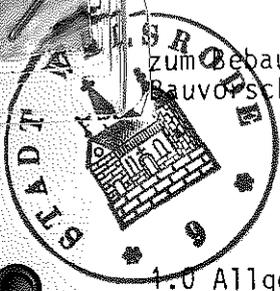


Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 52 "Rüstzentrum Krelingen" und zur örtlichen Bauvorschrift über Baugestaltung, Stadt Walsrode, Ortschaft Krelingen



1.0 Allgemeines

Für den Bereich des Geistlichen Rüstzentrums in Walsrode, Ortschaft Krelingen, wurde der Bebauungsplan Nr. 11/I aufgestellt, der mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 19.11.1976 rechtsverbindlich wurde.

Seitdem sind zahlreiche Bauvorhaben in dem Bereich errichtet worden. In Einzelfällen wurden gem. § 31 BBauG Befreiungen oder Ausnahmen zugelassen, wenn die Planungen des Geistlichen Rüstzentrums von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abwichen und die Ausnahmen oder Befreiungen die Tatbestandsmerkmale des § 31 BBauG erfüllten. Um den Bebauungsplan den inzwischen realisierten baulichen Gegebenheiten und den Vorstellungen der künftigen Entwicklung anzupassen, soll der Bebauungsplan Nr. 11/I "Rüstzentrum Krelingen" neu aufgestellt werden. Weil sich die Art der baulichen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Fläche in Teilbereichen ändern und der Geltungsbereich im Nordwesten geringfügig erweitert wird, ist aus planungsrechtlichen Gründen nur eine Änderung des Bebauungsplanes nicht ausreichend.

Ein gesondertes Aufhebungsverfahren für den bisher noch gültigen Bebauungsplan wird nicht durchgeführt. Dieser zur Zeit rechtskräftige Bebauungsplan wird mit der Erlangung der Rechtsverbindlichkeit des neuen Bebauungsplanes automatisch aufgehoben.

Der gesamte Planbereich des alten Bebauungsplanes wird auch vom neuen Bebauungsplan erfaßt.

1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

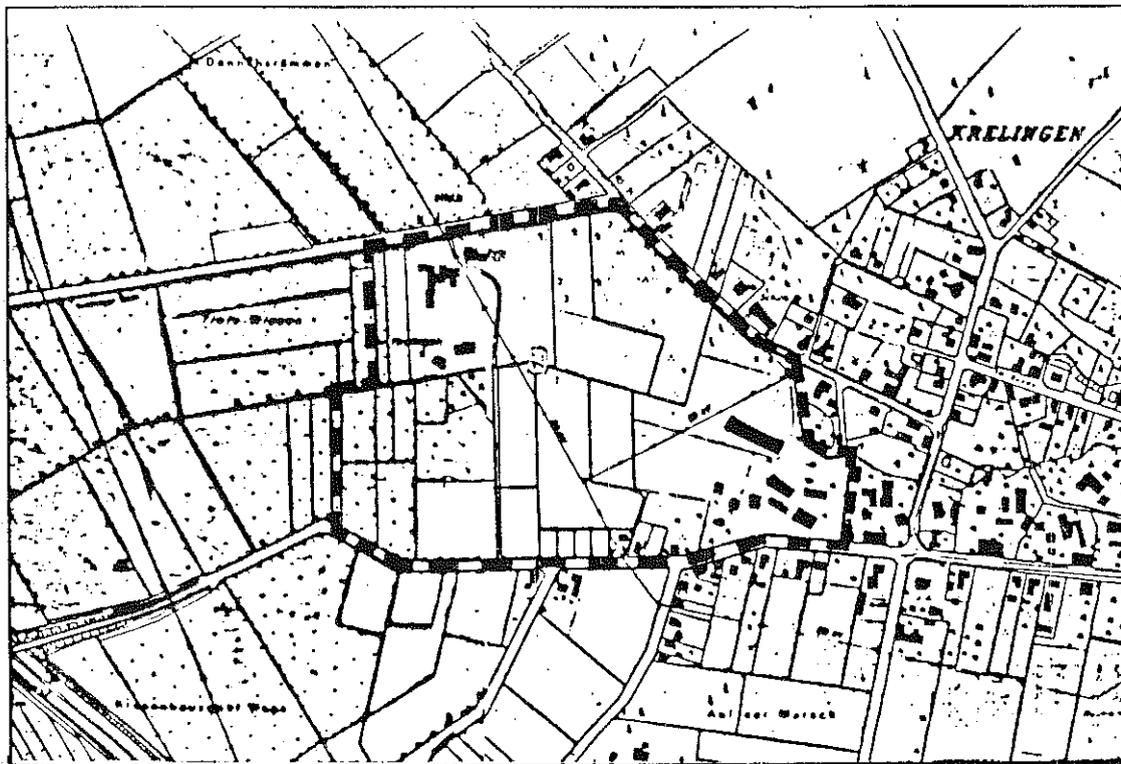
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Flur 1, Gemarkung Krelingen, er ist in dem nachfolgenden verkleinerten Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte dargestellt und wird im wesentlichen wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die südwestliche Grenze der K 46 und den Erschließungsweg Flurstück 161/1.

Im Westen durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 53/3 und 59.

Im Süden durch den Blockshornweg und

im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 143/2 und 153/2.



Verkleinerung M : 10 000 der deutschen Grundkarte M 1 : 5 000

...

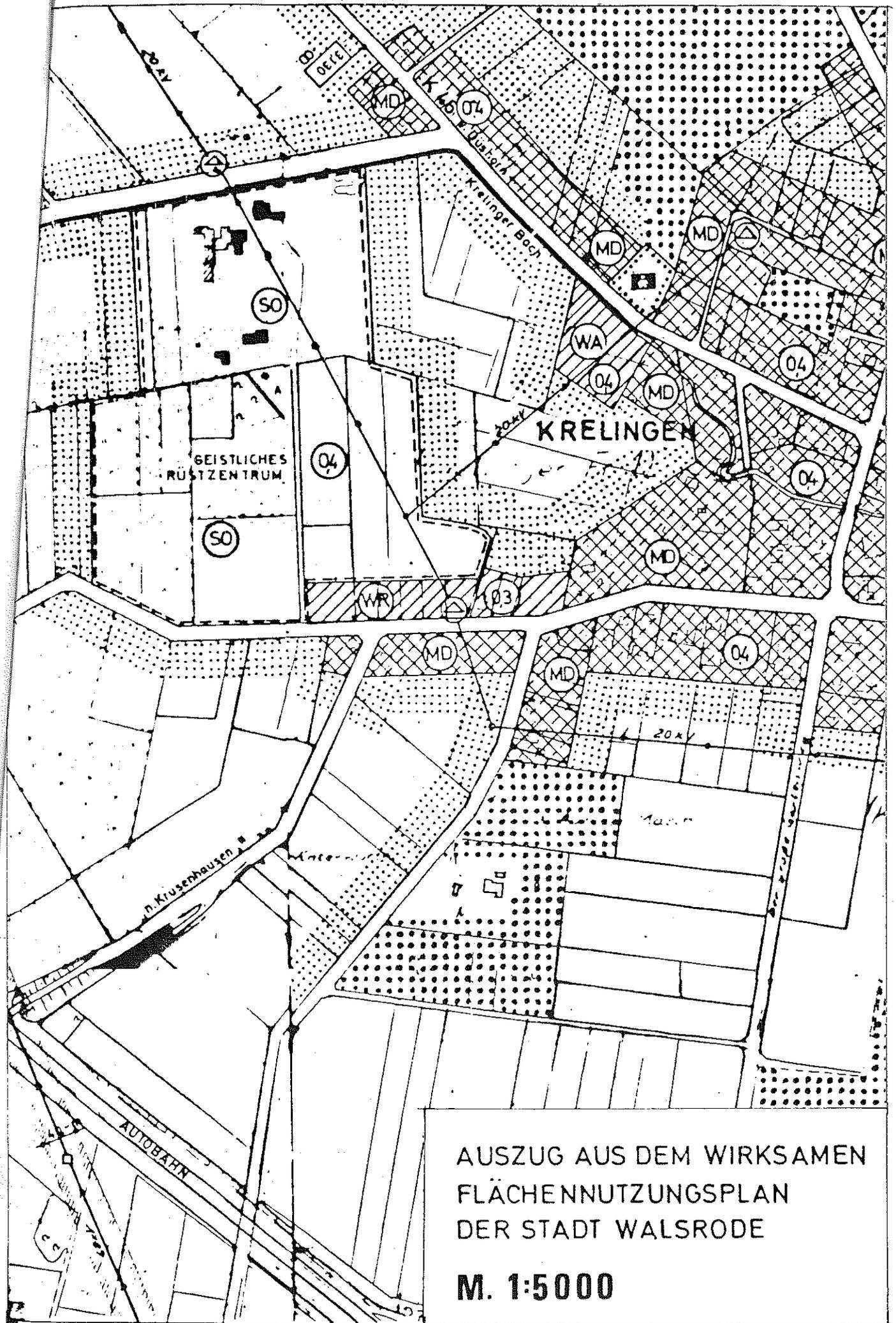
2. Aussagen und Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Walsrode wurde durch Verfügung der Bezirksregierung Lüneburg vom 15.06.1979 genehmigt und mit der Bekanntmachung vom 13.05.1980 wirksam.

Der Inhalt des neuen Bebauungsplanes deckt sich in mehreren Punkten nicht mehr mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, deshalb wurde im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BBauG der Flächennutzungsplan geändert. Unter anderem wurde die am Blockshornweg gelegene WR-Fläche verkleinert und als WA-Gebiet ausgewiesen, um eine bessere Abstufung zum SO- und zum südlich des Blockshornweges gelegenen MD-Gebiet zu erreichen. Die Landbauaußenstelle der Landwirtschaftskammer Hannover regte an, das nördlich des Blockshornweges gelegene Allgemeine Wohngebiet wie den südlich der Straße gelegenen Bereich als Dorfgebiet auszuweisen. Da in dem Allgemeinen Wohngebiet nur Wohnhäuser vorhanden sind, beschlossen die städtischen Gremien zur Wahrung des Schutzanspruches der dort Wohnenden, in Übereinstimmung mit dem Gewerbeaufsichtsamt Celle, die geplante Ausweisung beizubehalten.

Die Gesamtfläche des Geistlichen Rüstzentrums einschließlich der Fläche des dazugehörigen landwirtschaftlichen Betriebes ist als Sondergebiet dargestellt, um zu gewährleisten, daß eine zukünftige Entwicklung ausschließlich im Rahmen der Nutzung des Geistlichen Rüstzentrums stattfindet.

Nähere Einzelheiten sind dem Auszug aus dem noch wirksamen Flächennutzungsplan und der Darstellung der geplanten Änderungen zu entnehmen.



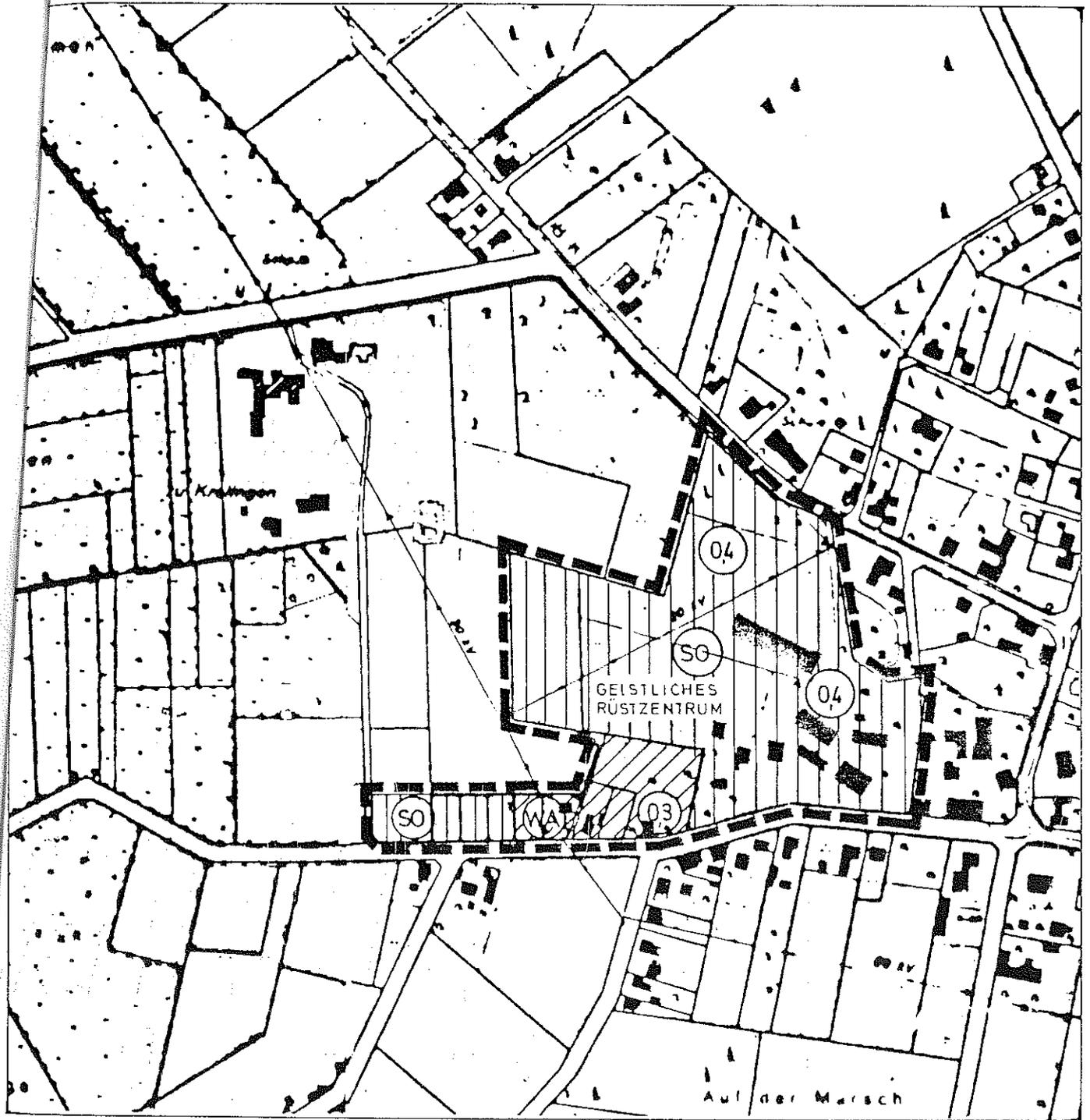
AUSZUG AUS DEM WIRKSAMEN
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
DER STADT WALSRODE

M. 1:5000

PLANTE 'ÄNDERUNG

DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

M. 1:5000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

| | |
|--|-------------------------------|
| | GRENZE DES ÄNDERUNGSBEREICHES |
| | SONDERGEBIET |
| | ALLGEMEINES WOHNgebiet |
| | GESCHOSSFLÄCHENZAHL |

3. Bisherige Nutzung, Topografie, Vegetation

Die bisherige Nutzung der bebauten Bereiche soll auch zukünftig bestehen bleiben. Die Erweiterungsfläche von ca. 8 000 m² im nordwestlichen Planbereich befindet sich bereits im Eigentum des Geistlichen Rüstzentrums und wird von diesem bereits genutzt. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist diese Fläche bereits als SO-Gebiet ausgewiesen.

Das Gelände im ganzen Planbereich ist eben und liegt ca. 40 m über NN.

Zur Pflege und zur Einbindung des Planbereiches in das Landschaftsbild wird der Eichenbestand auf drei im Plan gekennzeichneten Flächen gem. BBauG § 9 (1) 25 b geschützt. Durch die zusätzliche Festsetzung "Der vorhandene lichte Baumbestand ist auf Dauer zu erhalten" ist nach Ansicht der Stadt Walsrode sichergestellt, daß der Eigentümer - falls erforderlich - einzelne Bäume fällen kann, aber durch Nachpflanzungen das Gesamtbild des Baumbestandes nicht wesentlich beeinträchtigt oder verändert wird. Zusätzlich wurden eine freistehende Eiche, eine Gruppe von 5 Eichen und der vorh. Eichenbestand mit einem Stamm-Ø von mehr als 0,50 m bis zu einer Tiefe von 10,0 m vom Blockshornweg gemessen, kartiert und als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Bei diesen Bäumen handelt es sich um einen besonders alten, schutzwürdigen Bestand. Deshalb wird bei den kartierten Bäumen durch textliche Festsetzung zusätzlich festgelegt, daß Aufschüttungen und Abgrabungen im Wurzel- und Kronenbereich unzulässig sind.

Darüber hinausgehende Anregungen des Landkreises Soltau-Fallingb. zur Erhaltung des übrigen Baum- und Gehölzbestandes durch Reduzierung der überbaubaren Flächen und Verbot von Abgrabungen und Aufschüttungen im Wurzel- und Kronenbereich würden nach Ansicht des Rates der Stadt Walsrode einen zu starken Eingriff in die Eigentumsrechte bedeuten und dem Eigentümer zu geringe Freiheiten in der baulichen Ausnutzung des Grundstücks lassen. Zur zusätzlichen Einbindung in die freie Landschaft ist am Westrand und teilweise am Südrand des Plangebietes ein 5,00 bzw. 10,00 m breiter Streifen ausgewiesen, auf dem standortgerechte Bäume (Eiche, Vogelbeere, Traubenkirsche, Holunder, Weißbuche, Faulbaum und Kiefer), mindestens 1 Stück pro 10 m² und Büsche (Cornus, Sambucus, Schlehe, Wildrosen, Weißdorn und Ilex) je 2 m² mindestens 2 - 3 Stück gem. § 9 (1) 25 a BBauG zu pflanzen sind. Zur besseren Abschirmung des WA-Gebietes zu dem Stellplatz im SO-Gebiet wird in dem dazwischen liegenden Pflanzstreifen ein ca. 1,00 m hoher Wall angelegt.

Dadurch kann der Pflanzstreifen zum Vorteil der Wohnbebauung besser gestaltet und ein baldiger Sichtschutz geschaffen werden. Ein höherer Wall würde die Wohngrundstücke einengen und wird daher nicht in Erwägung gezogen. Die Böschungsflächen des Krelinger Baches an der nördlichen Planbereichsgrenze werden als private Grünflächen ausgewiesen. Da zur Grabenräumung diese Flächen freizuhalten sind und sich spezielle Nutzungen dieser Streifen nicht anbieten, wird auf eine nähere Kennzeichnung verzichtet.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die bauliche Nutzung wird entsprechend der verwirklichten und geplanten Nutzung ausgewiesen. Die bisher unbebauten und noch bebaubaren Bereiche dienen der Erweiterung der Anlage im bisherigen Nutzungsrahmen. Wegen der teilweise erheblichen Nutzungsunterschiede wird der Planbereich in mehrere Teilbereiche aufgliedert.

a) Art der baulichen Nutzung

1. Sondergebiet "Schulungszentrum I" im westlichen Planbereich

Bisherige Ausweisung: SO-Gebiet "Schulungszentrum" und "Reines Wohngebiet"

vorhandene Nutzung: o Kirche
 o Verwaltung
 o Bibliothek
 o Studentenhäuser und Studieneinrichtungen
 o Altenwohnungen

neue Ausweisung: SO-Gebiet "Schulungszentrum I"
 o kirchlichen,
 o kulturellen,
 o sozialen und
 o gesundheitlichen Zwecken dienende Anlagen,
 o Wohnungen für Mitarbeiter u. Studenten

Durch die geplanten Festsetzungen besteht nach Aussagen der Betreiber des Geistlichen Rüstzentrums die Möglichkeit, die langfristigen Bauabsichten in diesem Bereich durchführen zu können.

2. Allgemeines Wohngebiet innerhalb des unter Punkt 1 genannten Bereiches

Bisherige Ausweisung: Reines Wohngebiet

vorhandene Nutzung: Wohngebäude, das nicht zur Anlage des Schulungszentrums gehört

neue Ausweisung: Allgemeines Wohngebiet

Die bisherige Nutzung soll weiter beibehalten und der Bestand gesichert werden.

3. Allgemeines Wohngebiet im südlichen Planbereich

Bisherige Ausweisung: Reines Wohngebiet

vorhandene Nutzung: Wohngebäude, die nur zum Teil zur Anlage des
Schulungszentrums gehören

neue Ausweisung: Allgemeines Wohngebiet

Die bisherige Nutzung soll weiter beibehalten und der Bestand gesichert werden.

4. Sondergebiet "Schulungszentrum II" im südöstlichen Planbereich

Bisherige Ausweisung: Teilweise MD, teilweise landwirtschaftliche Fläche

vorhandene Nutzung: o landwirtschaftlicher Betrieb für Rehabilitation

o Putenställe

o Gewächshaus

o Wohnungen für Mitarbeiter u. Rehabilitanten

neue Ausweisung: SO-Gebiet "Schulungszentrum II"

o landwirtschaftlicher Betrieb für Rehabilitation

o Wohnungen für Mitarbeiter und Rehabilitanten

Durch die geplante Ausweisung wird die verwirklichte Nutzung gesichert und bauliche und sonstige Entwicklungen in diesem Bereich ermöglicht.

5. Sondergebiet "Schulungszentrum III" im nordöstlichen Planbereich

Bisherige Ausweisung: Teilweise WA, teilweise MD und landwirtschaftliche Fläche

vorhandene Nutzung: o Handwerklicher Betrieb (Tischlerei)

o Wohnungen für Mitarbeiter und Rehabilitanten

Die zulässige Nutzung beschränkt sich auf das Vorhandene, wobei Handwerksbetriebe zum Schutz des gegenüber der K 46 vorhandenen Dorfgebietes auf nicht störende Betriebe i. S. des § 5 BauNVO beschränkt wurden.

6. Landwirtschaftliche Fläche im nördlichen Planbereich

Bisherige Nutzung: Baumschule

Ausweisung (alt und neu): landwirtschaftliche Nutzfläche

Die bisherige Nutzung soll weiterhin gesichert sein.

Bedenken, daß die Ausweisung Auswirkungen auf die derzeitige Nutzung hat, sind unbegründet und wurden im Rahmen der Abwägung als unbegründet zurückgewiesen.

b) Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen Bebauung und zur Eingliederung in das östlich und südlich angrenzende Dorfgebiet wurde für das Reine und Allgemeine Wohngebiet eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. In den "Schulungszentren II und III" kann über dem Erdgeschoß das Dachgeschoß als Vollgeschoß i. S. des § 2 Abs. 6 NBauO ausgebaut werden. Im "Schulungszentrum I", wo ursprünglich im Vorentwurf des Bebauungsplanes eine zweigeschossige Bebauung und darüber hinaus gem. § 17 Abs. 5 BauNVO unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmen vorgesehen waren, wurde zur eindeutigen Bestimmung eine Bebauung mit max. zweigeschoßhohen senkrechten Außenwänden und einem zum Vollgeschoß ausbaubaren Dachgeschoß unter schrägen Dachflächen festgesetzt.

Die Grundflächenzahl beträgt in allen Bereichen 0,2.

Von der Landbauaußenstelle Celle der Landwirtschaftskammer Hannover wurde im Rahmen der Beteiligung gem. § 2 Abs. 5 und § 2 a Abs. 6 BBauG angeregt, daß Maß der baulichen Nutzung im Bereich des landwirtschaftlichen Betriebsteiles zu erhöhen. Da diese Ausweisung im Bebauungsplanentwurf auf der Grundlage eines Vorentwurfes des Geistlichen Rüstzentrums erfolgte und um die Angleichung an die weiträumige Bebauung des alten Ortskerns zu erhalten, wurde dieser Anregung nicht gefolgt.

Geschoßflächenzahlen wurden in den einzelnen Bereichen entsprechend der geplanten Geschosse und der geplanten Grundflächenzahlen bemessen, wobei in dem Reinen Wohngebiet ebenso wie im Allgemeinen Wohngebiet bei einer Geschoßflächenzahl von 0,3 ein Dachgeschoßausbau zugelassen wird, der bei Ausnutzung der vollen Grundflächenzahl einen Ausbau des Dachgeschosses bis zur Hälfte der Grundfläche zuläßt. Diese Regelung erlaubt eine Übernahme der ortstypischen Bebauung. Die Baugrenzen der SO-Flächen wurden großzügig bemessen, lediglich von den Wohngebieten wurden, wo es die vorh. Bebauung zuließ, die überbaubaren Flächen der angrenzenden Schulungszentren abgerückt, um einen gewissen Schutz zu erreichen.

Da sich die Flächen der Schulungszentren in der Hand eines Eigentümers befinden und die Grundflächenzahl von 0,2 nur eine weiträumige Bebauung zuläßt, wurde die überbaubare Fläche hier nicht aufgeteilt. Eine weitgehende freie Gruppierung der Gebäude auf den Grundstücken wird so ermöglicht.

Im Allgemeinen Wohngebiet am Blockshornweg wurde, abweichend vom ersten Bebauungsplanentwurf, entsprechend der Anregung der Grundstückseigentümer eine einheitliche Bautiefe von 30,0 m festgesetzt.

5. Gestalterische Anforderungen

Wegen der direkten räumlichen Verbindung des Planbereiches mit der weitgehend historisch gewachsenen Ortslage von Krelingen wird durch örtliche Bauvorschrift über Gestaltung festgelegt, daß die Neigung von Hauptdachflächen mind. 30 ° betragen muß; ausgenommen hiervon sind Dachflächen von Nebenanlagen und untergeordneten Gebäudeteilen.

6. Wasserschutzgebiet

Der Wasserversorgungsverband Landkreis Fallingb. hat mit Antrag vom 08.12.1983 bei der Bezirksregierung die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Düshorner Heide beantragt.

Der ganze Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt entsprechend einer der Stadt Walsrode übersandten Ausfertigung des Antrages in dem als Schutzzone III B vorgeschlagenen Bereich.

Die Stadt Walsrode hat im Rahmen des Ordnungsverfahrens Bedenken geäußert, da in der Schutzzone III B u.a. vorgesehen ist, die Errichtung von baulichen Anlagen ohne zentrale Abwasserbeseitigung nur nach besonderer wasserbehördlicher Erlaubnis zuzulassen. Davon betroffen wäre nicht nur der Bereich des Geistlichen Rüstzentrums, sondern auch die bebaute Ortslage der Ortschaft Krelingen. Der Landkreis Soltau-Fallingb. als Untere Wasserbehörde hat in seiner Stellungnahme vom 19.03.1985 an die Bezirksregierung zu den von der Stadt vorgebrachten Bedenken geäußert, daß damit zu rechnen ist, daß die nach dem Ordnungsentwurf erforderlichen Erlaubnisse erteilt werden.

Nähere Einzelheiten über die Abwasserentsorgung sind dem Kap. 8.1 zu entnehmen.

7. Immissionen, Emissionen

An immissionsträchtigen Anlagen im Planbereich sind zu nennen:

- a) die vorhandene Tischlereiwerkstatt,
- b) der landwirtschaftliche Betrieb mit Putenställen für 7 000 Mastgeflügelplätze,
- c) der geplante Stellplatz von ca. 3 000 m² nordwestlich des Allgemeinen Wohngebietes für ca. 120 KFZ,
- d) die zentrale Heizungsanlage, die die Gebäude im östlichen Teil des Sondergebietes beheizt.

Die Zulässigkeit von möglichen Erweiterungen der Tischlerei und der Mastgeflügelzucht kann im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bauungsplanes nicht abschließend beurteilt werden, sondern bleibt der bauaufsichtlichen Einzelprüfung, an der auch das Gewerbeaufsichtsamt als zuständige Fachbehörde für den Immissionsschutz beteiligt wird, vorbehalten.

Der geplante Stellplatz dient im wesentlichen zur Versorgung des Gebietes bei Großveranstaltungen. Da derartige Großveranstaltungen nur 2 bis 3mal im Jahr stattfinden, sind Schallschutzmaßnahmen in der sonst üblichen Form nicht vorgesehen.

Der südlich der Stellplätze vorgesehene begrünte Streifen von 10,0 m Breite mit einem Erdwall von 1,0m Höhe dient im wesentlichen zur optischen Abschirmung für die südlich gelegene Wohnbebauung.

Im Rahmen der Beteiligung gem. § 2 a Abs. 6 BBauG wurde das Gewerbeaufsichtsamt Celle als die für den Immissionsschutz zuständige Fachbehörde gebeten, zur Frage evtl. notwendiger Maßnahmen zum Schutz der Wohnbebauung vor dem Lärm und Geruch der Putenställe Stellung zu nehmen.

Der bei der ersten öffentlichen Auslegung gem. § 2 a Abs. 6 BBauG ausgelegte Bebauungsplanentwurf sah vor, ca. 40 m südlich der Putenställe einen Wall wie bei den Stellplätzen anzulegen. Da der Wall die Grundstücke der Eigentümer mittig durchtrennen würde, wurde nach Kenntnis der Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamtes auf die Ausweisung des begrünten Walles verzichtet. Eine Verschiebung des Walles direkt an den Putenstall heran, hätte nach Aussage des Gewerbeaufsichtsamtes die natürliche Belüftung der Putenställe behindert und zu Geruchsbelästigungen sowie Störungen des Betriebsablaufes geführt.

Der Verzicht auf Lärmschutzvorkehrungen zwischen den Putenställen und den Wohnhäusern erfolgt in Übereinstimmung mit dem Gewerbeaufsichtsamt Celle, dem derartige Maßnahmen nach erfolgten Emissionsmessungen nicht notwendig erschienen.

Aufgrund der erst im Jahre 1984 erfolgten bauaufsichtlichen Prüfung der neu errichteten zentralen Heizungsanlage mit Strohfeuerung ist sichergestellt, daß die Anlage dem heutigen Stand der Technik entspricht und keine unzumutbaren Immissionen verursacht.

Mit Ausnahme von den Emissionen der landwirtschaftlichen Betriebe im östlichen Anschluß an den Planbereich und der Autobahn wirken keine nennenswerten Immissionen von Außen in den Planbereich hinein.

Weil die Autobahn relativ weit entfernt ist und im benachbarten Dorfgebiet keine besonderen Emissionen, z. B. durch Massentierhaltung, auftreten, können die Immissionen von außen vernachlässigt werden. Das gleiche gilt für den Verkehrslärm von der relativ wenig befahrenen K 46.

8.0 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird im Norden vom befestigten städtischen Weg, Flurstück 161/1 aus und von der K 46 erschlossen. Grundstückszufahrten von der K 46 sind im Einvernehmen mit dem Straßenbau- lastträger möglich, da die betroffene Strecke innerhalb der Ortsdurchfahrt liegt. Im Süden begrenzt der ebenfalls befestigte Blockshornweg den Planbereich.

Die im WA-Bereich liegenden Grundstücke sind direkt vom Blockshornweg her erschlossen.

Der öffentliche Weg, der vom Blockshornweg in das Sondergebiet hinein- führt, wird durch ein Fahrrecht für Fahrzeuge der Müllabfuhr etc. bis zum nördlich den Planbereich begrenzenden städtischen Weg, Flurstück 161/1, weitergeführt. Damit entfällt das Anlegen eines Wendeplatzes am Ende des öffentlichen Weges für Fahrzeuge der Müllabfuhr etc..

Das freistehende Einfamilienhausgrundstück innerhalb der Fläche des "Schulungszentrums I" wird mit einem Wege- und Leitungsrecht an diese Durchfahrt angeschlossen.

Die übrige gesamte innere Erschließung erfolgt über das private Wegenetz.

Von einem Betroffenen wurde während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung angeregt, ein Wegerecht vom Blockshornweg zu den Flurstücken 126 und 135 einzutragen. Da das Flurstück 135 an einer öffentlichen Straße liegt, ist die Erschließung auch ohne das Wegerecht öffentlich-rechtlich sichergestellt. Eine darüber hinausgehende Erschließung kann privatrechtlich durch Grundbucheintragung erfolgen. Im übrigen besitzt der Betroffene eine schriftliche Zusage des Eigentümers zur Benutzung des privaten Weges.

Um die Erschließung des Flurstückes 126 bei separater Nutzung sicherzustellen und die durch private Vereinbarung geregelte Zufahrt nicht durch entgegenstehende Ausweisungen des Bebauungsplanes einzuschränken, wird die bisherige Zufahrtsfläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer des Flurstückes 126 belegt. Das Geistliche Rüstzentrum hat sein Einverständnis dazu erteilt.

Von zwei Eigentümern landwirtschaftlicher Flächen, die im westlichen Anschluß an den Planbereich liegen, wurde angeregt, für die von ihnen seit altersher genutzte Zufahrt, ein Wegerecht einzutragen. Da die Flurstücke sonst keine verkehrliche Anbindung hätten, wurde im Einvernehmen mit dem Geistlichen Rüstzentrum den Anregungen entsprochen.

In diesem Zusammenhang wünscht das Geistliche Rüstzentrum die Wege- und Leitungsrechte differenziert darzustellen und die jeweils Begünstigten zu vermerken. Diesem Wunsch wurde gefolgt. Das Geistliche Rüstzentrum gab der Stadt Walsrode die Zustimmung zur Eintragung eines Leitungsrechtes für einen geplanten Schmutzwasserkanal, der zur Entsorgung eines Teiles der Ortschaft Krelingen erforderlich ist. Als Gegenleistung gestattet die Stadt Walsrode dem Geistlichen Rüstzentrum, auf kürzestem Wege an den Kanal im Bereich des Leitungsrechtes anschließen zu können.

Ruhender Verkehr: Am nördlichen Zufahrtsweg steht für Besucher ein öffentlicher Parkstreifen für 60 KFZ zur Verfügung.

Im Innenbereich des Geistlichen Rüstzentrums sind für 430 PKW Einstellplätze vorhanden. Bei größeren Veranstaltungen können die Behelfsflächen im Innenbereich in Anspruch genommen werden.

Ein südwestlich der Putenställe geplanter Stellplatz für ca. 150 KFZ wurde mit der entsprechenden Festsetzung versehen und aus der über-

baubaren Fläche herausgenommen.

8.1 Sonstige Erschließung

Das gesamte Plangebiet ist an die Wasserversorgung des Wasserversorgungsverbandes Landkreis Fallingb. angeschlossen.

Die elektrische Stromversorgung erfolgt durch die HASTRA über eine Einspeisung von Norden in das SO-Gebiet "Schulungszentrum I" zu einer hier stehenden zentralen Trafostation, an welche das Verteilernetz angeschlossen ist.

Die HASTRA Fallingb. strebt langfristig an, die vorhandene 20-KV-Freileitung so zu verlegen, daß der Planbereich nicht mehr durchschnitten wird. Bis dahin wird bei Bauanträgen im Leitungsbereich im Einzelfall entschieden, ob bei wirtschaftlichen Härten für den Grundeigentümer eine Verlegung, Höherlegung oder Verkabelung vorgenommen wird.

Für die vorhandene verkabelte 20-KV-Leitung wird nachrichtlich ein Leitungsrecht eingetragen. Die HASTRA ist auch hier bereit, ggf. ihre Leitungen zu verlegen. Eine 20-KV-Freileitung wurde nachrichtlich in dem Plan dargestellt.

Zwei für die Versorgung des Planbereiches notwendige Trafo-Stationen sind im Bebauungsplan ebenfalls dargestellt worden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt noch durch Klärgruben mit angeschlossener Drainage. Im Rahmen der zu einem späteren Zeitpunkt zu realisierenden zentralen Abwasserentsorgung der Ortschaft Krelingen ist der Anschluß des Bebauungsplangebietes an die öffentliche Abwasseranlage vorgesehen. Der Abwasserrahmenplan stuft Krelingen in die 1. Prioritätsstufe ein. Mit dem Baubeginn einer zentralen Abwasserentsorgung ist noch im Jahre 1986 zu rechnen. Die Entsorgung der Ortschaft Krelingen wird voraussichtlich über die Kläranlage Walsrode erfolgen.

...

9.0 Städtebauliche Werte

9.1 Flächen Gesamtbereich Bebauungsplan 24.33 ha

| | |
|--|----------|
| davon Allgemeines Wohngebiet (WA) | 1,21 ha |
| Sondergebiet "Schulungs- zentrum I" | 11,96 ha |
| Sondergebiet "Schulungs- zentrum II" | 5,89 ha |
| Sondergebiet "Schulungs- zentrum III" | 1,39 ha |
| Fläche für die Landwirt- schaft | 3,80 ha |

9.2 Einwohner Stand: März 1985

| | vorh. | gepl. (kurzfristig) |
|--|-------|---------------------|
| ständige Einwohner einschl. Studenten, Rehabilitanten, Zivilpersonen | 205 | 12 |
| nicht ständige Einwohner einschl. Gäste und Kursteilnehmer | 177 | 21 |

Vorhandene EW-Dichte im Bereich des Schulungszentrums
II und III

84 EW/7.28 ha 11,5 EW/ha Bruttobauland

Für das SOI-Gebiet ist eine Einwohnerdichte-Angabe zur Zeit unrealistisch.

9.3 Für Spiel und Sport im Rahmen des Geistlichen Rüstzentrums stehen 4 600 m² Rasenflächen und 1 Kinderspielplatz zur Verfügung. Außerdem ist eine landwirtschaftliche Mehrzweckhalle vorgesehen, in der auch Gymnastik stattfinden soll, sowie ein kleines Schwimmbad für therapeutische Belange.

10. Kosten der Erschließung

Im Rahmen der Herstellung der zentralen Abwasserbeseitigung der Ortschaft Krelingen wird innerhalb des Plangebietes ein ca. 460 m langer Schmutzwasserkanal verlegt. Die Kosten hierfür betragen überschläglich ca. 170 000,00 DM.

11.0 Finanzierung

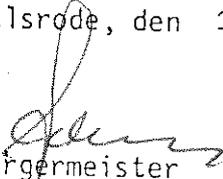
In den Beratungen über den Abwasserrahmenplan und den Haushaltsberatungen wird die Finanzierung der Erschließungskosten festgelegt.

Die Umlegung der Erschließungskosten erfolgt nach der Abwasserabgabensatzung der Stadt Walsrode.

12.0 Grunderwerb

Seitens der Stadt Walsrode ist Grunderwerb weder notwendig noch vorgesehen. Die öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Walsrode.

Walsrode, den 13.08.1986


Bürgermeister


Stadtdirektor