

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 5 B "Schulgrundstücke"
der Gemeinde W i n s e n (Aller) , Kreis Celle

I. Allgemeine Begründung

In Winsen ergeben sich bei der Weiterentwicklung der verschiedenen Schulen andere als die bisher angenommenen und durch Bebauungsplan-Ausweisungen festgesetzten Flächenanforderungen.

Zur Sicherung der nun festgestellten Bedarfsflächen wird der vorliegende Bebauungsplan 5 B aufgestellt. Er besteht zum größeren Teil aus einer Änderung des rechtsverbindlichen Planes Nr.5 "Lange Gärten", in dem für die Realschule und für die Volksschule an der Schulstraße Gemeinbedarfsgrundstücke ausgewiesen waren.

Weil keine konkreten Baupläne vorliegen, Straßenverkehrsflächen nicht neu festgesetzt werden und die räumlichen Geltungsbereiche der beiden Teilflächen nicht umfangreich sind, wird auf die Ausarbeitung eines besonderen Bauentwurfes verzichtet.

II. Besondere Merkmale des Planes

Für die Volksschule an der Schulstraße wird nur noch die östliche Hälfte des Flurstücks 2/3 gebraucht. Die westliche Restfläche soll dem Eigentümer für eine Nutzung belassen werden, wie sie in den benachbarten Baugebieten vorliegt. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als MD dargestellt, deshalb wird diese Nutzung festgesetzt, außerdem offene Bauweise und die Grundflächenzahl 0,3 mit der Geschoßflächenzahl 0,4. An der Südseite von 2/3 wird ein Privatweg zur Schulstraße ausgewiesen.

Für die Realschule werden die im Norden angrenzenden Flurstücke bis an den Moorbruchweg gebraucht, auf denen im Ostteil bisher allgemeines Wohngebiet ausgewiesen war. Die alte Plangrenze ist dargestellt. Die neue Ausweisung Grundstück für den Gemeinbedarf greift 15 m weit auf die bisherige Schulfläche über, weil die dort in 10 m Abstand festgesetzte Baugrenze aufzuheben war.

Als Maß der baulichen Nutzung der Schulflächen werden drei Vollgeschosse, GRZ 0,2 und GFZ 0,6 ausgewiesen. Bei der Realschule wird abweichende Bauweise zugelassen, damit Baukörper länger als 50 m werden können.

III. Verkehrliche Erschließung

An den Straßenverkehrsflächen treten bis auf die Aufhebung des Neue-Gärten-Weges in seinem Teil durch das Schulgebiet keine Änderungen ein. Dieser Weg wird später westlich zum Moorbruchweg geführt. Die Sichtdreiecke sind aus dem Plan Nr.5 übernommen.

IV. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an alle zentralen Einrichtungen angeschlossen.

V. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 3,6930 ha, davon sind Realschulfläche 2,0720 ha, Volksschulfläche 1,1505 ha und Dorfgebiet 0,4705 ha.

VI. Kosten der Durchführung des Planes

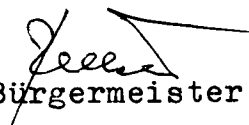
Außer den Kosten der Planausarbeitung treten keine Kosten durch die Planung auf. Die Schulträger haben die Gelände zu erwerben und für die Verlegung des Weges zu sorgen.

VII. Bodenordnungsmaßnahmen

Wenn auf Grund privater Vereinbarungen die ausgewiesenen Gemeinbedarfsgrundstücke nicht erworben werden können, beabsichtigt die Gemeinde, gemäß den §§ 85 ff. des Bundesbaugesetzes die Grundstücke zu enteignen.

W i n s e n (Aller), den 13.4.1973




Bürgermeister


Gemeindedirektor