

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr.56

für ein Gebiet zwischen dem Burggrafendamm, dem Kleingartengebiet Deichhorst, der Friedlandstraße und dem Moorweg in Delmenhorst.

- - - - -

I. Vorbemerkung

Das Planungsgebiet liegt im westlichen Stadtgebiet im Ortsteil Deichhorst und umfaßt eine Fläche von ca. 4,15 ha. Die mittlere Entfernung zum Stadtkern beträgt rd. 1,7 km.

II. Bisherige Entwicklung

Der vom Bebauungsplan erfaßte Bereich grenzt unmittelbar an die Baugebiete südlich des Moorweges und ist bisher nicht bebaut. Lediglich an der Westseite des Burggrafendamms befinden sich seit Jahrzehnten zwei kleine landwirtschaftliche Betriebe, von denen bereits ein Eigentümer den Betrieb eingerichtet hat.

Die bisher nicht bebauten Flächen werden bis heute gärtnerisch bzw. landwirtschaftlich genutzt.

Der Burggrafendamm ist als Straßenkörper seit langer Zeit vorhanden. Durch den Bau einer neuen Überführung über die südlich gelegene Europastraße (B 75) vor einigen Jahren und als Zufahrt zu dem Kleingartengelände Deichhorst ist der Ausbau des Burggrafendamms in diesem bisher unbefestigten Teilstück vordringlich geworden.

Die übrigen ausgewiesenen Verkehrsflächen sind bisher nicht vorhanden.

III. Bisherige Planungen und Festsetzungen

Am 1.3.1974 erfolgte die Eingliederung der Gemeinde Hasbergen in die Stadt Delmenhorst. Infolge dieser Eingliederung ist der am 21.10.1969 vom Rat der Stadt Delmenhorst für das ehemalige Stadtgebiet beschlossene Flächennutzungsplan aufgrund des Niedersächsischen Gesetzes vom 26.3.1974 (Nieders. GVBl. 12/1974 S. 201) am 31.12.1974 außer Kraft getreten. Maßnahmen zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das heutige Stadtgebiet wurden bereits eingeleitet. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 56 sollen entsprechend im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Für einen Teilbereich des Flurstücks 776/1 (Flur 58) sowie für eine Teilfläche des Burggrafendamms besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 vom 18.10.1966. Die dort getroffenen Festsetzungen sollen durch den Bebau-

ungsplan Nr. 56 ersetzt 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) des Bundesbaugesetzes (BBauG) die Aufgabe übertragen, Bauleitpläne in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit dies erforderlich ist. In Erfüllung dieser Verpflichtung hat der Rat der Stadt Delmenhorst am 30.5.1975 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das eingangs genannte Gebiet beschlossen. Somit wurde die Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 geschaffen.

Der Bebauungsplan soll die für den Ausbau und die Verbreiterung des Burggrafendamms erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen festsetzen und darüber hinaus die für die Neuanlegung der Planstraße und der öffentlichen Wohnwege erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen ausweisen.

Durch den Bebauungsplan Nr. 56 soll außerdem die Voraussetzung zur Durchführung der Erschließung der im bisherigen Flächennutzungsplan zwischen dem Moorweg und dem Kleingartengelände Deichhorst ausgewiesenen, bisher nicht erschlossenen Wohnbauflächen geschaffen werden.

Die Aufgabe des Bebauungsplanes ist es weiterhin, die im Rahmen des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze vom 6.2.1973 geforderten Flächen für Kinderspielplätze verbindlich festzusetzen und dadurch zu sichern.

Die Sicherung des vorhandenen, erhaltenswerten Baumbestandes auf der Grundlage des § 9 (1) 16 BBauG soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes gleichfalls erreicht werden.

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 hierdurch die weitere Bebauung und Nutzung innerhalb des Planungsgebietes im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung lenken zu können.

Aus den vorgenannten Gründen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 erforderlich.

V. Planinhalt

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

In der Art der Bodennutzung wurde der Bebauungsplan Nr. 56 aus dem bisherigen Flächennutzungsplan entwickelt. Etwaige Abweichungen werden bei der bereits eingeleiteten Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

Im Planungsgebiet wurden entsprechend der angrenzenden Baugebiete reine Wohngebiete (WR) und allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen. Die in den einzelnen Baugebieten zulässigen baulichen Anlagen werden durch die §§ 3 und 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke ist durch Grund- und Geschoßflächenzahlen festgesetzt. Hierbei wurden die Höchstwerte des § 17 BauNVO nicht überschritten. Die Grund- und Geschoßflächenzahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wurde in Anlehnung an die geplante Bebauung überwiegend für zwei Vollgeschosse festgesetzt. Hierbei ist diese Festsetzung im Bereich der geplanten Reihenhauszellen zwingend vorgeschrieben, in den übrigen Bereichen gilt sie als Höchstgrenze. Teile der überbaubaren Grundstücksflächen sind auf höchstens ein Vollgeschosß beschränkt.

Die überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgelegt. Soweit auf diesen Flächen eine unterschiedliche Vollgeschosßzahl zulässig ist, erfolgt die Unterteilung durch Anordnung einer Geschoßgrenze.

In den Baugebieten, in denen Reihenhäuser geplant sind, gilt die geschlossene Bauweise. Alle übrigen Baugebiete können im Rahmen der offenen Bauweise bebaut werden.

Eine Einschränkung läßt in Teilbereichen der reinen Wohngebiete nur Einzelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zu, um hier einer unerwünschten Verdichtung vorzubeugen.

Auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinie und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten) dürfen Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie bauliche Anlagen nach § 12 (1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) nicht errichtet werden. Auf den Flächen

zwischen ausgewiesenen 3,3 m breiten Verkehrsflächen und den Bauzonen mit zwingender zweigeschossiger Bebauung ist für jedes Einzelhaus der hier zulässigen Reihenhäuser ein eingeschossiger Vorbau von 1,3 m Breite und 2,0 m Tiefe als Ausnahme zulässig.

b) Verkehr

Die im Planungsgebiet vorhandenen und geplanten Verkehrsanlagen sind bisher nicht ausgebaut.

Der Burggrafendamm ist als Gemeindestraße bereits vorhanden. Durch den Bau der Überführung über die Europastraße (B 75) wurde hier eine durch den Bau dieser Bundesstraße seinerzeit unterbrochene Straßenverbindung zu den südlich gelegenen Ortsteilen der Gemeinde Ganderkesee wieder hergestellt. Der Burggrafendamm dient darüber hinaus als Zubringer zum Kleingartengelände Deichhorst und verbindet das geplante Baugebiet mit dem übrigen Straßennetz der Stadt. Diese, mit einer Ausbaubreite von 11,0 m vorgesehene Straße soll neben der Fahrbahn an der Westseite einen Geh- und Radweg und an der anbaufreien Ostseite einen Radweg mit Sicherheitsstreifen und Berme erhalten.

Zur Erschließung der Bauflächen zwischen der Friedlandstraße und dem Burggrafendamm ist eine Planstraße vorgesehen, die mit einem Wendeplatz endet. Bei einer Breite von 9,5 bzw. 11,5 m wird hier neben der Fahrbahn und beidseitigen Gehwegen abschnittsweise ein einseitiger Längsparkstreifen angeordnet, um so den ruhenden Verkehr von dem fließenden Verkehr zu trennen. Im Bereich des Wendeplatzes sind außer einer Straßen- grünfläche weitere Parkstände geplant.

Die einzelnen Reihenhausgrundstücke werden durch 3,3 m breite Gehwege erschlossen. Zur Erzielung einer Fußwegverbindung zwischen dem neuen Baugebiet und dem westseitig angrenzenden Wohnbaugebiet sowie dem Kleingartengebiet sollen zwei Wohnwege an die Friedlandstraße angeschlossen werden. Diese Wege dienen gleichzeitig als Notüberwege für die geplante Sackgasse. Auch wird das neue Baugebiet über diese Wege mit dem bestehenden Kanalnetz der Stadt verbunden.

Zur Unterbringung des durch die Nutzung auf den geplanten Reihenhausgrundstücken verursachten ruhenden Verkehrs wurden zugunsten dieser Grundstücke erdgeschossige Gemeinschaftsgaragenanlagen beiderseits der Planstraße angeordnet. Im übrigen sind die erforderlichen Garagen bzw. Stellplätze auf den einzelnen Baugrundstücken unterzubringen.

c) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Erschließung der Bauflächen im Bereich des Flurstücks 779 (Flur 58) wurde zugunsten der aus diesem Flurstück zu bildenden Baugrundstücke eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt.

Zugunsten der Baugrundstücke aus den Flurstücken 780 und 781/2 (Flur 58) wurde im Bereich des Flurstücks 780 eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zur Erschließung dieser Bereiche ausgewiesen.

Als Verbindung der beiden Wohnwege zwischen dem Burggrafendamm und der Planstraße wurde eine 3,3 m breite Fläche mit Leitungsrechten zugunsten öffentlicher Leitungsträger für unterirdische Versorgungsanlagen festgesetzt.

Im Bereich dieser Flächen dürfen keinerlei bauliche Anlagen errichtet werden, sie können den jeweiligen Grundstücken jedoch zur Ermittlung des Maßes der Nutzung zugeschlagen werden.

d) Grünflächen

Im Bereich der Flurstücke 781/2 und 778 (Flur 58) setzt der Bebauungsplan Nr. 56 eine etwa 2850 qm große Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbindung "Öffentlicher Kinderspielplatz" fest. Diese Spielplatzfläche reicht für das Baugebiet südlich des Moorweges zwischen Burggrafendamm, Brauenkamper Straße und dem Kleingartengelände Deichhorst nach dem Nieders. Gesetz über Spielplätze vom 6.2.1973 aus.

Durch die Anbindung an die Friedlandstraße und den Wendplatz der Planstraße ist der Spielplatz von dem gesamten Baugebiet gut zu erreichen.

Im Planungsgebiet stehen mehrere alte, erhaltenswerte Bäume, die auch durch Neuanpflanzungen nicht zu ersetzen sind. Zur Auflockerung des Straßenbildes und zur Erhaltung des Wohn- und Umweltwertes in diesem Bereich sind diese Bäume aus städtebaulicher Sicht zu schützen. Eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) 16 BBauG soll dies gewährleisten.

Im Süden grenzt das Planungsgebiet an das bereits bestehende Dauerkleingartengelände Deichhorst. Die östlich des Burggrafendamms gelegenen Weide- und Wiesenflächen sollen als Grünflächen für die Landwirtschaft auf Dauer erhalten bleiben, so daß das Wohngebiet von einer Grünzone umgeben ist.

e) Flächenangaben

Von dem ca. 4,15 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als:

1.) Reine Wohngebiete (WR)	ca. 2,06 ha
2.) Allgemeine Wohngebiete (WA)	ca. 1,14 ha
3.) Verkehrsflächen	ca. 0,66 ha
4.) Grünflächen	ca. 0,29 ha

VI. Kosten und Folgemaßnahmen

Für den Ausbau der vom Bebauungsplan Nr. 56 erfaßten öffentlichen Verkehrsflächen und Grünanlagen werden die Kosten nach heutigem Stand auf etwa 1,35 Millionen DM geschätzt. In diesem Betrag sind alle Kosten für noch erforderlichen Grunderwerb, für die Herstellung der Kanäle, die Straßebefestigung einschl. Freilegung, die Verlegung bzw. Erneuerung oder Umliegung von Gas- und Wasserleitungen, für die Straßenbeleuchtung sowie die Anlage der öffentlichen Grünanlagen enthalten.

Die Stadt Delmenhorst braucht für den Ausbau der Erschließungsanlagen keine finanziellen Vorleistungen zu erbringen, da diese als sogenannte Unternehmeranlagen durch einen Bauträger hergestellt werden. Die Höhe des auf die Stadt Delmenhorst entfallenden gesetzlichen Anteils an diesen Kosten kann erst bei der Durchführung der einzelnen Maßnahmen ermittelt werden. Die Inanspruchnahme der Mittel erfolgt im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

Die für die Anlage bzw. den Ausbau der öffentlichen Straßen und Grünanlagen erforderlichen Flächen müssen der Stadt übergeben, 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 im Rahmen der Plandurchführung notwendig werden, können sie entsprechend den jeweiligen Gegebenheiten getroffen werden.

Bestehende frühere Pläne im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 treten mit der nach § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung außer Kraft.

Delmenhorst, den 20.8.1975

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt
In Vertretung

Oetting
Stadtbaurat