

zum Bebauungsplan Nr.13 A "Mühlenweg"
der Gemeinde W i n s e n (Aller), Landkreis Celle

I. Allgemeine Begründung

Die Einmündung der Heerstraße in die Celler Straße (L 180) im Osten der Ortsmitte von Winsen muß gegenüber den bisherigen Ausweisungen geändert werden, weil der Ankauf und Abbruch eines Wohnhauses heute die Finanzkraft der Gemeinde übersteigt und hier auch nicht im Verhältnis zur erreichbaren Verbesserung der Verkehrsverhältnisse stehen würde.

Zu diesem Zweck und zur Ausweisung einer neuen Lösung wird der vorliegende Plan Nr.13 A aufgestellt. Er erfaßt außer dem Änderungsgebiet aus Nr.13 auch einige Nachbarflächen, die für die neuen Festsetzungen erforderlich sind oder eine Abrundung zur L 180 hin darstellen. Die überholten Festsetzungen im betroffenen Teilbereich des Planes 13 werden in gesondertem Verfahren förmlich aufgehoben, das gleichzeitig abläuft.

II. Besondere Merkmale des Planes

Als Art der baulichen Nutzung wird dem Flächennutzungsplan entsprechend Dorfgebiet westlich der Heerstraße, Mischgebiet unmittelbar östlich davon sowie allgemeines Wohngebiet für die übrigen Teilflächen festgesetzt. Das Maß der Nutzung ist wie bisher im Plan 13 ausgewiesen und in die abgegrenzten Teilgebiete eingetragen. Die Baugrenzen werden als Anpassung an die inzwischen vermessenen Grundstücke an der Planstraße IV geringfügig geändert. Auch im bisherigen WA-Gebiet südlich der nach Westen verlängerten Fritz-Wünning-Straße, das wegen des Bedarfs für den bestehenbleibenden landwirtschaftlichen Betrieb Fl.st. 7/24 und 147/10 in MD geändert wurde, sind die Baugrenzen ohne rückwärtige unüberbaubare Teilflächen festgesetzt.

Die auf dem Flurstück in den Jahren seit Inkrafttreten des Planes Nr.13 angelegte Grünfläche wird zugunsten der neuen Verkehrsführung aufgehoben und weiter nördlich neu ausgewiesen.

III. Verkehrliche Erschließung

Die Heerstraße wird im schmalen Teil nicht mehr verbreitert, sondern als Anliegerweg festgesetzt. Der Mühlenweg erhält eine verbesserte Einmündung in die Landesstraße, die frühere spitzwinklig auftreffende Trasse soll den Grundstücken zugeschlagen werden. Die Planstraße IV mündet in stumpfem Winkel in das neue Teilstück Mühlenweg ein.

Sichtdreiecke sind an den Ecken in ausreichenden Größen festgesetzt. Öffentliche Parkplätze sind wie bisher ausgewiesen.

IV Wasser- und Eltversorgung, Abwasser- und Müllbeseitigung

Das Gebiet ist an diese vorhandenen Netze und Einrichtungen der Gemeinde, des Landkreises und der Versorgungsunternehmen angeschlossen.

V. Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von	2,8034 ha
davon ist Grünfläche 443 qm =	0,0443 ha
b) Das Bruttobaugebiet beträgt danach	2,7591 ha
	(Übertrag)

Übertrag Bruttobaugebiet : 2,7591 ha

c) Erschließungsflächen

1. Straßen und Wege

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Ecken qm	Fläche qm
Mühlenweg	1,25/5,5/1,25	34	--	272
Mühlenweg	2,0/6,0/2,0	95,5	83	1.038
Pl.str. IV	1,25/5,5/1,25	74	57	649
Einmündung Planstr. in Mühlenweg				139
Heerstr.	5,25	51,5	15	285
Anlieg.weg	6,0	76	35	491

2.874

2. Parkflächen

113

zusammen 10,8 % des Bruttobaugebietes 2.987 = 0,2987 ha

d) Das Nettobauland ist mithin groß 2,4604 ha
 davon sind bereits bebaut rd. 1,2164 ha
 und für Bebauung stehen zur Verfügung 1,2440 ha

e) Besiedlungsdichte

Vorhanden sind 8 Einzelhäuser mit rd. 14 WE.

Die zulässigen Geschoßflächen betragen :

Dorfgebiet 11.079 qm x 0,5 = 5.539 qm
 Mischgebiet 6.816 qm x 0,6 = 4.090 qm
 Allg.W.geb. 6.709 qm x 0,3 = 2.013 qm

Aus dem Bauentwurf ergeben sich etwa 9 neue Grundstücke, zusammen mit den vorhandenen 14 WE sind rd. 23 WE anzusetzen. Bei 3,5 Personen je WE ergeben sich 81 Einwohner im Plangebiet, = rd. 46 E/ha Nettobauland (ohne MD-Gebiet).

VI. Durchführung der Erschließung

1. Straßen und Wege

Im Plangebiet sind Wege und Straßen mit einer Gesamtfläche von 2.987 qm festgesetzt. Bei Ansatz von 45,-- DM/qm für Erwerb, Freilegung und erstmalige Herstellung der Anlagen ergeben sich Gesamtkosten von 134.415,-- DM. Davon trägt die Gemeinde 10 % gemäß Satzung = 13.441,50 DM. Die restlichen 90 % in Höhe von 120.973,50 DM werden auf die Anlieger außer denen an der Celler Straße verteilt.

2. Grünfläche

Die neu anzulegende Grünfläche wird bei der geplanten Größe von 443 qm etwa 443 x 25,-- = 11.075,-- DM für Erwerb und erstmalige Herstellung erfordern.

3. Wasserleitung, Kanalisation

Bei einer Gesamtlänge dieser Leitungen von je rd. 260 m sind folgende Kosten zu erwarten :

Wasserleitung 260 x 35,-- = 9.100,-- DM,
 Kanalisation 260 x 100,-- = 26.000,-- DM.

VII. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde wird zur Verwirklichung dieser Ausweisungen versuchen, Vereinbarungen mit den betroffenen Eigentümern zu treffen. Zum Teil werden zum Ausgleich in Anspruch genommener Teilflächen Ersatzgelände aus den ehemaligen Straßen- und

Grünflächen angeboten.

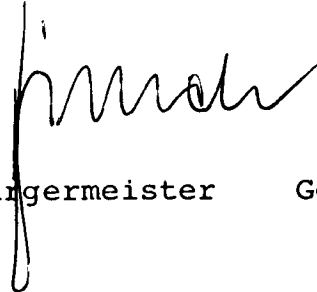
Wenn auf Grund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen zu treffen sind, sollen die §§ 45 ff., 80 ff. und 85 ff. des Bundesbaugesetzes (Umlegung, Grenzregelung, Ent-eignung) angewendet werden.

VIII. Bebauungs-Entwurf

Als Anlage zu dieser Begründung ist ein Bebauungs-Entwurf M. 1:1000 ausgearbeitet worden. Er stellt die Planungseinzel-heiten dar, die nicht nach § 9 BBauG festsetzbar sind, vor allem die Aufteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahn, Gehwege und Parkplätze, dann die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen. Außerdem zeigt er im Norden des Gebietes den vorhandenen Kinder-spielplatz und die Trafostation, im Süden den Allerdamm jenseits der Celler Straße.



W i n s e n (Aller), den 12. 12. 1976


Bürgermeister


Gemeindedirektor