

## Begründung

der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "An der Wende II"

### 1. Allgemeines

Im Laufe der 60er Jahre hat die Stadt Walsrode am östlichen Stadtrand, nördlich der Quintusstraße (B 209), durch die Aufstellung von drei Bebauungsplänen ein Neubaugebiet geschaffen, das der Deckung des Bedarfs an Grundstücken für mehrgeschossige Mietwohnhäuser und Einfamilienhäuser diene. Zu den drei Bebauungsplänen gehört auch der Bebauungsplan Nr. 7 "An der Wende II", der u. a. eine Sondergebietsfläche mit der Kennzeichnung "Laden" auswies. Damit sollte gesichert werden, daß die Einwohner des Gebietes, laut Begründung des Bebauungsplanes, durch die Errichtung eines oder mehrerer Läden in nächster Nähe mit Konsumgütern versorgt werden können.

Die in den letzten Jahren durch die Errichtung von Verbrauchermärkten und Discountern erfolgte Konzentration im Einzelhandel läßt kleinen Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs bei dem hier vorhandenen Einzugsbereich keine tragfähige wirtschaftliche Basis.

Aus diesem Grunde wurde auf Antrag des Grundstückseigentümers und auf Beschluß der städtischen Gremien die Ausweisung Sondergebiet "Laden" aufgehoben und die Fläche stattdessen als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

### 2. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als Sondergebiet mit der Kennzeichnung "Laden" dar und umfaßt eine Fläche von ca. 2 500 qm

Da der Flächennutzungsplan die städtebauliche Entwicklung nur in ihren "Grundzügen" darstellt, ist für diese kleine Fläche keine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt worden. Dies insbesondere, weil in den angrenzenden Bereichen durch rechtsverbindliche Bebauungspläne ausschließlich "Reine Wohngebiete" ausgewiesen sind, die keine wesentlich abweichende Ausweisung im Änderungsbereich zugelassen hätte.

Sobald weitere Änderungen des Flächennutzungsplanes erforderlich werden, wird die Darstellung des Änderungsbereiches nachträglich der Entwicklung angepaßt.

...

### 3. Bisherige Festsetzungen

Der Änderungsbereich war bisher als Sondergebiet "Laden", eingeschossig, geschlossene Bebauung, bei einer Grundflächenzahl von 0,4 ausgewiesen. Diese Festsetzungen ließen die Verwirklichung der damals angestrebten Konzeption des Sondergebietes zu.

Die durch Baugrenzen umschlossene, überbaubare Fläche ist durch den errichteten Baukörper gänzlich ausgenutzt worden.

Darüber hinaus waren südlich der überbauten Fläche private Stellplätze ausgewiesen.

Im westlichen Anschluß an den Änderungsbereich ist im Bebauungsplan Nr. 19 "Am Rosengarten" eine 2-geschossige Bebauung ausgewiesen, während die Bebauungspläne im südlichen und östlichen Anschluß eine 3-geschossige Bebauung zulassen.

### 4. Geplante Festsetzungen

Um die verwirklichte Nutzung zu sichern und eine bessere bauliche Ausnutzung des erschlossenen Baugrundstückes zu ermöglichen, wird das SO-Gebiet "Laden" in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt, die überbaubare Fläche vergrößert, die Geschößzahl auf II heraufgesetzt und die Grundflächenzahl mit 0,3 bei einer Geschößflächenzahl von 0,6 ausgewiesen.

Anstelle der bisherigen geschlossenen Bauweise wurde eine offene Bauweise festgesetzt. Aufgrund der vorhandenen Gebäudestruktur (Schaufensterfronten/sanitäre Anlagen) haben sich in dem vorhandenen Gebäude Nutzungen angesiedelt, die in einem Allgemeinen Wohngebiet als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe bzw. Anlagen für Verwaltungen und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig sind.

Da diese Betriebe bisher zu keinerlei Störungen in den benachbarten Wohngebieten führten, wurden auch diese Nutzungen durch eine textliche Festsetzung, mit der nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 3 Ziff. 2 und 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Ziff. 2 BauNVO allgemein zugelassen wurden, ermöglicht.

Die Stadt Walsrode vertritt die Auffassung, mit den neuen Festsetzungen einen Kompromiß zwischen den Wünschen des Eigentümers auf vielfältige Nutzungs- und Erweiterungsmöglichkeiten einerseits und dem Anspruch der

Anlieger auf ungestörtes Wohnen andererseits gefunden zu haben. Sofern sich ein Interessent für die Ansiedlung eines Ladens zur Versorgung des Gebietes finden sollte, was von den Anliegern sicherlich begrüßt würde, wäre bei der vorgesehenen Ausweisung auch diese Nutzung zulässig.

#### **5. Erschließung**

Der Änderungsbereich wurde für die bisherige Nutzung erschlossen. Durch die Bebauungsplanänderung wird keine Anpassung der Erschließungsanlagen notwendig. Dementsprechend fallen für die Stadt Walsrode keine zusätzlichen Kosten an. Eine ausreichende Anzahl öffentlicher Pkw-Einstellplätze steht im Bebauungsplanbereich zur Verfügung. Das gleiche gilt für die Versorgung des Gebietes mit Spielplatzflächen.

#### **6. Schlußbemerkung**

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 2 a Abs. 2 BBauG und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 5 BBauG sowie bei der öffentlichen Auslegung gem. § 2 a Abs. 6 BBauG sind keine Anregungen und Bedenken im Laufe des Aufstellungsverfahrens vorgebracht worden.