

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 148

für Teilflächen der Grundstücke beiderseits der Lethestraße und westseitig des Hoyers Grabens im Bereich der Flurstücke 232/2, 233/2, 234/2, 235/5, 237 und 238 der Flur 57 in Delmenhorst

1. Bisherige Entwicklung im Planungsgebiet, bestehende Planung

Das Planungsgebiet liegt im südlichen, zentrumsnahen Bereich der Stadt und umfaßt eine Fläche von ca. 2,06 ha. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt etwa 1,1 km.

Die vom Bebauungsplan Nr. 148 erfaßten Grundstücke sind überwiegend seit längerer Zeit bebaut. Westseitig des Hoyers Grabens befindet sich eine Sportanlage mit einer Tennishalle und mehreren Tennis- und Hockeyplätzen. Die Anlage wird vom Hockey-Club Delmenhorst (HCD) betrieben. Die Lethestraße ist seit vielen Jahrzehnten als Verkehrsfläche in unbefestigtem Zustand vorhanden.

Das Planungsgebiet grenzt an den bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 45 an. In diesem Plan ist das ostseitige Teilstück der Lethestraße mit den angrenzenden Grundstücksflächen bereits enthalten. Für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 148 liegen rechtsverbindliche Bebauungspläne nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

Infolge der Eingliederung der ehemaligen Gemeinde Hasbergen in das heutige Gebiet der Stadt Delmenhorst wurde der bisherige Flächennutzungsplan der Stadt im Rahmen der Neugliederung der Gemeinden in Niedersachsen durch Gesetz vom 26. 3. 1974 (Nds. GVBl. 12/1974, S. 201) mit Wirkung vom 31. 12. 1974 außer Kraft gesetzt. Mit den Arbeiten zur Erstellung eines neuen Flächennutzungsplanes wurde deshalb unverzüglich bereits im Jahre 1974 begonnen und als Grundlage für die Planerstellung bei dem damaligen Präsidenten des Niedersächsischen Verwaltungsbezirks Oldenburg als oberer Landesplanungsbehörde das seinerzeit für die Flächennutzungsplanerstellung der Stadt erforderliche Landesplanerische Rahmenprogramm beantragt. Dieses für die Entwurfserstellung erforderliche Programm wurde der Stadt jedoch erst am 25. 4. 1977 übergeben und

am 20. 5. 1977 im Amtsblatt des Niedersächsischen Verwaltungsbezirks Oldenburg amtlich bekanntgemacht. Darüber hinaus konnte die für den Planentwurf erforderliche Kartenunterlage der Stadt erst Ende 1976 durch die zuständige Vermessungs- und Katasterverwaltung des Landes zur Verfügung gestellt werden.

Aus den dargelegten Gründen war es der Stadt erst nach den vorgenannten Zeiten möglich, den endgültigen Flächennutzungsplanentwurf auf der Grundlage der bereits durchgeführten umfangreichen Strukturanalyse und einer ersten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu erstellen und anschließend das Verfahren soweit zügig fortzuführen, daß in Kürze die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgen kann.

II. Anlaß der Planaufstellung sowie Ziele und Zwecke der Planung

Für die Stadt Delmenhorst besteht die Verpflichtung, in der Bauleitplanung neben den erforderlichen Wohnbau- und Gewerbeflächen auch solche Flächen bereitzustellen, die der Allgemeinheit zur körperlichen Ertüchtigung bzw. sportlichen Betätigung im Rahmen der Freizeitgestaltung zur Verfügung stehen. Die Freizeitgestaltung nimmt heute wegen der bestehenden und weiter angestrebten Arbeitszeitverkürzung gegenüber früheren Jahren einen immer breiteren Raum ein. Der Bedarf an Einrichtungen für die sinnvolle Nutzung der Freizeit und insbesondere für die sportliche Betätigung der Jugend ist im Gebiet der Stadt Delmenhorst jedoch noch nicht ausreichend gedeckt. Vorbereitende Maßnahmen, wie die Aufstellung von Bebauungsplänen, die zur Verwirklichung derartiger Projekte dienen, sind im öffentlichen Interesse dringend geboten.

Westseitig des Hoyers Grabens unterhält, wie bereits oben angeführt, der Hockey-Club Delmenhorst (HCD) seit mehreren Jahren eine Sportanlage mit einer Tennishalle und einigen Hockey- und Tennisplätzen im Freien. Der Tennissport hat sich in der Vergangenheit mehr und mehr zu einem Volkssport entwickelt. Stark ansteigende Mitgliederzahlen in den Tennissportvereinen zeigen diese Tendenz an. Die Möglichkeiten, auch diese Sportart zu betreiben, sind jedoch in Delmenhorst aufgrund der nicht ausreichenden Anlagen zur Zeit begrenzt. Insbesondere fehlt es in den kalten

Jahreszeiten sowie in den Schlechtwetterperioden an den erforderlichen Tennishallenplätzen.

Aus dem vorgenannten Grunde beabsichtigt der HCD im Einvernehmen mit der Stadt Delmenhorst seine Sportanlage um eine Tennishalle zu erweitern. Diese Halle soll neben der bereits vorhandenen Tennishalle insbesondere auch dem Schulsport zur Verfügung stehen, nachdem der Tennissport in den letzten Jahren auch verstärkt im Rahmen des Schulsports betrieben wird. Darüber hinaus laufen Bestrebungen, in Delmenhorst ein Landesleistungszentrum des Niedersächsischen Tennisverbandes für das Training von Spitzensportlern der Niedersächsischen Tennisvereine einzurichten. Auch hierfür ist die Errichtung der zweiten Tennishalle innerhalb der Tennissportanlage an der Lethestraße eine Voraussetzung. Das dringend erforderliche Tennishallenprojekt kann jedoch nur dann verwirklicht werden, wenn mit einem Bebauungsplan die dafür notwendige rechtliche Grundlage geschaffen worden ist.

Im Stadtgebiet besteht aus früherer Zeit noch eine Reihe von bereits überwiegend angebauten, jedoch bisher nicht befestigten Straßen, die dringend ausgebaut werden müssen. Hierzu gehört auch die Lethestraße, deren jetziger Zustand den baldigen Ausbau dieser Straße, insbesondere auch im Hinblick auf die Erschließung der vorgenannten Tennisanlage erforderlich macht.

Um nicht die Verwirklichung der vorgenannten, im dringenden öffentlichen Interesse liegenden Maßnahmen zu gefährden, ist die Aufstellung des dafür erforderlichen Bebauungsplanes zum augenblicklichen Zeitpunkt zwingend notwendig. Wegen der dargelegten Dringlichkeit kann die Rechtskrafterlangung des zur Zeit in der Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes der Stadt nicht abgewartet werden.

Der Stadt und ihrer Bevölkerung würde ein nicht vertretbarer Nachteil bzw. Schaden entstehen, wenn nicht umgehend die Voraussetzungen für die Schaffung der dringend benötigten zusätzlichen Tennishallenplätze einschließlich der zugehörigen Erschließungsanlagen durch Erstellung des dazu erforderlichen Bebauungsplanes geschaffen werden.

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 148 ist jedoch aus dem vorliegenden Flächennutzungsplanentwurf entwickelt und im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit diesen abgestimmt worden.

Grundsätzliches Ziel der Planung im vorliegenden Gebiet ist es, Art und Maß der baulichen Nutzung für alle vom Bebauungsplan erfaßten Grundstücke und Grundstücksteile verbindlich festzusetzen und darüber hinaus die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen auszuweisen, um hierdurch die künftige Bebauung und Nutzung innerhalb des Planungsbereiches im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung lenken zu können. Dabei soll die Möglichkeit für eine spätere Ausweitung des Baugebietes südseitig der Lethestraße durch eine von der Lethestraße abzweigende Planstraße offengehalten werden. Der Bebauungsplan soll ferner die zum Ausbau anstehenden Verkehrsflächen der Lethestraße planungsrechtlich sichern. Die Verkehrsfläche des geplanten verbreiterten Straßenzuges soll mit dem Bebauungsplan verbindlich festgesetzt werden.

III. Planinhalt

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. 9. 1977 sieht im § 1 vor, die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung festzusetzen. Entsprechend dieser Bestimmung wurden unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung die vom Bebauungsplan erfaßten Grundstücksflächen beiderseits der Lethestraße und im Bereich einer vorhandenen Wohnbebauung westseitig des Hoyers Grabens als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Eine weitere Teilfläche westseitig des Hoyers Grabens im Bereich der Flurstücke 232/2, 233/2, 234/2 und 235/5 wurde als Sondergebiet mit der Zweckbindung "Tennisanlage" festgesetzt. In diesem Bereich ist bereits eine Tennishalle vorhanden. Durch den Bebauungsplan soll die Möglichkeit zur Errichtung einer zweiten Tennishalle mit den dazugehörigen Nebenanlagen gesichert werden.

In dem Sondergebiet "Tennisanlage" sind neben Tennishallen mit zugehörigen Nebenräumen auch ein Vereinsheim mit Versammlungsräumen, eine Schankwirtschaft mit Kegelbahn sowie eine Wohnung

für den Hallen- und Hauswart zulässig. Wie bereits unter II. angeführt, ist die Vereinstennisanlage gleichzeitig als Landesleistungszentrum des Niedersächsischen Tennisverbandes vorgesehen. In diesem Rahmen ist es erforderlich, auswärtigen Tennisspielern während der mehrtägigen Ausbildungskurse Unterkunftsmöglichkeit zu bieten. Aus diesem Grunde können im ausgewiesenen Sondergebiet für den vorgenannten Zweck Übernachtungsräume für Tennissportler als Ausnahme zugelassen werden.

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung wurden für die Baugebiete beiderseits der Lothestraße ein bzw. zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zugelassen. Im Bereich des Sondergebiets sollen nur bauliche Anlagen zugelassen werden, deren Gesamthöhe nicht mehr als 10,0 m über Straßenoberkante beträgt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grund- und Geschoßflächenzahlen bzw. im Sondergebiet durch eine Baumassenzahl geregelt. Die Grund- und Geschoßflächenzahl bzw. die Baumassenzahl geben an, wieviel Quadratmeter Grund- und Geschoßfläche bzw. wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind.

Im Bereich der allgemeinen Wohngebiete gilt die offene Bauweise, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind. Auf diese Weise soll eine Bebauung gewährleistet werden, die dem städtebaulich offenen und lockeren Bild dieses Bereiches entspricht.

Für das Sondergebiet wurde die Sonderbauweise dahingehend festgesetzt, daß hier Gebäude über 50 m Länge zulässig sind. Die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung müssen dabei jedoch eingehalten werden.

Nach einer Sonderfestsetzung dürfen auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen weder Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO noch bauliche Anlagen nach § 12 (1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung errichtet werden. Garagen, die mindestens 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, können jedoch als Ausnahme zugelassen werden. Mit der vorgenannten Festsetzung soll

erreicht werden, daß die an die Straßen angrenzenden Vorgartenflächen von einer Bebauung freigehalten werden.

Eine weitere Sonderfestsetzung bestimmt, daß für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Flächen die Festsetzung der Baugrenzen nur gilt, wenn sie durch einen Neubau ersetzt oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Sonstige innere Umbauten sind als Ausnahme zulässig.

Die vorgesehene Gesamtbreite für die Lethestraße wurde im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 45 bereits mit 9,5 m Breite festgesetzt. In dieser Breite soll die Straße auch im Bebauungsplan Nr. 148 fortgeführt werden. Nur in einem kleinen Teilstück im Bereich des Flurstücks 316 ist zur Anlegung eines Parkstreifens neben der Fahrbahn eine Gesamtbreite von 11,50 m festgesetzt. Die Lethestraße endet als Sackgasse mit einer Wendemöglichkeit hinter dem Hoyers Graben. Eine an der Südseite der Lethestraße abgehende Planstraße soll der später vorgesehenen Erschließung der rückseitig anschließenden Flächen dienen, um für dieses Gebiet die Möglichkeit einer späteren Bebauung offenzuhalten, wie es nach dem vorliegenden Flächennutzungsplanentwurf vorgesehen ist. Die in Aussicht genommenen Ausbauquerschnitte der Lethestraße und der abzweigenden Planstraße sind der Anlage 1 zu dieser Begründung zu entnehmen.

Für die Grundstückseigentümer besteht die Verpflichtung, Stellplätze auf den einzelnen Grundstücken für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zu schaffen. Auf dem Gelände der Tennissportanlage westseitig des Hoyers Grabens sind bereits entsprechend dem dortigen Bedarf für die Benutzer der Anlage Parkplätze vorhanden, die bei zusätzlichem Bedarf noch erweitert werden können.

Im öffentlichen Verkehrsraum sind im Bereich der abschließenden Wendefläche der Lethestraße sowie für die Bebauung an der Lethestraße im Bereich des Flurstücks 316 Parkmöglichkeiten für den ruhenden Verkehr vorgesehen (siehe hierzu Anlage 1 zur Begründung). Für die zukünftige Bebauung an der Planstraße sollen im Anschluß-

bebauungsplan an dieser Straße weitere Parkmöglichkeiten vorgesehen werden. Den Belangen des ruhenden Verkehrs ist damit in ausreichender Weise Rechnung getragen.

IV. Kinderspielplätze

Für die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 148 erfaßten geringen Baugebietsflächen mit zulässiger Wohnbebauung ergibt sich in Auswertung des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes eine Nettobedarfsfläche (nutzbare Spielplatzfläche) von 90 qm. Die Berücksichtigung dieser Bedarfsfläche kann nur im Rahmen der Bereitstellung einer Spielplatzfläche für einen größeren Bereich erfolgen. Die nur geringen Baugebietsflächen im Bebauungsplanbereich rechtfertigen in diesem Gebiet keine eigene Kleinanlage, zumal die hier gelegenen verhältnismäßig großen Grundstücksflächen den vorhandenen Kindern ausreichende Spielmöglichkeiten bieten. Hinzukommt, daß die Bebauungsplanfläche unmittelbar an das weiträumige Naherholungsgebiet der Stadt zwischen dem Hoyers Graben und der Westdelme beim Burggrafendamm (Graftwiesen) einschließlich der Graftanlage angrenzt. In diesem Bereich sind für Kinder vielfältige Spielmöglichkeiten gegeben. Darüber hinaus ist aber beabsichtigt, in den nach dem Flächennutzungsplanentwurf vorgesehenen Grünanlagen westseitig des Hoyers Grabens neben Sport- und Erholungsflächen eine Spielanlage für die Kinder der angrenzenden Baugebiete zu schaffen. Das wird im Rahmen einer weiteren Beplanung der bis jetzt noch vorhandenen, aber für eine Wohnbebauung vorgesehenen Freiflächen erfolgen.

V. Festsetzungen nach § 9 (1) 25. BBauG

Im Planungsgebiet sind einige erhaltenswerte ältere Baumgruppen vorhanden, die das Landschafts- und Ortsbild in diesem Bereich besonders prägen. An der Erhaltung dieser Baumgruppen besteht aus städtebaulichen Gründen ein besonderes Interesse. Die Bäume sind deshalb durch entsprechende Ausweisung für eine weitere Erhaltung festgesetzt.

Da die Tennisanlage insbesondere nach der Errichtung der zweiten Halle eine erhebliche Baumasse darstellt und sich dadurch ohne eine Begleitbepflanzung störend auf das Landschaftsbild auswirkt, sind zur Südseite und zur Seite der Adelheider Straße, hier besonders auch im Interesse der Bewohner des angrenzenden Baugebietes, seitlich der ausgewiesenen Hallenbaufläche Bepflanzungsstreifen festgesetzt, die mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. Wegen der ihr zugedachten Abschirmungs- und Gestaltungsaufgabe ist die Bepflanzung zum gleichen Zeitpunkt wie die Errichtung der zweiten Tennishalle durchzuführen. Dabei wird davon ausgegangen, daß bei der Durchführung auch bereits größere Bäume sowie auch immergrüne Baumarten angepflanzt werden. Weiter wird erwartet, daß auch ohne besondere Bebauungsplanfestsetzung im Rahmen der nach dem Hochbauentwurf für die Tennishalle gegebenen Möglichkeiten auch an der Westseite und Nordseite Bepflanzungen vorgenommen werden.

VI. Nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6) BBauG

Der vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 148 erfaßte öffentliche Wasserzug Nr. 8 (Hoyers Graben) wurde in der vorhandenen Breite einschließlich geplanter Verbreiterung und 5 m breiten Seitenstreifen mit Anbau- und Bepflanzungsverbot nach wasserrechtlichen Vorschriften gemäß § 9 (6) BBauG nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Im Rahmen der nachrichtlichen Übernahme wird im Bebauungsplan weiter auf die Schutzzonen II bzw. III A des Wasserschutzbereiches Delmenhorst-Wiekhorn und die zugehörige Verordnung vom 19. 8. 1975 hingewiesen. Die in der Verordnung getroffenen Regelungen haben bei den im Bebauungsplan getroffenen Ausweisungen Berücksichtigung gefunden.

VII. Flächenangaben

Von dem ca. 2,06 ha großen Planungsgebiet werden ausgewiesen als:

1. Allgemeine Wohngebiete	ca. 0,90 ha
2. Sondergebiete	ca. 0,90 ha
3. Straßenverkehrsflächen	ca. 0,18 ha
4. Öffentliche Wasserzüge	ca. 0,08 ha
	ca. 2,06 ha
	=====

VIII. Kosten und Folgemaßnahmen

Die Kosten für den Ausbau der im Bebauungsplan ausgewiesenen Teilfläche der Lethestraße und der Planstraße betragen nach heutigem Stand etwa 460.000,-- DM. In diesem Betrag sind die Kosten für den noch erforderlichen Grunderwerb, die Herstellung der Straßenbefestigung einschließlich evtl. Freilegung, die Herstellung der Straßenkanäle, die Verlegung bzw. Erneuerung von Gas- und Wasserleitungen sowie die Straßenbeleuchtung enthalten. Die Durchführung dieser Baumaßnahmen ist für den Zeitraum von 1979 bis 1985 vorgesehen. Die erforderliche Mittelbereitstellung ist im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung der Stadt vorgesehen. Ein Teil der Kosten belastet den städtischen Haushalt nur vorübergehend, da die Anlieger bzw. künftigen Erwerber in Form von Beiträgen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu den Kosten herangezogen werden.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen befinden sich überwiegend im Besitz der Stadt. Noch nicht im Eigentum der Stadt befindliche Teilflächen dieser zukünftigen öffentlichen Anlage müssen von der Stadt erworben oder notfalls für den ausgewiesenen Zweck enteignet werden.

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

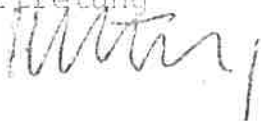
Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht zu erwarten. Sollten sie dennoch erforderlich werden, so bildet der Bebauungsplan Nr. 148 hierfür die Grundlage.

Bestehende frühere Pläne im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 148 treten mit der nach § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung außer Kraft.

Delmenhorst, den 8. November 1978

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung



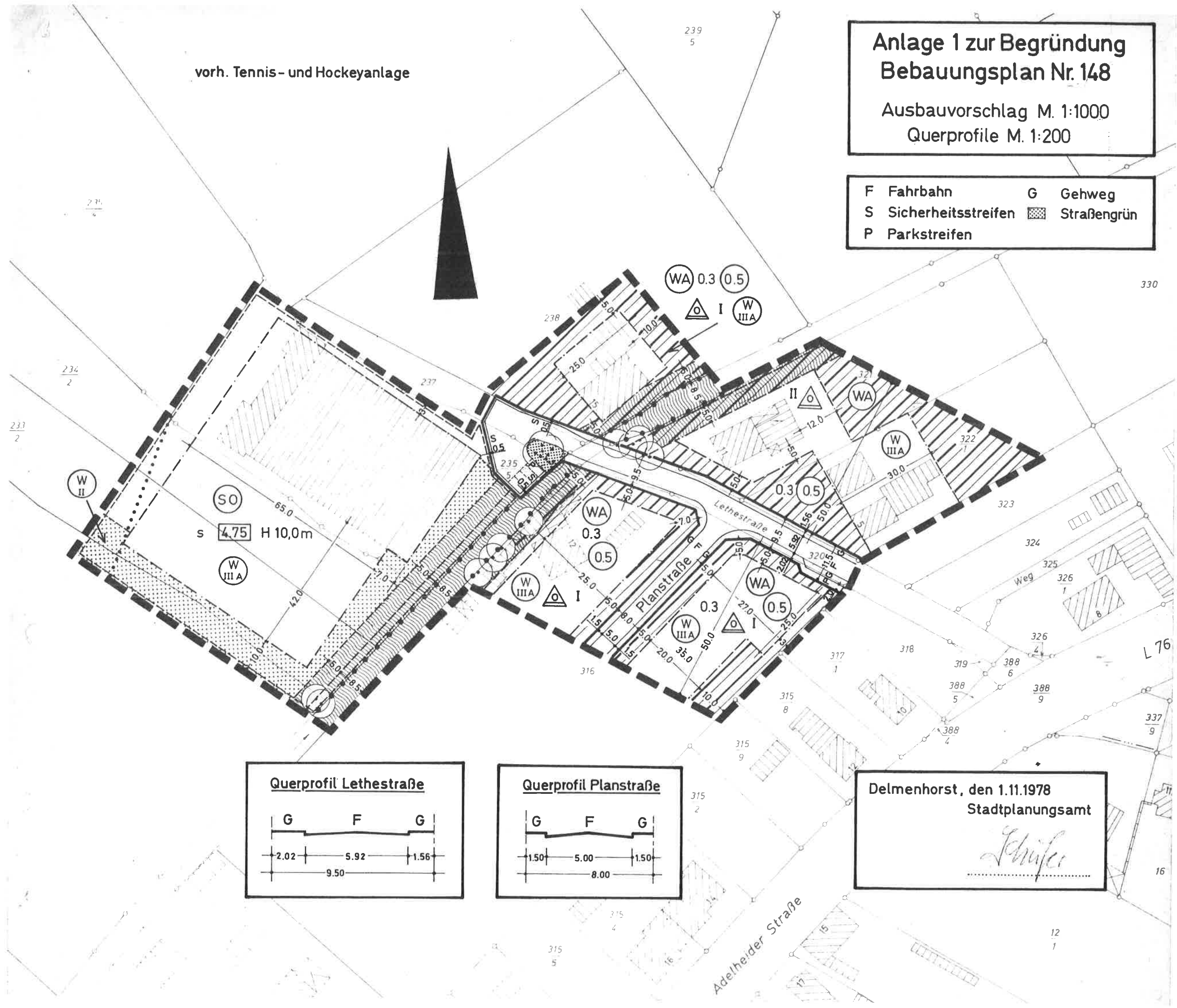
Oetting
Stadtbaurat

vorh. Tennis- und Hockeyanlage

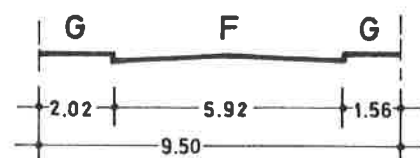
Anlage 1 zur Begründung Bebauungsplan Nr. 148

Ausbauvorschlag M. 1:1000
Querprofile M. 1:200

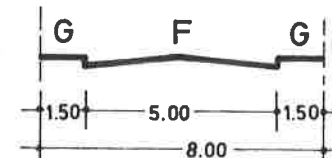
F	Fahrbahn	G	Gehweg
S	Sicherheitsstreifen		Straßengrün
P	Parkstreifen		



Querprofil Lethestraße



Querprofil Planstraße



Delmenhorst, den 1.11.1978
Stadtplanungsamt

Schäfer