

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr.95

für ein Teilgebiet zwischen dem Hasporter Damm, dem Schollendamm, dem Gudrunweg und der Straße An der Riede in Delmenhorst

-----

### I. Vorbemerkung

Das Planungsgebiet liegt im südöstlichen Stadtgebiet und umfaßt eine Fläche von ca. 4,16 ha. Die mittlere Entfernung zum Stadtkern beträgt etwa 2,4 km.

### II. Bisherige Entwicklung

Der Hasporter Damm verbindet die Ortsteile Hasport und Annenheide mit dem Zentrum der Stadt und hat durch seinen Anschluß an die Bundesstraße 75 mit Verbindung zur nahen Autobahn "Hansalinie" die Bedeutung einer Autobahnzufahrtstraße. Er stellt also eine der wichtigsten Verkehrsverbindungen der Stadt dar. Eine Bebauung ist hier bereits seit einem halben Jahrhundert erkennbar und wurde in den letzten Jahren bis auf wenige Baulücken ergänzt.

Die vereinzelte Bebauung an der Straße An der Riede ist im Planungsabschnitt erst nach dem zweiten Weltkrieg entstanden. Die rückseitigen Flächen der Grundstücke am Hasporter Damm wurden bisher kleinlandwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt und sind nicht bebaut.

### III. Bisherige Planung und Festsetzungen

Als vorbereitender Bauleitplan besteht für das Gebiet der Stadt Delmenhorst der am 21.10.1969 vom Rat der Stadt beschlossene Flächennutzungsplan.

Für den Hasporter Damm besteht ein Fluchtlinienplan vom 19.6.1961, der als übergeleiteter Plan gemäß § 173 (3) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.60 noch Rechtskraft besitzt. Die hier getroffenen Festsetzungen sollen durch den Bebauungsplan Nr. 95 ersetzt werden.

Sonstige rechtsverbindliche Bebauungs- oder Fluchtlinienpläne liegen nicht vor bzw. sind nicht bekannt.

### IV. Anlaß der Planaufstellung und Planungsziel

Den Gemeinden ist durch § 2 (1) des Bundesbaugesetzes die Aufgabe übertragen, Bebauungspläne in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit dies erforderlich ist. In Erfüllung dieser Verpflichtung hat

der Rat der Stadt Delmenhorst am 23.3.1972 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den eingangs genannten Bereich beschlossen. Hiermit wurde die Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 geschaffen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde insbesondere erforderlich, um die rechtliche Voraussetzung für die Erschließung und Bebauung der rückseitigen Grundstücksteile der Grundstücke am Hasporter Damm zu schaffen. Hier beabsichtigt ein Bauträger, ca. 13 freistehende Einfamilienhäuser, ca. 25 bis 30 Reihenhäuser sowie eine Gaststätte mit Kegelbahn zu errichten. Zur Durchführung dieser Baumaßnahmen sowie der Erschließung dieses Bereiches ist die Aufstellung des Bebauungsplanes unbedingt erforderlich. Aufgrund des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze hat die Gemeinde dafür Sorge zu tragen, daß in den einzelnen Baugebieten ausreichende Flächen zur Anlegung der erforderlichen Spielplätze durch die Bauleitplanung gesichert werden. Zur Durchführung dieses Auftrages war die Aufstellung des Bebauungsplanes gleichfalls erforderlich.

Nicht zuletzt soll der Bebauungsplan Art und Maß der baulichen Nutzung für die von ihm erfaßten Grundstücksbereiche verbindlich festsetzen sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausweisen, damit die künftige Bebauung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gelenkt werden kann.

## V. Planinhalt

### a) Art und Maß der baulichen Nutzung

In der Art der Bodennutzung wurde der Bebauungsplan Nr. 95 aus dem Flächennutzungsplan für das Gebiet der Stadt Delmenhorst entwickelt. Die in dieser Hinsicht getroffenen Festsetzungen stimmen mit den Darstellungen dieses Planes überein. So wurden im Planungsgebiet Mischgebiete (MI) ausgewiesen. Welche Anlagen hier zulässig sind, regelt § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968.

Das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke wird durch Grund- und Geschoßflächenzahlen bestimmt. Diese Zahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind.

In den Baugebieten wurde die Zahl der Vollgeschosse auf höchstens zwei festgesetzt. In weiter zurückliegenden überbaubaren Flächen wurde die Anzahl der Vollgeschosse teilweise auf höchstens eins beschränkt. Die

Grundstücke am Hasporter Damm, eine Teilfläche an der Straße An der Riede sowie eine Teilfläche am Wendeplatz der Planstraße A können im Einzelfall als Ausnahme jeweils mit einem zusätzlichen Geschoß bebaut werden.

Bei unterschiedlich zugelassener Anzahl der Vollgeschosse innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt eine Unterteilung durch Geschoßgrenzen.

b) Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im überwiegenden Bereich des Planungsgebietes gilt die offene Bauweise. Für Teilbereiche an der Straße An der Riede und an der Planstraße B sowie am Wendeplatz der Planstraße A wurde die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Durch eine Sonderfestsetzung wird die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten) ausgeschlossen.

c) Verkehr

Von den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Straßen ist bisher nur der Hasporter Damm endgültig ausgebaut. Der vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 erfaßte Bereich der Straße An der Riede ist als Straßenkörper vorhanden, jedoch nicht ausgebaut.

Die von der Straße An der Riede abgehende Planstraße A soll zur Erschließung der bisher nicht in die Baugebiete der Stadt einbezogenen Grundstücksteile zwischen dem Hasporter Damm und der Elisenstraße dienen. Hier ist bei einer Gesamtausbaubreite zwischen 9,5 und 11,5 m neben der Fahrbahn und beidseitigen Gehwegen in Teilabschnitten wechselseitig ein Parkstreifen vorgesehen. Die Planstraße A endet mit einem Wendeplatz, der durch eine 2,5 bzw. ca. 4,0 m breiten Rad- und Fußweg mit dem Hasporter Damm verbunden wurde, damit die Anwohner des neuen Baugebietes die am Hasporter Damm vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten sowie die Bushaltestellen auf kürzerem Wege erreichen können. Darüber hinaus soll dieser Weg als Zuwegung zur geplanten Gaststätte am Wendeplatz der Planstraße A dienen. Abgehend von der Planstraße A soll die Planstraße B einen weiteren Teilbereich in diesem Baugebiet erschließen

Sie endet gleichfalls mit einem Wendeplatz und soll bei einer Ausbaubreite von 10,3 m neben der Fahrbahn und einseitigem Parkstreifen einen einseitigen Gehweg sowie einen einseitigen Sicherheitsstreifen erhalten. Abgehend von diesem Wendeplatz werden weitere Reihenhausgrundstücke durch einen 3,3 m breiten Wohnweg erschlossen.

Zur Anbindung des Kinderspielplatzes an die nördlich gelegenen Baugebiete ist eine 4,0 m breite Fußwegverbindung zur Elisenstraße vorgesehen.

Einzelne, nicht direkt an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegende Bauflächen können als sogenannte Hammergrundstücke oder im Rahmen einer Zweitbebauung erschlossen werden.

d) Grünflächen

Zur Sicherung der Forderungen aufgrund des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze wurde im Bebauungsplan an der Nordostseite der Planstraße A eine ca. 0,25 ha große Grünfläche mit der Zweckbindung Kinderspielplatz ausgewiesen. Diese Spielplatzfläche soll über den vom Bebauungsplan Nr. 95 erfaßten Bereich hinaus dem gesamten Baugebiet zwischen dem Hasporter Damm, dem Schollendamm, dem Gudrunweg und der Straße An der Riede als Fläche nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze zugerechnet werden. Für diesen Bereich wurde ein Mindestbedarf von ca. 0,23 ha einschließlich Schutzgrün und Abschirmung ermittelt.

e) Flächen für Garagen und Stellplätze

An der Südseite der Planstraße A wurde eine Fläche für erdgeschossige Gemeinschaftsgaragen zugunsten der im Bereich der Flurstücke 83 und 88/1 geplanten Reihenhausgrundstücke vorgesehen. Hier können etwa 26 Garagen errichtet werden.

Eine Teilfläche im Bereich des Flurstücks 70/5 an der Westseite des Fußweges zwischen dem Hasporter Damm und dem Wendeplatz der Planstraße A ist als Stellplatzfläche für die im angrenzenden Bereich geplante Gaststätte vorgesehen.

An der Südseite des vorgenannten Verbindungsweges sind Gemeinschaftsstellplätze zugunsten des nordseitig gelegenen Mischgebietes mit der Geschoßflächenzahl 0.6 (zukünftiges Gaststättengrundstück) ausgewiesen. Innerhalb der vorgenannten Stellplatzflächen können insgesamt etwa 50 Pkw abgestellt werden.

f) Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Im Bereich der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze wurde die Zu- und Überfahrtfläche mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit sowie Leitungsrechten zugunsten öffentlicher Leitungsträger belastet.

g) Flächenangaben

Von dem ca. 4,16 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als

1. Mischgebiete	ca. 3,41 ha
2. Straßenverkehrsfläche	ca. 0,50 ha
3. Kinderspielplatz	ca. 0,25 ha

VI. Kosten

Für den Ausbau der vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 erfaßter Straßen und Grünanlagen, soweit diese noch nicht endgültig hergestellt sind, werden die Kosten nach heutigem Stand auf etwa 764.000,-- DM geschätzt. Dieser Betrag enthält die Kosten für noch erforderlichen Grunderwerb, für den Kanalbau, für die Befestigung der Straßen einschließlich Freilegung, für Verlegung oder Erneuerung bzw. Umlegung der Wasser- und Gasleitungen sowie für die Straßenbeleuchtung und die Herstellung des Kinderspielplatzes.

Ein Teil dieser Gesamtkosten belastet den städtischen Haushalt nur vorübergehend, da die Anlieger nach Herstellung der Erschließungsanlagen in Form von Beiträgen nach den entsprechenden Ortssatzungen zu den Kosten herangezogen werden. Für die Planstraßen A und B braucht die Stadt Delmenhorst voraussichtlich keine finanziellen Vorleistungen zu erbringen, da diese Anlagen durch den Bauträger hergestellt und anschließend der Stadt übergeben werden sollen.

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

VII. Folgemaßnahmen

Die für die Anlegung und den Ausbau der Planstraßen und Wege sowie des Kinderspielplatzes erforderlichen Flächen sind von der Stadt zu erwerben, zu übernehmen oder notfalls zu enteignen. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht erkennbar. Sollten

sie sich als notwendig erweisen, werden sie den gegebenen Umständen entsprechend getroffen.

Bestehende frühere Pläne im Geltungsbereich des Planungsgebietes treten mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 95 nach § 12 des Bundesbaugesetzes außer Kraft.

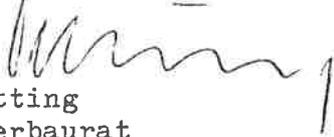
Delmenhorst, den 24.10.1974

Stadt Delmenhorst

Der Oberstadtdirektor

Stadtplanungsamt

Im Auftrage



Oetting  
Oberbaurat