

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 44

für ein Gebiet zwischen der Stedinger Straße, dem Geibelweg, dem Eichendorffweg und dem Walter-Flex-Weg sowie für die Grundstücke an der Südseite des Geibelweges, an der Westseite des Eichendorffweges und an der Nordseite des Walter-Flex-Weges in Delmenhorst

I. Vorbemerkung

Das ca. 18 ha große Planungsgebiet liegt im Ortsteil Bungerhof in ca. 2,4 km Entfernung vom Stadtkern.

II. Bisherige Entwicklung

Der Bebauungsplan erfaßt ein Gebiet an der Westseite der Stedinger Straße, das entlang den vorhandenen Straßen Geibelweg, Seumeweg, Eichendorffweg und Walter-Flex-Weg in seiner Gesamtheit sehr lockere bebaut ist. Bei der Bebauung handelt es sich fast ausschließlich um Wohngebäude. Die vielfach sehr tiefen Grundstücke werden auf den rückseitigen Flächen vorwiegend gärtnerisch genutzt.

Während die Stedinger Straße als Landesstraße Nr. 75 im Bereich des Bebauungsplanes zum Teil ausgebaut ist, handelt es sich bei allen übrigen Straßen um bis heute nicht ausgebaute Wege.

III. Bisherige Planung und Festsetzungen

Im Flächennutzungsplan 1960 der Stadt Delmenhorst sind die vom Bebauungsplan erfaßten Flächen als geplante Wohngebiete ausgewiesen. Das Flurstück 36/1 ist im Flächennutzungsplan als Kirchgrundstück mit Kindergarten vorgesehen.

Für die Stedinger Straße besteht ein rechtsverbindlicher Fluchtlinienplan vom 19.6.1961. Weitere rechtsverbindliche Bebauungspläne oder Fluchtlinienpläne liegen nicht vor bzw. sind nicht bekannt.

IV. Anlaß der Planaufstellung sowie Planungsziel

Durch § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 ist den Gemeinden die Aufgabe übertragen, in eigener Verantwortung Bauleitpläne

aufzustellen. In Erfüllung dieser Verpflichtung hat der Rat der Stadt Delmenhorst am 4.1.1963 beschlossen, für das Stadtgebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Damit wurde die Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 in dem vorliegenden Planungsgebiet geschaffen.

Die Planaufstellung wurde insbesondere erforderlich, da auf dem Flurstück 37/6 am Geibelweg eine katholische Volksschule errichtet werden soll. Darüber hinaus sollen für einen späteren Ausbau der vorhandenen Wege und Planstraßen die zukünftigen Ausbaubreiten und für den Geibelweg ein neuer Verlauf festgesetzt werden. Weiterhin soll im Bebauungsplan die zukünftige Nutzung und Ausnutzung der Grundstücke ausgewiesen werden.

Soweit sich gegenüber dem Flächennutzungsplan 1960 geringe Abweichungen ergeben, findet die zukünftige Planung bei der zur Zeit in Durchführung befindlichen Änderung des Flächennutzungsplanes Berücksichtigung.

V. Planinhalt

a) Art der baulichen Nutzung

Die im jetzigen Flächennutzungsplan für eine Kirche vorgesehene Fläche wurde in den vorliegenden Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kirche (katholisch)" übernommen. Aus städtebaulichen Gründen wurde die zwischen dem Geibelweg und dem Kirchgrundstück gelegene Fläche in die vorgenannte Gemeinbedarfsfläche einbezogen. Eine angrenzende, für die Errichtung einer Volksschule vorgesehene Fläche wurde ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Beide Gemeinbedarfsflächen zusammen bilden eine städtebaulich gewünschte Einheit.

Die an das Kirchgrundstück nach Norden anschließende Fläche entlang der Stedinger Straße soll in Zukunft im Rahmen eines Mischgebietes (MI) nutzbar sein. Alle übrigen Bauflächen sind in Anlehnung an die vorhandene Bebauung als reine Wohngebiete (WR) bzw. allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen.

Die im einzelnen zulässige Nutzung der Grundstücke in den Baugebieten richtet sich nach den Bestimmungen der §§ 3, 4 und 6 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962.

b) Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Für alle Baugebiete wurde die offene Bauweise festgesetzt. Die bebaubaren Flächen sind durch Baugrenzen abgegrenzt und durch Fortlassung der Baugebietsschraffur gekennzeichnet. Zur Bestimmung der höchstzulässigen Ausnutzung der Grundstücke erfolgte die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschoßflächenzahlen (GFZ). Beide Zahlenwerte geben an, wieviel Quadratmeter Grundfläche bzw. Geschoßfläche die Bauten je Quadratmeter Grundstücksfläche erreichen dürfen.

Auf der für eine Volksschule ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche dürfen innerhalb der Baugrenzen bis zu 3geschossige Gebäude ausgeführt werden. Die Geschoßflächenzahl beträgt hier 1,2. Als Ausnutzungszahlen für die zugunsten der katholischen Kirche ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche gelten die Grundflächenzahl 0,8 und die Geschoßflächenzahl 2,0.

In den reinen Wohngebieten und allgemeinen Wohngebieten sind für die zukünftige Bebauung besondere Bauzonen mit Tiefen von 17 m bis 25 m vorgesehen. Auf diesen Flächen darf zum Teil 2geschossig und in besonders abgegrenzten Bereichen nur 1geschossig gebaut werden.

Das Mischgebiet ist in einer größeren Tiefe in 2geschossiger Bauweise bebaubar, jedoch dürfen Wohnungen hier nur bis in eine Bautiefe von 20 m hinter den straßenseitigen Baugrenzen errichtet werden.

In den Wohngebieten und im Mischgebiet wurde für die hier zulässige 2geschossige Bebauung eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von 0,7 ausgewiesen.

Eine Festsetzung in der Legende zum Bebauungsplan sieht vor, daß die sonst nach der Baunutzungsverordnung auf den nichtüberbaubaren Flächen zulässigen Nebenanlagen und Garagen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen nicht errichtet werden dürfen.

c) Verkehr

Die im bisherigen Fluchtlinienplan für die Stedinger Straße ausgewiesene Straßenbegrenzungslinie wurde in den Bebauungsplan übernommen.

Der jetzige Geibelweg besitzt keinen geradlinigen Verlauf, sondern versetzt sowohl beim Seumeweg als auch beim Eichendorffweg um ca. 20 m bzw. ca. 40 m. Die Planausweisung für den zukünftigen Geibelweg sieht einen durchgehenden Verlauf ohne Versatz von der Stedinger Straße bis zur Lessingstraße vor. Diese Straße soll in Zukunft die Aufgabe einer durchgehenden Verkehrsverbindung zwischen den beiden vorgenannten Straßen und gleichzeitig die Aufgabe einer Haupterschließungsstraße für die angrenzenden Baugebiete übernehmen. Seine besondere Bedeutung wird der Geibelweg in seinem neuen Verlauf erhalten, wenn die geplante Nordwestumgehung der Stadt entlang des Sassengrabens fertiggestellt ist und dabei eine teilweise Trennung der Lessingstraße am Sassengraben notwendig werden sollte. Die Straßenkörperbreite für den Geibelweg ist mit 13 m und im Verbindungsstück zwischen dem Eichendorffweg und der Lessingstraße mit 11 m vorgesehen. Im breiteren Abschnitt soll die Straße eine Fahrbahn sowie beidseitige Gehwege und eine einseitige Parkspur erhalten.

Der Seumeweg, Eichendorffweg und Walter-Flex-Weg zwischen der Stedinger Straße und dem Seumeweg sowie zwei vom Walter-Flex-Weg abzweigende Planstraßen sind für eine Ausbaubreite von 12 m ausgewiesen. Diese Straßen sollen ebenfalls außer der Fahrbahn beidseitige Gehwege und für den ruhenden Verkehr eine Parkspur erhalten. Zwischen dem Seumeweg und dem Eichendorffweg soll der Walter-Flex-Weg in seiner jetzigen Breite als Fuß- und Radweg erhalten bleiben. Die Verbindung vom Eichendorffweg zur Lessingstraße ist mit 10 m Breite vorgesehen.

Zur Erschließung des Hintergeländes sieht der Bebauungsplan an der Südseite des Walter-Flex-Weges zwei Stichstraßen mit abschließenden Wendeplätzen vor. Beide Straßen sollen einen Längsparkstreifen und die Planstraße C am Kopfende des Wendeplatzes zusätzlich Parkplätze erhalten.

Zur späteren Erschließung des Geländes zwischen dem Geibelweg und der zukünftigen Nordwestumgehungsstraße ist in Verlängerung des Eichendorffweges eine Planstraße vorgesehen. Die vom Walter-Flex-Weg nach Norden abzweigende Planstraße E soll im weiteren Verlauf nach Westen abbiegen und in den Seumeweg einmünden.

d) Flächenangaben

Von dem ca. 18 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als:

1. Reine Wohngebiete (WR)	ca. 8,27 ha
2. Allgemeine Wohngebiete (WA)	ca. 4,25 ha
3. Mischgebiete (MI)	ca. 0,77 ha
4. Gemeinbedarfsflächen	ca. 2,21 ha
5. Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 2,43 ha

VI. Kosten

Die Höhe der der Stadt Delmenhorst entstehenden Kosten für die Verbreiterung und den Ausbau der bestehenden Straßen, für den Grunderwerb und den Ausbau der Planstraßen sowie für die sonstigen Erschließungsmaßnahmen einschließlich eventueller Entschädigungen kann erst bei der Durchführung der Planungsabsicht ermittelt werden. Die erforderlichen Maßnahmen und die Inanspruchnahme der Mittel erfolgen im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

VII. Folgemaßnahmen

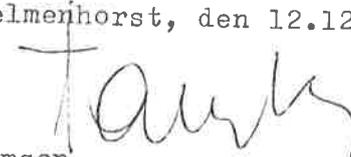
Die für die Verbreiterung der vorhandenen Straßen und die Neuanlage der Planstraßen sowie für den Gemeinbedarf benötigten Flächen müssen durch die Stadt bzw. bei dem Kirchengrundstück durch die Kath. Kirchengemeinde erworben, übernommen oder notfalls enteignet werden, soweit sie nicht bereits im Besitze der Stadt bzw. der Kirchengemeinde sind.

Soweit sich bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes für notwendig erweisen, werden diese den jeweiligen Gegebenheiten entsprechend getroffen.

Bestehende frühere Pläne im Bereich des Planungsgebietes treten mit der Bekanntgabe des Bebauungsplanes Nr. 44 nach § 12 des Bundesbaugesetzes außer Kraft.

Aufgestellt:

Delmenhorst, den 12.12.1966


Tamsen
Stadtbaurat