

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 123

für ein Gebiet zwischen der Bremer Straße, der Masurenstraße, der Hindenburgstraße und der Tannenbergsstraße (beiderseits) sowie für die Grundstücke Bremer Straße Haus Nr. 223 bis 231 (ungerade) in Delmenhorst

-----

### I. Bisherige Entwicklung, bestehende Planung

Das Planungsgebiet liegt im östlichen Stadtgebiet und umfaßt eine Fläche von etwa 8,02 ha. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt rund 2,8 km.

Der vom Bebauungsplan erfaßte Bereich grenzt an die Bremer Straße, die als Landesstraße 87 eine der wesentlichen Verkehrsverbindungen nach Bremen darstellt. Entsprechend der Bedeutung dieser Verkehrsstraße haben sich hier im Laufe der Jahre neben einzelnen Wohngrundstücken mehrere Gewerbebetriebe angesiedelt, so daß hier eine für Mischgebiete charakteristische Bebauung entstanden ist.

Die vor einigen Jahren ausgebaute Tannenbergsstraße ist seit langem beidseitig bebaut. Die vereinzelt an dieser überwiegend im Rahmen von Wohngrundstücken genutzten Straßen wurden in den letzten Jahren geschlossen. Die Hindenburgstraße ist gleichfalls ausgebaut.

Auf dem Flurstück 220/1 (Flur 32) besteht z. Z. eine Sportanlage, die durch eine neu erbaute Anlage für Rasensport am Bürgerkampweg ersetzt wird. Da hier die erforderliche Erweiterung nicht in ausreichendem Maße möglich ist, soll dieser Sportplatz aufgehoben und einer Bebauung zugeführt werden. Der zwischen der Bremer Straße, der Hindenburgstraße, der Tannenbergsstraße und der Masurenstraße liegende, bisher nicht bebaute Bereich wurde bisher als landwirtschaftliche Pachtfläche genutzt.

Die Verkehrsflächen der Planstraße A, die Wohnwege sowie der Kinderspielplatz sind als öffentliche Flächen bisher nicht vorhanden.

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 damalige Stadtgebiet beschlossene Flächennutzungsplan aufgrund des Nieders. Gesetzes vom 26. 3. 1974 (Nieders. GVBl. 12/1974 S. 201) am 31. 12. 1974 außer Kraft gesetzt worden. Maßnahmen zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das heutige Stadtgebiet wurden bereits eingeleitet. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 123 sollen entsprechend in diesem Plan dargestellt werden.

Rechtsverbindliche Bauungs- oder Fluchtlinienpläne liegen für den Geltungsbereich 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, Bauleitpläne in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit dies erforderlich wird. Der Rat der Stadt Delmenhorst hat am 30. 5. 1975 in Erfüllung dieser Verpflichtung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 für den eingangs genannten Geltungsbereich beschlossen und so die Rechtsgrundlage für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes geschaffen.

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 Planungsgebietes im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung lenken zu können.

Die bisher nicht bebauten größeren Freiflächen im Planungsbereich liegen in einem Gebiet, das von allen wesentlichen Einrichtungen und Anlagen der Infrastruktur weitgehend umgeben ist. Es ist Aufgabe der Gemeinde, solche Flächen vorrangig einer Bebauung zuzuführen. Zwei Bauträger haben diese Flächen aus privatem Besitz erworben und beabsichtigen, diese zu erschließen und hier etwa 90 Wohnungseinheiten in Form von Reihenhäusern zu er-

richten. Diese Maßnahme erfordert zur Durchführung die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BBauG.

Voraussetzung zur Durchführung von Baumaßnahmen ist eine gesicherte Erschließung. Der Bebauungsplan soll Grundlage zur Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen sein.

Durch das Niedersächsische Gesetz über Spielplätze vom 6. 2. 1973 sind die Gemeinden verpflichtet, ausreichende Flächen für Kinderspielplätze durch Bebauungspläne festzusetzen. Der Bebauungsplan Nr. 123 weist unter Berücksichtigung dieser Bestimmung eine etwa 2 500 qm große Grünfläche mit der Zweckbindung Kinderspielplatz aus. Diese Fläche reicht nach Abzug des umgebenden Schutzgrüns aus, über das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 123 hinaus auch die östlich anschließenden Baugebiete des Bebauungsplanes Nr. 124 sowie weitere Teilflächen der vorhandenen Althausbebauung in der Umgebung zu bedienen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stehen einzelne, erhaltenswerte Bäume, die durch Neuanpflanzungen nicht zu ersetzen sind. Auf der Grundlage des § 9 (1) 16 BBauG werden diese Bäume geschützt.

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26. 11. 1968 bestimmt im § 1 (2), daß die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung zu gliedern sind. Dieser Bestimmung folgend wurden die Grundstücke entlang der Bremer Straße gemäß der dort vorhandenen Nutzung und aufgrund der Immission, die von dieser Verkehrsstraße ausgeht, als Mischgebiete eingestuft und im Bebauungsplan entsprechend ausgewiesen.

Die übrigen Bauflächen dienen überwiegend dem Wohnen und sind demzufolge als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Hier, wie in den Mischgebieten wurde die Anzahl der Vollgeschosse entsprechend der vorhandenen oder geplanten Bebauung mit 2 festgesetzt. Teilbereiche in den rückwärtigen Bauflächen dürfen mit nicht mehr als einem Vollgeschoß bebaut werden, um hier eine unerwünschte und städtebaulich nicht vertretbare Verdichtung der Baumassen zu vermeiden. Aus diesem Grunde wurde auch für eine

Teilfläche der Grundstücke an der Nord-Ost-Seite der Tannen-  
bergstraße eine Beschränkung auf Einzel- bzw. Doppelhäuser mit  
nicht mehr als 2 Wohnungen festgesetzt.

Die geplanten Reihenhauszeilen wurden in geschlossener Bauweise  
ausgewiesen, da nach baurechtlichen Bestimmungen hier eine  
Grenzbebauung durchgeführt werden soll. Für die übrigen, bereits  
überwiegend bebauten Grundstücke gilt entsprechend der vorhan-  
denen Bebauung die offene Bauweise.

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

Im Rahmen der Bauleitplanung soll auf den städtebaulichen Ein-  
druck des Gesamtstraßenbildes Einfluß genommen werden. Hierbei  
sollen die sogenannten Vorgartenflächen von Nebenanlagen nach  
§ 14 (1) BauNVO sowie von baulichen Anlagen nach § 12 (1) und  
(2) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) freigehalten werden,  
um so beiderseits des Straßenzuges eine einheitliche Grünfläche  
zu erreichen. Eine entsprechende Festsetzung soll gleichfalls  
für das gesamte Reihenhausgebiet gelten, um so den geschlossenen  
Charakter dieser Baugebiete zu unterstreichen.

Die das Planungsgebiet tangierenden und durchlaufenden Straßen  
sind bis auf die Planstraße A vorhanden und ausgebaut. Zur Er-  
schließung des Reihenhausbaugebietes ist die Planstraße in not-  
wendiger Breite ausgewiesen. Sie endet mit einem Wendepplatz,  
um den störenden Durchgangsverkehr aus diesem Baugebiet heraus-  
zuhalten und so die Wohnqualität zu verbessern. Der überwiegende  
Teil der einzelnen Hauszeilen wird durch ausschließlich dem  
Fußgänger vorbehaltene Wohnwege erschlossen, um hierdurch un-  
nötigen Erschließungsaufwand für Fahrstraßen zu vermeiden. Diese  
Wege werden in voller Breite befestigt.

Für den ruhenden Verkehr sind im öffentlichen Verkehrsraum ent-  
lang der Tannenbergsstraße, der Hindenburgstraße sowie der Plan-  
straße A abschnittsweise Längsparkstreifen angeordnet. Im Be-  
reich des Wendepplatzes sollen Parkstände in Senkrechtaufstellung

angelegt werden (s. a. Anlage 1 zur Begründung). Der durch die Nutzung der Reihenhausgrundstücke entstehende ruhende Verkehr soll in erdgeschossigen Gemeinschaftsgaragen in Form von Garagenhöfen untergebracht werden, um auch durch diese Maßnahme eine Belästigung durch den Fahrzeugverkehr zu vermindern.

Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist der Anschluß des an der Tannenberg-/Hindenburgstraße angeordneten Garagenhofes im unmittelbaren Kreuzungsbereich nicht zulässig.

Eine vorhandene Freileitung wird mit Beendigung der Erschließungsmaßnahmen durch eine Erdleitung ersetzt. Auf Forderung der Energieversorgung Weser-Ems AG wurde zur Versorgung des Planungsgebietes eine Fläche für eine Umformerstation im Bebauungsplan festgesetzt.

### III. Kosten und Folgemaßnahmen

Für die aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 123 vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden die Kosten auf etwa 967.000,-- 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. Die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen im Bereich der Planstraße A und der Wohnwege wird durch Erschließungsvertrag an zwei Bauträger übertragen, so daß der Stadt Delmenhorst hieraus keine finanziellen Vorleistungen entstehen. Die Stadt beteiligt sich an diesen Kosten mit den gesetzlichen Anteilen entsprechend der bestehenden Erschließungssatzung.

Die für die Anlegung bzw. den Ausbau der öffentlichen Straßen und Grünanlagen erforderlichen Flächen müssen der Stadt übertragen, 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, sind sie entsprechend den jeweiligen Gegebenheiten zu treffen.

Bestehende frühere Pläne im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 123 treten mit der nach § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung außer Kraft.

Delmenhorst, den 26. Januar 1976

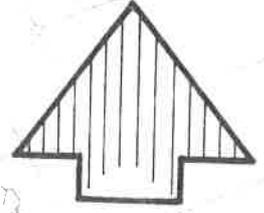
Stadt Delmenhorst  
Der Oberstadtdirektor  
Stadtplanungsamt

In Vertretung

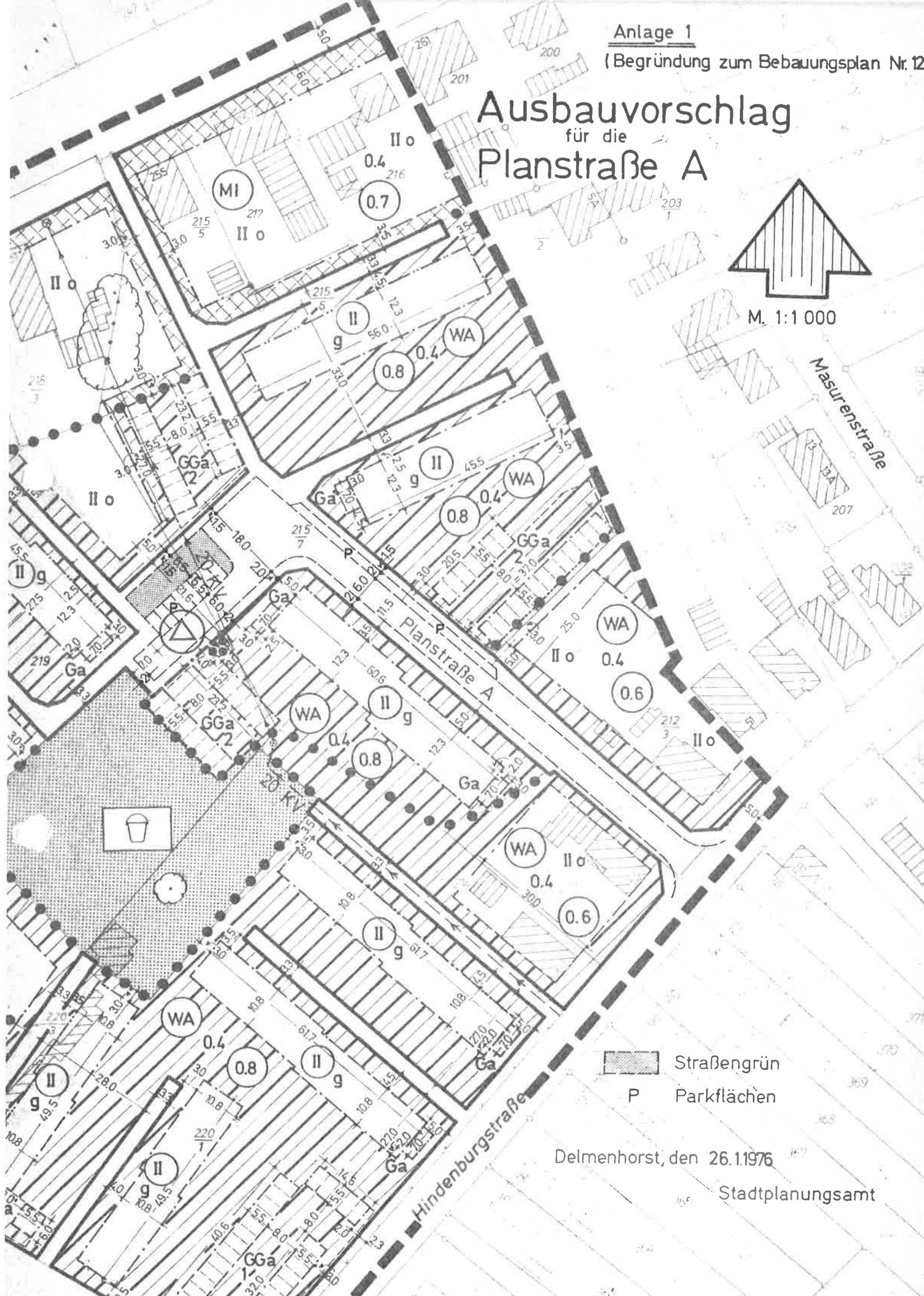


Oetting  
Stadtbaurat

# Ausbauvorschlag für die Planstraße A



M. 1:1 000



- Straßengrün
- Parkflächen

Delmenhorst, den 26.1.1976

Stadtplanungsamt