

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 145

für ein Gebiet zwischen dem Blücherweg, der Emanuel-von-Ketteler-Straße im Abschnitt zwischen Blücherweg und Letterhausstraße, der Letterhausstraße, der Graf-von-Galen-Straße und den Flurstücken 203/5, 287/2, 288/1 bis 2 der Flur 48 in Delmenhorst

I. Bisherige Entwicklung, bestehende Planung

Das Planungsgebiet befindet sich im südlichen Stadtbereich und umfaßt eine Fläche von ca. 1,69 ha. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2,5 km.

Der überwiegende Teil, der vom Geltungsbereich erfaßten Flächen wurde bisher landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt. Das Plangebiet selbst wird verkehrlich von der Graf-von-Galen-Straße aus erschlossen und im Südosten vom Blücherweg tangiert.

Als vorbereitender Bauleitplan besteht für das Gebiet der Stadt Delmenhorst der am 22. 5. 1979 vom Rat der Stadt beschlossene Flächennutzungsplan. Mit dem Blücherweg verlaufend in einer Tiefe von ca. 50,0 m greift der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 35 in den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 145 ein.

II. Anlaß der Planaufstellung und Planungsziel

Die Gemeinden haben nach § 1 (3) des Bundesbaugesetzes (BBauG) die Aufgabe, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Rat der Stadt Delmenhorst hat in Erfüllung dieser Verpflichtung die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das eingangs genannte Gebiet beschlossen und damit die Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 geschaffen.

Grundsätzliche Ziele des Bebauungsplanes sind, Art und Maß der baulichen Nutzung für alle von ihm erfaßten Grundstücksteile verbindlich festzusetzen und darüber hinaus die überbaubaren und

nicht überbaubaren Grundstücksflächen auszuweisen, um hierdurch die künftige Bebauung und Nutzung innerhalb des Planungsbereiches im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung lenken zu können.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist insbesondere deswegen erforderlich geworden, um die Flächen für den Bau einer dringend notwendigen Grundschule im Raum südlich des Brendelweges sicherzustellen. Die Schule soll die Grundschüler aus den in diesem Raum vorhandenen und geplanten Baugebieten aufnehmen. Nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes enden die Bauflächen an der Südseite der Yorckstraße. Der Ortsteil Adelheide ist weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten und stellt somit den Außenbereich dar. Daraus ist herzuleiten, daß die überwiegende Mehrzahl der Grundschüler aus dem Raum zwischen dem Brendelweg und der Yorckstraße zu erwarten sind, während nur eine geringe Schüleranzahl aus dem weiträumigen Gebiet Adelheide kommen wird.

Bei der Wahl des Schulstandortes, insbesondere für die Grundschulen, ist der allgemeine Grundsatz zu beachten, daß sich für die Mehrzahl der Schüler kurze und weitgehend gefahrlose Schulwege ergeben. Unter den vorgenannten Gesichtspunkten und unter Abwägung mit anderen Standortalternativen haben sich die zuständigen Fachausschüsse des Rates der Stadt dafür entschieden, die im Zentrum des Haupteinzugsgebietes befindlichen noch unbebauten Flächen im rückwärtigen Bereich zwischen dem Blücherweg und der Letterhausstraße als Standort für die geplante Grundschule festzusetzen. Der so vorgesehene Standort steht darüber hinaus im unmittelbaren Zusammenhang mit anderen hierfür zusätzlichen Gemeinbedarfseinrichtungen der Stadt, die im Wechsel eine weitgehende Doppelnutzung gestatten.

In Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sollen somit die für die Grundschule nebst den erforderlichen Pausen- und Freianlagen benötigten Gemeinbedarfsflächen im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 145 ausgewiesen werden.

Die Erschließung der zuvor ausgesprochenen rückwärtigen Bereiche ist über die Graf-von-Galen-Straße vorgesehen, die abschließend

einen Wendeplatz mit öffentlichen Parkplätzen erhalten soll. Von dort ausgehend, soll mit einem geplanten Fuß- und Radweg zum Blücherweg eine günstige Wegeverbindung zum Schulzentrum Süd hergestellt werden. Hierfür soll der Bebauungsplan die benötigten öffentlichen Verkehrsflächen verbindlich festsetzen. Mit den Planungen soll der in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 145 eingreifende Bebauungsplan Nr. 35 geändert werden (siehe hierzu Anlage 1 zur Begründung). Die auf dem bisherigen Grundstück Blücherweg Nr. 18 festgesetzte Planstraßeneinmündung kann entfallen, da die ihr zugedachte Zweckbedeutung aufgrund des geplanten Schulstandortes gegenstandslos geworden ist.

Die planerische Absicht dieser Maßnahme ist es, die schon im Bebauungsplan Nr. 35 als allgemeine Wohngebiete ausgewiesene Fläche bei Beibehaltung dieses Nutzungsmerkmals hinsichtlich der baulichen Ausnutzbarkeit offener zu gestalten. Auf diese Weise soll verhindert werden, daß, wie die bisherigen Festsetzungen zugelassen hätten, zum Blücherweg eine längere geschlossene Häuserfront erstellt wird. Angestrebt ist nunmehr eine auch in der Höhe differenzierte zweizeilige Reihenhausbauung, deren Giebel zum Blücherweg ausgerichtet sind und somit in Verbindung mit geplanten Grünanpflanzungen dem in diesem Gebiet städtebaulich erwünschten offenen und aufgelockerten Straßencharakter entspricht.

III. Planinhalt

In der Art der Bodennutzung wurde der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst entwickelt.

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zur Zeit gültigen Fassung sieht im § 1 vor, die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung festzusetzen. Entsprechend dieser Bestimmung und unter Berücksichtigung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sind für den wesentlichen Teil des Planbereiches bauliche Anlagen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbindung Grundschule ausgewiesen. Für eine Teilfläche am Blücherweg wurden wie zuvor im hier eingreifenden Bebauungsplan

Nr. 35 allgemeine Wohngebiete - jedoch mit Änderungen in der Lage der überbaubaren Flächen - ausgewiesen. Die nunmehr hier festgesetzten überbaubaren Flächen sind in Abstimmung und Vereinbarkeit mit den Entwürfen eines Bauträgers getroffen worden, der an dieser Stelle den Bau von zwei Reihenhauszeilen mit je 6 Wohneinheiten plant. Darüber hinaus ist für die rückseitigen Teilbereiche der Flurstücke 286/4 und 286/2 ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, was jedoch ohne Bauzone nur als abzurundender Anschluß zu den im vorderen Teil dieser Flurstücke getroffenen Ausweisungen des hier gültigen Bebauungsplanes Nr. 35 zu werten ist.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die baulichen Anlagen für den Gemeinbedarf durch die Geschoßflächenzahl und in den allgemeinen Wohngebieten durch Grund- und Geschoßflächenzahlen geregelt. Diese Zahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grundstücksfläche bzw. Geschoßfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind.

Für die allgemeinen Wohngebiete werden ein bzw. zwei Vollgeschoss als Höchstgrenze festgesetzt.

Im Planungsgebiet gilt die offene Bauweise.

Die überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind im Bebauungsplan mittels Baugrenzen festgelegt.

Infolge einer Sonderfestsetzung dürfen auf den nicht überbaubaren Flächen Nebenanlagen nach § 14 (1) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zur Zeit gültigen Fassung sowie bauliche Anlagen nach § 12 (1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung nicht errichtet werden.

Für die Hausgruppengrundstücke findet § 21 a (2) BauNVO als Ausnahme Anwendung. Das besagt, daß der Grundstücksfläche Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Nr. 4. und 12. BBauG hinzugerechnet werden können.

Im Planungsgebiet liegen außerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Flächen unterirdische öffentliche Leitungen (Kanaltrasse). In diesem Bereich wurde die entsprechende Fläche mit Leitungsrechten zugunsten öffentlicher Leitungsträger für unterirdische Leitungen im Bebauungsplan festgesetzt.

Die verkehrliche Erschließung der Gemeinbedarfsfläche ist im wesentlichen über die Graf-von-Galen-Straße vorgesehen. Sie schließt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 145 mit einem Wendeplatz ab. Davon ausgehend soll ein 4,0 m breiter Fuß- und Radweg bis zum Blücherweg geführt werden. Der Ausbau des Wendeplatzes für die Graf-von-Galen-Straße ist so geplant, daß er umlaufend und an den bisherigen Ausbau dieser Straße anschließend einen 2,0 m breiten Fußweg erhält und öffentliche Parkplätze aufnehmen kann (siehe Anlage 2 zur Begründung). Hierfür setzt der Bebauungsplan die erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen verbindlich fest.

Zugunsten der mit Hausgruppen zu bebauenden allgemeinen Wohngebiete zwischen den jeweils ausgewiesenen Bauzonen und dem Blücherweg weist der Bebauungsplan erdgeschossige Gemeinschaftsgaragenanlagen aus, die den Bau von 12 Garagen zulassen, was ein Verhältnis zu den hier geplanten 12 WE von 1 : 1 ausmacht. Als Sichtschutz und zur Gestaltung des Straßenbildes sollen Teilbereiche um die Gemeinschaftsgaragenanlagen besonders begrünt werden. Demzufolge sind hier entsprechende mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen Teilflächen festgesetzt.

Eine den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchquerende 20 KV-Leitung wurde als vorhandene oberirdische Versorgungsanlage im Plan dargestellt. Der Leitungsträger beabsichtigt, diese Freileitung im Rahmen der Gesamterschließungsmaßnahmen (Plandurchführung) in die Trasse des Fuß- und Radweges zu verkabeln. Die Darstellung der Freileitung gilt nicht als Festsetzung. Auf einzuhaltende Sicherheitsbestimmungen gemäß VDE wird hingewiesen.

Der Bebauungsplan Nr. 145 bzw. die von ihm erfaßten Flächen befinden sich im Wasserschutzgebiet "Delmenhorst-Wiekhorn", Schutzzone III B. Einzelheiten hierzu sind der Verordnung vom 19. 8.

1975 zu entnehmen. Dieser Hinweis wurde nachrichtlich gemäß § 9 (6) BBauG in den Plan übernommen.

IV. Kinderspielplätze/Grünanlagen

Der vorliegende Bebauungsplan weist im wesentlichen bauliche Anlagen für den Gemeinbedarf aus, um den hier vorgesehenen Standort einer Grundschule zu sichern. Daran anschließend im nördlichen Planbereich ist eine öffentliche Sportfläche in der Größe von ca. 2 900 qm ausgewiesen, die für den Schulsport und gleichermaßen als Kinderspielplatz zur Verfügung stehen soll. Darüber hinaus stehen in diesem Gebiet in unmittelbarer Nähe an der Emanuel-von-Ketteler-Straße und der Schollstraße weitere insgesamt ca. 3 000 qm Nettospielplatzfläche zur Verfügung. Diese Spielplätze sind bereits hergestellt und in der verbindlichen Bauleitplanung der Stadt Delmenhorst gesichert. Damit ist im ausreichenden Maße der Bedarf, der aus den im Bebauungsplan Nr. 145 ausgewiesenen allgemeinen Wohngebieten mit den zu erwartenden 12 WE resultiert, abgedeckt. Damit ist den Forderungen des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze vom 6. 2. 1973 entsprochen worden.

V. Flächenangaben

Von dem ca. 1,69 ha großen Planungsgebiet werden ausgewiesen als:

1. Anlagen für den Gemeinbedarf (Schule)	ca. 0,90 ha
2. Allgemeine Wohngebiete	ca. 0,36 ha
3. Sportfläche	ca. 0,29 ha
4. Straßenverkehrsflächen	ca. 0,14 ha
	<hr/>
	ca. 1,69 ha
	=====

VI. Kosten und Folgemaßnahmen

Zu den kostenwirksamen Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen, gehört zunächst

der Ausbau des Wendeplatzes für die Graf-von-Galen-Straße und der Fuß- und Radweg zum Blücherweg sowie der noch erforderliche Grunderwerb, soweit sich benötigte Flächen noch nicht im Eigentum der Stadt befinden. Die entstehenden Kosten werden insgesamt auf ca. 194.700,-- DM nach heutigem Stand geschätzt. In diesem Betrag sind die Kosten für den noch erforderlichen Grunderwerb, die Herstellung der Straßen- und Wegebefestigung einschließlich eventueller Freilegung, die Herstellung der Straßenkanäle, die Verlegung bzw. Erneuerung von Gas- und Wasserleitungen sowie die Straßenbeleuchtung enthalten.

Für das Schulprojekt werden nach heutigem Stand grob ca. 2.800.000,-- DM veranschlagt. Die Durchführung der Maßnahmen ist für die Jahre 1980/82 vorgesehen.

Für die Finanzierung der erforderlichen Maßnahmen kann die Bereitstellung der Mittel aus dem Haushalt erwartet werden.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Gemeinbedarfs-, Verkehrs- und Grünflächen müssen, soweit sie noch nicht in das Eigentum der Stadt übergegangen sind, durch die Stadt erworben oder notfalls enteignet werden.

Die Aufstellung eines Sozialplanes nach § 13 a BBauG ist bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht zu erwarten. Sollten diese dennoch erforderlich werden, so bildet der Bebauungsplan hierfür die Grundlage.

Bestehende frühere Pläne im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 145 treten mit der nach § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung außer Kraft.

Delmenhorst, den 2. Januar 1980

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung


Oetting
Stadtbaurat

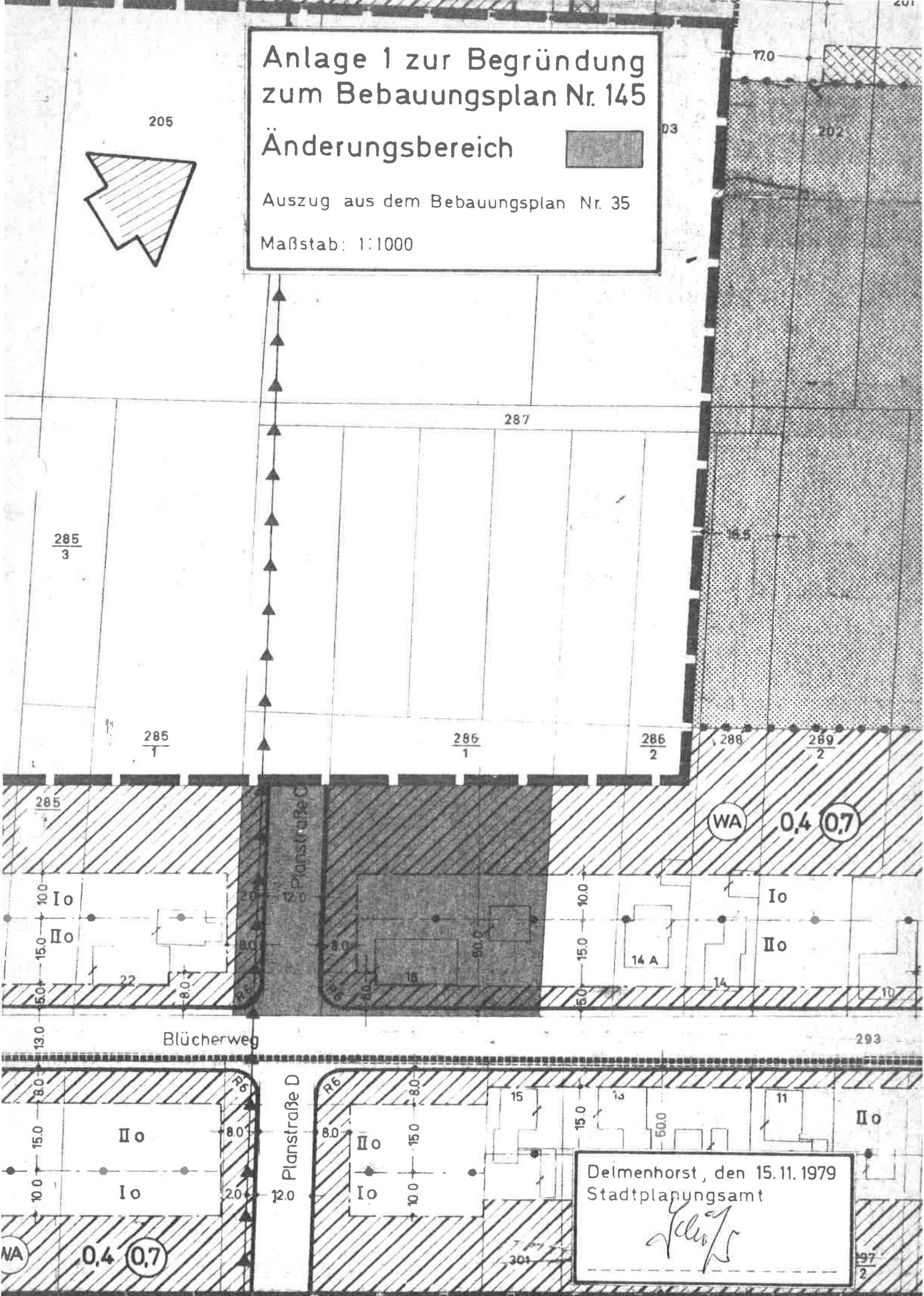
Anlage 1 zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 145

Änderungsbereich



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 35

Maßstab: 1:1000



Delmenhorst, den 15. 11. 1979
Stadtplanungsamt
J. J. J.

