

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 117

für ein Gebiet zwischen den südseitigen Grundstücken des Stickgraser Dammes, dem Leipziger Weg (beiderseits), dem Tiefen Weg (beiderseits) von Haus Nr. 18 bis Haus Nr. 66 und dem Pestalozziweg (beiderseits) mit den Hausgrundstücken Nr. 38 bis 62 in Delmenhorst.

I. Vorbemerkung

Das Planungsgebiet liegt im östlichen Stadtgebiet (im Ortsteil Stickgras) und umfaßt eine Fläche von ca. 9,51 ha. Die mittlere Entfernung zum Stadtkern beträgt rd. 1,4 km.

II. Bisherige Entwicklung

Der Tiefe Weg ist als Straßenzug bereits seit Jahrzehnten vorhanden und ist auch seit langem in dem vom Geltungsbereich erfaßten Teil beidseitig bebaut. Einzelne Baulücken wurden in den letzten Jahren geschlossen. Ein Straßenausbau ist jedoch nicht vorhanden.

Der nördliche Teilbereich des Leipziger Weges besteht gleichfalls als Straßenzug seit langer Zeit. Hier ist ebenfalls vor mehreren Jahrzehnten eine Bebauung entstanden, in der in den letzten Jahren einzelne Baulücken geschlossen wurden. Der Anschluß des Leipziger Weges an den Tiefen Weg ist bisher nicht vorhanden.

Der Pestalozziweg ist im letzten Jahr voll ausgebaut worden und hat beiderseits eine Bebauung, die auf den Beginn dieses Jahrhunderts zurückreicht.

Die Planstraße A ist als Straßenkörper bisher nicht vorhanden. Eine Bebauung ist hier bisher nicht erfolgt. Diese Grundstücksbereiche wurden bisher gärtnerisch bzw. landwirtschaftlich 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. 117 sollen entsprechend im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Eine geringe Teilfläche des Flurstücks 37 (Flur 37) wird bereits vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 40 vom 24.6.1970 erfaßt. Die dort getroffenen Festsetzungen sollen durch den Bebauungsplan Nr. 117 ersetzt 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 7.10.1974 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das eingangs genannte Gebiet beschlossen. Somit wurde die Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 geschaffen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde insbesondere notwendig, um die für den Ausbau und die Verbreiterung der vom Bebauungsplan erfaßten Straßen benötigten öffentlichen Verkehrsflächen festzusetzen. Darüber hinaus soll ein Planstraße (A) zur Erschließung der rückseitigen Grundstücksbereiche zwischen dem Pestalozziweg und dem Leipziger Weg durch den Bebauungsplan verbindlich festgesetzt werden. Weiterhin ist vorgesehen, zwischen dem Leipziger Weg und der Fridtjof-Nansen-Straße eine Straßenverbindung zur Erschließung der Flächen zwischen dem Tiefen Weg und der Delmenhorst-Harpestedter Eisenbahn anzulegen. Zur Sicherung der Einmündung dieser Straße und der Verbindung zum Leipziger Weg über den Tiefen Weg hinaus ist die Aufstellung des Bebauungsplanes gleichfalls erforderlich.

Beiderseits der Planstraße A beabsichtigt eine Baugesellschaft, etwa 20 Einfamilienwohnhäuser zu errichten. Darüber hinaus sollen die rückseitigen Grundstücksteile der Grundstücke Pestalozziweg Nr. 38 bis 44 sowie Tiefer Weg 23, 25 und 27 durch diese Straße für eine künftige Bebauung erschlossen werden. Auch zur Durchführung dieser Maßnahmen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 unerlässlich.

Für die rückseitigen Grundstücksbereiche zwischen dem Pestalozziweg und dem Hoyers Graben, zwischen den Altenwohnungen am Stickgraser Damm und dem Leipziger Weg sowie auf den Grundstücken Tiefer Weg 56 bis 66 (gerade), für die eine öffentliche Erschließung wegen der kaum ausreichenden Zwischenfläche aus Kostengründen nicht vertretbar ist, andererseits jedoch eine Bebauung städtebaulich durchaus wünschenswert erscheint, sollen 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.

Im Bereich der rückwärtigen Grundstücksteile der Hausgrundstücke Pestalozziweg Nr. 38 und 39 ist eine Erweiterungsfläche für das bestehende ev. Altenheim durch den Bebauungsplan festgesetzt. Zur Sicherung dieser Maßnahme ist die Aufstellung des Bebauungsplanes gleichfalls erforderlich.

Darüber hinaus verfolgt der Plan den Zweck, Art und Maß der baulichen Nutzung für alle von ihm erfaßten Grundstücke und Grundstücksteile verbindlich festzusetzen, 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. 117 aus dem bisherigen Flächennutzungsplan entwickelt. Etwaige Abweichungen werden bei der bereits eingeleiteten Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

Im Planungsgebiet wurden entsprechend bestehender und geplanter Nutzung reine Wohngebiete (WR) und allgemeine Wohngebiete (WA) sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf 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. In den reinen Wohngebieten ist entsprechend einer Sonderfestsetzung die Ausnahme nach § 3 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. D.h., daß hier Läden bzw. nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner dieser Gebiete dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig sein sollen.

Das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke wird durch Grund- und Geschoßflächenzahlen bestimmt. Hierbei werden die Höchstwerte des § 17 BauNVO nicht überschritten. Die Grund- und Geschoßflächenzahlen geben an wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschoßfläche 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 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Im Bereich der Grundstücke für den Gemeinbedarf wurde die Anzahl der Vollgeschosse für höchstens drei zugelassen, um die im Anschluß vorhandene Bebauung fortführen zu können. Die in rückwärtigen Grundstücksbereichen zugelassene Bebauung und die Bebauung beiderseits der Planstraße A wurde auf ein Vollgeschoß beschränkt.

In allen Baugebieten gilt die offene Bauweise. Für Teilbereiche der Grundstücke, auf denen eine rückseitige Bebauung zugelassen wurde, ist im Bereich der zweiten Bauzone die Bauweise auf Einzelhäuser mit nicht mehr als zwei 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 Vollgeschoßzahl zulässig ist, erfolgt eine Unterteilung durch Anordnung einer Geschoßgrenze.

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 Niedersächs. Bauordnung (NBauO) nicht errichtet werden.

Eine Sonderfestsetzung bestimmt, daß auf den als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen der Flurstücke 56 und 57 (Flur 38) und 21/1 (Flur 37) an der Ostseite des Leipziger Weges für den bestehenden Gartenbaubetrieb hinter der straßenseitigen Bauzone die Errichtung von Gewächshäusern als Ausnahme zulässig sein soll.

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.

b) Verkehr

Von den im Bebauungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen ist lediglich der Pestalozziweg ausgebaut.

Der Tiefe Weg ist als Straßenkörper bereits vorhanden. Hier soll eine Verbreiterung auf 10,0 bis 12,5 m erfolgen. Neben der Fahrbahn und beidseitigen Gehwegen sind streckenweise einseitige Parkstreifen vorgesehen. Vorhandene Bäume sollen im Rahmen von Straßengrünbereichen erhalten werden.

Der Leipziger Weg ist in seinem nördlichen Abschnitt gleichfalls vorhanden und wird mit einer Gesamtbreite von 10,5 bzw. 12,0 m als Wohnsammelstraße neben der Fahrbahn und beidseitigen Gehwegen fleichfalls streckerweise einen einseitigen Parkstreifen erhalten. Im Kreuzungsbereich am Tiefen Weg ist eine Weiterführung in Richtung auf die Fridtjof-Mansen-Straße vorgesehen, die mit einer Breite von ca. 14,0 m im Einmündungsbereich neben 3 Fahrspuren (einschl. Linksabbieger) beidseitige Gehwege erhalten soll. Zur verkehrsgerechten Anordnung und Fortführung der Fahrbahn wurde der Leipziger Weg in seinem südlichen Bereich erheblich aufgeweitet. Auch hier soll im Rahmen einer Straßenbegrünung der vorhandene Baumbestand erhalten werden.

Abgehend vom Leipziger Weg in westlicher Richtung ist eine Planstraße (A) angeordnet, die zur Erschließung der bisher nicht bebaubaren, rückseitigen Grundstücksbereiche dienen soll. Diese Planstraße endet mit einem Wendeplatz und erhält bei einer Breite von 9,5 bis 11,5 m neben der Fahrbahn und beidseitigen Gehwegen in einem Teilabschnitt einen einseitigen Längsparkstreifen. Im Bereich des Wendeplatzes sind weitere Parkstände in Senkrechtaufstellung vorgesehen.

Abgehend vom Wendeplatz der Planstraße in Richtung auf den Stickgraser Damm ist in Fortführung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40 ein 5,0 m breiter Fuß- und Radweg angeordnet, der den Anwohnern dieses Gebietes eine möglichst kurze Wegeverbindung zu der am Stickgraser Damm gelegenen Bushaltestelle bzw. in Richtung Innenstadt anbieten soll.

Als Zuwegung zu den bebaubaren Flächen des Flurstücks 17 (Flur 37) ist zugunsten dieser Flächen im Bereich der Flurstücke 18 und 19 (Flur 37) eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ausgewiesen.

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.

c) Grünflächen

Im Bereich des Flurstücks 21/1 (Flur 37) stehen mehrere alte, erhaltenswerte Bäume, die auch durch Neuanpflanzungen nicht zu ersetzen sind. Zur Auflockerung des Straßenbildes und zur Wahrung des Wohnwertes in diesem Bereich sind diese Bäume aus städtebaulicher Sicht zu schützen. Eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan soll dies gewährleisten.

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich an der Ecke Stickgraser Damm/Pestalozziweg eine ca. 2650 qm große Grünfläche mit der Zweckbindung Kinderspielplatz entsprechend den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 40. Jener Plan setzt darüber hinaus zwischen dem Pestalozziweg und dem Leipziger Weg an der Nordseite des Stickgraser Dammes eine etwa 3 ha große Sportplatzfläche fest, auf der gleichfalls Spielmöglichkeiten gegeben sind.

Da innerhalb des Planungsgebietes keine geeigneten Flächen zur Ausweisung eines Kinderspielplatzes zur Verfügung stehen, werden diese Spielplätze zur Deckung des Bedarfs nach dem Nieders. Gesetz über Spielplätze vom 6.2.1973 herangezogen. Darüber hinaus soll bei einer künftigen Anschließplanung im Bereich östlich des Planungsgebietes ein öffentlicher Kinderspielplatz ausgewiesen werden, so daß die Forderungen nach dem Nieders. Gesetz über Spielplätze als erfüllt angesehen werden können.

d) Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

Im Bereich der Flurstücke 34/2, 35 und 37 (Flur 37) wurden die rückseitigen Teilflächen als Fläche für den Gemeinbedarf zur Erweiterung des bestehenden Altenheimes am Pestalozziweg mit der Zweckbindung "Altenheim der ev. Kirche" ausgewiesen.

e) Nachrichtliche Übernahme nach § 9 (4) BBauG

An der Ostseite des Hoyers Grabens (öfftl. Wasserzug Nr. 8) ist im Bereich der Flurstücke 55 bis 59/1 auf Forderung des Wasserwirtschaftsamtes bzw. des Ochtumverbandes ein 5,0 m breiter Reinigungstreifen mit Anbau- und Bepflanzungsverbot nach wasserrechtlichen Vorschriften in den Bebauungsplan gemäß § 9 (4) BBauG nachrichtlich übernommen worden.

f) Flächenangaben

Von dem ca. 9,51 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als:

1.) Reine Wohngebiete	ca. 6,53 ha
2.) Allgemeine Wohngebiete	ca. 1,56 ha
3.) Gemeinbedarfsflächen	ca. 0,12 ha
4.) Verkehrsflächen	ca. 1,30 ha

VI. Kosten und Folgemaßnahmen

Für den Ausbau der vom Bebauungsplan Nr. 117 erfaßten öffentlichen Verkehrsflächen werden die Kosten nach heutigem Stand auf etwa 1,5 Millionen 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 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 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. 117 treten mit der nach § 12 BauG erfolgten Bekanntmachung außer Kraft.

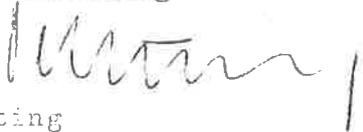
Delmenhorst, den 11.8.1975

Stadt Delmenhorst

Der Oberstadtdirektor

Stadtplanungsamt

In Vertretung



Cetting

Stadtbaurat