

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 12

für ein Gebiet zwischen der Bundesstraße 75, dem Hasporter Damm, der Annenriede und der Delmenhorst-Harpstedter Eisenbahn in Delmenhorst

I. Vorbemerkung

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Hasport in ca. 2,5 km Entfernung vom Stadtkern. Es umfaßt eine Fläche von ca. 19 ha.

II. Bisherige Entwicklung

Die Flächen im Bereich des Bebauungsplanes waren noch bis Anfang des jetzigen Jahrzehnts nur locker bebaut und vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Erst nach dem Bau der angrenzenden Bundesstraße 75 (Europastraße) ist im Zuge der Umlegung des Hakenweges in diesem Gebiet die heute vorhandene Bebauung mit überwiegend Wohnhäusern entstanden. Das Kleinsiedlungsgebiet an der Südseite des Riedeweges wurde erst im Jahre 1965 bebaut.

III. Bisherige Planung und Festsetzungen

Nach dem Flächennutzungsplan 1960 für das Stadtgebiet Delmenhorst sind die Flächen nördlich des Riedeweges als Wohnbauflächen ausgewiesen, während die Flächen an der Südseite dieses Straßenzuges nicht in die Bauflächen einbezogen sind. Der Flächennutzungsplan wird jedoch z.Zt. neu aufgestellt. Dabei erfolgt auch in dem vorgenannten Bereich die Ausweisung von Wohnbauflächen. Entlang der Annenriede sieht der Flächennutzungsplan einen Grünzug vor. Eine weitere Grünanlage ist im Kreuzungsbereich der B 75 mit der Delmenhorst-Harpstedter Eisenbahn als Kinderspielplatz vorgesehen.

Für den Hakenweg, die Liebauer Straße und ein Teilstück des Riedeweges liegen rechtsverbindliche Fluchtlinienpläne vom 8.4.1960 bzw. 11.10.1960 vor. Diese Pläne sollen mit der Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 12 außer Kraft treten.

Sonstige rechtsverbindliche Bebauungs- 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 Gemeinde die Aufgabe übertragen, in eigener Verantwortung Bauleitpläne aufzustellen. Aufgrund 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. 12 geschaffen. Die Planaufstellung wurde für das vorliegende Planungsgebiet insbesondere erforderlich, um die endgültigen Verkehrsflächen für die noch nicht ausgebauten Straßen festzusetzen. Weiterhin soll der Plan dem Zweck dienen, für eine zukünftige Bebauung an zwei Planstraßen im Gebiet zwischen dem Hakenweg und dem Riedeweg die planerische Voraussetzung zu schaffen und im gesamten Planungsgebiet die zukünftige Nutzung und Ausnutzung der Grundstücke verbindlich zu regeln. Zur Ermöglichung einer späteren Erschließung des Geländes zwischen dem Riedeweg und der Annenriede soll eine vom Riedeweg abzweigende Planstraße vorgesehen werden.

V. Planinhalt

a) Art der baulichen Nutzung

In Auswertung der Ausweisungen des Flächennutzungsplanes wurden im Planungsbereich Wohnbaugebiete als Kleinsiedlungsgebiet (WS), reine Wohngebiete (WR) und allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen. Bei der Wahl dieser Festsetzungen wurde auf die bereits heute vorhandene Nutzung und Bebauung Rücksicht genommen. Die vom Bebauungsplan erfaßte Teilfläche am Hasporter Damm ist als Mischgebiet (MI) in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Die Art der zulässigen Nutzung in den einzelnen Baugebieten wird durch die Bestimmungen der §§ 2, 3, 4 und 6 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 geregelt.

b) Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Für das ausgewiesene Kleinsiedlungsgebiet sind entsprechend der bereits vorhandenen Reihenhausbebauung Bauzonen für 1geschossige Gebäude in geschlossener Bauweise festgesetzt. Für die Anordnung von Garagen in diesem Gebiet erfolgte die Ausweisung besonderer Garagenflächen.

In den übrigen Baugebieten soll die offene Bauweise gelten. Hier sind als bebaubare Flächen 18 bis 25 m tiefe Bauzonen festgesetzt, die im Bereich beiderseits der Liebauer Straße, an der Südseite des Riedeweges vom Hasporter Damm bis zum Hakenweg sowie beiderseits der Planstraße A und an einem kurzen Teilstück des Hakenweges für eine 1geschossige Bebauung vorgesehen sind. Auf allen übrigen bebaubaren Flächen der reinen Wohngebiete und allgemeinen Wohngebiete sowie im Mischgebiet können auf besonders festgesetzten straßenseitig gelegenen Flächen Gebäude mit bis zu 2 Vollgeschossen errichtet werden. Die rückseitig anschließenden Bauzonen dürfen nur 1geschossig bebaut werden.

Die höchstzulässige Ausnutzung der Grundstücke ist durch Grund- und Geschößflächenzahlen festgesetzt, die im vorliegenden Planungsgebiet den für die einzelnen Geschößzahlen nach der Baunutzungsverordnung höchstzulässigen Werten entsprechen. Die vorgenannten Zahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grundfläche bzw. Geschößfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche auf den bebaubaren Grundstücksflächen erstellt werden dürfen.

Die Abgrenzung der Bauzonen erfolgte überwiegend durch die Anordnung von Baugrenzen. Nur in Einzelfällen wurden zur Straßenseite Baulinien angeordnet.

Durch eine Sonderfestsetzung ist bestimmt, daß Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung und Garagen auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baulinien bzw. Baugrenzen nicht errichtet werden dürfen. Weiterhin ist festgesetzt, daß die Baugrundstücke an den Planstraße A, B und C mit ihren Zufahrten und Erschließungsanlagen nur an diesen Straßen angeschlossen werden dürfen.

c) Verkehr

Der Riedeweg wurde im Teilstück vom Hasporter Damm bis zur Planstraße B mit der bereits vorhandenen Ausbaubreite in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Abschnitt vom Hasporter Damm bis zum Hakenweg besitzt er eine 6 m breite Fahrbahn und beidseitige Gehwege (Gesamtbreite 10 m). Das folgende Teilstück im Bereich des Kleinsiedlungsgebietes enthält zusätzlich beidseitige Parkstreifen. Die Straßenkörperbreite beträgt hier 14 m. Nach der Planausweisung ist das

Folgeteilstück bis zur Bahnlinie für eine Ausbaubreite von 12 m vorgesehen. Hier soll außer der Fahrbahn und der beiden Gehwege ein einseitiger Parkstreifen angelegt werden.

Der Hakenweg und die Liebauer Straße sind mit ihren vorhandenen Ausbaubreiten in den Bebauungsplan übernommen worden. Beide Straßen besitzen außer der Fahrbahn beidseitige Gehwege. Im Bereich des kurzen Teilstücks der Liebauer Straße sind in Senkrechtstellung zur Fahrbahn Parkplätze vorhanden.

Die vom Hakenweg abzweigende Planstraße A soll eine Breite von 11 m für die Anlegung einer Fahrbahn, eines einseitigen Parkstreifens und beidseitiger Gehwege erhalten. Lediglich im Anschlußbereich an den Hakenweg entfällt die Parkspar. Die Planstraße A endet mit einem Wendeplatz.

Zur Verminderung der vielen Bahnübergänge im Verlauf der Delmenhorst-Harpstedter Eisenbahn soll der Hakenweg für den Fahrverkehr aufgehoben werden. Damit wird einer Forderung der Bundesbahn und der Delmenhorst-Harpstedter Eisenbahn G.m.b.H, Harpstedt, entsprechen und ein bestehender Gefahrenpunkt beseitigt. Für Fußgänger und Radfahrer soll hier jedoch die Möglichkeit zur Überwegung der Bahnlinie erhalten bleiben.

Nach Fortfall der Bahnüberwegung für den Fahrverkehr würde das Gebiet nördlich des Riedeweges nur über den Hakenweg mit dem übrigen Straßennetz der Stadt in Verbindung stehen. Der Bebauungsplan sieht deshalb als weitere Verbindung eine Planstraße zwischen dem Hakenweg und dem Riedeweg vor, die gleichzeitig eine weitere Bebauung der Flächen zwischen diesen beiden Straßen ermöglicht. Der Planstraße kommt jedoch nur die Bedeutung einer Ausweich- oder Notverbindung zu, während die Hauptverbindung des Gebietes zum Riedeweg und zum Stadttinnern für den Fahrverkehr über den Hakenweg führen soll. Die Planstraße C ist deshalb auch nur mit einer Breite von 7,5 m vorgesehen. Sie soll beim Ausbau eine 5,5 m breite Fahrbahn, einen einseitigen Gehweg und auf der anderen Straßenseite einen Sicherheitsstreifen erhalten.

Für die spätere Erschließung und Bebauung des zukünftigen Baugebietes zwischen dem Riedeweg und der Annenriede sieht der Bebauungsplan eine vom Riedeweg abzweigende Planstraße vor. Wegen der geringen Flächengröße des hier zu erschließenden Gebietes soll diese

Planstraße als Sackgasse mit einem Wendeplatz enden.

Die Grundstücke des Kleinsiedlungsgebietes grenzen an 4 m breite öffentliche Wohnwege, die an den Riedeweg angeschlossen sind. Ein weiterer öffentlicher Weg stellt die Verbindung zwischen dem Riedeweg und einem zurückliegenden Grundstück bzw. einem öffentlichen Kinderspielplatz her.

Das Gelände der Delmenhorst-Harpstedter Eisenbahn zwischen dem Riedeweg und der B 75 wurde in der bestehenden Form als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

d) Grünflächen und öffentliche Wasserzüge

Entsprechend der Planausweisung des Flächennutzungsplanes wurde entlang der Annenriede ein öffentlicher Grünzug ausgewiesen. Weiterhin erfolgte die Festsetzung von zwei Grünflächen als öffentliche Kinderspielplätze.

Die bestehende Annenriede wurde als öffentlicher Wasserzug Nr. 15 in den Bebauungsplan übernommen.

e) Flächenangaben

Von dem ca. 19 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als

1. Kleinsiedlungsgebiete (WS)	ca. 1,84 ha
2. Reine Wohngebiete (WR)	ca. 2,21 ha
3. Allgemeine Wohngebiete (WA)	ca. 9,31 ha
4. Mischgebiete (MI)	ca. 0,20 ha
5. Öffentliche Verkehrsflächen	
a) Straßen und Wege	ca. 2,36 ha
b) Bahnanlagen	ca. 0,40 ha
6. Öffentliche Grünflächen	ca. 2,30 ha
7. Öffentliche Wasserzüge	ca. 0,35 ha

VI. Kosten

Die Höhe der der Stadt Delmenhorst entstehenden Kosten für die Verbreiterung und den teilweise noch nicht erfolgten Ausbau der vorhandenen Straßen sowie für die Neuanlegung der Planstraßen und Grünanlagen und für die sonstigen Erschließungsmaßnahmen einschließlich eventueller Entschädigungen kann erst bei der Durchführung der Planungsabsicht ermittelt werden.

Die erforderlichen Maßnahmen und die Inanspruchnahme der Mittel geschehen im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

VII. Folgemaßnahmen

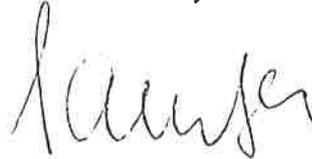
Die für die Verbreiterung der vorhandenen Straßen und die Neuanlegung der Planstraßen sowie für die öffentlichen Grünanlagen benötigten Flächen müssen, soweit noch nicht geschehen, durch die Stadt erworben, übernommen oder notfalls enteignet werden.

Soweit bodenordnende Maßnahmen erforderlich werden, müssen sie den jeweiligen Gegebenheiten entsprechend nach den Bestimmungen des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes getroffen werden.

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

Aufgestellt:

Delmenhorst, den 29.8.1967



Tamsen
Stadtbaurat