

Begründung

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV "Am Tierhof" der Stadt Walsrode.

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. IV "Am Tierhof" wurde am 27.06.1966 vom Rat der Stadt Walsrode als Satzung beschlossen und am 19.12.1966 durch Verfügung des Regierungspräsidenten genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 10.04.1967 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes, die im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BBauG durchgeführt wurde, sind die Baugrenzen für das westliche Eckgrundstück an der Straßenkreuzung "Am Bullerberg"/"Dürerring" geändert worden. Die 1. Änderung wurde am 27.06.1968 vom Rat der Stadt Walsrode beschlossen und mit der Bekanntmachung am 30.07.1968 rechtsverbindlich. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV "Am Tierhof" wurde die als Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten vorgesehene Fläche als "Reines Wohngebiet" ausgewiesen und der Bereich südlich des Anschlußstückes des Dürerringes an den Graesbecker Weg, der erst für Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen war, als Reines Wohngebiet und als Sondergebiet mit der Kennzeichnung "Laden" ausgewiesen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV "Am Tierhof" ist mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 17.08.1972 rechtsverbindlich geworden. Aufgrund der geänderten Bebauungsplanfestsetzung siedelte sich im Bereich des SO-Gebietes "Laden" ein Einzelhandelsbetrieb an, von dem die Einwohner des Gebietes in nächster Nähe mit Konsumgütern versorgt werden konnten. 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. Mehrere Betriebsinhaber konnten das Geschäft nicht halten. Inzwischen haben die Räumlichkeiten auch schon längere Zeit leergestanden.

Aus diesem Grunde wurde auf Antrag des Grundstückseigentümers und auf Beschluß der städtischen Gremien die Ausweisung Sondergebiet "Laden" aufgehoben. Statt dessen wurde eine Ausweisung getroffen, die unter Berücksichtigung der näheren Umgebung einen breiten Nutzungsspielraum zuläßt.

Aufgrund der relativ günstigen Lage zur Innenstadt (Entfernung ca. 500 m) bleibt eine Nahversorgung des Wohngebietes Tierhof sichergestellt.

2. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als Sondergebiet mit der Kennzeichnung "Laden" dar und umfaßt eine Fläche von ca. 615 m².

Da der Flächennutzungsplan die städtebauliche Entwicklung nur in seinen "Grundzügen" darstellt, ist für diese kleine Fläche keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Dies gilt um so mehr, da hier in den umliegenden Bereichen durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausschließlich "Reines Wohngebiet" ausgewiesen ist, was keine wesentlich abweichende Ausweisung im Änderungsbereich zuläßt.

3. Bisherige Festsetzungen

Der Änderungsbereich war bisher als Sondergebiet "Laden", eingeschossig, bei einer Grundflächenzahl von 0,3 ausgewiesen.

Diese Festsetzungen ließen die Verwirklichung der damals angestrebten Konzeption des Sondergebietes zu.

Die zulässige Grundflächenzahl ist durch den errichteten Baukörper gänzlich ausgenutzt worden.

Im westlichen Anschluß an den Änderungsbereich ist im Bebauungsplan Nr. IV "Am Tierhof" eine max. 3geschossige Bebauung ausgewiesen, während der Bebauungsplan im östlichen Anschluß eine max. 4geschossige Bebauung zuläßt. Die zulässige Geschößzahl in diesen angrenzenden Bereichen ist von der verwirklichten Bebauung ausgenutzt worden.

4. Geplante Festsetzungen

Um eine bessere bauliche Ausnutzung des erschlossenen Baugrund-

stückes zu ermöglichen und um die bisher eingeschossige Eckbebauung langfristig in die verwirklichte Bebauung der Nachbargrundstücke einzufügen, wurde das SO-Gebiet "Laden" in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt, die Geschößzahl auf III heraufgesetzt und die Grundflächenzahl mit 0,3 bei einer Geschößflächenzahl von 0,7 ausgewiesen.

Aufgrund der vorhandenen Grenzbebauung wurde eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Durch die vorhandene Gebäudestruktur (Schaufensterfronten/sanitäre Anlagen) boten sich in dem vorhandenen Gebäude auch Nutzungen an, die in einem Allgemeinen Wohngebiet als sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig sind. Da diese Betriebe keine Störungen in den benachbarten Wohngebieten erwarten lassen, wurde auch diese Nutzung durch eine textliche Festsetzung, mit der nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Ziff. 2 und 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Ziff. 2 BauNVO allgemein zugelassen werden, ermöglicht.

Die Stadt Walsrode vertritt die Auffassung, mit den geplanten 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 künftig 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 stehen im Bebauungsplanbereich zur Verfügung. Das gleiche gilt für die Versorgung des Gebietes mit Spielplatzflächen.

6. Schlußbemerkung

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung nach § 2 a Abs. 2 BBauG, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 5 BBauG und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht worden.