

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. XXIII "Schulzentrum II"  
der Stadt Walsrode, Kreis Fallingb. ostel

### I. Allgemeine Begründung

Für das vom Landkreis Fallingb. ostel in Walsrode geplante Schulzentrum werden Neubauten für Gymnasium, Realschule und Hauptschule dringend erforderlich. Die entsprechenden Baugrundstücke sollen durch diesen Plan nördlich der Ostdeutschen Allee geschaffen und bereitgestellt werden. Für einen Teil dieses Bebauungsplangebietes besteht bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. XVII "Sandgärten" die Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche für schulische Zwecke. Dieses als Erweiterungsfläche für die damals stadteigene Realschule geplante Schulgrundstück ist für die jetzige Planung hinsichtlich der Größe nicht ausreichend.

Der Rat der Stadt Walsrode hat daher die Aufhebung des Bebauungsplanes "Sandgärten" und Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Schulzentrum II" beschlossen. Eine entsprechende Änderung des Flächenutzungsplanes mit der Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche ist im Verfahren und wird vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes Rechtskraft erlangen.

### II. Lage und Beschreibung des Plangebietes

#### a) Gelände

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich der Stadt Walsrode an den Straßen "Am Bahnhof" und "Ostdeutsche Allee". Es ist über Fußgängerwege zur Sunder- und Brückstraße auf kürzestem Weg mit dem Stadtzentrum verbunden. Die Ostdeutsche Allee bildet eine direkte Verbindung zum Bahnhof, wo sich gleichzeitig die Haltestellen des Omnibuslinienverkehrs befinden. Dieser Umstand ist ein wesentlicher Vorteil, da eine große Zahl der Schüler aus dem gesamten Kreisgebiet kommt und zum täglichen Schulbesuch öffentliche Verkehrsmittel benutzt. Der Bereich des Bebauungsplanes weist - bis auf geringfügige Aufschüttungsflächen - nur unwesentliche Höhenunterschiede auf. Eine Bebauung läßt sich daher ohne große Schwierigkeiten im Hinblick auf die Geländeoberfläche ermöglichen. Bodenuntersuchungen haben in diesem Gebiet noch nicht stattgefunden, sind aber bereits in Auftrag gegeben und werden noch vor Abschluß der Neubauplanung fertiggestellt werden, so daß die dabei erzielten Ergebnisse entsprechend berücksichtigt werden können.

b) Art und Maß der Nutzung

Die bisherige Nutzung des Geländes war unterschiedlicher Art. Während der überwiegende Teil als Grün- und Ackerland genutzt wurde, sind andere Teile als Wohngrundstück oder als Hausgärten genutzt worden. Der Bebauungsplan "Schulzentrum II" setzt für diesen Bereich - außer den öffentlichen Verkehrsflächen - die Nutzung als Gemeinbedarfsfläche für schulische Zwecke fest.

Die zulässige Geschößzahl beträgt 3 Vollgeschosse bei einer GRZ von 0,4 und GFZ von 1,0.

III. Verkehrliche Erschließung

Der Planbereich wird durch die Straßen Ostdeutsche Allee und Am Bahnhof verkehrlich erschlossen. Die Haupteerschließungsstraße ist die Ostdeutsche Allee, die in einer Länge von ca. 200 m an dem geplanten Schulgrundstück entlangführt und vor dem Flußlauf der Böhme mit einem Wendeplatz endet. Eine weitere Zufahrt zum Schulgrundstück ist über die Straße Am Bahnhof gegeben, die an dessen Ostgrenze in einer Länge von ca. 20 m entlangführt. Eine Fußgängerverbindung besteht vom Wendeplatz der Ostdeutschen Allee zur Sunderstraße und soll entlang der Böhme zum Brammerweg und zu dem Grundstück der Landwirtschaftlichen Berufsschule, welches auch den geplanten Neubau der Kreisberufsschule aufnehmen soll, geschaffen werden. Eine weitere Fußgängerverbindung führt von der Ostdeutschen Allee zur Brückstraße.

Die Schaffung der erforderlichen Pkw-Einstellplätze wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gefordert. Der Landkreis Fallingb. hat davon bereits Kenntnis erhalten und sich mit den diesbezüglichen Forderungen der Stadt Walsrode einverstanden erklärt. Auf eine Ausweisung der Einstellplätze im Bebauungsplan wurde verzichtet, um die Gesamtplanungen nicht durch derartige Festsetzungen zu erschweren.

IV. Sonstige Erschließung

Der Anschluß der Schulgrundstücke an die städt. Schmutzwasserkanalisation sowie an die Trinkwasser- und Elektrizitätsleitungen der Stadtwerke ist sichergestellt. Die Einleitung des Regenwassers in die Böhme ist ohne Schwierigkeiten möglich.

V. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 3,68 ha, von der ca. 0,23 ha als öffentliche Verkehrsflächen abzuziehen sind, so daß eine Nettobaufläche von 3,45 ha verbleibt.

VI. Kosten der Erschließung

Für die Neuanlage des Fußweges sowie den Ausbau der Straße "Ostdeutsche Allee" müssen von der Stadt Walsrode folgende Kosten aufgewendet werden:

1. Wanderweg:

Grunderwerb 710 x 13,00 = 9.230,-- DM  
177 m, 4 m breit = 708 qm x 15,-- = 10.620,-- DM

2. Straße:

185 m, 10 m breit = 1850 qm x 40,--

Wendeplatz:

21 x 20 m =  $\frac{420 \text{ qm} \times 40,--}{2270 \text{ qm} \times 40,--}$  = 90.800,-- DM

3. Beleuchtung:

9 Straßenlampen a 1.000,-- = 9.000,-- DM

Summe 119.650,-- DM

=====

Von diesen Kosten übernimmt die Stadt Walsrode nach den Bestimmungen des BBauG. 10 %.

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

Walsrode, den 19. Dezember 1969

  
Bürgermeister

  
Stadtdirektor