

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 59

für ein Gebiet zwischen dem Hasporter Damm bzw. dem Gut Hasport, der Seestraße dem Bremer Postweg, dem Flurstück 381/2 (Flur 43) und der Stickgraser Bäke sowie für Teile der Flurstücke 381/3 (Flur 43) und 261/325 (Flur 45) in Delmenhorst

-----

### I. Vorbemerkung

Das vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59 erfaßte Gebiet liegt im Stadtbezirk Hasport in ca. 3,5 km Entfernung vom Stadtkern. Es hat eine Flächengröße von etwa 19,95 ha.

### II. Bisherige Entwicklung

Die Flächen des Planungsgebietes gehören zu dem früheren Gut Hasport, das sich seit Jahrzehnten im Besitz der Stadt Delmenhorst befindet. Das Gebiet rechnet bisher noch zum Außenbereich. Im Laufe des letzten Jahrzehnts wurden die angrenzenden Flächen zwischen dem Planungsgebiet und der Annenheider Straße im Rahmen eines Beispielprogramms durch Straßen erschlossen und mit Wohnungsbauten in Form von eingeschossigen Gartenhofhäusern und mehrgeschossigen Miethäusern bebaut. Gleichzeitig wurde mit der Anlegung eines Erholungsgebietes am Hasport-See begonnen, der im Zuge des Ausbaues der Umgehungsstraße Delmenhorst (B 75/B322) entstanden ist. Das historische Gutsgebäude Hasport wurde vor einigen Jahren zu einer Speisegaststätte ausgebaut. Südseitig grenzt an das Erholungsgebiet ein im Bau befindliches Wohngebiet mit Einfamilienhäusern in Form von freistehenden Wohnhäusern, Gartenhofhäusern und zweigeschossigen Reihenhäusern an. Am Bremer Postweg ist in den letzten Jahren eine Sportanlage geschaffen worden. Die nicht im Besitz der Stadt befindlichen Flächen im nordostseitigen Bereich des Planungsgebietes befinden sich mit den anschließenden Flächen bis zur B 75/B 322 in landwirtschaftlicher Nutzung.

### III. Bisherige Planungen und Festsetzungen

Als vorbereitender Bauleitplan besteht für das Gebiet der Stadt Delmenhorst am 21. 10. 1969 vom Rat der Stadt beschlossene Flächennutzungsplan. Die Verkehrsfläche der Verbindung zwischen der Seestraße und dem Bremer

Postweg gehört noch zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 vom 30. 11. 1965. Die hier getroffene Festsetzung wird mit geringfügiger Abweichung durch den Bebauungsplan Nr. 59 ersetzt.

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

#### IV. Anlaß der Planaufstellung und Planungsziel

Nach § 2 (1) des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. 6. 1960 ist den Gemeinden die Aufgabe übertragen worden, in eigener Verantwortung Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies erforderlich ist. In Erfüllung dieser Verpflichtung hat der Rat der Stadt Delmenhorst am 27. 3. 1973 beschlossen, für den eingangs genannten Bereich den Bebauungsplan Nr. 59 aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde insbesondere erforderlich, um die rechtliche Grundlage für die Erschließung und Bebauung der Flächen an der Westseite des Hasport-Sees zwischen dem Bremer Postweg und dem hier vorhandenen Wald des Gutes Hasport zu schaffen. Hier beabsichtigt eine Baugesellschaft, ca. 110 Wohneinheiten in Form von zweigeschossigen Reihenhäusern zu errichten. Im Bereich der hieran in südlicher Richtung anschließenden Gemeinbedarfsfläche soll eine Kindertagesstätte errichtet werden.

Die als öffentliche Grünflächen ausgewiesenen Bereiche sollen durch ihre Einbeziehung in den Bebauungsplan ihre verbindliche Festsetzung erhalten. Dabei sollen gleichzeitig die Standorte für einen Kinderspielplatz und für ein Freibad festgesetzt werden.

Nicht zuletzt soll der Bebauungsplan Art und Maß der baulichen Nutzung für die von ihm erfaßten Grundstücksbereiche verbindlich festsetzen sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausweisen, damit die zukünftige Bebauung im Sinne einer städtebaulichen Ordnung 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. 59 aus dem Flächennutzungsplan (vom 21. 10. 1969) für das Gebiet der Stadt

Delmenhorst entwickelt. Die in dieser Hinsicht getroffenen Festsetzungen stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. So wurden im Planungsbereich reine Wohngebiete (WR) ausgewiesen. Welche Anlagen hier zulässig sind, regelt § 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. 11. 1968 (BauNVO). Jedoch wird durch Sonderfestsetzungen bestimmt, daß in den reinen Wohngebieten die nach § 3 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Diese Festsetzung bedeutet, daß in den reinen Wohngebieten Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht errichtet werden dürfen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Bei unterschiedlich zugelassener Zahl der Vollgeschosse innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt eine Unterteilung durch eine Geschoßgrenze. Durch eine Sonderfestsetzung wird die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Garagen auf den nicht überbaubaren Flächen ausgeschlossen.

Für die Grundstücke im reinen Wohngebiet gilt die geschlossene Bauweise. Für das Sondergebiet wurde die offene Bauweise vorgesehen.

Das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke wird durch Grund- und Geschoßflächenzahlen bestimmt. Diese Zahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind. Für die Grundstücke in den reinen Wohngebieten, bei denen zwei Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben sind, findet § 21 a (2) BauNVO als Ausnahme Anwendung. Das heißt, daß in Ausnahmefällen zu der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO auch Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (z.B. Gemeinschaftsgaragen) hinzugerechnet werden können.

Im reinen Wohngebiet westlich der Planstraße A gelten zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze. Hier wurden Zwischenzonen für ein Vollgeschos als Höchstgrenze vorgesehen. Im Bereich der Reihenhausgrundstücke nordöstlich der Planstraße B und beiderseits der Planstraße A sind zwei Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben. Für das Sondergebiet der Schank- und Speisewirtschaft wurde nur ein Vollgeschos als Höchstgrenze zugelassen, um den Charakter des Gutshofes zu erhalten.

b) Verkehr

Die ausgewiesenen Baugebiete sind bisher für den Verkehr noch nicht erschlossen. Die an das Baugebiet angrenzende Zufahrt zum Gut Hasport (Hasporter Damm) ist als teilausgebaute Straße vorhanden und soll für Gehwege und Parkstreifen auf 10,0 bzw. 12,0 m verbreitert werden. Hierbei wird dieser Straßenzug neben der Fahrbahn einen einseitigen Grünstreifen erhalten. Der Parkplatz an der Westseite des Hasporter Dammes ist vorhanden und voll ausgebaut.

Die Erschließungsstraßen im Baugebiet westlich des Hasport-Sees sollen bei Ausbaubreiten von 11,5 m neben den Fahrbahnen beiderseitige Gehwege und einseitige Parkstreifen erhalten. Am Ende der Planstraße B wurden im Bereich des Wendeplatzes zusätzliche Parkplätze in Senkrechtaufstellung vorgesehen. Die Planstraße A endet gleichfalls mit einem Wendeplatz.

Die Reihenhausgrundstücke werden durch 3,3 m breite nicht befahrbare Wohnwege erschlossen. Ein 2,0 m breiter Fußweg stellt die Verbindung zwischen dem Baugebiet und der öffentlichen Parkanlage an der Ostseite des Baugebietes dar.

Für den ruhenden Verkehr wurden im Bereich der Grundstücke mit zwingend vorgeschriebener zweigeschossiger Bauweise erdgeschossige Gemeinschaftsgaragen (GGa) ausgewiesen. Auf den Grundstücken an der Westseite der Planstraße B sind die Kfz-Stellplätze als Garagen im Zusammenhang mit den Wohnhäusern geplant.

c) Sondergebiete

Das Flurstück 261/3 (Flur 45) wurde im Bebauungsplan Nr. 59 entsprechend der bestehenden Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbindung Schank- und Speisewirtschaft ausgewiesen. Die überbaubaren Flächen wurden auf die vorhandenen Baumassen beschränkt, da das historische Gutshaus und das zugehörige Heuerhaus in dem jetzigen Zustand erhalten werden sollen.

d) Bauliche Anlagen für den Gemeinbedarf

Eine nördlich vom Gut Hasport gelegene Fläche wurde als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbindung "Kindertagesstätte" im Bebauungsplan aus-

gewiesen. Hier soll durch den Bauträger der Wohnbebauung eine Kindertagesstätte errichtet werden, die anschließend der Stadt übergeben wird.

e) Grünflächen

Die den Hasport-See und Gut Hasport umgebenden Erholungsflächen mit altem Baumbestand und dem Hasport-See wurden entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung als öffentliche Parkanlage in den Bebauungsplan übernommen.

Eine östlich der Baugebiete liegende Teilfläche dieser Parkanlage wurde als öffentlicher Kinderspielplatz im Bebauungsplan ausgewiesen. Die Forderungen des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze vom 6. 2. 1973 sind durch die Ausweisung dieser Fläche für das Baugebiet erfüllt.

An der Nordseite des Planungsgebietes soll zwischen dem Baugebiet an der Planstraße A und der Stickgraser Bäche ein öffentlicher Badeplatz angelegt werden, der als Freibad die südlichen Stadtgebiete versorgen soll.

An der Ostseite der Seestraße wurde eine Fläche im Bereich der Flurstücke 352/38, 380/2 und 384/2 (Flur 43) als öffentliches Grün ausgewiesen. Hier sollen die vorhandenen Bäume erhalten und Sitzbänke aufgestellt werden. Im Anschluß an diese Fläche im Bereich des Betriebsgrundstückes der städtischen Gärtnerei wurde der jetzigen Nutzung durch die Planausweisung Rechnung getragen.

f) Nachrichtliche Übernahme nach § 9 (4) BBauG

Auf Veranlassung des Wasserwirtschaftsamtes Brake wurde für die Stickgraser Bäche eine geplante Verbreiterung sowie ein 5,0 m breiter Reinigungstreifen mit Anbau- und Bepflanzungsverbot nach wasserrechtlichen Vorschriften in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

g) Flächenangaben

Von dem ca. 19,95 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als

1. Reine Wohngebiete	ca. 2,43 ha
2. Sondergebiete	ca. 0,40 ha
3. Gemeinbedarfsflächen	ca. 0,40 ha
4. Grünflächen	ca. 15,16 ha
5. Verkehrsflächen	ca. 1,09 ha
6. Wasserflächen	ca. 0,45 ha
7. Umformerstation	ca. 0,02 ha

VI. Kosten

Für den Ausbau der vom Bebauungsplan Nr. 59 erfaßten öffentlichen Verkehrsanlagen und öffentlichen 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 die Herstellung der Kanäle, für die Straßenbefestigung einschl. evtl. Freilegung, für die Verlegung bzw. Erneuerung oder Umlegung von Gas- und Wasserleitungen, für die Straßenbeleuchtungsanlagen sowie für die Herstellung oder Erneuerung der Grünanlagen und der Einrichtung des öffentlichen Badeplatzes enthalten.

Für den größten Teil der Erschließungsanlagen braucht die Stadt keine finanziellen Vorleistungen zu erbringen, da diese Anlagen durch den Bauträger hergestellt und anschließend der Stadt übergeben werden. Die übrigen Maßnahmen werden, soweit sie nicht bereits abgeschlossen sind, im Rahmen der künftigen Haushaltsplanung durchgeführt.

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 erfolgt im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

VII. Folgemaßnahmen

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Flächen sind, soweit sie sich nicht im Eigentum der Stadt befinden, seitens der Stadt zu erwerben oder notfalls zu enteignen. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht erkennbar. Sollten sie sich 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. 59 außer Kraft.

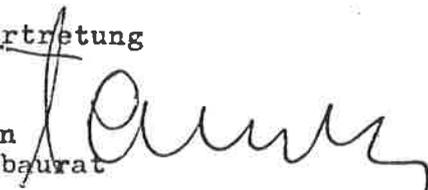
Aufgestellt:

Delmenhorst, den 18. 10. 1973

Der Oberstadtdirektor

In Vertretung

Tamsen  
Stadtbaurat



K. g. Flu