

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr.76

für ein Teilgebiet zwischen dem Baugebiet der Straße "Am Wollepark", der Stedinger Straße, der Thüringer Straße (beiderseits), der Friesenstraße (beiderseits) und der Delme sowie für rückseitige Teilflächen der Grundstücke Lerchenstraße 42 und 43 in Delmenhorst

I. Vorbemerkung

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 27,88 ha und liegt in etwa 1,5 km Entfernung nordöstlich des Stadtkernes.

II. Bisherige Entwicklung

Entlang der Thüringer Straße und der Friesenstraße ist überwiegend eine beiderseitige Bebauung vorhanden. Neben der im Planbereich vorhandenen Wohnbebauung ist in einigen Abschnitten an der Nordseite der Friesenstraße eine Nutzung der Grundstücke mit nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben erkennbar.

Von den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Straßenzügen sind die Thüringer Straße, die Wendenstraße und die Stedinger Straße bereits ausgebaut. Während die Friesenstraße nur mit einer befestigten Fahrbahn ausgestattet ist, wird die Stedinger Straße als eine wichtige Zubringerstraße zum Stadtkern über ihren jetzigen Ausbauzustand erheblich verbreitert. Von der Richtstraße in Richtung Stadtzentrum erhält sie eine vierspurige Fahrbahn mit Mittelstreifen sowie auf beiden Seiten je einen Fuß- und Radweg. Die Birkenstraße, Eichenstraße und Sachsenstraße sind heute noch unbefestigte Privatstraßen, die den Anschluß der in diesem Raum von einem Industrieunternehmen in früheren Jahren erstellten Wohngebäude an das vorhandene öffentliche Straßennetz sicherstellen.

III. Bisherige Planungen und Festsetzungen

Als vorbereitender Bauleitplan besteht für das Gebiet der Stadt Delmenhorst der am 21.10.1969 vom Rat der Stadt beschlossene Flächennutzungsplan.

Eine Teilfläche im südlichen Bereich des sogenannten Wolleparkes wird vom Bebauungsplan Nr. 1 (Innenstadt) vom 13.2.1963 erfaßt. Die hierfür getroffene Festsetzung als "öffentliche Grünfläche" wird im Bebauungsplan Nr. 76 mit dem Zusatz "Parkanlage" beibehalten. Weiterhin ist für folgende, vom Bebauungsplan erfaßten Straßenzüge ein nach dem Bundesbaugesetz überge-

leiteter Fluchtlinienplan vorhanden:

- 1.) Stedinger Straße vom 19.12.1947
- 2.) Thüringer Straße vom 20. 1.1961
- 3.) Verbindungsstraße zwischen Thüringer Straße und Lerchenstraße vom 19.6.1961
- 4.) Wendenstraße vom 14.5.1959

Sonstige verbindliche Bauleitpläne oder Fluchtlinienpläne liegen für den Planbereich nicht vor bzw. sind nicht bekannt.

IV. Anlaß der Planaufstellung sowie Planungsziel

Nach § 2 (1) des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 ist den Gemeinden die Aufgabe übertragen, in eigener Verantwortung Bauleitpläne aufzustellen sobald und soweit dies erforderlich ist. In Erfüllung dieser Verpflichtung hat der Rat der Stadt Delmenhorst am 27.7.1971 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 76 für den genannten Geltungsbereich aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde insbesondere erforderlich, um die rechtliche Grundlage für die Erschließung und Bebauung der weiträumigen Flächen nördlich des Wolleparkes zwischen Thüringer Straße und Friesenstraße zu schaffen. Hier beabsichtigt eine Wohnungsbaugesellschaft, ein in Einvernehmen mit der Stadt entwickeltes Wohnbauprojekt durchzuführen, das in mehrgeschossiger Bebauung rd. 890 Wohnungseinheiten enthalten wird. In diesem Bauprogramm sind ferner eine Kindertagesstätte sowie ein Seniorencenter mit ca. 170 Apartments und einer Pflegestation vorgesehen. Neben dem sogenannten Wollepark, der als Erholungsfläche der Bevölkerung zugänglich gemacht werden soll, ist im Osten des Planbereichs ein Kinderspielplatz von ca. 7000 qm Größe vorgesehen und herzurichten. Daneben wird im Baugenehmigungsverfahren unter Anwendung der Richtlinien in ausreichendem Maße die Anlage von Kleinstkinderspielplätzen auf Privatgrund gefordert und sichergestellt. Die für das Wohnbauprogramm erforderlichen PKW-Einstellplätze werden z.T. auch in Tiefgaragen untergebracht. Hierbei besteht die Zielsetzung, daß bei anfallendem Bedarf mindestens für jede Wohnung ein Einstellplatz nachzuweisen ist. Mit dem hier in der Höhe gegliederten Wohnbauprojekt wird das dafür vorgesehene Baugebiet in städtebaulicher Hinsicht eine besondere Aufwertung erfahren.

Weiterhin wird die Planaufstellung erforderlich, um die für den geplanten Ausbau der Friesenstraße erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen verbindlich festzusetzen. Im Plan soll ferner der Anschluß des nördlich der Friesenstraße geplanten Baugebietes an das vorhandene Straßennetz durch Ausweisung einer Planstraße sichergestellt werden.

Zur Verdichtung der nur locker bebauten Wohngebiete im Bereich der Grundstücke Thüringer Straße 12 - 17, 32 - 34, Lerchenstraße 42 und 43 sowie Friesenstraße 37 - 39 und 42 - 50, ferner Stedinger Straße 37 C - 41 ist eine Zweitbebauung zu ermöglichen. Die Anbindung des Hintergeländes mit einer Planstraße an das vorhandene Straßennetz ist wegen der dafür kaum ausreichenden Zwischenfläche wirtschaftlich nicht zu vertreten. Da aber keine städtebaulichen Gründe vorliegen, die rückwärtigen Flächen von der Bebauung auszuschließen, sollen mit dem Bebauungsplan Nr. 76 Festsetzungen getroffen werden, die die Errichtung von Zweitgebäuden auf den zur Straßenseite hin bebauten Grundstücken oder durch die Bildung von selbständigen Grundstücken mit Anschluß an das vorhandene Straßennetz gestatten. Damit eine unerwünschte Massierung von Wohnungen bzw. größeren Wohngebäuden im rückwärtigen Bereich dieser Grundstücke weitgehend eingedämmt werden kann, sind im Bebauungsplan Festsetzungen zu treffen, die das Höchstmaß der baulichen Nutzung nach § 17 (1) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 unterschreiten und die nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulassen (§ 4 (4) BauNVO).

Der Bebauungsplan soll daher Art und Maß der baulichen Nutzung für die vor ihm erfaßten Grundstücke und Grundstücksteile verbindlich festsetzen sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausweisen, damit die weitere Bebauung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gelenkt werden kann.

V. Planinhalt

a) Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In der Art der Bodennutzung wurde der Bebauungsplan Nr. 76 aus dem am 21.10.1969 für das Gebiet der Stadt Delmenhorst beschlossenen Flächennutzungsplan entwickelt. Die in dieser Hinsicht getroffenen Festsetzungen stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. So wurden im Planbereich allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) ausgewiesen. Welche Anlagen in diesen Baugebieten zulässig sind, regeln die §§ 4 und 6 der Baunutzungsverordnung.

Für Wohnzwecke sind in den Mischgebieten nur bestimmte Tiefen, ausgehend von der straßenseitigen Baugrenze, vorgesehen. Einzelheiten hierzu sind aus einer Sonderfestsetzung der Legende zum Bebauungsplan zu ersehen. Diese Einschränkung ist deshalb erforderlich, um den in Mischgebieten zulässigen Gewerbe ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten bieten zu können.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Bei unterschiedlich zugelassener Anzahl der Vollgeschosse innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgte eine Unterteilung mit einer Geschoßgrenze. Durch eine Sonderfestsetzung wird bestimmt, daß auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen nicht errichtet werden dürfen.

Soweit bestehende Gebäude oder Gebäudeteile außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen stehen, sollen sie Bestandschutz genießen. Nach einer Sonderfestsetzung gelten für diese Gebäude oder Gebäudeteile die festgesetzten Baugrenzen nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubaugleichkommen. Diese Sonderregelung gilt jedoch nicht für solche Gebäude die gleichzeitig in eine öffentliche Verkehrsfläche hineinragen.

Das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke wird durch Grund- und Geschoßflächenzahlen bestimmt, das in den einzelnen Baugebieten die Höchstwerte des § 17 BauNVO nicht überschreitet. Die Grundflächenzahlen und Geschoßflächenzahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grundfläche bzw. Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung zulässig sind.

Bei der Festlegung der Anzahl der Vollgeschosse sowie der Bauweise (offene oder geschlossene Bauweise) wurde an den bestehenden Straßenzügen auf den Baubestand weitgehend Rücksicht genommen.

b) Verkehr

Die Stedinger Straße wird z.Zt. bis an die im Bebauungsplan festgesetzte Straßenbegrenzungslinie ausgebaut, wie unter II. - "Bisherige Entwicklung" - beschrieben ist. Für die Friesenstraße ist eine Ausbaubreite von 11 bzw. 13 m vorgesehen. Hier soll neben der Fahrbahn und beidseitigen Gehwegen wechselseitig ein Längsparkstreifen angeordnet werden. Die Sachsenstraße dient nur der Erschließung der hier vorhandenen Bebauung. Sie erhält als Stichstraße mit Wendeplatz eine Ausbaubreite von 8 m. Der vom Wendeplatz zur Planstraße A vorgesehene Überlauf mit 4 m Breite kann lediglich nur mit einem Fuß- und Radweg ausgestattet werden.

Die das Neubaugebiet erschließenden Planstraßen A, B und C werden neben dem üblichen Regelausbau (Fahrbahn und Gehweg) mit Parkflächen ausgestattet. Als Durchgangsstraße des Erschließungsgebietes soll die Plan-

straße A so hergerichtet werden, daß sie auch für den Bedarfsfall den Linienbusverkehr aufnehmen kann. Deshalb sind hier für den ruhenden Verkehr nur Längsparkstreifen vorgesehen. Dagegen sind die Ausbaubreiten der Planstraßen B und C so festgesetzt, um Parkboxen mit Senkrechtaufstellung herrichten zu können. Insgesamt gesehen besteht die Möglichkeit, innerhalb der Planstraßen A, B und C für den ruhenden Verkehr rd. 200 Parkboxen anzubieten. Daneben besteht noch die Verpflichtung des Bauträgers, in ausreichender Anzahl PKW-Einstellplätze gemäß der Reichgaragenordnung auf Privatgrund herzustellen. Im Bebauungsplan sind hier für Stellflächen (St) und Tiefgaragen (T'Ga) ausgewiesen. Somit wird auch den Bedürfnissen des ruhenden Verkehrs genügend Rechnung getragen.

c) Bauliche Anlagen für den Gemeinbedarf

Das Areal der evangelischen Kirche an der Friesenstraße wurde mit der entsprechenden Zweckbindung im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

d) Grünflächen

Als Erholungsfläche wird der sogenannte Wollepark der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt. Im Bebauungsplan wurde diese Absicht durch die Festsetzung als öffentliche Parkanlage berücksichtigt. Im südlichen Bereich des Parkes wird auch eine Anschlußmöglichkeit zum vorhandenen Baugebiet "Am Wollepark" in Aussicht gestellt. Die Parkanlage selbst kann auch an ihrer nördlichen Begrenzung zum Wohngebiet mit einem Schulweg ausgestattet werden. Der öffentliche Kinderspielplatz ist so bemessen, daß hier auch ein sogenannter Bolzplatz untergebracht werden kann.

e) Nachrichtliche Übernahme nach § 9 (4) BBauG

Auf Forderung des Ochtumverbandes wurde das nach wasserrechtlichen Vorschriften bestehende Bepflanzungsverbot innerhalb eines 5 m breiten Streifens entlang der Delme in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

f) Flächenangaben

Von dem ca. 27,88 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als

1. Allgemeine Wohngebiete	ca. 16,33 ha
2. Mischgebiete	ca. 1,90 ha
3. Gemeinbedarfsflächen	ca. 0,24 ha
4. Grünflächen	ca. 5,72 ha
5. Verkehrsflächen	ca. 3,69 ha

VI. Kosten

Für den Ausbau der vom Bebauungsplan Nr. 76 erfaßten öffentlichen Verkehrsanlagen und Grünflächen werden die Kosten nach überschlägigen Ermittlungen entsprechend dem heutigen Stand auf ca. 2,5 Millionen DM geschätzt. In diesem Betrag sind alle Kosten für noch erforderlichen Grunderwerb, für die Herstellung der Kanäle, für die Straßenbefestigung einschl. Freilegung, für die Verlegung bzw. Erneuerung oder Umlegung von Gas- und Wasserleitungen, für die Beleuchtungsanlagen sowie für die Herstellung und Erneuerung der Grünanlagen enthalten.

Die Planstraßen A, B und C, der öffentliche Kinderspielplatz sowie ein Teil der Parkanlage werden als sogenannte Unternehmeranlagen von einer Wohnungsbaugesellschaft erstellt und anschließend an die Stadt übergeben. Für diese Maßnahmen, die den größten Teil der Kosten beanspruchen, entstehen somit der Stadt keine finanziellen Vorleistungen.

Die tatsächliche Höhe der bei der Stadt verbleibenden Kosten kann erst bei der Durchführung der einzelnen Maßnahmen ermittelt werden. Die erforderlichen Maßnahmen und die Inanspruchnahme der Mittel erfolgen im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

VII. Folgemaßnahmen

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Flächen, soweit sie noch nicht ins Eigentum der Stadt übergegangen sind, müssen durch die Stadt erworben oder notfalls enteignet werden.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles BBauG sind nicht erkennbar. Sollten sich diese jedoch als notwendig erweisen, so werden sie den jeweiligen Gegebenheiten entsprechend getroffen.

Bestehende frühere Pläne im Bereich des Planungsgebietes treten mit der nach § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 76 außer Kraft.

Aufgestellt:

Delmenhorst, den 17.1.1972

Der Oberstadtdirektor

In Vertretung


Tamsen
Stadtbaurat