

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 158

für ein Teilgebiet zwischen Adelheider Straße, Cramerstraße, Moorkampstraße und Elbinger Straße sowie die Grundstücke an der Ostseite der Moorkampstraße von der Cramerstraße bis Haus Nr. 8 und für Teilflächen der Grundstücke Bunzlauer Straße Nr. 13 und 15 in Delmenhorst

I. Bisherige Entwicklung, bestehende Planung

Der Planungsbereich befindet sich im südlichen Stadtgebiet, im Ortsteil Düsternort und umfaßt eine Fläche von ca. 2,88 ha. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt etwa 1,3 km.

Der straßenseitige Bereich der Grundstücke an der Moorkampstraße ist bereits seit mehreren Jahrzehnten in aufgelockerter Form mit Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern bebaut. Am Gutenbergweg befindet sich eine eingeschossige Wohnhausbebauung mit den zugehörigen Garagen, die teilweise vom Geltungsbereich des Planes erfaßt wird. Eine Teilfläche an der Adelheider Straße wurde vor einigen Jahren mit einer Reihenhauszeile bebaut, die über eine gemeinschaftliche Zuwegung erschlossen wird.

Die Verkehrsflächen der Moorkampstraße sind bis auf einige Abtretungsflächen vorhanden und im Eigentum der Stadt. Die Moorkampstraße hat eine provisorisch befestigte Fahrbahn und steht aufgrund des mangelhaften Ausbaues zur Zeit nur dem Anliegerverkehr zur Verfügung. Die das Planungsgebiet tangierenden bzw. umgebenden Straßenzüge sind ausgebaut. Hierbei erfüllt die Adelheider Straße als Landesstraße (L 76) die Funktion eines Autobahnzubringers zur Autobahn A 1 (Hansalinie) und zur B 75 (Europastraße). Die südlich vorbeiführende Elbinger Straße gehört zu einem innerstädtischen, stadtteileverbindenden Straßenzug von übergeordneter Bedeutung.

Als vorbereitender Bauleitplan besteht für das Gebiet der Stadt Delmenhorst der am 22. 5. 1979 vom Rat der Stadt beschlossene

Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan Nr. 158 wurde auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Die Flächen der Flurstücke 6/1 und 11/1 bis 12/10 der Flur 49 werden ganz oder teilweise vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 45 vom 2. 10. 1970 erfaßt. Die hier getroffenen Festsetzungen sollen durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 158 zum Teil geändert und der neuen Planung angepaßt werden (siehe Anlage 1).

Weitere 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 25. 5. 1981 in Erfüllung dieser Verpflichtung die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den eingangs genannten Bereich beschlossen und damit die Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 158 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.

Der anstehende Ausbau der Moorkampstraße im Bereich zwischen Adelheider Straße und Elbinger Straße und in diesem Zusammenhang die hierfür erforderliche rechtsverbindliche Festsetzung der benötigten öffentlichen Verkehrsflächen ist ein weiterer Anlaß der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Für die Grundstücke an der Adelheider Straße wurde seitens eines Bauträgers der Wunsch geäußert, eine geschlossene, eingeschossige Wohnhausanlage zu errichten. Als Voraussetzung für diese Maßnahme ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 158 unter Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 gleichfalls unerlässlich.

Die Grundstücksbereiche der Moorkampstraße erfassen im rückliegenden Raum größere, bisher nicht bebaubare Grundstücksflächen. Diese stadtnah gelegenen, von allen Einrichtungen der Infrastruktur umgebenen Grundstücksbereiche bieten sich für eine sinnvolle Ergänzung des Grundstücksangebotes für Einfamilienhäuser besonders an. Zur Durchführung einer entsprechenden Bebauung ist auch hier die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Belange des Denkmalschutzes, des Natur- und Landschaftsschutzes werden durch den Bebauungsplan Nr. 158 erkennbar nicht berührt.

Alle vom Bebauungsplan erfaßten Baugebiete werden an das vorhandene Netz der zentralen Wasserversorgung sowie das städtische Abwassernetz angeschlossen. Für die zu erwartende unerheblich vermehrte Oberflächenentwässerung aus dem Bereich der zusätzlich bebaubaren Grundstücksflächen reichen die in der Moorkampstraße und Adelheider Straße vorhandenen Regenwasserkanäle aus.

III. Planinhalt

In der Art der Bodennutzung wurde der Bebauungsplan Nr. 158 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 den Planbereich überwiegend allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Im Einflußbereich der Adelheider Straße sowie im Bereich der Moorkampstraße/Ecke Cramerstraße wurden Teilflächen als Mischgebiete festgesetzt. 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 beiderseits der Moorkampstraße sowie für eine Teilfläche im Mischgebiet an der Adelheider Straße wurden zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zugelassen. Für die übrigen Baubereiche gilt ein Vollgeschoß als Höchstgrenze.

Das Maß der baulichen Nutzung in allen Baugebieten wird 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 sein sollen. Zur Vermeidung einer unerwünschten stärkeren Verdichtung der Bebauung in den rückseitigen Bereichen der Grundstücke beiderseits der Moorkampstraße wurden hier die Maße der baulichen Nutzung gegenüber den straßenseitigen Bereichen stark reduziert.

Im Bereich der Baugrundstücke mit festgesetzter geschlossener Bauweise findet § 21 a (2) BauNVO Anwendung. Das bedeutet, daß die Flächen der diesen Baugebieten zugeordneten Gemeinschaftsgaragenanlagen den Grundstücksflächen bei der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung zugeschlagen werden können. Hierdurch wird die in diesem Bereich beabsichtigte bauliche Verdichtung erreicht.

Für die Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 158 gilt allgemein die offene Bauweise. Für Teilflächen im nordwestlichen Planbereich wurde jedoch entsprechend einem Bebauungsvorschlag des Grundstückseigentümers und Bauträgers eine eingeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise vorgesehen. Diese Bebauung soll nach den bereits bekannten Entwurfsplänen mit Flachdächern versehen werden. Um die Einheitlichkeit dieser Bebauung auf Dauer zu erhalten und unerwünschte Veränderungen des Ortsbildes in diesem Bereich durch spätere Aufstockungen zu vermei-

den, wurde die höchstzulässige Gebäudehöhe hier mit 3,5 m über Straßenoberkante festgesetzt.

Während in den straßenseitigen Baubereichen beiderseits der Moorkampstraße im Rahmen der offenen Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein sollen, beschränkt sich die Bebauungsmöglichkeit in den rückseitigen Baubereichen auf Einzelhäuser. Hier dürfen Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben. Damit soll einer zu starken Verdichtung in den rückseitigen Grundstücksbereichen entgegengewirkt werden.

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

Auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten) dürfen Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie bauliche Anlagen nach § 12 (1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung nicht errichtet werden. Garagen, die mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden sollen, können als Ausnahme zugelassen 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 sollen als Ausnahme zulässig sein. Hierdurch wird dem Bestandsschutz im Bereich des Bebauungsplanes Rechnung getragen.

Die vom Bebauungsplan Nr. 158 erfaßten Bereiche der Moorkampstraße sind als Verkehrsfläche in den Grundzügen vorhanden und haben einen Teillausbau mit einer behelfsmäßigen Fahrbahn. Im Rahmen des vorgesehenen künftigen Ausbaues der Moorkampstraße soll hier neben der Fahrbahn und beidseitigen Gehwegen ein einseitiger

Parkstreifen mit Unterbrechung durch Begrünung angelegt werden. Der Einmündungsbereich des Gutenbergweges ist als Verkehrsfläche vorhanden und hergestellt.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs wurde für die vorhandene Wohnbebauung im Bereich des nicht vom Bebauungsplan erfaßten Gutenbergweges an der Moorkampstraße eine erdgeschossige Gemeinschaftsgaragenanlage ausgewiesen. Für die geschlossene Bebauung im Bereich der Flurstücke 11/1 und 12/2 der Flur 59 wurde entsprechend verfahren. Im übrigen sind Einstellplätze, die durch die zulässige Nutzung auf den Grundstücken verursacht werden, jeweils gesondert nachzuweisen.

Für den Bereich der vorhandenen Reihenhausszeile sowie der geplanten eingeschossigen Bebauung im nordwestlichen Planbereich wurden jeweils Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der angrenzenden Baugrundstücke im Bebauungsplan belastet. Hier ist eine öffentliche Erschließung nicht vorgesehen und nicht erforderlich.

Für die Bauflächen im Bereich der rückseitigen Grundstücksteile wurde eine öffentliche Erschließung nicht vorgesehen. Hier besteht die Möglichkeit, eine Bebauung im Rahmen der Erschließung als Hammergrundstück, über Baulasten oder als Zweitbebauung auf dem Stammgrundstück durchzuführen. Im Bereich der rückseitigen Bauzone zwischen Moorkampstraße und Bunzlauer Straße ist eine öffentliche Erschließungsanlage wegen des geringen Abstandes dieser beiden Straßen nicht möglich. Zu der rückseitigen inneren Dreiecksfläche zwischen Moorkampstraße, Elbinger Straße und Adelheider Straße wurden Alternativen mit öffentlichen Erschließungsanlagen untersucht. Die hier vorhandenen Grundstücksflächen gehören fast ausschließlich zwei Eigentümern, deren Grundstücke an die Moorkampstraße bzw. Elbinger Straße angrenzen. Die Untersuchungen haben ergeben, daß für die nur in geringem Umfang mögliche Einzelhausbebauung eine öffentliche Erschließung zu aufwendig und nur unter erschwerten Bedingungen denkbar ist. Auch haben sich die beiden Eigentümer der hauptsächlich betroffenen Flurstücke 23, 25 und 29/7 entschieden gegen eine öffentliche Erschließungsanlage ausgesprochen. Sie beabsichtigen, bei einer späteren Bebauung

ihre rückseitigen Flächen über eigene Zuwegungen von den vorhandenen Straßen aus zu erschließen.

Da auch kein öffentliches Interesse an einer öffentlichen Erschließungsanlage für die verhältnismäßig kleine rückseitige Dreiecksfläche mit nur geringer baulicher Ausnutzungsmöglichkeit besteht, wurde dem privaten Anschluß der Grundstücke an die vorhandenen Straßen über die straßenseitigen Grundstücksteile der Vorzug eingeräumt.

Der gesamte Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 158 liegt in der Schutzzone III A des Wasserschutzbereiches Delmenhorst-Wiekhorn. Hier ist die Verordnung vom 19. 8. 1975 insbesondere im Hinblick auf die Zulässigkeit von Anlagen und Einrichtungen zu beachten.

Im Bereich des Bebauungsplanes stehen einzelne erhaltenswerte Bäume, die den Charakter der näheren Umgebung besonders prägen. Da diese Bäume durch Neuanpflanzungen nicht zu ersetzen sind, besteht aus städtebaulicher Sicht ein besonderes Interesse an ihrer Erhaltung. Durch eine entsprechende Festsetzung aufgrund § 9 (1) 25. BBauG sollen diese Bäume auf Dauer geschützt werden. Widerrechtliche Beseitigung dieser Bäume ist als Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 156 (1) 3 a und b BBauG zu betrachten und kann mit einer Geldbuße bis zu 20.000,-- DM geahndet werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Kinderspielplatz nicht vorgesehen. In etwa 400 m Entfernung zum Baugebiet liegt an der Königsberger Straße/Elbinger Straße jedoch ein etwa 6.200 qm großer Spielplatz, der auch der Deckung des Bedarfs aus den Bauflächen dieses Bebauungsplanes dient. Die Forderungen des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze vom 6. 2. 1973 sind somit erfüllt.

Von dem ca. 2,88 ha großen Planungsgebiet werden ausgewiesen als:

1. Allgemeine Wohngebiete	ca. 2,17 ha
2. Mischgebiete	ca. 0,47 ha
3. Verkehrsflächen	ca. 0,24 ha
	<u>ca. 2,88 ha</u>
	=====

IV. Kosten und Folgemaßnahmen

Die Durchführung öffentlicher Maßnahmen beschränkt sich auf den Ausbau der Moorkampstraße. Hierfür werden die Kosten nach heutigem Stand auf etwa 280.000,-- DM 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. Die Durchführung der Maßnahmen ist für den Zeitraum 1983/84 vorgesehen. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel erfolgt im Rahmen des Haushalts. Ein Teil dieser Kosten wird aufgrund bestehender Satzungen in Form von Beiträgen von den Anliegern erstattet.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen stehen überwiegend im Eigentum der Stadt. Die für die Verbreiterung noch benötigten Teilflächen sind von der Stadt zu erwerben, auf die Stadt zu übertragen oder notfalls für den ausgewiesenen öffentlichen Zweck zu enteignen.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht erkennbar. Sollten sie dennoch erforderlich werden, so bildet der Bebauungsplan Nr. 158 hierfür die Grundlage.

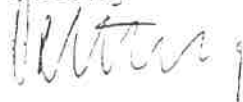
Die Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 13 a BBauG ist aufgrund der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

Mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 158 nach § 12 BBauG wird der Bebauungsplan Nr. 45 vom 2. 10. 1970 in den vom Bebauungsplan Nr. 158 erfaßten Bereichen der Flurstücke 6/1 und 11/1 bis 12/10 der Flur 49 aufgehoben und durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 158 ersetzt.

Delmenhorst, den 12.2.82

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung



Oetting
Stadtbaurat

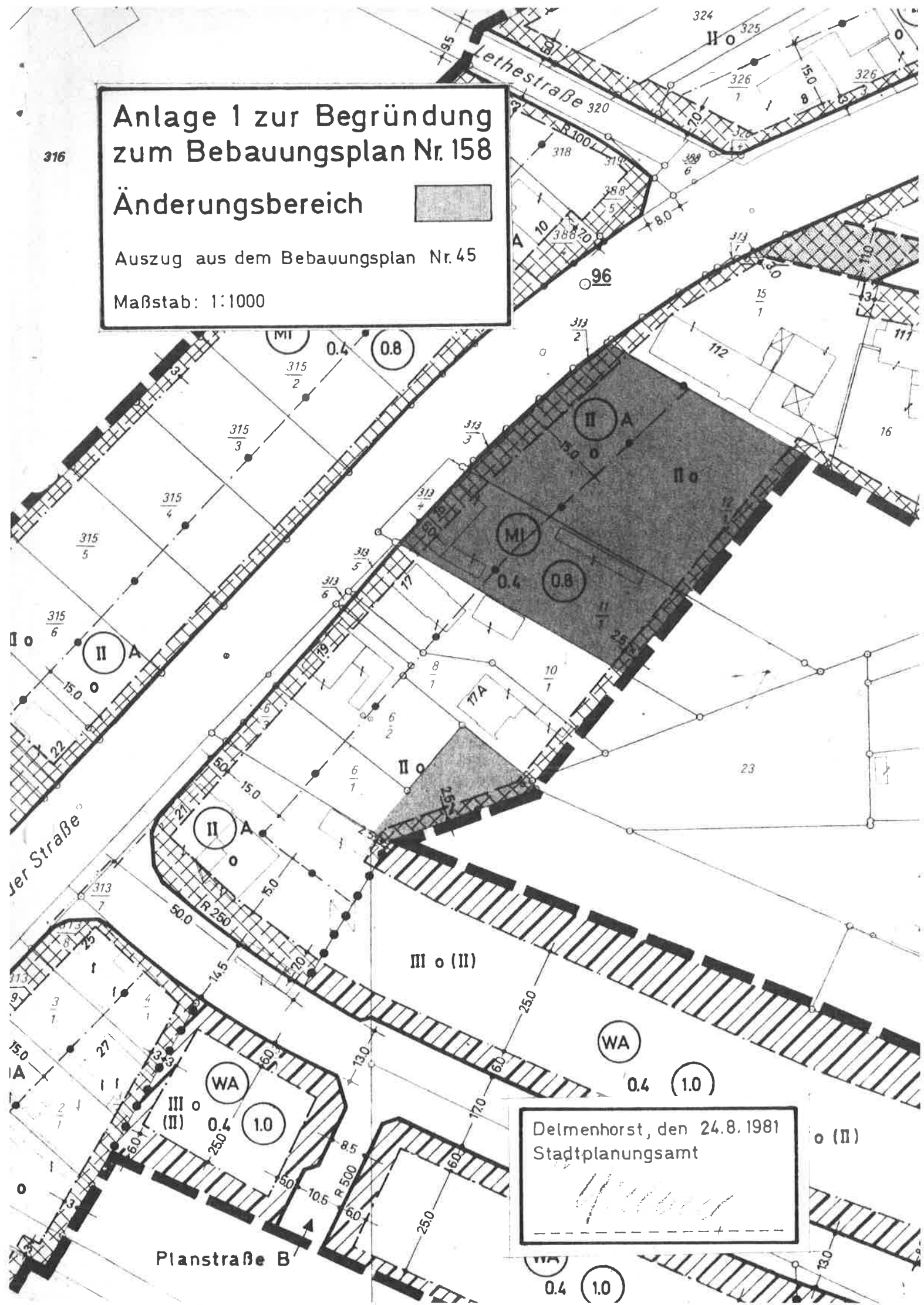
Anlage 1 zur Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 158

Änderungsbereich



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 45

Maßstab: 1:1000



Delmenhorst, den 24.8.1981
Stadtplanungsamt

[Handwritten signature]