

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 195

für ein Teilgebiet zwischen Cramerstraße, Jägerstraße, Elbinger Straße und Moorkampstraße in Delmenhorst

I. Bisherige Entwicklung, bestehende Planung

Das Planungsgebiet befindet sich im südlichen, zentrumsnahen Stadtgebiet und umfaßt eine Fläche von ca. 2,51 ha. Die mittlere Entfernung zum Stadtkern beträgt etwa 1,2 km.

In dem vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 195 umfaßten Gebiet ist beiderseits der Bunzlauer Straße und des Gutenbergweges in den letzten drei Jahrzehnten eine weitgehend offene und lockere Wohnhausbebauung entstanden. Dazu befindet sich im nördlichen Planbereich ein Handwerksbetrieb, der in seiner ursprünglichen Form heute nicht mehr geführt wird. Die Bunzlauer Straße ist bis in Höhe des Gutenbergweges ausgebaut. Der erfaßte Gutenbergweg und die umgebenden Straßen sind ebenfalls ausgebaut. Noch vorhandene Freiflächen werden derzeit gärtnerisch genutzt.

Als vorbereitender Bauleitplan besteht für das Gebiet der Stadt Delmenhorst der am 22. 5. 1979 vom Rat der Stadt beschlossene Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage dieses Flächennutzungsplanes entwickelt. An der Ostseite des Geltungsbereiches greift der Bebauungsplan Nr. 195 geringfügig in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 ein (siehe Anlage zur Begründung). Die dort getroffenen Festsetzungen sollen der neuen Planung angepaßt werden. Sonstige rechtsverbindliche Bauleitpläne liegen für das Planungsgebiet nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

II. Anlaß der Planaufstellung und Planungsziel

Nach § 1 (3) des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der zur Zeit geltenden Fassung haben die Gemeinden die Aufgabe, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwick-

lung und Ordnung erforderlich ist. Bei dem vorliegenden Planungsgebiet handelt es sich um ein überwiegend bebautes Gebiet mit kleineren zum Teil noch nicht erschlossenen Flächen.

Die das Planungsgebiet umgebenden Straßen und der Gutenbergweg sind ausgebaut. Die Bunzlauer Straße ist bis in Höhe des Gutenbergweges fertiggestellt und soll innerhalb des Planungsgebietes mit einem Wendeplatz abschließen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes wurde insbesondere deswegen erforderlich, um die für den Ausbau des letzten Teilstücks der Bunzlauer Straße notwendigen Verkehrsflächen verbindlich festzusetzen. Des weiteren wird für die verbliebenen Freiflächen eine Bebauung angestrebt. Zur Vermeidung städtebaulicher Mißstände ist für die Bebauung dieser Flächen die Aufstellung eines Bebauungsplanes ebenfalls unerlässlich.

Unter Berücksichtigung der in der Nachbarschaft bestehenden Nutzung der Grundstücke und im Hinblick auf die Darstellungen des Flächennutzungsplanes soll das Ziel der Planung darin bestehen, diese Flächen als Wohn- bzw. Mischgebiete auszuweisen. Alle für das Planungsgebiet erforderlichen Infrastruktureinrichtungen sind in der näheren Umgebung vorhanden, so daß es im öffentlichen Interesse geboten ist, diese zum engeren Stadtbereich gehörenden Flächen einvernehmlich mit den Eigentümern einer Bebauung zuzuführen. Der Rat der Stadt hat aus den vorgenannten Gründen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 195 beschlossen.

Grundsätzliches Ziel der Planung ist es, Art und Maß der baulichen Nutzung für alle vom Bebauungsplan erfaßten Grundstücke und Grundstücksteile verbindlich festzusetzen und darüber hinaus die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen auszuweisen, um hierdurch die künftige Bebauung und Nutzung innerhalb des Planungsgebietes im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung lenken zu können.

Belange des Denkmalschutzes werden durch den Bebauungsplan Nr. 195 erkennbar nicht berührt.

Alle vom Bebauungsplan Nr. 195 erfaßten Baugebiete sind oder werden an die vorhandenen öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen.

III. Planinhalt

In der Art der Bodennutzung wurde der Bebauungsplan Nr. 195 aus dem Flächennutzungsplan für das Gebiet der Stadt Delmenhorst vom 22. 5. 1979 entwickelt.

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. 9. 1977 sieht im § 1 vor, die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung festzusetzen. Entsprechend dieser Bestimmung und unter Berücksichtigung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sowie im Hinblick auf die vorangegangene Entwicklung wurden entlang der Cramerstraße Mischgebiete (MI) ausgewiesen. Hiermit soll der vorhandenen Mischbebauung von Wohnhäusern und nicht wesentlich störenden Betriebseinrichtungen Rechnung getragen werden. Für die übrigen vom Planbereich erfaßten Baugrundstücke erfolgte unter Beachtung der hier vorhandenen Wohnbebauung eine Festsetzung als allgemeine Wohngebiete (WA).

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung wurde im gesamten Planbereich ein Vollgeschoß als Höchstgrenze zugelassen. Darüber hinaus wurde im Bereich des Mischgebietes und im Bereich einer unbebauten Teilfläche des allgemeinen Wohngebietes bestimmt, daß die Firsthöhe der baulichen Anlagen über der Straßenoberkante nicht mehr als 9,5 m und die Traufhöhe der baulichen Anlagen über der Straßenoberkante nicht mehr als 4,0 m betragen darf. Mit diesen Bestimmungen soll gleichfalls der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung Rechnung getragen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in allen Baugebieten durch Grund- bzw. Geschoßflächenzahlen geregelt. Diese Zahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO höchstens zulässig sind.

Im Bereich der vorhandenen geschlossenen Bebauung am Gutenbergweg ist vorgesehen, daß im Einzelfall die Grundflächenzahl (GRZ) überschritten werden darf, wenn dabei die Geschößflächenzahl (GFZ) eingehalten wird. Damit wird der vorhandenen Bebauung, wo bereits unter Einhaltung der GFZ die GRZ zum Teil überschritten wurde, Rechnung getragen.

Im Planbereich gilt, abgesehen von der bereits erwähnten vorhandenen geschlossenen Bebauung, die offene Bauweise, wobei unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Mit dieser Bauweise soll der baulich offene Gebietscharakter des Planungsgebietes und der Umgebung erhalten bleiben.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gegeneinander abgegrenzt.

Die Erschließung der zur Zeit noch unbebauten Flächen erfolgt durch eine Weiterführung der Bunzlauer Straße, die als Abschluß einen 20,0 m breiten Wendepplatz mit Wendemöglichkeit für Lkw und sonstige größere Fahrzeuge (Müllwagen) erhalten soll. Der letzte Abschnitt der Bunzlauer Straße wird wie der bestehende Teilabschnitt ausgebaut.

Die noch in Höhe der Hausgrundstücke Bunzlauer Straße Nr. 12 und 15 vorhandene provisorische Wendemöglichkeit wird entfallen, wenn der geplante abschließende Wendepplatz ausgebaut worden ist. Die für den provisorischen Wendepplatz in Anspruch genommenen Flächen können den angrenzenden Vorgärten wieder zugeschlagen werden, da sie immer zu den angrenzenden Grundstücken gehörten.

Zur Vermeidung einer großen, unschönen Pflasterfläche und zur besseren Gestaltung des Straßenbildes ist im Bereich des künftigen Wendepplatzes eine Grüninsel vorgesehen, die u. a. auch mit einem Baum bepflanzt werden soll. Hierbei ist an eine Eiche, Buche, Platane oder ähnlichen langlebigen, großkronigen Baum gedacht, der am Ende der Straße künftig als Blickfang dienen soll.

Die Baugrundstücke im Bereich der südseitigen überbaubaren Flächen des Flurstücks 139/15 und das Flurstück 139/22 dürfen nur

an die Bunzlauer Straße angeschlossen werden. Durch diese textliche Festsetzung soll sichergestellt werden, daß die für den Anschluß an die Verlängerung der Bunzlauer Straße vorgesehenen Grundstücke nicht bereits vor Herstellung der Verlängerung und des Wendeplatzes über lange Zuwegungen mit den vorhandenen Straßen außerhalb des Planungsgebietes verbunden werden.

Auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten) dürfen Nebenanlagen nach § 14 (1) der BauNVO sowie bauliche Anlagen nach § 12 (1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) nicht errichtet werden. Durch diese textliche Festsetzung soll auf den städtebaulichen Gesamteindruck des Straßenbildes Einfluß genommen werden. Gleichzeitig soll damit verhindert werden, daß der Lichtraum des Straßenbereiches unter Einschränkung des zu begrünenden Vorgartens eingeengt wird. Garagen, die mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, sollen jedoch als Ausnahme zulässig sein.

Eine weitere textliche Festsetzung besagt, daß die Festsetzung der Baugrenzen für bestehende Gebäude und Gebäudeteile nur gelten soll, wenn diese durch einen Neubau ersetzt werden bzw. Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen.

Für die Grundstückseigentümer besteht die Verpflichtung, Einstellplätze auf den einzelnen Grundstücken für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf nachzuweisen. In Verbindung mit den im Bereich des künftigen Wendeplatzes vorgesehenen öffentlichen Parkmöglichkeiten wird den Belangen des ruhenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen.

Im Planungsgebiet sind einige ältere erhaltenswerte Bäume vorhanden, die durch Neuanpflanzungen nicht ersetzt werden können. Zur Erhaltung des Umweltwertes und zur Belebung des Ortsbildes sind diese Bäume aus städtebaulicher Sicht zu schützen. Im Bebauungsplan wurde das entsprechend festgesetzt. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, daß nach § 156 (2) BBauG die Beseitigung, Beeinträchtigung oder Zerstörung von erhaltenswerten Bäumen

mit einer Geldbuße bis zu 20.000,-- DM geahndet werden kann.

Das Planungsgebiet wird insgesamt von der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Delmenhorst-Wiekhorn erfaßt. Das Wasserschutzgebiet wird gemäß § 9 (6) BBauG nachrichtlich in die Planung übernommen. Auf die zugehörige Verordnung vom 19. 8. 1975 wird hingewiesen.

IV. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Grünplanung und Kinderspielplätze

Das Gebiet im Bereich des Bebauungsplanes wird mit seiner Umgebung überwiegend durch die bereits vorhandene Bebauung mit der zugehörigen gärtnerischen Nutzung und Begrünung der einzelnen Grundstücke geprägt. Die noch nicht baulich genutzten Teilflächen im Innenbereich des Planungsgebietes werden zur Zeit ebenfalls überwiegend gärtnerisch genutzt. Selbständige Landschafts- und Grünordnungspläne im Sinne des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes liegen für das Gebiet der Stadt Delmenhorst zur Zeit noch nicht vor. Die Grünflächenplanung der Stadt ist jedoch Bestandteil des Flächennutzungsplanes. Rechtsverbindlich festgesetzte bzw. in Aussicht genommene Natur- und Landschaftsschutzgebiete liegen danach für den Bereich des Bebauungsplanes nicht vor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 195 beinhaltet keine geeignete Fläche zur Anlegung eines Kinderspielplatzes. Der rechnerische Bedarf beträgt etwa 195 qm Nettospielfläche. An der Königsberger Straße ist auf dem Gelände der dortigen Schule eine umfangreiche Spielanlage vorhanden, die den Bedarf aus dem Bebauungsplan Nr. 195 mit abdeckt. Die mittlere Entfernung beträgt etwa 300 m. Mit der vorgenannten Spieleinrichtung sind die Forderungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes vom 6. 2. 1973 für das Planungsgebiet erfüllt.

V. Flächenangaben

Von dem etwa 2,51 ha großen Planungsgebiet werden ausgewiesen als:

1. Allgemeine Wohngebiete	ca. 1,39 ha
2. Mischgebiete	ca. 0,90 ha
3. Verkehrsflächen	ca. 0,22 ha
	<hr/>
	2,51 ha
	=====

VI. Kosten und Folgemaßnahmen

Die Durchführung der öffentlichen Maßnahmen, die alsbald getroffen werden sollen, beschränkt sich auf den Weiterbau und Abschluß der Bunzlauer Straße. Hierfür werden die Kosten nach heutigem Stand auf etwa 100.000,-- DM geschätzt. In diesem Betrag sind die Kosten für den erforderlichen Grunderwerb, die Herstellung der Kanäle, die Straßenbefestigung einschließlich eventueller Freilegung, die Verlegung von Gas- und Wasserleitungen, die Straßenbeleuchtung sowie das Anpflanzen eines größeren Baumes enthalten.

Ein Teil der Kosten belastet den städtischen Haushalt nur vorübergehend, da die Anlieger in Form von Beiträgen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu den Kosten herangezogen werden. Die Höhe des auf die Stadt entfallenden gesetzlichen Anteils an diesen Kosten kann erst nach Durchführung der Maßnahmen ermittelt werden. Die erforderlichen Mittel aus dem Haushalt sind bei der Durchführung der Maßnahmen zu erwarten.

Die für die Anlegung der öffentlichen Verkehrsanlagen erforderlichen Flächen müssen der Stadt übertragen, durch die Stadt erworben oder notfalls für den ausgewiesenen Zweck enteignet werden.

Die Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 13 a BBauG ist bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 195 nicht erforderlich.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht erkennbar. Sollten sie dennoch erforderlich werden, so bildet der Bebauungsplan Nr. 195 hierfür die Grundlage.

In dem vom Bebauungsplan Nr. 195 erfaßten Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 (siehe Anlage zur Begründung) werden mit der nach § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 195 die bisherigen Festsetzungen aufgehoben. Sie werden durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt.

Delmenhorst, den 4. Juni 1984

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung



Oetting
Stadtbaurat

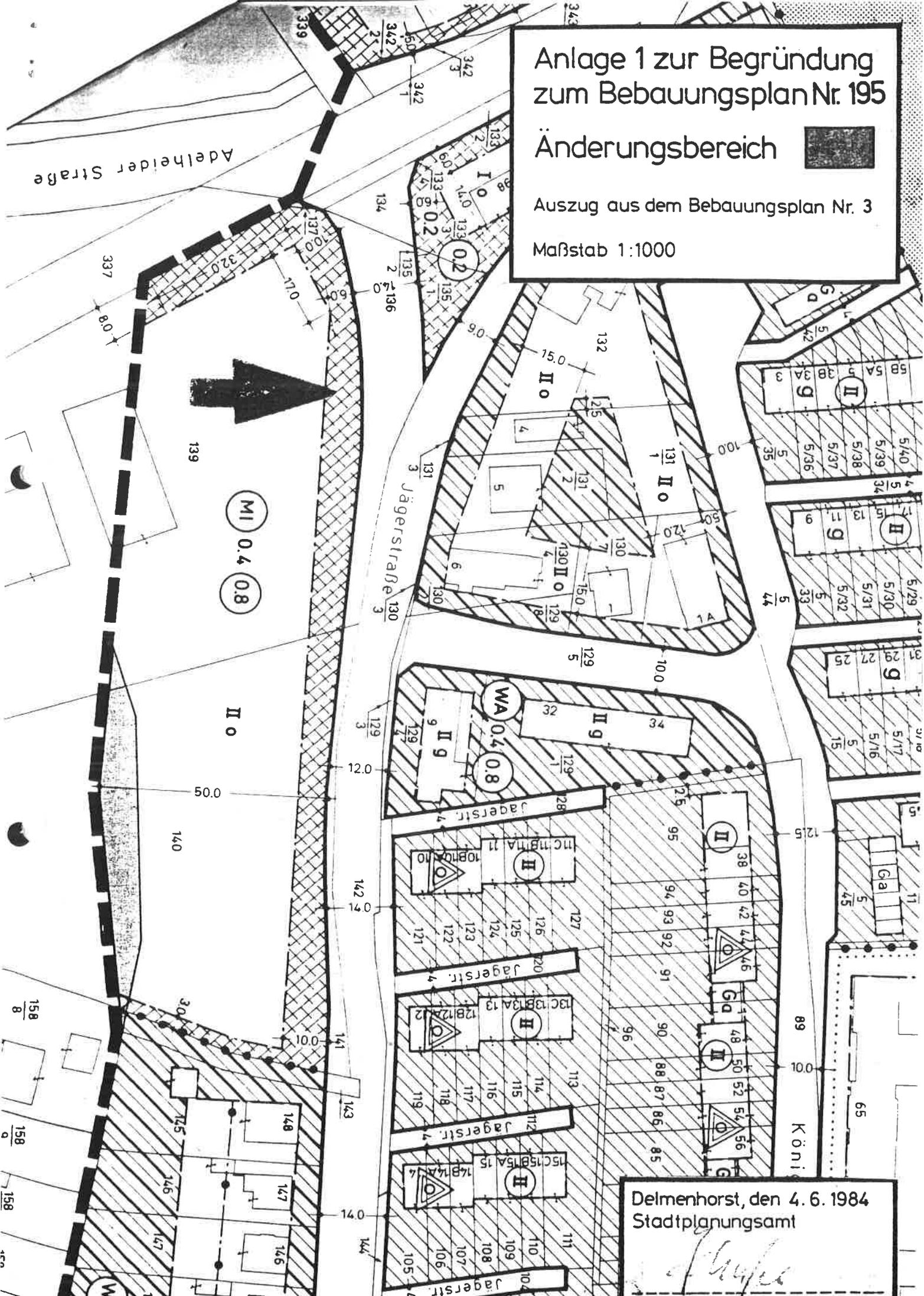
Anlage 1 zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 195

Änderungsbereich



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 3

Maßstab 1:1000



Delmenhorst, den 4. 6. 1984
Stadtplanungsamt

[Handwritten signature]