

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 167

für ein Teilgebiet zwischen dem Geibelweg (beidseitig) vom Seumeweg bis Eichendorffweg, dem Sassengraben und in Verlängerung des Eichendorffweges (beidseitig) vom Geibelweg bis Sassengraben einschließlich der Flurstücke 28/2 (teilweise), 29/3 und 128/3 der Flur 15 in Delmenhorst

-----

### I. Bisherige Entwicklung, bestehende Planung

Das Planungsgebiet befindet sich im nördlichen Stadtbereich und umfaßt eine Fläche von ca. 2,78 ha. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2,0 km.

Der überwiegende Teil der vom Geltungsbereich erfaßten Flächen wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet ist verkehrlich bisher unerschlossen, hat jedoch Anschluß an die etwa bis zu den Grenzen des Geltungsbereiches bereits weitgehend ausgebauten Straßen Eichendorffweg, Geibelweg und den Seumeweg. Im Süden wird das Plangebiet vom öffentlichen Wasserzug 13 d (Sassengraben) tangiert.

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. 167 erfaßten Flurstücke 29/3, 29/4 und 29/5 liegen ganz oder zum Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44. Die dort getroffenen Festsetzungen sollen durch den Bebauungsplan Nr. 167 überholt werden (siehe hierzu Anlage 1). Die vom Bebauungsplan Nr. 167 erfaßte Teilfläche des Flurstücks 115/1 wird vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 132 erfaßt. Die hier getroffenen Festsetzungen sollen der Neuplanung des Bebauungsplanes Nr. 167 angeglichen werden (siehe hierzu Anlage 1 a).

### II. Anlaß der Planaufstellung und Planungsziel

Die Gemeinden haben nach § 1 (3) des Bundesbaugesetzes (BBauG) die Aufgabe, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für

die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Rat der Stadt Delmenhorst hat am 10. 12. 1979 in Erfüllung dieser Verpflichtung die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das eingangs genannte Gebiet beschlossen und damit die Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 167 geschaffen.

Grundsätzliche Ziele des Bebauungsplanes sind, Art und Maß der baulichen Nutzung für alle von ihm 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 Planbereiches im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung lenken zu können. Der große Bedarf an privaten Baugrundstücken, bedingt durch die aufstrebende Stadtentwicklung und die ständig wachsende Einwohnerzahl, macht es weiter dringend erforderlich, vorhandene Freiflächen einer künftigen Bebauung zuzuführen. Das gilt insbesondere dann, wenn in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes die erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen weitestgehend vorhanden sind.

In Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sollen somit in dem Bebauungsplan Nr. 167 allgemeine Wohngebiete ausgewiesen werden. Hinsichtlich der baulichen Ausnutzbarkeiten ist unter Berücksichtigung der hier in diesem Gebiet vorhandenen Struktur und des allgemeinen Wohncharakters an eine besonders aufgelockerte Bebauung im wesentlichen mit Einzelhäusern in offener Bauweise bei Ein- bis Zweigeschossigkeit gedacht. Die Erschließung der neu auszuweisenden Wohngebiete soll durch eine Verlängerung des Eichendorffweges nach Süden mit abschließendem Wendeplatz und den Ausbau des Geibelweges in Weiterführung bis an den Eichendorffweg erfolgen. Der rückwärtige eingeschossige Bereich kann durch die Bildung sogenannter Hammergrundstücke oder über Privatzuwegungen, von den öffentlichen Verkehrsstraßen ausgehend, erschlossen werden. Die Erschließung dieses Bereichs mit einer öffentlichen Verkehrsstraße ist wegen seiner geringen Größenordnung aus Kostengründen nicht vertretbar. ( Teilungsvorschlag siehe Anlage 2 zur Begründung )

Die bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 festgesetzte Ausbaubreite für den Geibelweg soll im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 167 verringert und der heutigen Verkehrsplanung angepaßt werden. Im Rahmen der heutigen Verkehrsplanung wird

auf die fahrstraßenmäßige Anbindung des Geibelweges an die Lessingstraße verzichtet. Wie bereits im Bebauungsplan Nr. 132 berücksichtigt worden ist, soll jedoch aus Gründen der Schulwegsicherung eine 5 m breite Verkehrsfläche zur Anlegung eines Fuß- und Radweges zwischen dem Eichendorffweg und der Lessingstraße bestehen bleiben.

Im südlichen Planungsgebiet ist entlang des Sassengrabens ein Grünzug vorgesehen, der einen Fuß- und Radweg aufnehmen kann.

Mit den im Bebauungsplan Nr. 167 vorgesehenen Planungen sollen die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 44 und Nr. 132, soweit diese in dessen Geltungsbereich eingreifen, geändert und der planerischen Zielsetzung angepaßt werden.

### III. Planinhalt

In der Art der Bodennutzung wurde der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan vom 22. 5. 1979 für das Gebiet der Stadt Delmenhorst entwickelt. Die in dieser Hinsicht getroffenen Festsetzungen stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

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 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sind für den Planbereich allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. In Anlehnung an die dem Geltungsbereich angrenzende Bebauung wurden hier in straßenseitigen Bereichen im allgemeinen zwei und in den rückwärtigen Grundstücksbereichen ein Vollgeschoß als Höchstgrenze zugelassen.

Das Maß der baulichen Nutzung für die allgemeinen Wohngebiete wird durch Grund- bzw. Geschoßflächenzahlen geregelt. Diese Zahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind.

Im Planungsgebiet gilt die offene Bauweise, wobei differenziert nur Einzelhäuser bzw. Einzelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind. Auf diese Weise bleibt der lockere und baulich offene Gebietscharakter erhalten.

Die überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgelegt. Die Trennung der Geschossigkeiten ist durch Geschoßgrenzen markiert.

Infolge einer Sonderfestsetzung dürfen auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten) Nebenanlagen nach § 14 (1) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie bauliche Anlagen nach § 12 (1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung nicht errichtet werden. Damit soll im Rahmen der Bauleitplanung auf den städtebaulichen Gesamteindruck des Straßenbildes Einfluß genommen werden.

Für bestehende Gebäude oder Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen gilt die Festsetzung der Baugrenzen nur, wenn sie durch einen Neubau ersetzt oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Sonstige innere Umbauten sind als Ausnahme zulässig.

Zur baulichen Nutzbarmachung und der verkehrlichen Erschließung der Wohngebiete ist eine Fortführung des Eichendorffweges in südlicher Richtung als Planstraße und eine neue Trassierung des Geibelweges erforderlich. Der Eichendorffweg schließt, nachdem er im südlichen Plangebiet nach Osten abknickt, mit einem Wendepunkt und einer öffentlichen Parkfläche ab. Von der Abknickung aus führt ein 5,0 m breiter Fuß- und Radweg bis zum öffentlichen Grünzug entlang des Sassengrabens. Der Ausbau des Geibelweges soll in einer Breite von insgesamt 11,5 m und der der Planstraße in einer Breite von 9,0 bzw. 11,0 m erfolgen. Darin sind neben der Fahrbahn beidseitige Fußwege und abschnittsweise von Straßengrün unterbrochene Parkstreifen vorgesehen (siehe Anlage 2 zur Begründung). Der Bebauungsplan Nr. 167 soll hierfür in seinem Geltungsbereich die notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen sichern und festsetzen.

Neben den im Straßenraum vorgesehenen öffentlichen Parkplätzen (Längsparkstreifen und Parkflächen am geplanten Wendeplatz) für den ruhenden Verkehr besteht für die Grundstückseigentümer die Verpflichtung, Einstellplätze auf den einzelnen Grundstücken für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf nachzuweisen und anzulegen. Somit wird auch den Belangen des ruhenden Verkehrs im ausreichenden Maße entsprochen.

Für den öffentlichen Wasserzug 13 d (Sassengraben) wurde auf Forderung des Ochtumverbandes ein 5,0 m breiter Seitenstreifen auch für den verrohrten Teil mit Anbau- und Bepflanzungsverbot nach wasserrechtlichen Vorschriften nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### IV. Kinderspielplätze und Grünflächen

Den Gemeinden ist durch das Niedersächsische Gesetz über Spielplätze vom 6. 2. 1973 aufgetragen, den Baugebieten ausreichend große Flächen für Kinderspielplätze zuzurechnen und diese durch Bebauungspläne zu sichern. Bei der Wilhelm-Niermann-Schule, die in einer Entfernung von ca. 280 m vom Planungsgebiet aus problemlos über den Geibelweg erreichbar ist, befindet sich ein etwa 4.940 qm (Nettospielplatzfläche) großer Kinderspielplatz, der auch außerhalb der festgesetzten Unterrichtszeiten den Kindern des Einzugsgebietes zur Verfügung steht. Aufgrund der nach den gesetzlichen Vorschriften durchgeführten rechnerischen Ermittlungen deckt dieser vorhandene Kinderspielplatz ein Nettobaugebiet in der Größe von ca. 13,3 ha ab. Die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 167 erfaßte Fläche ist Bestandteil dieses Einzugsgebietes. Damit ist den Forderungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes voll entsprochen worden.

Entlang des Sassengrabens, der im Süden den Geltungsbereich des Bebauungsplanes tangiert, ist ein 15,0 m breiter Grünzug vorgesehen. Dieser Grünzug soll mit dem 5,0 m breiten Seitenstreifen einen Wanderweg aufnehmen, der der Öffentlichkeit zum Zwecke der Naherholung angeboten wird und darüber hinaus ein weiteres Teil-

stück zu einer dem motorisierten Verkehr abgewandten Grün- und Wegeverbindung zwischen der Stedinger Straße und der Schöne-moorer Straße darstellt.

#### V. Flächenangaben

Von dem ca. 2,78 ha großen Planungsgebiet werden ausgewiesen als:

1. Allgemeine Wohngebiete	ca. 2,09 ha
2. Straßenverkehrsflächen (einschl. öffentl. Parkflächen)	ca. 0,42 ha
3. Grünflächen	ca. 0,27 ha
	<u>ca. 2,78 ha</u>
	=====

#### VI. Kosten und Folgemaßnahmen

Zu den kostenwirksamen Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen, gehört der Ausbau der Planstraße (verlängerter Eichendorffweg) und des Geibelweges. Die entstehenden Kosten dafür werden auf insgesamt ca. 625.000,-- DM nach heutigem Stand geschätzt. In diesem Betrag sind die Kosten für den noch erforderlichen Grunderwerb, für die Herstellung der Kanäle, die Straßenbefestigung einschließlich eventueller Freilegung, die Verlegung von Gas- und Wasserleitungen und die Straßenbeleuchtung enthalten. Die Durchführung der Maßnahmen ist für die Jahre 1982/83 vorgesehen. Für die Finanzierung der vorgenannten Maßnahmen kann die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushalt zu gegebener Zeit erwartet 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 Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 13 a BBauG ist bei der Verwirklichung der Planung nicht erforderlich.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht zu erwarten. Sollten sie dennoch erforderlich werden, so bildet der Bebauungsplan Nr. 167 hierfür die Grundlage.

Bestehende frühere Pläne im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 167 treten mit der nach § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung außer Kraft.

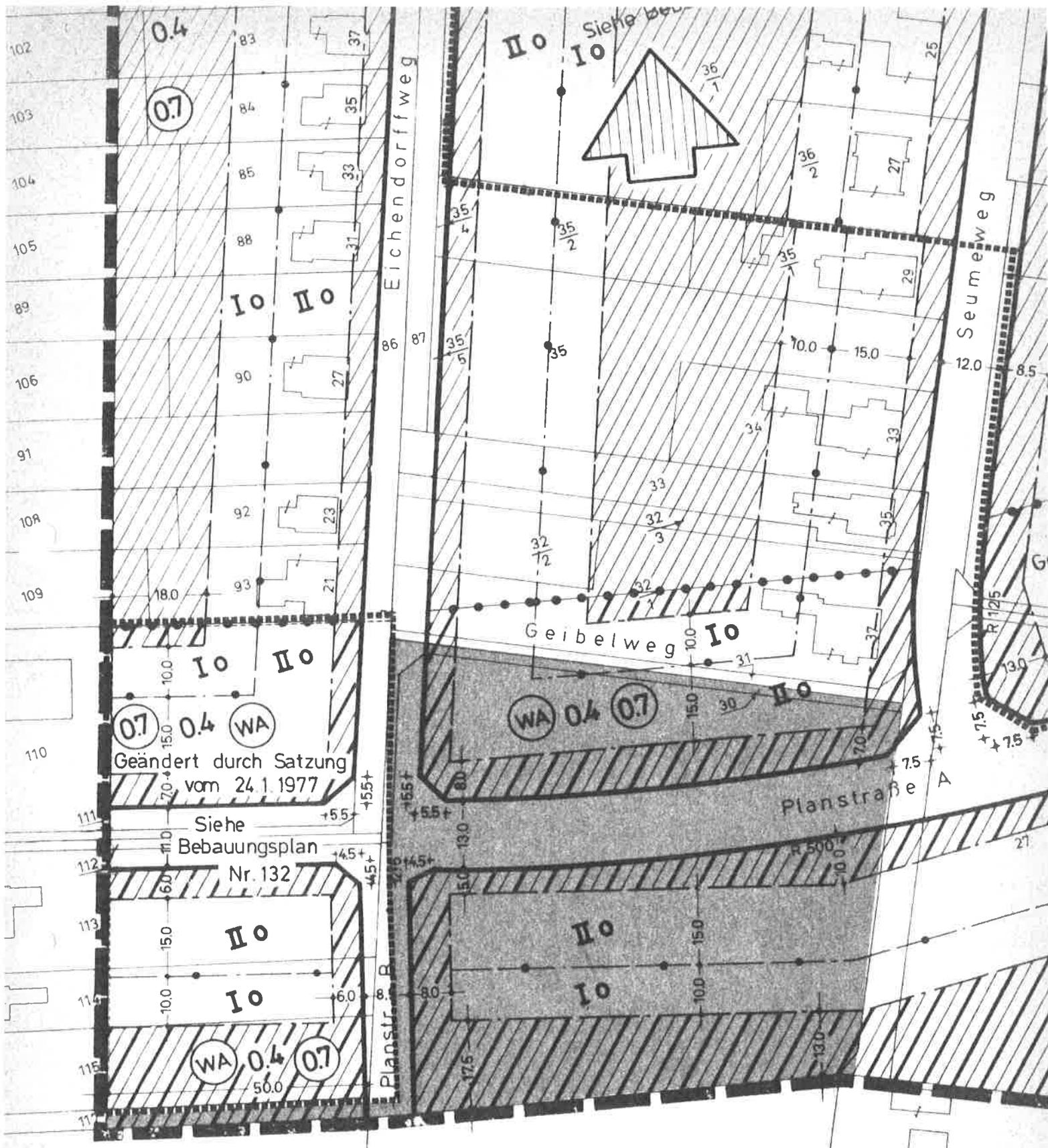
Delmenhorst, den 12. Juni 1980

Stadt Delmenhorst  
Der Oberstadtdirektor  
Stadtplanungsamt

In Vertretung



Oetting  
Stadtbaurat



Anlage 1 zur Begründung  
zum Bebauungsplan Nr. 167

**Änderungsbereich**

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 44

Maßstab: 1:1000

Delmenhorst, den 3.6.1980

Stadtplanungsamt

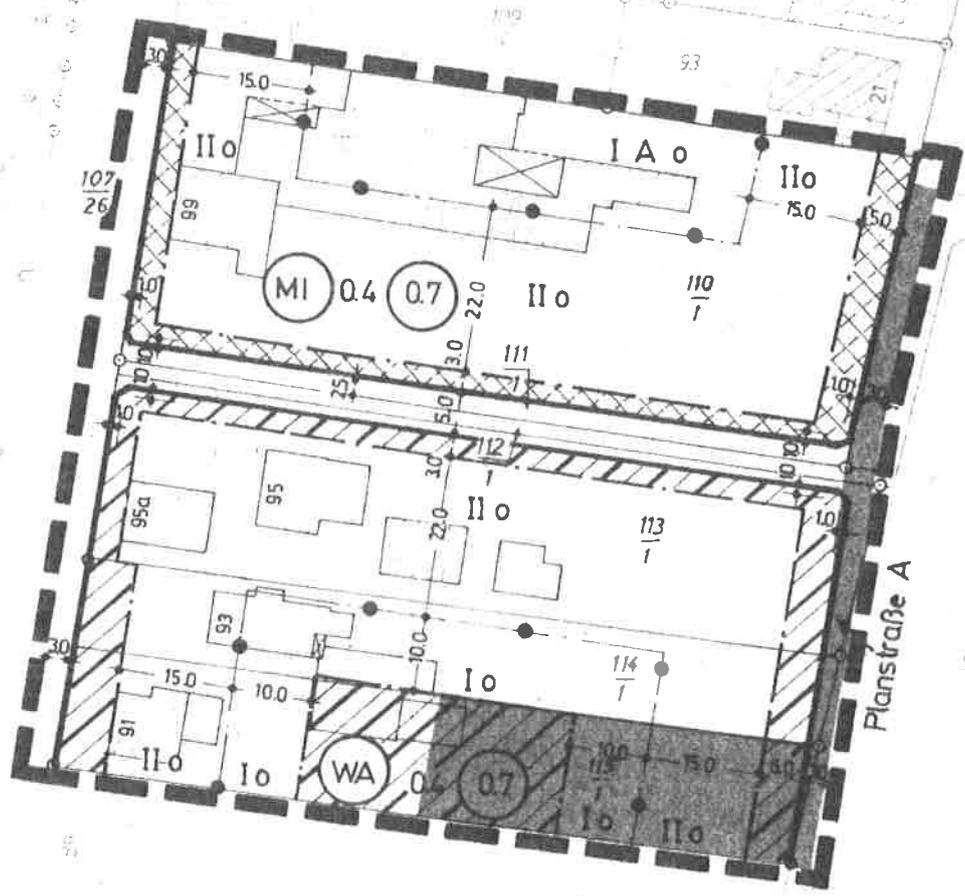
*[Handwritten Signature]*

Andersenstraße

Eichendorffweg

Planstraße A

Lessingstraße



Anlage 1a zur Begründung  
zum Bebauungsplan Nr. 167

Änderungsbereich



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr 132

Maßstab: 1:1000

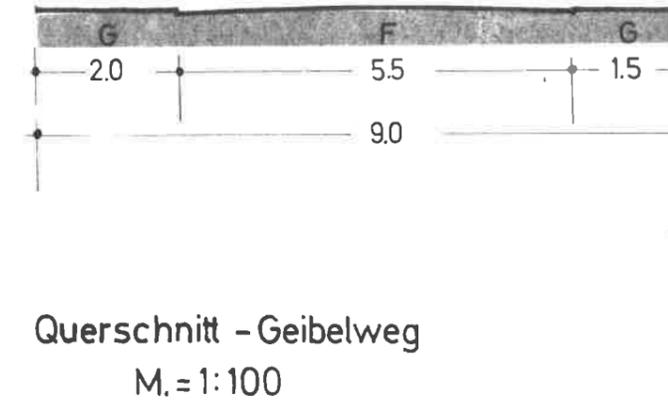
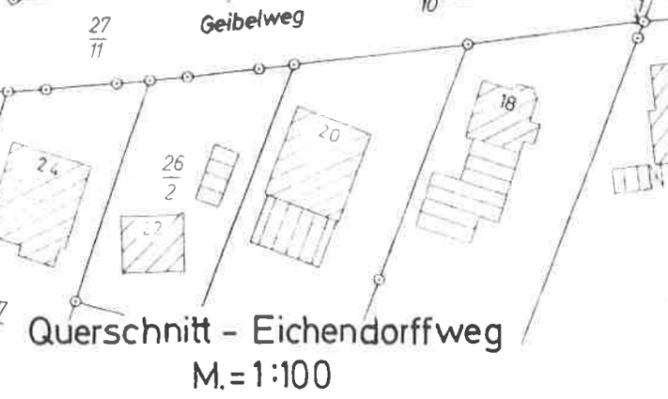
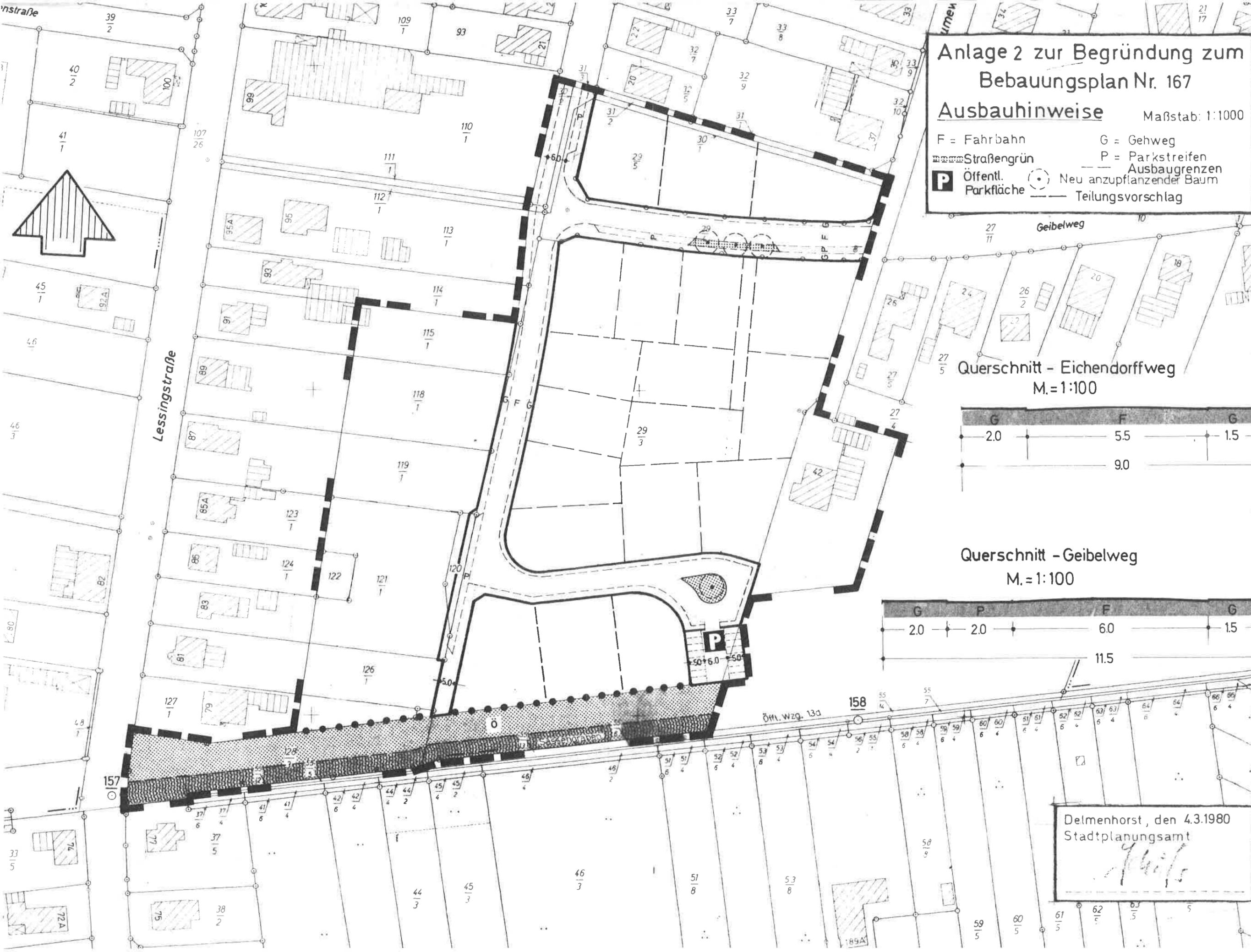
Delmenhorst, den 3.6.1980  
Stadtplanungsamt

*Handwritten signature*

**Anlage 2 zur Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 167**

**Ausbauhinweise**      Maßstab: 1:1000

F = Fahrbahn      G = Gehweg  
 ■■■■ Straßengrün      P = Parkstreifen  
**P** Öffentl. Parkfläche      ○ Neu anzupflanzender Baum  
 - - - - - Ausbaugrenzen  
 - - - - - Teilungsvorschlag



Delmenhorst, den 4.3.1980  
 Stadtplanungsamt  
*[Signature]*