

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 133

für ein Teilgebiet im Bereich zwischen dem Klosterdamm, der Delmenhorst-Harpstedter Eisenbahn, dem Uferweg und dem Tiefen Weg (teilweise beidseitig) in Delmenhorst

I. Bisherige Entwicklung, bestehende Planung

Das Plangebiet liegt im östlichen Stadtbereich und umfaßt eine Fläche von ca. 6,72 ha. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,5 km.

Die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßten Flächen sind, abgesehen von Einzelvorhaben am Tiefen Weg und am Klosterdamm, bisher nicht bebaut und wurden bis vor einiger Zeit landwirtschaftlich genutzt. Sie stellen heute im wesentlichen ungenutztes Grasland dar.

Die ausgewiesenen Verkehrsflächen sind bis auf den Klosterdamm und den Tiefen Weg bisher nicht vorhanden. Der Klosterdamm ist bereits seit einigen Jahren ausgebaut.

Die bisher vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 29 erfaßten Bereiche an der Nordostseite des Klosterdamms werden in den Bebauungsplan Nr. 133 einbezogen, um die dort getroffenen Festsetzungen der Neuplanung anzupassen (siehe hierzu Anlage 2 zur Begründung).

Im Bereich der Flurstücke 55/1 und 109 (Flur 37) werden geringe Teilflächen bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 erfaßt. Auch hier soll der Bebauungsplan Nr. 133 die bisherige Planung ersetzen (siehe hierzu Anlage 3 zur Begründung).

Infolge der Eingliederung der Gemeinde Hasbergen in die Stadt Delmenhorst am 1. 3. 1974 ist der am 21. 10. 1969 vom Rat der Stadt Delmenhorst für das ehemalige Städtgebiet beschlossene Flächennutzungsplan aufgrund des Niedersächsischen Gesetzes vom 26. 3. 1974 (Nieders. GVBl. 12/1974 S. 201) am 31. 12. 1974 außer Kraft getreten. Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes für das heutige

Stadtgebiet wurde bereits eingeleitet. Die Träger öffentlicher Belange werden zur Zeit beteiligt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 133 sind aus den Darstellungen des Entwurfes zum neuen Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Sonstige rechtsverbindliche Bauungs- oder Fluchtlinienpläne liegen für den Planbereich nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

II. Anlaß der Planaufstellung und Planungsziel

Den Gemeinden ist durch das Bundesbaugesetz (BBauG) die Aufgabe übertragen, Bauungspläne in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Rat der Stadt Delmenhorst hat am 30. 8. 1976 in Erfüllung dieser Verpflichtung die Aufstellung eines Bauungsplanes für das eingangs genannte Gebiet beschlossen und damit die Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bauungsplanes Nr. 133 geschaffen.

Grundsätzliche Ziele des Bauungsplanes 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 Bauung und Nutzung innerhalb des Planungsbereiches im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung lenken zu können.

Zur Schaffung der rechtlichen Grundlage für die künftige Erschließung und Bauung der Freiflächen in dem vom Bauungsplan Nr. 133 erfaßten Geltungsbereich ist die Aufstellung dieses Bauungsplanes unbedingt erforderlich. Hier beabsichtigt ein Wohnungsbau-träger unter anderem, ein im Einvernehmen mit der Stadt Delmenhorst entwickeltes Bauprojekt mit etwa 40 bis 50 Kaufeigenheimen in Form von Reihen- und Doppelhäusern zu errichten. Insgesamt können hier etwa 80 bis 100 Wohnungseinheiten neu geschaffen werden.

Der ständig steigende Bedarf an Baugrundstücken für den Familienheimbau im Stadtgebiet und die gesetzliche Verpflichtung der Gemeinden zur Beschaffung von Bauland haben die Stadt Delmenhorst

bewogen, im Planungsgebiet weitere Flächen für den Wohnungsbau bereitzustellen. Da das vorgesehene Gebiet in einem Stadtbezirk liegt, der mit allen Einrichtungen und Anlagen der Infrastruktur weitgehend ausgestattet ist, bietet sich diese Fläche hierfür besonders an.

Darüber hinaus ist die Anlegung eines Entwässerungshauptsammlers als Entlastung für bereits bebaute Bereiche im Rahmen des Entwässerungsplanes der Stadt in diesem Gebiet dringend geboten.

Diese zwingenden Gründe machen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133 erforderlich, ohne daß die Rechtskrafterlangung des neuen Flächennutzungsplanes abgewartet werden kann.

Als Haupterschließungsanlage ist in Verlängerung der Fridtjof-Nansen-Straße eine Verbindungsstraße zwischen dem Klosterdamm und dem Tiefer Weg geplant. Das neue Baugebiet erhält damit über den Leipziger Weg auch eine Verbindung zu dem in die Innenstadt führenden Stickgraser Damm. Die innere Erschließung der Baugebiete soll durch Planstraßen und Wohnwege erfolgen.

Das unbebaute ostseitige Teilstück des Tiefer Weges vom Klosterdamm bis zu dem zur Berliner Straße abzweigenden Schulweg soll nach den Planungsvorstellungen in Verbindung mit diesem Weg als Grünzug vorgesehen werden. Hier soll auch ein Kinderspielplatz eingeplant werden.

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 zu gliedern. Entsprechend dieser Bestimmung und unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung sowie in Anlehnung an die vorhandene Bebauung der angrenzenden Gebiete sind die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 133 größtenteils als reine bzw. allgemeine Wohngebiete gemäß §§ 3 und 4 BauNVO ausgewiesen. Eine Teilfläche an der Westseite der Planstraße A ist im Hinblick auf die künftige Nutzung der in Richtung auf den Uferweg liegenden Grundstücke als

Mischgebiet ausgewiesen. Hier sollen auch Gewerbebetriebe zugelassen werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Anzahl der Vollgeschosse ist überwiegend auf höchstens zwei begrenzt. Einzelne Teilflächen dürfen höchstens eingeschossig bebaut werden. Für die Fläche am Klosterdamm zwischen der Planstraße A und dem Grünzug wurden entsprechend der vorhandenen Bebauung 4 Vollgeschosse als Höchstgrenze zugelassen. Teilbereiche beiderseits der Planstraße A können im Ausnahmefall ein zusätzliches Vollgeschosß erhalten, wenn städtebauliche Belange dies rechtfertigen und wenn baurechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Das Maß der baulichen Nutzung 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. Hiervon ausgenommen ist lediglich eine Teilfläche südwestlich der Planstraße B, für die die geschlossene Bauweise festgesetzt wurde.

Aufgrund der geplanten baulichen Struktur wurde für Teilflächen beiderseits der Planstraße B sowie der Wohnwege eine Gliederung der Baugebiete in Bereiche vorgenommen, in denen nur Einzel- und Doppelhäuser, nur Doppelhäuser oder nur Hausgruppen zugelassen sind. Hierbei dürfen in bestimmten Teilen dieser Baugebiete Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben.

Infolge einer Sonderfestsetzung dürfen auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten) Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie bauliche Anlagen nach § 12 (1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) nicht errichtet werden. Diese Festsetzung gilt gleichzeitig für die gesamten nicht überbaubaren Flächen im Bereich der Flurstücke 122/5 und 125/3 (Flur 37), um so den einheitlichen Charakter des in sich geschlossenen Baugebietes zu betonen und auf den verhältnismäßig kleinen Grundstücken die Freiräume nicht einzuengen.

Eine weitere Sonderfestsetzung besagt, daß die Ausnahmen nach § 3 (3) und § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Hierdurch soll der ruhige Wohncharakter der reinen und allgemeinen Wohngebiete in diesem Gebiet unterstrichen werden. In den reinen Wohngebieten sind somit Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen. In den allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Verwaltungs- und Sportanlagen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Ställe für die Kleintierhaltung nicht zugelassen.

Für die Mischgebiete ist die Ausnahme nach § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Somit können hier Ställe für die Kleintierhaltung gleichfalls nicht zugelassen werden.

Die im Bebauungsplan Nr. 133 ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen sind bis auf den bereits ausgebauten Klosterdamm und den bisher nicht befestigten Tiefen Weg nicht vorhanden und müssen neu angelegt werden.

Der Tiefe Weg soll in dem Bereich zwischen dem Klosterdamm und dem Schulweg (Flurstück 41/1) als Straßenverkehrsfläche aufgehoben werden und mit einem Wendeplatz enden. Bei einer Breite von 9,3 m erhält er neben der Fahrbahn beidseitige Gehwege. Die von dieser Straße abgehende Planstraße D erhält bei gleicher Breite den gleichen Ausbau. Die Planstraße A soll neben ihrer Funktion als Wohnsammelstraße gleichzeitig als innerstädtische Verbindung zwischen dem Hasporter Damm und dem Stickgraser Damm dienen. Die Gesamtbreite von 14,0 m läßt hier neben der Fahrbahn und beidseitigen Gehwegen außerdem beidseitige Parkstreifen zu, die nur in einem Teilabschnitt einseitig entfallen.

Zur Sicherung der Erschließung der nordwestlich angrenzenden, nicht in die Planung einbezogenen Grundstücksbereiche soll die Planstraße C dienen. Die Planstraße B wird zur Erschließung weiterer Bauflächen zwischen der Planstraße A und dem ehemaligen Tiefen Weg erforderlich. Sie soll bei 8,5 bzw. 10,5 m Breite neben der Fahrbahn, einem einseitigen Gehweg und einem einseitigen Schrammbord abschnittsweise einen Längsparkstreifen erhalten und mit einem Wendeplatz mit Parkmöglichkeit enden. Weitere Hausgrundstücke werden über öffentliche, 3,3 m breite Fußwege bzw. einen 4,5 m breiten Fahrweg erschlossen.

Zur Sicherung der Durchführung der Erschließung dürfen die Flächen der Baugebiete bis in 50 m Tiefe nur an die Verkehrsflächen angeschlossen werden, an die sie angrenzen (§ 9 (1) 11. BBauG). Bauflächen, die über diesen 50-Meter-Bereich hinausgehen, dürfen als Hammergrundstücke oder durch Absicherung einer Baulast an die Verkehrsfläche angeschlossen werden, die für diese Bereiche am zweckmäßigsten erscheinen. Baurechtliche Belange bleiben hiervon unberührt.

Im übrigen wird hier auf den Ausbauvorschlag als Anlage 1 zu dieser Begründung hingewiesen.

Für den ruhenden Verkehr sind im öffentlichen Verkehrsraum Parkflächen in ausreichender Anzahl angeordnet. Für die Grundstückseigentümer besteht daneben die Verpflichtung, Einstellplätze sowie Garagen auf den einzelnen Grundstücken für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf nachzuweisen. Für einen Teil der Bauflächen wurden erdgeschossige Gemeinschaftsgaragen bzw. erdgeschossige Einzelgaragen gesondert ausgewiesen.

IV. Grünflächen

Die Gemeinden sind aufgrund des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze vom 6. 2. 1973 verpflichtet, für Kinderspielplätze ausreichend große Flächen durch Bebauungspläne zu sichern. In Erfüllung dieser Verpflichtung ist im Bereich der Flurstücke 30, 39 und 40 am Wendeplatz des Tiefen Weges eine ca. 0,3 ha große Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbindung "Kinderspielplatz" ausgewiesen, die ein über den Geltungsbereich dieses Planes hinausreichendes Gebiet versorgt.

Der Tiefe Weg zwischen dem Klosterdamm und dem Schulweg zur Berliner Straße sowie dieser Schulweg selbst wurden im Bebauungsplan Nr. 133 als öffentlicher Grünzug ausgewiesen. Hierzu ist der Tiefe Weg in diesem Bereich als öffentliche Verkehrsfläche aufzuheben. Dieser Grünzug soll einen Geh- und Radweg erhalten und als Schulweg eine dem motorisierten Verkehr abgewandte, gefahrlose Wegeverbindung zwischen dem Wohngebiet an der Fridtjof-Nansen-Straße und dem Schulzentrum an der Berliner Straße darstellen. Das Baugebiet wird über die Planstraße B an diesen Grünzug angeschlossen.

Im Bereich der Gemeinschaftsgaragenanlage sowie am Klosterdamm in Verbindung mit dem öffentlichen Grünzug wurden Flächen festgesetzt, die gemäß § 9 (1) Nr. 25 BBauG mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind, um so eine Abschirmung der Garagen gegen Einsicht bzw. eine Verbreiterung des Grünzuges zu erreichen.

Darüber hinaus sollen im Bereich des Wendeplatzes der Planstraße B sowie in einer Aufweitung des Fußweges zwischen diesem Wendeplatz und dem Wendeplatz am Tiefen Weg je ein neuer Baum angepflanzt werden, um so das städtebauliche Bild der Siedlung aufzulockern. Hierbei ist an Laubbäume gedacht, die eine lange Lebenserwartung haben, wie z. B. Eichen, Buchen oder Platanen.

V. Flächen für Versorgungsanlagen

Eine vorhandene Umformerstation der Energieversorgung Weser-Ems AG wurde in dem Bebauungsplan mit der umgebenden Fläche entsprechend dargestellt. Soweit weitere Anlagen dieser oder ähnlicher Art in den Baugebieten erforderlich werden, können sie gemäß § 14 (2) BauFVO dort angeordnet werden.

VI. Flächenangaben

Von dem ca. 6,72 ha großen Planungsgebiet werden ausgewiesen als:

1. Reine Wohngebiete	ca. 2,67 ha
2. Allgemeine Wohngebiete	ca. 1,72 ha
3. Mischgebiete	ca. 0,73 ha
4. Straßenverkehrsflächen	ca. 0,97 ha
5. Grünflächen	ca. 0,63 ha
	<hr/>
	ca. 6,72 ha
	=====

VII. Kosten und Folgemaßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 133 ist vorgesehen, für die Planstraßen im Jahre 1978 mit Kanalbaumaßnahmen zu beginnen. Die Planstraße A soll 1979 und die Planstraße B sowie die Wohnwege 1980 ausgebaut werden. Die hierfür zu erwartenden Kosten

werden nach heutigem Stand auf ca. 900.000,-- DM geschätzt. In diesem Betrag sind alle Kosten für 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.

Darüber hinaus ist im Laufe der nächsten Jahre in Aussicht genommen, den ausgewiesenen öffentlichen Grünzug sowie den Kinderspielplatz herzustellen, wobei die aufzubringenden Kosten nach heutigem Stand auf insgesamt 534.000,-- DM geschätzt 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 im Bebauungsplan ausgewiesenen Verkehrs- und Grünflächen müssen, soweit sie noch nicht in das Eigentum der Stadt übergegangen sind, durch die Stadt erworben oder notfalls enteignet werden.

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

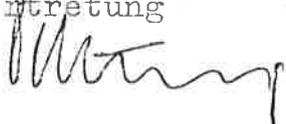
Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht zu erwarten. Sollten diese dennoch erforderlich werden, so bildet der Bebauungsplan hierfür die Grundlage.

Bestehende frühere Pläne im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 133 treten mit der nach § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung außer Kraft.

Delmenhorst, den 20. Dezember 1977

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung



Oetting
Stadtbaurat