

B a g g r u n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. XXI "Talblick" der Stadt Walsrode

I. Allgemeine Begründung

Mit dem Bebauungsplan "Talblick" soll ein Gebiet östlich der Sunderstraße aufgeplant werden, welches in einzelnen Teilen bereits bebaut und im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen wurde. Durch diesen Plan würde sich an der Sunderstraße eine geschlossene Bebauung ergeben, die aus städtebaulichen Gründen zu befürworten ist. Gleichzeitig soll neben der Bebauung an der Sunderstraße noch eine Bebauung an der parallel zur Sunderstraße geplanten Stichstraße ermöglicht werden, um somit weitere Bauplätze für eine maximal 2-geschossige Bebauung zu schaffen.

Um das Landschaftsbild nicht negativ durch die voll 2-geschossigen Baukörper zu beeinflussen, wird in einer Gestaltungssatzung vorgeschrieben werden, daß der Ausbau des zweiten Geschosses nur im Bodenraum der Wohnhäuser zu erfolgen hat.

Eine Ausdehnung der Bebauung in östlicher Richtung ist auf Grund der Hanglage nicht möglich, so daß das Stadtgebiet in diesem Bereich als abgeschlossen angesehen werden kann.

Eine weitere Bebauung nördlich des Planbereiches ist ebenfalls nicht möglich, da der jetzige Planbereich nur über ein bereits vorhandenes Schmutzwasser-Netzwerk an das städt. Kanalnetz angeschlossen werden kann, welches nach Durchführung des Bebauungsplanes voll ausgelastet ist. Dabei wurde die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche östlich der Sunderstraße und nördlich des Planbereiches berücksichtigt. Darüber hinaus sollte eine weitergehende Aufplanung nicht erfolgen, um den Blick in das Böhmetal zu erhalten.

Mit der Durchführung des Bebauungsplanes werden die bereits im Planbereich bestehenden Gebäude ordnungsgemäß an den Schmutzwasserkanal angeschlossen und durch ausreichende Verkehrsflächen erschlossen.

Im östlichen Planbereich ist eine öffentliche Grünfläche mit einem Wanderweg geplant, der sich längs des Böhmeufers bis zur Stadtmitte hinziehen soll. Die im südlichen Planbereich festgesetzte Grünfläche ist einschließlich des Weges bereits vorhanden und stellt eine Fußgängerverbindung von der Sunderstraße zur Brammerbrücke dar.

II. Lage und Beschreibung des Plangebietes

a) Gelände

Das Plangebiet liegt am nördlichen Stadtrand von Walsrode, östlich der Sunderstraße.

Es weist in einer Tiefe von ca. 80,00 m, gemessen von der Sunderstraße, nur unwesentliche Höhenunterschiede auf und fällt dann in einer ca. 6,00 m langen Böschung um ca. 3,00 m.

Der Baugrund besteht im wesentlichen aus weichem bis steifem Ton. In einer Tiefe von 1,50 m muß mit Schichtenwasser gerechnet werden.

b) Art und Maß der Nutzung

Bisher wurde die Fläche des Planbereiches, außer den bereits bebauten Grundstücken, als Weideland genutzt. Die östlich der Böschung gelegene Fläche ist mit Bäumen und Sträuchern bewachsenes Brachland. Der Bebauungsplan weist in seinem Geltungsbereich die Nutzung "Reines Wohngebiet" bei einer maximal 2-geschossigen Bauweise aus. Die 2-geschossige Bauweise ist durch die vorhandene Bebauung bereits gegeben. Die Festlegung der Baugrenzen, der öffentlichen Verkehrsflächen, der überbaubaren Grundstücke sowie der öffentlichen Grünflächen sind mit Maßangaben aus dem Bebauungsplan ersichtlich.

III. Verkehrliche Erschließung

Die Baugrundstücke werden über die geplante Stichstraße an die Sunderstraße und somit an das voll ausgebauete Straßennetz der Stadt Walsrode angeschlossen. Die Sunderstraße endet in ca. 600 m an den Grundstücken der Schulungs- und Erholungsheime der Deutschen Angestellten Gewerkschaft und der Deutschen Postgewerkschaft. Westlich des Planbereiches zweigen nur noch die Straße "Kreyengrund" und in ca. 400 m Entfernung die Straße "Nordsunderberg" von der Sunderstraße ab.

Da diese beiden Straßen reinen Wohnstraßencharakter haben, ist auf der Sunderstraße auch in Zukunft kein Durchgangsverkehr zu erwarten. Die Anbindung der geplanten Erschließungsstraße ist daher ohne Schwierigkeiten möglich.

Die erforderlichen Einstellplätze bzw. Garagen (je Wohnung 1 Einstellplatz) sind auf den Baugrundstücken von den Bauherren zu schaffen und werden im Baugenehmigungsverfahren gefordert. Auf eine Ausweisung dieser privaten Stellplätze wurde verzichtet, um eine individuelle Bebauung und Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

Die öffentlichen Parkplätze wurden in ausreichender Anzahl (für jede 2. Wohnung ein Stellplatz) als Längsaufstellung an der Erschließungsstraße und an der Kopfseite des Wendeplatzes ausgewiesen.

IV. Sonstige Erschließung

Der Anschluß der Baugrundstücke an die öffentliche Schmutzwasser-kanalisation ist über das bereits vorhandene Schmutzwasser-Netzwerk 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 ca. 2,75 ha, abzüglich Erschließungsflächen:

Fußweg von der Sunderstraße	50,00	x	3,00	=	150 qm
Fahrbahn Stichstraße	50,00	x	7,50	=	375 "
	150,00	x	7,50	=	1125 "
Parkstreifen	80,00	x	2,50	=	200 "
Wendeplatz	18,00	x	20,00	=	360 "
	18,00	x	5,50	=	99 "
Grünanlage mit Weg	125,00	x	14,00	=	1750 "
	105,00	x	12,00	=	1260 "
	30,00	x	18,00/2	=	270 "
Erschließungsflächen gesamt				=	5599 qm.

Nettobauland = 27.500 qm
= 5.599 "

21.901 qm.

Einwohnerzahl

Bei Errichtung von maximal 2-geschossigen Wohnhäusern ist unter Einbeziehung der bereits bebauten Grundstücke folgende Einwohnerzahl zu erwarten:

$$20 \text{ Grundstücke mit je 2 Wohnungen} = 40 \text{ Wohnungen}$$

$$40 \text{ Wohnungen à 3,5 Personen} = 140 \text{ Einwohner}$$

Die Besiedlungsdichte wird somit $\frac{140}{2,19} = 64$ Personen/ha Nettobauland betragen.

VI. Kosten der Erschließung

Die Kosten einschließlich Erwerb und Freilegung der Flächen für Straßen und Wege sowie die Grünanlagen stellen sich wie folgt zusammen:

1) Gesamtverkehrsfläche

50,00 m x 3,00 m =	150 qm
50,00 " x 7,50 " =	375 "
150,00 " x 7,50 " =	1125 "
80,00 " x 2,50 " =	200 "
18,00 " x 20,00 " =	360 "
18,00 " x 5,50 " =	99 "
220,00 " x 3,00 " =	<u>660 "</u>
	2969 qm

davon

a) reine Fahrbahn

50,00 m x 5,00 m =	250 qm
150,00 " x 5,00 " =	750 "
18,00 " x 20,00 " =	360 "
20,00 " x 3,00 " =	<u>60 "</u>
	1420 qm
50,00 m x 3,00 m =	<u>150 "</u>
	1570 qm

b) Parkstreifen /

$$80,00 \text{ m x } 2,50 \text{ m} = 200 \text{ qm} \quad 18,00 \text{ m x } 5,5 \text{ rd.} = 100 \text{ qm}$$

c) Schlackenweg

$$200,00 \text{ m x } 3,00 \text{ m} = 600 \text{ qm}$$

d) Fußweg rd. 400 qm

2) Kosten

1) Grunderwerb der noch nicht im Eigentum der Stadt Walsrode befindlichen Erschließungsflächen für:

Fußweg von der Sunderstraße	=	150	qm
Straße und Wendeplatz	50,00 x 7,50 =	375	"
	160,00 x 1,25 =	200	"
	75,00 x 1,00 =	75	"
Wendeplatz	=	360	"
	=	99	"
Parkstreifen	=	200	"
Fußweg	15,00 x 3,00 =	45	"
	Gesamt =	1504	qm

zu 1) Grunderwerb 1504 x 13,00 DM 19.500,- DM

2) Fahrbahn

1.600,00 qm à 30,- DM	=	48.000,- DM
450,00 m Hochbord à 15,- DM =	=	6.750,- DM
		54.750,- DM
+ 10 % Unvork.	rd.	5.250,- "
		60.000,- DM
+ 11 % MWSt.	rd.	6.600,- "
		66.600,- DM

3) Parkfläche

100,00 qm à 30,- DM	=	3.000,- DM
200,00 qm à 25,- DM	=	5.000,- DM
		8.000,- DM
+ 10 % Unvork.	=	800,- "
		8.800,- DM
+ 11 % MWSt.	rd.	1.000,- "
		9.800,- DM

4) Fußweg

400,00 qm à 20,- DM	=	8.000,- DM
200,00 m Rasenbord à 3,- DM	=	600,- DM
		8.600,- DM
600,00 qm à 10,- DM	=	6.000,- DM
		14.600,- DM
+ 10 % Unvork.	rd.	1.400,- "
		16.000,- DM
+ 11 % MWSt.	rd.	1.800,- "
		17.800,- DM

5) Schmutzwasserkanal

300,00 m	à 150,- DM	=	45.000,- DM
----------	------------	---	-------------

6) Regenwasserkanal

300,00 m	à 100,- DM	=	30.000,- DM
----------	------------	---	-------------

7) Beleuchtung

=	20.000,- DM
---	-------------

8) Noch anzulegende Grünflächen

1.060,00 qm	à 6,00 DM	=	6.400,- DM
-------------	-----------	---	------------

Z u s a m m e n s t e l l u n g

1) Grunderwerb	=	19.500,- DM
2) Fahrbahn	=	66.500,- DM
3) Parkfläche	=	9.800,- DM
4) Fußwege	=	17.800,- DM
5) Schmutzwasserkanal	=	45.000,- DM
6) Regenwasserkanal	=	30.000,- DM
7) Beleuchtung	=	20.000,- DM
8) Grünanlagen	=	6.400,- DM
		215.000,- 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 vor dem Ausbau in Anspruch zu nehmen.

Wenn auf Grund privater Vereinbarungen keine befriedigende 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 .19.. Dezember. 1969

(gez.): Kayser

Bürgermeister

(gez.): Lorenz

Stadtdirektor