

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 100

für ein Teilgebiet zwischen dem Katharinenweg (beiderseits), dem Schollendamm, dem Stickgraser Damm und der Straße An der Riede in Delmenhorst

I. Vorbemerkung

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 5,64 ha und liegt in etwa 2,3 km Entfernung östlich des Stadtkernes.

II. Bisherige Entwicklung

Bei den von der Planung erfaßten Flächen handelt es sich vorwiegend um bisher baulich nicht genutztes Hinterland. Die Grundstücke an den das Gebiet umschließenden Straßen einschließlich des vom Bebauungsplan erfaßten Teilstücks des Katharinenweges sind seit langer Zeit überwiegend mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut. Der Schollendamm wird z.Zt. voll ausgebaut, während die übrigen das Planungsgebiet umschließenden vorhandenen Straßen noch nicht ausgebaut sind.

III. Bisherige Planungen und Festsetzungen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst sind die Flächen des Planungsgebietes als Wohnbauflächen dargestellt. Ein Teil der vom Bebauungsplan Nr. 100 erfaßten Grundstücke am Katharinenweg (Flurstücke 32, 48 und 49), Schollendamm (Flurstücke 76, 80 und 81/1) und Stickgraser Damm (Flurstücke 69, 70 und 85 bis 92) gehören ganz oder mit Teilflächen zu den Geltungsbereichen der bestehenden Bebauungspläne Nr. 31, 57 und 94. Die dort getroffenen Festsetzungen sollen durch den Bebauungsplan Nr. 100 zum Teil geändert werden. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 100 treten die entsprechenden bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 31, 57 u. 94 außer Kraft.

IV. Anlaß der Planaufstellung und Planungsziel

Nach § 2 (1) des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 ist den Gemeinden die Aufgabe übertragen, in eigener Verantwortung Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies erforderlich ist. In Erfüllung dieser Verpflichtung hat der Rat der Stadt Delmenhorst am 12.10.1972 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 100 für den eingangs genannten Geltungsbereich aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde insbesondere erforderlich, um die rechtliche Grundlage für die Erschließung und Bebauung der im rückwärtigen Bereich liegenden Flächen zwischen dem Katharinenweg und dem Stickgraser Damm östlich des Schollendamms zu schaffen. Es liegt im Interesse der Stadt, die weiträumigen Flächen in stadtnahen Bereichen, die bisher als Hinterland nicht bebaut werden konnten, zu erschließen und einer Bebauung zuzuführen. Das ist hier der Fall. Darüber hinaus soll durch das geplante Baugebiet in der Planstraße A ein Hauptsammler der Schmutzwasserkanalisation als Entlastungsleitung verlegt werden.

Weiterhin wird die Planaufstellung erforderlich, um die für den zukünftigen Ausbau des Katharinenweges erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen verbindlich festzusetzen.

Darüber hinaus soll der Bebauungsplan Art und Maß der baulichen Nutzung für die von ihm erfaßten Grundstücke und Grundstücksteile verbindlich festsetzen sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausweisen, damit eine weitere Bebauung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gelenkt werden kann.

V. Planinhalt

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

In der Art der Bodennutzung wurde der Bebauungsplan Nr. 100 aus dem Flächennutzungsplan für das Gebiet der Stadt Delmenhorst vom 21.10.1969 entwickelt. Die in dieser Hinsicht getroffenen Festsetzungen stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. So wurden im Planungsbereich entsprechend der bisherigen Entwicklung und der zukünftig vorgesehenen Nutzung reine Wohngebiete (WR) und allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen. Die Art der hier zulässigen baulichen Anlagen und der Umfang der Nutzung können den §§ 3 und 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 entnommen werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Bei unterschiedlich zugelassener Anzahl der Vollgeschosse innerhalb der überbaubaren Flächen erfolgt eine Unterteilung durch eine Geschößgrenze. Eine Sonderfestsetzung schließt die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Garagen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den straßenseitigen Baugrenzen aus.

Soweit bestehende Gebäude oder Gebäudeteile außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen vorhanden sind, sollen sie Bestandsschutz genießen. Nach einer Sonderfestsetzung gelten für diese Gebäude oder Gebäudeteile die festgesetzten Baugrenzen nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Diese Regelung gilt jedoch nicht für solche Gebäude die gleichzeitig in eine öffentliche Verkehrsfläche hineinragen.

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

Bei der Festlegung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wurde am Katharinenweg auf den Baubestand weitgehend Rücksicht genommen. In den übrigen, noch nicht bebauten Bereichen wurden ein und zwei Vollgeschosse teilweise als Höchstgrenze, teilweise zwingend entsprechend der zum Teil bekannten Planungen vorgesehen. Für einen Teilbereich sollen im Einzelfall drei Vollgeschosse als Ausnahme zulässig sein.

Im Planungsbereich wurde überwiegend die offene Bauweise ausgewiesen. Für die Grundstücke östlich der Planstraße B sowie beiderseits des Fußweges nördlich der Planstraße A ist die geschlossene Bauweise vorgesehen. Auf einzelnen Teilflächen sind nur eingeschossige Gartenhofhäuser zugelassen.

Weitere Einzelheiten können der Planunterlage entnommen werden.

b) Verkehr

Die im Bebauungsplan Nr. 57 festgesetzte Ausbaubreite von 10,0 m für den Einmündungsbereich der Planstraße A wurde in den Bebauungsplan Nr. 100 übernommen. Hier sollen neben der Fahrbahn beiderseitige Gehwege angeordnet werden. Im anschließenden Verlauf soll bei einer Ausbaubreite von 9,5 bzw. 11,5 m neben der Fahrbahn und beidseitigen Gehwegen abschnittsweise wechselseitig ein Parkstreifen hergestellt werden. Ein von dieser Straße nach Norden abzweigender 9,5 m breiter Straßenstutzen dient der Erschließung der angrenzenden Gartenhofgrundstücke in Verbindung mit einem 4,0 m breiten Gehweg, der in ca. 2,5 m Breite befestigt wird.

Die Planstraße B wird bei einer Breite von gleichfalls 9,5 bzw. 11,5 m einen der Planstraße A entsprechenden Ausbau erhalten. Auch der hier nach Osten abgehende 4,0 m breite Weg wird als Fußweg nur in 2,5 m Breite befestigt. Der verbleibende Reststreifen wird den Anliegern in Nutzungsverpflichtung übertragen.

Die Planstraße C endet mit einem Wendeplatz und erhält bei einer Gesamtbreite von 8,5 m beiderseits der Fahrbahn einen Fußweg. Die Verlängerung dieser Straße in östlicher Richtung (Planstraße D) erhält bei gleicher Breite einen gleichen Ausbau. Diese Straße soll die Erschließung der östlich vom Planungsbereich liegenden Grundstücksflächen sichern. Im Kreuzungsbereich der Planstraßen B, C und D ist eine Wendemöglichkeit für Großfahrzeuge vorgesehen. Dieser Wendeplatz soll durch einen 2,5 m breiten Fußweg mit dem bestehenden, noch nicht ausgebauten Katharinenweg verbunden werden. Der Katharinenweg wird bei einer Breite von 9,0 bis 11,0 m eine Fahrbahn, beidseitige Gehwege und abschnittsweise einen einseitigen Parkstreifen erhalten.

Die nördlich der Planstraße A im rückseitigen Grundstücksbereich ausgewiesenen Bauflächen können in Form einer Zweitbebauung oder als sogenannte Hammergrundstücke genutzt werden. Die Planung wurde hier mit den derzeitigen Eigentümern abgestimmt.

Für den ruhenden Verkehr wurden neben den öffentlichen Parkstreifen einzelne Flächen für Garagenanlagen ausgewiesen, die durch Bindung im Bebauungsplan bestimmten Baugruppen zugeordnet werden.

c) Öffentliche Kinderspielplätze

Das Planungsgebiet wird durch vorhandene bzw. geplante öffentliche Kinderspielplätze in ausreichender Weise versorgt. Zur Zeit befindet sich auf den Flurstücken 75 und 76 an der Planstraße A ein von einer Bürgerinitiative eingerichteter Spielplatz, der aber in einigen Jahren an eine andere Stelle verlegt werden muß, da dann am jetzigen Standort ein Wohnungsbauprogramm, voraussichtlich in Form von Altenwohnungen erstellt werden soll. Als neuer Standort ist eine Fläche im Bereich zwischen dem Stickgraser Damm und der Celler Straße vorgesehen (Entfernung vom Zentrum des Planungsgebietes ca. 350 m). Eine weitere Kinderspielplatzfläche (ca. 2000 qm) ist im Gebiet zwischen Amalien- und Waltraudstraße (Entfernung ca. 300 m) rechtsverbindlich ausgewiesen. Darüber hinaus stehen auf dem Gelände der Hermann-Allmers-Schule in ca. 175 m Entfernung

Flächen als Bolzplatz für die Kinder der benachbarten Baugebiete zur Verfügung. In weiterer Zukunft soll auch ostseitig der Straße An der Riede ein öffentlicher Kinderspielplatz eingerichtet werden, zu dessen Einzugsbereich ebenfalls das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 100 gehört.

d) Flächenangaben

Von dem ca. 5,64 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als

1. Reine Wohngebiete	3,52 ha
2. Allgemeine Wohngebiete	1,45 ha
3. Verkehrsflächen	0,67 ha

VI. Kosten

Für den Ausbau der vom Bebauungsplan Nr. 100 erfaßten öffentlichen Verkehrsflächen werden die Kosten nach überschläglichen Ermittlungen entsprechend heutigem Stand auf ca. 884.000,-- DM geschätzt. In diesem Betrag sind alle Kosten für noch erforderlichen Grunderwerb, für die Herstellung der Kanäle, für die Straßenbefestigung einschl. Freilegung, für die Verlegung bzw. Erneuerung oder Umlegung von Gas- und Wasserleitungen sowie für die Beleuchtungsanlagen enthalten.

Für einen Teil dieser Kosten braucht die Stadt Delmenhorst keine Vorleistungen zu erbringen, da hier der Bauträger einen Kostenvorschuß erbringt. Die verbleibenden Kosten belasten den städtischen Haushalt zum Teil nur vorübergehend, da sie in Form von Beiträgen aufgrund einer Satzung von den Anliegern zu erstatten sind.

Die tatsächliche Höhe der bei der Stadt Delmenhorst verbleibenden Kosten kann erst bei der Durchführung der einzelnen Maßnahmen ermittelt werden. Die erforderlichen Maßnahmen und die Inanspruchnahme der Mittel erfolgt im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

VII. Folgemaßnahmen

Soweit die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Flächen noch nicht im Eigentum der Stadt Delmenhorst sind, müssen sie durch die Stadt erworben oder notfalls enteignet werden.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles BBauG sind hier nicht erkennbar. Sollten sie notwendig werden, sind sie den jeweiligen Gegebenheiten entsprechend zu treffen.

Bestehende frühere Pläne im Bereich des Planungsgebietes treten mit der nach § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 100 außer Kraft.

Aufgestellt:

Delmenhorst, den 16.4.1973

Der Oberstadtdirektor

I. A.



Cetting
Oberbaurat

Ky. Sz