

## Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 "Östlich der Sunderstraße",  
Stadt Walsrode, Landkreis Soltau-Fallingb. ostel

---

### 1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 31 "Östlich der Sunderstraße" ist seit der Bekanntmachung der Genehmigung vom 19.05.1978 im Amtsblatt für den Landkreis Fallingb. wirksam.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes wurde bisher der "Brammerweg" gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgebaut.

Der überwiegende Teil des Planbereiches ist den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend bebaut. Lediglich am "Brammerweg" sind noch einige unbebaute Grundstücke vorhanden.

In einem Teilbereich des Bebauungsplanes, der bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes bebaut worden ist, hat sich gezeigt, daß die festgesetzten Baugrenzen und damit die überbaubare Grundstücksfläche in einer Weise festgelegt wurden, die den heutigen Anforderungen der Eigentümer nicht entsprechen.

Aus diesem Grunde wurden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 "Östlich der Sunderstraße" die Baugrenzen für diesen Teilbereich neu festgelegt.

### 2. Lage des Änderungsbereiches

Der zu ändernde Bereich liegt im mittleren Plangebiet östlich der Sunderstraße und wird wie folgt umgrenzt:

Im Westen durch die "Sunderstraße",

im Norden durch die "Ostdeutsche Allee",

im Osten durch die westliche Grenze der Wegeparzelle,

Flurstück 316/4 der Flur 3, Gemarkung Walsrode und

im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstückes 93/4 der Flur 3, Gemarkung Walsrode.

### 3. Begründung für die Verlegung der Baugrenzen

Durch die im Änderungsbereich bisher ausgewiesenen und durch Baugrenzen umgrenzten überbaubaren Grundstücksflächen verbleibt den Grundstückseigentümern nur eine bauliche Erweiterung ihrer auch als Arztpraxen genutzten Wohnhäuser nach Westen, Da die Grundstücke im Norden durch die "Ostdeutsche Allee", im Westen von der verkehrsreichen Sunderstraße mit dem Gymnasium und im Süden vom Parkplatz der Turnhalle des Schulzentrums be-

lastet sind, bietet sich eine sinnvolle Erweiterung der Wohnnutzung der beiden Gebäude nur in östlicher Richtung an, da auf diesen Grundstücksteil die geringsten Immissionen einwirken. Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen daher durch das Verschieben der Baugrenzen um ca. 7,00 m in östlicher Richtung neu festgesetzt werden. Unter Berücksichtigung der für die nördlich des Änderungsbereiches gelegenen Grundstücke ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen und der öffentlichen Nutzung der umgrenzenden Grundstücke stehen städtebauliche oder nachbarrechtliche Gründe der Änderung nicht entgegen. Da die Grundzüge der Planung durch diese Änderung nicht berührt werden und sich die beabsichtigte Planänderung nicht auf den übrigen Planbereich auswirkt, ist die Durchführung eines vereinfachten Änderungsverfahrens gem. § 13 BBauG ausreichend gewesen.

#### 4. Erschließung

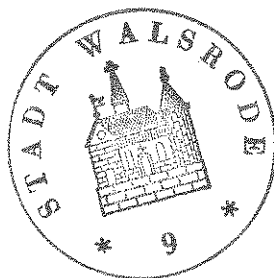
Die Änderung des Bebauungsplanes erfordert keine Anpassung der Erschließungsanlagen.

#### 5. Städtebauliche Werte

Die städtebaulichen Werte bleiben unverändert.

Walsrode, den 12.02.1985

  
Bürgermeister



  
Stadtdirektor