

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. XXII "Schulzentrum I"
der Stadt Walsrode, Kreis Fallingb. ostel

I. Allgemeine Begründung

Der Landkreis Fallingb. ostel plant in Walsrode die Errichtung eines Schulzentrums, das alle weiterführenden Schulen aufnehmen soll. Die erforderlichen Schulgrundstücke wurden in solchen Größen ausgewiesen, daß auch bei einer eintretenden Änderung der Schulpolitik genügend Reserveflächen für weitere Schulgebäude vorhanden sind. Eine Flächennutzungsplanänderung mit den entsprechenden Ausweisungen befindet sich bereits im Verfahren und wird aller Wahrscheinlichkeit nach vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes Rechtskraft erlangen.

In dem vorliegenden Bebauungsplan sollen fast ausschließlich die notwendigen Sportanlagen und Sportgebäude (Hallen, Umkleidegebäude usw.) errichtet werden. Nach den Vorstellungen des Landkreises Fallingb. ostel soll der nördliche Planbereich einen Sportplatz mit Umkleidegebäude aufnehmen, während auf dem südlichen Teil die geplante Sporthalle mit sämtlichen dazu notwendigen Anlagen erstellt werden soll.

Zwischen beiden Planbereichen soll der vorhandene öffentliche Fußweg von der Sunderstraße zum Bahnhof erhalten bleiben.

Auf Grund der Planung des Landkreises wurde die Verlegung um ca. 12 m nach Süden notwendig. Um die geplanten Maßnahmen durchführen zu können, ist eine teilweise Aufschüttung des Geländes erforderlich. Dadurch ist an einigen Stellen eine Einengung des Überschwemmungsgebietes notwendig. Nach Ansicht der Stadt Walsrode ist dies ohne größere Nachteile möglich, da das Überschwemmungsgebiet durch die auf Grund der Fußgängerbrücke der Ostdeutschen Allee gegebene Flutrinne schon stärker eingeengt wurde als es durch die jetzt vorzunehmenden Aufschüttungen geschieht.

II. Lage und Beschreibung des Plangebietes

a) Gelände

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt fast zentral im Stadtgebiet Walsrode zwischen den an der Sunderstraße gelegenen Wohngrundstücken und dem Flußlauf der Böhme. Das Gelände weist von der westl. Bebauungsgrenze zum Flußlauf der Böhme einen Höhenunterschied von ca. 6,00 m auf. In Nord-Süd-Richtung ist das Gelände fast eben. Baugrunduntersuchungen sind innerhalb des Planbereiches noch nicht vorgenommen worden, werden aber vor Beginn der Geländeplanungen durchgeführt, so daß etwa auftretende Schwierigkeiten, die sich auf Grund der vorgefundenen Bodenschichten ergeben, bei der Planung berücksichtigt werden können.

b) Art und Maß der Nutzung

Der größte Teil des Geländes wurde bisher als Weidefläche genutzt. Der Bebauungsplan "Schulzentrum I" setzt für das gesamte Gelände die Nutzung als Gemeinbedarfsfläche für schulische Zwecke fest. Der nördliche Planbereich erhält außerdem noch die zusätzliche Ausweisung als Sportplatzfläche mit einer überbaubaren Grundstücksfläche, auf der die erforderliche Umkleideanlage errichtet werden soll. Die Geschößzahl wird auf höchstens 2 Geschosse begrenzt, während die GRZ 0,3 und die GFZ 0,6 betragen darf. Die Festlegung der Baugrenzen, der öffentlichen Verkehrsflächen, der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Aufschüttungsflächen sind mit Maßangaben dem Bebauungsplan zu entnehmen.

III. Verkehrliche Erschließung

Der Planbereich liegt - wie bereits erwähnt - fast zentral im Stadtbereich Walsrode. Die verkehrliche Erschließung ist daher über die ausgebauten Stadtstraßen sichergestellt. Der direkte Anschluß an das städtische Straßennetz erfolgt für den Kraftfahrzeugverkehr über die Sunderstraße. Darüber hinaus besteht eine direkte Fußgängerverbindung von der Sunderstraße zum Bahnhof. Dadurch ist eine Verbindung zu den östl. der Böhme liegenden Schulgrundstücken gegeben.

Auf die Ausweisung der erforderlichen Pkw-Einstellplätze wurde verzichtet, da die endgültigen Planungen des Landkreises Fallingb. noch nicht abgeschlossen sind und daher keine Einschränkungen der Bauungsmöglichkeit durch später sich als falsch erweisende Festsetzungen der Einstellplätze erfolgen soll. Der Bauträger hat sich in Verhandlungen bereiterklärt, die notwendigen Flächen zur Schaffung der Einstellplätze von jeder Bebauung freizuhalten und entsprechend auszubauen. Darüber hinaus wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis der Pkw-Einstellplätze gefordert werden.

IV. Sonstige Erschließung

Der Anschluß der Schulgrundstücke an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist möglich, jedoch kann dieser Anschluß nur über ein Schmutzwasser-Hebwerk erfolgen. Die Regenwasserbeseitigung kann ohne Schwierigkeiten in die Böhme erfolgen. Die Versorgung mit Trinkwasser und Elektrizität ist durch Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz der Stadtwerke sichergestellt.

V. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 6,043 ha.

Von dieser Fläche sind als öffentliche Verkehrsfläche des Fußweges 0,08 ha abzuziehen, so daß eine Nettobaufäche von ca. 5,963 ha verbleibt.

VI. Kosten der Erschließung

Erschließungskosten entstehen für die Stadt Walsrode bei Durchführung des Bebauungsplanes nicht. Die verkehrliche Erschließung ist ausreichend, und die Erschließungsanlagen sind ebenfalls in ausreichenden Querschnitten vorhanden. Die Verlegung des öffentlichen Fußweges wird vom Bauträger vorgenommen und geht zu dessen Lasten.

Wenn auf Grund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden, ist beabsichtigt, Grenzverlegungen bzw. Grundstücksent-eignungen gem. §§ 45 ff. und 85 ff. vorzunehmen.

Walsrode, den 19. Dezember 1969

(gez.): Kayser
Bürgermeister



(gez.): Lorenz
Stadtdirektor