

Begründung:
=====

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Stormstraße"
- mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung -
der Stadt Walsrode, Landkreis Soltau-Fallingb. ostel

I. Allgemeine Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 24 "Stormstraße" ist seit der Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Fallingb. vom 19.10.1972 rechtsverbindlich.

Der Plan hat für einen östlichen Teilbereich die Festsetzungen Reines Wohngebiet (WR), offene Bauweise, Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 und Geschößflächenzahl (GFZ) 0,3 bei eingeschossiger Bebauung.

Für den übrigen Bereich ist die Festsetzung WR, geschlossene Bauweise, GRZ 0,6 und GFZ 0,6 bei eingeschossiger Gartenhofbebauung gültig. Die Flächen für eine offene Bauweise sind bebaut, ebenso die Flächen für eine Gartenhofhausbebauung westlich der Geibelstraße. In dem für eine Gartenhofhausbebauung vorgesehenen Bereich östlich der Geibelstraße sind erst zwei Wohnhäuser errichtet worden. Die nicht bebauten Flächen östlich der Geibelstraße mit der Bindung "Gartenhofhaus" werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Stormstraße" in eine offene Bauweise umgewandelt. Der Grund liegt im fehlenden Bedarf an Atriumhausgrundstücken und der Nachfrage nach Grundstücken für den Bau von freistehenden Einfamilienhäusern. Die gebauten Gartenhofhäuser wurden von einem Bauträger, der auch Grundstückseigentümer war, errichtet. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Stormstraße" erfolgt im Einvernehmen mit dem Bauträger, der auch weiterhin Eigentümer der unbebauten Grundstücke ist.

II. Beschreibung des Baugeländes

a) Lage der Änderungsbereiche

Die Änderungsbereiche liegen am nordwestlichen Rand der Stadt, nördlich der Stormstraße, östlich der Geibelstraße und sind von bebauten Grundstücken umgeben. Das Gelände ist eben und weist einen tragfähigen Baugrund auf.

...

b) Zustand von Natur und Landschaft

Das Gelände liegt seit der Herstellung der Erschließungsanlagen brach. Schützenswerter Bewuchs ist nicht vorhanden.

III. Festsetzungen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Der Änderungsbereich bleibt Reines Wohngebiet mit eingeschossiger Bauweise. Geändert wird die geschlossene Bauweise "mit fremder Sicht entzogenem Gartenhof" in eine offene Bauweise. Die GRZ wird von 0,6 auf 0,4 sowie die GFZ von 0,6 auf 0,5 reduziert.

Bei der Änderung wurde beachtet, daß von der neuen Bebauung keine Einsicht in die Gartenhöfe möglich ist. Aus diesem Grunde wurde mit örtlichen Bauvorschriften die Traufhöhe beschränkt und der Einbau von Fenstern im Dachgeschoß mit Blick in die Gartenhöfe untersagt.

Damit sich die neue Bebauung auch von der Dachneigung her in die vorhandene Bebauung im Umkreis des Änderungsbereiches einfügt, ist mit den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung auch die zulässige Hauptdachneigung geregelt worden. Durch die Beschränkung der Dachneigung auf Hauptdachflächen bleibt den Bauherrn die Möglichkeit des Erkerausbaues, soweit von diesen keine Einsicht in die Gartenhöfe möglich ist. Gleichzeitig wird damit zugelassen, Nebenanlagen, wie z. B. Garagen, auch mit einem Flachdach zu errichten.

Um den Bauherrn eine Wahl der Stellung ihrer Wohnhäuser zu ermöglichen, wurden die überbaubaren Grundstücksflächen großzügig bemessen.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung entspricht der Bebauung in den angrenzenden, mit freistehenden Wohnhäusern bebauten Bereichen.

Auch damit wird ein Einfügen der neuen Bebauung gefördert.

An den Stichstraßen wurden die Leitungsrechte aus dem Bebauungsplan übernommen, da hier bereits Leitungen der Versorgungsträger verlegt sind.

IV. Verkehrliche Erschließung

Die im Bebauungsplan vorgesehenen und hergerichteten Erschließungsanlagen für den öffentlichen Verkehr eignen sich ohne Änderung auch für die vorgesehene Nutzung. Lediglich die bisher noch nicht ausgebauten Fußwege an der Stormstraße und der Geibelstraße sowie die Straßenbeleuchtung an den Stichstraßen der Geibelstraße müssen noch hergestellt werden.

V. Sonstige Erschließung

Der Anschluß der Wohnhäuser an die zentralen Ver- und Entsorgungsleitungen der Stadt Walsrode, der Stadtwerke Walsrode GmbH und der Deutschen Bundespost ist aufgrund der vorhandenen Leitungen sichergestellt.

Da sich die geplanten Wohneinheiten nicht ändern, sind Erweiterungen des Leitungsnetzes nicht erforderlich. Lediglich die Neuherstellung von einigen Hausanschlußleitungen kann erforderlich werden. Die Anzahl der Umlegungen richtet sich nach der Parzellierung. Eine vorhandene Trafostation an der Geibelstraße wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

VI. Städtbauliche Werte

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 24 "Stormstraße" hat eine Größe von ca. 34 260 qm. Der Bereich der 1. Änderung hat eine Größe von ca. 11 860 qm Nettobauland. Im Änderungsbereich sind 22 freistehende Einzelhäuser geplant. Nach der alten Nutzung war die gleiche Anzahl von Gartenhofhäusern möglich. Die städtebaulichen Werte ändern sich somit nicht.

VII. Kosten der Erschließung

Die Straßen und Wege sind bis auf die Gehwege an der Stormstraße und der Geibelstraße fertig ausgebaut. Gas, Wasser und Elt-Leitungen sind verlegt.

Die Kosten für die eventuell notwendige Neuherstellung von Hausanschlußleitungen (s. Pkt. V) sind nach der Entwässerungssatzung der Stadt Walsrode von den Grundstückseigentümern zu tragen. Für die Bebauung des Änderungsbereiches ist noch die Herstellung der fehlenden Fußwege und der fehlenden Straßenbeleuchtung notwendig:

Fußwege	20 500,-- DM
Straßenbeleuchtung	6 500,-- DM
	<hr/>
Gesamtkosten	27 000,-- DM
	=====

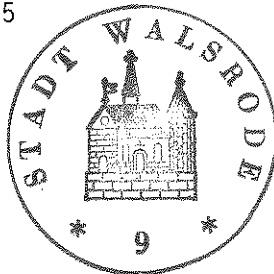
VIII. Die Kosten für die zu ergänzenden Fußwege und die fehlende Straßenbeleuchtung werden im Haushalt 1986 bereitgestellt.


IX. Verkehrsflächen

Die Stadt Walsrode ist im Besitz der Grundstücke für die öffentlichen Verkehrsflächen.

Walsrode, den 28.03.1985


Bürgermeister




Stadtdirektor