

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 73

für die Flurstücke 7 - 9 und 16 - 48 sowie für Teilflächen der Flurstücke 5, 6, 50 und 51 der Flur 31 beiderseits des Brookweges und am Heidkruger Damm in Delmenhorst.

I. Vorbemerkung

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 8,01 ha. Es liegt im Bereich der Flur 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 im Bereich zwischen Brookweg und Heidkruger Damm vorhanden. Sie entstand im Laufe der 50er Jahre und wurde bis heute durch einzelne Neubauten ergänzt. Die Flächen an der Nordseite des Brookweges sind bisher unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt.

Bei dem Heidkruger Damm und dem Brookweg handelt es sich um Wohnstraßen, die jedoch noch nicht ausgebaut sind.

III. Bisherige Planungen und Festsetzungen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst ist das gesamte vom Bebauungsplan Nr. 73 erfaßte Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

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 24.6.1970 beschlossen, für den genannten Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 73 aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde insbesondere erforderlich, um die für den Ausbau des Brookweges sowie des Heidkruger Dammes erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen festzusetzen.

Darüber hinaus soll das Gelände der Flurstücke 7, 8 und 9 durch einen Bauträger erschlossen werden. Hier sollen neben einigen freistehenden Einfamilienwohnhäusern 64 Reihenhäuser und 10 Gartenhofhäuser errichtet werden.

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. 73 liegt der am 21.10.1969 beschlossene Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst zugrunde. Die hier getroffenen Festsetzungen stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

Im Planungsbereich wurden entsprechend der bestehenden und geplanten Nutzung reine Wohngebiet (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 Baugrenzen festgesetzt. Soweit auf diesen Flächen eine unterschiedliche Vollgeschosßzahl zugelassen wurde, erfolgte eine Unter-

teilung durch die Anordnung einer Geschoßgrenze.

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

In allen ausgewiesenen Baugebieten gilt die offene Bauweise. Ausgenommen hiervon sind die Reihenhausgrundstücke mit zwingender zweigeschossiger Bauweise sowie die für Gartenhofhäuser vorgesehenen Grundstücke. Hier gilt die geschlossene Bauweise.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wurde entsprechend der z.T. vorhandenen Bebauung am Brookweg und am Heidkruger Damm für zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Ausgenommen hiervon bleiben die Reihenhausgrundstücke, für die zwei Vollgeschosse zwingend vorgesehen wurden, sowie die Gartenhofhausgrundstücke, für die ein Vollgeschoß als Höchstgrenze gilt. Auf den Grundstücken mit zulässiger zweigeschossiger Bauweise gilt diese Vollgeschosßzahl an den Straßenseiten bis in 15,0 m Bautiefe. Hieran anschließend wurden bis auf geringe Ausnahmen weitere 10,0 m als überbaubare Fläche für ein Vollgeschoß ausgewiesen. Die überbaubaren Flächen auf den Gartenhof- und Reihenhausgrundstücken wurden mit dem Bau-träger, der gleichzeitig Eigentümer dieser Flächen ist, abgestimmt. Im Bereich dieser Grundstücke wurden besondere Flächen für erdgeschossige Gemeinschaftsgaragen zugunsten der hier geplanten Bauvorhaben ausgewiesen.

Nach 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.

b) Verkehr

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Straßen sind nicht ausgebaut. Als öffentliche Verkehrsflächen bestehen z.Zt. nur der Brookweg, der Heidkruger Damm einschl. Flurstück 29 sowie das erfaßte Teilstück des Heidkruger Weges.

Die Zufahrt zu dem Planungsgebiet erfolgt über die teilausgebaute Kreisstraße 230, die auf dem Gebiet der Gemeinde Hasbergen liegt.

Der Brookweg sowie die von ihm abgehenden Planstraßen A bis E sind als Wohnstraßen mit einer Breite von 9,5 bzw. 11,5 m ausgewiesen. Hier sollen neben der Fahrbahn beidseitige Gehwege sowie abschnittsweise ein einseitiger Parkstreifen angeordnet werden.

Der einseitig bebaute Heidkruger Damm wird bei einseitigem Gehweg und einer Fahrbahn zur Heidkruger Bäke einen etwa 1,0 m breiten Sicherheitsstreifen erhalten. Die Gesamtbreite ist mit 8,5 m vorgesehen. Die darüber hinaus vorhandene Straßenfläche soll einer evtl. späteren Verbreiterung der Heidkruger Bäke zugeschlagen werden und wurde aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen.

Die übrigen bestehenden Verkehrsflächen wurden mit der vorhandenen Breite in den Bebauungsplan übernommen.

Die im Bereich der Flurstücke 7 - 9 vorgesehenen öffentlichen Fußwege erhalten eine Breite von 4,0 m. Hiervon werden 2,0 m als Gehweg befestigt, die restliche Fläche wird den angrenzenden Hausgrundstücken in Nutzungsverpflichtung gegeben.

Die Planstraße D sowie die Verlängerung des Brookweges und der Planstraßen A, B und C soll die spätere Erschließung der benachbarten, z.Zt. noch unbebauten, im Flächennutzungsplan bereits überwiegend als Wohnbauflächen dargestellten Grundstücke ermöglichen.

Die Planstraße E ist zur Erschließung der Flurstücke 21 und 22 vorgesehen und endet mit einem Wendeplatz.

Im Bereich der Einmündung des Brookweges 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 an diese Straße aus.

c) Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 (4) BBauG

Auf Wunsch des Wasserwirtschaftsamtes Brake bzw. des Ochtumverbandes wurde eine Fläche zur Verbreiterung des vorhandenen öffentlichen Wassersuges Nr. 12, der Heidkruger Bäke, sowie ein 5,0 m breiter

Reinigungstreifen mit Anbau- und Bepflanzungsverboten nach wasserrechtlichen Vorschriften in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

d) Flächenangaben

Von dem ca. 8,01 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als

1. Reine Wohngebiete (WR)	ca. 3,14 ha
2. Allgemeine Wohngebiete (WA)	ca. 3,35 ha
3. Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 1,52 ha
	8,01 ha

VI. Kosten

Für den Ausbau der vom Bebauungsplan Nr. 73 erfaßten öffentlichen Verkehrsanlagen werden die Kosten nach heutigem Stand auf etwa 1.267.200,-- 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 bzw. Erneuerung oder Umlegung von Wasserleitungen sowie für die Beleuchtungsanlagen enthalten. Ein Teil dieser Gesamtkosten belastet den städtischen Haushalt nur vorübergehend, da die Anlieger nach Herstellung der Erschließungsanlagen in Form von Beiträgen entsprechend den Ortssatzungen zu den Kosten herangezogen werden. Außerdem braucht die Stadt für den Ausbau der Planstraßen A, B und C sowie für die Wohnwege einschl. aller zugehöriger Erschließungsanlagen kostenmäßig keine Vorleistungen zu bestreiten, da diese Straßen und Wege als sogenannte Unternehmeranlagen durch den Bau-träger erstellt und nach ihrer Fertigstellung an die Stadt übergeben werden. Die tatsächliche Höhe der bei der Stadt verbleibenden Kosten kann erst bei der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen ermittelt werden. Die erforderlichen Maßnahmen und die Inanspruchnahme der Mittel erfolgt im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

VII. Folgemeasuresnahmen

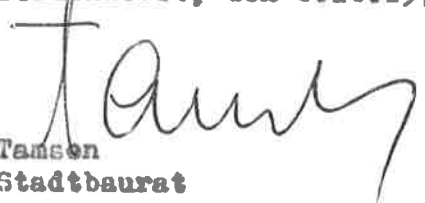
Die für den Ausbau und die Verbreiterung der vorhandenen Straßen sowie für die Neuanlegung der Planstraßen und Wohnwege erforderlichen Flächen müssen durch die Stadt übernommen, erworben oder notfalls enteignet werden, soweit sie nicht im Eigentum der Stadt sind.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht erkennbar. Sollten sich diese 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. 73 außer Kraft.

Aufgestellt:

Delmenhorst, den 6.10.1970


Tamsen
Stadtbaurat