

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan

Nr. 201

für ein Teilgebiet zwischen dem Ruselerweg, der Schönemoorer Straße, dem Klaus-Groth-Weg und der Stadtgrenze in Delmenhorst

I. Bisherige Entwicklung, bestehende Planung

Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Stadtgebiet und umfaßt eine Fläche von ca. 3,34 ha. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt etwa 2,5 km.

Die heutige nördliche Grenze des Ruselerweges ist gleichzeitig die Grenze zwischen der Gemeinde Ganderkesee und der Stadt Delmenhorst. Die Grundstücke beiderseits des Ruselerweges sind zum Teil mit überwiegend eingeschossigen Wohnhäusern älterer und neuerer Bauart im Siedlungscharakter bebaut. Die unbebauten Flächen werden als Weide- und Gartenland genutzt.

Der Ruselerweg ist noch nicht ausgebaut und daher unbefestigt. Im Hinblick auf einen künftigen Ausbau des Ruselerweges wurde im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Ganderkesee im Einvernehmen mit der Stadt Delmenhorst die künftige nördliche Straßenbegrenzungslinie des Ruselerweges in 1,5 m Tiefe auf dem Gebiet der Gemeinde Ganderkesee festgesetzt.

Als vorbereitender Bauleitplan besteht für das Gebiet der Stadt Delmenhorst der am 22. 5. 1979 vom Rat der Stadt beschlossene Flächennutzungsplan. Die vom Bebauungsplan Nr. 201 erfaßten Flächen sind hier als Wohnbauflächen dargestellt. Sonstige verbindliche Bauleitpläne liegen für das Planungsgebiet nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

II. Anlaß der Planaufstellung und Planungsziel

Den Gemeinden ist nach § 1 (3) des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der zur Zeit geltenden Fassung die Aufgabe übertragen, Bauleit-

pläne aufzustellen, sobald und soweit dieses für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Aufgrund dieser Verpflichtung wird für den eingangs genannten Bereich der Bebauungsplan Nr. 201 aufgestellt.

Ziel der Planung ist es, die im Flächennutzungsplan für das Gebiet der Stadt Delmenhorst als Wohnbauflächen dargestellten, bisher jedoch unbeplanten Flächen in die Wohngebiete der Stadt Delmenhorst einzubeziehen.

Grundsätzliches Ziel der Planung ist es, Art und Maß der baulichen Nutzung für alle vom Bebauungsplan 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 Planungsgebietes im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung lenken zu können.

Die im Planungsgebiet vorhandenen Freiflächen zwischen dem Ruselerweg und dem Klaus-Groth-Weg sollen einer Bebauung zugeführt werden. In Anlehnung an die vorhandene Bebauung sollen hier nur Einzelhäuser zulässig sein, die zum Teil nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen.

Für die Erschließung der neuen Baugebiete ist es erforderlich, eine von Ruselerweg abgehende Planstraße anzulegen. Die für den Ausbau des Ruselerweges und der Planstraße erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen sollen mit dem Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden. Zwischen der Planstraße und dem Klaus-Groth-Weg ist eine Geh- und Radwegverbindung vorgesehen, die größtenteils bereits im Bebauungsplan Nr. 121 der Stadt Delmenhorst festgesetzt ist und u. a. den Kindern aus dem Planungsgebiet ein gefahrloses Erreichen des vorhandenen Kinderspielfeldes an der August-Hinrichs-Straße ermöglichen soll.

III. Planinhalt

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. 9. 1977

sieht im § 1 vor, die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung festzusetzen. Entsprechend der vorhandenen Bebauung und Nutzung sowie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wurden im Planungsgebiet allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die allgemeinen Wohngebiete sollen vorrangig dem Wohnen dienen. Aus diesem Grunde sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1 bis 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. 9. 1977 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Danach sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen in diesen Baugebieten unzulässig. In den allgemeinen Wohngebieten im Bereich der Flurstücke 31/2, 36/4 und 37/2 (Flur 13) ist die Ausnahme nach § 4 (3) Nr. 6 der BauNVO allgemein zulässig. Somit sind hier Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen zulässig. In den übrigen Baugebieten können diese Anlagen als Ausnahme zugelassen werden. Mit den vorstehenden Maßnahmen kann dem bestehenden Siedlungscharakter in diesem Gebiet insofern Rechnung getragen werden, daß hier auch Kleinsiedlungen zugelassen werden können.

In Anlehnung an die vorhandene lockere Bebauung wird im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen ein Vollgeschoß als Höchstgrenze festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung für die Baugebiete wird durch Grund- bzw. Geschoßflächenzahlen geregelt. Die Zahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO höchstens zulässig sind. Unter Berücksichtigung der Stadtrandlage des Planungsgebietes wurden diese Werte unter den Höchstwerten des § 17 (1) BauNVO festgesetzt.

Im Planungsgebiet sind im Rahmen der offenen Bauweise Einzelhäuser zulässig, wobei die Wohngebäude zum Teil nur zwei Wohnungen haben dürfen. Mit der vorstehenden Festsetzung soll der bestehende Gebietscharakter erhalten bleiben.

Die überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen so festgelegt, daß sowohl der vorhandenen als auch der geplanten Bebauung im Rahmen ausreichend großer Grundstücke genügend Spielraum für eine vernünftige Ausnutzung zur Verfügung steht.

In den allgemeinen Wohngebieten im Bereich der Flurstücke 31/2, 36/4 und 37/2 (Flur 13) muß die Größe der Baugrundstücke mindestens 600 qm betragen. Für die übrigen Baugebiete sind Mindestgrundstücksgrößen von 500 qm festgesetzt worden. Diese Festsetzungen berücksichtigen die Stadtrandlage. Sie sollen eine zu große Verdichtung der Bebauung in der Übergangszone zur freien Landschaft verhindern. Darüber hinaus soll mit dieser Festsetzung sichergestellt werden, daß die hier zulässigen Kleinsiedlungen eine angemessene Landzulage erhalten (mindestens 600 qm).

Infolge einer textlichen Festsetzung dürfen auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie bauliche Anlagen nach § 12 (1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) nicht errichtet werden. Hierdurch soll der Vorgartenbereich der Baugrundstücke von jeglicher Bebauung freigehalten werden und einer Begrünung vorbehalten bleiben.

Eine weitere textliche Festsetzung besagt, daß für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen die Festsetzung der Baugrenzen nur gilt, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Sonstige innere Umbauten sind als Ausnahme zulässig. Mit dieser Maßnahme wird den Belangen des Bestandsschutzes Rechnung getragen.

Der Ruselerweg wird in einer Breite von 8,30 m als Verkehrsfläche mit verkehrsberuhigtem Ausbau (Mischfläche) ausgebaut. Die künftige nördliche Straßenbegrenzungslinie liegt 1,50 m außerhalb der Stadtgrenze auf dem Gemeindegebiet von Ganderkesee. Die Straßenbegrenzungslinie wurde im Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Ganderkesee im Einvernehmen mit der Stadt Delmenhorst festgesetzt.

Die für die Erschließung der vorhandenen Freiflächen erforderliche, vom Ruselerweg abgehende Planstraße wird ebenfalls in 8,30 m Breite als Mischfläche ausgebaut. Im nordöstlichen Bereich des Flurstücks 37/2 (Flur 13) erhält die Planstraße einen Fahrbahnversatz, um eine dort vorhandene Weißdornhecke erhalten zu können. Im Bereich der Hecke dürfen die Baugrundstücke nicht an die Verkehrsfläche der Planstraße angeschlossen werden. Aus diesem Grunde wurde ein 15,0 m langes Anschlußverbot im Bebauungsplan ausgewiesen. Die Planstraße endet mit einem Wendeplatz, der so angelegt wird, daß größeren Lieferfahrzeugen und dem Müllfahrzeug die Möglichkeit zum Wenden geboten werden kann. Der Wendeplatz soll jedoch nicht in vollem Umfang gepflastert werden, sondern wird in der Mitte mit einer begrünten Fläche ausgestattet, auf der auch ein Baum neu angepflanzt werden soll, der auf das Straßenbild positiv Einfluß nimmt. Vom Wendeplatz abgehend ist ein 4,50 m breiter Stichweg geplant, der der Erschließung der rückseitigen Bauflächen auf dem Flurstück 34 (Flur 13) dient. Die Aufteilung der Baugrundstücke soll jedoch dem Grundstückseigentümer vorbehalten bleiben.

Die an die Planstraße angrenzenden Baugrundstücke dürfen infolge einer textlichen Festsetzung nur an diese Straße angeschlossen werden. Mit dieser Maßnahme wird vermieden, daß rückwärtige Grundstücksflächen vor Anlegung der Planstraße über lange Zuwegungen an die vorhandenen Straßen angeschlossen werden.

Im Rahmen des verkehrsberuhigten Ausbaus sind wechselseitig Längsparkstreifen vorgesehen, die den ruhenden Verkehr aufnehmen sollen. Für die Grundstückseigentümer besteht darüber hinaus die Verpflichtung, Einstellplätze auf den einzelnen Grundstücken für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf nachzuweisen. Durch die vorgenannten Maßnahmen wird den Belangen des ruhenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen.

Zwischen der Planstraße und dem Klaus-Groth-Weg ist eine Geh- und Radwegverbindung festgesetzt. Sie bietet den Anwohnern am Ende der Planstraße eine Abkürzung in Richtung Stadtmitte an. Vorrangig soll die Wegeverbindung den Kindern aus dem Planungsgebiet ein gefahrloses Erreichen des vorhandenen Kinderspiel-

platzes an der August-Hinrichs-Straße ermöglichen. Darüber hinaus stellt die Wegeverbindung in etwaigen Notfällen eine Notüberfahrt zwischen dem Klaus-Groth-Weg und der Planstraße dar. Aus diesem Grunde soll die Wegeverbindung straßenmäßig befestigt werden.

Im Bereich der Straßenverkehrsflächen wurden unterschiedliche Höhen über Normalnull (NN-Höhen) festgesetzt. Diese Höhen dürfen beim Ausbau der Straßen nicht unterschritten werden, da die Entsorgung (Schmutz- und Regenwasser) aufgrund zu geringer Kanaltiefen nicht gewährleistet ist. Zur besseren Orientierung wurden darüber hinaus die vorhandenen Straßen- und Geländehöhen über NN angegeben.

Zur Erschließung der nicht an die Verkehrsflächen angrenzenden rückseitigen Bauflächen, die zum Teil im Bereich der Flurstücke 36/4 und 37/2 sowie im Bereich der Flurstücke 40/2 und 40/3 (jeweils Flur 13) entstehen, wurden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen ausgewiesen, auf denen keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Die Baugrundstücke dürfen nur über die ausgewiesenen Flächen an die vorhandenen und geplanten öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen werden. Eine öffentliche Erschließung würde hier für die wenigen zu erschließenden Baugrundstücke aus Kostengründen nicht gerechtfertigt sein.

Das Planungsgebiet wird von der Richtfunkstrecke TR. Nr. 336 der Deutschen Bundespost tangiert. In einer Breite von 100,0 m beiderseits dieser Richtfunkverbindung besteht eine Bauhöhenbeschränkung oberhalb 59,0 m über NN. Die vorhandene Höhenlage des betroffenen Planbereiches liegt zwischen 5,6 m und 6,0 m über NN, so daß eine Bauhöhenbeschränkung nicht festgesetzt werden muß.

VI. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Grünplanung und Kinderspielplätze

Das Planungsgebiet wird durch die vorhandene Bebauung mit der

dazugehörigen gärtnerischen Nutzung und Begrünung der einzelnen Grundstücke und dem natürlichen Bewuchs geprägt.

Bäume, die den Charakter der Umgebung besonders prägen und die durch Neuanpflanzungen nicht ersetzt werden können, sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Für die im Planungsgebiet vorhandenen Bäume, die gegebenenfalls im Rahmen der Plandurchführung nicht erhalten werden können, sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Hierfür bietet sich aufgrund des beabsichtigten verkehrsberuhigten Straßenausbaus der öffentliche Straßenraum an. In diesem Zusammenhang wird auf § 3 der Satzung über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) der Stadt Delmenhorst hingewiesen.

Zur Vermeidung einer unschönen großen Pflasterfläche wird im Bereich der Wendeanlage der Planstraße eine begrünte Fläche angelegt, auf der auch ein Baum neu angepflanzt werden soll.

An der östlichen Grenze des Flurstücks 37/2 (Flur 13) ist im nördlichen Bereich eine etwa 13,5 m lange Weißdornhecke vorhanden. Die geplante Straßenführung nimmt auf diese Hecke Rücksicht, indem die Planstraße an der Hecke vorbeigeführt wird. Darüber hinaus dürfen die Baugrundstücke, wie bereits erwähnt, im Bereich der Weißdornhecke nicht an die Verkehrsfläche angeschlossen werden. Im Bebauungsplan ist der Bereich, auf dem sich die Weißdornhecke befindet, als Fläche mit zu erhaltenden Bäumen und Sträuchern ausgewiesen.

Im Planbereich befinden sich darüber hinaus keine besonders zu schützenden Teile der Natur und Landschaft. Die Grünplanung ist Bestandteil des Flächennutzungsplanes der Stadt Delmenhorst, aus dem dieser Bebauungsplan entwickelt ist. Auch sind Gebiete, die unter Naturschutz und Landschaftsschutz stehen bzw. zur Unterschutzstellung geplant sind, im Flächennutzungsplan entsprechend nachrichtlich übernommen. Davon wird der vorliegende Bebauungsplan jedoch nicht berührt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 201 ist ein Kinderspielplatz nicht vorgesehen. In etwa 300 m Entfernung ist am

Ende der August-Hinrichs-Straße ein größerer Kinderspielplatz (2.100 qm Bruttofläche) vorhanden (siehe Bebauungsplan Nr. 121). Dieser Spielplatz ist von den Kindern aus dem Planungsgebiet über die geplante Geh- und Radwegverbindung, den Klaus-Groth-Weg und die August-Hinrichs-Straße gefahrlos zu erreichen. Das Planungsgebiet gehört zum Einzugsbereich dieses Spielplatzes. Der Nettospielplatzbedarf von 212 qm ist damit abgedeckt. Die Forderungen des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze vom 6. 2. 1973 sind erfüllt.

V. Flächenangaben

Von dem ca. 3,34 ha großen Planungsgebiet werden ausgewiesen als:

1. Allgemeine Wohngebiete	ca. 2,99 ha
2. Verkehrsflächen	ca. 0,35 ha
	<hr/>
	ca. 3,34 ha
	=====

VI. Kosten und Folgemaßnahmen

Die Durchführung der öffentlichen Maßnahmen umfaßt den Ausbau des Ruselerweges, der Planstraße und des Verbindungsweges zwischen Planstraße und Klaus-Groth-Weg. Hierfür werden die Kosten nach heutigem Stand auf 681.000,-- DM geschätzt. In diesem Betrag sind die Kosten für den noch erforderlichen Grunderwerb, für die Herstellung der Kanäle, die Straßenbefestigung einschließlich eventueller Freilegung, die Verlegung bzw. Erneuerung von Gas- und Wasserleitungen, die Herstellung der Straßenbeleuchtung und die Anpflanzung eines größeren Baumes enthalten.

Die noch nicht im Eigentum der Stadt Delmenhorst befindlichen öffentlichen Flächen sind von der Stadt zu erwerben, auf diese zu übertragen oder notfalls für den vorgesehenen öffentlichen Zweck zu enteignen.

Die Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 13 a BBauG ist bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 201 nicht erforderlich.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht erkennbar. Sollten sie dennoch erforderlich werden, so bildet der Bebauungsplan Nr. 201 hierfür die Grundlage.

Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes nach § 12 BBauG treten alle bis dahin rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 201 außer Kraft.

16. Dez.
Delmenhorst, den ~~25. Juni~~ 1986

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung



Oetting
Stadtbaurat