

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 79

für ein Gebiet zwischen dem Hasporter Damm, dem Gut Hasport bzw. dem Hasport-See, der Stickgraser Bänke, dem Flurstück 241/2 (Flur 45), der Buchenstraße, der Nachtigalstraße, den Flurstücken 261/5, 41/9, 261/267 (Flur 45) und der Helgolandstraße sowie für Teile der Flurstücke 176/1, 178, 201, 210 und 239 der Flur 45 in Delmenhorst

I. Vorbemerkung

Das vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 erfaßte Gebiet liegt ca. 3,8 km südöstlich des Stadtkernes und hat eine Größe von etwa 19,30 ha.

II. Bisherige Entwicklung

Das Planungsgebiet ist bisher zum Außenbereich zu rechnen.

Lediglich die Nachtigal- und die Buchenstraße sind als nicht ausgebaute Straßenzüge vorhanden. Die hier schon vor dem Kriege entstandene, einseitige Bebauung liegt nicht mehr im Geltungsbereich des Planes.

Der nördlich der Nachtigalstraße vorhandene Baumbestand sowie die vor einigen Jahren angelegten Grünanlagen am Hasport-See sind als Erholungsgebiet Bestandteil dieses Stadtgebietes geworden.

Die jetzt als Baugebiete ausgewiesenen Grundstücksflächen gehörten früher zum Gut Hasport. Sie wurden bis Anfang der 60er Jahre landwirtschaftlich als Weideland genutzt. Mit der Ausbaggerung des Sees erfolgte auch gleichzeitig die Aufhöhung des Geländes.

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.

Die Verkehrsflächen der Nachtigalstraße mit dem Einmündungsbereich der verlängerten Seestraße, der Straßeneinmündungen Damaschkestraße/Nachtigalstraße und Kornstraße/Nachtigalstraße sowie die vom Bebauungsplan Nr. 79 erfaßten Teile der Flurstücke 176/1, 178, 201 und 210 der Flur 45 gehören noch zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 vom 2.11.1967. Weiterhin besteht noch für Teile der Verkehrsflächen der Buchenstraße und der Wissmannstraße einschl. Wendeplatz sowie für die vom Bebauungsplan Nr. 79 erfaßte Teilfläche des Flurstücks 239 der Flur 45 der am 18.10.1966 beschlossene Bebauungsplan Nr. 36. Die hier getroffenen Festsetzungen sollen durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 79 ersetzt werden.

Sonstige verbindliche Bauleitpläne oder Fluchtlinienpläne liegen für den Planungsbereich nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

IV. Anlaß der Planaufstellung und Planungsziel

Nach § 2 (1) des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 ist den Gemeinden die Aufgabe übertragen worden, 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 eingangs genannten Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 79 aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde insbesondere erforderlich, um die rechtliche Grundlage für die Erschließung und Bebauung der weiträumigen Flächen an der Südseite des Hasport-Sees zwischen der Stadtgrenze und der Buchenstraße und westlich vom Gut Hasport zu schaffen.

In dem Gebiet südlich des Hasport-Sees beabsichtigt eine Baugesellschaft, ca. 173 Wohnungseinheiten in Form von zweigeschossigen Reihenhäusern und eingeschossigen Gartenhofhäusern zu errichten. Die Bauflächen beiderseits der verlängerten Seestraße sind für die Errichtung von ca. 120 Wohnungseinheiten in mehrgeschossigen Mietwohnhäusern als Erweiterung des Beispielprogramms Hasport vorgesehen. Im Bereich der hieran in östlicher Richtung anschließenden Gemeinbedarfsfläche soll ein Gemeindezentrum der evangelischen Kirche mit Kindergarten errichtet werden.

Neben dem bestehenden Erholungsgebiet am Hasport-See und an der Ostseite der Nachtigalstraße ist entlang der Stickgraser Bäke und an der Westseite des Einfamilienhausgebietes ein weiterer Grünzug als Wanderweg einzuplanen. Als Abgrenzung der Baugebiete ist eine weitere Grünanlage für die Anlegung von Dauerkleingärten im Süden des Planbereiches vorzusehen. In diesem Bereich und an der Westseite der verlängerten Seestraße sollen zwei neue Kinderspielplätze angelegt werden. Eine weitere private Grünfläche an der Westseite der verlängerten Seestraße wird in diesem Wohngebiet weitere ideale Voraussetzungen für ein gesundes und ruhiges Wohnen im Grünen schaffen, ebenso eine öffentliche Grünanlage im Bereich der eingeschossigen Bebauung.

Weiterhin wird die Planaufstellung erforderlich, um die für den geplanten Ausbau der Nachtigalstraße und der Buchenstraße benötigten öffentlichen Verkehrsflächen verbindlich festzusetzen. Darüber hinaus ist für die Anlegung der verlängerten Seestraße und der Erschließungsstraßen im Baugebiet östlich der Buchenstraße die Aufstellung des Bebauungsplanes eine wesentliche Voraussetzung.

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 zukünftige Bebauung im Sinne einer städtebaulichen Ordnung gelenkt werden kann.

V. Planinhalt

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

In der Art der Bodennutzung wurde der Bebauungsplan Nr. 79 aus dem Flächennutzungsplan (v.21.10.69) für das Gebiet der Stadt Delmenhorst entwickelt. Die in dieser Hinsicht getroffenen Festsetzungen stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. So wurden im Planungsbereich allgemeine Wohngebiete (WA) und reine Wohngebiete (WR) ausgewiesen. Welche Anlagen hier zulässig sind, regeln die §§ 3 und 4 der Bau-nutzungsverordnung in der Fassung vom 26.11.1968 (BauNVO). Jedoch wird durch Sonderfestsetzungen bestimmt, daß in den reinen Wohngebieten die nach § 3 (3) BauNVO und in den allgemeinen Wohngebieten die nach § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Diese Festsetzungen bedeuten, daß

1. in den reinen Wohngebieten Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
2. in den allgemeinen Wohngebieten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen

nicht errichtet werden dürfen.

In einem Teilbereich des allgemeinen Wohngebietes sind nur Gartenhofhäuser im Sinne des § 17 (2) BauNVO zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Bei unterschiedlich zugelassener Anzahl der Vollgeschosse innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt eine Unterteilung durch eine Geschößgrenze. Durch eine Sonderfestsetzung wird die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Garagen auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen sowie im gesamten Bereich der nicht überbaubaren Flächen in den allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen.

Für die Grundstücke an der Ostseite der Langeooger Straße und an der Nordseite der Straße Am Hasportsee sind bei offener Bauweise nur Einzelhäuser zulässig. Für die übrigen Grundstücke gilt die geschlossene Bauweise mit der Ausnahme, daß ein einseitiges Abrücken von den seitlichen Grundstücksgrenzen zugelassen werden kann.

Das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke wird durch Grund- und Geschosßflächenzahlen bestimmt. Diese Zahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschosßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind. Für die Grundstücke in den allgemeinen Wohngebieten, bei denen zwei Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben sind, findet § 21a (2) BauNVO als Ausnahme Anwendung. D.h., daß in Ausnahmefällen zu der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO auch Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (z.B. Gemeinschaftsgaragen) hinzugerechnet werden können.

Im reinen Wohngebiet beiderseits der verlängerten Seestraße ist eine Bebauung bis zu vier Vollgeschossen als Höchstgrenze möglich. In den allgemeinen Wohngebieten gilt überwiegend die eingeschossige Bebauung. Lediglich im Bereich der Reihenhausgrundstücke an der Süd- und Westseite der Wangerooger Straße sind zwei Vollgeschosse teilweise zwingend vorgeschrieben, teilweise als Höchstgrenze zugelassen.

b) Verkehr

Die ausgewiesenen Baugebiete sind bisher für den Verkehr noch nicht erschlossen. Die an das Baugebiet angrenzende Buchenstraße sowie die Nachtigalstraße sind als nicht ausgebaute Straßen vorhanden und sollen im Zusammenhang mit den Erschließungsanlagen dieser Baugebiete mitausgebaut werden. Hierbei wird die Nachtigalstraße bei einer Gesamtbreite von 10,0 m neben der Fahrbahn einen einseitigen, in beiden Richtungen befahrbaren Radweg sowie einen einseitigen Sicherheitsstreifen erhalten. Der Gehweg soll innerhalb der nördlich angrenzenden Parkanlage erstellt werden.

Die Buchenstraße wird bei einem Gesamtquerschnitt von 17,0 m neben der Fahrbahn, beidseitigen Gehwegen und einem einseitigen Parkstreifen einen 6,5 m breiten Straßengrünstreifen erhalten. Der Wendepplatz an der Wissmannstraße ist bereits ausgebaut.

Als Anschluß an das Stadtgebiet wird die Seestraße verlängert und soll in diesem Abschnitt eine Gesamtbreite zwischen 12,5 und 17,0 m erhalten. Neben der Fahrbahn und beidseitigen Gehwegen ist ein einseitiger Radweg vorgesehen, der in beiden Richtungen befahrbar ist. Darüber hinaus wird

hier im Bereich der Baugrundstücke ein beidseitiger Parkstreifen angeordnet.

Die Erschließungsstraßen im Baugebiet südlich des Hasport-Sees sind teilweise als Einbahnstraßen vorgesehen. Sie sollen bei Ausbaubreiten zwischen 6,5 und 9,5 m neben den Fahrbahnen einseitige Gehwege und einseitige Sicherheitsstreifen erhalten. Abschnittsweise sind hier einseitige Parkstreifen vorgesehen. Am Ende der Nachtigalstraße wurde eine Bushaltestelle angeordnet. Hieran anschließend ist ein Wendepplatz mit zusätzlichen Parkplätzen in Senkrechtaufstellung vorgesehen.

Ein Teil der Reihenhaushausgrundstücke wird durch 4,0 m breite nicht befahrbare Wohnwege erschlossen. Ein 3,0 m breiter Fußweg stellt die Verbindung zwischen dem Baugebiet und einem Kinderspielplatz an der Südseite des Baugebietes dar.

Für den ruhenden Verkehr wurden im Bereich der Grundstücke mit zwingend vorgeschriebener zweigeschossiger Bauweise erdgeschossige Gemeinschaftsgaragen (GGa) ausgewiesen. Darüber hinaus können die Fahrzeuge der Grundstückseigentümer auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht werden. Auf den Grundstücken des reinen Wohngebietes sind für Kfz-Stellplätze ausreichend Freiflächen vorhanden.

c) Bauliche Anlagen für den Gemeinbedarf

Eine westlich vom Gut Hasport gelegene Fläche wurde als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbindung "Evangelisches Gemeindezentrum" im Bebauungsplan ausgewiesen. Hier soll neben einem Gemeindesaal auch eine Kindertagesstätte errichtet werden.

d) Grünflächen

Die südlich des Hasport-Sees und Gut Hasport gelegenen Erholungsflächen mit altem Baumbestand und dem Hasport-See wurden entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung als öffentliche Parkanlage in den Bebauungsplan übernommen.

Eine nördlich der Nachtigalstraße und westlich der verlängerten Seestraße liegende, mit älterem Baumbestand bewachsene Fläche wurde als öffentlicher Kinderspielplatz im Bebauungsplan ausgewiesen. Hier soll unter Mithilfe der Bevölkerung ein sogenannter Robinsolspielplatz entstehen. Ein weiterer öffentlicher Kinderspielplatz soll entsprechend den Planfestsetzungen im Süden des Planungsgebietes angelegt werden.

An der Ostseite des Planungsgebietes soll entlang der Stadtgrenze und der Stickgraser Bäche ein ca. 25,0 m breiter öffentlicher Grünzug als Wanderweg angelegt werden, der sich in westlicher Richtung bis zur Buchenstraße zwischen dem Baugebiet und den als Abschirmung zum geplanten Gewerbegebiet an der verlängerten Wissmannstraße vorgesehenen Dauerkleingärten in ca. 10,0 m Breite fortsetzt. Das Dauerkleingartengelände soll nach den Planungsfestsetzungen eine Breite von ca. 50,0 m erhalten und wird durch den bereits genannten Kinderspielplatz in einem 40,0 m langen Abschnitt auf etwa 23,5 m eingeengt.

Inmitten des allgemeinen Wohngebietes soll zwischen der Langeooger Straße und der Borkumer Straße eine weitere öffentliche Parkanlage mit einer Wasserfläche angelegt werden, die durch eine Verbindung mit dem Grünzug entlang der Stickgraser Bäche in die übrigen Grünanlagen einbezogen wurde. Die Parkanlagen am Hasport-See sind durch einen 3,0 m breiten Grünstreifen mit dem Baugebiet verbunden.

e) Nachrichtliche Übernahme nach § 9 (4) BBauG

Auf Veranlassung des Wasserwirtschaftsamtes Brake wurde für die Stickgraser Bäche eine geplante Verbreiterung sowie ein 5,0 m breiter Reinigungstreifen mit Anbau- und Bepflanzungsverbot nach wasserrechtlichen Vorschriften in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

f) Flächenangaben

Von dem ca. 19,30 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als

1. Reine Wohngebiete	ca. 1,63 ha
2. Allgemeine Wohngebiete	" 6,66 ha
3. Gemeinbedarfsflächen	" 0,63 ha
4. Grünflächen	" 8,24 ha
5. Verkehrsflächen	" 2,03 ha
6. Wasserflächen	" 0,11 ha

VI. Kosten

Für den Ausbau der vom Bebauungsplan Nr. 79 erfaßten öffentlichen Verkehrsanlagen und öffentlichen Grünflächen werden die Kosten nach überschlägigen Ermittlungen entsprechend dem heutigen Stand auf ca. 3,1 Millionen DM geschätzt. In diesem Betrag sind alle Kosten für die Herstellung der Kanäle, für die Straßenbefestigung einschl. evtl. Freilegung, für die Verlegung bzw. Erneuerung oder Umlegung von Gas- und Wasserleitungen, für die Straßenbeleuchtungsanlagen sowie für die Herstellung oder Erneuerung der Grünanlagen

enthalten. Grunderwerbskosten für die zukünftigen und vorhandenen öffentlichen Flächen sind unerheblich, da alle erforderlichen Grundstücksflächen bis auf die Einmündungsbereiche Damaschkestraße/Nachtigalstraße, Kornstraße/Nachtigalstraße und Wissmannstraße/Buchenstraße aus städtischem Besitz kommen.

Für den größten Teil der Erschließungs- und Grünanlagen braucht die Stadt keine finanziellen Vorleistungen zu erbringen, da diese Anlagen durch den Bauträger hergestellt und anschließend der Stadt übergeben werden. Für die übrigen Maßnahmen werden die Kosten entsprechend der Ortssatzung auf die Anlieger in Form von Beiträgen umgelegt, so daß auch hier nur der gesetzlich vorgeschriebene Teil bei der Stadt verbleibt.

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

VII. Folgemaßnahmen

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Flächen sind bis auf geringe Straßenlandabtretungen in den unter VI. genannten Straßeneinmündungsbereichen im Eigentum der Stadt.

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.

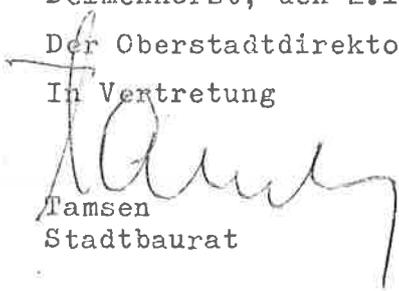
Bestehende frühere Pläne im Bereich des Planungsgebietes treten mit der nach § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 79 außer Kraft.

Aufgestellt:

Delmenhorst, den 2.1.1973

Der Oberstadtdirektor

In Vertretung


Tamsen
Stadtbaurat