

Begründung

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 "An der Wende II"

1. Allgemeines

Das Baugebiet "An der Wende" liegt am nord-östlichen Rand der bebauten Ortslage der Stadt Walsrode.

Der Bebauungsplan Nr. 7 "An der Wende II" wurde am 30.09.1968 von der Bezirksregierung Lüneburg genehmigt und ist mit der Bekanntmachung vom 08.01.1969 rechtsverbindlich geworden.

Der Bebauungsplan wies ursprünglich auf einer Teilfläche an der Einmündung der Beethovenstraße in die Straße "Am Rosengarten" ein Sondergebiet mit der Kennzeichnung "Laden" aus.

Mit Hilfe der 1. Änderung des Bebauungsplanes, für die ein formelles Verfahren durchgeführt wurde, wurde das ursprünglich vorgesehene Sondergebiet "Laden" als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Die 1. Änderung wurde mit Verfügung des Landkreises Soltau-Fallingb. vom 31.03.1987 genehmigt und ist mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 30.04.1987 rechtsverbindlich geworden.

Im östlichen Anschluß an das ursprünglich vorgesehene Sondergebiet "Laden" bis zur Wagnerstraße weist der Bebauungsplan "An der Wende II" ein Reines Wohngebiet mit einer max. 3geschossigen Bebauung bei einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl von 0,9 aus. Die überbaubaren Grundstücksflächen in diesem Teil des Bebauungsplanes ermöglichen die Errichtung von drei größeren Wohnblöcken in Winkelform, die auch entsprechend der Bebauungsplanfestsetzungen errichtet wurden.

Die in Winkelform ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen erlauben nicht, die festgesetzten Maße der baul. Nutzung von GRZ 0,3 und GFZ 0,9 zu verwirklichen.

Nachdem der Eigentümer eines Winkelblockes gegenüber der Stadt Walsrode die Absicht bekundete, dieses Gebäude durch einen Anbau zu erweitern, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, beschloß der Verwaltungsausschuß der Stadt Walsrode, für den Bebauungsplan Nr. 7 "An der Wende II" ein Änderungsverfahren durchzuführen. Dabei sollen jedoch, weil vergleichbare Verhältnisse auf den angrenzenden Grundstücken vorliegen, auch für diese eine Erweiterungsmöglichkeit eröffnet werden.

Weil in der Stadt Walsrode ein dringender Wohnraumbedarf besteht, der durch erhebliche Nachfragen nach Baugrundstücken und Wohnberechtigungsscheinen sowie dem Verhältnis von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt belegt ist, wurde die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 2 Abs. 7 BauGB - MaßnahmenG durchgeführt.

2. Aussagen der Raumordnung und Landesplanung

Das Landesraumordnungsprogramm 1982 und der Entwurf 1992 weisen wie das Regionale Raumordnungsprogramm 1990 des Landkreises Soltau-Fallingb. der Stadt Walsrode die Funktion eines Mittelzentrums zu. Mittelzentren sind nach diesen Programmen u. a. Schwerpunkte für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten.

Insofern entspricht die Planung den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

3. Darstellung des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Walsrode stellt den Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet mit einer GFZ von 0,9 dar.

Insofern ist die Planung i. S. des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Die mit der Planung beabsichtigte zusätzliche Bebauung der Gartenflächen berührt bisher als Rasen genutzte Flächen. Aufgrund dieser Nutzung konnten die Flächen keine besondere Funktion für den Naturhaushalt wahrnehmen. Bezüglich des Landschaftsbildes sind die Grundstücke schon jetzt als der bebauten Ortslage zugehörig einzustufen.

5. Neue Festsetzungen

Die Änderung betrifft drei Festsetzungen

1. Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche
2. Verzicht auf die Festsetzung von Stellplätzen und Gemeinschaftsgaragen
3. Geringfügige Verschiebung des Wendepunktes an der Wagnerstraße

Ansonsten blieben die bisherigen Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung unverändert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind statt der bisher festgesetzten inselartigen Winkelform soweit vergrößert worden, daß lediglich noch der Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen und den benachbarten Grundstücken auf mindestens 5 m festgesetzt wird. Damit wird dem Bauherren unter Beachtung der GRZ und GFZ sowie der Abstandsvorschriften der NBauO eine weitgehend freie Wahl der Stellung der baulichen Anlagen ermöglicht.

Mit dem Verzicht auf die Festsetzung von Stellplätzen und Gemeinschaftsgaragen wurde den Bauherren auch für diese Einrichtungen eine freie Wahl des Standortes ermöglicht.

Im Zuge einer Erweiterung der an der Wagnerstraße vorh. Gemeinschaftsgaragenanlage wurde der dort ausgewiesene Wendepplatz um ca. 10 m in südl. Richtung verschoben. Dieses Vorhaben wurde mit Hilfe einer Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB genehmigt. Der dafür erforderliche Grundstückstausch ist abgeschlossen. Insofern ist diese Änderung der bisherigen Planung praktisch nur eine nachträgliche Übernahme des jetzt vorhandenen Zustandes.

Die nördliche Grenze des Bebauungsplanes stellt gleichzeitig den Ortsrand dar. Der bisherigen Bebauung fehlt mangels Gehölzanpflanzungen die Einbindung in das Landschaftsbild. Weil mittel- bis langfristig hier eine weitere Wohnsiedlungsentwicklung geplant ist und auf Grund der Eingriffsregelung des BNatSchG und des NNatSchG Ausgleichsmaßnahmen in Zuge der geplanten Erweiterung der Gebäude zu erwarten sind, wird auf die Festsetzung einer Bepflanzung am derzeitigen Ortsrand verzichtet.

6. Erschließung

Für die verkehrliche Erschließung stehen mit der "Beethovenstraße" und der "Wagnerstraße" ausreichend dimensionierte Straßen zur Verfügung. Auch für den ruhenden Verkehr, für den an der Beethovenstraße eine Parkbucht mit 40 öffentlichen Parkplätzen zur Verfügung steht, bedarf es keiner Änderung der öffentlichen Verkehrsflächen. Nach den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen reichen diese öffentlichen Parkplätze für bis zu 240 Wohnungen. Derzeit sind im Einzugsbereich ca. 180 Wohnungen vorhanden, damit erlaubt die Parkraumversorgung die Schaffung von 60 zusätzlichen Wohnungen. Infolge dieser Bebauungsplanänderung ist jedoch nicht zu erwarten, daß diese Anzahl zusätzlicher Wohnungen erreicht wird. Darüber hinaus wird die Stadt Walsrode im Zuge des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens darauf hinwirken, daß in der Baugenehmigung die Schaffung einer bedarfsgerechten Anzahl von privaten Einstellplätzen zur Auflage gemacht wird.

Eine zentrale Entsorgung des Bereiches für das Schmutz- und Oberflächenwasser ist sichergestellt. Die Einleitungsgenehmigung des Staatlichen Amtes für Wasser und Abfall Verden, vom 26.06.1991 für das Niederschlagswasser basiert auf der Grundlage der unveränderten Grund- und Geschoßflächenzahl. Dementsprechend ist diese weiterhin gültig. Auch die sonstige Erschließung durch die Stadtwerke Walsrode und die Deutsche Bundespost - Telekom - ist auf Grund der vorh. Leitungsnetze sichergestellt.

7. Städtebauliche Werte

Auf Grund der geringen Größe des Änderungsbereiches und der schon vorhandenen Bebauung wird auf die Ermittlung städtebaulicher Werte verzichtet. Die Stadt Walsrode geht nach einer überschlägigen Prognose davon aus, daß durch die Bebauungsplanänderung ca. 30 bis 50 neue Wohneinheiten errichtet werden können.

8. Kosten

Weil für die Verwirklichung der Planung keine Änderung der städtischen Erschließungsanlagen erforderlich ist, fallen auch keine Erschließungskosten an.

9. Abwägung

Die Planung trägt insbesondere den öffentlichen Belangen des dringenden Wohnraumbedarfs der Bevölkerung gem. § 1 Abs. 1 BauGB - MaßnahmenG - und des sparsamen Umganges mit Grund und Boden Rechnung. Im Gegensatz hierzu wird die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes durch die zu erwartende zusätzliche Versiegelung des Bodens (Gebäudeerweiterung, Stellplätze) als relativ unbedeutend gewichtet.

Andere öffentliche Belange i. S. des § 1 Abs. 5 BauGB werden von der Planung nicht oder nur unwesentlich berührt. Auch die Beeinträchtigung nachbarlicher Belange, d. h. der Eigentümer und Nutzer der von der Planung betroffenen Grundstücke dürften nicht wesentlich sein. Die zusätzliche Bebauung und das damit verbundene zusätzliche Verkehrsaufkommen stellen die gesunden Wohnverhältnisse der Betroffenen nicht in Frage.

10. Eingriffsregelung

Bei dem Planbereich handelt es sich um ein Gebiet, das bereits weitgehend bebaut ist. Die derzeit zur Verfügung stehenden Freiflächen mit ihrer Nutzung als Rasen haben für den Naturhaushalt nur eine geringe Bedeutung. Die Stadt Walderode geht davon aus, daß im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen, bei denen die verbleibenden Freiflächen bezüglich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und zur Einbindung in das Landschaftsbild aufgewertet werden, eine Kompensation erreicht wird. Dementsprechend wird auf die Ausweisung von Flächen für Ersatzmaßnahmen verzichtet.

Als Ausgleichsmaßnahme bietet sich eine Abpflanzung entlang der nördlichen Grundstücksgrenze an, die zur Einbindung der Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild beiträgt.

11. Schlußbemerkung

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wurden von den Eigentümern der betroffenen Grundstücke keine Stellungnahmen i. S. des § 13, Abs. 1 BauGB vorgebracht. Von den berührten Trägern öffentlicher Belange wurden Anregungen und Bedenken zur Parkraumversorgung und zur schadlosen Ableitung des Niederschlagswassers vorgebracht, die in die Abwägung gem. § 1 Abs. 6 BauGB eingestellt wurden.