B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 160

für ein Gebiet östlich des Kreuzweges und der Akazienstraße zwischen den Straßen Beim Schafkoven (beidseitig) und Halmweg (beidseitig) in Delmenhorst

- -

I. Bisherige Entwicklung und bestehende Planungen

Das Planungsgebiet liegt nordöstlich des Stadtzentrums, etwa 2,3 km von diesem entfernt. Es umfaßt eine Fläche von ca. 18,58 ha. Bei dem Planungsbereich handelt es sich um überwiegend unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Flächen. Bebaut sind bislang, teilweise entwickelt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 60, die Akazienstraße, die Straße Beim Schafkoven und der Kreuzweg. Die Wohnbebauung zieht sich von diesen Straßen in den Halmweg und in die Planstraße A hinein. Von diesen Straßenzügen sind bislang nur der Kreuzweg und die Akazienstraße ausgebaut.

Entsprechend den Ausweisungen im südlich angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 164 sind weitere Wohnhäuser am Fasanenbusch und an der Straße Im Wiesengrund entstanden. An der Nordgrenze des Planbereiches befindet sich die Käthe-Kollwitz-Schule mit ihren ausgedehnten Sportfreiflächen. Es handelt sich um eine Grundschule mit zur Zeit neun Unterrichtsklassen.

Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Heidkruger Bäke (öffentlicher Wasserzug Nr. 12) soll nach dem Flächennutzungsplan ein Grünzug begleiten, der einen Teil des entlang der Wasserzüge geplanten Erholungswegenetzes aufnehmen soll. Das Gebiet des Bebauungsplanes wird von der Richtfunkstrecke Trasse Nr. 342 überquert. Im Nordosten des Planbereiches fließt die Heidkruger Bäke, deren Wasserlauf nach der Landschaftsschutzverordnung vom 16. 3. 1983 zum Landschaftsschutzgebiet DEL 9 gehört.

An der Akazienstraße, am Halmweg und am Kreuzweg greift das Pla-

nungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 160 in den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 60 ein (siehe Anlage 1). Am Hasenwinkel erfolgt ein geringfügiger Eingriff in den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 164 (siehe Anlage 2). In beiden Eingriffsbereichen sollen die bisher getroffenen Festsetzungen zum Teil geändert und den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 160 angeglichen werden.

II. Anlaß der Planaufstellung sowie Ziele und Zwecke der Planung

Hauptanlaß der Planaufstellung ist die Ausweisung einer Wohnsammelstraße, die die schon im Bebauungsplan Nr. 164 festgesetzte Wohnsammelstraße Im Wiesengrund mit der Platanenstraße verbinden soll. Diese Wohnsammelstraße (Planstraße A) soll das zusammenhängende Wohngebiet zwischen Akazienstraße, Kreuzweg, Heidkruger Bäke und Hoyers Graben mit dem Stadtzentrum verbinden. Die Fortsetzung dieses Straßenzuges über die Ahornstraße hinweg mit Anbindung an die Asternstraße ist im Bebauungsplanverfahren Nr. 182 vorgesehen. Von der Planstraße A aus sollen die angrenzenden, im wesentlichen noch unbebauten Gebiete durch Wohnstraßen erschlossen werden, um diese Flächen entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan der Wohnnutzung zuführen zu können.

Zur Sicherung der Oberflächenentwässerung der Gebiete Schafkoven und Dreilinien wird die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens erforderlich. Nördlich der Straße Hasenwinkel soll dementsprechend direkt an der Heidkruger Bäke ein Regenwasserrückhaltebecken ausgewiesen werden. Dieses Becken soll in einen die Heidkruger Bäke begleitenden öffentlichen Grünzug eingebettet werden, der von der geplanten Wohnsammelstraße aus zugänglich gemacht werden soll.

Die Gebiete beiderseits der Straße Beim Schafkoven, östlich der Akazienstraße, beiderseits der geplanten Wohnsammelstraße und beiderseits des im Zusammenhang bebauten Teiles des Halmweges sollen als allgemeine Wohngebiete mit vorwiegend eingeschossiger, zum Teil auch bis zu zweigeschossiger Bebauung ausgewiesen werden. Die restlichen Bereiche sollen als reine Wohngebiete mit einge-

schossiger Bebauung vorgesehen werden.

Die in dem Gebiet vorhandenen schützenswerten Bäume sollen als zu schützender Baumbestand festgesetzt werden.

Zwischen Planstraße F und dem Regenwasserrückhaltebecken soll ein Kinderspielplatz entstehen, von dem aus der öffentliche Grünzug entlang der Heidkruger Bäke gut erreichbar ist.

Neben den vorgenannten Planungsabsichten bestehen die grundsätzlichen Ziele des Bebauungsplanes darin, Art und Maß der baulichen Nutzung für die von ihm erfaßten Flächen verbindlich festzusetzen und die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Bauweise auszuweisen. Hierdurch soll die künftige Nutzung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gelenkt werden. Gleichzeitig sollen außer den vorhandenen Straßen zur Erschließung der baulich noch nicht genutzten Gebiete die erforderlichen Verkehrsflächen verbindlich festgesetzt werden.

III. Planinhalt

In der Art der Bodennutzung wurde der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan für das Gebiet der Stadt Delmenhorst in der zur Zeit geltenden Fassung entwickelt. Nach § 1 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. 9. 1977 sind, soweit das erforderlich ist, die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung festzusetzen. Dem wurde hier entsprochen.

Entwickelt aus dem Flächennutzungsplan wurden entlang der Akazienstraße, beiderseits der Straße Beim Schafkoven, am Beginn des Halmweges und beiderseits der Planstraße A allgemeine Wohngebiete ausgewiesen, damit neben dem Wohnen die Unterbringung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörender Handwerksbetriebe gesichert ist und Anlagen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung errichtet werden können. Um in den Gebieten abseits der Wohnsammelstraßen

ungestörtes Wohnen zu ermöglichen, wurden an den Planstraßen B, C und F, an der Straße Hasenwinkel und dem restlichen Teil des Halmweges reine Wohngebiete ausgewiesen. Eine Ausnahme bildet lediglich das allgemeine Wohngebiet an der Planstraße F. Hier soll die Errichtung von Ställen für die Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen allgemein zulässig sein. Es handelt sich dabei um ein Gebiet, das zum großen Teil an die freie Landschaft, an Grünflächen und Straßen angrenzt, so daß eine Störung der benachbarten Gebiete durch die Kleintierhaltung weitgehend ausgeschlossen ist.

Die Flächen der reinen Wohngebiete und der allgemeinen Wohngebiete an der Planstraße A sind bis auf einzelne Ausnahmen unbebaut und vergrößern somit das Angebot auf dem Baulandmarkt. Sie entsprechen den Zielen der Bauleitplanung und wirken gleichzeitig investiv im Erschließungs- und Bausektor.

Das Maß der baulichen Nutzung für die Baugebiete wird durch die Festsetzung von Vollgeschoßzahlen sowie durch Grund- und Geschoßflächenzahlen geregelt. Diese Zahlen geben an, wieviel Vollgeschosse höchstens errichtet werden dürfen und wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschoßfläche je Quadratmeter anrechenbarer Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Entsprechend der bisherigen Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 60 wurde entlang des Kreuzweges und der Akazienstraße eine straßenseitige 15,0 m tiefe mit bis zu zwei Vollgeschossen bebaubare Bauzone ausgewiesen, der sich eine 10,0 m tiefe Zone anschließt, in der eingeschossig gebaut werden darf. Die Errichtung zweigeschossiger Gebäude wird auch in den Anfangsbereichen der Planstraße A und des Halmweges zugelassen. Diese Bauzonen bilden den Übergang zu den anschließend ausgewiesenen eingeschossig bebaubaren Bauzonen, die wiederum die angemessene Abgrenzung zur freien Landschaft bilden.

Nordöstlich der Heidkruger Bäke ist, deren Wasserlauf einschließend, gemäß Verordnung vom 16. 3. 1983 ein Landschaftsschutzge-

biet vorhanden, das den Erhalt der freien Landschaft sichert.

Im gesamten Planbereich ist, bestimmt durch die in den Randbereichen vorhandene Bebauung und durch die Angrenzung an die freie Landschaft, die offene Bauweise festgesetzt.

Die seit Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes Nr. 60 am 22. 12. 1970 geltenden Grund- und Geschoßflächenzahlen sind in den Bereichen, in denen in diesen Bebauungsplan eingegriffen wird, bei weitem nicht ausgenutzt. Die Grund- und Geschoßflächenzahlen wurden hier auf 0,3 und 0,5 bzw. 0,4 und 0,6 reduziert, um die inzwischen vorhandene, das Straßenbild am Beginn des Halmweges und an der Akazienstraße prägende lockere Bauweise erhalten zu können.

Eine städtebauliche Betonung soll die Bebauung an der Planstraße A gegenüber den angrenzenden reinen Wohngebieten dadurch erhalten, daß hier bei Grund- und Geschoßflächenzahlen von 0,4 und 0,5 Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. In den angrenzenden Gebieten an den Planstraßen B, C und F sind bei Grund- und Geschoßflächenzahlen von 0,3 und 0,4 nur Einzelhäuser zulässig, die nicht mehr als zwei Wohnungen erhalten dürfen.

Einzel- und Doppelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen sind an einem Teil des Halmweges als Übergang von der vorhandenen Bebauung zu den baulich noch ungenutzten Flächen festgesetzt.

Für den gesamten Planbereich ist festgesetzt, daß die zu bildenden Baugrundstücke mindestens 500 qm groß sein müssen. Diese Festsetzung berücksichtigt die Stadtrandlage. Sie soll eine zu große Verdichtung der Bebauung in der Übergangszone zur freien Landschaft verhindern.

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt durch ein abgestuftes Netz von Wohnsammelstraßen, reinen Wohnstraßen und, wo die private Erschließung ausreichendes Mittel ist, durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

Wie schon unter Abschnitt II aufgeführt, dient die Planstraße A der Erschließung der Gebiete der Bebauungspläne Nr. 164 und Nr. 160 und deren verkehrlicher Anbindung an das Stadtzentrum über die Platanenstraße.

Der Halmweg erhält 40,0 m vor der Straße Im Wiesengrund eine Wendeanlage. Im Bebauungsplan Nr. 164 schon rechtskräftig festgesetzt ist eine Grünverbindung dieser beiden Straßen, die einen Geh- und Radweg aufnehmen soll. Diese Maßnahme dient in Verbindung mit der auf dem Flurstück 19/1 vorgenommenen Fahrbahnverschwenkung (siehe Anlage 3 - Ausbauhinweise -) der Verkehrsberuhigung.

Die Straße beim Schafkoven endet ebenfalls mit einer Wendeanlage, die wegen der vorhandenen Grundstückszuschnitte und der in der Verkehrsfläche vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen einen großzügigen Ausbau erhält. Der dort vorhandene Baumbestand wird dabei berücksichtigt. Zwischen der Planstraße A und der Straße Beim Schafkoven befindet sich ein Bereich, der auf ausdrücklichen Wunsch der betroffenen Grundstückseigentümer nicht in den Planbereich einbezogen wurde. Hier bestehen weder Bau- noch Verkaufsabsichten, so daß die Verwirklichung festgesetzter Bodennutzungen nicht absehbar wäre. Eine normative Gestaltung ist zur Zeit also für diesen Bereich weder erforderlich noch sinnvoll. Das gleiche gilt für einen Bereich südwestlich der Planstraße B.

Gleichwohl wurden durch die Planstraßen C, D und E und die Ausweisung des Geh- und Radwegbereiches auf dem Flurstück 61/1 die spätere Erschließung dieser Flächen sichergestellt. Die Planstraßen B und F erschließen als reine Wohnstraßen ohne Durchgangsverkehr bislang unbebaute Gebiete, wobei die Planstraße B bis an das unbeplante Gebiet herangeführt wurde. (siehe Anlage 3)

Während im Planbereich einerseits durch das angebotene Straßennetz eine maßvolle Verkehrsberuhigung bei Ausnutzung der angebotenen Bauflächen sichergestellt ist, ist andererseits auf eine sinnvolle Vernetzung des Fußgänger- und Radfahrerverkehrs besondere Rücksicht genommen worden. Neben der schon im Bebauungsplan Nr. 164 festgesetzten Verbindung zwischen dem Halmweg und der Straße Im Wiesengrund werden weitere Geh- und Radwege zwischen dem Halmweg und der Planstraße B, zwischen der Planstraße C und der Akazienstraße und zwischen den Planstraßen A und E festgesetzt. Die letztgenannte Verbindung ist allerdings auf eine spätere verbindliche Bauleitplanung angewiesen.

Zum anderen soll im öffentlichen Grünzug an der Heidkruger Bäke ein Rad- und Fußweg angelegt werden, der über einen an die Plan-

straße F angebundenen Grünzug und über einen Weg entlang des öffentlichen Kinderspielplatzes an die Wohngebiete des Planbereiches angeschlossen wird. Durch diese Ausweisungen sind gleichzeitig sichere und kurze Schulwege zur Käthe-Kollwitz-Schule hergestellt.

Am Ende des Halmweges ist für zwei tiefere Grundstücke auf die Ausweisung einer öffentlichen Erschließungsanlage verzichtet worden. Die Erschließung der hier denkbaren wenigen Grundstücke soll über einen privaten Wohnweg erfolgen. Zu diesem Zweck wurden entsprechende Flächen als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen ausgewiesen.

Sämtliche Straßen im Planungsbereich sind noch auszubauen. Die Oberflächenentwässerungsplanung für dieses Gebiet hat ergeben, daß zur Sicherung der Mindestüberdeckung der Regenwasserkanalisation und zum Hochwasserschutz für die Straßenverkehrsfläche eine Mindesthöhe von 5,10 m über NN nicht unterschritten werden darf. Das vorhandene Gelände und das notwendige Straßengefälle berücksichtigend, sind daher Mindesthöhen der Straßenverkehrsflächen und der daran angrenzenden Grundstücksflächen festgesetzt worden. Um notwendige Maßnahmen auf den Grundstücken aufzuzeigen, sind die am 2. 8. 1982 gemessenen Geländehöhen angegeben.

Für das Planungsgebiet selbst und den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 164 ist, um stärkere Regenfälle schadlos abführen zu können, ein Regenwasserrückhaltebecken erforderlich. Die Notwendigkeit der Anlage und die Bemessung dieses Beckens ist gutachtlich nachgewiesen und durch das zuständige Wasserwirtschaftsamt anerkannt.

Durch die im Stadtgebiet vorhandene Kanalisation für Schmutzwasser und die zugehörigen Anlagen ist die einwandfreie Abwasserbeseitigung für das Planungsgebiet gesichert.

Die überbaubaren Flächen der Grundstücke sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgelegt. Durch besondere textliche Festsetzungen ist geregelt, daß auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO in der Fassung vom 15. 9. 1977

sowie bauliche Anlagen nach § 12 Abs. 1 und Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung nicht errichtet werden dürfen. Garagen, die mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, können im Bereich der Planstraße A und des Halmweges als Ausnahme zugelassen werden.

Damit soll erreicht werden, daß die Verkehrsfläche und der Vorgartenbereich zusammen städtebaulich als Raum ohne störende Bebauung wirken. Die gleiche textliche Festsetzung gilt auch für die nicht überbaubaren Flächen zwischen den Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und den anschließenden überbaubaren Flächen (Vorgärten).

Den gleichen Interessen dient an den relativ schmalen Planstraßen B, D, E, F und der Straße Hasenwinkel die textliche Festsetzung, daß Einfriedungen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten) nur bis in eine Höhe von 70 cm über Oberkante Straße zulässig sind. Gleichzeitig dient diese Festsetzung der Verkehrssicherheit auf den Wohnstraßen. Die Einsehbarkeit der Verkehrsfläche von den privaten Grundstückszufahrten wird dadurch sichergestellt.

Zur Sicherung des Bestandsschutzes ist als textliche Festsetzung Nr. 2 festgesetzt, daß für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen die Festsetzung der Baugrenzen nur gilt, wenn sie durch einen Neubau ersetzt oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Sonstige innere Umbauten sind als Ausnahme zulässig.

Um einen gewissen Bedarf an Kleinsiedlungen zu decken, ist durch eine weitere textliche Festsetzung die Errichtung von Ställen für die Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen in dem allgemeinen Wohngebiet an der Planstraße F allgemein für zulässig erklärt. Um gegenseitige Beeinträchtigungen auszuschließen, sind gleichzeitig die Ausnahmen Nr. 1 bis 5 des Absatzes 3 des § 4 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Stadt Delmenhorst ist Eigentümerin der Flächen in diesem Gebiet und beabsichtigt, die Grundstücke vorzugsweise Interessenten für Kleinsiedlungen anzubieten.

Aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften getroffene Festsetzungen sind nachrichtlich übernommen worden. Es handelt sich dabei um die Wasserfläche der Heidkruger Bäke, die Richtfunkverbindung der Deutschen Bundespost und das Landschaftsschutzgebiet DEL 9. Hinzuweisen ist darauf, daß diese Festsetzungen an der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes nicht teilnehmen.

IV. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Grünflächen

Das Gebiet im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 160 ist an der Akazienstraße, dem Kreuzweg, dem westlichen Teil des Halmweges und der Straße Beim Schafkoven durch ältere Bebauung mit größeren Gärten geprägt. Die Bebauung südlich der Straße Beim Schafkoven erfolgte vor der Jahrhundertwende. Zwischen Halmweg und der Straße Beim Schafkoven liegen größere unbebaute Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden.

Die Flächen, die westlich an die Heidkruger Bäke angrenzen, sind ebenfalls unbebaut. Sie werden zur Zeit als Weideflächen genutzt. Die Heidkruger Bäke selbst und die östlich angrenzenden Flächen gehören zum Landschaftsschutzgebiet DEL 9.

Die Gärten der bebauten Grundstücke sind teils als Gemüse- und Obstgärten, teils als Erholungsflächen genutzt. Die durch diese Nutzung herangewachsenen Bäume sind, soweit sie städtebaulich relevant sind und das Ortsbild prägen, als zu erhaltende Bäume im Bebauungsplan festgesetzt.

Der Schutz anderer, der "Satzung über den Schutz des Baumbestandes" unterliegenden Bäume, bleibt durch diese Festsetzung unberührt. Auf vorhandene Bäume innerhalb der Verkehrsfläche der Straße Beim Schafkoven wird beim Straßenausbau besondere Rücksicht genommen, wie den Ausbauhinweisen in der Anlage 3 zur Begründung zu entnehmen ist.

Entlang der Südostgrenze des Flurstückes 62 stehen ältere Erlen, die, soweit sie nicht durch die Anlage des Regenwasserrückhaltebeckens betroffen sind, unter Schutz gestellt werden, weil sie Ortsbild und Landschaft in diesem Bereich prägen. Entlang der Südwestgrenze der Flurstücke 62 und 63 ist ebenfalls Erlenbestand vorhanden, der jedoch direkt an der Grenze außerhalb des Planbereichs liegt. Städtebauliche Gründe zur Erhaltung dieses Baumbestandes bestehen nicht. Eine gewisse Schutzwirkung wird jedoch dadurch erreicht, daß die angrenzenden Flächen als nicht bebaubar festgesetzt wurden. Außerdem greift hier die bestehende Baumschutzsatzung.
In der Planstraße A sollen die Parkstreifen für den ruhenden Verkehr eine alleeartige Baumbepflanzung aufnehmen, wie sie im Ausbauhinweis dargestellt ist. Zusammen mit der geplanten Baumbepflanzung an der Planstraße A des Bebauungsplanes Nr. 182 und der geplanten Baumbepflanzung an der Platanenstraße wird dadurch das Grün der freien Landschaft nordöstlich der Heidkruger Bäke an den Stadtkern herangeführt.

Das Regenwasserrückhaltebecken dient vorrangig der Sicherung der Oberflächenentwässerung. Durch den technisch notwendigerweise ständig vorzuhaltenden Mindestwasserpegel erhält das Becken neben seiner wasserwirtschaftlichen Bedeutung auch eine Erholungsfunktion. Es ist eingebettet in einen öffentlichen Grünzug, der entlang der Heidkruger Bäke die Ortsteile Iprump, Bungerhof und Hasbergen verbinden soll. Ein wesentlicher Teil der Grünverbindung ist schon im Bebauungsplan Nr. 164 rechtskräftig festgesetzt. Dieser Grünzug wird mit Rad- und Gehwegen ausgestattet. Die Wege haben den Vorteil, daß sie zwar unmittelbar am Landschaftsschutzgebiet liegen und dadurch die Einsicht in dieses Gebiet ermöglichen, eine direkte Störung jedoch vermeiden.

Ein Landschaftsrahmenplan und daraus entwickelte selbständige Landschaftspläne im Sinne des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes vom 20. März 1981 liegen für das Gebiet der Stadt Delmenhorst noch nicht vor. Für die Landschaftsrahmenplanung sind daher zur Zeit die im geltenden Flächennutzungsplan enthaltenen Ziele der Landesplanung und Raumordnung maßgebend.

Der im Flächennutzungsplan dargestellte Grünzug entlang der Heidkruger Bäke ist im Bebauungsplan ausgewiesen. Das mit dem Wasserlauf der Heidkruger Bäke berührte Landschaftsschutzgebiet DEL 9 ist nachrichtlich übernommen worden. Die vorstehenden Festsetzungen zeigen auf, daß die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege entsprechend der Forderung des § 1 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes berücksichtigt wurden.

V. Kinderspielplatz

Dem Regenwasserrückhaltebecken angegliedert ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbindung "Kinderspielplatz". Durch diese Ausweisung ist eine denkbar günstige Verbindung von Spielplatz, Wasserfläche und dem sonstigen Erholungsgrün geschaffen.

Die Einzugsbereiche der Kinderspielplätze in den Bebauungsplänen Nr. 164 und 182 decken das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 160 zum Teil mit ab. Der Kinderspielplatz an der Käthe-Kollwitz-Schule grenzt unmittelbar an den Planbereich. Die drei genannten Kinderspielplätze mit ihren zum Teil erheblichen Oberschußflächen erfüllen zusammen mit dem am Regenwasserrückhaltebecken ausgewiesenen Kinderspielplatz die Forderungen des Niedersächsischen Kinderspielplatzgesetzes.

VI. Flächenangaben

Von dem ca. 18,58 ha großen Planungsgebiet werden ausgewiesen als:

1. Allgemeine Wohngebiete	8,216 ha
2. Reine Wohngebiete	6,568 ha
3. Öffentliche Grünflächen	0,550 ha
4. Verkehrsflächen	2,351 ha
5. Wasserflächen	0,895 ha
	ca. 18,580 ha

VII. Kosten und Folgemaßnahmen

Zu den kostenwirksamen Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen, gehören der Ausbau des Halmweges, der Straße Beim Schafkoven, der Planstraßen A, D und E, der Straße Hasenwinkel, die Anlegung der öffentlichen Grünflächen und des öffentlichen Kinderspielplatzes. Die hierfür zu erwartenden Kosten werden nach heutigem Preisniveau auf ca. 2.961.000,-- DM geschätzt. In diesem Betrag sind alle Kosten für den erforderlichen Grunderwerb, die Herstellung der Kanäle, die Straßenbefestigung, die Verlegung von Gas- und Wasserleitungen sowie die Straßenbeleuchtung enthalten.

Mit der Durchführung dieser Maßnahmen kann innerhalb der nächsten fünf Jahre gerechnet werden. Ein Teil der Kosten belastet den städtischen Haushalt nur vorübergehend, da die Anlieger in Form von Beiträgen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu den Kosten herangezogen werden.

Die Bereitstellung der Mittel im Haushalt für die Finanzierung der Maßnahmen kann erwartet werden.

Die Aufstellung eines Sozialplanes nach § 13 a BBauG ist bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht zu erwarten. Sollten diese jedoch erforderlich werden, so bildet der Bebauungsplan hierfür die Grundlage.

Die vom Bebauungsplan Nr. 160 erfaßten Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 60 (siehe Anlage 1) und des Bebauungsplanes Nr. 164 (siehe Anlage 2) werden mit der nach § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 160 aufge-

hoben und durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt.

Delmenhorst, den 6. November 1985

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung

Oetting
Stadtbaurat

Anlage 1 zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 160

Änderungsbereich

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 60

Maßstab 1:1000

Halmweg

Kreuzweg

Akazienstraße

Platanenstraße

Weidenstraße

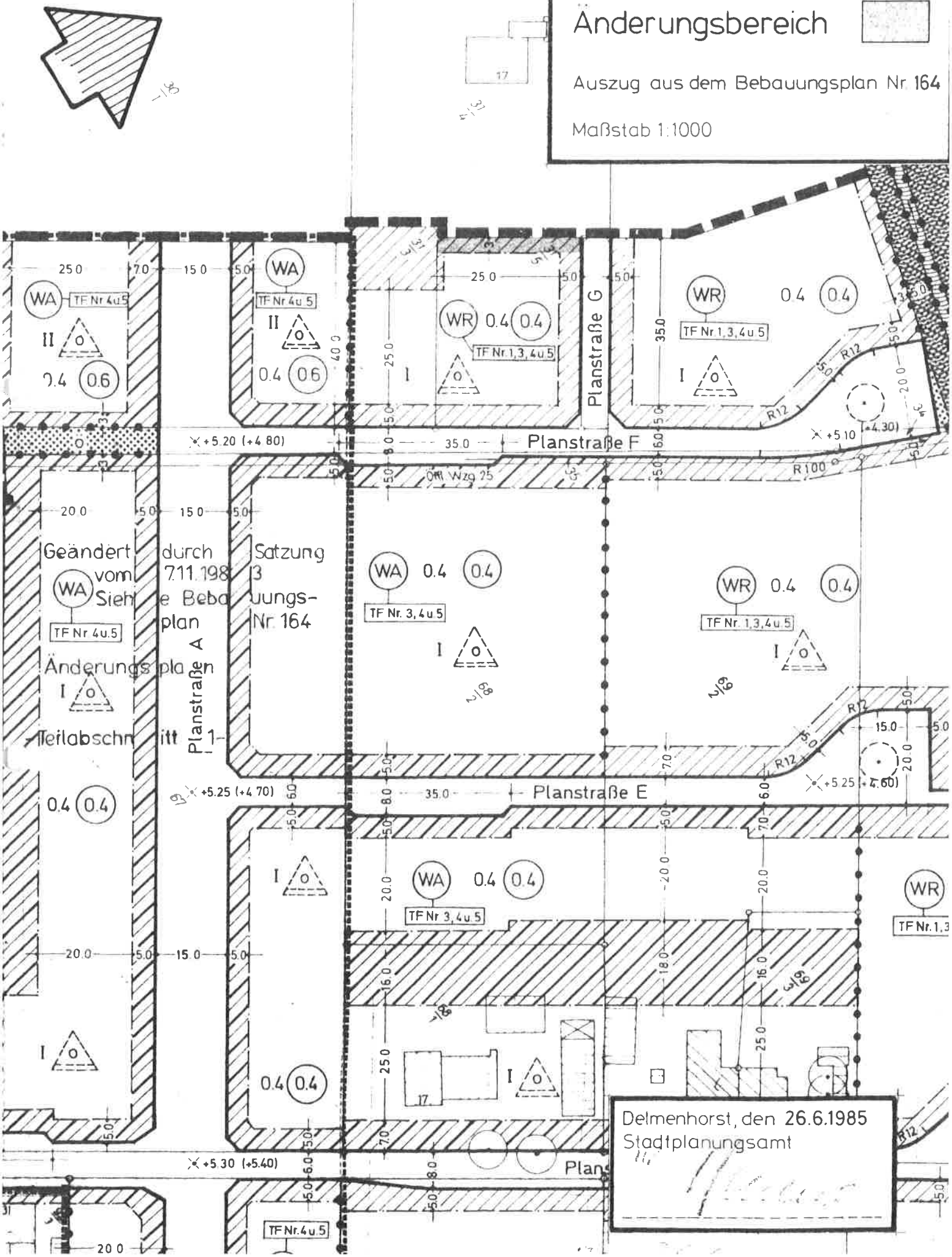
Delmenhorst, den 26.6.1985
Stadtplanungsamt

Anlage 2 zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 160

Änderungsbereich

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 164

Maßstab 1:1000



Anlage 3 zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 160

Ausbauvorschläge

M. 1: 1000

F = Fahrbahn
G = Gehweg
R = Radweg
P = Parkstreifen
Gr = Straßengrün
S = Sicherheitsstreifen

Neu anzupflanzender Baum

Vorhandener Baum

Delmenhorst, den 26.6.1985
Stadtplanungsamt