

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 87

für Grundstücke im Gebiet zwischen dem Geibelweg, der Lessingstraße, der Friedensstraße und der Stedinger Straße einschließlich Flurstück 78/1 (Flur 18) und einer Teilfläche des Flurstücks 90 (Flur 16) an der Nordseite der Friedensstraße in Delmenhorst

I. Vorbemerkung

Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Stadtgebiet im Ortsteil Bungerhof und umfaßt eine Fläche von ca. 18,07 ha. Die mittlere Entfernung zum Stadtkern beträgt rund 2,5 km.

II. Bisherige Entwicklung

Die Stedinger Straße stellt als Landesstraße 75 eine der wichtigsten übergeordneten Verkehrsverbindungen der Stadt mit dem nördlichen Umland dar.

Entlang der Stedinger Straße und der Friedensstraße ist eine seit langem vorhandene Bebauung erkennbar, die in den letzten Jahrzehnten weiter ergänzt wurde. Am Eichendorffweg, am Seumeweg sowie am Walter-Flex-Weg hat sich eine Bebauung - abgesehen von Einzelhäusern - erst nach dem Kriege abgezeichnet.

Beiderseits der Roggestraße und in einem Teilbereich des Seumeweges wurden durch eine Bauträgergesellschaft in den letzten Jahren mehrere Reihenhausgruppen errichtet.

Die noch unbebauten Flächen werden z.Zt. kleinlandwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt.

III. Bisherige Planungen und Festsetzungen

Der Rat der Stadt hat am 21.10.69 für das Gebiet der Stadt Delmenhorst einen neuen Flächennutzungsplan beschlossen. Hieraus wurde der Bebauungsplan Nr. 87 entwickelt. Die hier getroffenen Festsetzungen stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

Für die Stedinger Straße besteht ein nach dem Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.6.1960 übergeleiteter Fluchtlinienplan vom 19.6.1961.

Für die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 erfaßten Grundstücke und Grundstücksteile südlich des Walter-Flex-Weges sowie für die Flurstücke 9, 41/2 bis 41/11 und für Teilflächen der Flurstücke 41/1 und 42 (Flur 15) und für die Flurstücke 12 bis 14, 20 und 23/1 sowie für Teilflächen der Flurstücke 18, 19, 22, 23/2 und 24 (Flur 21) an der Nordseite des Walter-Flex-Weges besteht z.Zt. der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 44 vom 27.6.6'. Die hier getroffenen Festsetzungen sollen mit dem Bebauungsplan Nr. 87 s.T. geändert 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) BBauG die Aufgabe übertragen, Bauleitpläne in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald dies erforderlich ist. In Erfüllung dieser Verpflichtung hat der Rat der Stadt Delmenhorst am 19.3.1971 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das vorgenannte Gebiet beschlossen. Somit wurde die Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 geschaffen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde insbesondere erforderlich, um die für den Ausbau der Friedensstraße erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen festzusetzen. Darüber hinaus sollen die im Bebauungsplan Nr. 44 festgesetzten Straßenbreiten des Walter-Flex-Weges und des Seumeweges geringfügig geändert werden.

Die im Bebauungsplan Nr. 44 ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen sollen teilweise geändert werden. So soll im Bereich südlich des Walter-Flex-Weges zwischen dem Eichendorffweg und dem Seumeweg eine zusätzliche Bauzone für eingeschossige Bauweise ausgewiesen werden, da bei der vorhandenen Grundstückstiefe eine zusätzliche Erschließung aus Kostengründen nicht vertretbar ist, andererseits jedoch eine Bebauung städtebaulich durchaus wünschenswert ist. Hier können die Bauten als Zweithäuser auf den Grundstücken errichtet werden oder als sogenannte Hammergrundstücke mit 3,0 m breiten Zufahrten an die vorhandenen Straßen angeschlossen werden. Das gleiche gilt für das Eckgrundstück Seumeweg/Geibelweg.

Die bereits erstellten Reihenhausergruppen an der Roggestraße und am Seumeweg werden entsprechend ihrer überbauten Fläche in den Bebauungsplan aufgenommen, um die städtebauliche Einheit dieser geschlossenen Anlagen zu wahren

Auf dem Flurstück 9 (Flur 15) soll die neue überbaubare Grundstücksfläche auf das Programm einer Bauträgersgesellschaft abgestimmt werden, die hier beabsichtigt, 38 Reihenhäuser in drei Gruppen zu errichten. Hier wird zusätzlich eine Planstraße vorgesehen. Darüber hinaus soll hier die Ausweisung eines öffentlichen Kinderspielplatzes erfolgen.

Im Bereich der Flurstücke 19, 20 und 22 (Flur 21) wird die im Bebauungsplan Nr. 44 bereits ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche gleichfalls auf ein Bauprogramm abgestimmt. Hier sollen mehrgeschossige Mietwohnhäuser mit ca. 90 Wohnungen entstehen.

Die bisher gleichfalls nicht bebaubaren Grundstücksflächen der Flurstücke 41/1 und 6 (Flur 15) sollen jeweils mit Reihenhäusergruppen an neu anzulegenden Planstraßen bebaut werden. Insgesamt sind hier weitere 38 Reihenhäuser vorgesehen.

Die rückseitigen Grundstücksteile der Grundstücke an der Friedensstraße sollen, da eine gesonderte Erschließung aus Kostengründen nicht vertretbar erscheint, gleichfalls als Hammergrundstücke bzw. für eine Zweitbebauung vorgesehen werden.

Zur Ermöglichung der vorgenannten Vorhaben ist die Aufstellung des Bebauungsplanes unerlässlich. 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 dadurch die weitere Bebauung im Planungsgebiet im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung lenken zu können.

V. Planinhalt

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

Der Art der Bodennutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 liegt der am 21.10.1969 beschlossene Flächennutzungsplan zugrunde. Die hier getroffenen Festsetzungen stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes für das Gebiet der Stadt Delmenhorst überein.

Im Bebauungsplan wurden entsprechend bestehender und geplanter Nutzung reine Wohngebiete (WR), allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI)

ausgewiesen. Die in den einzelnen Baugebieten zulässigen Nutzungsarten können den §§ 3, 4 und 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 entnommen werden.

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

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.

Infolge einer Sonderfestsetzung gelten die Baugrenzen für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen nur, wenn der Baubestand durch einen Neubau ersetzt wird oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Sonstige innere Umbauten sind als Ausnahme zulässig.

Die nach § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen Nebenanlagen sowie Garagen dürfen entsprechend einer weiteren Sonderfestsetzung innerhalb des Planungsgebietes zwischen den Straßengrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten) nicht errichtet werden.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wurde in Anlehnung an die vorhandene Bebauung und die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 44 überwiegend für 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. In den rückseitigen Grundstücksbereichen wurde jedoch nur 1 Vollgeschoß als Höchstgrenze zugelassen.

Für die vorhandenen und geplanten Reihenhausgrundstücke wurden 2 Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben. Im Bereich der Stedinger Straße wurden entsprechend der besonderen Bedeutung dieses Straßenzuges 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze zugelassen. Gleichzeitig wurde hier eine Mindestgrenze für 2 Vollgeschosse vorgeschrieben.

Im Bereich der Flurstücke 19, 20 und 22 (Flur 21) wurden für die hier geplanten Mietwohnhäuser 3 Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben. Für die überbaubare Fläche entlang der Planstraße A wurden 4 Vollgeschosse als Höchstgrenze und 3 Vollgeschosse als Mindestgrenze ausgewiesen.

In den Bereichen mit zwingend vorgeschriebener Geschosßzahl gilt die geschlossene Bauweise. Für alle übrigen Bereiche sind die Vorschriften für die offene Bauweise anzuwenden.

b) Verkehr, Flächen mit Leitungsrechten, Garagenanlagen

Die im bisherigen Fluchtlinienplan für die Stedinger Straße ausgewiesene Straßenfluchtlinie wurde als Straßenbegrenzungslinie in den Bebauungsplan übernommen.

Die Friedensstraße soll bei 13,0 m Breite neben der Fahrbahn beidseitige Fuß- und Radwege erhalten. Hier ist gegenüber dem Friedhofseingang ein Parkplatz für Friedhofsbesucher vorgesehen.

Der Seumeweg, der Walter-Flex-Weg und die Roggestraße wurden entgegen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 44 nur mit 11,5 m Breite in den Bebauungsplan aufgenommen. Hier soll neben Fahrbahn und beidseitigen Gehwegen ein einseitiger Parkstreifen angelegt werden. Der gleiche Aufbau ist für die Planstraßen A und B vorgesehen, die beide mit einem Wendepplatz enden.

Die Planstraße C erhält bei 8,5 m Breite einen einseitigen Gehweg und neben der Fahrbahn einen einseitigen Sicherheitsstreifen. Sie endet in einem Wendehammer, an den ein 4,0 m breiter öffentlicher Wohnweg anschließt. Die Planstraße D wird mit 8,0 m Breite den gleichen Ausbau erhalten. Über die Verlängerung dieser Straße soll die Erschließung der rückseitigen Flächen der nördlich gelegenen Grundstücksteile gesichert werden.

Zwischen dem Seumeweg und dem Eichendorffweg soll der Walter-Flex-Weg bei einer Breite von 4,0 m nur als Fuß- und Radweg ausgebaut werden und in diesem Bereich anbaufrei bleiben.

Die Erschließung der rückseitigen Grundstücksteile zwischen Seumeweg und Eichendorffweg, nördlich des Geibelweges und südlich der Friedensstraße, soll über 3,0 m breite Zufahrten als "Hammergrundstücke" erfolgen.

Der an der Nordseite des Walter-Flex-Weges abgehende 4,0 m breite öffentliche Weg dient der Erschließung des rückseitigen Grundstücksteiles des Flurstücks 24. Im Bereich des Garagenhofes am Ende des Wendeplatzes der Planstraße B wurde aus gleichem Grund ein 4,0 m breiter Streifen mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechten zugunsten öffentlicher Leitungsträger belastet.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Gemeinschaftsgaragen (GGa) wurden durch eine Festsetzung im Plan für bestimmte Bauvorhaben zweckgebunden. Einzelheiten hierzu können dem Plan entnommen werden.

c) Grünflächen

Der an der Nordseite der Friedensstraße belegene Friedhof "Bungerhof" wurde als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbindung "Friedhof" in den Bebauungsplan aufgenommen.

An der Nordseite des Walter-Flex-Weges, gegenüber der Roggestraße, wurde eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbindung "Kinderspielplatz" festgesetzt.

Im Bereich der Flurstücke 19 und 22 (Flur 21) soll im Rahmen des dort vorgesehenen Wohnungsbauprogramms ein privater Kinderspielplatz angelegt werden. Eine entsprechende Fläche ist im Bebauungsplan ausgewiesen.

d) Flächenangaben

Von dem ca. 18,07 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als

1. Reine Wohngebiete (WR)	ca. 8,26 ha
2. Allgemeine Wohngebiete (WA)	ca. 3,30 ha
3. Mischgebiete (MI)	ca. 1,98 ha
4. Verkehrsflächen	ca. 2,53 ha
5. Grünflächen	ca. 2,00 ha

VI. Kosten und Folgemaßnahmen

Für den Ausbau der vom Bebauungsplan Nr. 87 erfaßten öffentlichen Anlagen werden die Kosten nach heutigem Stand auf etwa 1.870.000,-- DM geschätzt. Ein wesentlicher Teil dieser Kosten ist bereits im Bebauungsplan Nr. 44 erfaßt.

In dem vorgenannten 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 Wasser-

leitungen, für die Straßenbeleuchtung sowie die Anlegung der öffentlichen Grünanlagen enthalten. Die Planstraßen A bis D werden als sogenannte Unternehmeranlagen erstellt; hierfür braucht die Stadt Delmenhorst keine Vorleistungen zu erbringen. Ein Teil der übrigen 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 und 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 bei der Plandurchführung notwendig werden können sie den jeweiligen Gegebenheiten entsprechend getroffen werden.

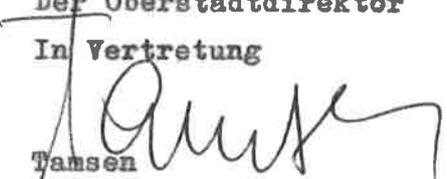
Bestehende frühere Pläne im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 treten mit der nach § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung außer Kraft.

Aufgestellt:

Delmenhorst, den 19.5.1971

Der Oberstadtdirektor

In Vertretung


Tamsen
Stadtbaurat