

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 60

für das Gebiet zwischen der Bahnlinie Bremen-Delmenhorst, der Ahornstraße, der Bahnlinie Delmenhorst-Lemwerder, der Hasberger Straße (Flurstück 151/2, Haus Nr. 102 und 104) und dem Kreuzweg (beiderseits) sowie für die anschließenden Grundstücke am Rotdornweg bis Haus Nr. 5 und 6, an der Akazienstraße bis Haus Nr. 16 und 21, an der verlängerten Platanenstraße bis Flurstück 7/2, am Halmweg bis Haus Nr. 33 und Flurstück 13, am Dreilinienvogelweg bis Haus Nr. 2 und 44 und am Heidkruger Weg bis Haus Nr. 22 in Delmenhorst

I. Vorbemerkung

Das Planungsgebiet liegt im nordöstlichen Stadtbereich und erfaßt eine Fläche von ca. 19,52 ha. Die mittlere Entfernung zum Stadtkern beträgt rd. 2,1 km.

II. Bisherige Entwicklung

Das bestehende Baugebiet zwischen der Hasberger Straße und der Platanenstraße/Akazienstraße ist im Laufe der dreißiger Jahre entstanden. Von diesem Gebiet wurde die Fläche nordseitig des Kreuzweges als geschlossene Kleinsiedlungsanlage erstellt, während die Grundstücke beiderseits des Kastanienweges und des Kastanienplatzes vorwiegend als Reichsheimstätten und zum Teil durch Kleinsiedlungen bebaut wurden. Der ältere Baubestand im Bereich des Planungsgebietes südöstlich der Platanenstraße ist schon seit Jahrzehnten vorhanden. Nach dem letzten Kriege wurden hier viele Baulücken durch Neubauten geschlossen. Die Neubauten an der Weidenstraße wurden erst in den letzten zwei Jahren erstellt.

Alle Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind noch nicht ausgebaut. Nur die Ellernstraße besitzt eine schmale Fahrbahn aus Kopfsteinpflaster bzw. Großpflaster.

III. Bisherige Planungen und Festsetzungen

Das Planungsgebiet liegt nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Delmenhorst innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen. Die heutige Fassung des Flächennutzungsplanes wurde vom Rat der Stadt am 21.10.1969 beschlossen und erlangte mit der Veröffentlichung der Genehmigung am 18.3.1970 Rechtskraft. Der Bebauungsplan Nr. 60 wurde aus dem vorgenannten Flächennutzungsplan entwickelt.

Für die Platanenstraße besteht ein Fluchtlinienplan vom 7.3.1955, der nach dem Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 (BBauG) als übergeleiteter Plan noch Rechtskraft besitzt. Mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 60 nach § 12 BBauG tritt der Fluchtlinienplan für den vom Bebauungsplan erfaßten Bereich außer Kraft.

Sonstige rechtsverbindliche Bebauungs- oder Fluchtlinienpläne liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60 nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

IV. Anlaß der Planaufstellung und Planungsziel

Den Gemeinden ist durch § 2 (1) BBauG die Aufgabe übertragen, Bebauungspläne in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald dieses erforderlich ist. In Erfüllung dieser Verpflichtung hat der Rat der Stadt Delmenhorst am 19.9.1968 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das vorgenannte Gebiet beschlossen. Hierdurch wurde die Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 geschaffen.

Die Aufstellung des Planes wurde insbesondere durch den bevorstehenden Ausbau des Kreuzweges und der Weidenstraße erforderlich. Es sollen hier die für den öffentlichen Verkehr erforderlichen Flächen festgesetzt werden. Gleichzeitig soll die zukünftige Erschließung für die zwischen dem Hoyers Graben und der Ellernstraße gelegenen Grundstücksflächen durch Ausweisung der Planstraße A mit Anschluß an den Kreuzweg gesichert werden. Die rückseitigen Flächen zwischen der Platanenstraße und der Ellernstraße sowie der Sportplatz des FC Roland sollen zukünftig über die Planstraße B erschlossen werden. Für die innere Erschließung und die zukünftige Bebauung der vorgenannten Flächen werden später besondere Bebauungspläne aufgestellt.

Der Bebauungsplan verfolgt weiterhin den Zweck, Art und Maß der baulichen Nutzung für die von ihm erfaßten Grundstücke verbindlich festzusetzen und die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksteile auszuweisen, um damit die weitere Bebauung; im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung lenken zu können.

V. Planinhalt

a) Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan weist in seinem Geltungsbereich Kleinsiedlungsgebiete (WS), reine Wohngebiete (WR), allgemeine Wohngebiete (WA) und

Mischgebiete (MI) aus. Die Ausweisungen erfolgten in Anlehnung an die überwiegend vorhandene Bebauung und Nutzung der Grundstücke in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die in den einzelnen Baugebieten zulässigen Nutzungsarten können den §§ 2, 3, 4 und 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 entnommen werden.

Durch eine Sonderfestsetzung ist festgelegt, daß in den Mischgebieten Wohnungen im ersten Vollgeschoß nur bis in 25 m Tiefe und in den darüberliegenden Vollgeschossen nur bis in 15 m Tiefe hinter den straßenseitigen Baugrenzen errichtet werden dürfen. Eine weitere Sonderfestsetzung sieht vor, daß die Grundstücksgröße in den Kleinsiedlungsgebieten mindestens 600 qm betragen muß.

In den reinen Wohngebieten sind nach einer weiteren Sonderfestsetzung die nach § 3 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Das bedeutet, daß Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes hier nicht zugelassen sind.

b) Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

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.

Die überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgelegt. Soweit auf diesen Flächen eine unterschiedliche Vollgeschoßzahl zugelassen wurde, erfolgte eine Unterteilung durch die Anordnung von Geschoßgrenzen.

Für die sehr tiefen Flurstücke 50 und 51 an der Nordwestseite der Platanenstraße wurde eine zweite Bauzone ausgewiesen. Eine besondere öffentliche Erschließungsanlage würde hier zu aufwendig sein.

Die nach § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen zulässigen Nebenanlagen und Garagen dürfen entsprechend einer Sonderfestsetzung nicht zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten) errichtet werden.

Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht gleichzeitig in eine öffentliche Verkehrsfläche hineinragen, gilt die Festsetzung der Baugrenze nur, wenn sie durch einen Neubau ersetzt oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Sonstige innere Umbauten sind als Ausnahme zugelassen.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wurde in den bebauten Abschnitten der Straßen weitgehend der heute vorhandenen Bebauung angepaßt. So wurde die Vollgeschoßzahl für das ausgewiesene Kleinsiedlungsgebiet und für die Grundstücke beiderseits des Kastanienplatzes und des Kastanienweges auf ein Vollgeschoß begrenzt. Das gleiche gilt für das ausgewiesene reine Wohngebiet an der Weidenstraße. In allen übrigen Fällen dürfen auf den Grundstücken zwei Vollgeschosse errichtet werden. Die Geschoßzahl gilt hier als Höchstgrenze. In den allgemeinen Wohngebieten mit zulässiger zweigeschossiger Bauweise wurde die hierfür vorgesehene bebaubare Fläche auf 15 m Tiefe begrenzt. Die rückseitig anschließenden bebaubaren Flächenteile dürfen hier nur eingeschossig bebaut werden. In den ausgewiesenen Mischgebieten wurde mit Rücksicht auf die hier zulässigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe eine tiefere Bauzone für zwei Vollgeschosse vorgesehen.

In allen Baugebieten gelten die Bestimmungen für die offene Bauweise.

c) Verkehr

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Straßen sind noch nicht ausgebaut. Nur die Ellernstraße besitzt eine schmale Fahrbahn aus Kopfsteinpflaster bzw. Großpflaster. Der Kreuzweg, dessen Ausbau zur Zeit ansteht, soll als Wohnsammelstraße eine Breite von 12,5 m erhalten. Hier sind neben der Fahrbahn ein einseitiger Parkstreifen sowie beidseitige Fußwege vorgesehen. Die Platanenstraße soll später als Haupterschließungsstraße für die zukünftigen Baugebiete zwischen der Bahnlinie Delmenhorst-Bremen, der Bahnlinie Delmenhorst-Lemwerder und der Heidkruger Bäke an die verlängerte Nordenhamer Straße angebunden werden, die nach dem endgültigen Ausb

Anschluß an die Bremer Straße erhalten wird. Sie ist in der vorhandenen Breite in den Bebauungsplan aufgenommen und soll neben einer Fahrbahn, beidseitigen Geh- und Radwegen auch eine Parkfläche für den ruhenden Verkehr erhalten. Diese Parkfläche soll gleichzeitig zur Unterbringung der Kraftfahrzeuge von Besuchern des nahe gelegenen Sportplatzes dienen.

Die übrigen Straßen sind als Wohnstraßen mit einer ihrer Bedeutung entsprechenden Breite für eine Fahrbahn, beidseitige Gehwege und streckenweise einseitige Parkstreifen in den Plan aufgenommen. Eine Ausnahme hiervon bilden lediglich der Rotdornweg, der Kastanienweg und der Kastanienplatz. Hier sollen die Fahrbahn und ein einseitiges Gehweg in einer Ebene angeordnet werden. An der Fahrbahnseite ohne Gehbereich ist ein Sicherheitsstreifen vorgesehen.

Der 4,0 m breite öffentliche Weg am Hoyers Graben soll später das Gebiet zwischen dem Hoyers Graben und den Grundstücken der Ellernstraße mit dem Heidkruger Weg verbinden.

d) Grünflächen

Die im Bereich des Kastanienplatzes ausgewiesene öffentliche Grünfläche ist in der dargestellten Form vorhanden. Der hier festgesetzte Kinderspielplatz ist gleichfalls fertig angelegt.

e) Öffentlicher Wasserzug

Der vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßte Bereich des Hoyers Grabens (öffentlicher Wasserzug Nr. 8) wurde aufgrund der Angaben des Wasserwirtschaftsamtes und Ochtumverbandes gemäß § 9 (4) BBauG nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die hier besonders dargestellten seitlichen Reinigungsstreifen unterliegen nach wasserrechtlichen Bestimmungen einem Anbauverbot und Bepflanzungsbeschränkungen.

f) Flächenangaben

Von dem ca. 19,52 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als

1. Kleinsiedlungsgebiete (WS)	ca. 1,58 ha
2. Reine Wohngebiete (WR)	ca. 0,92 ha
3. Allgemeine Wohngebiete (WA)	ca. 10,70 ha
4. Mischgebiete (MI)	ca. 2,81 ha
5. Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 3,34 ha
6. Öffentliche Grünflächen	ca. 0,12 ha
7. Öffentliche Wasserzüge	ca. 0,05 ha
	<u>ca. 19,52 ha</u>

VI. Kosten

Für die Herstellung aller Straßen einschließlich der ausgewiesenen Planstraßen werden die Erschließungskosten nach heutigem Stand auf etwa 2.538.000,00 DM geschätzt. Dieser Betrag beinhaltet die Kosten für den noch erforderlichen Grunderwerb, den Kanalbau (soweit noch nicht vorhanden), für die Befestigung der Straßen einschließlich Freilegung, für die Verlegung und Erneuerung der Gas- und Wasserleitungen sowie für die Straßenbeleuchtung.

Ein Teil der genannten Kosten belastet den städtischen Haushalt nur vorübergehend, da die Anlieger nach Herstellung der Erschließungsanlagen entsprechend den bestehenden Ortssatzungen zu den Kosten herangezogen werden. Die tatsächliche Höhe der bei der Stadt verbleibenden Kosten kann erst bei Durchführung der einzelnen Maßnahmen ermittelt werden. Die erforderlichen Maßnahmen sowie die Inanspruchnahme der Mittel erfolgt im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

VII. Folgemaßnahmen

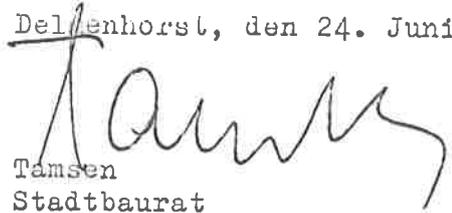
Die für den Ausbau und die Verbreiterung der vorhandenen Straßen sowie für die Neuanlegung der Planstraßen erforderlichen Grundstücksflächen müssen durch die Stadt erworben, übernommen oder notfalls enteignet werden, soweit sie nicht bereits im Besitz der Stadt sind.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht erkennbar. Sollten sie notwendig werden, so werden sie den jeweiligen Gegebenheiten entsprechend durchgeführt.

Bestehende frühere Pläne im Geltungsbereich des Planungsgebietes treten mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 60 nach § 12 BBauG außer Kraft.

Aufgestellt:

Dellenhorst, den 24. Juni 1970


Tamsen
Stadtbaurat