

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 45 "Schul- und Sportzentrum Schoofmoor" der Gemeinde Lilienthal, Landkreis Osterholz

1. Veranlassung

Für den Bereich des Schul- und Sportzentrums Schoofmoor sind die bereits vorhandenen Anlagen sowie die in weiteren Bauabschnitten geplanten Einrichtungen planungsrechtlich festzusetzen.

Der Planbereich ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lilienthal als "Gemeinbedarfsfläche" ausgewiesen.

2. Bisheriger Planungsablauf

Der erste Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 45 hat 1973 den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegen. Eine geänderte und erweiterte Fassung wurde 1975 als 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 vorgelegt. Beide Fassungen haben öffentlich ausgelegen und wurden als Satzung beschlossen, haben jedoch aus verschiedenen Gründen keine Rechtsverbindlichkeit erlangt.

Nach Abklärung von Trägerschaft und Raumprogramm für das Schulzentrum im Zuge der Planung des 2. Bauabschnittes sowie der Zielplanung für das Sportzentrum wurde 1977 die Neubearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Schul- und Sportzentrum Schoofmoor" auf der Grundlage der neuen Fassung des Bundesbaugesetzes und der Baunutzungsverordnung beschlossen.

3. Planbereich

Der Planbereich umfaßt rd. 19 ha und erstreckt sich beiderseits des Jan-Reiners-Weges im Ortsteil Falkenberg; er wird im einzelnen wie folgt begrenzt:

Im Norden von der Falkenberger Landstraße,

im Nordosten von der vorhandenen Bebauung Pillauer Straße und vom Jan-Reiners-Weg,

im Osten von den bebauten Grundstücken Jan-Reiners-Weg Nr. 4 und Brauereiweg Nr. 6 - 20. Der Jan-Reiners-Weg und die Planstraße parallel zum Mühlendeich sind jeweils bis zur Einmündung Brauereiweg in den Planbereich einbezogen.

Im Süden vom Mühlendeich und der vorhandenen Bebauung am Mühlendeich (Hausnummern 18 - 30). Entlang der Grundstücksgrenze zwischen Hausnummer 25 A und 26 ist ein 2 m breiter Streifen in den Planbereich einbezogen.

Im Westen vom Flurstück 43/1 (ausschließlich),
im Nordwesten vom Jan-Reiners-Weg und von der vorhandenen Reihenhausbebauung an der Danziger Straße.

Das zu beplanende Gebiet liegt zentral in der Gemeinde Lilienthal und ist von einer Zone verdichteter Bebauung mit hohem Schüleraufkommen umgeben. Es wird vom Jan-Reiners-Weg durchquert (vorhandener öffentlicher Fuß- und Radweg), über den die größere Zahl der Schüler aus dem Einzugsbereich das Schulgrundstück ohne Benutzung der öffentlichen Verkehrsstrassen gefahrlos erreichen kann. Im Bereich des Sportzentrums besteht noch die Möglichkeit einer Erweiterung nach Westen.

4. Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung für den Schul- und Sportbereich erfolgt von der Falkenberger Landstraße aus über eine Planstraße, die vor den Sporthallen mit Park- und Wendemöglichkeiten für PKW und Schülerbussen endet. Zwischenzeitlich sind diese Anlagen ausgebaut. Zufahrten von den westlich angrenzenden Wohngrundstücken sollen nicht zugelassen werden; eine durchgehende Gehölzanpflanzung wurde bereits angelegt.

Im südlichen Planbereich ist zur Entlastung des Mühlendeiches eine Planstraße mit Anschluß an den Brauereiweg vorgesehen. Nach Ausbau der Straße sind die Grundstückszufahrten für die vorhandene Bebauung Mühlendeich von dieser Straße aus einzurichten. Für den Fußgängerverkehr ist das geplante und vorhandene bandartige Wohngebiet entlang der Wörpe an drei Stellen mit einem 2 bzw. 3 m breiten Fußweg unterbrochen.

5. Geplante Baumaßnahme

Der Teilbereich zwischen Falkenberger Landstraße und Jan-Reiners-Weg wird größtenteils vom bereits vorhandenen Schulzentrum (rd. 4 ha) eingenommen. Im Nordosten dieses Bereiches sind 0,15 ha für eine Kindertagesstätte festgesetzt. Das vorhandene Fachwerkgebäude wird bereits für diesen Zweck benutzt. Im Südosten des Schulzentrums befindet sich auf rd. 0,22 ha ein ausgebauter öffentlicher Kinderspielplatz, der über den Jan-Reiners-Weg erreicht wird.

Die im nördlichen Planbereich vorhandenen Lärmschutzanlagen (bepflanzte Erdwälle) werden im Bereich der Kindertagesstätte ergänzt. Im südlichen Planbereich sind rd. 12,0 ha für das Sportzentrum ausgewiesen. Die Zielplanung sieht ein Hallen-/Freibad und zwei Großturnhallen als zusammenhängenden Baukomplex vor. Daneben sind Sportplätze der verschiedensten Art mit kleineren Funktionsgebäuden im Osten sowie Liegewiesen im Westen des Baukomplexes geplant.

Die Stellplätze werden zentral zwischen Schul- und Sportzentrum gelegt. Zwischenzeitlich sind die Schwimmhalle, eine Sporthalle, Bademeisterwohnhaus sowie der größte Teil der Stellplätze fertiggestellt. Zum Schutz der benachbarten vorhandenen und geplanten Wohnbebauung sind Lärmschutzanlagen in Form von bepflanzten Erdwällen oder schallschluckenden Wänden geplant und gemäß DIN 18005 anzulegen.

Die zur Entlastung des Mühlendeiches geplante Straße soll aus wirtschaftlichen Gründen beidseitig bebaut werden. An der Nordseite ist ein WA-Gebiet für maximal zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise festgesetzt. Es sind 30 - 35 WE geplant.

6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Mit dem 1. März 1974 wurden die bisher selbständigen Gemeinden St. Jürgen, Worphausen, Heidberg und Seebergen in die Gemeinde Lilienthal eingegliedert. Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am 6. Juli 1974 die Aufstellung eines Entwicklungs- und Flächennutzungsplanes für das Gebiet der Gemeinde Lilienthal beschlossen. Nach erfolgter Ausschreibung wurde die Aufstellung eines Entwicklungs- und Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Lilienthal unter dem 23. Dezember 1975 der Deutschen Stadtentwicklungs- und Kreditgesellschaft Hannover erteilt. Das landesplanerische Rahmenprogramm gemäß § 16 des Nds. Gesetzes über Raumordnung und Landesplanung wurde der Gemeinde Lilienthal im Oktober 1977 bekanntgegeben.

Der Entwurf eines Entwicklungs- und Flächennutzungsplanes liegt vor. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a BBauG fand am 20. April 1978 statt. Bei der Bürgerbeteiligung mußte die Trasse der geplanten Umgehungsstraße von Lilienthal ausgenommen werden. In einer weiteren Bürgerversammlung am 28. Mai 1979 wurde die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a BBauG zur geplanten Ortsumgehung durchgeführt.

Die Gemeinde Lilienthal kommt mit den weiteren Arbeiten am Flächennutzungsplan nicht voran, weil die Festlegung einer Trasse für eine Ortsumgehung von Lilienthal im Zuge der Landesstraße Nr. 133 ein wesentlicher Bestandteil der Ortsplanung ist. Zur Fortführung der Planung der Ortsumgehung bedarf es ferner einer Abstimmung über die Fortführung der Trasse im angrenzenden bremsischen Bereich zwischen den Ländern Bremen und Niedersachsen. Die verbindliche Festlegung einer Umgehungsstraße im Flächennutzungsplan ist unerläßlich, weil dadurch die Planungsvorstellungen in Teilbereichen der Gemeinde erheblich beeinflußt werden. Auf eine Ortsumgehung kann wegen des starken und ständig steigenden Durchgangsverkehrs von z. Z. etwa 16.000 Fahrzeugen täglich nicht verzichtet werden. Die Gemeinde Lilienthal wird verstärkt auf die zuständigen Landesbehörden einwirken mit dem Ziel, daß es kurzfristig zu einer Übereinstimmung in dieser Planungsfrage kommt.

Die Gemeinde Lilienthal sieht sich gezwungen, gemäß § 8 Abs. 4 BBauG den Bebauungsplan vorzuziehen. Durch das weitere starke Anwachsen der Schülerzahlen im Bereich des Schulzentrums, gerade auch ausgelöst durch die Aufbauphase des Gymnasiums Lilienthal, sind verstärkte Anstrengungen erforderlich, damit die entsprechenden Unterrichtsstätten für Sport geschaffen werden können.

Im südlichen Planbereich ist zur Entlastung des Mühlendeiches eine Planstraße mit Anschluß an den Brauereiweg vorgesehen. Nach Ausbau der Straße sind die Grundstückszufahrten für die vorhandene Bebauung Mühlendeich von dieser Straße aus anzulegen. Es ist im weiteren beabsichtigt, den Mühlendeich im landschaftlich schönen Wörpetal als attraktiven Wanderweg auszubauen. Des weiteren wäre es aus der Sicht der Deichsicherheit begrüßenswert, den Mühlendeich von jeglichem Kraftfahrzeugverkehr freizuhalten.

7. Versorgung und Entsorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Oberlandwerk Nord-Hannover AG.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz der Gemeindewerke Lilienthal.

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch Anlage von Hydranten oder Zisternen in Abstimmung mit dem Gemeindebrandmeister.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Kanalanschluß an vorhandene Anlagen.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Osterholz bzw. dessen Auftragnehmer.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch Regenwasserkanal und Regenwasserrückhaltebecken. Mangels natürlicher Vorflut (Wörpedeich) wird das anfallende Wasser über ein Pumpwerk in die Wörpe eingeleitet. Die dafür erforderlichen Anlagen sind bereits südlich der im Bau befindlichen Sporthalle ausgebaut und in diesem Entwurf planungsrechtlich abgesichert. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträgers sichert den Zugang zu den vorhandenen Anlagen.

8. Maßnahmen, Kosten und Finanzierung gemäß § 9 Abs. 8 BBauG

1. Straßenbauarbeiten

a) Fahrbahnfläche 585 x 6 = 3 510 rd. 3 500 qm

b) Parkflächen	(35 + 40) x 2	150		
	30 x 8 x 0,5	120		
		<u>270</u>	rd.	300 qm
c) Gehwegflächen	585 x 1,5 x 3	1 755	rd.	1 800 qm

Kosten:

Zu a)	3 500 qm x 120,-- DM	=	420.000,-- DM
b)	300 qm x 80,-- DM	=	24.000,-- DM
c)	1 800 qm x 60,-- DM	=	108.000,-- DM
			<u>552.000,-- DM</u>
		rd.	<u>550.000,-- DM</u>
			=====

2. Regenwasserkanalisation

585 lfdm NW 300 mm				
i. M. 1,50 m tief x 250,-- DM		=	146.250,-- DM	
		= rd.	<u>150.000,-- DM</u>	
			=====	

3. Schmutzwasserkanalisation

585 lfdm NW 200 mm				
i. M. 2,00 m tief x 450,-- DM		=	263.250,-- DM	
1 Stück Pumpwerk				
baulicher Teil	25.000,-- DM			
maschin. Teil	15.000,-- DM	=	40.000,-- DM	
200 lfdm Druckrohrleitung				
i. M. 1,30 m tief x 80,-- DM		=	16.000,-- DM	
		= rd.	<u>320.000,-- DM</u>	
			=====	

Zusammenfassung

1) Straßenbauarbeiten	550.000,-- DM
2) RW-Kanalisation	150.000,-- DM
3) SW-Kanalisation	320.000,-- DM
	<u>1.020.000,-- DM</u>
	=====

$$\frac{1.020.000,--}{5.600,0} = 182,14 \text{ DM/qm Straßenfläche}$$

9. Bodenordnende Maßnahmen

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für folgende etwa vorkommende bodenordnende Maßnahmen:

- a) Umlegung nach §§ 45 ff BBauG zur Erzielung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, sofern dieses auf freiwilliger Basis nicht möglich sein sollte.
- b) Grenzregelung nach §§ 80 ff BBauG zur Herbeiführung einer ordnungsgemäßen Bebauung soweit Grundstücksteile nicht selbständig bebaubar sind.
- c) Enteignung nach §§ 85 ff BBauG.

Aufgestellt

im Oktober 1979

Lilienthal, den 6. November 1979

Die Architekten BDA

gez. Schulze-Herringen

Gemeinde Lilienthal
Der Gemeindedirektor

gez. Otten

Diese Begründung hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 45 "Schul- und Sportzentrum Schoofmoor" gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG vom 04.12.79 bis 03.01.80 öffentlich ausgelegen.

Lilienthal, den 1. Februar 1980

Der Gemeindedirektor

gez. Otten

Diese Ausfertigung der Begründung stimmt mit der Urschrift der Begründung für den Bebauungsplan Nr. 45 "Schul- und Sportzentrum Schoofmoor" überein.

Lilienthal, den 23. Dezember 1982

Der Gemeindedirektor