

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr.107

für ein Gebiet zwischen der Heidkruger Bäke, der Straße Am Brink (beiderseits), dem Heidkruger Weg bzw. der Eisenbahnstrecke Oldenburg-Bremen und dem Bürgerkampweg (beiderseits) in Delmenhorst

I. Vorbemerkung

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 9,63 ha im Bereich der Fluren 27, 30 und 32 (Gemarkung Delmenhorst). Es ist dem Ortsteil Heidkrug zuzurechnen. Die mittlere Entfernung zum Stadtkern beträgt etwa 3,2 km.

II. Bisherige Entwicklung

Beiderseits des Bürgerkampweges und der Straße Am Brink sowie an der Nordseite des Heidkruger Weges ist eine Bebauung bereits seit längerer Zeit überwiegend vorhanden. Vereinzelte Baulücken wurden in den letzten Jahren zum großen Teil geschlossen. An der Ostseite der Straße Am Brink ist eine Teilfläche bisher nicht bebaut und wird z.Zt. kleinlandwirtschaftlich genutzt.

Der Heidkruger Weg, der Bürgerkampweg sowie die Straße Am Brink sind als Straßenkörper überwiegend vorhanden, jedoch bisher nicht befestigt.

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. 107 sollen entsprechend im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Sonstige verbindliche Bauleit- oder Fluchtlinienpläne liegen nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

IV. Anlaß der Planaufstellung und Planungsziel

Den Gemeinden ist durch § 2 (1) 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 5.10.1973 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das eingangs genannte Gebiet beschlossen. Somit wurde die Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 geschaffen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde insbesondere notwendig, um die für den Ausbau und die Verbreiterung des Heidkruger Weges, des Bürgerkampweges sowie der Straße Am Brink erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen festzusetzen. Darüber hinaus soll der Einmündungsbereich der Planstraßen A und B zur Erschließung der bisher noch nicht einer Bebauung zugeführten rückseitigen Grundstücksflächen östlich der Straße Am Brink und westlich des Bürgerkampweges planerisch gesichert werden.

Im Bereich westlich des Bürgerkampweges zwischen der Heidkruger Bäke und dem Hoyersgraben ist die Anlegung einer größeren Sportanlage vorzusehen. Zur Sicherung der Zuwegung ist hier eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbindung Sportplatz auszuweisen. Entlang der Heidkruger Bäke soll in Verbindung mit der vorgenannten Sportanlage ein öffentlicher Grünzug als Wanderweg angelegt werden. Eine entsprechende Ausweisung im Bebauungsplan soll hierfür die Voraussetzungen schaffen.

Für rückwärtige Grundstücksbereiche an der Ostseite des Bürgerkampweges, 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. 107 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) ausgewiesen. Die in den Baugebieten zulässigen baulichen Anlagen werden durch den § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 bestimmt.

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. In einem Teilbereich an der Westseite des Bürgerkampweges sowie in den Fällen, in denen in rückwärtigen Grundstücksbereichen eine Bebauung zugelassen wurde, ist die Geschoßzahl auf ein Vollgeschoß beschränkt.

In allen Baugebieten gilt die offene Bauweise. Für Teilbereiche der Grundstücke an der Westseite des Bürgerkampweges sowie im Bereich der zweiten Bauzone auf den Flurstücken 45 bis 51 wurde die Bauweise auf Einzelhäuser 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 Vollgeschoßzahl zulässig ist, erfolgt eine Unterteilung durch Anordnung einer Geschoßgrenze.

Infolge einer Sonderfestsetzung gelten die Baugrenzen für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grund-

stückeflächen 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 bis auf die Planstraßen A und B bereits in den Grundzügen vorhanden.

Der Heidkruger Weg soll entsprechend seiner verkehrlichen Bedeutung als wichtige Wohnsammelstraße in diesem Stadtgebiet eine Ausbaubreite von 11,25 bzw. 13,25 m erhalten. Hierbei ist mit Rücksicht auf die einseitige Anbaufreiheit neben der Fahrbahn ein in beiden Richtungen befahrbarer Radweg, ein zum Bahndamm liegender Sicherheitsstreifen sowie ein einseitiger Gehweg und abschnittsweise ein einseitiger Parkstreifen vorgesehen.

Die Straße Am Brink sowie der Bürgerkampweg enden beide an dem Grünzug entlang der Heidkruger Bäke mit einem Wendeplatz. Während die Straße Am Brink im südlichen Abschnitt bei 9,5 bzw. 11,5 m und im nördlichen Abschnitt bei 9,0 bzw. 11,0 m Breite neben der Fahrbahn und beidseitigen Gehwegen nur abschnittsweise einen einseitigen Parkstreifen erhalten soll, ist für den Bürgerkampweg als Zubringer zu der geplanten Sportanlage bei 11,5 m Breite ein durchgehender einseitiger Parkstreifen, teilweise mit Straßengrün, vorgesehen. Im nördlichen Bereich ist hier an der Westseite eine Aufweitung auf 16,5 m festgelegt, um den erhaltenswerten Baubestand im Rahmen einer Straßenbegrünung zu schützen.

Die Planstraßen A und B sollen der Erschließung der bisher nicht einer Bebauung zugeführten, rückseitigen Grundstücksteile dienen und sollen in der Einmündung bei 10,0 m Breite beiderseits der Fahrbahn Gehwege erhalten.

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 einzelnen Baugebieten hervorgerufene ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Baugrundstücken in Form von Einstellplätzen oder Garagen unterzubringen.

c) Öffentliche Grünflächen

Entgegen den Darstellungen des bisherigen Flächennutzungsplanes wurde im rückseitigen Bereich der Grundstücke an der Westseite des Bürgerkampweges eine Grünfläche mit der Zweckbindung Sportplatz festgesetzt. Hier soll eine größere Sportanlage für den Rasensport angelegt werden. Die im Bebauungsplan ausgewiesene Grünfläche sowie die angrenzenden, für die Herstellung der Gesamtanlage erforderlichen Grundstücksbereiche werden entsprechend in dem neuen Flächennutzungsplan dargestellt.

Entlang der Südseite der Heidkruger Bäke wurde in Anlehnung an die Darstellungen des bisherigen Flächennutzungsplanes ein 8,0 bis 30,0 m breiter öffentlicher Grünzug als Wanderweg ausgewiesen.

Entlang der Westseite des Bürgerkampweges stehen einzelne, erhaltenswerte Bäume, die durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan geschützt werden sollen.

Zur Deckung des Flächenbedarfs nach dem Nieders. Gesetz über Spielplätze vom 6.2.1973 stehen im Planungsgebiet keine geeignet erscheinenden Flächen zur Verfügung. Neben den Flächen der Sportanlage kann jedoch ein Teilbereich des Grünzuges hierzu herangezogen werden. Darüber hinaus weist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 114 eine ca. 0,55 ha große Parkanlage mit Spielplatz aus, die in einer Entfernung von etwa 350 bis 400 m zum Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 107 liegt. Weiterhin ist im Rahmen künftiger Bauleitplanung vorgesehen, im Bereich östlich der Straße Am Brink einen Spielplatz in ausreichender Größe anzulegen, der auch die Baugebiete dieses Bebauungsplanes einschließt. Somit können die Forderungen des Gesetzes über Spielplätze als erfüllt angesehen werden.

d) Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 (4) BBauG

Auf Wunsch des Wasserwirtschaftsamtes Brake bzw. des Ochtumverbandes wurde eine Fläche zur Verbreiterung des vorhandenen Wasserzuges Nr. 12 (Heidkruger Bäke) sowie ein 5,0 m breiter Reinigungstreifen mit Anbau- und Bepflanzungsverbot nach wasserrechtlichen Vorschriften in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Weiterhin wurde die vorhandene Bahnlinie von Oldenburg nach Bremen als

Eisenbahnstrecke (Fläche für Bahnanlagen) in der vom Geltungsbereich des Planes erfaßten Teilfläche nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die vorgenannten Darstellungen gelten nicht als Festsetzungen des Bebauungsplanes.

e) Flächenangaben

Von dem ca. 9,63 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als

1.) Allgemeine Wohngebiete (WA)	ca. 6,78 ha
2.) Verkehrsflächen	ca. 1,28 ha
3.) Öffentliche Grünflächen	ca. 0,70 ha
4.) Öffentlicher Wasserzug	ca. 0,36 ha
5.) Bahnanlagen	ca. 0,51 ha

VI. Kosten und Folgemaßnahmen

Für den Ausbau der vom Bebauungsplan Nr. 107 erfaßten öffentlichen Verkehrsflächen und Grünanlagen werden die Kosten nach heutigem Stand auf etwa 1.610.700,-- DM geschätzt. In diesem Betrag sind alle Kosten für noch erforderlichen Grunderwerb, für die Herstellung der Kanäle, die Straßenbefestigung einschließlich 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. 107 treten mit der nach § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung außer Kraft.

Delmenhorst, den 27.6.1975

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt
In Vertretung