

Begründung zum Bebauungsplan Nr. XVIII "Meisner Berg"  
der Stadt Walsrode.

**I. Allgemeine Begründung**

In der Stadt Walsrode besteht Bedarf an Baugrundstücken für Familienheime, Altenwohnungen, Mietwohnungen und Nebenerwerbsstellen. Die Stadt will durch Ausweisung dieses Baugebietes den Bauinteressenten geeignete Grundstücke zur Verfügung stellen. Das Baugebiet ist bereits im Flächennutzungsplan als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen.

Der Bebauungsplan dient zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung gemäß §§ 9 und 30 des BBauG.

**II. Festlegungen**

Die Festlegungen der neuen Baugrenzen, der öffentlichen Verkehrsflächen, des Baulandes und des Anschlusses der Grundstücke an die Verkehrsflächen sind mit Maßangaben aus der zeichnerischen Darstellung ersichtlich.

**III. Städtebauliche Werte**

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 5.8200 ha

**a) Erschließungsflächen**

**1. Fließender Verkehr:**

Bezeichnung der Verkehrsfläche	Querschnitt m	Länge m	Wendeplatz Eckabrundung u. dergl. qm	Fläche qm
vorhanden : Meisner Str.	11	365	-	4015
geplant : Planstraße A	11,5	38	32	469
Planstraße B	10	80	361	1161
Planstraße C	8,5	145	270	1502
Planstraße D	8,5	210	610	2395

**2. Ruhender Verkehr:**

a) Parkierungsflächen : 560  
b) Einstellplätze : 1228

**3. Fußgängerverkehr:**

Weg 1	3	30	-	90
Weg 2	2,5	165	-	413
Weg 3	3	55	-	165
Weg 4	3	125	26	401
Weg 5	3	53	22	181
Weg 6	2	182	10	374

Summe 12.954 qm

Entspricht 22,7 % des Brutto-Baugebietes

b) Flächen für den Gemeinbedarf:

Spielplatz 800 qm

c) Nettobauland:

	5.8200 ha
-	0.0800 ha
-	1.2954 ha
	<u>4.4446 ha</u>
	=====

d) Wohnungsgrößen (nach Personenzahl) :

Geplant sind:

25 Altenwohnungen	à 2 Personen
36 Mietwohnungen	à 4 "
27 Eigenheime, bzw. Nebenerverbstellen (eingeschossig)	à 6 "
52 Eigenheime (zweigeschossig)	à 4 "

564 Personen

=====

e) Netto-Wohndichte:

$\frac{564}{4.4446}$	=	128 Einwohner/ha
		=====

f) Bei der geplanten Wohndichte ergeben sich im Bereich der

1-geschossigen Bebauung	6100 qm	Brutto-Geschoßfläche
2-geschossigen Bebauung (Eigenheime)	5090 qm	" "
2-geschossigen Bebauung (Mietwohnungen)	2520 qm	" "
3-geschossigen Bebauung	5140 qm	" "
	<u>18950 qm</u>	<u>Brutto-Geschoßfläche</u>
		=====

Die nutzbare Geschoßfläche wird berechnet aus:

<u>Geschoßfläche</u>			
<u>Nettobauland</u>			
im 1-geschossigen Bereich	0.3 GFZ	aus :	$\frac{6100}{20600}$
im 2-geschossigen Bereich der Eigenheime	0.6 GFZ	aus :	$\frac{5090}{8475}$
im 2-geschossigen Bereich der Mietwohnungen	0.4 GFZ	aus :	$\frac{2520}{6000}$
im 3-geschossigen Bereich	0.7 GFZ	aus :	$\frac{5140}{7580}$

IV. Verkehrliche Erschließung

Das Haupt-Baugebiet liegt im Zwickel zweier bereits ausgebauter Straßen. Eine der Straßen, der "Alte Postweg", beginnt am westlichen Ende des Planungsgebietes, nimmt die zweite der oben genannten Straßen (als Planstraße A ausgewiesen) auf und führt ins Zentrum.

Der Topografie folgend geschieht die Erschließung über die Planstraßen B, C, D oder über die bereits vorhandene Straße E. Die Planstraße D ist durch einen Wendeplatz an die vorhandene Straße E angeschlossen. Die beiden Planstraßen B und C erhalten jeweils als Endung einen Wendeplatz.

Die Planstraßen sind untereinander durch einen Wohnweg gekoppelt, so daß sich beispielsweise vom Spielplatz in Nähe der Planstraße B bis zur westlich gelegenen Planstraße D hin für die Kinder das gefährvolle Überqueren von Straßen erübrigt.

Die geforderten Einstellplätze (pro Wohnung 1 Einstellplatz) wurden ausgewiesen; ebenso Stellplätze, sondiert nach Einzelstellplätzen vor den Garagen der Einzelgrundstücke und nach öffentlichen Parkierungsflächen. Für eventuell zukünftig aufkommenden Mehrbedarf stehen Reservflächen zur Verfügung.

V. Träger der Maßnahmen

Träger der Maßnahmen für Kanalisation, Straßenbau und Wasserversorgung ist die Stadt Walsrode. Träger der Wohnungsbaumaßnahmen sind die zukünftigen privaten Grundstücksbesitzer (Eigenheime), die Niedersächsische Land-Gesellschaft (Nebenerwerbsstellen) und andere Bauträger (Miet- und Altenwohnungen).

VI. Die Brauch- und Trinkwasserversorgung für das Plangebiet erfolgt durch Anschluß an die vorhandene Wasserversorgungsanlage der Stadt. Das Niederschlagswasser wird in den zu verreichenden, bereits Oberflächenwasser führenden Gräben abgeleitet. Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt durch Schmutzwasserkanal, mit Anschluß an die Sammelkläranlage.

VII. Kosten der Durchführung

Die voraussichtlich entstehenden Kosten betragen nach überschlägiger Berechnung:

1. Straßenbau

Planstraße A	175 m	x	11,50 m		=	2012,50 qm
Planstraße B	106 m	x	8,50 m	und Wendeplatz	=	1161,-- "
Planstraße C	145 m	x	8,50 m	" "	=	1502,-- "
Planstraße D	210 m	x	8,50 m	" "	=	2395,-- "
	503 m					7070,50 qm
						=====

lfdm.-Kosten	503 x 50,00 (Hochbord und Gasse)	=	25.150,00	DM
qm-Kosten	5541 x 20,00 (Deckenarbeiten)	=	110.820,00	"
Straßeneinläufe	14 Stck x 240,00	=	3.360,00	"
1050 qm Wegflächen	x 15,00	=	15.750,00	"
			<u>155.080,00</u>	DM
=====				
<u>2. Kanalbau SW</u>				
550 m Hauptleitung m.T.	2,50 x 90,00	=	49.500,00	DM
390 m Hausanschlüsse	x 50,00	=	19.500,00	"
			<u>69.000,00</u>	DM
=====				
<u>3. Kanalbau RW</u>				
550 m Hauptleitung	x 60,00	=	33.000,00	DM
390 m Hausanschlüsse	x 45,00	=	17.550,00	"
			<u>50.550,00</u>	DM
=====				
<u>4. Straßenbeleuchtung</u>				
18 Straßenleuchten	je 500,00 DM	=	9.000,00	DM
ca. 800 m Erdkabel	für 1 lfdm. 11,00 DM	=	8.800,00	"
			<u>17.800,00</u>	DM
=====				
<u>5. Trinkwasserversorgung</u>				
800 m Hauptleitung NW 100 bzw. 125 mm	mit Schieber und Unterflurhydranten			
	für 1 lfdm. 45,00 DM	=	36.000,00	DM
70 Stck. Ventil-Anbohrschellen mit Straßenkappe				
	für 1 Stck. 120,00 DM	=	8.400,00	DM
390 m Hausanschlüsse 1" mit Erdarbeiten				
	für 1 lfdm. 15,00 DM	=	5.850,00	DM
			<u>50.250,00</u>	DM
=====				
<u>6. Verrohrung des Grabens</u>				
ca. 380 m Ø 100 cm				
	für 1 lfdm. 150,00 DM	=	57.000,00	DM
=====				
<u>7. Elt-Versorgung</u>				
Minschließlich Hausanschlüsse		=	40.000,00	DM
=====				

Zu den unter 1) bis 7) aufgeführten Erschließungskosten fallen noch die Kosten für den Erwerb und Freimachung der Verkehrsflächen an, deren Höhe noch nicht festgelegt werden kann.

Die Kosten werden zum größten Teil durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen gedeckt. Nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes §§ 128 und 129 trägt die Gemeinde mindestens 10 % des Erschließungsaufwandes.

VII. Die Gemeinde beabsichtigt, die für den Gemeinbedarf benötigten Flächen (Straßen, Wege, Grünflächen) vor dem Ausbau in Anspruch zu nehmen. Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden, beabsichtigt die Stadt, gemäß §§ 45 ff. und 85 ff. des BBauG, Grenzverlegungen vorzunehmen und Grundstücke umzuliegen.

Walsrode, den 19. März 1969

(gez.): Kayser

Bürgermeister

(gez.): Lorenz

Stadtdirektor