

Begründung für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Stadtmitte I"

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 11 "Stadtmitte I" wurde Ende der 60er Jahre aufgestellt und ist mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 27.06.1968 rechtsverbindlich geworden.

Mittels Deckblatt vom Juni 1973 wurde der Bebauungsplan in seinem südöstlichen Teil geändert. Die Entwicklung des Gebietes hat sich im nördlichen Teil sehr stark an den Festsetzungen des Bebauungsplanes orientiert. Hier sind neben dem Postamt und dem Neubau der Stadtwerke auch der Parkplatz Poststraße, die Stellplätze zwischen Poststraße und der Straße "Kleiner Graben" sowie die von der Poststraße ausgehende Stichstraße entstanden.

Im Gegensatz dazu hat die bauliche und sonstige Entwicklung der Grundstücke entlang der Moorstraße nicht den vom Bebauungsplan vorgezeichneten Weg genommen. Lediglich auf den Eckgrundstücken Moorstraße 52-50 und 28-32 entstanden Neubauten, die sich am Bebauungsplan orientierten.

2. Anlaß der Aufhebung

Die Stadt Walsrode ist im Jahr 1986 in das Städtebauförderungsprogramm aufgenommen worden. Als erster Schritt zur Realisierung der Stadtsanierung wird der Bebauungsplan Nr. 54 "Bundesstraßenring B 209" aufgestellt. Dieser Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage zu den in der Vorbereitenden Untersuchung als notwendig herausgestellten Verkehrsberuhigungsmaßnahmen im Innenstadtring geben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 "Bundesstraßenring B 209" mußte aufgrund der erforderlichen Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen auf die davon betroffenen Privatgrundstücke ausgedehnt werden. Die Ausdehnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 54 "Bundesstraßenring B 209" ergab eine Überschneidung mit dem Bebauungsplan Nr. 11 "Stadtmitte I".

Bei der Überprüfung, ob der Bebauungsplan Nr. 11 "Stadtmitte I" um die erforderlichen Festsetzungen für den Schallschutz ergänzt werden kann, wurde festgestellt, daß der Bebauungsplan heute überholte Festsetzungen enthält und darüber hinaus die Belange des Denkmalschutzes nur unzureichend berücksichtigt sowie in wesentlichen Teilen mit den Sanierungszielen nicht vereinbar ist.

Deshalb hat sich der Rat der Stadt Walsrode dafür entschieden, den unzeitgemäßen, südlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 11 "Stadtmitte I" ebenfalls aufzuheben.

...

Die Aufhebung im Bereich der Überschneidung mit dem Bebauungsplan Nr. 54 "Bundesstraßenring B 209" erfolgt integriert mit Hilfe des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 54 "Bundesstraßenring B 209".

Für den außerhalb der Überschneidung gelegenen Bereich erfolgte die Aufhebung in einem gesonderten Verfahren, das parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 "Bundesstraßenring B 209" durchgeführt wurde.

3. Begründung der Aufhebung

Der Bebauungsplan Nr. 11 "Stadtmitte I" setzt in dem Bereich südlich der Stichstraße (Flurstück 8/22) eine zwei- bis fünfgeschossige Bebauung fest. Dabei verläuft die Abgrenzung der unterschiedlich festgesetzten Vollgeschosse ohne Rücksicht auf vorhandene Eigentumsgrenzen. Der Weg vom Wendepplatz der "Gerbergasse" zur Moorstraße (Parzelle 5/17) ist nicht wie im Bebauungsplan ausgewiesen, sondern wie im Aufhebungsbebauungsplan dargestellt, ausgebaut worden.

Angesichts der nicht ausgenutzten Geschossigkeit und der abweichenden Führung des Weges ist die Frage berechtigt, ob der Bebauungsplan in diesem Teil nichtig ist. Diese schwierige Frage stellt sich nicht mehr, wenn für diesen Teil ein Aufhebungsverfahren durchgeführt wurde, das die bestehende Rechtsunsicherheit beendet. Die zwingend festgesetzte fünfgeschossige Bebauung in einem Bereich um die Gerbergasse entspricht auch nicht mehr den heutigen Vorstellungen der Stadt Walsrode über die städtebauliche Entwicklung, die auf eine erhaltende Stadtsanierung unter Berücksichtigung der Maßstäblichkeit abzielt.

Die bisher durchgeführten Arbeiten zur Erstellung einer Denkmalsliste für Walsrode lassen den Schluß zu, daß die Grundstücke bzw. die Bebauung auf den Grundstücken Moorstraße 34, 36, 42 und 44 Denkmale i. S. des § 3 Nds. Denkmalschutzgesetzes sind. Dieses ist ebensowenig mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes vereinbar, wie die Ziele der Stadtsanierung.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung für die Innenstadtsanierung ist die Abhängigkeit der Wohn- und Lebensqualität von den verfügbaren Grünflächen in der Innenstadt betont worden. Die zunehmende Inanspruchnahme vorhandener Grünbereiche durch Bebauung und Umnutzung zu Parkplätzen werden als städtebaulicher Mißstand und die südlich der Stichstraße vorhandenen Grünflächen als erhaltenswert bezeichnet.

Eine Bebauung des südlich der vorhandenen Stichstraße gelegenen Grünbereiches - wie es der Bebauungsplan Nr. 11 "Stadtmitte I" vorsieht -, könnte eine weitere Verschlechterung der Wohn- und Lebensqualität in der Innenstadt mit sich bringen und erscheint deshalb zur Zeit nicht vertretbar. Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Stadtmitte I" in den südlichen Teilbereich ist die logische Konsequenz.

...

Erst nach der Ausarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplanes und der Aufstellung eines Bebauungsplanes i. S. des § 30 BauGB sollte nach gründlicher Abwägung - unter Einbeziehung der Sanierungsziele - eine endgültige Entscheidung über die Verwendung dieser Fläche getroffen werden.

Der Rat der Stadt Walsrode ist sich dabei bewußt, daß infolge der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Beschränkungen der baulichen und sonstigen Nutzung der betroffenen Grundstücke ergeben. Angesichts der mit der Aufhebung verbundenen städtebaulichen Vorteile hält der Rat der Stadt Walsrode die zukünftigen Beschränkungen jedoch als vertretbar an.

4. Schlußbemerkungen

Im Rahmen des Aufhebungsverfahrens wurde geprüft, ob die Teilaufhebung mit den öffentlichen und privaten Belangen vereinbar ist. Im Rahmen der Verfahrensschritte der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Anregungen oder Bedenken zu der Teilaufhebung vorgebracht worden.

Die Zulässigkeit von Vorhaben i. S. des § 29 BauGB im Aufhebungsbereich soll nach Inkrafttreten des Aufhebungsbebauungsplanes zunächst auf der Grundlage des § 34 BauGB erfolgen.

Wie schon unter Ziffer 1 erwähnt, wird als erster Schritt der Bebauungsplan Nr. 54 "Bundesstraßenring B 209" zur Verwirklichung der Verkehrsberuhigung im Innenstadtring aufgestellt. In der nächsten Stufe sollen ein städtebaulicher Rahmenplan und darauf aufbauend Bebauungspläne für die bebauten Bereiche im Sanierungsgebiet aufgestellt werden, die den geänderten städtebaulichen Vorstellungen der Stadt Walsrode entsprechen.