

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 56 "Westlich der Schulstraße" der Stadt Walsrode,
Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

1. Allgemeines

Eine ehemals für Bundesbahnzwecke genutzte Fläche zwischen der Bahnstrecke Hannover-Buchholz und der "Schulstraße" wird schon seit den 60er Jahren von einem Elektrokonzern als zentraler Stützpunkt für den Leitungsbau in dieser Region genutzt. Der schlechte Zustand der meisten baulichen Anlagen und die unzureichende Größe des Bürogebäudes haben den Nutzer zu Überlegungen hinsichtlich einer grundsätzlichen Neuordnung der Bebauung veranlaßt.

Weil sich die Standortsicherung dieses Gewerbebetriebes mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Walsrode zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten deckt, haben die städtischen Gremien beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde geprüft, ob die geplante bauliche und sonstige Nutzung des Grundstückes mit den öffentlichen und privaten Belangen i. S. des § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vereinbar ist.

In der Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB der Bez. Reg. Lüneburg hat diese darauf hingewiesen, daß eine Bestandsaufnahme der Kulturdenkmale bzw. der Siedlungsstruktur nicht vorliegt und es Aufgabe der Stadt Walsrode ist, diese historischen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Weil nach Auffassung des Rates der Stadt Walsrode diese Rahmenbedingungen berücksichtigt wurden und darüber hinaus im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Einflußnahme der Denkmalschutzbehörden möglich ist, wurde aufgrund dieser Stellungnahme keine Änderung der Planung vorgenommen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke 99/4, 56/41, 37/8 und 105/6 der Flur 21, Gemarkung Walsrode, und ist zur Orientierung über die Lage in einem verkleinerten Auszug 1 : 10 000 der Deutschen Grundkarte auf dem Bebauungsplan kenntlich gemacht (s. Übersichtslageplan).

3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Landesraumordnungsprogramm weist Walsrode die Funktion eines Mittelzentrums zu. Mittelzentren sind Schwerpunkte für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

Darüber hinaus fordert der Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Landkreis Soltau-Fallingb. (Entwurf '87) als Regionales Ziel (D. 1.2/01) einer Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken.

Weil dieser Bebauungsplan zur Sicherung von Arbeitsstätten beitragen soll und bebaute Bereiche genutzt werden sollen, entspricht dieser Bebauungsplan den o. g. Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die durch die geplante Ausweisung negativ beeinflußt werden, sind nicht erkennbar.

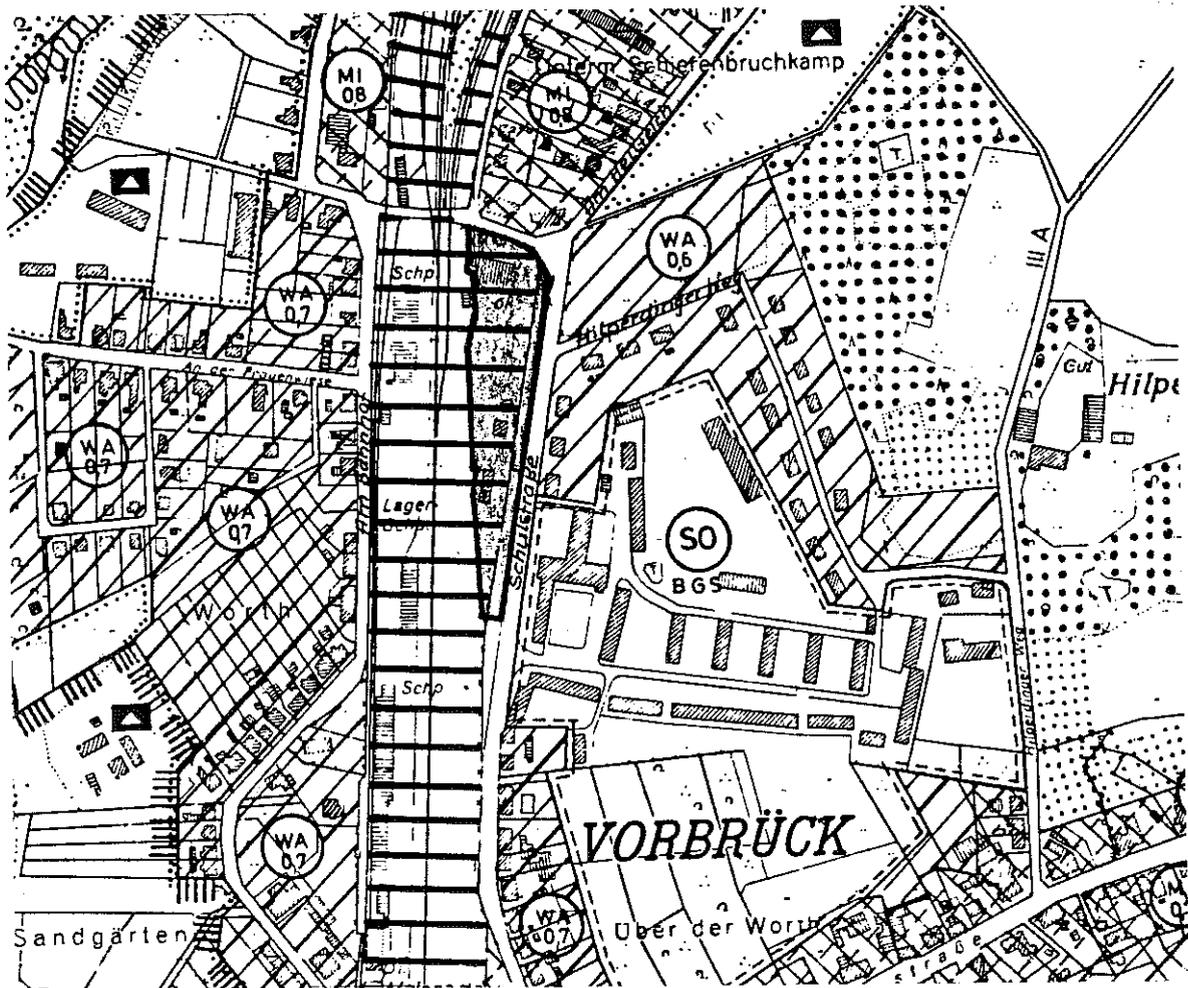
4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Walsrode stellt das Grundstück als "Fläche für Bahnanlagen" dar.

Weil das Grundstück relativ klein (0,97 ha) ist und der Flächennutzungsplan gem. § 5 Abs. 1 BauGB nur die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung darstellen soll, wird auf eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB verzichtet. Die Stadt Walsrode beabsichtigt jedoch, bei Gelegenheit den Flächennutzungsplan der schon seit Jahren vollzogenen Entwicklung anzupassen.

Wie aus dem nachfolgenden Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan ersichtlich, ist der Planbereich von Allgemeinen Wohn-, Misch- bzw. Sondergebieten umgeben. Das Sondergebiet trägt die Kennzeichnung "Bundesgrenzschutz".

...



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Walsrode M. 1 : 5000

Wie unter Ziffer 6 "Festsetzungen" näher dargelegt, sind aus Gründen des Immissionsschutzes besondere Festsetzungen erforderlich, um insbesondere auf den Wohngrundstücken an der Schulstraße gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Bei Beachtung dieser Festsetzungen dürften sich keine Konflikte zwischen der geplanten Nutzung und der näheren Umgebung entwickeln.

5. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Wie aus der Planunterlage ersichtlich, ist das Grundstück bebaut. Da die unbebauten Flächen weitgehend für Lagerflächen bzw. Stellplätze befestigt sind, verbleibt auf dem Grundstück kein Raum für die Natur und Landschaft.

Demgemäß sind lediglich im nördlichen Randbereich des Bebauungsplanes - außerhalb der überbaubaren Flächen - einzelne Laub- und Nadelbäume vorhanden. Aufgrund des geringen Alters dieser Bäume wird auf eine Festsetzung zur Erhaltung dieser Bäume verzichtet.

6. Festsetzungen

a) Art der baulichen Nutzung /Immissionsschutz

Der Bebauungsplan weist ein Gewerbegebiet i. S. des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus. Aus Gründen des Immissionsschutzes gegenüber der Wohnbebauung in der Umgebung wird die Nutzung des Gewerbegebietes mit Hilfe einer textlichen Festsetzung eingeschränkt.

Diese textliche Festsetzung beinhaltet eine Beschränkung der zulässigen Gewerbebetriebe auf Betriebe, die i. S. des § 6 Abs. 1 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören. Rechtsgrundlage dieser Festsetzung ist § 1 Abs. 9 BauNVO.

Nach Auskunft des Betriebes soll sich die bisherige Nutzung des Grundstückes für Bürogebäude, Lagerflächen und -hallen sowie Werkstattgebäude auch langfristig nicht ändern. Die Stadt Walsrode geht aufgrund der bisherigen Erfahrungen davon aus, daß der derzeitige Bestand des Betriebes und auch dessen zu erwartende Entwicklung auf der Grundlage des Bebauungsplanes gesichert ist, zumal Immissionsprobleme wegen des Betriebes hier nicht bekanntgeworden sind.

Die z. Z. auf einem Teil des Grundstückes vorhandene Niederlassung eines Mineralölhändlers mit Betriebstankstelle soll aufgegeben werden. Auch wenn es der neue Nutzer des Grundstückes augenblicklich nicht beabsichtigt, kann er andererseits nicht ausschließen, daß mittel- bzw. langfristig wieder eine Zapfsäule für Betriebsfahrzeuge aufgestellt wird.

Hinsichtlich der Betriebsweise sind keine Änderungen geplant. So soll auch in Zukunft keine Nachtanlieferung von Material/Ersatzteilen oder Schichtbetrieb in der Werkstatt eingeführt werden.

Die Stadt Walsrode vertritt die Auffassung, daß die geplanten Festsetzungen unzumutbare Beeinträchtigungen in der Nachbarschaft verhindern können. Eine eingehende Überprüfung der künftigen Immissionsbelastung

der Umgebung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die vom Betreiber geplante Neuordnung des Betriebes. Dabei wird, ggf. mittels Auflagen, ein ausreichender Immissionsschutz sichergestellt.

b) Maß der baulichen Nutzung

Das gewählte Maß der baulichen Nutzung ist im Verhältnis zu dem bei einer zweigeschossigen Bebauung gem. § 17 BauNVO max. Zulässigen relativ gering.

Damit wird eine, im Verhältnis zu einem üblichen Gewerbegebiet, relativ geringe Baumasse zugelassen werden, die in der näheren Umgebung nicht als untypisch auffällt bzw. störend wirkt. Die Zweigeschossigkeit entspricht der auf dem Grundstück z. T. vorhandenen Nutzung (Lokschuppen) und fügt sich auch in die Bebauung der näheren Umgebung ein. So sind z. B. auf dem BGS-Grundstück zweigeschossige Gebäude vorhanden und entlang der Straße "Am Bahnhof" eine max. zweigeschossige Bebauung im Bebauungsplan Nr. 34 "Frauenring" festgesetzt.

c) Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind großzügig gewählt und gestatten eine relativ freie Disposition der geplanten Baukörper auf dem Grundstück.

Hinsichtlich des Grenzabstandes zur Bahnanlage wurde wegen der vorhandenen Grenzbebauung und um künftig eine bessere Grundstücksausnutzung zu ermöglichen, gem. § 9 Abs. 1 Satz 2 der Niedersächsischen Bauordnung eine Hinzurechnung des Bahngrundstückes planungsrechtlich zugelassen, soweit der Eigentümer dieser zustimmt.

Die Festsetzung einer offenen Bauweise erlaubt die Errichtung von Gebäuden mit max. 50 m Länge und gewährleistet auch so ein Einfügen der Baukörper in die nähere Umgebung.

...

7. Verkehrliche Erschließung

Der Planbereich wird von der Schulstraße im Osten und der Straße "Am Hellteich" im Norden erschlossen.

Aufgrund der geplanten Bebauungsausweisung ist keine Anpassung der verkehrlichen Erschließungsanlagen erforderlich.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben das Staatshochbauamt Celle und die Grenzschutzverwaltung Nord Bedenken wegen Verkehrsbehinderungen durch gewerblichen Zulieferverkehr im Bereich der Zufahrt zu den BGS-Unterkünften geäußert. Deshalb wurde von diesen Stellen angeregt, auf dem Gewerbegrundstück im Nahbereich der BGS-Zufahrt keine Ein- und Ausfahrten zuzulassen und eine Möglichkeit zur Verbreiterung der Schulstraße vorzusehen.

Diese Bedenken wurden vom Rat der Stadt Walsrode als unbegründet angesehen und zurückgewiesen, weil infolge der Bebauungsaufstellung voraussichtlich keine Erhöhung des gewerblichen Zulieferverkehrs eintritt. Die Breite der Straßenparzelle gegenüber der BGS-Zufahrt und südlich davon erlaubt eine Fahrbahnverbreiterung, wenn unerwarteterweise Verkehrsprobleme auftreten sollten.

Auf dem Grundstück ist auch ein Stammgleis vorhanden. Obwohl über die zukünftige Nutzung dieses Stammgleises noch keine Entscheidung getroffen ist, wird auf die Festsetzung des Gleisanschlusses verzichtet. Ob dieser Gleisanschluß beibehalten wird, bleibt der Entscheidung der Deutschen Bundesbahn und des Nutzers überlassen.

8. Sonstige Erschließung

Hinsichtlich der sonstigen Erschließung sind sowohl die zentrale Schmutz- und Regenwasserbeseitigung durch die Stadt Walsrode, die Müllentsorgung durch den Landkreis Soltau-Fallingb. sowie die Versorgung mit Elt, Gas und Wasser durch die Stadtwerke Walsrode GmbH sowie ein Anschluß an Telefon und Breitbandkabel der Deutschen Bundespost vorhanden und weiterhin sichergestellt.

Zur Beurteilung der vorhandenen und zukünftig geplanten Situation der Oberflächenentwässerung im Stadtgebiet Walsrode kann ein Antrag der Stadt Walsrode auf Einleitungserlaubnis in die Vorfluter herangezogen werden, der der Unteren Wasserbehörde zur Zeit zur Genehmigung vorliegt.

Trotz des vorhandenen zentralen Regenwasserkanals ist es allerdings aus ökologischen Gründen sinnvoll, das Oberflächenwasser, soweit dies aufgrund der Bodenverhältnisse möglich ist, auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

Auch bei der Anlegung von Einstellplätzen bietet sich ggf. eine örtliche Versickerung an. Die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Walsrode vom 20.03.1986 läßt diese Möglichkeit zu, soweit dabei eine schadlose Beseitigung gesichert ist und eine Freistellung von der Abwasserbeseitigungspflicht der Stadt Walsrode durch die Untere Wasserbehörde vorliegt.

9. Kosten der Erschließung

Kosten für die Anpassung von Erschließungsanlagen fallen durch diesen Bebauungsplan nicht an.

10. Städtebauliche Werte

Der Planbereich hat eine Gesamtfläche von 9 723 m², der in voller Größe als Gewerbegebiet ausgewiesen wird.

11. Schlußbemerkung

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.