

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr.40

für die Grundstücke zwischen der Anton-Günther-Straße, Syker Straße, Leipziger Weg und Stickgraser Damm sowie für die Grundstücke Grüne Straße 51 - 64 einschl.Nachbarflurstück 123, Stickgraser Damm 31 - 42 und 115 - 150, Pestalozziweg 36, 37 und 63 - 67, Heidestraße 5 - 8 und 21 - 25, Syker Straße 69 - 77 und für Teile der Grundstücke Leipziger Weg 2 - 19 einschl.Nachbarflurstück 114 in Delmenhorst

I. Vorbemerkung

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca 26,65 ha und liegt etwa 1,4 km östlich des Stadtkerns.

II. Bisherige Entwicklung

Der Bebauungsplan umfaßt ein Gebiet, das bereits seit Jahrzehnten beiderseits der vorhandenen Straßen überwiegend mit Wohnhäusern bebaut ist. Entlang der Syker Straße sowie an der Anton-Günther-Straße und an der Grünen Straße überwiegt jedoch die gewerbliche Nutzung durch vorwiegend nicht störende Betriebe.

Die Syker Straße stellt als Landesstraße Nr.75 eine der wichtigsten Verkehrsstraßen der Stadt dar. Sie verbindet die östlichen Stadtteile mit dem Zentrum der Stadt und hat durch ihre Anschlüsse an die Bundesstraße 75 sowie über die Bundesstraße 322 an die Autobahn "Hansa-Linie" die Bedeutung einer Autobahn-Zufahrtsstraße. Die Anton-Günther-Straße gehört zur Ortsdurchfahrt der Landesstraße Nr.87. Sie bildet gleichzeitig ein Teilstück im Straßenzug einer südseitigen Umgehungsstraße für die Innenstadt. Auch der Stickgraser Damm ist als eine wichtige Verbindungsstraße zum Zentrum der Stadt anzusehen. Sie sammelt den Verkehr der beidseitig anschliessenden Baugebiete. Alle übrigen im Planungsbereich vorhandenen Straßen sind in ihrer bisherigen Entwicklung als Wohnstraßen anzusehen.

Von den vorgenannten bereits vorhandenen Straßen sind nur die Syker Straße und die Anton-Günther-Straße voll ausgebaut.

III. Bisherige Planung und Festsetzungen

Im Flächennutzungsplan 1960 der Stadt Delmenhorst sind die Bauflächen im vorliegenden Planungsbereich als Wohnbauflächen ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird jedoch zur Zeit neu aufgestellt. Das Verfahren steht kurz vor dem Abschluß. Die im Bebauungsplan Nr.40 getroffenen Ausweisungen sind aus den Darstellungen des neuen Flächennutzungsplanes entwickelt worden.

Für die Anton-Günther-Straße besteht ein Fluchtlinienplan vom 30.11.192 Weiterhin liegt für die Syker Straße ein Fluchtlinienplan vom 17.12.195 vor. Beide Pläne gelten nach dem Bundesbaugesetz als übergeleitete Pläne und besitzen somit noch Rechtskraft. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr.40 treten die beiden vorgenannten Fluchtlinienpläne im Geltungsbereich des Bebauungsplanes außer Kraft.

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

IV. Anlaß der Planaufstellung sowie Planungsziel

Den Gemeinden ist durch § 2 (1) Bundesbaugesetz (BöauG) die Aufgabe übertragen, in eigener Verantwortung Bebauungspläne aufzustellen, sobald dieses erforderlich ist. In Erfüllung dieser Verpflichtung hat der Rat der Stadt Delmenhorst am 19.9.1968 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich beiderseits des Stickgraser Dammes beschlossen. Das Planungsgebiet wurde später durch Beschluß des Rates der Stadt vom 6.2.69 auf den vorliegenden Umfang des Bebauungsplanes Nr.40 erweitert. Mit diesen Ratsbeschlüssen wurde die rechtliche Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.40 geschaffen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde insbesondere wegen des vorgesehenen Ausbaues des Stickgraser Dammes erforderlich. Außerdem soll ein Teil der noch unbebauten rückseitigen Flächen zwischen dem Leipziger Weg und der Anton-Günther-Straße für Schul- und Sportzwecke gesichert werden. Weiterhin ist es notwendig, für die spätere Erschließung rückseitiger Bauflächen die Straßenanschlüsse im Bereich der vom Bebauungsplan erfaßten Flächen festzulegen. Der Bebauungsplan verfolgt darüber hinaus den Zweck, für die Grundstücke in seinem Geltungsbereich die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen

und die Bauweise verbindlich festzusetzen, um dadurch eine weitere Bebauung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung lenken zu können.

V. Planinhalt

a) Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan weist in seinem Geltungsbereich reine Wohngebiete (WR), allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) aus. Die Ausweisungen erfolgten auf der Grundlage des neuen Flächennutzungsplanes in Anlehnung an die vorwiegend vorhandene Bebauung und Nutzung der Grundstücke. Die in den einzelnen Baugebieten zulässigen Nutzungen können den §§ 3, 4 und 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entnommen werden. In den ausgewiesenen reinen Wohngebieten ist die Ausnahme nach § 3 (3) BauNVO jedoch nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Durch eine Sonderfestsetzung ist bestimmt, daß in den Mischgebieten Wohnungen im ersten Vollgeschoß nur bis in 25 m Tiefe und in den darüber liegenden Vollgeschossen nur bis in 15 m Tiefe hinter den straßenseitigen Baugrenzen bzw. Baulinien zulässig sind. Die nach der Baunutzungsverordnung auf den nicht überbaubaren Flächen zulässigen Nebenanlagen und Garagen dürfen im Planungsgebiet jedoch zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen und Baulinien (Vorgärten) nicht errichtet werden.

b) Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschoßflächenzahlen (GFZ) festgesetzt. Diese Zahlen geben an, wieviel qm Grund- bzw. Geschoßfläche je qm Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind. Die in den einzelnen Baugebieten unterschiedlich festgesetzten Ausnutzungswerte können dem Plan entnommen werden.

Die überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind im Bebauungsplan durch Baulinien und Baugrenzen abgegrenzt. Soweit auf diesen Flächen eine unterschiedliche Vollgeschoßzahl zulässig sein soll, erfolgte eine Unterteilung durch Anordnung von Geschoßgrenzen.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wurde in Anlehnung an die vorhandene Bebauung überwiegend für zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten gilt diese Vollgeschoßzahl an den Straßenseiten bis in 15 m Bautiefe. Auf den anschliessenden

bebaubaren Flächen sowie auf den rückseitigen bebaubaren Flächen der allgemeinen Wohngebiete beiderseits des Hoyersgrabens darf jedoch nur eingeschossig gebaut werden.

In allen Baugebieten gelten die Bestimmungen für die offene Bauweise. Eine Ausnahme hiervon bilden lediglich die Grundstücke des Altenheimes und Kindergartens am Stickgraser Damm sowie die Grundstücke des benachbarten reinen Wohngebietes. Hier wurde entsprechend der vorhandenen Bebauung die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen, die nicht gleichzeitig in eine öffentliche Verkehrsfläche hineinragen, gilt die Festsetzung der Baugrenzen bzw. Baulinien nur, wenn sie durch einen Neubau ersetzt oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleich kommen. Sonstige innere Umbauten sind als Ausnahme zulässig.

Innerhalb der rückseitigen Bauzonen der allgemeinen Wohngebiete beiderseits des Hoyersgrabens dürfen nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen errichtet werden.

c) Verkehr

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Straßen sind bisher nicht ausgebaut. Eine Ausnahme bildet lediglich das vom Plan erfaßte Teilstück der Grünen Straße, das im Zuge einer Verbreiterung umgebaut werden muß und der Stickgraser Damm, der jedoch nur eine schmale Fahrbahn aus Kopfsteinpflaster besitzt. Dieser Straßenzug soll entsprechend seiner verkehrlichen Bedeutung für die gesamten beiderseits anschließenden Baugebiete als Hauptverkehrsverbindung zur Stadt eine Ausbaubreite zwischen 14,4 und 18,7 m erhalten. Die unterschiedlichen Breiten ergeben sich durch die abschnittsweise Anordnung von Parkstreifen, Bushaltestellen und Aufweitungen in Kreuzungsbereichen. Die Straße soll außer der Fahrbahn beidseitige Geh- und Radwege sowie wechselseitig Parkstreifen für den ruhenden Verkehr erhalten.

Alle übrigen ausgewiesenen Straßen sind entsprechend ihrer Bedeutung mit unterschiedlichen Breiten für die Anordnung einer Fahrbahn, beidseitiger Gehwege und teilweise für die Anordnung von Parkstreifen vorgesehen.

Der Pestalozziweg endet nordseitig des Stickgraser Dammes mit einem Wendeplatz, an den sich ein öffentlicher Parkplatz anschließt.

Für die später zu bebauenden B_agebiete zwischen dem Leipziger Weg und der Berliner Straße sind mit Anschluß an den Stickgraser Damm und den Leipziger Weg die Planstraßen A, B und C ausgewiesen.

Das zukünftige Baugebiet zwischen dem Pestalozziweg und dem Leipziger Weg südlich des Stickgraser Dammes wird später von einer Planstraße erschlossen, die vom Leipziger Weg abzweigen soll. Diese Straße soll als Stichstraße mit einem Wendeplatz enden. Der ausgewiesene Weg zwischen dem Altenheim und dem reinen Wohngebiet soll als Fuß- und Radweg Anschluß an den vorgenannten Wendeplatz erhalten.

Für die rückseitigen Bauzonen zwischen der Anton-Günther-Straße bzw. dem Pestalozziweg und dem Hoyersgraben würde bei den geringen Abständen zwischen den Straßen und dem Wasserlauf eine besondere Erschließungsstraße unwirtschaftlich sein. Die hier zulässigen Gebäude können als Zweitgebäude auf den jetzigen Grundstücksflächen erstellt oder durch Bildung von Hammergrundstücken an die vorhandenen Straßen angeschlossen werden.

d) Gemeinbedarfsflächen

Das Schulgrundstück der heutigen Pestalozzischule wurde mit einer Erweiterungsfläche auf der Westseite des Hoyersgrabens als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Auf dieser Fläche ist für die Zukunft eine Gesamtschule, bestehend aus Grund-, Haupt- und Realschule, geplant. Zur Unterbringung der Baulichkeiten und der erforderlichen Pausenhöfe für dieses Schulsystem muß auch die jetzige Sportplatzfläche der Pestalozzischule herangezogen werden. Für die Sportanlage der zukünftigen Gesamtschule wurde deshalb eine angrenzende Fläche ausgewiesen.

Als weitere Gemeinbedarfsfläche wurde am Stickgraser Damm ein Grundstück festgesetzt, auf dem sich ein Altenheim und ein Kindergarten der Evangelisch-Lutherischen Kirchengemeinde befindet.

e) Öffentliche Grünflächen

Der am Stickgraser Damm, Ecke Pestalozziweg vorhandene Kinderspielplatz wurde bis auf die für die Straßenverbreiterungen benötigten Flächen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" in den Bebauungsplan übernommen.

Auf den rückseitigen Flächen zwischen dem Leipziger Weg und dem Pestalozziweg nördlich der Grundstücke des Stickgraser Dammes wurde für die spätere Gesamtschule auf den nordseitig angrenzenden Flächen eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbindung "Sportplatz" ausgewiesen. Diese Sportfläche soll auch für die jetzige Realschule und für die Bernard-Rein-Schule an der Lilienstraße zur Verfügung stehen. Sie soll darüber hinaus für die sportliche Betätigung der Allgemeinheit und insbesondere der Delmenhorster Sportvereine dienen. Die festgesetzte Fläche gestattet es, hier zwei Rasenspielfelder sowie einen Tennisplatz anzulegen. Außerdem steht ausreichende Fläche für die Errichtung eines Umkleidegebäudes mit Nebenanlagen sowie für die Einrichtung eines Parkplatzes im Anschlußbereich an den Leipziger Weg zur Verfügung.

Das Gelände des bestehenden jüdischen Friedhofes an der Syker Straße wurde in vollem Umfang als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Jüdischer Friedhof" in den Bebauungsplan aufgenommen.

f) Öffentliche Wasserzüge

Der vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßte Abschnitt des Hoyersgrabens (Öffentlicher Wasserzug Nr.8) wurde nach § 9 (4) Bundesbaugesetz nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die nach wasserrechtlichen Bestimmungen unter Anbau- und Bepflanzungsverbot liegenden seitlichen Flächen des Wasserzuges wurden besonders gekennzeichnet.

g) Flächenangaben

Von dem ca 26,65 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als

1. Reine Wohngebiete (WR)	ca 0,43 ha
2. Allgemeine Wohngebiete (WA)	ca 11,12 ha
3. Mischgebiete (MI)	ca 5,84 ha
4. Gemeinbedarfsflächen	ca 2,96 ha
5. Öffentliche Verkehrsflächen	ca 2,45 ha
6. Öffentliche Grünflächen	ca 3,46 ha
7. Öffentliche Wasserzüge	ca 0,39 ha

VI. Kosten

Für die Herstellung der noch nicht ausgebauten Straßen einschl. der ausgewiesenen Planstraßen A - C sowie einschl. des 5,0 m breiten Weges östlich des Kindergarten- und Altenheimgrundstückes werden die Erschliessungskosten nach heutigem Stand auf ca 2 275 500,-- DM geschätzt. Dieser Betrag beinhaltet die Kosten für noch erforderlichen Grunderwerb, den Kanalbau (soweit noch nicht vorhanden), für die Befestigung der Straßen einschl. Freilegung, für die Verlegung oder Erneuerung der Gas- und Wasserleitungen sowie für die Straßenbeleuchtung. Die Grunderwerbskosten für das Erweiterungsgelände der Pestalozzischule und für die geplante Sportanlage sowie die Ausbaukosten für die Sportplätze werden auf ca 1 882 000,-- DM geschätzt.

Über die Kosten für eine spätere Erweiterung der Hochbauten der Pestalozzischule sowie für die Errichtung eines Umkleidegebäudes mit Nebenanlagen auf dem Sportplatzgelände können zum augenblicklichen Zeitpunkt noch keine Angaben gemacht werden.

Von den erstgenannten Erschliessungskosten wird der städtische Haushalt in voller Höhe nur vorübergehend belastet, da die Anlieger nach Herstellung der Erschliessungsanlagen entsprechend den bestehenden Ortssatzungen zu den Kosten herangezogen werden. 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 für den Ausbau und die Verbreiterung der vorhandenen Straßen sowie für die Neuanlegung der Planstraßen, für die Erweiterung des Schulgeländes und für die Anlegung der Sportplätze erforderlichen Flächen müssen zum Zeitpunkt der Durchführung der einzelnen Maßnahmen durch die Stadt erworben, übernommen oder notfalls enteignet werden, soweit sie nicht bereits im Besitze der Stadt sind.

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

Bestehende frühere Pläne treten im Geltungsbereich des Planungsgebietes mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr.40 nach § 12 des Bundesbaugesetzes außer Kraft.

Aufgestellt:

Delmenhorst, den 23.12.1969


Tamsen
Stadtbaurat