

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 140

für ein Gebiet zwischen dem Stickgraser Schulweg, der Annenriede, dem Annenheider Damm, der Syker Straße, der Bassumer Straße, der Brinkumer Straße (beiderseits) und der Straße An der Schaftrift (beiderseits) sowie beiderseits der Langenwischstraße von der Syker Straße bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 382 der Flur 32 in Delmenhorst

I. Bisherige Entwicklung im Planungsgebiet, bestehende Planung

Das Planungsgebiet befindet sich im östlichen Stadtrandgebiet und umfaßt eine Fläche von ca. 17,66 ha. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt etwa 3,0 km.

Die Grundstücke im Plangebiet sind straßenseitig bis auf vereinzelte Baulücken seit Jahren bebaut. Größere Baulücken befinden sich noch nördlich an der Straße An der Schaftrift und westlich an der Langenwischstraße zwischen der Feldstraße und der Margarethenstraße. Größere Freiflächen stehen im wesentlichen noch in rückwärtigen Grundstücksbereichen für eine entsprechende Bebauung zur Verfügung. Im südlichen Planbereich befindet sich das Gebäude der Schule Stickgras mit zwei vorhandenen Kinderspielplätzen. Die übrigen, östlich der Langenwischstraße vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 140 erfaßten Flächen werden zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Straßen sind sämtlich als Verkehrsflächen vorhanden, jedoch sind davon nur die Syker Straße und die Feldstraße ausreichend ausgebaut.

Das Planungsgebiet grenzt im Südwesten kurz an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 64 an. In diesem Plan ist ein westliches Teilstück der Straße An der Schaftrift mit den angrenzenden Grundstücksflächen bereits enthalten.

Für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 140 liegen rechtsverbindliche Bebauungspläne nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

Durch das Niedersächsische Gesetz vom 26. 3. 1974 über das Außerkrafttreten von Flächennutzungsplänen bei der Neugliederung von Gemeinden sind infolge der Eingliederung der ehemaligen Gemeinde Hasbergen in das Stadtgebiet Delmenhorst die bisherigen Flächennutzungspläne der Stadt Delmenhorst vom 21. 10. 1969 und der ehemaligen Gemeinde Hasbergen vom 21. 12. 1971 mit Wirkung vom 31. 12. 1974 außer Kraft getreten. Mit den Arbeiten zur Erstellung eines neuen Flächennutzungsplanes wurde deshalb unverzüglich bereits im Jahre 1974 begonnen und als Grundlage für die Planerstellung bei dem damaligen Präsidenten des Niedersächsischen Verwaltungsbezirks Oldenburg als oberer Landesplanungsbehörde das seinerzeit für die Flächennutzungsplanerstellung der Stadt erforderliche Landesplanerische Rahmenprogramm beantragt. Dieses für die Entwurfserstellung erforderliche Programm wurde der Stadt jedoch erst am 25. 4. 1977 übergeben und am 20. 5. 1977 im Amtsblatt des Niedersächsischen Verwaltungsbezirks Oldenburg amtlich bekanntgemacht. Darüber hinaus konnte die für den Planentwurf erforderliche Kartenunterlage der Stadt erst Ende 1976 durch die zuständige Vermessungs- und Katasterverwaltung des Landes zur Verfügung gestellt werden.

Aus den dargelegten Gründen war es der Stadt erst nach den vorgenannten Daten möglich, den endgültigen Flächennutzungsplanentwurf auf der Grundlage der bereits durchgeführten umfangreichen Strukturanalysen und einer ersten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu erstellen und anschließend das Verfahren soweit zügig fortzuführen, daß in Kürze die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgen kann.

II. Anlaß der Planaufstellung sowie Ziele und Zwecke der Planung

Im Bereich der Stadt Delmenhorst gibt es eine Reihe von bereits vorhandenen, jedoch nicht zeitgemäß und den modernen Erfordernissen entsprechend befestigten und ausgebauten Straßen. Das gilt hier in erster Linie für die Langenwischstraße, aber auch für die Straße An der Schaftrift und nachgeordnet für die Margarethenstraße. Der Ausbau dieser Straßen insbesondere der Langenwischstraße und der Straße An der Schaftrift ist aufgrund des ständig weiter wachsenden Verkehrsaufkommens außerordentlich dringlich geworden.

Derzeit durchgeführte umfangreiche Kanalarbeiten an der Langenwischstraße, die neben ihrer Funktion einer Wohnsammelstraße eine wichtige verkehrliche Verbindung zwischen der Bremer Straße (L 87) im Ortsbereich Heidkrug mit der Syker Straße (L 75) im Ortsbereich Stickgras darstellt, machen den anschließenden sofortigen Ausbau erforderlich. Hinzu kommt, daß diese Straße noch von den Schulkindern zweier Schulen in beiden Richtungen als Hauptschulweg genutzt wird.

Darüber hinaus ist der Zweck dieser Planung, die vorhandenen Freiflächen im Planungsgebiet einer geordneten Bebauung zuzuführen. Der große Bedarf an privaten Baugrundstücken mit seinen Rückwirkungen und Konsequenzen auf den hiesigen Arbeitsmarkt macht gerade bei dem Vorhandensein infrastruktureller Einrichtungen die Bauleitplanung insgesamt besonders notwendig.

Der Rat der Stadt sah sich somit veranlaßt, am 20. 10. 1977 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140 für den eingangs beschriebenen Bereich zu beschließen.

Um die Verwirklichung der vorgenannten öffentlichen Maßnahme nicht zu gefährden, ist die Aufstellung des erforderlichen Bebauungsplanes zum jetzigen Zeitpunkt zwingend notwendig. Wegen der dargelegten Dringlichkeit kann die Wirksamkeit des in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes der Stadt nicht abgewartet werden. Der Bebauungsplanentwurf wurde jedoch aus den Darstellungen des Entwurfes zum neuen Flächennutzungsplan entwickelt und im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit diesen abgestimmt.

Der Stadt und ihren Bürgern würde ein nicht vertretbarer Nachteil bzw. Schaden entstehen, wenn mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht umgehend die Grundlage für die oben angeführten dringend erforderlichen Maßnahmen geschaffen wird. Insbesondere ist zu befürchten, daß die Tiefbautätigkeit zum Erliegen kommt und somit vorhandene Arbeitsplätze gefährdet werden. Darüber hinaus ergibt sich die Gelegenheit, im Bereich Syker Straße/Annenheider Damm einen Gewerbebetrieb anzusiedeln, der zusätzliche Arbeitsplätze schafft und zur Entlastung des Arbeitsmarktes beiträgt.

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 Flächen auszuweisen, um hierdurch die künftige Bebauung und Nutzung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung lenken zu können.

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 des allgemeinen Gebietscharakters und der gegebenen Nutzung wurden die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 140 weitgehend als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Mit den Ausweisungen von Mischgebieten wurde gleichfalls der gegebenen und unmittelbar benachbarten Nutzung Rechnung getragen. Dabei ist das Mischgebiet für die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßte Teilfläche des Flurstücks 343 im Eckbereich Tannenbergsstraße/Langenwischstraße gemäß BauNVO so gegliedert, daß in den rückseitigen Bereichen Wohngebäude unzulässig sind. Einvernehmlich mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt ist für die Fläche zwischen der Syker Straße, der Annenriede (Wasserzug Nr. 15) und dem Annenheider Damm eine gewerbliche Nutzung mit der Einschränkung vorgesehen, daß hier nur solche Anlagen zulässig sind, deren Emissionen nicht wesentlich stören. Durch die vorgenannte Gliederung der Misch- und Gewerbegebiete soll erreicht werden, daß die Belange des Immissions-schutzes im Interesse sowohl der Bewohner als auch der Gewerbetreibenden besser berücksichtigt und aufeinander abgestimmt werden können. Insgesamt ist die Tiefe der überbaubaren Flächen so angesetzt, daß den Betrieben ausreichende Entfaltungsmöglichkeiten verbleiben. Für das Areal der Schule Stickgras im südlichen Planungsgebiet ist folgerichtig eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbindung Schule festgesetzt. Zur Erhaltung des Landschaftsbildes in diesem Stadtrandgebiet und als Übergang in die hier noch verbleibende reizvolle Landschaft wurde ein Teilstück ostseitig an der Langenwischstraße als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Mit dieser bewußt so vorgenommenen Planung soll bezweckt

werden, jegliche Baumöglichkeit gegebenenfalls nach § 34 Bundesbaugesetz auszuschließen. An der Syker Straße sind für ein dort erforderlich werdendes Pumpwerk und an der Tannenbergstraße für eine Umformerstation die notwendigen Flächen für Versorgungsanlagen in den erforderlichen Abmessungen festgesetzt.

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung wurden für die ausgewiesenen allgemeinen Wohn- und Mischgebiete in straßenseitigen Bereichen im allgemeinen zwei und in den rückwärtigen Grundstücksbereichen ein Vollgeschoß als Höchstgrenze zugelassen. Auf diese Weise bleibt der lockere und offene Gebietscharakter erhalten.

Die Ausweisungen überbaubarer Flächen in den rückwärtigen Bereichen der relativ tiefen Grundstücke insbesondere in dem Gebiet zwischen der Straße An der Schaftrift und der Feldstraße soll deren sinnvolle bauliche Ausnutzung ermöglichen. Die Anbindung dieser Grundstücke mit einer Planstraße an das vorhandene Straßennetz ist wegen der dafür kaum ausreichenden Zwischenfläche aus Kostengründen nicht zu vertreten. Andererseits liegen keine zwingenden Gründe vor, diese Flächen von einer Bebauung auszuschließen. Durch die geplanten Festsetzungen soll hier eine Zweitbebauung auf den Grundstücken bzw. die Bildung von selbständigen Grundstücken über Privatzuwegungen als sogenannte Hammergrundstücke oder sogenannte Gemeinschaftszuwegungen und Baulasten mit Anschluß an das vorhandene Straßennetz ermöglicht werden. Eine ausreichende Erschließung ist damit gegeben.

Für das Gewerbegebiet an der Syker Straße sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die zulässige Zweigeschossigkeit, der auf den Flurstücken 500 und 508 östlich entlang der Langenwischstraße ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiete wird dahingehend eingeschränkt, daß nur Gebäude bis zu einer Höhe von 8,5 m , gerechnet von Straßenoberkante, erstellt werden dürfen. Damit soll an diesem östlichen Straßenabschnitt der bauliche Übergang in die freie Landschaft gestaltet werden.

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

Für die allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete im Plangebiet gilt die offene Bauweise, wobei differenziert nur Einzelhäuser sowie Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

In den Gewerbegebieten soll eine Sonderbauweise Anwendung finden, um bei Beachtung der Abstandsbestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung Gebäudelängen über 50,00 m zu ermöglichen.

Die überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgelegt.

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

Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der 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 sollen als Ausnahme zulässig sein.

Die Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 140 sind sämtlich als solche vorhanden, jedoch bis auf die Syker Straße und Feldstraße nur unzureichend ausgebaut. Aus den eingangs genannten Gründen und ihrer Bedeutung zufolge ist insbesondere der Ausbau der Langenwischstraße zwingend und umgehend erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 140 soll hierfür die öffentlichen Verkehrsflächen in seinem Geltungsbereich festsetzen und planungsrechtlich sichern. Um für die Langenwischstraße eine moderne Verkehrsführung zu erreichen, die dem ständig wachsenden Kraftfahrzeugverkehr gerecht wird, sind die Ausbaubreiten mindestens mit 13,0 m, 15,0 m und 20,0 m angesetzt, wobei beidseitige Fuß- und Radwege und in Abschnitten Parkstreifen mit Straßengrün z. T. mit Neuanpflanzungen einbezogen sind. Die Ausbaubreite von 20,0 m wird nur im Bereich

der Einmündung der Straße An der Schaftrift notwendig, wobei der dort vorhandene wertvolle Baumbestand zum Stickgraser Schulweg hin in die Verkehrsfläche einbezogen ist. Die Straße An der Schaftrift soll mit beidseitig angeordneten Gehwegen eine Ausbaubreite von 10,0 m und abschnittsweise 11,5 m bei den Längsparkstreifen erhalten (siehe hierzu Anlage 1 zur Begründung).

Auf Forderung der zuständigen Straßenbaubehörde besteht gemäß der im Planentwurf vorgenommenen Markierungen für die an die Syker Straße angrenzenden Grundstücke mit Ausnahme des hier geplanten Abwasserpumpwerkes ein verkehrliches Anschlußverbot. Erforderliche Grundstücksabtretungen für die unumgänglichen Verbreiterungen der Langenwischstraße sind so gehalten, daß soweit wie möglich nur die östlich angrenzenden nicht bebauten Flächen betroffen werden.

Auch die übrigen in die Langenwischstraße einmündenden Straßen sind, soweit sie vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßt werden, in ihren jetzigen oder geplanten Abmessungen als öffentliche Verkehrsfläche übernommen.

Neben den im Straßenraum vorgesehenen öffentlichen Parkplätzen (Längsparkstreifen) für den ruhenden Verkehr, besteht für die Grundstückseigentümer nach dem Baurecht 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 in ausreichendem Maße entsprochen.

Im Planungsgebiet befindet sich eine große Anzahl erhaltenswerter Bäume, die durch Neuanpflanzungen nicht zu ersetzen sind. Zur Erhaltung des Umweltwertes und zur Wahrung des Ortsbildes sind diese Bäume aus städtebaulicher Sicht zu schützen. Im Bebauungsplan wurde dies durch eine entsprechende Festsetzung berücksichtigt.

Für den öffentlichen Wasserzug Nr. 15 (Annenriede) wurde auf den Flurstücken 238 und 239 der Flur 32 auf Forderung des Ochtumverbandes eine Fläche für geplante Verbreiterungen mit einem 5,0 m breitem Seitenstreifen mit Anbau- und Bepflanzungsverbot nach wasserrechtlichen Vorschriften nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die vorhandene 20 KV-Freileitung ist in der Planunterlage dargestellt. Sie gilt nicht als Festsetzung.

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 Schule Stickgras im südlichen Plangebiet befinden sich zwei Kinderspielplätze, die bereits seit Jahren fertiggestellt sind und öffentlich genutzt werden. Sie sind zweckgebunden in dem Bebauungsplan als öffentliche Kinderspielplätze festgesetzt. Die Nettospielplatzfläche der beiden Plätze beträgt ca. 4 000,0 qm, wobei bei einem ermittelten Spielplatzbedarf für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 140 von ca. 1 200,0 qm rein rechnerisch auch der Bedarf des verfahrensgleichen Bebauungsplanes Nr. 139 zunächst abgedeckt ist (siehe Begründung zum Bebauungsplan Nr. 139) und erhebliche Reserven für die umgebenden Wohngebiete im Radius von 400,0 m verbleiben. Den Forderungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes ist somit voll entsprochen worden.

Der Stickgraser Schulweg ist als öffentlicher Grünzug ausgewiesen und soll auf diese Weise eine dem Kraftfahrzeugverkehr abgewandte weitere Wegeverbindung von der Langenwischstraße zur Syker Straße darstellen. Darüber hinaus bietet sich der Grünzug den Schulkindern unter Umgehung des Einmündungsbereiches Langenwischstraße/Syker Straße als besonders sicherer Teil ihres Schulweges an.

Die öffentlichen Grünflächen an der Feldstraße und der Straße An der Schaftrift dienen in erster Linie der Gestaltung des Straßenbildes, wobei die letztgenannte Fläche als späterer Anschluß an die Straße An der Schaftrift für die im Flächennutzungsplanentwurf nördlich angrenzend dargestellten Sportflächen dienen soll.

V. Flächenangaben

Von dem etwa 17,66 ha großen Plangebiet sind ausgewiesen als:

1. Allgemeine Wohngebiete	ca. 9,67 ha
2. Mischgebiete	ca. 0,78 ha
3. Gewerbegebiete	ca. 0,81 ha
4. Straßenverkehrsflächen	ca. 2,44 ha
5. Gemeinbedarfsflächen (Schule)	ca. 1,24 ha
6. Flächen f. d. Landwirtschaft	ca. 1,12 ha
7. Grünflächen	ca. 1,56 ha
8. Flächen für Versorgungsanlagen	ca. 0,04 ha
	ca. 17,66 ha
	=====

VI. Kosten und Folgemaßnahmen

Die Kosten für den Ausbau der im Bebauungsplan ausgewiesenen Straßen, die mit der Verwirklichung anfallen, betragen nach heutigem Stand etwa 2.800.000,-- DM. In diesem Betrag sind die Kosten für den noch erforderlichen Grunderwerb, für die Herstellung der Kanäle, die Straßenbefestigung einschließlich evtl. Freilegung, die Verlegung bzw. Erneuerung von Gas- und Wasserleitungen und die Straßenbeleuchtung enthalten. Wegen der Dringlichkeit der Ausbaumaßnahme für die Langenwischstraße ist mit den Kanalarbeiten hierfür bereits begonnen worden. Mit den Ausbauarbeiten für die Langenwischstraße soll unmittelbar nach Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes Nr. 140 begonnen werden. Für die Finanzierung der vorgenannten Maßnahmen kann die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushalt 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. 140 hierfür die Grundlage.

Bestehende frühere Pläne im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 140 treten mit der nach § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung außer Kraft.

Delmenhorst, den 19. Januar 1979

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung



Oetting
Stadtbaurat

