

Begründung zum Bebauungsplan Nr. XX

"An der Fulder Landstraße"

der Stadt Walsrode, Kreis Fallingb. ostel.

I. Allgemeine Begründung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll ein Teil des Bedarfes an Bauland zur Errichtung von Einfamilien-Wohnhäusern gedeckt werden. Dieser Bedarf betrifft im wesentlichen Baugebiete mit einer Ausweisung für eingeschossige Einfamilienhäuser. Für diesen Zweck ist das geplante Gelände am Stadtrand, in nächster Nähe des Stadtwaldes Eckernworth, bestens geeignet.

Darüber hinaus ist eine Erweiterung des Baugebietes in nordwestlicher Richtung auf Grund der vorhandenen Erschließungsanlagen nicht oder nur unter erheblichen Kosten möglich, so daß die Stadt Walsrode in diesem Bereich hinsichtlich der baulichen Erweiterung mit dem vorliegenden Plan abgeschlossen wird.

Diese Tatsache wird in dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan berücksichtigt, der für den Planbereich "Reines Wohngebiet" ausweist.

Um den Kindern der im massiv bebauten Bereich des Bebauungsplanes "Fritz-Reuter-Straße" (wurde nicht übergeleitet nach dem BBauG.) ansässigen Familien die Möglichkeit einer sinnvollen und gefahrlosen Beschäftigung zu geben, wurde an der Nord-Ost-Seite des Planbereiches ein Kinderspielplatz angeordnet. Dieser Spielplatz soll nach den Vorstellungen der Stadt Walsrode nur für Kleinkinder ausgewiesen werden und dementsprechend auch als Anlage zum Aufenthalt der Angehörigen dieser Kinder gestaltet werden. Für die größeren Kinder und Jugendlichen besteht nach Ansicht der Stadt Walsrode eine ausreichende Spielmöglichkeit in dem nahe gelegenen Stadtwald Eckernworth, in dem außerdem in Kürze ein entsprechender Spielplatz hergestellt werden soll.

II. Lage und Beschreibung des Plangebietes

a) Gelände

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt am westlichen Stadtrand der Stadt Walsrode, nördlich der Kreisstraße 20 und westlich der Straße "Wilhelm-Busch-Weg."

Das Gelände weist unwesentliche Höhenunterschiede auf, und zwar fällt es in Ost-West-Richtung um ca. 70 bis 80 cm und in Süd-Nord-Richtung um ca. 1,20 bis 1,50 m.

Der Baugrund besteht aus sandigem Lehm, der mit großen Steinen und Felsstücken durchsetzt ist, so daß für die Gründung der eingeschossigen Gebäude keine Schwierigkeiten zu erwarten sind. Mit Grundwasser in erreichbaren Tiefen ist nicht zu rechnen, da in der Nähe bereits durchgeführte Probebohrungen bis ca. 8,00 m Tiefe kein Grundwasser aufwiesen und danach eine tertiäre Bodenschicht zeigten.

b) Art und Maß der Nutzung

Die bisherige Nutzung des Geländes erfolgte als Weide- bzw. Kleingartengelände. Der Bebauungsplan "An der Fulder Landstraße" setzt für dieses Gebiet die Nutzung als "Reines Wohngebiet" mit einer eingeschossigen Bebauung fest. Die Festlegung der Baugrenzen, der öffentlichen Verkehrsflächen, der überbaubaren Grundstücksflächen, des Kinderspielplatzes sowie der Garagen sind mit Maßangaben aus dem Bebauungsplan ersichtlich.

III. Verkehrliche Erschließung

Das Bebauungsplangebiet schließt sich westlich an das Bebauungsgebiet Fritz-Reuter-Straße an. Die verkehrliche Erschließung erfolgt dementsprechend auch über die in diesem Gebiet vorhandenen ausgebauten Straßen. Im wesentlichen handelt es sich dabei um die Stormstraße und die Straße "Wilhelm-Busch-Weg", welche bei Durchführung des Planes ausgebaut wird. Ein Anschluß an die Kreisstraße 20 für den Kraftfahrzeugverkehr erfolgt nicht. Im süd-westlichen Planbereich ist lediglich eine Fußgängerverbindung von der geplanten Erschließungsstraße zu dem dem Plangebiet an der südlicher Seite der Kreisstraße 20 gegenüberliegenden Sportplatzgelände vorgesehen.

Die geforderten Einstellplätze bzw. Garagen (je Wohnung 1 Einstellplatz) werden ausgewiesen. Bei der Festlegung der Garagenplätze wurde ein Straßenabstand von mindestens 5,00 m gewählt, so daß noch vor jeder zu errichtenden Garage die Abstellmöglichkeit für einen Pkw gegeben ist.

Die öffentlichen Parkplätze wurden in ausreichender Anzahl (für jede zweite Wohnung 1 Parkplatz) als Längsaufstellung an den Straßen des Plangebietes ausgewiesen.

IV. Sonstige Erschließung

Der Anschluß der Baugrundstücke an die öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanalisation ist sichergestellt. Ebenso ist die Versorgung mit Elektrizität und Trinkwasser durch Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz der Stadtwerke Walsrode gegeben.

V. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 3,850 ha

abzüglich Erschließungsflächen:

verlängerte Sternstraße	250,- m x 9,00 m =	2.250,- qm
	105,- m x 1,80 m =	189,- "
Wilhelm-Busch-Weg	130,- m x 9,00 m =	1.170,- "
Erschließungsstraße	290,- m x 9,00 m =	2.610,- "
	110,- m x 1,80 m =	198,- "
Fußweg	40,- m x 3,00 m =	120,- "
		<u>6.537,- qm</u>
Abschrägungen	=	163,- "
Gemeinbedarfsflächen gesamt	=	6.700,- qm
zuzügl. Kinderspielplatz ca.	=	1.800,- "
		<u>8.500,- qm</u>

Nettobauland	38.500,- qm
-	<u>8.500,- "</u>
=	30.000,- qm
	=====

Einwohnerzahl

Bei der Errichtung von 28 Einfamilien-Wohnhäusern ergibt das eine Besiedlung von

28 x 3,5 = 98 Personen.

Die Besiedlungsdichte wird somit

98 : 3,0 = 32 Personen/ha Nettobauland betragen.

VI. Kosten der Erschließung

Die anfallenden Kosten einschließlich Erwerb und Freilegung der Flächen für Straßen und Wege sowie den Kinderspielplatz stellen sich wie folgt zusammen:

Aufschlüsselung der Verkehrsflächen

1. Gesamtverkehrsflächen

250,- m x 9,00 m	2.250,- qm
105,- m x 1,80 m	189,- "
130,- m x 9,00 m	1.170,- "
290,- m x 9,00 m	2.610,- "
110,- m x 1,80 m	198,- "
40,- m x 3,00 m	<u>120,- "</u>
	6.537,- qm
+ Trompeten	= <u>163,- "</u>
	6.700,- qm
	=====

davon

a) reine Fahrbahn

250,- m x 6,00 m	1.500,- qm	
130,- m x 6,00 m	780,- "	
290,- m x 6,00 m	1.740,- "	
+ Trompeten	rd. 160,- "	4.180,- qm

b) Parkstreifen

189,- qm	
198,- "	rd. 390,- qm

c) Fußweg

6.700,- qm		
./o. 4.180,- + 390,-	4.570,- "	
./o. (250,- + 130,- + 290,-)		
x 0,30 Hochbord	rd. 200,- "	
+ Abrundungen		rd. 2.000,- qm

2. Kosten

1.) Grunderwerb 6700 x 13,00 = rd. 87.000,- DM

2.) a) Verkehrsflächen

4.200,- qm Fahrbahn in Wepro (mit zusätzlicher Kieseicht)

à 30,-	126.000,- DM
1.300,- m Hochbord à 15,-	19.500,- "
	145.500,- DM
+ 11 % MWSt.	16.000,- "
	161.500,- DM

b) Parkstreifen

390,- qm (ohne Vermörtelung)

à 25,-	9.750,- DM
+ rd. 230 m Hochbord à 15,-	3.450,- "
	13.200,- DM
+ 11 % MWSt. rd.	1.500,- "
	14.700,- DM

c) Fußwege

2.000,- qm	à 17,-	34.000,- DM
700,- m R.-Bord	à 3,-	2.100,- "
		36.100,- DM
+ 11 % MWSt. rd.		4.000,- "
		40.100,- DM

3. Schmutzwasser

Laut Voranschlag AOH/ 1970 80.000,-- DM

4. Regenwasser

700,-- m à 100,-- DM 70.000,-- DM

5. Beleuchtung

22 Lampen à 1.300,-- DM rd. 30.000,-- DM

Zusammenstellung

1. Grunderwerb	87.000,--	DM
2. Verkehrsflächen	161.500,--	DM
Parkstreifen	14.700,--	DM
Fußwege	40.100,--	DM
3. Schmutzwasser	80.000,--	DM
4. Regenwasser	70.000,--	DM
5. Beleuchtung	30.000,--	DM
6. Kinderspielplatz		
1.800,- x 17,00	rd. 30.000,--	DM
	513.300,--	DM
	=====	

Von diesen Kosten übernimmt die Stadt Walsrode nach den Bestimmungen des BBauG. 10 %.

VII. Die Stadt Walsrode beabsichtigt, die für den Gemeinbedarf benötigten Flächen (Straßen, Wege, Kinderspielplatz) vor dem Ausbau in Anspruch zu nehmen.

Wenn auf Grund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden, beabsichtigt die Stadt Walsrode gemäß §§ 45 ff und §§ 85 ff des BBauG. Grenzverlegungen vorzunehmen bzw. Grundstücksteile zu enteignen.

Walsrode, den 12. Februar 1970

(gez.): Kayser
Bürgermeister

(gez.): Lorenz
Stadtdirektor