

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 153

für ein Gebiet im Bereich zwischen dem Brendelweg, dem Riedeweg und dem Gneisenauweg in Delmenhorst

I. Bisherige Entwicklung, bestehende Planung

Der Planungsbereich liegt im südöstlichen Stadtgebiet, im Ortsteil Brendel und umfaßt eine Fläche von ca. 11,36 ha. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt etwa 2,8 km.

Die Grundstücke an der Südseite des Brendelweges sind bereits seit längerer Zeit bebaut. Neben einem größeren Baustoffhandel befinden sich hier einige Kleingewerbetreibende sowie einige Wohnhäuser. An der Ostseite des Scharnhorstweges wurde nach dem Kriege die Kath. St. Christophorus-Kirche mit Gemeinderäumen und Kindergarten errichtet. An der Westseite des Scharnhorstweges ist eine ältere, lockere Wohnbebauung vorhanden, die in den letzten Jahren durch einzelne Vorhaben ergänzt wurde. Diese Bebauung ist aus älteren landwirtschaftlichen Kleinbetrieben entstanden. Der Bereich der Grundstücke an der Ostseite des Scharnhorstweges sowie die rückliegenden Grundstücksbereiche zwischen Gneisenauweg und Scharnhorstweg sind bisher nicht bebaut und werden zum Teil noch als landwirtschaftliche Pachtfläche genutzt oder liegen brach.

Der Brendelweg ist als stadtteilverbindende Straße vorhanden und ausgebaut. Die Verkehrsflächen des Scharnhorstweges und des Riedeweges sind in einer Teilbreite vorhanden, haben bisher jedoch keinen Ausbau. Als vorbereitende Maßnahmen wurden hier bereits Leitungsverlegungen durchgeführt. Die übrigen Verkehrsbereiche sind weder vorhanden noch ausgebaut. Die rückseitigen Flächen sind somit nicht erschlossen.

Für den Bereich der Flurstücke 401/8 bis 401/11, 402/1, 403/3 bis 403/5, 410/1 sowie eine Teilfläche des Brendelweges und des Scharnhorstweges gilt zur Zeit noch der rechtskräftige Bebauungs-

plan Nr. 15 vom 29. 6. 1965. Die hier getroffenen Festsetzungen sollen durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 153 geändert und der künftigen Planung angepaßt werden (siehe hierzu Anlage 1).

Als vorbereitender Bauleitplan besteht für das Gebiet der Stadt Delmenhorst der am 22. 5. 1979 vom Rat der Stadt beschlossene Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan Nr. 153 wurde auf der Grundlage dieses Flächennutzungsplanes entwickelt.

Weitere verbindliche Bauleit- oder Fluchtlinienpläne liegen für das Planungsgebiet nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

II. Anlaß der Planaufstellung und Planungsziel

Nach § 1 (3) des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der zur Zeit geltenden Fassung haben die Gemeinden die Aufgabe, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Rat der Stadt Delmenhorst hat bereits in seiner Sitzung am 24. 1. 1977 in Erfüllung dieser Verpflichtung die Aufstellung von Bebauungsplänen in Teilabschnitten für die noch nicht von Bebauungsplänen erfaßten Flächen beiderseits des Gneisenaufweges und des Scharnhorstweges beschlossen. Damit wurde die Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 geschaffen.

In Erfüllung dieses Ratsauftrages wurden für die westlich angrenzenden Baugebiete bereits die Bebauungspläne Nr. 118, 119 und 120 aufgestellt. Der jetzt vorliegende Bebauungsplan Nr. 153 schließt das seinerzeit vom Rat der Stadt für die Aufstellung von Bebauungsplänen in diesem Bereich vorgesehene Gebiet ab.

Grundsätzliches Ziel des Bebauungsplanes ist es, 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 Planungsbereiches im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwick-

lung lenken zu können. Der anstehende Ausbau des Scharnhorstweges zwischen Brendelweg und Riedeweg und in diesem Zusammenhang die hierfür erforderliche rechtsverbindliche Festsetzung der benötigten öffentlichen Verkehrsflächen zur Herstellung der endgültigen Ausbaubreite ist ein weiterer Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Für die bisher noch nicht bebauten oder von Bebauungsplänen erfaßten rückseitigen Grundstücksbereiche zwischen dem Gneisenauweg und dem Scharnhorstweg sind Erschließungsanlagen bisher nicht vorhanden. Die Anlegung von Planstraßen, Wohnwegen sowie öffentlichen Grünflächen macht die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich als Erschließungsvoraussetzung gleichfalls erforderlich. Die städtebauliche Entwicklung im südlichen Stadtgebiet, die das Baugebiet tangierenden Infrastruktureinrichtungen sowie der Wunsch der Eigentümer, Bauland zu schaffen, lassen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 sinnvoll erscheinen. Für die bisher zum Außenbereich zu rechnenden Flächen ist vorwiegend die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern vorgesehen. In besonderen Teilbereichen sollen jedoch auch einige eingeschossige Wohnhäuser in geschlossener Bauweise errichtet werden. Eine weitere Teilfläche sieht eine Bebauung mit zweigeschossigen Hausgruppen vor. Nach überschläglichen Ermittlungen können unter Zugrundelegung der vorgenannten Planungsabsichten im Planungsgebiet zusätzlich zu den bereits hier bestehenden Wohneinheiten etwa 130 bis 140 neue Wohnungen geschaffen werden.

Ein weiteres Planungsziel ist es, durch verkehrsberuhigten Ausbau einzelner Straßenabschnitte den störenden Durchgangsverkehr aus den künftigen Wohnbereichen fernzuhalten und das Verkehrskonzept auf die verkehrlichen Bedürfnisse der Anlieger auszurichten.

Alle vom Bebauungsplan erfaßten Baugebiete werden an das vorhandene Netz der zentralen Wasserversorgung sowie das städtische Abwassernetz angeschlossen. Die schadlose Abführung der Oberflächenwässer wird im Rahmen der Plandurchführung nachzuweisen sein.

III. Planinhalt

In der Art der Bodennutzung wurde der Bebauungsplan Nr. 153 aus dem Flächennutzungsplan vom 22. 5. 1979 für das Gebiet der Stadt Delmenhorst entwickelt. Die hier 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 sowie im Hinblick auf die vorhandene und künftig beabsichtigte Nutzung sind für den Planbereich überwiegend allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Im Einflußbereich des Brendelweges wurde entsprechend der derzeitigen Nutzung eine Teilfläche als Mischgebiet festgesetzt. Für weitere Teilflächen im rückseitigen Baugebiet zwischen Scharnhorstweg und Gneisenauweg wurde eine Ausweisung als reine Wohngebiete vorgenommen. Diese Ausweisungen stehen im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und orientieren sich an dem vorhandenen städtebaulichen Nutzungsgefälle.

Im Bereich der Mischgebiete und der allgemeinen Wohngebiete beiderseits des Scharnhorstweges wurden im straßenseitigen Bereich zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zugelassen. Für die rückseitigen Baubereiche soll ein Vollgeschoß als Höchstgrenze gelten. Für Teilflächen, für die eine Bebauung mit Hausgruppen vorgesehen ist, sind zwei Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben.

Das Maß der baulichen Nutzung in allen Baugebieten wird durch Grund- und Geschoßflächenzahlen geregelt. Diese Zahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO höchstens zulässig sein sollen. Zur Vermeidung einer unerwünschten stärkeren Verdichtung der Bebauung in den rückseitigen Bereichen der Grundstücke zwischen dem Gneisenauweg und dem Scharnhorstweg wurde hier das Maß der baulichen Nutzung gegenüber den straßenseitigen Be-

reichen reduziert. Um der städtebaulichen Absicht im Bereich der Grundstücke mit zulässiger Hausgruppenbebauung Rechnung zu tragen, wurden hier die Werte auf die Höchstwerte des § 17 (1) BauNVO angehoben.

Für einen Teilbereich der reinen Wohngebiete an der Nordwestseite einer verkehrsberuhigten Erschließungsfläche ist die Überschreitung der Grundflächen- und Geschoßflächenzahl im Einzelfall bis maximal 0,5 als Ausnahme zulässig., um hier ein aus städtebaulicher Sicht wünschenswertes geschlossenes Bauprogramm durchführen zu können. Diese Ausnahme soll nur für die mittleren Hausgrundstücke gelten, um hier die Einheit der geplanten Bausubstanz nicht zu gefährden.

Zur Eingliederung der geplanten Bebauung in die bereits im Westen anschließende vorhandene Reihenhausbauung soll für die Bereiche, in denen nur Hausgruppen zulässig sind, eine höchstzulässige Gebäudehöhe über Straßenoberkante festgesetzt werden. Gleichzeitig wird hier eine höchstzulässige Traufenhöhe über Straßenoberkante festgesetzt. Diese Festsetzung ist erforderlich, um eine trotz gewünschter Verdichtung unerwünscht hohe Bebauung zu vermeiden. Für ein weiteres Teilgebiet im westlichen Planbereich wurde nach den bereits bekannten Entwurfsplänen eines Bauträgers gleichfalls eine Höhenbegrenzung über Straßenoberkante vorgesehen, um die Einheitlichkeit dieser Bebauung auf Dauer zu erhalten und eine unerwünschte Veränderung des Ortsbildes in diesem Bereich durch spätere Aufstockungen zu vermeiden.

Im Bereich der Mischgebiete am Brendelweg gilt die offene Bauweise. Für die reinen und allgemeinen Wohngebiete wurde gleichfalls überwiegend die offene Bauweise festgesetzt. Entsprechend einer städtebaulich wünschenswerten Staffelung der geplanten Bebauung sind hier jedoch Einschränkungen dahingehend vorgesehen, daß in Teilbereichen nur Einzel- und Doppelhäuser, nur Hausgruppen, nur Einzel- oder auch nur Doppelhäuser zugelassen werden sollen. Für Teilflächen dieser Bereiche wurde eine weitere Einschränkung dahingehend vorgenommen, daß hier Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen, um so eine unerwünschte Verdichtung in die-

sen, am Stadtrand belegenen Baugebieten zu vermeiden. Für eine Teilfläche im westlichen Gebiet des Bebauungsplanes gilt die geschlossene Bauweise, in deren Rahmen ein einheitliches Bauprogramm eines Bauträgers ausgeführt werden soll.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gegeneinander abgegrenzt. Soweit im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen unterschiedliche Geschößzahlen zulässig sind, wurde eine Abgrenzung durch eine Geschößgrenze vorgenommen.

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 nicht errichtet werden. Garagen, die mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden sollen, können als Ausnahme zugelassen werden. Durch diese textliche Festsetzung soll auf den städtebaulichen Gesamteindruck des Straßenbildes Einfluß genommen werden. Gleichzeitig soll verhindert werden, daß der Lichtraum des Straßenbereiches unter Einschränkung des zu begrünenden Vorgartens eingengt wird. In den allgemeinen Wohngebieten mit ausgewiesenen zweigeschossigen Hausgruppen ( -Bauweise) gilt der Ausschluß der in Satz 1 genannten Anlagen auch für die übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Als Ausnahme kann hier jedoch die Errichtung von Bauten für Geräte mit höchstens 6 qm Grundfläche und 2,5 m Höhe je Hauseinheit der Hausgruppe zugelassen werden. Damit soll aus städtebaulichen Gründen und im Interesse der gesamten Hausgruppengemeinschaft bei der verhältnismäßig engen Bebauung erreicht werden, daß die Gartenflächen weitgehend für eine Begrünung erhalten bleiben. Es wird davon ausgegangen, daß die Ausnahmeregelung nur zur Anwendung kommt, wenn sich dadurch keine nachteiligen Auswirkungen für die gesamte Hausgruppenanlage und für das Ortsbild ergeben.

Zur optischen Trennung der Baubereiche der allgemeinen Wohngebiete an der Ostseite des Scharnhorstweges von den baulichen Anlagen im Bereich der nördlich angrenzenden Flächen für den Gemeinbedarf soll

der Grenzbereich zwischen beiden Gebieten aufgrund einer textlichen Festsetzung gleichfalls von Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie baulichen Anlagen nach § 12 (1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung freigehalten werden.

Eine weitere textliche Festsetzung sieht vor, daß die Festsetzung der Baugrenzen für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen nur gelten soll, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Sonstige innere Umbauten sollen als Ausnahme zulässig sein. Hierdurch wird dem Bestandsschutz im Bereich des Bebauungsplanes weitgehendst Rechnung getragen.

Im Bereich der Grundstücke mit zwingend vorgeschriebener zweigeschossiger Bebauung und an der Verkehrsfläche mit verkehrsberuhigtem Ausbau sind Einfriedungen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten) unzulässig. Diese textliche Festsetzung soll einmal dafür Sorge tragen, daß der sehr enge Verkehrsraum der geplanten Wohnwege nicht unzumutbar eingeengt wird und gleichzeitig die einheitliche Gesamtgestaltung der Bebauung an diesen Wohnwegen auf Dauer erhalten bleibt. Im Bereich der verkehrsberuhigten Fläche ist eine städtebauliche Einbeziehung der Vorgartenbereiche in die im Rahmen des Verkehrsausbauers vorzusehende Straßenbegrünung beabsichtigt.

Im Bereich der Grundstücke mit zwingend vorgeschriebener zweigeschossiger Bebauung, das sind die Baubereiche, in denen nur Hausgruppen zulässig sind, darf die Mindestbreite der Hausgrundstücke 5,5 m nicht unterschreiten. Mit dieser Festsetzung sollen aus städtebaulichen Gründen unerwünschte schmalere Einzelhäuser in den Hausgruppen verhindert werden, da hier eine ungünstige Auswirkung auf den Wohnwert der einzelnen Wohneinheit erfahrungsgemäß zu erwarten ist.

Das Areal der Kath. St. Christophorus-Kirche Ecke Brendelweg/Scharnhorstweg wurde als bauliche Anlage für den Gemeinbedarf im Bebauungsplan ausgewiesen. Die straßenseitige Baugrenze wurde hier den vorhandenen baulichen Anlagen angepaßt.

Die Verkehrsfläche des Brendelweges ist bis auf eine kleine Teilfläche im Kreuzungsbereich bereits vorhanden und ausgebaut. Der endgültige Ausbau der Ampelkreuzung macht die Inanspruchnahme eines schmalen Geländestreifens erforderlich.

Der Scharnhorstweg dient neben seiner Funktion als Wohnsammelstraße gleichzeitig in Verlängerung der Düsternortstraße als Straßenzug, der neben dem Fahrverkehr auch Fußgänger und Radfahrer in die freie Landschaft führen soll. Von der Düsternortstraße aus bis in 300 m Länge soll der Ausbau neben beidseitigen Gehwegen und Radwegen an der Südostseite der Fahrbahn einen durchgehenden Parkstreifen mit Begrünung erhalten. Hier sind Pflanzinseln mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Der südliche, etwa 200 m lange Abschnitt bis zum Riedeweg soll als Einbahnstraße in südliche Richtung vorgesehen werden. Neben beidseitigen Gehwegen und einem einseitigen, in nördliche Richtung führenden Radweg sind an der Nordwestseite zwei Parktaschen für den ruhenden Verkehr vorgesehen. Die Hauptverkehrsrichtung des Scharnhorstweges wird nach etwa 300 m Länge in nordwestliche Richtung abgelenkt und in die Planstraße B als Zuführung zu den angrenzenden Baugebieten weitergeleitet. Die Planstraße B wird neben beidseitigen Gehwegen an der Südseite der Fahrbahn teilweise einen Parkstreifen mit Begrünung erhalten. Diese Straße endet in einem Abschnitt, der für verkehrsberuhigte Maßnahmen vorgesehen ist. Hier soll neben der Aufgabe der Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke gleichzeitig die Funktion einer Grünverbindung zwischen dem geplanten Kinderspielplatz im Süden des Baugebietes und der im nördlichen Baubereich vorgesehenen öffentlichen Grünanlage erfüllt werden. Diese Verkehrsfläche mündet in den bereits bestehenden Bereich der Altenburger Straße.

Die Planstraße A soll gleichfalls neben ihrer erschließenden Funktion die Fortführung eines öffentlichen Grünzuges aufnehmen, der vom Schulzentrum Süd bis an den Scharnhorstweg führen wird. Unter Berücksichtigung dieser Doppelfunktion wird hier neben beidseitigen Gehwegen und einem einseitigen Parkstreifen ein Grünstreifen mit Baumbepflanzung vorgesehen werden. Die Planstraßen C und D dienen ausschließlich der Erschließung der angrenzenden Baugrund-

stücke. Sie enden mit einem Wendeplatz und sollen keinen differenzierten Ausbau erhalten.

Die im öffentlichen Verkehrsraum vorgesehenen Einstellplätze sind nach Anzahl und Lage auf den in den einzelnen Baugebieten entstehenden Bedarf abgestellt. Sie sind erforderlich, um parkende Fahrzeuge von der Fahrbahn fernzuhalten und so die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten. Hiervon unberührt bleibt die Notwendigkeit, im Bereich der Baugrundstücke die durch die Nutzung verursachte Anzahl von Einstellplätzen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf den Grundstücken selbst nachzuweisen.

Die von den Planstraßen A und C abgehenden Wohnwege dienen der Erschließung der Baugrundstücke, auf denen nur Hausgruppen zulässig sein sollen.

Das Konzept der Verkehrsplanung insgesamt soll dem Bedürfnis nach ruhigem Wohnen Rechnung tragen und durch die Verkehrsführung Fremdverkehr aus den Baugebieten herauszuhalten.

Im Gebiet zwischen dem Scharnhorstweg und der für eine Verkehrsberuhigung vorgesehenen verlängerten Altenburger Straße verbleibt für den Innenraum nach Inanspruchnahme einer Teilfläche für einen Kinderspielplatz noch eine Fläche für die eine öffentliche Erschließungsanlage zu aufwendig und damit wirtschaftlich nicht vertretbar ist. Andererseits bietet sich diese Teilfläche bei den gegebenen Grundstücksverhältnissen noch für eine Bebauung an. Sie wurde deshalb für diesen Zweck vorgesehen. Durch die Beschränkung auf eingeschossige Häuser mit verhältnismäßig geringen Ausnutzungswerten soll hier die Bebauung jedoch gering gehalten werden. Den hiervon begünstigten, wenigen Eigentümern ist damit die Möglichkeit für eine Zweitbebauung ihrer verhältnismäßig tiefen Grundstücke oder zur Bildung selbständiger Grundstücke mit Anschluß an die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen durch eigene Zuwegungen oder Gemeinschaftszuwegungen bzw. durch entsprechende Absicherung durch Baulasten gegeben.

Wegen der nur in geringem Umfange möglichen Bebauung wurde im vorliegenden Fall bewußt auf die Festsetzung bestimmter Zuwegungsflächen in Form von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Bebauungsplan verzichtet. Die Lagebestimmung derartiger Zuwegungen soll den wenigen betroffenen Grundstückseigentümern bei der Entscheidung über eine evtl. Bebauung im rückseitigen Bereich ihrer Flächen vorbehalten bleiben. Das gilt gleichfalls für die geringen Flächen im Innenraum zwischen dem Scharnhorstweg und der Planstraße C. Auch in diesem Bereich wäre eine öffentliche Erschließungsanlage für die infragekommenden 2 bis 3 Grundstücke privatwirtschaftlich und haushaltsrechtlich nicht zu verantworten.

Zur Erschließung der Grundstücksflächen im westlichen Planbereich wurden abgehend von der für einen verkehrsberuhigten Ausbau vorgesehenen Zone der verlängerten Altenburger Straße Flächen zur Belastung mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der angrenzenden Baugrundstücke festgesetzt. Für die geringe Anzahl der hier zulässigen Wohnungseinheiten reicht die hier gewählte Form der Erschließung aus.

Eine weitere Teilfläche wurde in Verlängerung der Planstraße B für die Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten öffentlicher Leitungsträger vorgesehen. Diese Maßnahme wurde erforderlich, da hier bereits im Vorgriff auf die zukünftige Erschließung sowie zur Entlastung des westlich angrenzenden, bereits bebauten Bereiches beiderseits des Eneisenauweges sowohl Schmutzwasser- als auch Regenwasserkanäle des städtischen Entwässerungssystems verlegt worden sind.

Die dingliche Absicherung der jeweiligen Rechte ist auf der Grundlage des Bebauungsplanes über entsprechende Verträge zwischen den jeweiligen Parteien zu regeln.

Das Laugebiet wird an der Nordseite der Planstraße B von einer 20-KV-Leitung der Energieversorgung Weser-Ems AG -berspannt. Die

Darstellung im Bebauungsplan gilt nicht als Planfestsetzung. Auf einzuhaltende Sicherheitsabstände nach den VDE-Bestimmungen wird hingewiesen. Nach Auskunft des Versorgungsunternehmens soll diese Leitung jedoch im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen verlegt und unterirdisch verkabelt werden.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs wurden erdgeschossige Gemeinschaftsgaragenanlagen zugunsten der Bebauung auf den Flurstücken 398/1 und 399/10 im Bebauungsplan festgesetzt. Eine entsprechende Festsetzung wurde zugunsten der Bebauung auf dem Flurstück 397 betroffen. Diese Festsetzung erfolgte, da die begünstigten Grundstücke nicht an befahrbare öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sondern von Wohnwegen erschlossen werden.

IV. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Grünplanung

Die vom Bebauungsplan Nr. 153 erfaßten Flächen werden, angrenzend an die westlich und südlich anschließenden Neubaugebiete im Bereich der Bebauungspläne Nr. 118 bis 120, durch eine lockere Straßenrandbebauung sowie die gärtnerische Nutzung der rückliegenden Grundstücksbereiche geprägt. Teilflächen werden zur Zeit im Rahmen kleinlandwirtschaftlicher Nutzung als Eigen- oder Pachtflächen bewirtschaftet. Weitere Teilbereiche sind zur Zeit unbewirtschaftet. Selbständige Landschafts- oder Grünordnungspläne im Sinne des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes liegen für das Gebiet der Stadt Delmenhorst zur Zeit noch nicht verbindlich vor. Die Grünflächenplanung der Stadt ist jedoch Bestandteil des Flächennutzungsplanes.

Rechtsverbindlich festgesetzte bzw. in Aussicht genommene Natur- und Landschaftsschutzgebiete liegen für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 153 nicht vor. Um die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Bauleitplanung einfließen zu lassen, sind die nachstehend genannten Maßnahmen vorgesehen.

Im nordwestlichen Bereich der Baugebiete wurde mit Rücksicht auf die Stadtrandlage des Gesamtgebietes und der in diesem Bereich zu-

gelassenen größeren baulichen Verdichtung bereits im Bebauungsplan Nr. 118 ein öffentlicher Grünzug als Erholungsraum vorgesehen. Dieser Grünzug soll seine Fortsetzung im Bebauungsplan Nr. 153 finden. Ein weiterer öffentlicher Grünzug soll als Verbindung zwischen dem Schulzentrum Süd über die Naumburger Straße und die Planstraße A bis an den Scharnhorstweg geführt werden. Eine ursprünglich vorgesehene Fortsetzung dieses Grünzuges im Bereich der Flurstücke 409 und 410/1 in Richtung auf die Annenriede soll nicht mehr aufrechterhalten werden. Hierfür wird die im Eigentum der Stadt stehende Wegefläche im Bereich des Flurstücks 405/2 etwa 150 m weiter südlich als Ersatz angeboten. Im Rahmen der östlichen Anschlußplanung wird eine Verbindung zwischen dem Riedeweg und der Annenriede vorzusehen sein. Entlang der Annenriede ist bereits ein diesen Wasserzug begleitender öffentlicher Grünzug vorgesehen. Dieser Grünzug soll insgesamt auch in Zukunft eine dem Straßenverkehr abgewandte Schulwegverbindung des Raumes Annenheide zum Schulzentrum Süd aufnehmen, um so den Schülern ein gefahrloseres und gesünderes Erreichen der Schule zu ermöglichen.

Im Süden des Baugebietes wurde ein etwa 3.500 qm großer Kinderspielplatz angeordnet. Dieser Spielplatz soll den Bedarf für die Baugebiete aus dem Bebauungsplan Nr. 153 und darüber hinaus aus den angrenzenden Bebauungsplänen Nr. 118, 119 und 120 decken. Den Forderungen des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze vom 6. 2. 1973 ist somit Rechnung getragen. Für die Standortwahl des Spielplatzes war ausschlaggebend, daß eine umfangreiche Gruppe erhaltenswerter Bäume die gewählte Fläche umschließt.

Im Randbereich der geplanten Sammelgaragenanlagen wurden Flächen vorgesehen, die gemäß § 9 (1) Nr. 25 BBauG mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. Diese Maßnahme ist notwendig, um das störende Gesamtbild dieser Anlagen gegen Blicke abzuschirmen.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 153 stehen eine große Anzahl einzelner erhaltenswerter Bäume, die den Charakter der Umgebung besonders prägen. Da diese Bäume durch Neuanspflanzungen nicht zu ersetzen sind, besteht aus städtebaulicher Sicht ein besonderes Interesse an ihrer Erhaltung. Durch eine entsprechende Festsetzung aufgrund § 9 (1) Nr. 25 BBauG sollen diese Bäume auf Dauer ge-

schützt werden. Widerrechtliche Beseitigung dieser Bäume ist als Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 156 (1) 3 a und b BBauG zu betrachten und kann mit einer Geldbuße bis zu 20.000,-- DM geahndet werden.

Im Bereich der Wendeplätze der Planstraßen A, C und D sind jeweils neu anzupflanzende Bäume festgesetzt. Durch diese Maßnahmen soll das eintönige Bild der Wendeplatzflächen aufgelockert werden.

Belange des Denkmalschutzes werden durch den Bebauungsplan Nr. 153 gleichfalls nicht berührt.

V. Flächenangaben

Von dem ca. 11,36 ha großen Planungsgebiet werden ausgewiesen als:

1. Reine Wohngebiete	ca. 2,31 ha
2. Allgemeine Wohngebiete	ca. 4,73 ha
3. Mischgebiete	ca. 1,28 ha
4. Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 0,83 ha
5. Verkehrsflächen	ca. 1,61 ha
6. Grünflächen	ca. 0,60 ha
	ca. 11,36 ha
	=====

VI. Kosten und Folgemaßnahmen

Zu den kostenwirksamen Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 153 alsbald getroffen werden sollen, gehören der Ausbau des Scharnhorstweges sowie die Anlegung und der Ausbau der Planstraßen A, B, C und D, der verlängerten Altenburger Straße und die Herstellung und Anlegung der öffentlichen Grünzüge sowie des Kinderspielplatzes. Hierfür werden die Kosten nach heutigem Stand auf etwa 3,3 Mill. DM geschätzt. In diesem Betrag sind die Kosten für eventuell noch erforderlichen Grunderwerb, für die Herstellung der Kanäle, die Straßenbefestigung einschließlich even-

tueller Freilegung, die Verlegung bzw. Erneuerung von Gas- und Wasserleitungen sowie die Verlegung der Straßenbeleuchtung enthalten. Die Durchführung der Maßnahmen ist für den Zeitraum 1984/85 vorgesehen. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel erfolgt im Rahmen des städtischen Haushalts. Ein Teil dieser Kosten wird aufgrund bestehender Satzungen in Form von Beiträgen von den Anliegern erstattet.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen stehen teilweise im Eigentum der Stadt. Die für öffentliche Verkehrszwecke und für die Herstellung öffentlicher Grünflächen noch benötigten Grundstücksbereiche sind von der Stadt zu erwerben, auf die Stadt zu übertragen oder notfalls für den ausgewiesenen öffentlichen Zweck zu enteignen. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht erkennbar. Sollten sie dennoch erforderlich werden, so bildet der Bebauungsplan Nr. 153 hierfür die Grundlage.

Die Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 13 a BBauG ist bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 153 nicht erforderlich.

Mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 153 nach § 12 BBauG wird der Bebauungsplan Nr. 15 vom 29. 6. 1965 im Bereich der Flurstücke 401/8 bis 401/11, 402/1, 403/3 bis 403/5, 410/1 sowie für eine Teilfläche des Brendelweges und des Scharnhorstweges aufgehoben und durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 153 ersetzt.

Delmenhorst, den 12. Januar 1983

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung


Oetting
Stadtbaurat