

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 202

für Flächen beiderseits des Eckermannweges zwischen Ströhenweg und Landwehrgraben sowie für Flächen beiderseits des Ströhenweges zwischen Hölderlinstraße und Hoykenkamper Weg in Delmenhorst

- - - - -

I. Bisherige Entwicklung, bestehende Planung

Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Stadtgebiet und umfaßt eine Fläche von ca. 5,61 ha. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt etwa 2,1 km.

Entlang des Eckermannweges, des Ströhenweges und der Fontanestraße sind einige ältere und neuere überwiegend eingeschossige Wohngebäude vorhanden. An der Nordseite des Eckermannweges wurden vor ca. 20 Jahren zwei dreigeschossige Wohnblocks errichtet. Die unbebauten Flächen werden überwiegend als Weide- bzw. Gartenland genutzt.

Nördlich des Eckermannweges ist seit Jahren ein umfangreicher öffentlicher Kinderspielplatz vorhanden.

Der Eckermannweg ist etwa zur Hälfte, die Fontanestraße vollständig ausgebaut. Das übrige Teilstück des Eckermannweges sowie das vom Planbereich betroffene Teilstück des Ströhenweges sind zur Zeit noch unbefestigt.

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. 202 erfaßten Flächen sind hier als Wohnbauflächen und Grünflächen (Kinderspielplatz) dargestellt. Teile des Geltungsbereiches werden vom Bebauungsplan Nr. 37 vom 27. 6. 1967 erfaßt. Sonstige verbindliche Bauleitpläne liegen für den Planbereich 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, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Aufgrund dieser Verpflichtung wird für den eingangs genannten Bereich der Bebauungsplan Nr. 202 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.

Der Bebauungsplan soll die künftigen öffentlichen Verkehrsflächen des Eckermannweges und des vom Bebauungsplan betroffenen Teilstücks des Ströhenweges verbindlich festsetzen. Darüber hinaus ist eine Planstraße vorgesehen, die später im Rahmen einer Anschlußplanung die Freiflächen westlich des Ströhenweges erschließen soll.

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung sollen im Planbereich überwiegend nur Einzelhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein. Lediglich im Bereich der Mehrfamilienblocks soll mit Ausweisung der geschlossenen Bauweise der vorhandenen Bebauung Rechnung getragen werden. Weiterhin soll in Abwägung mit den öffentlichen und den privaten Belangen in einem Teilbereich an der Südseite des Eckermannweges eine zweite Bauzone ausgewiesen werden.

Der vorhandene Kinderspielplatz soll in seinem bestehenden Umfang in die Planung übernommen werden. Eine Erweiterung der

Spielflächfläche ist nicht vorgesehen. Vom Spielplatz aus ist entlang des Landwehrgrabens eine Grünverbindung zum Schwarzen Weg vorgesehen.

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 dieser Bestimmung und unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Nutzung sowie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wurden im Planungsgebiet überwiegend allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Im Bereich der ausgewiesenen zweiten Bauzone an der Südseite des Eckermannweges gilt künftig die Festsetzung reiner Wohngebiete.

In Anlehnung an die vorhandene lockere Bebauung wird im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen ein Vollgeschoß als Höchstgrenze zugelassen. Lediglich im Bereich der Mehrfamilienhäuser wird mit Ausweisung von drei Vollgeschossen der vorhandenen Bebauung Rechnung getragen.

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 überwiegenden Bereich des Planungsgebietes sind im Rahmen der offenen Bauweise Einzelhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser zulässig, wobei die Wohngebäude zum Teil nur zwei Wohnungen haben dürfen. An der Nordseite des Eckermannweges wird im Bereich der Mehrfamilienwohnhäuser die geschlossene Bauweise festgesetzt. Mit den vorgenannten Festsetzungen 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. Während an der Südseite des Eckermannweges in einem Teilbereich eine zweite Bauzone ausgewiesen wird, ist in dem übrigen Teilbereich an der Südseite des Eckermannweges aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse lediglich eine umfangreiche vordere Bauzone festgesetzt worden.

Aufgrund 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 teilweise geringe Vorgartenbereich der Baugrundstücke von jeglicher Bebauung freigehalten werden und einer Begrünung vorbehalten bleiben. Garagen, die mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, können jedoch als Ausnahme zugelassen werden.

Eine weitere textliche Festsetzung bestimmt, 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. Durch diese Maßnahme wird den Belangen des Bestandsschutzes Rechnung getragen.

Der Eckermannweg wird in der vorhandenen Breite in die Planung aufgenommen. Zwischen dem Landwehrgraben und dem Wohnhaus Eckermannweg Nr. 7 A ist die Straße bereits vor einigen Jahren ausgebaut worden. In seinem weiteren Verlauf erhält der Eckermannweg neben der Fahrbahn beidseitig Gehwege. Der Ströhenweg wird im Abschnitt zwischen Hölderlinstraße und Eckermannweg in einer Breite von 9,30 m ausgebaut. Zwischen Eckermannweg und Hoykenkamper Weg ist im Ausbau in der vorhandenen Breite vorgesehen. Neben der Fahrbahn werden beidseitig Gehwege angeordnet. Die

Planstraße erhält bei einer Gesamtbreite von 9,30 m neben der Fahrbahn ebenfalls beidseitig einen Gehweg (siehe auch Anlage 2 zu dieser Begründung).

Im Bereich der Flurstücke 88/2, 89/1 und 90 (Flur 2) ist eine Bebauung in zweiter Reihe möglich. Das Flurstück 88/2 (Flur 2) ist ein selbständiges Hammergrundstück. Zur Erschließung der rückseitigen Bauflächen auf den Flurstücken 89/1 und 90 (Flur 2) wurde eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ausgewiesen, auf der keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Eine öffentliche Erschließung würde hier für die wenigen zu erschließenden Baugrundstücke aus Kostengründen nicht gerechtfertigt sein.

Im Bereich der Hausgrundstücke Eckermannweg Nr. 8, 10 und 14 sind die Grundstücke von sehr schmalem Zuschnitt. Im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern wurde hier auf die Ausweisung einer zweiten Bauzone verzichtet und statt dessen eine 30,0 m tiefe vordere Bauzone ausgewiesen, um eine Erweiterung des vorhandenen Baubestandes zu ermöglichen.

Der vom Planbereich erfaßte Teilbereich des öffentlichen Wasserzuges "Landwehrgraben" wird gemäß § 9 (6) BBauG nachrichtlich in die Planung aufgenommen.

IV. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Grünplanung

Das Planungsgebiet wird durch die vorhandene Bebauung mit der dazugehörigen gärtnerischen Nutzung und Begrünung der einzelnen Grundstücke geprägt.

Bäume, die den Charakter der Umgebung besonders prägen und die durch Neuanpflanzungen nicht zu ersetzen sind, sollen aus städtebaulicher Sicht erhalten werden. Durch eine entsprechende Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 25 BBauG sollen diese Bäume auf Dauer

geschützt werden. Mit dieser Festsetzung werden jedoch nicht alle nach der "Satzung über den Schutz des Baumbestandes "(Baumschutzsatzung) der Stadt Delmenhorst zu schützenden Bäume erfaßt. Aus diesem Grunde wird besonders auf den § 3 dieser Satzung (sachlicher Geltungsbereich) hingewiesen. Widerrechtliche Beseitigung der genannten Bäume ist als Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 156 (1) Nr. 3 a BBauG zu betrachten und kann nach § 156 (2) BBauG mit einer Geldbuße bis zu 20.000,-- DM geahndet werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 202 ist ein umfangreicher Kinderspielplatz vorhanden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 202 lösen einen Nettospielplatzbedarf von 380 qm aus, der durch den vorhandenen Spielplatz abgedeckt ist. Die Forderungen des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze vom 6. 2. 1973 sind damit erfüllt.

Nördlich des Kinderspielplatzes ist entlang des Landwehrgrabens eine 10,0 m breite Grünverbindung zum Schwarzen Weg festgesetzt. Der öffentliche Grünzug soll im Rahmen einer Anschlußplanung weitergeführt werden und dann einen Wanderweg aufnehmen.

Außer den durch den Bebauungsplan für eine weitere Erhaltung festgesetzten Bäumen befinden sich im Planbereich keine besonders zu schützenden Teile der Natur und Landschaft. Die Grünplanung der Stadt ist Bestandteil des Flächennutzungsplanes, aus dem dieser Bebauungsplan entwickelt ist. Auch sind die Gebiete, die unter Naturschutz und Landschaftsschutz stehen bzw. zur Unterschutzstellung geplant sind, im Flächennutzungsplan entsprechend nachrichtlich dargestellt. Davon wird der vorliegende Bebauungsplan jedoch nicht berührt.

V. Flächenangaben

Von dem ca. 5,61 ha großen Planungsgebiet werden ausgefiesen als:

1. Reine Wohngebiete	ca. 0,37 ha
2. Allgemeine Wohngebiete	ca. 4,12 ha
3. Verkehrsflächen	ca. 0,61 ha
4. Grünflächen	ca. 0,49 ha
5. Wasserflächen	ca. 0,02 ha
	5,61 ha
	=====

VI. Kosten und Folgemaßnahmen

Die Durchführung der öffentlichen Maßnahmen beschränkt sich auf den Ausbau eines Teilstücks des Eckermannweges und des Ströhenweges. Hierfür werden die Kosten nach heutigem Stand auf 505.000,-- 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 und die Herstellung der Straßenbeleuchtung 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. 202 nicht erforderlich.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht erkennbar. Sollten sie dennoch erforderlich werden, so bildet der Bebauungsplan Nr. 202 hierfür die Grundlage.

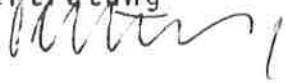
Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes nach § 12 BBauG wird der Bebauungsplan Nr. 37 vom 27. 6. 1967 im Bereich der Hausgrundstücke Hölderlinstraße Nr. 1, Ströhenweg Nr. 56 sowie

sowie Wilhelm-Busch-Straße Nr. 2 aufgehoben und durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 202 ersetzt (Siehe Anlage 1 zu dieser Begründung):

Delmenhorst, den 6. November 1985

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'Oetting', written over the text 'In Vertretung'.

Oetting
Stadtbaurat

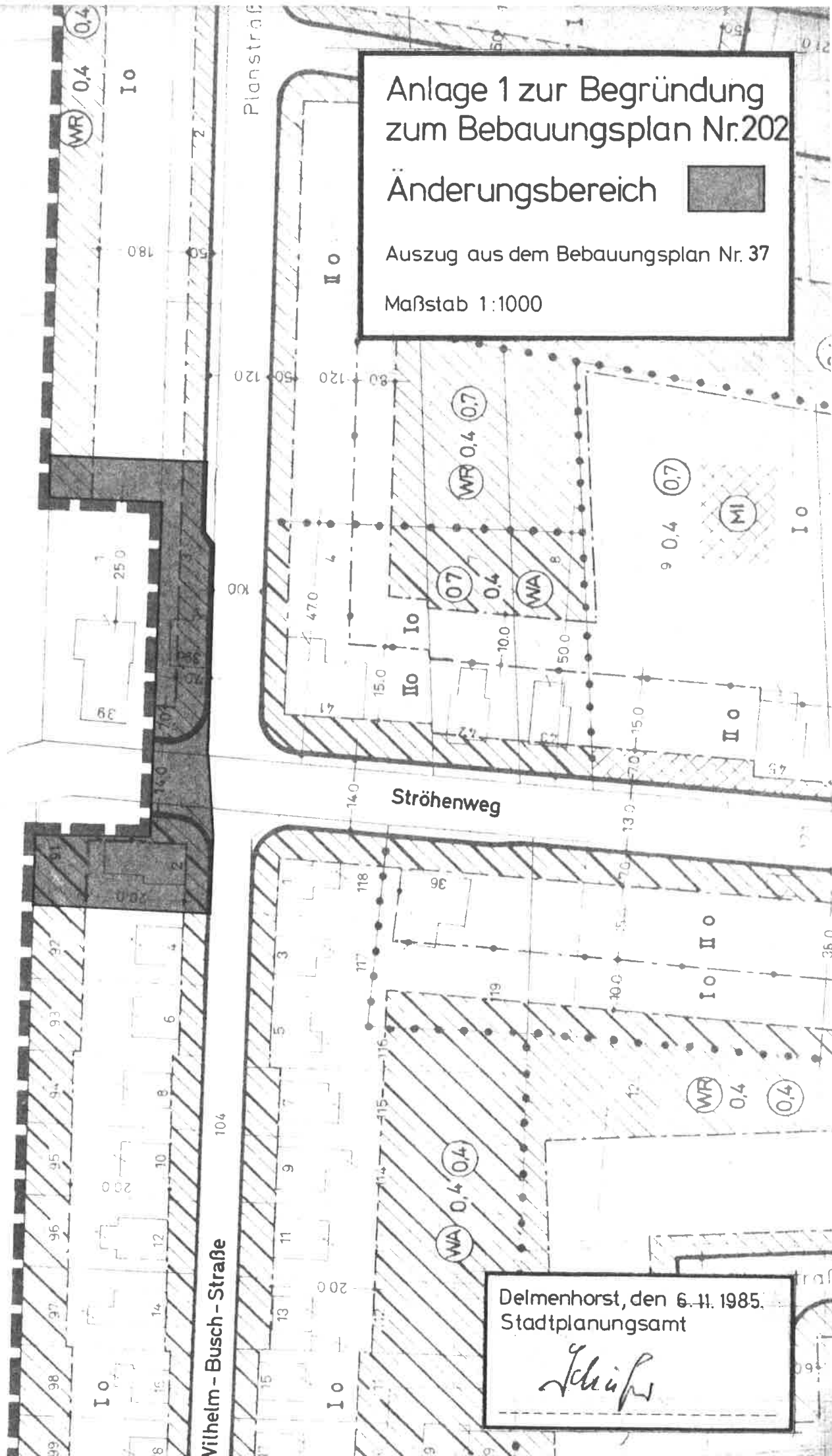
Anlage 1 zur Begründung
zum Bebauungsplan Nr.202

Änderungsbereich



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 37

Maßstab 1:1000



Delmenhorst, den 6.11.1985.
Stadtplanungsamt

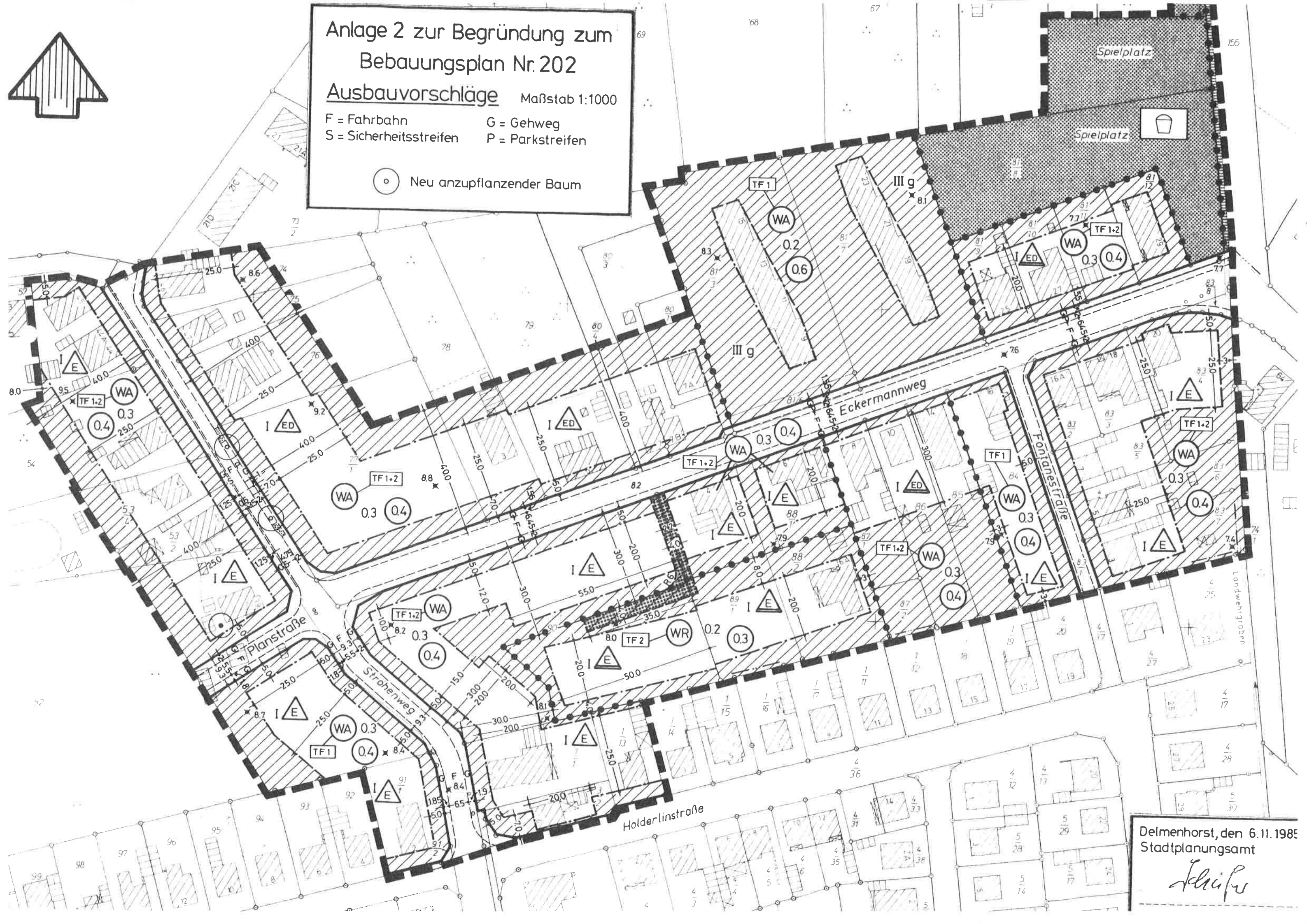
J. Schür

Anlage 2 zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 202

Ausbauvorschläge Maßstab 1:1000

F = Fahrbahn G = Gehweg
S = Sicherheitsstreifen P = Parkstreifen

○ Neu anzupflanzender Baum



Delmenhorst, den 6.11.1985
Stadtplanungsamt

Heiße