

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 121

für die Grundstücke beiderseits des Klaus-Groth-Weges von Haus Nr. 8 bzw. Haus Nr. 13 (einschließlich) bis zur August-Hinrichs-Straße, beiderseits des Fritz-Reuter-Weges von Haus Nr. 19 bzw. Haus Nr. 20 (einschließlich) bis zum Sassengraben sowie für die Grundstücke August-Hinrichs-Straße Haus Nr. 18 bis 30 (gerade) und Haus Nr. 23 bis 39 (ungerade) in Delmenhorst

I. Bisherige Entwicklung, bestehende Planung

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Stadtbereich und umfaßt eine Fläche von ca. 6,74 ha. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2,0 km.

Der vom Bebauungsplan erfaßte Bereich grenzt im Nordwesten teilweise an die Gemeinde Ganderkesee an.

Die Straßen im Geltungsbereich sind bis auf die Planstraße (abgehend vom Fritz-Reuter-Weg) vorhanden, wovon lediglich die August-Hinrichs Straße weitgehend ausgebaut ist. Bis auf Teilflächen am Klaus-Groth-Weg und dem Fritz-Reuter-Weg ist bereits seit Jahren eine im wesentlichen beidseitige Bebauung in offener Bauweise vorhanden.

Die genannten, bisher nicht bebauten, größeren Flächen im Planbereich wurden bisher landwirtschaftlich und kleingärtnerisch genutzt.

Das bisher vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 67 erfaßte Flurstück 63/1 (Bestandteil des Hausgrundstücks Klaus-Groth-Weg Nr. 8 und 10) ist in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 einbezogen worden, um die dort getroffenen Festsetzungen der Neuplanung anzupassen.

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 Stadtgebiet beschlossene Flächennutzungsplan aufgrund des Niedersächsischen Gesetzes vom 26. 3. 1974 (Nieders. GVBl. 12/1974 S. 201) am 31. 12. 1974 außer Kraft getreten. Maßnahmen zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das heutige Stadtgebiet wurden bereits eingeleitet. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 121 stimmen mit den Darstellungen des ehemaligen Flächennutzungsplanes überein und sollen im künftigen Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt werden.

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

II. Anlaß der Planaufstellung und Planungsziel

Den Gemeinden ist durch § 2 (1) des Bundesbaugesetzes (BBauG) die Aufgabe übertragen, Bebauungspläne in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit dies erforderlich wird. Der Rat der Stadt Delmenhorst hat am 24. 1. 1977 in Erfüllung dieser Verpflichtung die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das eingangs genannte Gebiet beschlossen und damit die Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 geschaffen.

Grundsätzliche Ziele des Bebauungsplanes sind, Art und Maß der baulichen Nutzung für alle von ihm erfaßten Grundstücke und Grundstücks-teile 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 Entwicklung lenken zu können.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der vorliegenden Planung sind, die im Planungsgebiet befindlichen, von den notwendigen Einrichtungen der Infrastruktur umgebenen Flächen einer Bebauung zuzuführen. Das gilt insbesondere für die Flurstücke 80/2, 91, 92 und 96, wobei durch entsprechende Festsetzungen hier das öffentliche Interesse zur Erhaltung des baulichen Charakters dieses Wohngebietes gewahrt werden soll. Die Ausweisungen sollen die Bildung von selbständigen bebau-baren Grundstücken ermöglichen, deren rückwärtige Flächen über Privat-zuwegungen oder sogenannte Gemeinschaftswege und Baulasten an das vorhandene öffentliche Straßennetz anbinden. Die Anbindung der rückwärtigen Flächen dieser Flurstücke mit einer Planstraße ist wegen der hier dafür kaum ausreichenden Zwischenfläche aus Kosten-gründen nicht zu vertreten.

Die Erschließung der rückseitigen Fläche des Flurstücks 96 soll durch die geplante Verlängerung der August-Hinrichs-Straße erfolgen. Hier-für ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Bun-desbaugesetz unerläßlich. Weiterhin ist es erforderlich, für die ge-planten Verbreiterungen und den Ausbau des Klaus-Groth-Weges, Fritz-Reuter-Weges, der Planstraße und des Rad- und Fußweges die erforder-lichen öffentlichen Verkehrsflächen festzusetzen.

An geeigneter Stelle soll eine Grünfläche für die Anlage eines Kinderspielfplatzes ausgewiesen werden.

III. Planinhalt

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26. 11. 1968 sieht im § 1 (2) und (3) vor, daß die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung zu gliedern sind. Entsprechend dieser Bestimmung und unter Berücksichtigung der vorausgegangenen Entwicklung sowie in Anlehnung an die vorhandene Bebauung der angrenzenden Gebiete sind die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 größtenteils als allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Grundstücke beidseitig der August-Hinrichs-Straße sind aufgrund der gegebenen Nutzung als Kleinsiedlungsgebiete festgesetzt. Für die Hausgrundstücke Fritz-Reuter-Weg 20 bis 24 (gerade) ist zur Abstufung zu dem im rechtskräftigen Anschlußbebauungsplan Nr. 67 als Gewerbegebiet festgesetzten Nachbargrundstück ein Mischgebiet ausgewiesen.

Die Anzahl der Vollgeschosse ist für die bereits bebauten Grundstücksflächen des Planbereiches entsprechend der vorhandenen Bebauung festgesetzt. Für die genannten Freiflächen am Klaus-Groth-Weg und dem Fritz-Reuter-Weg sind für den straßenseitigen Bereich zwei und für die rückwärtigen Flächen ein Vollgeschoß ausgewiesen, letzteres gilt auch für die übrigen Grundstücke der allgemeinen Wohngebiete. In den rückseitigen Mischgebieten ist bei eingeschossiger Bauweise die Ausnahme für zwei Vollgeschosse möglich, wenn neben den baurechtlichen Voraussetzungen städtebauliche Gesichtspunkte dies rechtfertigen und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Auf diese Weise soll eine Bebauung gewährleistet sein, die dem städtebaulich offenen und lockeren Bild dieses Wohngebietes entspricht. Um das besondere öffentliche Interesse daran zu unterstreichen, gilt im genannten Plangebiet ausschließlich die offene Bauweise mit der Zielsetzung, daß in den straßenseitigen Bereichen nur Einzel- und Doppelhäuser und in den rückwärtigen Bauzonen Einzel- und Doppelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen sowie Einzelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind.

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.

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.

Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen, die nicht gleichzeitig in eine öffentliche Verkehrsfläche hineinragen, 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.

Die Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 sind in den Grundzügen vorhanden, jedoch bis auf den weitgehenden Ausbau der August-Hinrichs-Straße ohne festen Ausbau. Der Bebauungsplan soll insbesondere hierfür und für die geplanten Verbreiterungen die entsprechenden Voraussetzungen schaffen und die notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen festsetzen. In Anlehnung an die bereits getroffenen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 67 soll der Klaus-Groth-Weg eine Ausbaubreite von 9,1 bzw. 11,0 m und der Fritz-Reuter-Weg in Fortführung des von der Schönmoorer Straße bis zur westseitigen Grenze des Hausgrundstücks Nr. 16 bereits vorhandenen Ausbaues eine Breite von 8,0 m erhalten. Die August-Hinrichs-Straße, die im Planbereich ausgebaut ist, erhält abschließend auf dem Flurstück 96 einen Wendeplatz. Die Ausweisung der 4,0 m breiten vom Klaus-Groth-Weg abzweigenden Verkehrsfläche dient dem Zweck, für den Fußgänger- und Radfahrverkehr eine Verbindung zwischen den Baugebieten südlich des Klaus-Groth-Weges und den geplanten Baugebieten nördlich dieses Weges herzustellen. Darüber hinaus ist die Wegeverbindung erforderlich, damit die künftigen Benutzer des Kinderspielplatzes aus den geplanten Baugebieten nördlich des Klaus-Groth-Weges diesen gefahrlos erreichen können.

Die vom Fritz-Reuter-Weg abgehende Planstraße soll die Anbindung der im Bereich bis zum Sassengraben geplanten Baugebiete an das vorhandene Verkehrsnetz sicherstellen.

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

Für den ruhenden Verkehr sind im öffentlichen Verkehrsraum der Straßen abschnittsweise Längsparkstreifen 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.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stehen eine Anzahl erhaltenswerter Bäume, die durch Neuanpflanzungen nicht zu ersetzen sind. Auf der Grundlage des § 9 (1) Ziff. 25 b BBauG werden diese Bäume geschützt.

IV. Kinderspielplätze

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 auf dem Flurstück 96 zwischen dem Ende der August-Hinrichs-Straße (Wendeplatz) und dem Fritz-Reuter-Weg eine öffentliche Grünfläche für die Anlage eines Kinderspielplatzes ausgewiesen. Da das Plangebiet und die angrenzenden Gebiete sehr locker und weitläufig, überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut sind, kann davon ausgegangen werden, daß bei der geplanten Größe von ca. 2.500 qm der Spielplatzbedarf insgesamt für den Planbereich und darüber hinaus für den Einzugsbereich etwa zwischen Schönemoorer Straße, Sassengraben, Ahnbeker Straße und der Stadtgrenze gedeckt ist.

V. Nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6) BBauG

Ein 5,0 m breiter Reinigungsstreifen entlang des öffentlichen Wasserzuges Nr. 13 b (Sassengraben) ist mit Anbau- und Bepflanzungsverbot nach wasserrechtlichen Vorschriften nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 121 übernommen.

VI. Flächenangaben

Von dem ca. 6,74 ha großen Planungsgebiet werden ausgewiesen als:

1. Allgemeine Wohngebiete (WA)	ca. 4,07 ha
2. Kleinsiedlungsgebiete (WS)	ca. 1,47 ha
3. Mischgebiete (MI)	ca. 0,31 ha
4. Kinderspielplatz	ca. 0,25 ha
5. Straßenverkehrsflächen	ca. 0,64 ha
	ca. 6,74 ha
	=====

VII. Kosten und Folgemaßnahmen

Hinsichtlich der Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 121 alsbald getroffen werden sollen, ist vorgesehen, den Klaus-Groth-Weg im Jahre 1978 auszubauen. Die hierfür zu erwartenden Kosten werden nach heutigem Stand auf ca. 157.000,-- 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 Kinderspielplatz herzustellen, wobei die aufzubringenden Kosten nach heutigem Stand auf insgesamt 136.000,-- 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 (Kinderspielplatz) 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 erkennbar. Sollten diese dennoch erforderlich werden, so bildet der Bebauungsplan hierfür die Grundlage.

Bestehende frühere Pläne im Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Nr. 121 treten mit der nach § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung
außer Kraft.

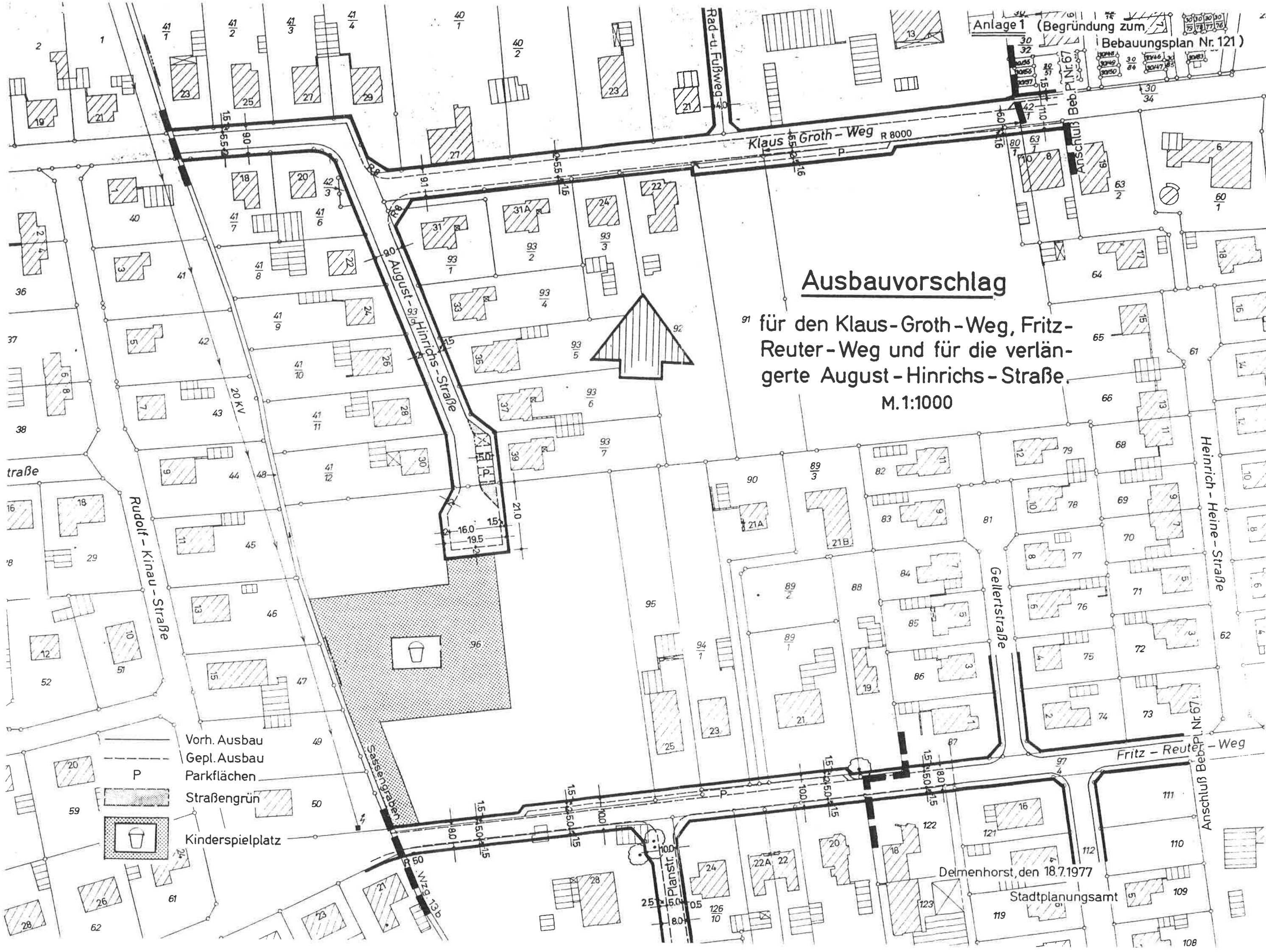
Delmenhorst, den 11. Juli 1977

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung



Oetting
Stadtbaurat



Ausbauvorschlag

91 für den Klaus-Groth-Weg, Fritz-Reuter-Weg und für die verlängerte August-Hinrichs-Straße.
M.1:1000

- Vorh. Ausbau
- Gepl. Ausbau
- Parkflächen
- Straßengrün
- Kinderspielplatz

Delmenhorst, den 18.7.1977

Stadtplanungsamt