

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 112

für die Grundstücke Stedinger Straße Haus Nr. 244, 250 bis 270 (gerade) und 235 bis 275 (ungerade) sowie beiderseits des Brauereiweges von der Stedinger Straße bis einschließlich Haus Nr. 19 (ungerade) bzw. Nr. 16 (gerade) in Delmenhorst

I. Vorbemerkung

Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Stadtgebiet im Ortsteil Bunterhof und umfaßt eine Fläche von ca. 9,85 ha. die mittlere Entfernung zum Stadtkern beträgt rund 3,0 km.

II. Bisherige Entwicklung

Die Stedinger Straße stellt als Landesstraße 75 eine der wichtigsten übergeordneten Verkehrsverbindungen der Stadt mit dem nördlichen Umland dar. Hier ist seit langer Zeit eine aufgelockerte Bebauung vorhanden, die im straßenseitigen Bereich in den letzten Jahren weitgehend ergänzt wurde, so daß hier, von Ausnahmen abgesehen, eine einheitliche Bebauung erkennbar ist.

Die Bebauung beiderseits des Brauereiweges ist gleichfalls überwiegend seit langem vorhanden. Auch hier wurde sie durch Einzelvorhaben in den letzten Jahren ergänzt.

Bisher nicht bebaute Grundstücksbereiche werden z. Zt. gärtnerisch bzw. kleinlandwirtschaftlich genutzt.

III. Bisherige Planungen und Festsetzungen

Am 1.3.1974 erfolgte die Eingliederung der Gemeinde Hasbergen in die Stadt Delmenhorst. Infolge dieser Eingliederung ist der am 21.10.1969 vom Rat der Stadt Delmenhorst für das ehemalige Stadtgebiet beschlossene Flächennutzungsplan aufgrund des 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. 112 sollen entsprechend im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Für die Stedinger Straße besteht ein nach dem Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. 6. 1960 übergeleiteter Fluchtlinienplan vom 19. 6. 1961.

Der vom Bebauungsplan Nr. 112 erfaßte Teilbereich der Friedensstraße ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 87 vom 28. 10. 1971 als Verkehrsfläche ausgewiesen.

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

IV. Anlaß der Planaufstellung und Planungsziel

Den Gemeinden ist durch § 2 (1) BBauG die Aufgabe übertragen, Bauleitpläne in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit dies erforderlich ist. In Erfüllung dieser Verpflichtung hat der Rat der Stadt Delmenhorst am 10. 7. 1973 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das eingangs genannte Gebiet beschlossen. Somit wurde die Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 geschaffen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde insbesondere notwendig, um die für den Ausbau und die Verbreiterung des Brauereiweges erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen festzusetzen. Darüber hinaus soll der Einmündungsbereich der Friedensstraße in die Stedinger Straße derart geändert werden, daß an der Südseite der Friedensstraße abschnittsweise ein Parkstreifen angeordnet werden kann.

Für den Bereich der Flurstücke 41/1, 42 und 43 (Flur 18) hat der Rat der Stadt eine Veränderungssperre gem. § 16 und 17 (1) BBauG beschlossen. Zur Sicherung der Planung in diesem Bereich, insbesondere der Grünfläche mit altem, erhaltenswerten Baumbestand als Kinderspielplatz und Zuwegung zu dem geplanten Sport- und Erholungszentrum im Bereich zwischen dem Brokkampweg und der Stedinger Straße war die Aufstellung des Bebauungsplans gleichfalls unerlässlich.

Weiterhin soll für die Erweiterung des Friedhofsgeländes an der Friedensstraße ein Teilbereich der Grundstücke Stedinger Straße Nr. 250 bis 268 (gerade) mit einer entsprechenden Zweckbindung planerisch gesichert werden.

Für rückseitige Grundstücksbereiche, für die eine öffentliche Erschließung aus Kostengründen nicht vertretbar ist, andererseits jedoch eine Bebauung städtebaulich durchaus wünschenswert

erscheint, wurden tiefere bzw. zusätzliche Bauzonen angeordnet. Hier können ggf. Bauten als Zweithäuser oder auf sogenannten Hammergrundstücken errichtet werden. Auch für diese Regelung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig, da sie mit der vorhandenen Bebauung im Rahmen des § 34 BBauG nicht vereinbar wäre.

Darüber hinaus verfolgt der Plan den Zweck, Art und Maß der baulichen Nutzung für alle von ihm erfaßten Grundstücke und Grundstücksteile verbindlich festzusetzen und die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen auszuweisen, um hierdurch die weitere Bebauung und Nutzung innerhalb des Planungsgebietes im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung lenken zu können.

V. Planinhalt

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

In der Art der Bodennutzung wurde der Bebauungsplan Nr. 112 aus dem bisherigen Flächennutzungsplan entwickelt. Etwaige Abweichungen werden bei der bereits eingeleiteten Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

Im Planungsgebiet wurden entsprechend bestehender und geplanter Nutzung allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) ausgewiesen. Die in den einzelnen Baugebieten zulässigen baulichen Anlagen werden durch die §§ 4 und 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke wird durch Grund- und Geschoßflächenzahlen bestimmt. Hierbei werden die Höchstwerte des § 17 BauNVO nicht überschritten. Die Grund- und Geschoßflächenzahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wurde in Anlehnung an die vorhandene Bebauung überwiegend für 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Im Bereich der Grundstücke Stedinger Straße 239 bis 245 A wurde die vorhandene Bebauung mit 3 Vollgeschossen als Höchstgrenze in den Plan übernommen.

Die in rückwärtigen Grundstücksbereichen zugelassene Bebauung wurde überwiegend auf 1 Vollgeschoß beschränkt. In Teilbereichen kann im Einzelfall ein weiteres Vollgeschoß als Ausnahme zugelassen werden, wenn neben den baurechtlichen Voraussetzungen städtebauliche Gesichtspunkte dies rechtfertigen und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

In allen Baugebieten gilt die offene Bauweise. Für Teilbereiche der Grundstücke an der Westseite der Stedinger Straße sowie im Bereich der zweiten Bauzone auf den Flurstücken 25, 26/1 und 26/2 an der Nordseite des Brauereiweges wurde die Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser als Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen beschränkt, um eine unerwünschte Massierung von Wohnungen bzw. von größeren Wohngebäuden zu vermeiden.

Die überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgelegt. Soweit auf diesen Flächen eine unterschiedliche Vollgeschoßzahl zulässig ist, erfolgt eine Unterteilung durch Anordnung einer Geschößgrenze.

Infolge einer Sonderfestsetzung gelten die Baugrenzen für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen nur, wenn der Baubestand durch einen Neubau ersetzt wird oder Umbauten durchgeführt werden, die einen Neubau gleichkommen. Sonstige innere Umbauten sind als Ausnahme zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten) dürfen Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie bauliche Anlagen nach § 12 (1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) nicht errichtet werden.

b) Verkehr, Garagenanlagen, Stellplätze

Die Stedinger Straße ist bereits entsprechend ihrer Bedeutung als Landesstraße (L 75) voll ausgebaut. Die Straßenbegrenzungslinie wurde nach dem vorhandenen Ausbau in den Bebauungsplan übernommen.

Die Friedensstraße wurde bereits durch den Bebauungsplan Nr. 87 in einer Breite von 13,0 m ausgewiesen. Im Bereich des Flur-

stückes 6/1 soll nunmehr in ca. 60 m Länge die Möglichkeit für einen Längsparkstreifen zusätzlich eingeräumt werden. Hierfür wurde dieser Teil der Verkehrsfläche in diesem Bebauungsplan geändert.

Der Brauereiweg ist als Verkehrsfläche überwiegend vorhanden. Seiner Bedeutung als wichtige Verkehrsverbindung zur Ortschaft Hasbergen entsprechend soll er auf 11,0 bzw. 13,0 m verbreitert werden. Neben der Fahrbahn und beidseitigen Gehwegen ist in überwiegender Länge ein Längsparkstreifen vorgesehen, um so den ruhenden von dem fließenden Verkehr zu trennen.

Bauflächen im rückseitigen Grundstücksbereich, die nicht direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen, können im Rahmen einer Zweitbebauung, als Hammergrundstücke oder in Form einer Baulast erschlossen und bebaut werden.

Auf dem Grundstück Stedinger Straße 247 wurde im straßenseitigen Grundstücksbereich eine Fläche zur Anlegung von Stellplätzen entsprechend dem vorhandenen Ausbau vorgesehen.

Zugunsten der dreigeschossigen Miethausbebauung auf den Flurstücken 56/12, 56/13 und 56/14 wurde im Bereich des Flurstücks 56/17 eine Fläche für erdgeschossige Gemeinschaftsgaragen ausgewiesen.

c) Öffentliche Grünflächen

Entsprechend den Darstellungen des bisherigen Flächennutzungsplanes wurde im rückseitigen Bereich der Grundstücke Stedinger Straße 250 bis 270 (gerade) zur Erweiterung des Friedhofes an der Friedensstraße eine Grünfläche mit der Zweckbindung Friedhof festgesetzt.

Das Flurstück 42 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 41/1 an der Südseite des Brauereiweges sind mit alten, erhaltenswerten Bäumen bestanden. Diese Fläche ist im bisherigen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Zur Sicherung dieser Fläche als Zuwegung zu einem südlich anschließend vorgesehenen Sport- und Erholungszentrum wurde hier eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Der vorhandene Baumbestand soll überwiegend erhalten bleiben. Gleichzeitig soll in diesem Bereich zur Deckung

des Bedarfs nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze vom 6. 2. 1973 ein öffentlicher Kinderspielplatz angelegt werden.

Im straßenseitigen Bereich der Hausgrundstücke Brauereiweg Nr. 7 und 15 stehen mehrere alte, erhaltenswerte Bäume, die auch durch Neuanpflanzungen nicht zu ersetzen sind. Zur Auflockerung des Straßenbildes und zur Wahrung des Wohnwertes in diesem Bereich sind diese Bäume aus städtebaulicher Sicht zu schützen. Eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan soll dies gewährleisten.

d) Flächen für Versorgungsanlagen

Die bestehende Umformerstation im Bereich des Flurstücks 77/3 an der Westseite der Stedinger Straße wurde mit entsprechender Zweckbindung im Bebauungsplan ausgewiesen.

e) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, vorhandene Versorgungsanlage

Zur Sicherung der Zuwegung zur vorhandenen Sportanlage im Bereich des Flurstücks 71/4 an der Ostseite der Stedinger Straße wurde nördlich des Hauses Stedinger Str. Nr. 233 eine 5,0 m breite Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der ostseitig angrenzenden Sportanlage festgesetzt.

Südlich des Brauereiweges zwischen den Häusern Stedinger Straße Nr. 249 A und 251 verläuft eine Ferngasleitung der Stadtwerke Bremen, zu deren Sicherung eine Trasse mit Leitungsrecht einschließlich beiderseitigen Schutzstreifen zugunsten der Stadtwerke Bremen ausgewiesen wurde.

Vorhandene 20 KV- bzw. 60 KV-Freileitungen sind in der Planungsunterlage dargestellt. Sie gelten nicht als Festsetzung im Sinne des BBauG. Auf einzuhaltende Sicherheitsabstände nach den VDE-Vorschriften ist hingewiesen.

f) Flächenangaben

Von dem ca. 9,85 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als

1. Allgemeine Wohngebiete (WA)	ca. 2,69 ha
2. Mischgebiete (MI)	ca. 4,02 ha
3. Öffentliche Grünflächen	ca. 1,53 ha
4. Verkehrsflächen	ca. 1,49 ha
5. Versorgungsanlagen	ca. 0,12 ha

VI. Kosten und Folgemaßnahmen

Für den Ausbau der vom Bebauungsplan Nr. 112 erfaßten öffentlichen Verkehrsflächen und Grünanlagen, mit Ausnahme der bereits durch den Bebauungsplan Nr. 87 erfaßten Teilfläche der Friedensstraße, werden die Kosten nach heutigem Stand auf etwa 470.100,-- DM geschätzt. In diesem Betrag sind alle Kosten für noch erforderlichen Grunderwerb, für die Herstellung der Kanäle, die Straßenbefestigung einschließlich Freilegung, die Verlegung bzw. Erneuerung oder Umliegung von Gas- und Wasserleitungen, für die Straßenbeleuchtung sowie die Anlage der öffentlichen Grünanlagen enthalten.

Ein Teil der Kosten belastet den städtischen Haushalt nur vorübergehend, da die Anlieger in Form von Beiträgen entsprechend den Ortssatzungen zu den Kosten herangezogen werden. Die tatsächliche Höhe der bei der Stadt verbleibenden Kosten kann erst nach Durchführung der einzelnen Maßnahmen ermittelt werden. Die erforderlichen Maßnahmen sowie die Inanspruchnahme der Mittel erfolgen im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

Die für die Anlage bzw. den Ausbau der öffentlichen Straßen und Grünanlagen erforderlichen Flächen müssen 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. Sollten sie im Rahmen der Plandurchführung notwendig werden, können sie entsprechend den jeweiligen Gegebenheiten getroffen werden.

Bestehende frühere Pläne im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112 treten mit der nach § 12 BBauG erfolgten

Bekanntmachung außer Kraft.

Delmenhorst, den 27. 5. 1975

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt
In Vertretung

Oetting
Stadtbaurat

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'Oetting', written over the printed name.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 112, Änderungs- und Erweiterungsplan - Teilabschnitt 1 - im Bereich der Flurstücke 41/1, 42 und 50/1 der Flur 18 in Delmenhorst

Der Bebauungsplan Nr. 112 weist im Bereich des Flurstücks 42 sowie auf einer Teilfläche des Flurstücks 41/1 eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbindung Kinderspielplatz aus. Aufgrund vorgebrachter Bedenken und Anregungen des Eigentümers hat der Rat der Stadt beschlossen, auf diese Ausweisung zu verzichten und das Flurstück 42 unter Ausweisung eines überbaubaren Teilbereichs in die allgemeinen Wohngebiete einzubeziehen. Für den Geländestreifen des Flurstücks 41/1 soll unter Erweiterung der Bauzone eine entsprechende Regelung getroffen werden.

Der bisher in der öffentlichen Grünfläche geplante Kinderspielplatz soll in einem Anschlußbaugebiet ausgewiesen und möglichst sonstigen öffentlichen Einrichtungen in diesem Gebiet angegliedert werden. Somit wird auch im Bereich am Brauereiweg den Forderungen des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze Rechnung getragen. Die Zuwegung zwischen dem Brauereiweg und der geplanten Erweiterung der Sportflächen am Schützenhaus Tell soll über das im Eigentum der Stadt befindliche Flurstück 36/10 (Flur 18) bzw. über den Brookkampweg erfolgen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112 soll um die bisher nicht erfaßte Teilfläche des Flurstücks 50/1 (Flur 41) erweitert werden. Im Bereich dieses Flurstücks steht eine Reihe erhaltenswerter Bäume, die durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan geschützt werden. Ein entsprechender Schutz ist gleichfalls für die im Bereich der bisherigen Grünfläche vorhandenen erhaltenswerten Bäume vorgesehen.

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sollen die vorgenannten Änderungen berücksichtigt werden.

Durch Neufassung des Bebauungsplanes ist eine Einsparung bei den Durchführungskosten in Höhe von etwa 156.000,-- DM zu erwarten.

Die vorgenannten Änderungen sowie die Erweiterung des Geltungsbe-
reiches machen für die betroffenen Teilflächen eine erneute öffent-
liche Auslegung des Planentwurfes erforderlich. Die bisherigen Dar-
stellungen des Bebauungsplanes werden in diesen Teilbereichen durch
die geänderte Planfassung ersetzt.

Delmenhorst, den 21. Januar 1976

Stadt Delmenhorst

Der Oberstadtdirektor

Stadtplanungsamt

In Vertretung



Oetting
Stadtbaurat