

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 128

für die Grundstücke beiderseits der Försterstraße, beiderseits der Jägerstraße von Haus Nr. 32 bzw. 116 bis zum Brendelweg, Danziger Straße Haus Nr. 7, 10 und 11, Lothringer Straße Haus Nr. 1, 2, 10 und 11, Elsässer Straße Haus Nr. 11 bis 15 und Brendelweg Haus Nr. 71 bis 93 (ungerade) in Delmenhorst

I. Bisherige Entwicklung, bestehende Planung

Das Plangebiet liegt im südlichen Stadtbereich (Düsternort) und umfaßt eine Fläche von ca. 14,09 ha. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2,0 km.

Der vom Bebauungsplan erfaßte Bereich stellt im wesentlichen ein gewachsenes Baugebiet dar, dessen Straßen beidseitig und größtenteils seit Ende der zwanziger bis Anfang der dreißiger Jahre lockere bebaut sind. Verbliebene Baulücken sind fortlaufend bis heute geschlossen worden. Die Straßen im Geltungsbereich sind vorhanden und nicht ausgebaut. Lediglich die Jägerstraße erhielt einen provisorischen Fahrbahnbelag.

Von dem Bebauungsplan Nr. 128 sind die Grundstücke Brendelweg Nr. 71 bis 93 (ungerade), Försterstraße Nr. 49 und 51 sowie Jägerstraße Nr. 66 und 68 erfaßt, die heute noch zum Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 15 gehören. Vom Brendelweg aus ist ein Teilstück der Försterstraße im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 der Stadt Delmenhorst festgesetzt. Die in den genannten Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen sollen mit dem Bebauungsplan Nr. 128 zum Teil geändert werden.

Infolge der Eingliederung der Gemeinde Hasbergen in die Stadt Delmenhorst am 1. 3. 1974 ist der am 21. 10. 1969 vom Rat der Stadt Delmenhorst für das ehemalige Stadtgebiet beschlossene Flächennutzungsplan aufgrund des Niedersächsischen Gesetzes vom 26. 3. 1974 (Nieders. GVBl. 12/1974 S. 201) am 31. 12. 1974 außer Kraft getreten. Maßnahmen zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das heutige Stadtgebiet wurden bereits eingeleitet. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 128 stimmen mit den Darstellun-

gen des ehemaligen Flächennutzungsplanes überein und sollen im künftigen Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt werden.

Sonstige rechtsverbindliche Bebauungs- oder Fluchtlinienpläne liegen für den Planbereich nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

II. Anlaß der Planaufstellung und Planungsziel

Den Gemeinden ist durch § 2 (1) des Bundesbaugesetzes (BBauG) die Aufgabe übertragen, Bebauungspläne in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit dies erforderlich wird. Der Rat der Stadt Delmenhorst hat am 8. 6. 1976 in Erfüllung dieser Verpflichtung die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das eingangs genannte Gebiet beschlossen und damit die Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 geschaffen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde insbesondere erforderlich, um die für den geplanten endgültigen Ausbau der Jäger- und Försterstraße und Teilstücke der Danziger Straße, Lothringer Straße und der Elsässer Straße sowie für die Anlegung eines Radweges im betroffenen Teil des Brendelweges notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen festzusetzen. Im weiteren sind zwei öffentliche Geh- und Radwege zwischen Förster- und Jägerstraße vorgesehen, um unter anderem der Forderung nach einem dem Kraftverkehr weitgehend entzogenen Schulweg für die Kinder des Schulzentrums Süd gerecht zu werden.

Grundsätzliches Ziel des Bebauungsplanes ist es weiterhin, Art und Maß der baulichen Nutzung für alle von ihm erfaßten Grundstücke und 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 im Plangebiet befindlichen Bauflächen weisen eine zumeist ältere ein- bis zweigeschossige Bebauung im Siedlungscharakter auf, die notwendigen Einrichtungen der Infrastruktur sind vorhanden oder unmittelbar erreichbar. Insbesondere für die ostseitig der Jägerstraße belegenen tiefen Grundstücke sollen Festsetzungen getroffen werden, die eine rückwärtige Bebauung unter städtebau-

lichen sinnvollen Voraussetzungen ermöglicht und die Bildung von sogenannten Hammergrundstücken mit Anschluß an das vorhandene Straßennetz gestatten. Für die an der Försterstraße befindlichen Kleinsiedlungsgrundstücke sind die Ausweisungen so zu treffen, daß die rückwärtigen Grundstücksflächen für eine gärtnerische Nutzung erhalten bleiben.

III. Planinhalt

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26. 11. 1968 sieht im § 1 (2) und (3) vor, daß die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung zu gliedern sind. Entsprechend dieser Bestimmung und der vorausgegangenen Entwicklung sind die Baugebiete im Planbereich überwiegend als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Nur beidseitig der Försterstraße sind in Anlehnung an die vorhandene Bebauung für die Flurstücke 20 bis 33 und 44 bis 59 Kleinsiedlungsgebiete gemäß § 2 BauNVO festgesetzt.

Die Anzahl der Vollgeschosse ist für die bereits bebauten Grundstücksflächen des Planbereichs entsprechend der vorhandenen Bebauung festgesetzt. Für die straßenseitigen Bereiche an der Jägerstraße, des Brendelweges, der Elsässer Straße, Lothringer Straße und Danziger Straße sowie der Grundstücke Försterstraße 45 bis 51 (ungerade) der allgemeinen Wohngebiete sind somit zwei Vollgeschosse ausgewiesen. Die Grundstücke Försterstraße Haus Nr. 4 bis 8 A und 46 bis 52 (gerade) und die in den rückwärtigen Grundstücksbereichen ausgewiesenen Bauzonen dürfen nur eingeschossig bebaut werden. Sinngemäß gilt für die bezeichneten Kleinsiedlungsgebiete die eingeschossige Festsetzung.

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

Auf den dargestellten bebaubaren Flächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen östlich der Jägerstraße und den Flurstücken 60 bis 63 an der Försterstraße sind nur Einzel- bzw. Doppelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Hiermit soll der städtebau-

lich offene und lockere Charakter dieses Wohngebietes erhalten werden. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 128 gilt die offene Bauweise.

Im Rahmen der Bauleitplanung soll auf den städtebaulichen Eindruck des Gesamtstraßenbildes Einfluß genommen werden. Hierbei sollen die sogenannten Vorgartenflächen von Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie von baulichen Anlagen nach § 12 (1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) freigehalten werden.

Die Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in ihren Grundzügen vorhanden, jedoch bis auf einen teilweisen provisorischen Ausbau nicht endgültig ausgebaut. Vorrangig soll der Bebauungsplan die gesetzlichen Voraussetzungen für den nunmehr erforderlichen Ausbau insbesondere der Jäger- und Försterstraße schaffen. Die zwischen den letztgenannten Straßen dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen sind als 4,0 m breite Geh- und Radwege vorgesehen und dienen mit den im Straßenausbau herzustellenden Gehwegen unter anderem der Sicherung des Schulweges zum Schulzentrum Süd. Darüber hinaus trägt der Bebauungsplan der zukünftig geplanten Anlegung von beidseitigen Radwegen im Brendelweg bereits Rechnung. Demzufolge und auch für die durch den endgültigen Ausbau streckenweise erforderlich gewordenen Verbreiterungen der Straßen sind Grundstücksabtretungen notwendig. Entsprechend ihrer Bedeutung als Wohnsammelstraße und als wichtige Verkehrsverbindung zwischen der Adelheider Straße/Cramerstraße und dem Brendelweg ist die Ausbaubreite der Jägerstraße mit 10,5 m und bei den abschnittsweise angeordneten Parkstreifen auf 12,5 m festgesetzt. Diese Größenordnung ist dringend geboten, da die Jägerstraße auch von den Linienbussen des Stadtomnibusbetriebes befahren wird. Die Försterstraße ist entsprechend ihrer Größenordnung als Wohnstraße in der erforderlichen Mindestausbaubreite von 10,0 m und in den Parkplatzbereichen mit 12,0 m bzw. 12,5 m ausgewiesen. Die Anzahl der im öffentlichen Verkehrsraum der Straßen angeordneten Längsparkstreifen entspricht den gegebenen Erfordernissen. Für die Grundstückseigentümer besteht daneben die Verpflichtung, Einstellplätze auf den einzelnen Grundstücken für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf nachzuweisen.

Die Erschließung der rückwärtigen Bebauung mit eingeschossigen Wohnhäusern, die nicht mehr als zwei Wohnungen enthalten dürfen,

kann über sogenannte Hammergrundstücke, Gemeinschaftswege oder gegebenenfalls durch Baulasten erfolgen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 128 stehen mehrere erhaltenswerte Bäume, die durch Neuanpflanzungen nicht zu ersetzen sind. Auf der Grundlage des § 9 (1) 16 BBauG werden diese Bäume geschützt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von einem öffentlichen Wasserzug 3. Ordnung durchzogen, seine Darstellung einschließlich der beidseitigen 3,0 m breiten Reinigungsstreifen ist auf Forderung der unteren Wasserbehörde nachrichtlich übernommen worden.

IV. Kinderspielplätze

Die Gemeinden sind aufgrund des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze vom 6. 2. 1973 verpflichtet, für Kinderspielplätze ausreichend große Flächen durch Bebauungspläne zu sichern. Da das Plangebiet sehr locker und fast ausschließlich mit Einfamilienhäusern bebaut ist und eine geeignete Spielplatzfläche nur unter erheblichen Eingriffen in private Besitzverhältnisse zu schaffen wäre, steht hierfür zunächst die angrenzende Gemeinbedarfsfläche des Schulzentrums Süd zur Verfügung. Darüber hinaus wird in einem künftigen, für ein Gebiet westlich des vorliegenden Planbereichs geplanten Anschlußbebauungsplan ein ausreichend dimensionierter, öffentlicher Kinderspielplatz ausgewiesen.

V. Flächenangaben

Von dem ca. 14,09 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als:

1. Allgemeine Wohngebiete (WA)	ca. 9,23 ha
2. Kleinsiedlungsgebiete (WS)	" 2,92 "
3. Öffentliche Verkehrsflächen	" 1,81 "
4. Öffentlicher Wasserzug	" 0,13 "
	<hr/>
	ca. 14,09 ha
	=====

VI. Kosten und Folgemaßnahmen

Für die aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 128 vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen wurden die Kosten nach heutigem Stand auf etwa 2.280.000,-- DM geschätzt. In diesem Betrag sind alle Kosten für noch erforderlichen Grunderwerb, für die Herstellung der Kanäle, die Straßenbefestigung einschließlich evtl. Freilegung, die Verlegung bzw. Erneuerung von Gas- und Wasserleitungen und die Straßenbeleuchtung enthalten. Ein Teil der Kosten belastet den städtischen Haushalt nur vorübergehend, da die Anlieger in Form von Beiträgen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu den Kosten herangezogen werden. Die Höhe des auf die Stadt entfallenden gesetzlichen Anteils an diesen Kosten kann erst nach Durchführung der einzelnen Maßnahmen ermittelt werden. Die Inanspruchnahme der Mittel erfolgt im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

Die für die Anlegung bzw. den Ausbau der öffentlichen Verkehrsanlagen erforderlichen Flächen müssen der Stadt übertragen, durch die Stadt erworben oder notfalls enteignet werden, soweit sie nicht im Eigentum der Stadt sind.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht erkennbar. Bestehende frühere Pläne im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 128 treten mit der nach § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung außer Kraft.

Delmenhorst, den 8.11.1976

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt
Im Auftrag



Grottker
Baudirektor