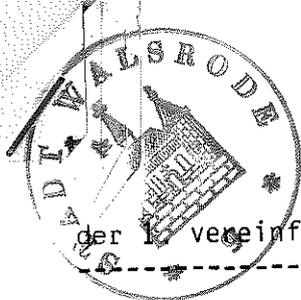


Begründung
-----

der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Bismarckring II"

Der Bebauungsplan Nr. 35 "Bismarckring II" ist mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 15.09.1980 rechtsverbindlich geworden.

Nach der Fertigstellung der Erschließungsanlagen setzte eine rege Bautätigkeit ein, die im wesentlichen die Baugrundstücke im südlichen und mittleren Planbereich betraf. Für diese Grundstücke ist eine offene Bauweise mit ein- bzw. zweigeschossiger Bebauung ausgewiesen.

Der nördliche Planbereich, für den eine verdichtete Bebauung mit Hausgruppen in offener Bauweise festgesetzt wurde, ist bisher noch nicht den Planfestsetzungen entsprechend bebaut worden. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Walsrode. Bei den Ausweisungen wurde das bisher typische Reihenhäuser zugrundegelegt, wobei für jede Hausgruppe eine Gemeinschaftsgaragenanlage ausgewiesen wurde. Wie von Bauinteressenten geäußert und von Bauträgersgesellschaften ermittelt wurde, wird bei der überwiegenden Anzahl der Bauwilligen die Forderung erhoben, die zum Haus gehörende Garage auf dem eigenen Grundstück zu errichten. Bei einer derartigen Bebauung würden die für Gemeinschaftsgaragenanlagen ausgewiesenen Flächen für diesen Zweck nicht mehr benötigt und müßten den jeweiligen Grundstücken der Endhäuser der Hausgruppen zugeschlagen werden. Dadurch ergäben sich für diese Häuser unverhältnismäßig große Grundstücke, die dann kaum noch zu veräußern wären. Um eine bessere bauliche Grundstücksausnutzung zu ermöglichen, wurde daher auf die Festsetzung der Gemeinschaftsgaragenanlagen verzichtet und die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend vergrößert.

Um dann auch die Errichtung von Hausgruppen mit einer Länge von mehr als 50,00 m zulassen zu können - diese Beschränkung ergäbe sich aufgrund der Ausweisung "offene Bauweise" - ist jetzt im Änderungsbereich eine abweichende Bauweise festgesetzt worden. Grundsätzlich gilt weiterhin die offene Bauweise, wobei aber Hausgruppen bis max. 70,00 m zugelassen worden sind. Neben der Änderung der Garagenflächen ist beabsichtigt, in einzelnen Bereichen die überbaubaren Grundstücksflächen zu vergrößern, um eine optimalere Grundstücksnutzung gewährleisten zu können.

Durch den Wegfall der Gemeinschaftsgaragen wird den Bauherrn die Wahl über den Standort von Garagen und Einstellplätzen gegeben werden. Damit eine Zufahrtsmöglichkeit zu jedem Grundstück gewährleistet ist, wurden zusätzlich die mit Geh- und Leitungsrechten belegten Streifen verbreitert und um ein Fahrrecht erweitert. Darüberhinaus ist an der südlichen Grenze

des Änderungsbereiches ein 1,50 m breiter, mit einem Gehrecht belegter Streifen festgesetzt, von dem die Gärten der angrenzenden Grundstücke auch von der Rückseite versorgt werden können.

Im Rahmen der Baugenehmigungen ist der Nachweis über die erforderlichen privaten Einstellplätze zu erbringen.

Die im Änderungsbereich gelegenen Bereiche für eine eingeschossige Bebauung mit Hausgruppen sind mit der nach § 17 BauNVO max. zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 ausgewiesen.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens des ursprünglichen Bebauungsplanes "Bismarckring II" war die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk "Grünenthal" der Stadtwerke Walsrode GmbH in der Planung. Da inzwischen die "Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Walsrode der Stadtwerke Walsrode GmbH im Landkreis Soltau-Fallingb. vom 28.01.1983" in Kraft getreten ist, wurde die Grenze des Wasserschutzgebietes in der Bebauungsplanänderung kenntlich gemacht.

Der Änderungsbereich liegt in der Schutzzone III der o. a. Verordnung. Die Verordnung ist bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes zu beachten. Die begründeten Änderungen haben keine nennenswerten Auswirkungen auf den nicht geänderten Bereich des Bebauungsplanes.

Zusätzliche Kosten durch Änderungen an den Erschließungsanlagen entstehen nicht.

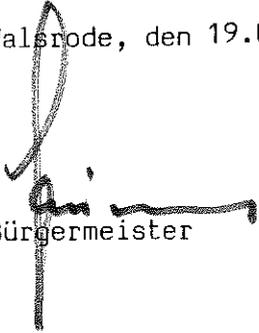
Die sonstigen Aussagen der ursprünglichen Begründung des Bebauungsplanes haben, soweit sie durch diese Änderung nicht hinfällig geworden sind, weiterhin uneingeschränkt Gültigkeit. Da die Grundzüge der Planung durch diese Änderung nicht berührt werden, wurde ein vereinfachtes Änderungsverfahren gem. § 13 BBauG durchgeführt.

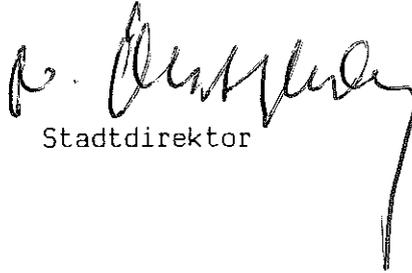
Während des Änderungsverfahrens wurden von einem benachbarten Grundstückseigentümer Bedenken gegen die Planänderung erhoben. So regte er an, auf die vorgesehene Verringerung des Abstandes der überbaubaren Grundstücksfläche von 5,00 m auf 3,00 m zu seiner Grundstücksgrenze zu verzichten. Diesem Wunsch wurde stattgegeben.

Weitere Bedenken richteten sich gegen die Ausweisung "Nur Hausgruppen zulässig", weil nach Auffassung des Einwenders eine Veräußerung der Grundstücke für eine Einzelhausbebauung eher möglich sein dürfte. Diese Bedenken wurden zurückgewiesen, da durch die Ausweisung der Grundstücke für eine Bebauung mit Hausgruppen eine optimalere Ausnutzung des erschlossenen Baugebietes gegeben ist und ein vielfältigeres Baulandangebot zur Verfügung gestellt werden kann.

Die Veränderung der max. zulässigen Länge der Hausgruppen von 50,00 m auf 70,00 m dient ebenfalls der besseren Ausnutzung der Baugrundstücke. Da darüberhinaus nach Ansicht der Stadt Walsrode durch diese Hausgruppen das Erscheinungsbild des Baugebietes nicht beeinträchtigt wird, wurden die gegen diese Ausweisung gerichteten Bedenken zurückgewiesen.

Walsrode, den 19.07.1985


Bürgermeister


Stadtdirektor