

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 122

für ein Gebiet zwischen dem Gesinenweg (beidseitig), dem Schollendamm, dem Katharinenweg (beidseitig) und der Straße An der Riede in Delmenhorst

I. Vorbemerkung

Das Planungsgebiet liegt im südöstlichen Stadtgebiet und umfaßt eine Fläche von ca. 12,4 ha. Die mittlere Entfernung zum Stadtkern beträgt rd. 2,2 km.

II. Bisherige Entwicklung

An den bereits bestehenden vom Bebauungsplan erfaßten Straßen ist überwiegend eine beidseitige Bebauung vorhanden. Die Hedwigstraße, Waltraudstraße und Amalienstraße sowie der Schollendamm sind bereits ausgebaut bzw. stehen kurz vor dem fertigen Ausbau.

Beidseitig des Gesinen- und Katharinenweges ist eine Bebauung seit längerer Zeit vorhanden. Die Baulücken wurden in den letzten Jahren zum großen Teil geschlossen. Die Straßen Gesinen- und Katharinenweg sind bisher nicht befestigt. An der den Geltungsbereich im Südosten tangierenden nicht befestigten Straße An der Riede ist im Planbereich eine einseitige Bebauung vorhanden. Bisher nicht bebaute Grundstücksbereiche werden z.Zt. gärtnerisch genutzt.

III. Bisherige Planungen und Festsetzungen

Am 1.3.1974 erfolgte die Eingliederung der Gemeinde Hasbergen in die Stadt Delmenhorst. Infolge dieser Eingliederung ist der am 21.10.1969 vom Rat der Stadt Delmenhorst für das ehemalige Stadtgebiet beschlossene Flächennutzungsplan aufgrund des 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. 122 sollen entsprechend im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Für die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 erfaßten Flurstücke 32 - 40 der Flur 41 am Katharinenweg besteht z.Zt. der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 100 und für die Flurstücke 1/2, 1/3 und 2/2 der Flur 41 gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 57. Die hier getroffenen Festsetzungen sollen mit dem Bebauungsplan Nr. 122 zum Teil geändert werden.

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

IV. Anlaß der Planaufstellung und Planungsziel

Den Gemeinden ist durch § 2 (1) des Bundesbaugesetzes (BBauG) die Aufgabe übertragen, Bauleitpläne in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit dies erforderlich ist. In Erfüllung dieser Verpflichtung hat der Rat der Stadt Delmenhorst am 28.4.1975 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das eingangs genannte Gebiet beschlossen. Somit wurde die Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 geschaffen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde insbesondere notwendig, um die für den Ausbau und die Verbreiterung des Gesinen- und Katharinenweges erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen festzusetzen.

Für rückwärtige Grundstücksbereiche an der Nordostseite des Gesinenweges und an der Südwestseite des Katharinenweges, für die eine öffentliche Erschließung wegen der kaum ausreichenden Zwischenfläche aus Kostengründen nicht vertretbar ist, andererseits jedoch eine Bebauung städtebaulich durchaus wünschenswert erscheint, sollen tiefere bzw. zusätzliche Bauzonen angeordnet werden. In dem Bebauungsplan sind deshalb Festsetzungen zu treffen, die die Errichtung von Zweitgebäuden auf den zur Straße hin bebauten Grundstücken oder durch die Bildung von selbständigen Grundstücken mit Anschluß an die vorhandenen Straßen ermöglichen. Auch für diese Regelung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig, da sie mit der vorhandenen Bebauung im Rahmen des § 34 BBauG nicht vereinbar wäre.

Darüber hinaus verfolgt der Plan den Zweck, Art und Maß der baulichen Nutzung für alle von ihm erfaßten Grundstücke und Grundstücksteile verbindlich festzusetzen und die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen auszuweisen, um hierdurch die weitere Bebauung und Nutzung innerhalb des Planungsgebietes im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung lenken zu können.

V. Planinhalt

a) Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In der Art der Bodennutzung wurde der Bebauungsplan Nr. 122 aus dem bisherigen Flächennutzungsplan entwickelt. Etwaige Abweichungen werden bei der bereits eingeleiteten Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

Im Planungsgebiet wurden entsprechend bestehender und geplanter Nutzung allgemeine Wohngebiete (WA) und reine Wohngebiete (WR) ausgewiesen. Die in den einzelnen Baugebieten zulässigen baulichen Anlagen werden durch

die §§ 3 und 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke wird durch Grund- und Geschosflächenzahlen bestimmt. Hierbei werden die Höchstwerte des § 17 BauNVO nicht überschritten. Die Grund- und Geschosflächenzahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschosfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wurde in Anlehnung an die vorhandene Bebauung überwiegend für 1 und 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Die in rückwärtigen Grundstücksbereichen zugelassene Bebauung wurde überwiegend auf 1 Vollgeschoß beschränkt. In allen Baugebieten gilt die offene Bauweise. In Teilbereichen an der Nordseite der Amalienstraße und der Südseite der Hedwigstraße wurde die Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser als Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen beschränkt, um eine unerwünschte Massierung von Wohnungen bzw. von größeren Wohngebäuden zu vermeiden.

Die überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgelegt. Soweit auf diesen Flächen eine unterschiedliche Vollgeschoszahl zulässig ist, erfolgt eine Unterteilung durch Anordnung einer Geschosgrenze.

Infolge einer Sonderfestsetzung gelten die Baugrenzen für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen nur, wenn der Baubestand durch einen Neubau ersetzt wird oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Sonstige innere Umbauten sind als Ausnahme zulässig.

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 Nieders. Bauordnung (NBauO) nicht errichtet werden.

b) Verkehr

Die vom Bebauungsplan erfaßten Straßen sind bereits bis auf den Gesinen- und Katharinenweg ausgebaut. In Anlehnung an die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 57 und 100 soll der Gesinen- und Katharinenweg ausgebaut werden. Entsprechend erhält der Gesinenweg als Wohnsammelstraße eine Ausbaubreite von 10,0 m bzw. 12,0 m. Darin sind beidseitig 1,75 m breite Fußwege und abschnittsweise 2,0 m breite Parkstreifen enthalten. Der

Katharinenweg erhält wegen seiner Bedeutung als reine Anliegerstraße eine Ausbaubreite von 9,0 m bzw. 11,0 m. Neben der Fahrbahn und beidseitigen Fußwegen sind hier ebenfalls abschnittsweise 2,0 m breite Parkstreifen vorgesehen.

Bauflächen im rückseitigen Grundstücksbereich, die nicht direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen, können im Rahmen einer Zweitbebauung als Hammergrundstücke oder in Form einer Baulast erschlossen und bebaut werden.

Der durch die Nutzung in den Baugebieten hervorgerufene ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Baugrundstücken in Form von Garagen oder Einstellplätzen unterzubringen.

c) Öffentliche Grünflächen

Die Flurstücke 12/20 und 21/21 zwischen Waltraud- und Amalienstraße sind als öffentlicher Kinderspielplatz ausgewiesen. Die vorhandene Spielplatzfläche von ca. 2.240 qm brutto deckt, unter Auswertung des Nieders. Gesetzes über Spielplätze vom 6.2.1973, den Bedarf für das im Geltungsbereich ausgewiesene Baugebiet. Zum Schutz der zwei in der Gerdastraße und im Bereich des Kinderspielplatzes festgestellten erhaltenswerten Bäume wurde gemäß § 9 (1) BBauG eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

d) Leistungsrechte

In südöstlicher Verlängerung der Amalienstraße sind auf dem Flurstück 17/23 in einer Breite von 2,5 m Leistungsrechte für öffentliche Leitungsträger angeordnet. Auf dieser festgesetzten Fläche dürfen keinerlei bauliche Anlagen errichtet werden.

e) Vorhandene oberirdische Versorgungsanlagen

Die im Bebauungsplan aufgenommene 20-KV-Freileitung gilt nicht als Festsetzung. Auf einzuhaltende Sicherheitsabstände nach den VDE-Bestimmungen wird hingewiesen.

f) Flächenangaben

Von dem ca. 12,4 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als:

1) Allgemeine Wohngebiete	ca. 6,48 ha
2) Reine Wohngebiete	ca. 4,90 ha
3) Verkehrsflächen	ca. 0,80 ha
4) Öffentl. Kinderspielplatz	ca. 0,22 ha

VI. Kosten und Folgemaßnahmen

Für den Ausbau der vom Bebauungsplan Nr. 122 erfaßten öffentlichen Verkehrsflächen und Grünanlagen werden die Kosten nach heutigem Stand auf etwa 721.500,-- DM geschätzt. In diesem Betrag sind alle Kosten für noch erforderlichen Grunderwerb, für die Herstellung der Kanäle, die Straßenbefestigung einschl. Freilegung, die Verlegung bzw. Erneuerung oder Umlegung von Gas- und Wasserleitungen, für die Straßenbeleuchtung sowie die Anlegung der öffentlichen Grünanlagen enthalten.

Ein Teil der Kosten belastet den städtischen Haushalt nur vorübergehend, da die Anlieger in Form von Beiträgen entsprechend den Ortssatzungen zu den Kosten herangezogen werden. Die tatsächliche Höhe der bei der Stadt verbleibenden Kosten kann erst nach Durchführung der einzelnen Maßnahmen ermittelt werden. Die erforderlichen Maßnahmen sowie die Inanspruchnahme der Mittel erfolgen im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

Die für die Anlegung bzw. den Ausbau der öffentlichen Straßen und Grünanlagen erforderlichen Flächen müssen durch die Stadt erworben oder notfalls enteignet werden, soweit sie nicht im Eigentum der Stadt sind.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht erkennbar. Sollten sie im Rahmen der Plandurchführung notwendig werden, können sie entsprechend den jeweiligen Gegebenheiten getroffen werden.

Bestehende frühere Pläne im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 treten mit der nach § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung außer Kraft.

Delmenhorst, den 30.7.1975

Stadt Delmenhorst

Der Oberstadtdirektor

Stadtplanungsamt

In Vertretung

Oetting
Stadtbaurat

