

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr.1/III "Vor dem Helkenholze" Abschn. III der Gemeinde L i n d w e d e l , Landkreis Fallingbostal

I. Allgemeine Begründung

Der Gesamtplan Nr.1 "Vor dem Helkenholze" ist bei der Aufstellung nur im Abschnitt I genehmigt worden und rechtsverbindlich geworden. Später ist Abschnitt II in überarbeiteter Fassung erneut beschlossen und im neuen Verfahren aufgestellt worden. Er ist ebenfalls inzwischen rechtsverbindlich.

Da seine Flächen nunmehr von Bauwilligen erworben würden und zur Zeit bebaut werden, hat der Gemeinderat beschlossen, einen dritten Abschnitt des Gesamtplanes förmlich auszuweisen. Dabei sollen die ursprünglichen Ausweisungen wieder überarbeitet werden, hauptsächlich bezüglich der verkehrlichen Erschließung, die damals nur eine mittlere Planstraße durch ein rd. 165 m breites Gelände vorsah. Außerdem wird jetzt ein Kinderspielplatz in diesem Gebiet festgesetzt.

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan, der zur Zeit öffentlich ausliegt, ist dargestellt, daß der ganze nördliche Teil des Planes Nr.1 mit den mehrgeschossigen Wohngebäuden und einer großen Gemeinbedarfsfläche für eine Kirche jetzt nicht mehr der Planungsabsicht der Gemeinde entspricht.

II. Besondere Merkmale des Planes

Es wird reines Wohngebiet festgesetzt, eingeschossig bei ausbaubarem Dachgeschoß zu bebauen. Nur Einzel und Doppelhäuser mit je höchstens zwei Wohnungen sind zulässig. Der Kinderspielplatz hat mit 1.090 qm Größe etwa die 2,5-fache Größe der im Gesetz über Spielplätze geforderten Fläche.

Als Anlage zu dieser Begründung ist der Bebauungs-Entwurf i.M. 1:1000 ausgearbeitet worden, der einen Parzellierungsvorschlag enthält und die beabsichtigte Aufteilung der Straßenverkehrsflächen darstellt.

III. Verkehrliche Erschließung

Das Gelände wird im Süden und Osten von vorhandenen Ortsstraßen begrenzt. Im Norden wird die Poststraße verlängert und mit der Straße Im Holze verbunden. Dazwischen sind 2 neue Planstraßen festgesetzt, die zur Vermeidung langer gerader Fluchten jeweils nach etwa 3/4 ihrer Gesamtlänge abknicken und in die andere Planstraße münden. Zum Wendepunkt des bestehenden Immenweges führt jetzt eine Verbindung. Sichtdreiecke werden an allen Ecken festgesetzt. Öffentliche Parkflächen sind als Längsstreifen an allen Straßen ausgewiesen, ihre Zahl steht im Verhältnis von rd. 1 : 3 zu den vorgeschlagenen Grundstücken. Stellplätze und Garagen können auf allen Einzelparzellen angelegt werden.

IV. Wasser- und Eltversorgung, Abwasser- und Müllbeseitigung

Das Trinkwasser kommt von den Stadtwerken Hannover über das Wasserwerk Elze. Stromversorgung geschieht durch die Netze der HASTRA. Für das Abwasser ist mit Hope eine gemeinsame Kläranlage geplant, bis zur Verwirklichung dieser Anlage sollen Einzelanlagen angelegt werden.

Müll fährt der Zweckverband des Landkreises ab.

V. Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 6,1280 ha  
 davon sind Grünfläche Spielplatz 1.090 qm

b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach 0,1090 ha  
 6,0190 ha

c) Erschließungsflächen

1. Straßen, Wege, Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Ecken qm	Fläche qm
Poststraße	2,0/6,0/2,0	40	--	400
verlängerte Poststraße	1,5/5,5/1,5	243	72	2.129
übrige Plan- straßen	1,5/5,5/1,5	630	342	5.697

8.226

2. Parkflächen

394

3. Sonstige Erschl.flächen

--

insgesamt

8.620

= 0,8620 ha

= 14,4% des Bruttobaugebietes

d) Das Nettobauland beträgt mithin 5,1570 ha  
 davon sind bereits bebaut 0,2270 ha  
 für die Bebauung noch zur Verfüg. stehendes Bauland 4,9300 ha

e) Besiedlungsdichte

vorhanden sind 1 Einzelhäuser mit ca. 2 WE  
 - Mehrfamilienhäuser mit ca. - WE  
 zusammen 2 WE

die gesamten zulässigen Geschoßflächen betragen

$$51.570 \times 0,4 = 20.628 \text{ qm}$$

Bei einer Annahme von ca. 120 qm je WE ergeben sich aus den zulässigen Geschoßflächen des unbebauten Gebietes 164 WE  
=====

Aus dem Bebauungsentwurf ergibt sich eine Zahl von rd. 91 WE  
zusammen mit den vorhandenen 2 WE  
=====  
ergeben sich insgesamt 93 WE  
=====

Da in der Vorprüfungsverfügung der Regierung Lüneburg zum Flächennutzungsplan zwar dieses Plangebiet als die richtige weitere Wohnfläche angesprochen wird, aber der Umfang für die nächsten 5 Jahre auf etwa 20 WE begrenzt wird, wird die Gemeinde im Genehmigungsantrag eine Teilgenehmigung für den Nordteil einschließlich Spielplatz vorschlagen.

93 WE je 3 Personen = 279 Einwohner, = 54 Einw. je ha Nettobauland.  
=====

VI. Kosten der Durchführung der Erschließung

1. Verkehrliche Erschließung

Im Plangebiet sind Erschließungsflächen mit einer Gesamtfläche von 8.620 qm festgesetzt. Bei einer Annahme von 35,-- DM je qm für Erwerb und Freilegung der Flächen und für erstmalige Herstellung der Anlagen ergeben sich überschlägliche Gesamtkosten von 301.700,-- DM

Entspr. der Erschl.Satzg. trägt die Gemeinde 10% = 30.170,-- DM

Auf die Eigent.der Baugrundst. werden danach 90% = 271.530,-- DM nach dem Verhältnis der Grundstücks- und zulässigen Geschoßflächen verteilt :

Gesamtgrundstücksfläche	=	51.570 qm
Gesamtgeschoßfläche	=	20.628 qm
Summe	=	<u>72.198 qm</u>

zu erheben sind hiernach:  $\frac{271.530,--}{72.198} = 3,77$  DM je qm Summe  
=====

Die Anschlußgebühren für Wasserleitung und Kanalisation, die auf Grund besonderer Satzungen der Gemeinde von den Anliegern später erhoben werden, sind in diesen Kosten nicht enthalten.

2. Wasserleitung und Kanalisation

Diese Leitungen werden im Plangebiet überschläglich folgende Beträge erfordern: Länge der Leitungen = rd.910 m

Wasserleitung:	910	x 35,-- DM =	32.750,-- DM
Kanalisation :	910	x 100,-- DM =	91.000,-- DM

VII. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt, vor dem Ausbau der Erschließungsanlagen die benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Wenn auf Grund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Gemeinde, gemäß den §§ 45 ff., 80 ff., 85 ff. BBauG Grundstücke umzulegen, Grenzregelungen vorzunehmen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

L i n d w e d e l , den 16. 11. 1973



*T. Gamm*  
Bürgermeisterr

*H. Gimmelwedel*  
Ratsherr