

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 92

für die Flurstücke 5/3, 7/1, 14, 15, 21/1 und 22 (Flur 31) sowie für Teile der Flurstücke 33, 34 (Flur 30) und 8/44 (Flur 31) im Gebiet zwischen der Heidkruger Bäke, dem öffentlichen Wasserzug Nr. 21, dem Neuenbrücker Weg und der Kreisstraße Nr. 230 in Delmenhorst.

I. Vorbemerkung

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 6,66 ha und liegt im Bereich der Fluren 30 und 31 im östlichen Stadtgebiet an der Grenze zur Gemeinde Hasbergen. Die mittlere Entfernung zum Stadtkern beträgt etwa 3,6 km.

II. Bisherige Entwicklung

Im Planungsgebiet ist eine Bebauung bisher nur in Form von drei kleinen landwirtschaftlichen Betrieben vorhanden. Die übrigen Flächen sind noch unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt.

Die Vegesacker Straße ist z.Zt. im Bau und dient der Erschließung der angrenzenden Reihenhausgrundstücke, die im Laufe des Jahres entstanden sind. Die übrigen Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind noch nicht vorhanden.

III. Bisherige Planungen und Festsetzungen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst ist der überwiegende Teil des vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 92 erfaßten Gebietes als Wohnbaufläche dargestellt. Das Flurstück 33 der Flur 30 ist als Fläche für die Landwirtschaft und als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Aufgrund eines Ratsbeschlusses ist ein parallel zu diesem Bebauungsplan laufendes Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan für das Flurstück 33 der Flur 30 eingeleitet worden. Danach wird das Flurstück in die ausgewiesene Wohnbaufläche einbezogen.

Die Landschaftsschutzkarte der Stadt Delmenhorst und die zugehörige Verordnung befinden sich z.Zt. in der Überarbeitung. Auch bei diesem Verfahren findet die Änderung im Bereich des Flurstücks 33 der Flur 30 Berücksichtigung.

Ein Teilbereich der Vegesacker Straße, der Ritterhuder Straße und des Brookweges sowie das Flurstück 7/1 liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 73 vom 8.12.1970. Die hier getroffenen Festsetzungen sollen durch die Ausweisungen dieses Planes geändert werden.

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

IV. Anlaß der Planaufstellung und Planungsziel

Nach § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BBauG) 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 27.7.1971 beschlossen, für den eingangs genannten Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 92 aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde insbesondere erforderlich, um die Weiterführung der im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 73 auf dem Gelände der Flurstücke 7, 8 und 9 (Flur 31) durch einen Bauträger begonnenen Bau- und Erschließungsmaßnahmen fortzuführen. Hier sollen neben einigen freistehenden Ein- und Mehrfamilienwohnhäusern weitere 118 Reihenhäuser und 32 Gartenhofhäuser errichtet werden.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan die für die Erschließung des vorgenannten Gebietes erforderlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen fest.

Der Bebauungsplan soll ferner 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 die weitere Bebauung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gelenkt werden kann.

V. Planinhalt

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

Der Art der Bodennutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 92 liegt der am 21.10.1969 beschlossene Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst sowie die im Verfahren befindliche Änderung hierzu zugrunde. Die hier getroffenen Festsetzungen stimmen mit den Darstellungen der vorgenannten Pläne überein.

Im Planungsbereich wurden entsprechend der bestehenden und geplanten Nutzung reine Wohngebiete (WR) und allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen. Die in den einzelnen Baugebieten zulässigen Nutzungsarten können den §§ 3 und 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 entnommen werden. Eine Sonderfestsetzung bestimmt, daß in den reinen Wohngebieten die Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Das höchst zulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschoßflächenzahlen (GFZ) festgesetzt. Diese Zahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO auf den Baugrundstücken zulässig sind. Die in den einzelnen Baugebieten unterschiedlich festgesetzten Ausnutzungswerte können dem Plan entnommen werden.

Auf besonders gekennzeichneten Teilflächen des reinen Wohngebietes sind entsprechend den Planfestsetzungen nur Gartenhofhäuser im Sinne des § 17 (2) BauNVO zulässig.

Die überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind im Bebauungsplan durch Baulinien bzw. durch Baugrenzen festgesetzt. Soweit auf diesen Flächen eine unterschiedliche Vollgeschoßzahl zugelassen wurde, erfolgte eine Unterteilung durch Anordnung einer Geschoßgrenze.

Die nach § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen zulässigen Nebenanlagen sowie Garagen dürfen entsprechend einer Sonderfestsetzung im Planungsgebiet zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen bzw. Baulinien (Vorgärten) nicht errichtet werden. Diese Festsetzung gilt gleichfalls für die gesamten nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke mit zwingender zweigeschossiger geschlossener Bauweise.

Im überwiegenden Teil der Baugebiete gilt die geschlossene Bauweise. Ausgenommen hiervon sind einzelne Flächen an der Nordseite der Blumenthaler Straße, an der Westseite der Kreisstraße 230 und an der Westseite der Vegesacker Straße. Hier gilt die offene Bauweise.

Die Zahl der Vollgeschosse wurde entsprechend der geplanten Bebauung im Bereich der Reihenhausgrundstücke und der drei Sternhäuser sowie für ein Mehrfamilienhausgrundstück für zwei Geschosse zwingend vorgeschrieben. Im Bereich der Gartenhofhausgrundstücke gilt ein Vollgeschoß als Höchstgrenze. In zwei weiteren Teilbereichen gelten zwei Vollgeschosse bis in 15,0 m Tiefe als Höchstgrenze. Darüber hinaus können hier weitere Teilflächen mit einem Vollgeschoß bebaut werden.

Für erdgeschossige Gemeinschaftsgaragen zugunsten einzelner Baugruppen wurden besondere Bauflächen im Bebauungsplan festgesetzt.

Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen, die nicht gleichzeitig in eine öffentliche Verkehrsfläche hineinragen, gelten die Festsetzungen der Baulinien und Baugrenzen.

nach einer Sonderfestsetzung nur, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden, oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Sonstige innere Umbauten sind als Ausnahme zulässig.

b) Verkehr

Der vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßte Teil der Vegesacker Straße ist z.Zt. im Ausbau befindlich. Dieser Straßenabschnitt sowie der vom Plan erfaßte Teil der Ritterhuder Straße sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 73 bereits als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen. Alle übrigen Verkehrsflächen sind noch nicht vorhanden und müssen neu angelegt werden.

Die Zufahrt zum Planungsgebiet erfolgt über die teilausgebaute Kreisstraße 230, die auf dem Gebiet der Gemeinde Hasbergen liegt. Die verlängerte Blumenthaler Straße wird an die Kreisstraße 230 angeschlossen.

Alle im Planungsbereich vorgesehenen Planstraßen erhalten bei einer Breite zwischen 9,5 und 11,5 m neben der Fahrbahn beidseitige Gehwege und abschnittsweise einseitige Parkstreifen. Die neu anzulegenden Wohnwege sollen bei 4,0 m Breite 2,5 m breit als Gehwege befestigt werden. Der verbleibende 1,5 m breite Reststreifen wird den angrenzenden Hausgrundstücken in Nutzungsverpflichtung gegeben.

Die Planstraße A endet mit einem Wendehammer. Hiervon abgehend dient ein 6,0 m breiter Weg als Zuwegung zu dem Gelände des neu anzulegenden Regenerwasserrückhaltebeckens und zur Erschließung einer vom Bebauungsplan nicht erfaßten Teilfläche des Flurstücks 33 (Flur 30).

Die Verlängerung des Brookweges erhält bis zu einer eventuellen späteren Weiterführung einen Wendehammer.

Im Bereich der Einmündung der Blumenthaler Straße in die Kreisstraße 230 wurde in Anlehnung an eine Forderung des Straßenbauamtes Oldenburg-Ost eine Sichtfläche angeordnet, die von jeglicher Bebauung und Anpflanzung oberhalb 0,8 m über der Straßenoberkante freizuhalten ist. Eine Sonderfestsetzung schließt einen Anschluß der an der Kreisstraße 230 liegenden Grundstücke durch Zu- und Abfahrten zu dieser Straße aus. Die Zu- und Abfahrten zu diesen Grundstücken dürfen nur über die verlängerte Blumenthaler Straße und die Planstraße B erfolgen.

c) Grünflächen

Im Bereich der Flurstücke 14 und 15 (Flur 31) wurde eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbindung "Kinderspielplatz" ausgewiesen.

d) Wasserflächen

Aufgrund einer Forderung des Wasserwirtschaftsamtes Brake wurde in unmittelbarer Nähe des öffentlichen Wasserzuges Nr. 21 eine Fläche für die Anlegung eines Regenwasserrückhaltebeckens von mindestens 800 qm Wasserfläche ausgewiesen.

e) Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 (4) BBauG

Auf Wunsch des Wasserwirtschaftsamtes Brake bzw. des Ochtumverbandes wurde eine Fläche zur Verbreiterung der vorhandenen Wasserzüge Nr. 12 (Heidkruger Bäke) und 21 sowie ein 5,0 m breiter Reinigungstreifen mit Anbau- und Bepflanzungsverbot nach wasserrechtlichen Vorschriften in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Diese Darstellung gilt nicht als Festsetzung des Bebauungsplanes.

f) Flächenangaben

Von dem ca. 6,66 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als

1. Reine Wohngebiete	ca. 4,48 ha
2. Allgemeine Wohngebiete	ca. 0,54 ha
3. Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 1,30 ha
4. Öffentliche Grünflächen	ca. 0,21 ha
5. Wasserflächen	ca. 0,13 ha

VI. Kosten

Für den Ausbau der vom Bebauungsplan Nr. 92 erfaßten öffentlichen Verkehrsanlagen und der Grünfläche sowie für die Anlegung des Regenwasserrückhaltebeckens werden die Kosten nach heutigem Stand auf etwa 1.378.150,-- 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 von Wasserleitungen, für die Straßenbeleuchtung, für die Anlegung des Regenwasserrückhaltebeckens sowie für die Anlegung des Kinderspielplatzes enthalten. Für den Ausbau der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Erschließungsanlagen braucht die Stadt kostenmäßig keine Vorleistungen zu erbringen, da diese Anlagen als sogenannte Unternehmeranlagen durch die beiden Bauträger erstellt und nach Fertigstellung an die Stadt übergeben werden. Die tatsächliche Höhe der bei der Stadt verbleibenden Kosten kann erst bei der Durchführung der einzelnen Erschlie-

Sungsmaßnahmen ermittelt werden. Die erforderlichen Maßnahmen und die Inanspruchnahme der Mittel erfolgt im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

VII. Folgemaßnahmen

Die für den Ausbau und die Neuanlegung der öffentlichen Erschließungsanlage erforderlichen Flächen müssen durch die Stadt übernommen, 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 sich jedoch als notwendig erweisen, so werden sie den jeweiligen Gegebenheiten entsprechend getroffen.

Bestehende frühere Pläne im Geltungsbereich des Planungsgebietes treten mit der nach § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 92 außer Kraft.

Aufgestellt:

Delmenhorst, den 30.8.1971

Der Oberstadtdirektor

In Vertretung

Tamsen
Stadtbaurat

