

# B e g r ü n d u n g

## zum Bebauungsplan Nr.99

für ein Gebiet der Flur 43 beiderseits des Annenheider Dammes von Haus Nr. 28 bis Nr. 60 und für die Hausgrundstücke Nr. 70 und 72, beiderseits des Bremer Postweges vom Reinersweg bis einschließlich Flurstück 223, beiderseits des Reinersweges westseitig des Flurstücks 257/1 und für die Flurstücke 262/2-9 sowie Teilflächen der Flurstücke 374/5 und 375 am Reinersweg in Delmenhorst.

-----

### I. Vorbemerkung

Das Planungsgebiet liegt im östlichen Stadtgebiet im Ortsteil Stickgras und umfaßt eine Fläche von ca. 12,20 ha. Die mittlere Entfernung zum Stadtkern beträgt rd. 3,2 km.

### II. Bisherige Entwicklung

Als bestehender, teilbefestigter Straßenzug ist der Annenheider Damm in dem erfaßten Bereich bereits seit langem beidseitig bebaut. Vereinzelte Baulücken wurden bis auf wenige Ausnahmen in den letzten Jahrzehnten geschlossen, so daß lediglich der erfaßte Bereich des Flurstücks 89 (Flur 43) unbebaut ist.

Am Reinersweg ist eine vereinzelt Bebauung erkennbar, die gleichfalls in den letzten Jahren ergänzt wurde. Der Reinersweg und der Bremer Postweg sind, soweit sie vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßt werden, bisher nicht befestigt.

Bisher nicht bebaute Grundstücke und Grundstücksteile wurden überwiegend landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt.

### 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. 99 sollen entsprechend im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Ein Teilbereich der Flurstücke 253/5, 254, 374/5 und 375 wird bereits vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 86 vom 27.7.1971 erfaßt. Die dort getroffenen Festsetzungen sollen durch den Bebauungsplan Nr. 99 ersetzt werden.

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

#### IV. Anlaß der Planaufstellung und Planungsziel

Den Gemeinden ist durch § 2 (1) des Bundesbaugesetzes (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 14.2.1974 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das eingangs genannte Gebiet beschlossen. Somit wurde die Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 geschaffen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde insbesondere notwendig, um die für den Ausbau und die Verbreiterung der vom Bebauungsplan erfaßten Straßen benötigten öffentlichen Verkehrsflächen festzusetzen. Darüber hinaus soll der Einmündungsbereich einer Verbindungsstraße zwischen dem Reinersweg und dem Gesinenweg festgesetzt werden.

In einem Teilbereich des Planungsgebietes beabsichtigt eine Gesellschaft, eine Freizeitanlage mit Wellenschwimmbad, Perlbad, Schwimmbecken, Sauna, Minigolfanlagen usw., sowie Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke zu errichten. Weiterhin sind hier im Rahmen der Erholungsanlage Schank-, Speise- und Verkaufsbetriebe vorgesehen. Darüber hinaus soll ein Hotel zur Aufnahme auswärtiger Besucher errichtet werden. Als Grundlage zur Durchführung dieser für die Stadt Delmenhorst und ihre Umgebung wünschenswerten Einrichtung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Ausweisung eines Sondergebietes unerläßlich.

Für rückseitige Grundstücksbereiche zwischen Annenheider Damm und Bremer Postweg, 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.

Darüber hinaus verfolgt der Plan den Zweck, Art und Maß der baulichen Nutzung für alle von ihm erfaßten Grundstücke und Grundstücksteile verbindlich festzusetzen, 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. 99 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), Mischgebiete (MI), ein Gewerbegebiet mit Einschränkungen (GE)A, in dem nur Anlagen zulässig sind, die nicht wesentlich stören, sowie ein Sondergebiet (SO) ausgewiesen. Die in den einzelnen Baugebieten zulässigen baulichen Anlagen werden durch die §§ 4, 6 und 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 bestimmt. Im Sondergebiet sind Anlagen und Einrichtungen zur Freizeitgestaltung und Erholung sowie Anlagen für gesundheitliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Schank-, Speise- und Verkaufsanlagen zur Deckung des Bedarfs im Rahmen der Freizeit- und Erholungsanlagen zugelassen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke wird durch Grund- und Geschosßflächenzahlen bestimmt. Hierbei werden die Höchstwerte des § 17 BauNVO nicht überschritten. Die Grund- und Geschosßflächenzahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschosßfläche 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. Im Bereich der Grundstücke des Sondergebietes wurde die Anzahl der Vollgeschosse für höchstens vier zugelassen, um die hier geplante Zeltkonstruktion zu ermöglichen. Die in rückwärtigen Grundstücksbereichen zugelassene Bebauung wurde überwiegend auf ein Vollgeschosß beschränkt.

In allen Baugebieten gilt die offene Bauweise. Für Teilbereiche der Grundstücke zwischen dem Bremer Postweg und dem Annenheider Damm im Bereich der zweiten Bauzone wurde die Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser als Wohngebäude 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 Geschößgrenze.

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

Von den im Bebauungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen hat lediglich der Annenheider Damm einen behelfsmäßigen Teilausbau in Form einer teilbefestigten Fahrbahn. Der Bremer Postweg sowie der Reinersweg sind als Verkehrsflächen überwiegend vorhanden, jedoch unbefestigt.

Der Annenheider Damm soll neben der Fahrbahn, beidseitigen Geh- und Radwegen einen einseitigen Parkstreifen mit Straßengrünflächen erhalten. Über diese Straße soll nach endgültiger Fertigstellung der gesamten Verkehrsanlagen ein Teil der Besucher der geplanten Freizeitanlage abgeleitet werden.

Der Bremer Postweg wird bei einer Ausbaubreite von 10,0 bis 12,5 m neben der Fahrbahn und beidseitigen Gehwegen einen einseitigen Parkstreifen erhalten. Im Reinersweg ist bei 11,5 m Breite neben der Fahrbahn und beidseitigen Gehwegen gleichfalls ein Längsparkstreifen vorgesehen. Darüber hinaus soll in dem 18,5 m breiten Teilbereich eine Straßengrünanlage zur Auflockerung des Straßenbildes dienen.

Im Bereich der Flurstücke 374/5 und 375 ist als Verbindung zwischen dem bestehenden Wohngebiet der Straße An der Riede, dem Schollendam und der Syker Straße (Landesstraße 75) - Zubringer zur Autobahn "Hansalinie" - eine neue Straße geplant, die gleichzeitig zwischen dem Freizeitbereich am Reinersweg und dem Stadtgebiet eine optimale Verkehrsverbindung herstellen soll. Darüber hinaus soll diese Straße der Erschließung des geplanten, im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbegebietes dienen.

Zwischen dem Annenheider Damm und dem Bremer Postweg ist im Bereich des Flurstücks 221 ein 3,3 m breiter Rad- und Fußweg angeordnet, um den Anliegern des Bremer Postweges eine möglichst kurze Verbindung zur Bushaltestelle an der Syker Straße und in Richtung Innenstadt anzubieten. In diesem Bereich liegt gleichzeitig eine Trasse für Schmutz- und Regenwasserkanal.

Zur verkehrlichen Verbesserung ist im Bereich der Einmündung Reinersweg/Syker Straße in dem im Verfahren befindlichen Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 86 eine Aufweitung der Fahrbahnen in der Syker Straße für Rechtsabbieger und im Reinersweg für eine zusätzliche Fahrspur vorzusehen. Darüber hinaus kann diese Kreuzung durch eine Ampelanlage gesichert werden.

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.

c) Grünflächen

Im straßenseitigen Bereich der Grundstücke am Reinersweg zwischen dem Bremer Postweg und dem Annenheider Damm stehen mehrere alte, erhaltenswerte Bäume, die auch durch Neuanpflanzungen nicht zu ersetzen sind. Zur Auflockerung des Straßenbildes und zur Wahrung des Wohnwertes in diesem Bereich sind diese Bäume aus städtebaulicher Sicht zu schützen. Eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan soll dies gewährleisten.

An der Südseite des Reinersweges, westlich der Einmündung des Bremer Postweges wurde ein vorhandener Baumbestand gemäß § 9 (1) 16. BBauG als erhaltenswert in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Bereich dieser Fläche dürfen keinerlei bauliche Anlagen errichtet werden.

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, an der nordöstlichen Seite der Syker Straße befindet sich am Stickgraser Schulweg ein großer Bolz- und Abenteuerspielplatz. Die Entfernung zum Baugebiet beträgt etwa 400 m. Da innerhalb des Planungsgebietes keine geeigneten Flächen zur Ausweisung eines Kinderspielplatzes zur Verfügung stehen, wird dieser Spielplatz zur Deckung des Bedarfs nach dem Nieders. Gesetz über Spielplätze vom 6.2.1973 herangezogen. Darüber hinaus soll bei einer künftigen Anschlußplanung im Bereich westlich des Annenheider Dammes ein öffentlicher Kinderspielplatz in Verbindung mit dem bestehenden Kleingartengelände ausgewiesen werden, so daß die Forderungen nach dem Nieders. Gesetz über Spielplätze als erfüllt angesehen werden können.

d) Vorhandene Versorgungsanlagen

Vorhandene 20 KV-Freileitungen sind in der Planungsunterlage dargestellt. Sie gelten nicht als Festsetzung im Sinne des Bundesbaugesetzes. Auf einzuhalten Sicherheitsabstände nach den VDE-Vorschriften ist hingewiesen.

e) Flächenangaben

Von dem ca. 12,20 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als

1. Allgemeine Wohngebiete (WA)	ca. 4,86 ha
2. Mischgebiete (MI)	ca. 2,93 ha
3. Gewerbegebiete mit Einschränkungen (GE)A	ca. 0,40 ha
4. Sondergebiete (SO)	ca. 2,54 ha
5. Verkehrsflächen	ca. 1,47 ha

VI. Kosten und Folgemaßnahmen

Für den Ausbau der vom Bebauungsplan Nr. 99 erfaßten öffentlichen Verkehrsflächen werden die Kosten nach heutigem Stand auf etwa 1.506.900,-- DM geschätzt. In diesem Betrag sind alle Kosten für noch erforderlichen Grunderwerb, für die Herstellung der Kanäle, die Straßenbefestigung einschl. Freilegung, die Verlegung bzw. Erneuerung oder Umlegung von Gas- und Wasserleitungen, für die Straßenbeleuchtung 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 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. 99 treten mit der nach § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung außer Kraft.

Delmenhorst, den 9.7.1975

Stadt Delmenhorst

Der Oberstadtdirektor

Stadtplanungsamt

In Vertretung

  
Oetting  
Stadtbaurat