

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 102

für ein Gebiet im Bereich zwischen dem Brendelweg, dem Blücherweg, der Chemnitzer Straße und dem Gneisenaueweg in Delmenhorst

I. Vorbemerkung

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Stadtgebiet im Ortsteil Brendel-Adelheide und umfaßt eine Gesamtfläche von etwa 9,57 ha. Die mittlere Entfernung zum Stadtkern beträgt ca. 2,4 km.

II. Bisherige Entwicklung

Der Blücherweg, ein seit Jahrzehnten bestehender Straßenzug, wurde in dem an den Bebauungsplan angrenzenden Teil erst vor wenigen Jahren ausgebaut. Hier war eine vereinzelt Bebauung seit langem vorhanden, die im Laufe der letzten Jahre durch einzelne Bauvorhaben ergänzt wurde.

Die nicht von der Bebauung erfaßten Flächen wurden bisher als Wiesen und Weiden landwirtschaftlich genutzt.

III. Bisherige Planung und Festsetzungen

Am 1.3.1974 erfolgte die Eingliederung der Gemeinde Hasbergen in die Stadt Delmenhorst. Infolge der Eingliederung ist der am 21.10.1969 vom Rat der Stadt für das ehemalige Stadtgebiet beschlossene Flächennutzungsplan aufgrund des Gesetzes vom 26.3.1974 (Nieders. GVBl. 12/1974 S. 201) am 31.12.1974 außer Kraft getreten. Maßnahmen für die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das heutige Stadtgebiet wurden bereits eingeleitet. Der bisherige Flächennutzungsplan enthielt in dem eingangs genannten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 den Standort einer Schule ohne besondere Flächendarstellung.

Im Bereich des Flurstücks 360/4 gelten z.Zt. die Festsetzungen des rechts verbindlichen Bebauungsplanes Nr. 15 vom 29.6.1965, die durch den Bebauungsplan Nr. 102 ersetzt werden sollen.

Der zum Brendelweg gelegene Teil des Flurstücks 294/2 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 294/1 liegen im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 vom 29.6.1965. Die hier getroffenen Festsetzungen sollen gleichfalls geändert werden.

Die Grundstücke an der Ostseite des Blücherweges liegen bis in 50 m Tiefe im Geltungsbereich des am 27.6.1967 beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 35 und sollen hinsichtlich der hier getroffenen Festsetzungen ebenfalls eine Änderung erfahren.

Im Süden grenzt der Bebauungsplan Nr. 102 an den Bebauungsplan Nr. 71 vom 24.6.1969. Hier wurde die Einmündung der Planstraße festgelegt, die im vorliegenden Plan ausgewiesen wurde.

Sonstige rechtsverbindliche Bebauungspläne oder Fluchtlinienpläne liegen nicht vor, bzw. sind hier nicht bekannt.

IV. Anlaß der Planaufstellung und Planungsziel

Nach § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BBauG) ist den Gemeinden die Aufgabe übertragen, in eigener Verantwortung Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies erforderlich ist. In Erfüllung dieser Verpflichtung hat der Rat der Stadt Delmenhorst am 30.5.1974 beschlossene für den eingangs genannten Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 102 aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde insbesondere erforderlich, um die für die Errichtung des Schulzentrums Süd und der zugehörigen Nebenanlagen erforderlichen Grundstücke und Grundstücksteile sicherzustellen.

Weiterhin war die Aufstellung des Bebauungsplanes für die Erschließung und Bebauung der rückseitigen Bereiche der Flurstücke 304/1, 306/3, 354 und 355 der Flur 48 unerlässlich. Hier sollen etwa 17 freistehende Einfamilienwohnhäuser entstehen.

Darüber hinaus soll der Bebauungsplan Art und Maß der baulichen Nutzung für die von ihm erfaßten Grundstücke und Grundstücksteile verbindlich festsetzen, sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausweisen, um so eine weitere Bebauung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu gewährleisten.

V. Planinhalt

a) Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In der Art der Bodennutzung wurde der Bebauungsplan Nr. 102 aus dem bisherigen Flächennutzungsplan entwickelt. Etwaige Abweichungen

werden bei der bevorstehenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Insbesondere wird hierbei der Umfang der im Bebauungsplan Nr. 102 ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche (Schule) als Plandarstellung in den Flächennutzungsplan übernommen.

Im Planungsbereich wurden neben der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbindung Schule (Schulzentrum Süd) allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) ausgewiesen. Welche baulichen Anlagen in diesen Baugebieten zugelassen werden können, regeln die §§ 4 und 6 der Bau-nutzungsverordnung in der Fassung vom 26.11.1968 (BauNVO).

Aufgrund einer Sonderfestsetzung ist im Bereich der rückseitigen Grundstücksteile der Flurstücke 304/1, 306/3, 354 und 355 die Ausnahme nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Einschränkungen besagen, daß hier Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Sportanlagen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Ställe für Kleintierhaltung unzulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Bei unterschiedlich zugelassener Anzahl der Vollgeschosse innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt eine Unterteilung durch eine Geschoßgrenze.

Das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke wird durch Grund- und Geschoßflächenzahlen bestimmt. Hierbei werden die Höchstwerte des § 17 der BauNVO nicht überschritten. Die Grund- und Geschoßflächenzahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind.

Für die Grundstücke am Blücherweg und am Gneisenauweg wurden zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zugelassen. In Teilbereichen dieser Grundstücke sowie im Gebiet an der Planstraße wurde nur ein Vollgeschosß als Höchstgrenze ausgewiesen.

In allen Baugebieten gilt die offene Bauweise.

Durch eine Sonderfestsetzung ist bestimmt, daß im Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten) Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie bauliche Anlagen

nach § 12 (1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung nicht errichtet werden dürfen.

Soweit Gebäude oder Gebäudeteile außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen vorhanden sind, sollen dies Bestandsschutz genießen. Nach einer Sonderfestsetzung gelten für diese Bauwerke die festgesetzten Baugrenzen nur, wenn sie durch einen Neubau ersetzt oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Hiervon ausgenommen sind Gebäude oder Gebäudeteile, die gleichzeitig in eine öffentliche Verkehrsfläche hineinragen.

b) Verkehr

Die den Bebauungsplan begrenzenden Straßen Brendelweg und Blücherweg sind bereits ausgebaut. Beim Blücherweg fehlt lediglich der Gehweg. Die übrigen ausgewiesenen Verkehrsflächen müssen als Straßen und Wege noch ausgebaut werden.

Die Planstraße soll in Anlehnung an die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 71 vorgesehene Einmündung eine Breite von 9,0 m erhalten und im Bereich zwischen der Kurve und dem Wendeplatz auf 8,25 m vermindert werden. Hierbei ist im ersten Abschnitt ein Ausbau mit einseitigem Gehweg und einseitigem Sicherheitsstreifen neben der Fahrbahn vorgesehen. Der zweite Abschnitt soll bei Verringerung der Fahrbahnbreite den gleichen Ausbau erhalten. Im Bereich des Wendeplatzes sind Parkplätze vorgesehen.

Der Verbindungsweg zwischen dem Wendeplatz der Planstraße und dem Blücherweg soll als Rad- bzw. Fußweg hergerichtet werden.

Zur Erschließung der rückseitigen Grundstücksteile im Bereich des Flurstücks 294/2 und als Zuwegung zum Schulgelände ist eine Wegeverbindung vorgesehen, die befahrbar hergerichtet und gleichzeitig als Verbindung zwischen dem Schulgrundstück und der Sportanlage an der Westseite des Blücherweges dienen soll.

c) Bauliche Anlagen für den Gemeinbedarf

Zur Errichtung einer zentralen Schulanlage wurde in den Bebauungsplan Nr. 102 eine etwa 6,13 ha große Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbindung "Schulzentrum Süd" aufgenommen. Hier soll in mehreren Bauabschnitten ein mehrzügiges Schulzentrum mit mehreren Schulzweigen

errichtet werden. Weiterhin sind neben einem Schultagesheim Anlagen für den Schulsport vorgesehen.

d) Flächen mit Leitungsrechten

Im Bereich zwischen der Planstraße und dem Gneisenauweg wurde eine 4,0 m breite Fläche mit Leitungsrechten zugunsten öffentlicher Leitungsträger ausgewiesen. Im Bereich dieser Fläche dürfen entsprechend den Festsetzungen keinerlei bauliche Anlagen errichtet werden.

e) Spielplätze

Zur Deckung des Flächenbedarfs nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze vom 6.2.1973 stehen im Planungsgebiet keine geeignet erscheinenden Flächen zur Verfügung. Neben den Freiflächen des Schulgeländes können hierzu jedoch auch die Sportplatzflächen an der Westseite des Blücherweges herangezogen werden. Darüber hinaus steht ein vorhandener Spielplatz an der Emanuel-von-Ketteler-Straße in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Weiterhin werden bei der Aufstellung von Bebauungsplänen an der Ostseite des Gneisenauweges entsprechende Flächen berücksichtigt, so daß die Forderungen des Gesetzes über Spielplätze als erfüllt angesehen werden können.

f) Flächenangaben

Von dem ca. 9,57 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als

1. Allgemeine Wohngebiete	ca. 2,58 ha
2. Mischgebiete	ca. 0,52 ha
3. Verkehrsflächen	ca. 0,34 ha
4. Gemeinbedarfsflächen	ca. 6,13 ha

VI. Kosten

Für den Ausbau bzw. die Neuanlegung der vom Bebauungsplan Nr. 102 erfaßten öffentlichen Verkehrsflächen werden die Kosten nach überschläglichen Ermittlungen entsprechend dem heutigen Stand auf etwa 968.600,-- DM geschätzt. In diesem Betrag sind alle Kosten für noch erforderlichen Grunderwerb, für die Herstellung der Kanäle, für die Straßenbefestigung einschl. Freilegung, für die Verlegung bzw. Erneuerung oder Umlegung von Gas- und Wasserleitungen sowie für die Beleuchtungsanlagen enthalten.

Die Planstraße soll als sogenannte Unternehmeranlage hergestellt werden. Hier entstehen der Stadt keine Vorausleistungen. Ein Teil der verbleibenden Kosten belastet den städtischen Haushalt nur vorübergehend, da die Anlieger der betroffenen Erschließungsanlagen in Form von Beiträgen entsprechend den Ortssatzungen zu den Kosten herangezogen werden. Die tatsächliche Höhe der bei der Stadt verbleibenden Kosten kann erst bei der Durchführung der einzelnen Maßnahmen ermittelt werden. Die erforderliche Inanspruchnahme der Mittel erfolgt im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

VII. Folgemaßnahmen

Die für den Ausbau und die Verbreiterung der vorhandenen Straßen sowie für die Neuanlegung der Planstraße und der Wohnwege erforderlichen Flächen müssen, soweit sie noch nicht im Eigentum der Stadt sind oder im Rahmen eines Erschließungsvertrages an die Stadt übertragen werden, durch die Stadt erworben oder enteignet werden.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht erkennbar. Sollten sie jedoch notwendig werden, müssen sie entsprechend den jeweiligen Gegebenheiten getroffen werden.

Bestehende frühere Pläne im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 treten mit der nach § 12 des Bundesbaugesetzes erfolgten Bekanntmachung des Planes außer Kraft.

Delmenhorst, den 17.2.1975

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

Im Auftrage


Cetting
Oberbaurat