

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 138

für die Grundstücke am Heidkruger Weg von Haus Nr. 54 bis zum Kreuzweg, am Schilfweg von Haus Nr. 1 bis 6 bzw. 54 bis 59 und für einen Teil des Flurstücks 12 der Flur 27 in Delmenhorst

I. Bisherige Entwicklung im Planungsgebiet, bestehende Planung

Das Planungsgebiet liegt im östlichen Stadtgebiet und umfaßt eine Fläche von ca. 6,70 ha. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2,7 km.

Die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 138 erfaßten Grundstücke sind überwiegend seit längerer Zeit bebaut. Der Heidkruger Weg und der Schilfweg sind gleichfalls seit vielen Jahrzehnten als Verkehrsfläche vorhanden, bisher jedoch nicht befestigt.

Der Einmündungsbereich Heidkruger Weg/Kreuzweg wird von dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 60 erfaßt. Sonstige rechtsverbindliche Bebauungspläne liegen für das Planungsgebiet 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

Im Bereich der Stadt Delmenhorst besteht eine Reihe von bereits überwiegend angebauten, jedoch bisher nicht befestigten Straßen, die dringend ausgebaut werden müssen. Zu diesen Straßen gehört auch der Heidkruger Weg. Der Heidkruger Weg hat die Bedeutung einer Wohnsammelstraße für die nördlich der Bahnlinie vorhandenen und geplanten Baugebiete. Er stellt darüber hinaus eine wichtige Verbindung dieser Baugebiete mit dem Stadtkern dar. Der jetzige schlechte Zustand des Weges ist den Belastungen, verursacht durch das ständig steigende Verkehrsaufkommen, nicht mehr gewachsen. Hier muß mit einem verkehrsgerechten Ausbau dringend Abhilfe geschaffen werden.

Um nicht die Verwirklichung der vorgenannten, im dringenden öffentlichen Interesse liegenden Maßnahme zu gefährden, ist als Grundlage für ihre Durchführung die Aufstellung eines Bebauungsplanes zum augenblicklichen Zeitpunkt zwingend geboten. Wegen der dargelegten Dringlichkeit kann die Wirksamkeit des zur Zeit in der Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes nicht abgewartet werden. Damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Planbereichs sichergestellt ist, muß der Bebauungsplan neben den Verkehrsflächen Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen festsetzen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 138 wurden aus den Darstellungen des Entwurfes zum neuen Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Stadt und ihrer Bevölkerung würde ein nicht vertretbarer Nachteil bzw. Schaden entstehen, wenn nicht umgehend mit einem Bebauungsplan die Voraussetzung für die Durchführung der hier

anstehenden Maßnahme geschaffen wird. Insbesondere ist zu befürchten, daß die Tiefbautätigkeit zum Erliegen kommt und somit vorhandene Arbeitsplätze gefährdet werden.

Die Gemeinden haben nach § 1 (3) BBauG die Aufgabe, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. In Erfüllung dieser Verpflichtung hat der Rat der Stadt aus den vorstehenden Gründen die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das eingangs genannte Gebiet beschlossen und damit die Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 138 geschaffen.

Grundsätzliches Ziel der Planung ist es, neben der verbindlichen Festlegung der für den Ausbau des Heidkruger Weges erforderlichen Verkehrsfläche 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 Planungsgebietes im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung lenken zu können. Darüber hinaus soll die Möglichkeit einer späteren Erschließung der Freiflächen im Bereich zwischen dem Heidkruger Weg, dem Bürgerkampweg und dem Schilfweg mit der Festlegung einer vom Heidkruger Weg abgehenden Planstraße gesichert werden.

Der Einmündungsbereich Heidkruger Weg/Kreuzweg wird von dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 60 erfaßt. Aufgrund verkehrlicher Belange, insbesondere um hier verbesserte Verkehrsverhältnisse zu erreichen, soll der Bebauungsplan Nr. 60 in diesem Bereich durch den Bebauungsplan Nr. 138 geringfügig geändert werden (siehe hierzu Anlage 1 zu dieser Begründung).

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 und unter Berücksichtigung der in den Baugebieten vorhandenen Bebauung wurden die Grundstücke im Geltungs-

bereich des Bebauungsplanes Nr. 133 gemäß der derzeitigen Nutzung als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen.

In Anlehnung an die überwiegend vorhandene Bebauung wurden für die Bauflächen am Heidkruger Weg und am Schilfweg im straßenseitigen Bereich zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zugelassen. Im Bereich der Planstraße und für Teilflächen der Grundstücke Heidkruger Weg 22 und 23 wurde für die rückwärtigen Grundstücksteilflächen ein Vollgeschoß als Höchstgrenze zugelassen. Für die rückwärtigen Flächen der Grundstücke am Schilfweg, für die ein Vollgeschoß als Höchstgrenze zugelassen wurde, wird durch Ausweisung einer zweiten Bauzone eine bessere Ausnutzbarkeit der verhältnismäßig tiefen Grundstücke gegeben. Die Anbindung dieser Grundstücke mit einer Planstraße an das vorhandene Straßennetz ist wegen der dafür kaum ausreichenden Zwischenfläche aus Kostengründen nicht zu vertreten. Andererseits liegen keine zwingenden Gründe vor, diese Flächen von einer Bebauung auszuschließen. Durch die geplanten Festsetzungen soll hier eine Zweitbebauung auf den Grundstücken bzw. die Bildung von selbständigen Grundstücken über Privatzuweisungen als sogenannte Hammergrundstücke oder sogenannte Gemeinschaftszuweisungen und Baulasten mit Anschluß an das vorhandene Straßennetz ermöglicht werden. Die ausreichende Erschließung ist damit gegeben.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grund- und Geschoßflächenzahlen geregelt. Diese Zahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind.

Im gesamten Planungsgebiet gilt die offene Bauweise, wobei mit Ausnahme eines Gebietes im Einmündungsbereich Heidkruger Weg/Kreuzweg nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Im Bereich der rückwärtigen Flächen der Grundstücke am Schilfweg dürfen diese Einzel- und Doppelhäuser nicht mehr als zwei Wohnungen haben. Auf diese Weise soll eine Bebauung gewährleistet sein, die dem städtebaulich offenen und lockeren Bild dieses Wohngebietes entspricht.

Infolge 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 überbaubaren Flächen, sofern sie nicht gleichzeitig in eine öffentliche Verkehrsfläche hineinragen, 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.

Der Heidkruger Weg erhält bei einer Ausbaubreite von 11,25 m neben der Fahrbahn einen einseitigen Geh- und Radweg, der in beiden Richtungen befahrbar, und auf der Seite zu den Bahnanlagen hin einen Sicherheitsstreifen. Für den ruhenden Verkehr ist ein Längsparkstreifen im Bereich des Flurstücks 24/4 vorgesehen. In diesem Bereich beträgt die Ausbaubreite des Heidkruger Weges 13,25 m. Der Schilfweg erhält neben der Fahrbahn beidseitig einen Gehweg. Für den Schilfweg ist eine Ausbaubreite von 9,5 m vorgesehen, die sich lediglich im Bereich des Längsparkstreifens auf 11,50 m erweitert.

Durch den Ausbau des Heidkruger Weges entfällt die im Einmündungsbereich des Kreuzweges bestehende Wendeschleife des Linienbusses. Als Ersatz hierfür ist der Einmündungsbereich Schilfweg vorgesehen.

Eine zwischen den Grundstücken Heidkruger Weg 45 und 47 abgehende Planstraße soll der Erschließung der rückwärtigen Flächen nördlich des Geltungsbereiches zwischen dem Bürgerkampweg, der vorhandenen Sportanlage und dem Schilfweg dienen, um für dieses Gebiet die Möglichkeit einer späteren Bebauung offenzuhalten, wie es nach dem vorliegenden Flächennutzungsplan vorgesehen ist. Die Ausbauquerschnitte für den Heidkruger Weg sind der Anlage 2 zu dieser Begründung zu entnehmen.

Für die Grundstückseigentümer besteht die Verpflichtung, Einstellplätze auf den einzelnen Grundstücken für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf nachzuweisen. In Verbindung mit den neu anzulegenden öffentlichen Parkmöglichkeiten wird somit auch den Belangen des ruhenden Verkehrs Rechnung getragen.

Von dem ca. 6,70 ha großen Planungsgebiet werden ausgewiesen als:

1. Allgemeine Wohngebiete	ca. 4,06 ha
2. Straßenverkehrsflächen	ca. 1,06 ha
3. Öffentlicher Wasserzug	ca. 0,25 ha
4. Flächen für Bahnanlagen	ca. 1,33 ha
	ca. 6,70 ha
	=====

IV. Kinderspielplätze

Eine geeignete Kinderspielplatzfläche gemäß des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze vom 6. 2. 1973 ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Für die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 138 erfaßten Baugebiete mit zulässiger Wohnbebauung ist in Auswertung des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes eine nutzbare Spielfläche von mindestens 440 qm erforderlich. Die Berücksichtigung dieser Bedarfsfläche kann nur im Rahmen der Bereitstellung einer Spielplatzfläche für einen größeren Bereich erfolgen, damit Spielmöglichkeiten für alle Altersgruppen zwischen 6 und 12 Jahren geschaffen werden können. Nördlich des Planungsgebietes, im Bereich zwischen dem Bürgerkampweg, der vorhandenen Sportanlage und dem Schilfweg steht eine geeignete größere Freifläche zur Verfügung. In einem vorgesehenen Anschlußbebauungsplan soll das gesamte Gebiet mit einbezogen werden und einen öffentlichen Kinderspielplatz aufnehmen. Die dort in Aussicht genommene Spielplatzfläche wird entsprechend umfangreich ausgewiesen, so daß der Bedarf für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 138 durch diese Maßnahme mit gedeckt wird.

V. Nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6) BBauG

Der vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 138 erfaßte Öffentliche Wasserzug Nr. 8 (Hoyers Graben) wurde in der vorhandenen Breite einschließlich einer geplanten Verbreiterung und eines 5 m breiten Seitenstreifens mit Anbau- und Bepflanzungsverbot nach wasserrechtlichen Vorschriften gemäß § 9 (6) BBauG nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6) BBauG erfolgte ebenfalls für die Bahnanlagen der Bahnlinie Oldenburg-Bremen.

VI. Kosten und Folgemaßnahmen

Hinsichtlich der Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 138 alsbald getroffen werden sollen, ist vorgesehen, den Heidkruger Weg im Jahre 1980 auszubauen. Die hierfür zu erwartenden Kosten werden nach heutigem Stand auf ca. 555.000,-- DM geschätzt. In diesem Betrag sind alle Kosten für noch erforderlichen Grunderwerb, die Straßenbefestigung einschließlich evtl. Freilegung, die Verlegung bzw. Erneuerung von Gas- und Wasserleitungen und die Straßenbeleuchtung enthalten. Die von der Straßenbegrenzungslinie angeschnittenen Gebäude auf den Grundstücken Heidkruger Weg Nr. 50 und 51 werden im Rahmen des derzeit vorgesehenen Ausbaues nicht in Anspruch genommen. Der Geh- und Radweg wird in diesem Bereich eingeeengt an den Gebäuden vorbeigeführt. Die Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 13 a BBauG ist daher auch aus diesem Grunde bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Für die Finanzierung der vorgenannten Maßnahmen kann die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushalt erwartet werden. 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 Anlagen müssen von der Stadt erworben oder notfalls für den ausgewiesenen Zweck enteignet werden.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht erkennbar. Sollten sie dennoch erforderlich werden, so bildet der Bebauungsplan Nr. 138 hierfür die Grundlage.

Bestehende frühere Pläne im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 138 treten mit der nach § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung außer Kraft.

Delmenhorst, den 18. Dezember 1978

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung

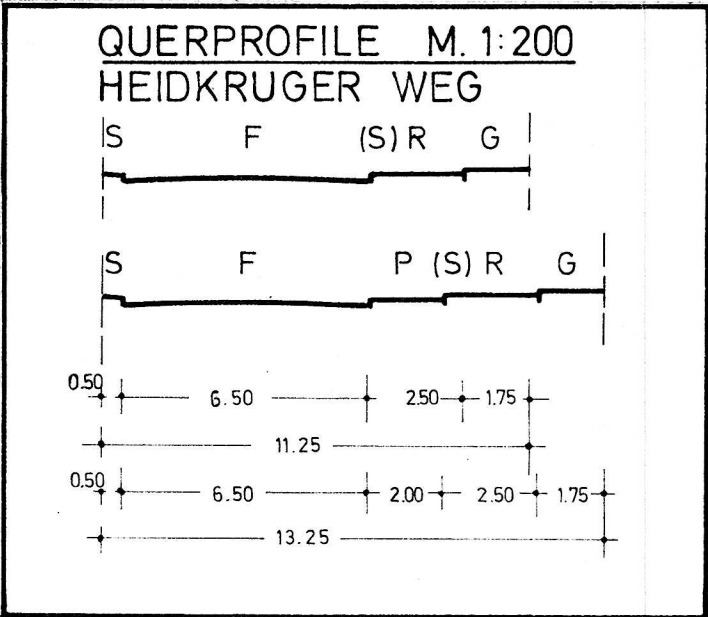
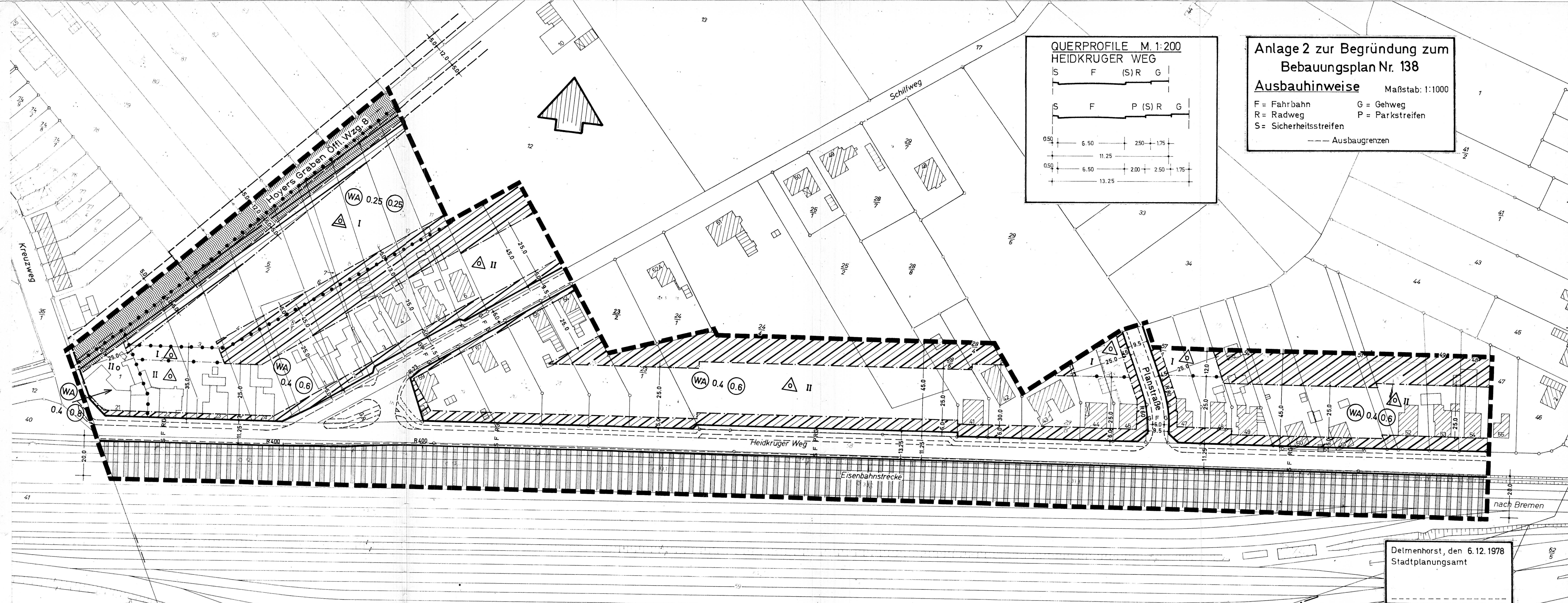


Oetting
Stadtbaurat

Maßstab 1:1000



Handwritten signature: *Heidi*



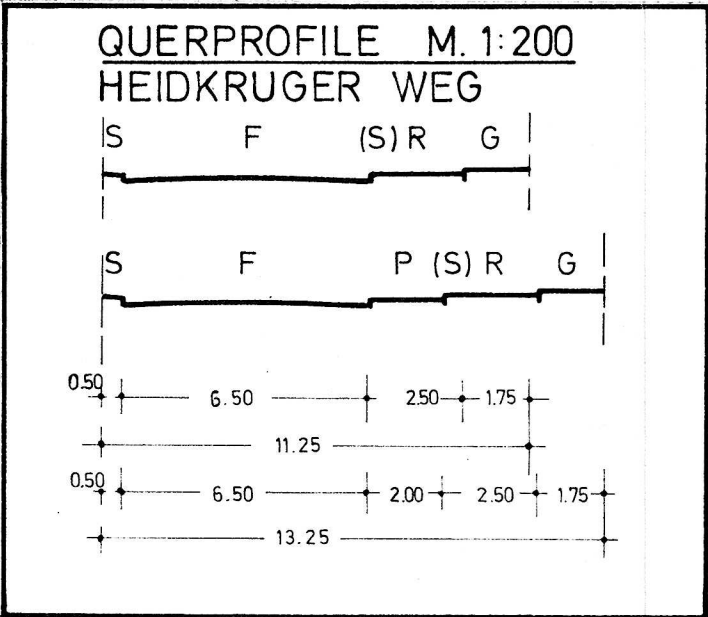
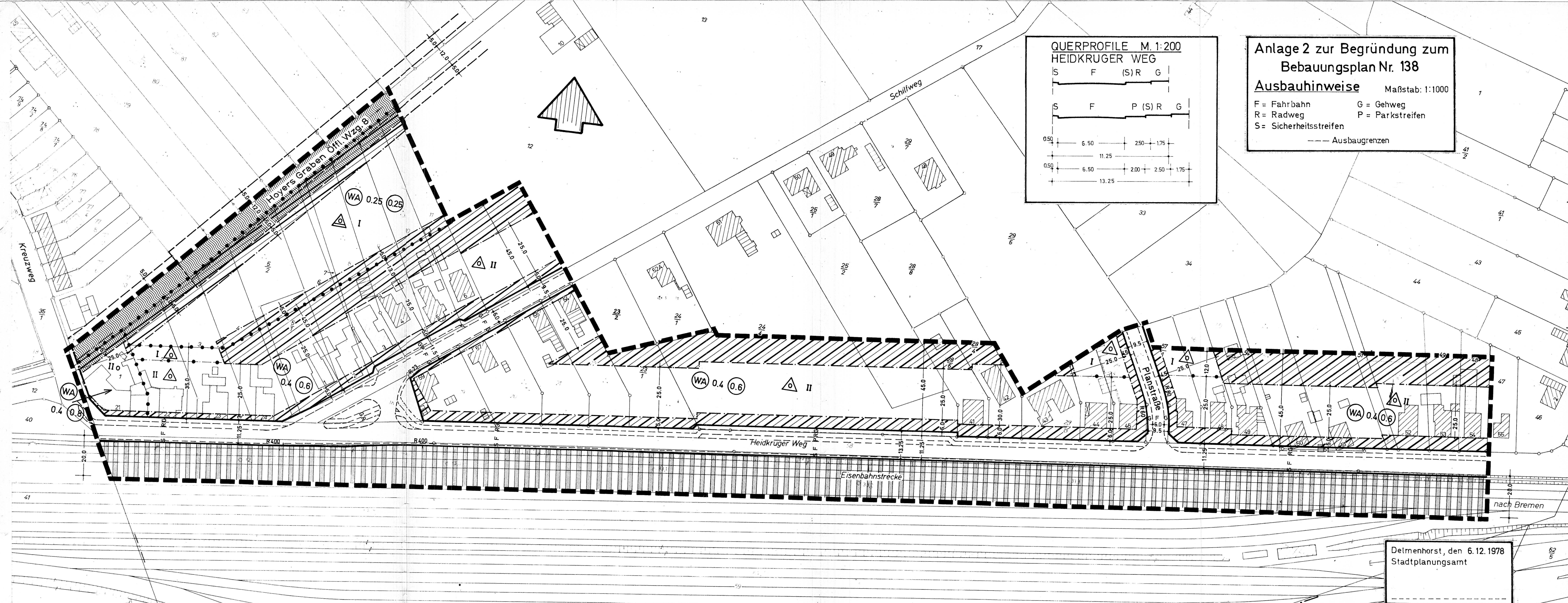
Anlage 2 zur Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 138

Ausbauhinweise Maßstab: 1:1000

F = Fahrbahn G = Gehweg
R = Radweg P = Parkstreifen
S = Sicherheitsstreifen

--- Ausbaugrenzen

Delmenhorst, den 6.12.1978
Stadtplanungsamt



Anlage 2 zur Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 138

Ausbauhinweise Maßstab: 1:1000

F = Fahrbahn G = Gehweg
R = Radweg P = Parkstreifen
S = Sicherheitsstreifen

--- Ausbaugrenzen

Delmenhorst, den 6.12.1978
Stadtplanungsamt