

Begründung

den Bebauungsplan Nr. 50 "Untere Quintusstraße", Stadt Walsrode,
Landkreis Soltau-Fallingb. B.

1. Allgemeines

Im Jahre 1967 sind für einen Bereich, der im Osten an das Kerngebiet der Stadt Walsrode anschließt und sich von der Böhme bis zur Straße "Am Bahnhof" erstreckt, zwei Bebauungspläne rechtsverbindlich geworden, die die städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches lenken sollten.

Die Bebauungspläne tragen die Bezeichnungen Nr. XII "Quintusstraße I" und Nr. XVI "Hinter den Höfen".

Im Jahre 1972 wurde für beide Bebauungspläne die 1. Änderung rechtsverbindlich. Beim Bebauungsplan "Hinter den Höfen" erfolgte die Änderung im wesentlichen aufgrund eines größeren Flächenbedarfs der Realschule, während die Änderung des Bebauungsplanes "Quintusstraße I" die Umwandlung eines südlich der Quintusstraße festgesetzten Reinen Wohngebietes zu einem Allgemeinen Wohngebiet beinhaltete.

Neben Regelungen für die bauliche und sonstige Nutzung für die bebauten Grundstücke im nördlichen und südlichen Anschluß der Quintusstraße sahen die Bebauungspläne u.a. den Bau einer neuen Stichstraße vor, die von der Ostdeutschen Allee ausgeht und auf den relativ tiefen Grundstücken an den Straßen "Am Bahnhof" und Quintusstraße (B 209) eine neue zusätzliche Wohnbebauung ermöglichen sollte.

Während sich die bauliche und sonstige Nutzung entlang der Quintusstraße und der Straße "Am Bahnhof" sowie auf der Gemeinbedarfsfläche "Schule" entsprechend der Bebauungspläne entwickelte, konnte der Bereich um die geplante Stichstraße diese Entwicklung nicht mitvollziehen, weil der Ausbau dieser Stichstraße aus verschiedenen Gründen nicht ausgeführt wurde.

Ebenfalls nicht realisiert wurde der Ausbau der Quintusstraße (B 209), für den ein beidseitiger Parkstreifen in Längsaufstellung vorgesehen war.

Weil die Quintusstraße nach einer 1984 durchgeführten Verkehrszählung mit einem durchschnittlichen Tagesverkehr von etwa 15 344 Kraftfahrzeugen (davon 7 % Schwerverkehr) belastet ist, wobei die Zahl der Abbieger aus Richtung Innenstadt in die Straße "Am Bahnhof" etwa 2 326 KFZ betrug, kam es immer wieder zu Verkehrsstauungen auf der Quintusstraße. Deshalb hat das Straßenbauamt Celle

...

als Baulastträger im Jahre 1986 ein Planfeststellungsverfahren für die Anlage einer Linksabbiegespur in der "Quintusstraße" beantragt. Der Planfeststellungsbeschuß wurde von der Bezirksregierung Lüneburg am 21.01.1988 gefaßt. Es wird vom Straßenbauamt Celle angestrebt, die Umgestaltung der Quintusstraße im Laufe des Jahres 1989 auszuführen.

Der im westlichen Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 "Hinter den Höfen" ausgewiesene Sportplatz wurde nicht hier, sondern westlich der Böhme, im nördlichen Anschluß an die Ostdeutsche Allee, ausgeführt. Zwischenzeitlich, weil die Landschaftsschutzverordnung Nr. FAL 16 "Böhmetal" vom 25.10.1976 in Kraft getreten ist, liegt der im Bebauungsplanbereich "Hinter den Höfen" ausgewiesene Sportplatz im Landschaftsschutzgebiet.

Darüber hinaus trat am 30.06.1986 die Festlegung des förmlichen Sanierungsgebietes "Innenstadt Walsrode" in Kraft, dessen Geltungsbereich Teile der o.g. Bebauungspläne mit erfaßt.

2. Anlaß und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

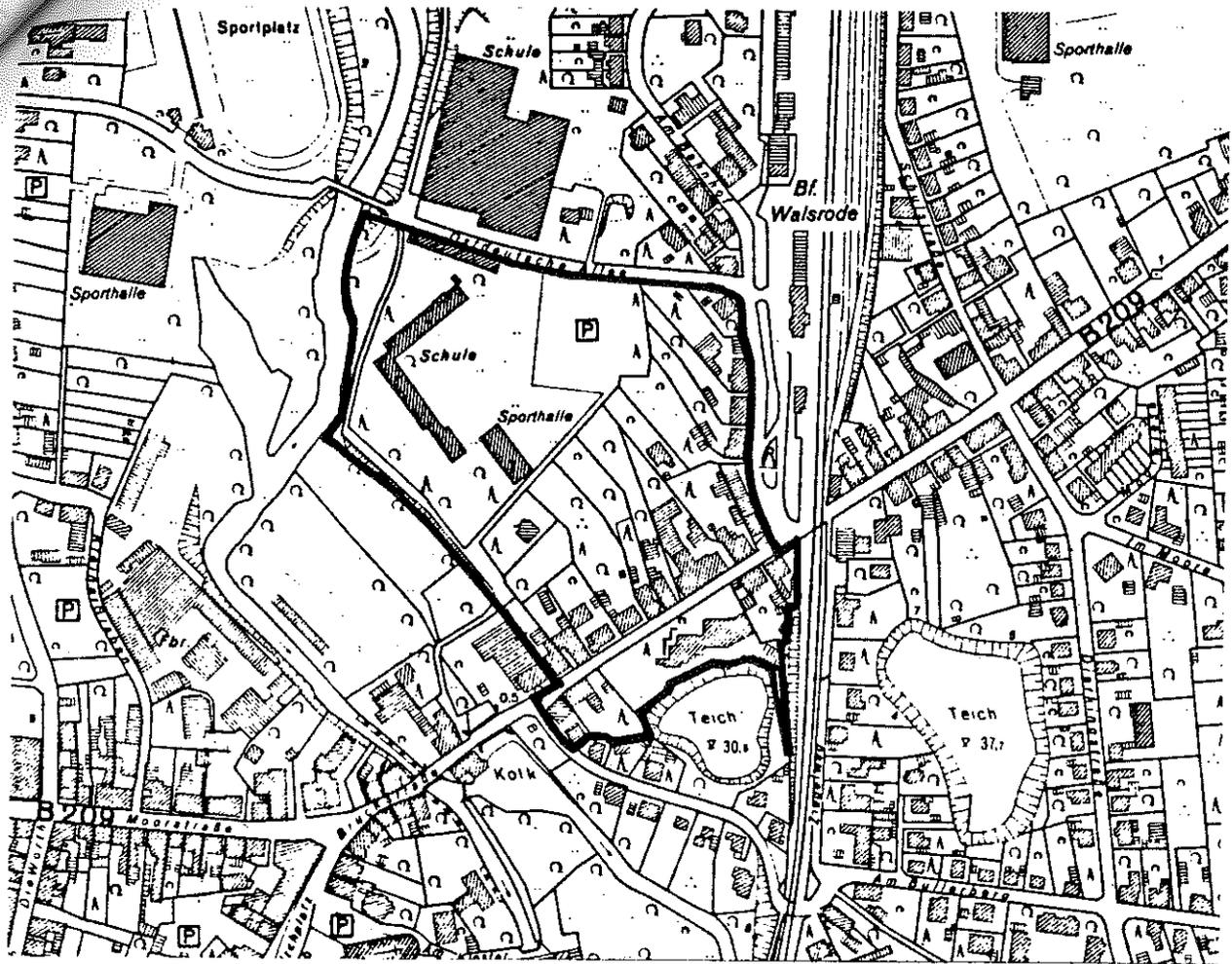
Die unbefriedigende Erschließung des Grundstückes Sandgartenweg 5 und des auf dem Flurstück 136/5 befindlichen Wohnhauses, die, wie im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens Linksabbiegespur B 209 deutlich wurde, ungünstigen Grundstückszufahrten zu den teilweise gewerblich genutzten Grundstücken nördlich der Quintusstraße und die nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen der alten Bebauungspläne geben den Anlaß für die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes.

Darüber hinaus hält es die Stadt Walsrode für günstiger, Neubauf Flächen auf dafür geeigneten Grundstücken innerhalb des bebauten Stadtgebietes, als auf land- bzw. forstwirtschaftlich genutzten Flächen am Stadtrand, auszuweisen.

3. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Planbereich, der in dem nachfolgenden Kartenausschnitt kenntlich gemacht wurde, wird im wesentlichen wie folgt umgrenzt (die verbindliche Festlegung ergibt sich aus der Festsetzung des Bebauungsplanes):

Im Norden von der "Ostdeutschen Allee", im Osten von der Straße "Am Bahnhof" und dem Bundesbahngelände, im Süden von den südlichen Grenzen der Flurstücke 89/1, 91/1, 106/4, 109/2 und 111/4 der Flur 23, Gemarkung Walsrode und im Westen von der Straße "Am Bullerberg" und den östlichen Grenzen der Flurstücke 153/7, 162/9, 161/9 und 161/8, Flur 22, Gemarkung Walsrode sowie der Böhme.



Grundlage: Auszug aus der Deutschen Grundkarte M. 1 : 5000

Der Bebauungsplan Nr. 50 "Untere Quintusstraße" hebt, wenn er in Kraft tritt, in dem Geltungsbereich, der von ihm abgedeckt wird, die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. XII "Quintusstraße I" und Nr. XVI "Hinter den Höfen" automatisch auf. Andererseits bleiben für die nicht vom Bebauungsplan Nr. 50 "Untere Quintusstraße" abgedeckten Teile die Festsetzungen der alten Bebauungspläne weiterhin verbindlich.

Der vom Bebauungsplan Nr. 50 "Untere Quintusstraße" nicht abgedeckte Teil der alten Bebauungspläne liegt im Bereich des "Sanierungsgebietes Innenstadt Walsrode". Eine Änderung der Bebauungsplanfestsetzungen in diesem Bereich wird, unter Berücksichtigung der angrenzenden Flächen des Sanierungsgebietes, in Erwägung gezogen.

Darüber hinaus ist eine höhenungleiche Kreuzung des Fuß- und Radverkehrs aus dem süd-östlichen Stadtgebiet unter der Brückstraße im Bereich der Böhmeflutrücke vorgesehen. Die dafür durchzuführenden Planungen und Abstimmungen sind ...

allerdings so zeitaufwendig, daß auch aus diesem Grund diese Flächen der alten Bebauungspläne von dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 50 "Untere Quintusstraße" abgekoppelt wurden.

4. Raumordnung und Landesplanung

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) weist der Stadt Walsrode die Funktion eines Mittelzentrums zu. Als Mittelzentrum ist die Stadt Walsrode Schwerpunkt für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten (LROP - Abschnitt B 1.306 und 07).

Diese Schwerpunktaufgaben sind in dem Entwurf '87 des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Landkreis Soltau-Fallingb. übernommen worden.

Weil der Bebauungsplan die Ausweisung eines Sondergebietes "Verbrauchermarkt für Möbel" vorsieht, wurde die Bezirksregierung Lüneburg gemäß § 13 Nds. Raumordnungsgesetz von der Planung unterrichtet. In der Beurteilung durch die Bezirksregierung Lüneburg wird hervorgehoben, daß die Stadt Walsrode als Mittelzentrum auch die Versorgungsfunktion von Gemeinden nachrangiger zentralörtlicher Bedeutung zu erfüllen hat. Die vorgesehene Ausweisung des Verbrauchermarktes für Möbel entspricht daher der mittelzentralen Funktion der Stadt Walsrode und wird von der Bezirksregierung Lüneburg aus raumordnerischer Sicht befürwortet.

5. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Walsrode ist mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 13.05.1980 wirksam geworden und ist in dem diesen Bebauungsplan betreffenden Bereich bisher nicht geändert worden.

Weil die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes in mehreren Teilflächen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, soll der Flächennutzungsplan mit Hilfe der 7. Änderung im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

6. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

In dem zur Neubebauung vorgesehenen Bereich um die geplante Stichstraße befinden sich überwiegend Wiesenflächen mit einer ausgeprägten Krautflora, die teilweise mit älteren hochstämmigen Obstbäumen bestanden sind, bzw. Hausgärten, die als Zier- bzw. Gemüsegarten genutzt werden.

...

Das Amt für Agrarstruktur Verden stufte diesen Bereich in seiner Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wegen seiner Freiraumqualität und seiner ökologischen Funktion als wertvoll ein. Nach Ansicht dieser Behörde stellt dieser Bereich im grünordnerischen Gefüge der Stadt Walsrode mit der Böhmeniederung als prägendes Element eine Ergänzung dieses Hauptgrünzuges dar. Die Umweltberatungsstelle der Stadt Walsrode vertrat die gleiche Auffassung und hob hervor, daß dieser Bereich von den Anliegern als "Naherholungsgebiet" bezeichnet wird. Wegen der unter Ziffer 2 aufgeführten Gründe für die Inanspruchnahme des Gebietes, hat der Rat der Stadt Walsrode im Rahmen der Abwägung diese Bedenken zurückgewiesen. Dabei wurde der geplante Eingriff in die Natur auch aus ökologischer Sicht als vertretbar angesehen. Weil eine vorhandene Böschung, Bebauung und Bewuchs den geplanten Neubaubereich vom Böhmetal trennt, ist nur ein loser Bezug zur Böhmeniederung gegeben.

Trotzdem sollte, auch auf eine entsprechende Anregung des Landkreises Soltau-Fallingb. hin, bei einer Bebauung des Gebietes versucht werden, vorhandene Gehölze zur Durchgrünung zu erhalten.

Die private Grünfläche entlang der Böhme erhält allein durch ihre Lage im Landschaftsschutzgebiet Nr. FAL 16 "Böhmetal" des Landkreises Soltau-Fallingb. einen ausreichenden Schutz.

7. Geplante Festsetzungen

Weil zur Zeit keine bau- und kunstdenkmalpflegerische Bestandsaufnahme der Denkmalschutzbehörden für diesen Planbereich vorliegt und im Zeitrahmen des Aufstellungsverfahrens auch nicht erwartet werden kann, war es Aufgabe der Stadt Walsrode, die historischen Gegebenheiten (Siedlungsstruktur, Bausubstanz, Stadt- und Landschaftsbild) zu erfassen und in die Abwägung einzustellen. Darauf hat die Bezirksregierung Lüneburg im Rahmen ihrer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hingewiesen. Weil die vorgesehenen Ausweisungen und Festsetzungen die vorhandenen baulichen Anlagen berücksichtigen und die geplante Stichstraße nur in unerheblichem Umfang in die durch den Schulbau ohnehin schon veränderte Siedlungsstruktur eingreift, wurde auf die von der Bezirksregierung genannten Rahmenbedingungen angemessen Rücksicht genommen.

...

a) Art der Nutzung

Schon bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Walsrode wurde deutlich, daß sich die entlang der Quintusstraße verwirklichten Nutzungen (Gaststätten, Schlachter, Radio- und Fernsehgeschäft, Uhrmacher etc.) nicht mehr mit der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. XII "Quintusstraße I" als Allgemeines Wohngebiet vereinbaren lassen. Deshalb erfolgte hier im Flächennutzungsplan eine Darstellung als Mischgebiet, die als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen wurde.

Das Grundstück eines südlich der Quintusstraße gelegenen Möbelgeschäftes wird aufgrund des vorhandenen Betriebes und der durch das Landesraumordnungsprogramm zugewiesenen Versorgungsaufgabe für Gemeinden mit nachrangiger zentralörtlicher Bedeutung als Sondergebiet "Verbrauchermarkt für Möbel" ausgewiesen. Bei dieser Festsetzung ist gewährleistet, daß in dem Verbrauchermarkt kein Sortiment aufgenommen wird, das den Bestand des Einzelhandels im Sanierungsgebiet Innenstadt Walsrode gefährdet bzw. es an der Quintusstraße durch einen erhöhten Zu- und Abgangsverkehr zu Verkehrsproblemen kommt.

Der Landkreis Soltau-Fallingb. als Schulträger hat in Gesprächen zur Vorabstimmung des Bebauungsplanes und bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange keine Wünsche zur Erweiterung des Realschulgeländes vorgebracht. Deshalb wird die Gemeinbedarfsfläche "Schule" in der bisher vorhandenen Größe ausgewiesen, die dem tatsächlichen Bedarf entspricht.

Die vorhandene Bebauung an der Straße "Am Bahnhof" und um die geplante Stichstraße ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die bebauten Grundstücke werden, mit Ausnahme eines kleinen Taxibetriebes, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Angesichts der Vorbelastung dieses Bereiches durch den Taxibetrieb, den Schulparkplatz und den Verkehr auf der Straße "Am Bahnhof" wäre es unververtretbar, die Nutzung hier nur auf das im Rahmen eines Reinen Wohngebietes Zulässige zu beschränken.

b) Maß der baulichen Nutzung

- Mischgebiet:

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf das nach § 17 BauNVO höchstzulässige Maß bei einer 3geschossigen Bebauung festgesetzt. Eine höhere als 3geschos-

sige Bebauung würde die Gestaltung des Ortsbildes beeinträchtigen. Andererseits würde eine bei einer niedrigeren Geschosßzahl zulässige Bebauung in diesem innenstadtnahen Bereich nicht die städtebaulich wünschenswerte Verdichtung der Bebauung ermöglichen.

- Sondergebiet Verbrauchermarkt Möbel:

Die Begründung zum Maß der baulichen Nutzung des angrenzenden Mischgebietes ist auf dieses Sondergebiet übertragbar, jedoch wird die Geschosßflächenzahl entsprechend der genehmigten Grundstücksausnutzung auf 1,13 festgelegt. Eine größere Geschosßflächenzahl - wie vom Eigentümer im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung angeregt - hätte eine städtebaulich nicht mehr vertretbare Baumasse mit entsprechend großem Stellplatzbedarf an diesem Standort zur Folge.

- Allgemeines Wohngebiet:

Das gewählte Maß der baulichen Nutzung erlaubt eine für diesen innerstadtnahen Standort und für die Größe der Stadt angemessene Bebauung und unterstützt einen Übergang zu dem nördlich gelegenen Allgemeinen Wohngebiet im Bebauungsplan Nr. XXXIV "Frauenring".

- Gemeinbedarfsfläche Schule:

Auf die Festsetzung eines Maßes der baulichen Nutzung wird aufgrund eines fehlenden Regelungsbedarfes und der Größe des Grundstückes wie schon beim Bebauungsplan Nr. XVI "Hinter den Höfen" verzichtet.

c) Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Als Bauweise wurde entsprechend der vorhandenen bzw. geplanten Bebauung eine offene Bebauung gewählt. Lediglich für das Sondergebiet ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt worden, um der hier vorhandenen Bauweise zu entsprechen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden großzügig bemessen und gestatten den Grundstückseigentümern eine relativ freie Disposition. Auch wenn die überbaubaren Grundstücksflächen z. T. im Verhältnis zur Grundstücksgröße unangemessen erscheinen, wird durch die Grundflächenzahl und die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren nachzuweisenden Flächen für KFZ-Einstellplätze der tatsächlich bebaubare Grundstücksteil auf ein vernünftiges Maß reduziert.

8. Immissionen und Emissionen

Lärmimmissionen gehen insbesondere von der stark frequentierten Quintusstraße, der Straße "Am Bahnhof" und den Parkplatz der Schule aus.

Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für die Linksabbiegespur zur Straße "Am Bahnhof" hat das Straßenbauamt Celle von einem Ingenieurbüro eine Ermittlung der äquivalenten Dauerschallpegel auf der Grundlage der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS 81 - vornehmen lassen. Diese Ermittlungen erstreckten sich auf alle Anliegergrundstücke der Quintusstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Nach den am 06.07.1983 vom Bundesminister für Verkehr herausgegebenen Richtlinien für den Lärmschutz an Bundesfernstraßen (Verkehrsblatt 1983, Nr. 14, S. 306), stellt der Verkehrslärm eine erheblich belästigende, billigerweise unzumutbare Beeinträchtigung mit der Folge von Schutzmaßnahmen dar, wenn

- a) die hier zugrunde zu legenden Immissionsgrenzwerte für Kern- und Mischgebiete von 67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts überschritten werden und durch den Ausbau eine Steigerung des Verkehrslärms von mehr als 3 dB(A) gegenüber dem bisherigen Zustand bewirkt wird oder
- b) wenn der Verkehrslärm nach Fertigstellung der Baumaßnahme 70 dB(A) am Tage oder 60 dB(A) nachts übersteigt.

Die Voraussetzungen zu b) liegen überwiegend für die zur Fahrbahnseite liegenden Gebäudefronten, teilweise auch für weitere Gebäudeseiten, vor.

Es handelt sich um folgende Hausgrundstücke:

Brückstraße 2, Flurstück 64/4, Südseite
Quintusstraße 2, Flurstück 391/86, Nordseite, West- und Ostseite teilweise
Quintusstraße 3, Flurstück 155/1, Südseite
Quintusstraße 4, Flurstück 89/1, Nordseite
Quintusstraße 5, Flurstück 153/7, Südseite
Quintusstraße 6, Flurstück 91/1, Nordseite, Westseite teilweise
Quintusstraße 7, Flurstück 151/2, Südseite
Quintusstraße 9, Flurstück 150/1, Südseite
Quintusstraße 11, Flurstück 149/6, Südseite
Quintusstraße 13, Flurstück 144/2, Südseite

...

Quintusstraße 15, Flurstück 142/2, Südseite
Quintusstraße 17, Flurstück 137/3, Südseite
Quintusstraße 21, Flurstück 137/2, Südseite
Quintusstraße 23, Flurstück 132/1, Südseite
Am Bahnhof 1, Flurstück 130/1, Südseite
Quintusstraße 18, Flurstück 115/3, Nord- und Westseite
Quintusstraße 25, Flurstück 122/3, Südseite
Brückstraße 1, Flurstück 67/1, Nord- und Ostseite
Brückstraße 3, Flurstück 69/1, Nordseite

Es ist zu erwarten, daß sich das Verkehrsaufkommen und damit die Lärmbelastung in der Quintusstraße infolge der Umgestaltung des Innenstadtringes B 209 (Reduzierung auf 1 Fahrspur) und der in diesem Zusammenhang geplanten weiträumigen Umleitung des Schwerlast- bzw. Durchgangsverkehrs reduzieren wird. Die Berechnungen des Ing. Büros Prof. Dr.-Ing. Brilon, Bochum, vom Juni 1988 "Verkehrsuntersuchung Walsrode" gehen davon aus, daß sich die Spitzenstundenbelastung um ca. 10 % reduziert.

Neben dem Einbau von Lärmschutzfenstern und der - wenn auch geringen - Reduzierung des Verkehrsaufkommens sind weitere Schallschutzmaßnahmen, z. B. Lärmschutzwände, aufgrund der vorhandenen beengten räumlichen Situation nicht möglich.

Die Straße "Am Bahnhof" hat nach dem Generalverkehrsplan der Stadt Walsrode eine Prognosebelastung 1995 von 3 000 KFZ/Tag. Neben den Immissionen von diesem Verkehrsaufkommen belastet auch der Lärm des Schienenverkehrs der Deutschen Bundesbahn und des Busbahnhofes die Wohnhäuser an der Straße "Am Bahnhof". Da einerseits die daraus resultierenden Immissionen nicht unverhältnismäßig hoch sein dürften und es sich andererseits um einen bebauten Bereich handelt, in dem ebenfalls die Errichtung einer Lärmschutzwand bzw. eines Lärmschutzwalles nicht möglich ist, wird auf eine nähere Untersuchung der Immissionen und Emissionen verzichtet.

Die von der geplanten Stichstraße ausgehenden Immissionen dürften unerheblich sein, lediglich sporadischer LKW-Lieferverkehr für die gewerblichen Anlieger der Quintusstraße dürfte - allerdings vertretbare - Belastungen des geplanten Neubaugebietes verursachen.

9. Städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von rd. 69 300 m².

Dieser teilt sich wie folgt auf:

| | |
|------------------------------|-----------------------|
| Private Grünfläche | 2 900 m ² |
| Gemeinbedarfsfläche "Schule" | 25 000 m ² |
| öffentliche Verkehrsflächen | 6 600 m ² |
| Allgemeines Wohngebiet | 16 800 m ² |
| Mischgebiet | 14 000 m ² |
| Sondergebiet | |
| "Verbrauchermarkt für Möbel" | 4 000 m ² |

Angesichts der geringen Größe des Allgemeinen Wohngebietes und weil es bei den anderen Baugebieten nicht zweckmäßig ist, wird auf die Ermittlung einer geplanten Besiedlungsdichte verzichtet.

10. Erschließung

10.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist, mit Ausnahme der geplanten Stichstraße, für den Neubaubereich sichergestellt.

Wie bereits unter Ziffer 1 "Allgemeines" erwähnt, wurde vom Straßenbauamt Celle entsprechend dem Planfeststellungsbeschluß eine Linksabbiegespur in der Quintusstraße zur Straße Am Bahnhof gebaut. Dabei erfolgte eine grundsätzliche Umgestaltung der Quintusstraße, die sowohl den Fuß- und Radverkehr, als auch den fließenden und ruhenden Kraftfahrzeugverkehr betrifft. Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens wurde dabei eine Abwägung der verschiedenen Belange vorgenommen. Da sich die Sachlage zwischenzeitlich nicht verändert hat und städtebauliche Gründe keine Veränderungen an der abgeschlossenen Planung erfordern, wurde diese - soweit im Bebauungsplan möglich (Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche) - in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Die verkehrliche Erschließung der an den Straßen Am Bahnhof und Ostdeutschen Allee gelegenen Grundstücke ist sichergestellt. Der vorhandene Ausbau dieser Straßen bedarf weder aufgrund dieser Planung, noch aus verkehrlichen bzw. städtebaulichen Gründen eine Veränderung.

...

Die an der westlichen Planbereichsgrenze ausgewiesene Verkehrsfläche dient der fußläufigen Verbindung zwischen dem Bereich östlich der Böhme und der Innenstadt und hat darüber hinaus eine Bedeutung für die Naherholung aufgrund ihrer Führung durch das Böhmetal. Der Weg ist ausgebaut und bedarf keiner baulichen Veränderung.

Von dem Fußweg entlang der westlichen Planbereichsgrenze ist eine Anbindung an die geplante Stichstraße vorgesehen. Diese Anbindung ermöglicht den Fußgängern eine Durchlässigkeit des geplanten Neubaubereiches und ersetzt den bisher genutzten Weg über den Schulparkplatz.

Eine im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB von einem Anlieger vorgebrachte Anregung, diesen Fußweg an die südöstliche Grenze des Grundstücks Sandgartenweg 5 zu verlegen, wurde nicht entsprochen, weil der Fußweg bei seiner geplanten Führung einen besseren Zugang zum Schulgrundstück ermöglicht und dadurch das Anliegergrundstück an der Südseite von einer öffentlichen Nutzung freibleibt.

Als Querschnitt für die geplante Stichstraße wurde der Straßentyp "Anliegerweg" mit 4,75 m befestigter Fahrbahn (gemäß den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen, Ausgabe 1985) gewählt. Bedingt durch die beidseitig erforderlichen Tiefborde und Platz für die Straßenbeleuchtung wurde die Parzellenbreite mit 5,25 m vorgesehen. Dieser Straßentyp ist angemessen für die Anzahl der angeschlossenen Grundstücke und ermöglicht den Begegnungsverkehr für LKW - PKW. Der Wendeplatz wurde so bemessen, daß Müllfahrzeuge ohne zurückzusetzen, wenden können. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde eine Alternative ausgelegt, bei der der Stichweg südlich des Grundstückes Am Bahnhof 5 an diese angebunden wurde.

Weil diese Alternative nach Ansicht der Stadt Walsrode zu unzumutbaren Belästigungen der Bewohner des Grundstückes Am Bahnhof 5 geführt hätte und weil der Anschluß an die Straße Am Bahnhof im Staubereich der Einmündung Am Bahnhof/Quintusstraße liegen würde, wurde davon nach eingehender Abwägung auch der dagegen vorgebrachten Bedenken Abstand genommen.

Während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde von einem Anlieger angeregt, die Erschließung des geplanten Neubaubereiches über den Schulparkplatz zu führen. Aus verkehrs-, eigentums- und haftungsrechtlichen Gründen wurde dieser Vorschlag im Rahmen der Abwägung zurückgewiesen.

10.2 Sonstige Erschließung

Abwasserentsorgung: Die Schmutzwasserentsorgung für das Plangebiet erfolgt zentral und wird durch Ergänzung des Netzes in der geplanten Stichstraße auch für den Neubaubereich zentral erfolgen.

Das gleiche gilt für die Regenwasserbeseitigung. Für diese ist allerdings aus ökologischen Gründen sinnvoll, eine örtliche Versickerung vorzunehmen, soweit dies aufgrund der Bodenverhältnisse möglich ist. Die Abwasserbeseitigungsatzung der Stadt Walsrode vom 23.03.1986 läßt diese Möglichkeit zu, soweit dabei eine schadlose Beseitigung gesichert ist und eine Freistellung von der Abwasserbeseitigungspflicht der Stadt Walsrode durch die Untere Wasserbehörde vorliegt.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat das WWA Verden eine Übersicht über die durch Regenwasserkanalisation zu beseitigenden Oberflächenwassermengen und deren Vorflutmöglichkeiten gewünscht. Eine entsprechende Übersicht enthält ein der Unteren Wasserbehörde, dem Landkreis Soltau-Fallingbostal vorliegender Antrag auf Einleitungserlaubnis in die Vorfluter. Sobald der Antrag genehmigt ist, wird dem WWA Verden eine Ausfertigung des Planes übersandt.

Müllentsorgung:

Die Müllentsorgung ist durch den Landkreis Soltau-Fallingbostal sichergestellt. Aufgrund der Größe des Wendehammers an der geplanten Stichstraße ist die Ausweisung von Mülltonnenstandplätzen entbehrlich.

Versorgung:

Die Versorgung des Planbereiches mit Wasser, Elektro und Gas durch die Stadtwerke Walsrode GmbH ist sichergestellt. Die Stadtwerke Walsrode beabsichtigen, von der Quintusstraße über den Sandgartenweg zur geplanten Stichstraße neue Versorgungsleitungen für Wasser, Elektro und Gas zu verlegen. Weil die Trasse über öffentliche Wegeparzellen führt, ist keine Eintragung von Leitungsrechten erforderlich geworden.

Ebenfalls sichergestellt werden kann ein Telefon- und Breitbandkabelanschluß durch die Deutsche Bundespost. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens hat die OPD Hannover/Braunschweig darauf hingewiesen, daß der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen dem Fernmeldeamt 2 Hannover, Dienststelle PIL, Telefon 0511/677-6362 mindestens 9 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden sollen.

11. Kosten der Erschließung

| | | |
|---|---|-------------------------------|
| Grunderwerb: 1 500 m ² x 35,00 DM/m ² | = | 52 500,00 DM |
| Straßenausbau mit RW-Kanal: | = | 186 000,00 DM |
| Schmutzwasserkanal: | = | 84 000,00 DM |
| Straßenbeleuchtung: | = | <u>15 000,00 DM</u> |
| Gesamtkosten | = | <u>337 500,00 DM</u> ===== |

12. Finanzierung

In der mittelfristigen Finanzplanung der Stadt Walsrode stehen 400 000,00 DM für den Neubau von Straßen zur Verfügung. Aus diesem Betrage sollen die Kosten für den Straßenausbau finanziert werden.

Für den Kanalbau stehen Mittel von insgesamt 1,5 Mio DM zur Verfügung, aus denen der Schmutzwasserkanal für das o. g. Baugebiet finanziert werden kann.

Weil der Bebauungsplan voraussichtlich erst im Herbst dieses Jahres in Kraft treten wird und danach die Grunderwerbsverhandlungen für die öffentlichen Verkehrsflächen abgeschlossen werden müssen, können die Erschließungsmaßnahmen voraussichtlich erst im Jahre 1991 in Angriff genommen werden.

Soweit absehbar, wird im Rahmen der Haushaltsberatung 1990 über die Bereitstellung der erforderlichen Mittel entschieden.

13. Grunderwerb

Die Stadt Walsrode wird versuchen, nachdem der Bebauungsplan in Kraft getreten ist, die für die öffentlichen Verkehrsflächen benötigten Grundstücksteile aufgrund privat-rechtlicher Vereinbarungen zu erwerben. Sollte mit den Eigentümern keine Einigung erzielt werden, ist vorgesehen, die benötigten Flächen gem. § 85 ff. BauGB zu enteignen.

14. Schlußbemerkung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde festgestellt, daß die Planung mit den öffentlichen und privaten Belangen vereinbar ist.