

Begründung

zur 1. Änderung der Bebauungspläne Nr. 26 "Schulzentrum III" und
Nr. 34 "Frauenring" - Stadt Walsrode, Landkreis Soltau-Fallingb. -

1. Allgemeines

Nachdem im Jahre 1972 der Bebauungsplan Nr. 26 "Schulzentrum III" rechtsverbindlich geworden ist, hat sich auf dem Grundstück der ehemaligen Landwirtschaftlichen Berufsschule ein Berufsbildungszentrum für verschiedene Ausbildungszweige entwickelt. Neben den Berufsschulklassen werden auch Vollzeitschüler, u. a. im Berufsgrundbildungsjahr und der Fachoberschule Technik hier unterrichtet.

Der Landkreis Soltau-Fallingb. hat als Schulträger auf der Grundlage des Schulentwicklungsplanes i.d.F. vom 05.09.1986 von drei Architekturbüros gutachterliche Stellungnahmen anfertigen lassen, wie der zusätzliche Raumbedarf von 2 177 m² Hauptnutzfläche bezogen auf das Zieljahr 1995, gedeckt werden kann. Bei allen 3 gutachterlichen Stellungnahmen beschränken sich die Lösungsansätze im wesentlichen auf das vorhandene Schulgrundstück.

Durch Verschiebungen der Schülerzahlen in den verschiedenen Ausbildungszweigen und Verlagerungen zwischen den Berufsschulzentren Walsrode und Soltau kann sich trotzdem kurzfristig eine Erweiterung des Schulzentrums als notwendig erweisen. Weil darüber hinaus die vorhandenen Einstellplätze am Berufsschulzentrum knapp bemessen sind und auch andere Lösungen, als in den Architektengutachten vorgeschlagen, zur Deckung des fehlenden Raumbedarfes denkbar sind, hat der Landkreis Soltau-Fallingb. zwei an das Schulzentrum angrenzende Grundstücke erworben. Diese Grundstücke, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 "Frauenring" liegen, sind in diesem als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Um diese Grundstücke nun für schulische Zwecke nutzen zu können, wurde diese Bebauungsplanänderung durchgeführt.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt in der Gemarkung Walsrode, Flur 21 und umfaßt die Flurstücke 97/6 und 97/28 sowie einen 4,0 m breiten Streifen aus den Flurstücken 95/14 und 96/14, der jeweils an der östlichen Grundstücksgrenze liegt. Die verbindliche Abgrenzung ergibt sich aus der Festsetzung der Grenze des Geltungsbereiches.

3. Darstellung des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Walsrode stellt die Flurstücke 97/6 und 97/28 als Allgemeines Wohngebiet dar, während der 4,0 m breite Streifen aus den Flurstücken 95/14 und 96/14 als Gemeinbedarfsfläche "Schule" dargestellt wurde. Da der Flächennutzungsplan nur die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung darzustellen braucht, hält die Stadt Walsrode eine Änderung des Flächennutzungsplanes für die als Allgemeines Wohngebiet dargestellten Parzellen nicht für erforderlich, weil diese Parzellen noch nicht einmal 10 % des vorhandenen und als Gemeinbedarfsfläche "Schule" dargestellten Bereiches ausmachen. Darüber hinaus ist die grundsätzliche Vereinbarkeit des Nebeneinanders von Schule und Wohnung bereits bei der Flächennutzungsplanaufstellung festgestellt worden.

4. Geplante Festsetzungen

Die gewählten Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die sonstigen Festsetzungen im Änderungsbereich entsprechen denen des Bebauungsplanes Nr. 26 " Schulzentrum III". Die Stadt Walsrode hofft, damit einerseits die begründeten Absichten des Landkreises Soltau-Fallingb. und andererseits die berechtigten Interessen der Eigentümer der angrenzenden Wohngrundstücke miteinander in Einklang zu bringen. Darüber hinaus wird damit ein städtebaulich wünschenswertes Einfügen der neuen Bebauung gefördert. Auf Anregung des Landkreises Soltau-Fallingb. wurde, um ggf. auch Gebäude ohne Längenbegrenzung errichten zu können, auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet und die in den Bebauungsplänen "Schulzentrum III" sowie "Frauenring" festgesetzte "offene Bauweise" im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung aufgehoben.

Der Abstand der Baugrenzen zu den privaten Grundstücken ist zwar relativ gering, aber die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung verlangen gegebenenfalls bei einer mehrgeschossigen Bebauung einen höheren Grenzabstand, der den relativ tiefen Grundstücken an der Straße "Am Bahnhof" eine ausreichende Belüftung und Besonnung ermöglicht.

Wie schon unter 1. Allgemeines erwähnt, ist es möglich, daß der Änderungsbereich zur Anlegung zusätzlicher Einstellplätze genutzt wird. In diesem Fall wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen sein, inwieweit am Übergang zu den Wohngrundstücken ein begrünter Lärmschutzwall oder eine begrünte Lärmschutzwand erforderlich sind.

5. Erschließung

Der Änderungsbereich ist voll erschlossen, d. h. Schmutzwasser-, Regenwasser- und Müllentsorgung sind ebenso sichergestellt wie die Versorgung mit Elt, Gas, Wasser, Telefon und Breitbandkabel.

Aus ökologischen Gründen ist es allerdings trotz des vorhandenen Regenwasserkanals 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.

Auch hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung, die über die Straßen "Am Bahnhof" und "An der Frauenwiese" erfolgt, ist keine Anpassung aufgrund dieser Bebauungsplanänderung erforderlich.

Demzufolge fallen auch keine Erschließungskosten für die Stadt Walsrode an.

Während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung haben Anlieger die unbefriedigende Einstellplatzsituation bemängelt und angeführt, daß deshalb die Straße "Am Bahnhof" und auch Grundstückszufahrten mit parkenden Fahrzeugen blockiert werden. Die Stadt Walsrode hat deshalb den Landkreis Soltau-Fallingb. als Bauherr und Baugenehmigungsbehörde gebeten, dazu Stellung zu nehmen. Der Landkreis Soltau-Fallingb. hat daraufhin mitgeteilt, daß die bauaufsichtlich erforderlichen Einstellplätze (Runderlaß des Sozialministers vom 25.02.1988) vorhanden sind und daß darüber hinaus, bedingt durch sinkende Schülerzahlen (bis 1995 um bis zu 40 %) voraussichtlich ein Stellplatzüberschuß entstehen wird. Da die Grundstücke im Änderungsbereich des Bebauungsplanes vom Landkreis Soltau-Fallingb. zur Erweiterung der Berufsbildenden Schulen erworben wurden, können auch hier ggf. bauaufsichtlich notwendige Stellplätze angelegt werden.

6. Städtebauliche Werte

a) Bebauungsplan Nr. 26 "Schulzentrum II"

Nettobaufläche vorh.	rd. 28 750 m ²
geplante Erweiterung	<u>rd. 2 300 m²</u>
Gesamtfläche	rd. 31 050 m ²
	=====

b) Bebauungsplan Nr. 34 "Frauenring"

Allgemeines Wohngebiet vorh.	80 500 m ²
./.. gepl. Gemeinbedarfsfläche	<u>2 300 m²</u>
Allgemeines Wohngebiet	78 200 m ²
	=====

7. Schlußbemerkung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

(

(

(

(