

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 51

für die Grundstücke zwischen dem Hakenweg und dem Riedeweg (einschließlich der Flächen dieser Straßen) im Abschnitt zwischen dem Brendelweg und der Delmenhorst Harpstedter Eisenbahn sowie für die Flurstücke 166 - 169 und 177 - 179 an der Haderslebener Straße, für die Flurstücke 187 - 191 und 194 - 197 an der Gravensteiner Straße, für die Flurstücke 222 - 225 und 230 - 233/1 an der Tondernstraße und für die Flurstücke 235 - 239 und 303 - 305 an der Sonderburger Straße in Delmenhorst.

I. Vorbemerkung

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 10,79 ha und liegt rund 2,8 km südostwärts des Stadtkernes.

II. Bisherige Entwicklung

An den von dem Bebauungsplan erfaßten Straßenzügen ist überwiegend eine Bebauung vorhanden. Während sich in den Gebieten zwischen dem Hakenweg und Riedeweg sowie zwischen der Gravensteiner Straße und Tondernstraße erst nach dem letzten Kriege eine Wohnbebauung entwickelt hat, sind die geschlossenen Kleinsiedlungsgebiete an der Sonderburger Straße, weiterhin zwischen Sonderburger Straße und Tondernstraße und zwischen Gravensteiner Straße und Haderslebener Straße Mitte der 30er Jahre entstanden.

Von den im Planungsbereich liegenden Straßen sind der Riedeweg im Abschnitt vom Brendelweg bis zum Flurstück 99, die Gravensteiner Straße und Tondernstraße bereits ausgebaut.

III. Bisherige Planung und Festsetzungen

Im Flächennutzungsplan 1960 der Stadt Delmenhorst sind die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßten Flächen als Wohnbauflächen ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird jedoch z.Zt. überarbeitet. Dabei wird das als Mischgebiet vorgesehene Flurstück 341 als Mischbaufläche ausgewiesen.

Die vom Bebauungsplan 51 erfaßten Flurstücke 303, 304 und 305 an der Sonderburger Straße liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 14 und die Fläche des Riedeweges wird vom Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 30 erfaßt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 sollen die dort getroffenen Festsetzungen z.T. geändert werden.

Sonstige rechtsverbindliche Bebauungspläne oder Fluchtlinienpläne liegen nicht vor bzw. sind nicht bekannt.

IV. Anlaß der Planaufstellung sowie Planungsziel

Nach § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 ist den Gemeinden die Aufgabe übertragen worden, in eigener Verantwortung Bauleitpläne aufzustellen. In Erfüllung dieser Verpflichtung hat der Rat der Stadt Delmenhorst beschlossen, für das Stadtgebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Damit wurde die Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 geschaffen.

Mit dem Beschluß des Rates der Stadt vom 16.7.1968 zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 51 und der damit verbundenen Zustimmung zu den getroffenen Planausweisungen ist auch gleichzeitig die Voraussetzung für die Änderung der betroffenen Teilflächen der Bebauungspläne Nr. 14 und 30 gegeben.

Die Planaufstellung wurde für das vorliegende Gebiet insbesondere erforderlich, um die für den geplanten Ausbau des Riedeweges und des Hakenweges benötigten Flächen als öffentliche Verkehrsflächen festzusetzen. Ferner ist in Verlängerung der Sonderburger Straße eine Verbindungsstraße zwischen dem Hakenweg und dem Riedeweg vorgesehen. Diese Verbindungsstraße wird erforderlich, um den nach Aufhebung des Bahnüberganges Delmenhorst-Harpstedter Eisenbahn/Hakenweg für den Fahrverkehr fortfallenden Anschluß an das Gebiet nordöstlich der Bahn wieder herzustellen.

Weiterhin dient der Plan dem Zweck, Art und Maß der baulichen Nutzung für die Grundstücke verbindlich zu bestimmen, damit die weitere Bebauung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung geleitet werden kann.

V. Planinhalt

a) Art der baulichen Nutzung

Im Planungsgebiet sind Kleinsiedlungsgebiete (WS), allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) ausgewiesen. Bei der Festlegung der vorgenannten Baugebiete wurde die bereits vorangegangene Entwicklung weitgehend berücksichtigt. Die Ausweisung des unbebauten Flurstücks 341 als Mischgebiet erfolgte in Anlehnung an die am Brendelweg in unmittelbarer Nachbarschaft zu diesem Flurstück vorhandene z.T. gewerbliche bzw. zum überwiegenden Teil nicht wesent-

lich störende gewerbliche Bebauung.

Die Festsetzung als Kleinsiedlungsgebiete für die Grundstücke an der Nordseite der Sonderburger Straße sowie zwischen Sonderburger Straße/Tondernstraße und Gravensteiner Straße/Haderslebener Straße entspricht den tatsächlichen Gegebenheiten. Für die übrigen vom Bebauungsplan erfaßten Grundstücke an der Nordwestseite der Haderslebener Straße, zwischen Tondernstraße/Gravensteiner Straße und zwischen Hakenweg/Riedeweg ist die Nutzung im Rahmen der der allgemeinen Wohngebiete möglich.

Die in den einzelnen Baugebieten zulässigen Anlagen sind in den §§ 2, 4 und 6 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 festgelegt. Durch eine Sonderfestsetzung ist jedoch bestimmt, daß die in Kleinsiedlungsgebieten vorgesehenen Ausnahmen nach § 2 (3) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Weiterhin wurde die Mindestgröße der Grundstücke in den Kleinsiedlungsgebieten mit 600 qm vorgeschrieben.

Ferner sind in den Bebauungsplan noch Sonderfestsetzungen darüber aufgenommen, daß Wohnungen in dem Mischgebiet nur innerhalb bestimmter Zonen zulässig sind und Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung sowie Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen nicht errichtet werden dürfen.

b) Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

In dem Bebauungsplan sind die überbaubaren Grundstücksflächen in den einzelnen Baugebieten durch Baugrenzen festgesetzt. Während in den Kleinsiedlungs- und allgemeinen Wohngebieten für die Bebauung bis zu 25 m tiefe Zonen ausgewiesen sind, ist in dem Mischgebiet zugunsten des hier zulässigen Gewerbes eine größere Bautiefe vorgesehen.

Die überbaubaren Flächen in den allgemeinen Wohngebieten an der Haderslebener Straße, am Hakenweg und am Riedeweg sind durch Geschößgrenzen in Einzelflächen mit unterschiedlich zugelassener Anzahl der Vollgeschosse unterteilt. Hier ist entlang den Straßen die 2geschossige Bebauung bis in 15 m Tiefe als Höchstgrenze und daran anschließend bis in 10 m Tiefe die 1geschossige Bebauung zulässig.

In dem Mischgebiet ist die 2geschossige Bebauung als Höchstgrenze ausgewiesen, jedoch sind Wohnungen nur bis in eine Bautiefe von 18 m hinter der straßenseitigen Baugrenze zulässig. Die Grundstücke in den Kleinsiedlungsgebieten sowie in den allgemeinen Wohngebieten zwischen Tondernstraße und Gravensteiner Straße sind bis in 20 bzw. 25 m Tiefe 1geschossig bebaubar.

Das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke wird durch Grund- und Geschoßflächenzahlen bestimmt, die in den einzelnen Baugebieten der höchstzulässigen Werten des § 17 der Baunutzungsverordnung entsprechen. So wurde in den mit 2geschossiger Bebauung zugelassenen Gebieten die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschoßflächenzahl 0,7 festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten mit 1geschossiger Bebauung beträgt die Grund- und Geschoßflächenzahl 0,4. Die Kleinsiedlungsgebiete haben als Maß der baulichen Nutzung die Grund- und Geschoßflächenzahl von 0,2 erhalten.

c) Verkehr

Der Riedeweg ist im Abschnitt vom Brendelweg bis zum Flurstück 99 mit einer 7 m breiten Fahrbahn, beiderseitigen 2 m breiten Fußwegen und 1seitigem 2 m breiten Parkstreifen ausgebaut. Dieser Ausbau soll bis zum Hausgrundstück Nr. 257 fortgesetzt werden. Von da ab erhält der Riedeweg eine Gesamtbreite von 12 m (als Übergang 11 m). Hier ist eine Fahrbahnbreite von 6 m vorgesehen.

Der Hakenweg erhält eine Ausbaubreite von 10 bzw. 12 m. Hier ist neben einer 6 m breiten Fahrbahn und beiderseitigen Fußwegen abschnittsweise auch ein 1seitiger Parkstreifen in Aussicht genommen. Die Verbindungsstraße zwischen Hakenweg und Riedeweg wird 10 m breit. Sie soll mit einer 6 m breiten Fahrbahn und beiderseitigen 2 m breiten Fußwegen ausgebaut werden. Die Sonderburger Straße wird bereits von dem Bebauungsplan Nr. 14 erfaßt.

Während für die Haderslebener Straße entsprechend ihrer verkehrlichen Bedeutung als Anliegerstraße eine Breite von 8 bzw. 10 m festgesetzt worden ist, wurden die Gravensteiner Straße und Tondernstraße mit den vorhandenen Ausbaubreiten in den Bebauungsplan aufgenommen.

d) Nachrichtliche Übernahme nach § 9 (4) des Bundesbaugesetzes

Die innerhalb der Sichtdreiecke bei den Bahnübergängen Delmenhorst-Harpstedter Eisenbahn/Hakenweg und Riedeweg nach eisenbahnrechtlichen Vorschriften bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 51 übernommen. Diese Sicherheitsbestimmung entfällt

- a) für den Bahnübergang Hakenweg, wenn dieser für den Fahrzeugverkehr gesperrt ist und
- b) für den Bahnübergang Riedeweg, wenn dieser durch eine Blinklichtanlage gesichert ist.

e) Flächenangaben

Von dem ca. 10,79 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als

1. Kleinsiedlungsgebiete	ca. 2,00 ha
2. Allgemeine Wohngebiete	ca. 6,05 ha
3. Mischgebiete	ca. 0,85 ha
4. Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 1,89 ha.

VI. Kosten

Die genaue Höhe der der Stadt Delmenhorst entstehenden Kosten für den Ausbau und die Verbreiterung der noch nicht fertiggestellten Straßen sowie die sonstigen Erschließungsmaßnahmen einschließlich evtl. Entschädigungen kann erst bei der Durchführung der Planungsabsicht ermittelt werden. Die erforderlichen Maßnahmen und die Inanspruchnahme der Mittel geschieht im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

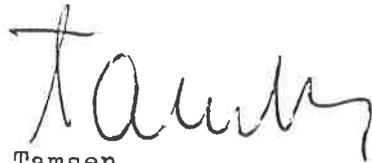
VII. Folgsmaßnahmen

Die für den Ausbau der vorhandenen Straßen benötigten Flächen 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 diese sich jedoch für notwendig erweisen, so werden sie den jeweiligen Gegebenheiten entsprechend getroffen.

Bestehende frühere Pläne im Bereich des Planungsgebietes treten mit der Bekanntgabe des Bebauungsplanes Nr. 51 nach § 12 des Bundesbaugesetzes außer Kraft.

Aufgestellt:

Delmenhorst, den 21.10.1968



Tamsen
Stadtbaurat