

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 119

für ein Gebiet zwischen dem Gneisenaufweg (beiderseits) und dem Riederweg im Abschnitt zwischen dem Hausgrundstück Gneisenaufweg Nr. 17 und der Yorckstraße (beiderseits) in Delmenhorst

I. Anlaß der Planaufstellung

In der Stadt Delmenhorst besteht aufgrund der ständig weiter zunehmenden Einwohnerzahl eine erhebliche Nachfrage nach baureifen Baugrundstücken. Während der Bedarf im Laufe der letzten Jahre insbesondere durch Baulückenauffüllung und auch durch Neuplanungen weitgehend abgedeckt werden konnte, stehen zur Zeit kaum noch baureife Grundstücke für Bauwillige zur Verfügung. Es ist deshalb dringend erforderlich, umgehend weiteres Bauland im Stadtgebiet bereitzustellen. Im Rahmen der Verpflichtung, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, hat der Rat der Stadt Delmenhorst deshalb am 24. 1. 1977 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das oben beschriebene Gebiet beschlossen.

Durch das Niedersächsische Gesetz vom 26. 3. 1974 über das Außerkrafttreten von Flächennutzungsplänen bei der Neugliederung von Gemeinden sind infolge der Eingliederung der ehemaligen Gemeinde Hasbergen in das Stadtgebiet Delmenhorst die bisherigen Flächennutzungspläne der Stadt Delmenhorst vom 21. 10. 1969 und der ehemaligen Gemeinde Hasbergen vom 21. 12. 1971 mit Wirkung vom 31. 12. 1974 außer Kraft getreten. Zur Durchführung der weiteren Bauleitplanung wurde damit die Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes für das heutige Stadtgebiet erforderlich. Der dazu notwendige Ratsbeschluß wurde sofort nach Außerkrafttreten der bisherigen Pläne gefaßt. Nach einer ersten Befragung der Träger öffentlicher Belange und der anschließenden Entwurfserstellung für den neuen Flächennutzungsplan wurden die Träger öffentlicher Belange inzwischen nach § 2 (5) des Bundesbaugesetzes (BBauG) beteiligt.

Da das Verfahren jedoch noch längere Zeit laufen wird, kann aus den oben angeführten Gründen für das eingeleitete, dringend erforder-

liche Bebauungsplanverfahren die Rechtskraftherlangung des neuen Flächennutzungsplanes nicht abgewartet werden. Die Planung wurde aber auf der Grundlage des bisherigen Flächennutzungsplanes und der in diesem Bereich unveränderten Fassung des heutigen Flächennutzungsplanentwurfes erstellt.

II. Bisherige Entwicklung des Bebauungsplangebietes

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Bereich der Stadt im Ortsteil Brendel und umfaßt eine Fläche von etwa 9 ha. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3,0 km.

Das gesamte Planungsgebiet gehörte bisher zum Außenbereich. Die Flächen wurden noch bis vor kurzem landwirtschaftlich genutzt. Lediglich an der Westseite des Riedeweges ist eine ältere Streubebauung vorhanden, die in den letzten Jahren aber keine wesentliche Veränderung erfahren hat. An der Südseite der Yorckstraße befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, der mit einer Teilfläche in die Neuplanung einbezogen werden soll.

Der Gesamtbereich zwischen dem Brendelweg, Riedeweg, Yorckstraße und der Adelheider Straße hat in den letzten 20 Jahren eine städtebauliche Entwicklung erfahren, deren Abschluß die jetzt im Verfahren befindlichen Bebauungspläne Nr. 118 bis 120 für Teilbereiche zwischen dem Blücherweg und dem Riedeweg bilden sollen. In dem vorgenannten Gesamtgebiet sind durch Bauleitplanung umfangreiche Gebiete einer Wohnbebauung durch überwiegend freistehende Einfamilienhäuser und Reihenhäuser zugeführt worden. In Teilbereichen wurden Kleinsiedlungsgebiete für die Unterbringung von landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und Kleinsiedlungen ausgewiesen.

Von den im Planungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 119 ausgewiesenen Verkehrsflächen sind lediglich die Yorckstraße, der Riedeweg und ein kleines Teilstück des Gneisenauweges als nicht ausgebaute Straßenzüge vorhanden. Alle übrigen im neuen Planentwurf ausgewiesenen Verkehrsflächen sind bisher nicht vorhanden und müssen neu angelegt werden.

Für das neue Planungsgebiet liegen bisherige rechtskräftige Bebauungspläne nicht vor.

III. Planungsziele

Grundsätzliches Ziel der Planung ist es, Art und Maß der baulichen Nutzung für alle vom Bebauungsplan erfaßten Grundstücke und Grundstücksteile verbindlich festzusetzen und darüber hinaus die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen auszuweisen, um hierdurch die künftige Bebauung und Nutzung innerhalb des Planungsbereiches im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung lenken zu können.

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 veranlaßt, die im Planungsgebiet vorhandenen Freiflächen einer Bebauung zuzuführen. Diese Flächen befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt und können so durch ein vermehrtes Angebot an Bauland gleichzeitig auch auf die Preisgestaltung am Grundstücksmarkt Einfluß nehmen. Darüber hinaus kann hier Baugelände für einen Personenkreis bereitgestellt werden, der auf dem freien Grundstücksmarkt aus Kostengründen kaum ein Grundstück erwerben kann.

Weiterhin liegen eine Anzahl von Anträgen für den Bau von Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen vor, die im Rahmen dieses Bebauungsplanes durch Ausweisung von Kleinsiedlungsgebieten Berücksichtigung finden sollen.

Der Bebauungsplan soll ferner die zum Ausbau anstehenden Verkehrsflächen der Yorckstraße und des Gneisenauweges planungsrechtlich sichern. Die Verkehrsflächen der neu anzulegenden Straßenzüge innerhalb der neuen Baugebiete werden durch den Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

IV. 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 festzusetzen. Entsprechend dieser Bestimmung und unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung sowie in Anlehnung an die vorhandene Bebauung in den

angrenzenden Gebieten wurden die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 119 überwiegend als allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete ausgewiesen. Lediglich ein geringer Teilbereich im nördlichen Planungsgebiet wurde als reines Wohngebiet festgesetzt. Die vorhandene Hofstelle an der Yorckstraße wurde entsprechend der derzeitigen Nutzung als Dorfgebiet in den Plan aufgenommen.

Die im Entwurf zum neuen Flächennutzungsplan südöstlich des Riedeweges dargestellten gewerblichen Bauflächen sollen im Rahmen der künftigen Bauleitplanung hinsichtlich der Nutzung eine Einschränkung erfahren, um so die Wohngebiete im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 119 gegen unzulässige Immissionen zu schützen.

Aufgrund der in der Legende zum Bebauungsplan getroffenen Sonderfestsetzungen sind die in der BauNVO vorgesehenen Ausnahmen zum Teil eingeschränkt worden. In den Kleinsiedlungsgebieten sind die Ausnahmen nach § 2 (3) 2. - 4. BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Das bedeutet, daß hier keine Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke errichtet werden dürfen. Tankstellen und nicht störende Gewerbebetriebe können gleichfalls nicht genehmigt werden.

In den reinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Hierdurch sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe oder kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes in diesen Bereichen ausgeschlossen.

In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 (3) 1. - 5. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Aufgrund dieser Festsetzung sind hier Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Sport- und Verwaltungsanlagen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

Für die Bauflächen wurde überwiegend ein Vollgeschoß als Höchstgrenze zugelassen. Hiervon abweichend dürfen am Riedeweg, an der Südseite der Yorckstraße sowie auf einer Teilfläche westseitig des Gneisenauweges bis zu zwei Vollgeschosse errichtet werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grund- und Geschoßflächenzahlen geregelt. Diese Zahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grund-

bzw. Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind. Diese Werte wurden im Hinblick auf den städtebaulich gewünschten offenen Charakter des gesamten Baugebietes besonders bezüglich der Geschoßflächenzahl verhältnismäßig niedrig angesetzt.

Im gesamten Planungsgebiet gilt die offene Bauweise. Für die Grundstücke an der Westseite des Riedeweges sowie beiderseits der Yorckstraße sind nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Im Bereich der Kleinsiedlungsgebiete dürfen nur Einzelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen errichtet werden. Für alle übrigen Baugebiete sind nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Hier sind gleichfalls nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Diese Festsetzungen sollen in Verbindung mit der Grund- bzw. Geschoßflächenzahl eine unerwünschte Verdichtung verhindern helfen und den Charakter eines Einfamilienhausgebietes unterstreichen.

Infolge einer Sonderfestsetzung dürfen auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen weder Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO noch bauliche Anlagen nach § 12 (1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung errichtet werden. Durch diese Maßnahme soll auf den städtebaulichen Eindruck des Gesamtstraßenbildes Einfluß genommen und verhindert werden, daß z. B. Garagen in den Vorgärten errichtet werden.

Der Riedeweg, die Yorckstraße, der Zeppelinweg sowie der Gneisenauweg (Teilfläche) sind als bisher unbefestigte Straßenzüge vorhanden. Hier sind Verbreiterungen bis auf geringe Eckabschrägungen nicht vorgesehen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Planstraßen A - B - C - D und E sowie der Fußweg zwischen Planstraße C und der Yorckstraße müssen neu angelegt werden. Die für den Ausbau dieser Planstraßen vorgeschlagenen Profile können der Anlage 1 zu dieser Begründung entnommen werden. Die abschnittsweise vorgesehenen Längsparkstreifen sollen den ruhenden und den fließenden Verkehr trennen. Daneben besteht für die Grundstückseigentümer die Verpflichtung, Einstellplätze bzw. Garagen auf den einzelnen Baugrundstücken für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf nachzuweisen.

Einzelne Straßenabschnitte sollen durch die Anlegung von Straßengrünbereichen und durch die Anpflanzung von langlebigen, großkronigen Laubbäumen aufgelockert werden.

V. Grünflächen, Festsetzungen nach § 9 (1) 25. BBauG, Kinderspielplätze

An der Westseite des Gneisenaufweges wurde ein vorhandener Baumbestand als öffentliche Grünfläche in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierbei ist an die Anlegung eines begrünten Ruheplatzes mit Bänken und ggf. einem Sandkasten für Kleinkinder gedacht.

Im Bereich des Planungsgebietes stehen vereinzelt erhaltenswerte, ältere Bäume, die durch Neuanpflanzungen nicht zu ersetzen sind. Diese Bäume sollen durch den Bebauungsplan geschützt werden. Darüber hinaus sind aus städtebaulichen Gründen in einigen Grundstücksbereichen neu anzupflanzende Bäume festgesetzt. Hierbei ist an großkronige, langlebige Laubbäume wie z. B. Eichen, Buchen, Platanen o. ä. gedacht, um so das Straßenbild langfristig zu begrünen und den landschaftsbezogenen Charakter der Baugebiete zu unterstreichen. Es ist vorgesehen, diese Bäume seitens der Stadt (Gartenbauamt) bereitzustellen.

Den Gemeinden ist durch das Niedersächsische Gesetz über Spielplätze vom 6. 2. 1973 aufgetragen, den Baugebieten ausreichend große Flächen für Kinderspielplätze zuzuordnen und diese durch Bebauungspläne zu sichern. Da einerseits das Plangebiet nur sehr locker und ausschließlich mit Einfamilienhäusern bebaut werden soll, andererseits die Randlage des Planungsbereiches für die Anlegung eines gut erreichbaren Spielplatzes unzweckmäßig erscheint, wurde auf die Ausweisung eines Spielplatzes in diesem Bereich verzichtet. Zur Deckung des Bedarfes nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz soll in einem künftigen Anschlußbebauungsplan ostseitig der Verlängerung der Planstraße D ein etwa 3 000 bis 3 500 qm großer Kinderspielplatz geschaffen werden, der gleichzeitig weitere, über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 119 hinaus reichende Baugebiete versorgen soll.

Im Bereich des Dorfgebietes an der Südseite der Yorckstraße befindet sich ein Baum- und Strauchbestand, der das Straßenbild mitbestimmend prägt. Diese Baum- und Strauchgruppen sind aufgrund entsprechender Planfestsetzung zu erhalten. Auf dieser Fläche dürfen keinerlei bauliche Anlagen errichtet werden.

VI. Flächenangaben

Von dem ca. 9,0 ha großen Planungsgebiet sind ausgewiesen als:

1. Kleinsiedlungsgebiete	ca. 2,51 ha
2. Reine Wohngebiete	ca. 0,67 ha
3. Allgemeine Wohngebiete	ca. 3,80 ha
4. Dorfgebiete	ca. 0,48 ha
5. Verkehrsflächen	ca. 1,49 ha
6. Öffentliche Grünflächen	ca. 0,05 ha
	ca. 9,00 ha
	=====

VII. Kosten und Folgemaßnahmen

Zu den kostenwirksamen Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 119 zu treffen sind, gehören insbesondere die Ausbauarbeiten für die gesamten Verkehrsflächen. Die hierfür zu erwartenden Kosten werden nach heutigem Stand auf etwa 1,9 Millionen 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 sowie die Straßenbeleuchtung enthalten.

Die erforderlichen Mittel sind im Haushalt der Stadt bereits weitgehend bereitgestellt. Die Bereitstellung der Restmittel erfolgt rechtzeitig im Zuge der Plandurchführung. Ein Teil der Kosten belastet den städtischen Haushalt nur vorübergehend, da die Anlieger bzw. die künftigen Erwerber in Form von Beiträgen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu den Kosten herangezogen werden.

Mit der Durchführung der Planung soll wegen der Dringlichkeit der Baulandbeschaffung unverzüglich begonnen werden, sobald der Planungsstand dieses zuläßt.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen befinden sich bereits überwiegend im Besitz der Stadt. Noch nicht im Eigentum der Stadt befindliche Teilflächen dieser zukünftigen öffentlichen Anlagen müssen von der Stadt erworben oder notfalls für den ausgewiesenen Zweck enteignet werden.

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

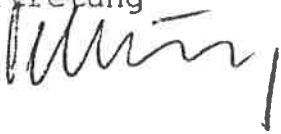
Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht zu erwarten. Sollten sie dennoch erforderlich werden, so bildet der Bebauungsplan hierfür die Grundlage.

Bestehende frühere Pläne im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 119 treten mit der nach § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung außer Kraft.

Delmenhorst, den 26. April 1978

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung



Oetting
Stadtbaurat

Anlage 1 zur Begründung Bebauungsplan Nr. 119

Ausbauhinweise

Maßstab

F = Fahrbahn

G = Gehweg

R = Radweg

P = Parkstreife

S = Schrammbord

Neu anzupflanzender Baum

Ausbaugrenzen

Delmenhorst, den 26.
Stadtplanungsamt

Schäfer

