

Begründung zur 2. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 4 "Am Tierhof"

"Allgemeine Begründung"

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung sollen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 "Am Tierhof" Flächen zur Errichtung von Altenwohnungen und Mietwohnungen bereitgestellt werden. Die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche zum Neubau einer Kindertagesstätte soll demzufolge als Wohnbaufläche ausgewiesen und mit Altenwohnungen bebaut werden. Die Stadt Walsrode hat diese Änderung im Hinblick darauf beschlossen, daß der Neubau eines Kindergartens in absehbarer Zeit nicht zu erwarten ist. Bei den künftigen, größeren ortsplanerischen Maßnahmen werden Gemeinbedarfsflächen für Kindergärten je nach Bedarf an geeigneter Stelle ausgewiesen. Um aber den Kindern des gesamten Baugebietes einen Platz zum Spiel und für eine freie Beschäftigung zur Verfügung stellen zu können, soll auf dem am Westrand des Planbereiches gelegenen vereinseigenen Schützenplatz ein Kinderspielplatz eingerichtet werden. Entsprechende Verhandlungen zwischen der Stadt Walsrode und dem Schützenverein laufen bereits und lassen eine Einigung für die nächste Zeit erwarten.

Gleichzeitig mit der eingangs beschriebenen Planänderung soll auf dem östlich der Straße "Dürerring" gelegenen Grundstück eine weitere überbaubare Grundstücksfläche zur Errichtung von Mietwohnungen und für die Erstellung eines Ladens für Güter des täglichen Bedarfs ausgewiesen werden. Mit der Ausweisung dieser Ladenfläche folgt die Stadt Walsrode dem Wunsch der Bewohner des Baugebietes "Am Tierhof", die sich mit den täglichen Bedarfsgütern innerhalb ihres Wohngebietes versorgen wollen. Die in diesem Bereich ausgewiesene Fläche zur Errichtung eines Kiosk's soll im Zuge dieser Planänderung aufgehoben werden, da durch das Vorhandensein eines Ladens kein Bedarf mehr für eine derartige Verkaufsstelle besteht.

Der Neubau von weiteren Gebäuden mit Mietwohnungen ist aufgrund der geringen Grundstücksausnutzung möglich und vertretbar. Da die geplanten Gebäude im Norden der vorhandenen Bebauung liegen, ist eine negative Beeinflussung nicht zu erwarten.

Die für die gesamte Wohnanlage erforderlichen Pkw-Einstellplätze sind

im Nordosten und Südosten des Wohngrundstückes als Gemeinschaftsanlagen vorgesehen. Bei der Bemessung der Anzahl der erforderlichen Einstellplätze wurde von einem Verhältnis von 1,5 WE = 1 PKW-Einstellplatz bzw. Garage ausgegangen. Diese Berechnungsgrundlage wird seitens der Stadt Walsrode als ausreichend angesehen. Für die gesamte 4-geschossige Wohnbebauung errechnet sich somit folgender Bedarf an PKW-Einstellplätzen:

2 x 24 + 64 = 112 Wohneinheiten vorhanden

+ 28 " geplant

gesamt = 140 Wohneinheiten.

Erforderliche Einstellplätze:  $\frac{140 \times 2}{3} = 93$  Stck. =====

Im südl. Grundstücksbereich ausgewiesen: 40 Stck. Garagen

Im Planänderungsbereich ausgewiesen: 62 " Gemeinschaftsstellplätze

gesamt: 102 Stck. Einstellplätze bzw. ===== Garagen

Die Zufahrt zu den PKW-Einstellplätzen der Mietwohnungen soll von der geplanten Straße aus erfolgen, die zunächst vom "Graesbecker Weg" bis an die Straße "Dürerring" ausgebaut werden soll. Die Einfahrt wird so weit nach Westen verlegt, daß sie außerhalb des für die Kreuzung Planstraße/Graesbecker Weg ausgewiesenen Sichtdreieckes liegt, damit eine Sichtbehinderung durch wartende Fahrzeuge nicht eintreten kann. Um die Gemeinschaftsstellplätze gegen die Wohnbebauung abzuschirmen, wird eine dichte Bepflanzung festgesetzt.

Durch den Ausbau des v.g. Straßenstückes wird gleichzeitig die Einmündung der Straße "Am Bullerberg" in den Graesbecker Weg entlastet.

Nach Fertigstellung der im Plan ausgewiesenen Durchgangsstraße von der Innenstadt bis an die B 209 wird die Anbindung der Straße "Am Bullerberg" an den Graesbecker Weg den Forderungen des Straßenbauamtes Verden entsprechend geschlossen.

### Kostenermittlung

=====

Die sich aus dieser Planänderung ergebenden Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Für den Ausbau der Straße vom Graesbecker Weg zum Dürerring:

ca. 1100 qm Straßenflächen	a	40,-- DM	=	44.000,-- DM
ca. 300 m Hochbord	a	20,-- DM	=	6.000,-- DM
ca. 300 m 3-reihige Gosse	a	22,-- DM	=	6.600,-- DM
ca. 300 qm Bürgersteig	a	23,-- DM	=	6.900,-- DM
ca. 50 lfdm Regenwasserkanal	a	120,-- DM	=	6.000,-- DM
Beleuchtung = 4 Lampen	a	1.500,-- DM	=	6.000,-- DM
				<u>75.500,-- DM</u>
		+ 10 % Unvorhergesehenes		<u>7.550,-- DM</u>
				83.050,-- DM
		+ 11 % Mehrwertsteuer		<u>9.100,-- DM</u>
				92.150,-- DM
Für Grunderwerb 1.400 qm a 7,-- DM				<u>10.800,-- DM</u>
				<u>102.950,-- DM</u>
				=====

Für den Ausbau der öffentlichen Parkplätze:

100 qm Pflasterung	a	40,-- DM	=	4.000,-- DM
25 lfdm Hochbord	a	20,-- DM	=	500,-- DM
				<u>4.500,-- DM</u>
		+ 10 % Unvorhergesehenes		<u>450,-- DM</u>
				4.950,-- DM
		+ 11 % Mehrwertsteuer		<u>550,-- DM</u>
				5.500,-- DM
Für Grunderwerb 100 qm a 11,-- DM			=	<u>1.100,-- DM</u>
				<u>6.600,-- DM</u>
				=====

Die gesamten Erschließungskosten belaufen sich somit auf 109.550,-- DM  
=====

Von diesem Betrag werden die Kosten zum Ausbau der Parkplätze nach dem Bundesbaugesetz umgelegt, so daß die Stadt Walsrode 10 % davon trägt. Die Straßenbaukosten können aufgrund der späteren Verkehrsbedeutung dieses Straßenstückes nicht umgelegt werden. Der Bau-

träger der geplanten Mietwohnungen hat sich aber zu einer 40 %igen Kostenübernahme bereit erklärt, da die Zufahrt zu den Einstellplätzen von dieser Straße aus erfolgt und das gesamte Wohngrundstück daher vom Anliegerverkehr entlastet wird.

Walsrode, den 27. Juli 1971

Stadt Walsrode

(gez.): Kayser (L.S.) (gez.): Lorenz  
Bürgermeister Stadtdirektor