

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 181

für die Flurstücke 105 bis 107 und 110 bis 114/2 der Flur 35 im
Bereich zwischen der Grünen Straße und der Erikastraße in Delmenhorst

I. Bisherige Entwicklung, bestehende Planung

Das Planungsgebiet liegt im südöstlichen Randbereich des Stadtzen-
trums, in einem Bereich, der seit vielen Jahrzehnten durch eine
gemischte Nutzung bestimmt wird.

An der Südseite der Grünen Straße wurde neben zwei älteren Ein- bzw.
Zweifamilienwohnhäusern vor einigen Jahren ein größeres Mehrfami-
lienhaus errichtet. Der zur Erikastraße gelegene Grundstücksteil
umfaßt das ehemalige Betriebsgelände einer größeren Gewerbefirma,
die diese Fläche durch Aussiedlung an den Stadtrand freimacht.

Die Grüne Straße ist als Teil der Landesstraße 87 übergeordneter,
stadtteileverbindender Straßenzug und in den Grundzügen ausgebaut.
Die Erikastraße dient ausschließlich der Erschließung der angren-
zenden Baugrundstücke.

Die das Baugebiet tangierende Nebenstrecke der Delmenhorst-Harp-
stedter Eisenbahn dient überwiegend dem gewerblichen Güterverkehr.
Die unbedeutende Häufigkeit des Zugverkehrs läßt eine nennenswerte
Immission aus diesem Bereich für die benachbarten Grundstücke
nicht erwarten.

Als vorbereitender Bauleitplan besteht für das Gebiet der Stadt
Delmenhorst der am 22. 5. 1979 vom Rat der Stadt beschlossene Flä-
chennutzungsplan. Der Bebauungsplan Nr. 181 wurde auf der Grund-
lage dieses Flächennutzungsplanes entwickelt.

Die Flächen der Flurstücke 105 bis 107 der Flur 35 werden vom
rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 vom 29. 6. 1965 erfaßt. Die
hier getroffenen Festsetzungen sollen durch den vorliegenden Be-

bauungsplan Nr. 181 geändert und der neuen Planung angepaßt werden (siehe Anlage 1).

Sonstige verbindliche Bauleit- oder Fluchtlinienpläne 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 Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Rat der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 18. 3. 1981 in Erfüllung dieser Verpflichtung die Aufstellung des Bebauungsplanes für den eingangs genannten Bereich beschlossen und damit die Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 181 geschaffen.

Grundsätzliches Ziel des Bebauungsplanes ist es, Art und Maß der baulichen Nutzung für alle von ihm 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 Planungsbereiches im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung lenken zu können.

Durch die Verlegung der bisher im Bereich der Flurstücke 105 bis 107 ansässigen Gewerbefirma an den Stadtrand wird hier eine stadtnahe Fläche frei, die für einen verdichteten Wohnungsbau gut geeignet erscheint. Es liegt im Interesse der Stadt Delmenhorst, zur Belebung der Innenstadt in derartigen, stadtnahen Bereichen durch bauliche Verdichtung den Wohnungsbau vermehrt zu fördern. Dies setzt voraus, daß die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksbereiche neu geordnet werden und das Maß der baulichen Nutzung den Erfordernissen angepaßt wird.

Für die Stadt Delmenhorst besteht die Verpflichtung, bestehende Bebauungspläne, die von der verkehrlichen und baulichen Entwicklung

überholt wurden, dem neuen Stand anzupassen und so zu ändern, daß der verkehrlichen, baulichen und wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt in diesem Raume Rechnung getragen wird und die künftige städtebauliche Entwicklung durch planerische Maßnahmen sinnvoll gelenkt werden kann. Hierzu ist die Anlegung einer neuen Planstraße parallel zur Nebenbahnstrecke zwischen der Grünen Straße und der Erikastraße erforderlich. Als Voraussetzung für diese Maßnahme ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 181 unter Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 unerläßlich.

Belange des Denkmalschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes werden durch den Bebauungsplan Nr. 181 erkennbar nicht berührt.

Alle vom Bebauungsplan erfaßten Baugebiete werden an das vorhandene Netz der zentralen Wasserversorgung sowie das städtische Abwassernetz angeschlossen. Eine vermehrte Oberflächenentwässerung aus dem Bereich der Grundstücksflächen des Bebauungsplanes Nr. 181 ist nicht zu erwarten, da die Grundstücksflächen, wenn auch in anderer Weise, bisher in vollem Umfang genutzt wurden. Die schadlose Abführung der Oberflächenwässer wird im Rahmen der Plandurchführung nachzuweisen sein.

III. Planinhalt

In der Art der Bodennutzung wurde der Bebauungsplan Nr. 181 aus dem Flächennutzungsplan vom 22. 5. 1979 für das Gebiet der Stadt Delmenhorst entwickelt. Die hier in dieser Hinsicht getroffenen Festsetzungen stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

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 vorhandene und künftig beabsichtigte Nutzung sind für die Grundstücke im

Planbereich Mischgebiete ausgewiesen. Diese Ausweisungen stehen im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und orientieren sich an dem vorhandenen städtebaulichen Nutzungsgefälle.

Entsprechend der überwiegend vorhandenen Bebauung im straßenseitigen Bereich der Grundstücke an der Grünen Straße wurden hier bis in 25 m Tiefe drei Vollgeschosse als Höchstgrenze zugelassen und gleichzeitig zwei Vollgeschosse als Mindestanzahl vorgeschrieben. Für eine weitere Teilfläche im Bereich dieser Grundstücke wurden zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zugelassen. Hier soll ein zusätzliches Vollgeschoß im Einzelfall als Ausnahme zulässig sein. Von dieser Ausnahme kann nur Gebrauch gemacht werden, wenn neben den baurechtlichen Voraussetzungen städtebauliche Gesichtspunkte dies rechtfertigen und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Darüber hinaus muß sichergestellt sein, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf den einzelnen Grundstücken nicht beeinträchtigt und die Erfordernisse des ruhenden Verkehrs erfüllt werden. Für die überbaubaren Grundstücksbereiche auf den Flurstücken 106 und 107 wurden zwei Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben. Hierdurch wird der beabsichtigten Bebauung durch Reihenhäuser Rechnung getragen. Im Bereich des Flurstücks 105 gelten zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in allen Baugebieten durch Grund- bzw. Geschoßflächenzahlen geregelt. Diese Zahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschoßflächen je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO höchstens zulässig sein sollen. Die festgesetzten Werte entsprechen überwiegend den Höchstwerten des § 17 (1) BauNVO und dokumentieren so die hier beabsichtigte bauliche Verdichtung.

Für die Baugebiete an der Grünen Straße und an der Erikastraße gilt die offene Bauweise. Lediglich im Bereich der Flurstücke 106 und 107 soll in Anlehnung an die beabsichtigte Bebauung die geschlossene Bauweise festgesetzt werden. Im Bereich des Flurstücks 105 sollen im Rahmen der offenen Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien bzw. Baugrenzen gegeneinander abgegrenzt. Baulinien wurden dort angeordnet, wo aus städtebaulichen Gründen die

Gebäudestellung auf den Flurstücken 106 und 107 zwingend vorgeschrieben werden soll. Soweit im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen unterschiedliche Geschößzahlen zulässig sind, wurde die Abgrenzung durch eine Geschößgrenze vorgenommen.

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 Sonderfestsetzung soll auf den städtebaulichen Gesamteindruck des Straßenbildes Einfluß genommen werden. Gleichzeitig soll verhindert werden, daß der Lichtraum des Straßenbereiches unter Einschränkung des zu begrünenden Vorgartens eingeengt wird.

Eine weitere textliche Festsetzung sieht vor, daß die Festsetzung der Baugrenzen für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen nur gelten soll, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Sonstige innere Umbauten sind als Ausnahme zulässig. Hierdurch wird dem Bestandsschutz im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 181 Rechnung getragen.

Die das Baugebiet tangierenden Straßenzüge der Grünen Straße und der Erikastraße sind seit langer Zeit vorhandenen und ausgebaut. Eine für die Grüne Straße vorgesehene Verbreiterungsfläche soll der künftig notwendigen Ausbauverbesserung entsprechend der Bedeutung als Landesstraße Rechnung tragen.

Als Erschließungsmaßnahme für die Bauflächen im Bereich der Flurstücke 106 und 107 ist eine 5,0 m breite Planstraße als Verbindung zwischen Grüne Straße und Erikastraße vorgesehen. Ein differenzierter Ausbau soll hier nicht erfolgen. Im Rahmen der Plandurchführung wird diese Planstraße als Einbahnrichtung in Richtung Erikastraße anzulegen sein. In diesem Zusammenhang ist gleichzeitig zu prüfen, welche technischen Einrichtungen in Verbindung mit dem bestehenden Bahnübergang an der Erikastraße zu treffen sind. Im Bereich des Flurstücks 107 wurde eine einseitige Parkbucht für den ruhenden Verkehr im öffentlichen Verkehrsraum angelegt.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs, der durch die zulässige Nutzung auf den Flurstücken 106 und 107 verursacht wird, wurden an der Ostseite der Planstraße zwei Garagenhöfe als erdgeschossige Gemeinschaftsgaragenanlagen ausgewiesen. Im übrigen sind Einstellplätze nach den jeweiligen Erfordernissen im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

Für den Bereich der geplanten Reihenhauszeilen wurden jeweils Flächen mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der angrenzenden Baugrundstücke im Bebauungsplan vorgesehen. Hier erscheint eine öffentliche Erschließung in dem notwendigen, geringen Umfang nicht erforderlich.

Zur Auflockerung des Straßenbildes wurden jeweils in Verbindung mit dem Vorgartenbereich des westseitigen Endhauses zwei neu anzupflanzende Bäume im Bebauungsplan festgesetzt. Sonstige, erhaltenswerte Bäume sind im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 181 nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 181 beinhaltet keine geeignete Fläche zur Anlage eines Kinderspielplatzes. Der rechnerische Bedarf beträgt maximal 95 qm Nettospielplatzfläche. In etwa 400 m Entfernung zum Baugebiet liegt am Pestalozziweg/Stickgraser Damm ein im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 40 verbindlich ausgewiesener und örtlich vorhandener Spielplatz. Durch diese Anlage soll der aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 181 entstehende Bedarf gedeckt werden. Gleichzeitig wird als Ersatzfläche die im Bereich der Rosenstraße geplante künftige Schulsportfläche in etwa 500 m Entfernung angeboten, so daß die Forderungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes vom 6. 2. 1973 als erfüllt anzusehen sind.

Von dem etwa 0,68 ha großen Planungsgebiet werden ausgewiesen als:

1. Mischgebiete	ca. 0,59 ha
2. Verkehrsflächen	<u>ca. 0,09 ha</u>
	ca. 0,68 ha
	=====

IV. Kosten und Folgemaßnahmen

Die Durchführung der öffentlichen Maßnahmen beschränkt sich auf den Ausbau der Planstraße zwischen Grüne Straße und Erikastraße. Hierfür werden die Kosten nach heutigem Stand auf etwa 300.000,-- € geschätzt. In diesem Betrag sind die Kosten für eventuell noch erforderlichen Grunderwerb, für die Herstellung der Kanäle, die Straßenbefestigung einschließlich eventueller Freilegung, die Verlegung bzw. Erneuerung von Gas- und Wasserleitungen sowie die Verlegung der Straßenbeleuchtung enthalten. Mit der Durchführung der Maßnahmen wird nicht vor 1982/83 zu rechnen sein. Diese Anlage wird voraussichtlich im Rahmen eines Erschließungsvertrages als sogenannte Unternehmeranlage hergestellt, so daß die Stadt Delmenhorst hier nicht in Vorleistung zu treten braucht.

Die noch im Eigentum der Stadt befindlichen öffentlichen Flächen sind von der Stadt Delmenhorst zu erwerben, auf diese zu übertragen oder notfalls für den vorgesehenen öffentlichen Zweck zu enteignen.

Die Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 13 a BBauG ist bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 181 nicht erforderlich.

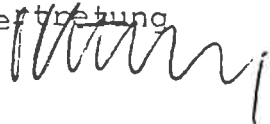
Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht erkennbar. Sollten sie dennoch erforderlich werden, so bildet der Bebauungsplan Nr. 181 hierfür die Grundlage.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10 treten im Bereich der vom Bebauungsplan Nr. 181 erfaßten Flurstücke 105, 106 und 107 mit der nach § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung außer Kraft.

Delmenhorst, den 3. November 1981

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung



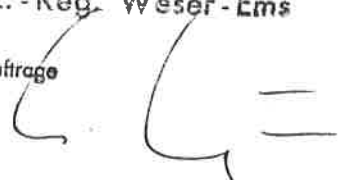
Oetting
Stadtbaurat

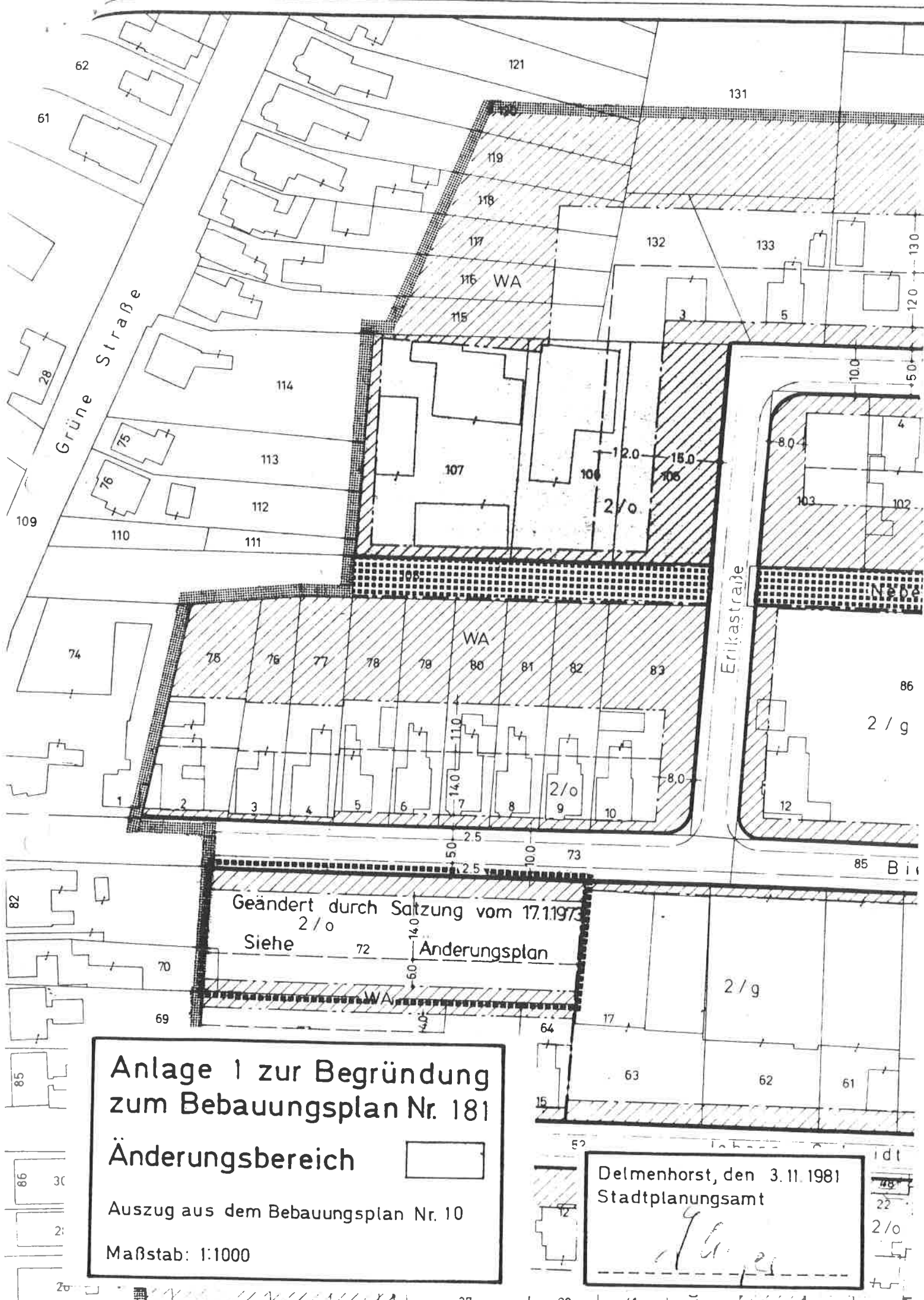
Hat vorgelegen

Oldenburg, den Juni 1982

Bez.-Reg. Weser-Ems

Im Auftrage





**Anlage 1 zur Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 181**

Änderungsbereich

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 10

Maßstab: 1:1000

Delmenhorst, den 3.11.1981
Stadtplanungsamt