

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 141

für ein Gebiet zwischen dem Fritz-Reuter-Weg, der Adalbert-Stifter-Straße und dem Sassengraben in Delmenhorst

I. Bisherige Entwicklung, bestehende Planung

Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Bereich der Stadt und umfaßt eine Fläche von ca. 0,72 ha. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt etwa 2,1 km.

Das Planungsgebiet gehört zum Außenbereich und wurde bisher gärtnerisch bzw. landwirtschaftlich genutzt. Zur besseren Abrundung des Planungsgebietes wurde eine geringe, bereits vom Bebauungsplan Nr. 121 erfaßte Teilfläche in den Bebauungsplan Nr. 141 einbezogen, ohne daß eine wesentliche Änderung der dort getroffenen Festsetzungen erfolgt.

Die ausgewiesenen Verkehrsflächen sind bisher nicht vorhanden. Eine nennenswerte Bebauung besteht im Planungsgebiet nicht. Sonstige rechtsverbindliche Bebauungspläne liegen für den Planbereich nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

Infolge der Eingliederung der ehemaligen Gemeinde Hasbergen in das heutige Gebiet der Stadt Delmenhorst wurde der bisherige Flächennutzungsplan der Stadt im Rahmen der Neugliederung der Gemeinden in Niedersachsen durch Gesetz vom 26. 3. 1974 (Nds. GVBl. 12/1974, S. 201) mit Wirkung vom 31. 12. 1974 außer Kraft gesetzt. Mit den Arbeiten zur Erstellung eines neuen Flächennutzungsplanes wurde deshalb unverzüglich bereits im Jahre 1974 begonnen und als Grundlage für die Planerstellung bei dem damaligen Präsidenten des Niedersächsischen Verwaltungsbezirks Oldenburg als oberer Landesplanungsbehörde das seinerzeit für die Flächennutzungsplanerstellung der Stadt erforderliche Landesplanerische Rahmenprogramm beantragt. Dieses für die Entwurfserstellung erforderliche Programm wurde der Stadt jedoch erst am 25. 4. 1977 übergeben und am 20. 5. 1977 im Amtsblatt des Niedersächsischen Verwaltungsbezirks Oldenburg amtlich bekanntgemacht. Darüber hinaus konnte die für den Planentwurf erforderliche Kartenunterlage der Stadt erst Ende 1976 durch die zuständige Vermessungs- und Katasterverwaltung des Landes zur Verfügung gestellt werden.

Aus den dargelegten Gründen war es der Stadt erst nach den vorgenannten Zeiten möglich, den endgültigen Flächennutzungsplanent-

wurf auf der Grundlage der bereits durchgeführten umfangreichen Strukturanalyse und einer ersten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu erstellen und anschließend das Verfahren soweit zügig fortzuführen, daß in Kürze die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgen kann.

II. Anlaß der Planaufstellung und Planungsziel

In der Stadt Delmenhorst besteht aufgrund der ständig weiter zunehmenden Einwohnerzahl eine erhebliche Nachfrage nach baureifen Baugrundstücken. Während der Bedarf im Laufe der letzten Jahre insbesondere durch Baulückenauffüllung und auch durch Neuplanungen weitgehend abgedeckt werden konnte, stehen zur Zeit kaum noch baureife Grundstücke für Bauwillige zur Verfügung. Um der gesetzlichen Verpflichtung der Gemeinden zur Beschaffung von Bauland nachzukommen, ist es somit dringend erforderlich, dafür geeignetes Gelände im Stadtgebiet bereitzustellen. Das hier vorgesehene Gebiet bietet sich für diesen Zweck besonders an, da in der Nähe alle Einrichtungen und Anlagen der Infrastruktur weitgehend vorhanden sind.

Im Rahmen der Verpflichtung, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, hat der Rat der Stadt Delmenhorst deshalb am 7. 3. 1978 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 für das oben beschriebene Gebiet beschlossen.

Das im Bebauungsplanentwurf Nr. 141 ausgewiesene Baugebiet sollte ursprünglich in den Geltungsbereich des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 121 vom 20. 10. 1977 mit einbezogen werden, jedoch wurde die Fläche herausgenommen, weil die Klärung einiger Fragen noch offenstand und das Verfahren Nr. 121 wegen des vorrangigen Straßenausbaues keine Verzögerung erleiden durfte. Zwangsläufig mußte daher für die hier angesprochene Fläche die Aufstellung eines Anschlußbebauungsplanes (Verfahren Nr. 141) eingeleitet werden.

Zur Schaffung der rechtlichen Grundlage für die künftige Erschließung und Bebauung in dem vom Bebauungsplan Nr. 141 erfaßten Geltungsbereich ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes unbedingt erforderlich. Hier beabsichtigt ein Bauträger im Einvernehmen mit der Stadt Delmenhorst etwa 10 freistehende Einfamilienhäuser zu errichten.

Die zuvor näher dargelegten zwingenden Gründe machen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 erforderlich, bevor der Flächennutzungsplan in Kraft getreten ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 141 wurden jedoch aus den Darstellungen des Entwurfes zum neuen Flächennutzungsplan entwickelt und sind im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit diesen abgestimmt.

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

Die Verkehrsfläche des neu anzulegenden Straßenzuges innerhalb des neuen Wohngebietes wird durch den Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

III. Planinhalt

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 Bestimmungen und in Anlehnung an die vorhandene Bebauung in den angrenzenden Baugebieten wurden die Grundstücke westlich der Planstraße als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Der östliche Bereich wurde als Mischgebiet ausgewiesen.

Die Anzahl der Vollgeschosse wurde in Anlehnung an die Festsetzungen in dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 121 mit einem Vollgeschoß als zulässige Höchstgrenze festgesetzt. Für das gesamte Planungsgebiet wurde die offene Bauweise ausgewiesen, wobei in den Mischgebieten nur Einzel- und Doppelhäuser und in den allgemeinen Wohngebieten nur Einzel- und Doppelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind. Auf diese Weise soll eine Bebauung gewährleistet sein, die dem städtebaulich offenen und lockeren Bild der angrenzenden Wohn- und Mischgebiete entspricht.

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

Infolge einer Sonderfestsetzung dürfen auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen weder Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO noch Anlagen nach § 12 (1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung errichtet werden. Hierdurch soll verhindert werden, daß z. B. Garagen in den Vorgärten errichtet werden können.

Die Erschließung erfolgt über eine Planstraße, deren Gesamtbreite auf 8,0 m festgesetzt wurde. Die Art ihres geplanten Ausbaues ist aus der Anlage 1 zu dieser Begründung ersichtlich. Der Einmündungsbereich dieser Planstraße in den Fritz-Reuter-Weg ist in dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 121 festgesetzt.

Die Erschließung der rückwärtigen Bauflächen kann über Gemeinschaftswege oder durch Baulasten erfolgen. Zur Sicherung dieser Möglichkeit wurde eine Teilfläche im Bebauungsplan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der angrenzenden Baugrundstücke vorgesehen.

Neben dem im Straßenbereich vorgesehenen Längsparkstreifen für den ruhenden Verkehr besteht für die Grundstückseigentümer die Verpflichtung, Einstellplätze auf den einzelnen Grundstücken für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf nachzuweisen. Damit wird auch den Belangen des ruhenden Verkehrs Rechnung getragen.

IV. Kinderspielplätze

Die Gemeinden sind aufgrund des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze vom 6. 2. 1973 verpflichtet, für Kinderspielplätze ausreichend große Flächen durch Bebauungspläne zu sichern.

Das Planungsgebiet ist dem Einzugsgebiet der etwa 2.500 qm großen Spielanlage an der August-Hinrichs-Straße hinzuzurechnen. Diese Anlage ist im Bebauungsplan Nr. 121 ausgewiesen und liegt etwa 150 m von den Baugebieten des Bebauungsplanes Nr. 141 entfernt. Den Forderungen des Spielplatzgesetzes ist somit entsprochen.

V. Nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6) BBauG

Der vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 141 erfaßte öffentliche Wasserzug Nr. 13 b bzw. 13 d (Sassengraben) wurde einschließlich der geplanten Verbreiterung und eines 5 m breiten Seitenstrei-

fens mit Anbau- und Bepflanzungsverbot nach wasserrechtlichen Vorschriften gemäß § 9 (6) BBauG nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

VI. Flächenangaben

Von dem etwa 0,72 ha großen Planungsgebiet werden ausgewiesen als:

1. Allgemeine Wohngebiete	ca. 0,31 ha
2. Mischgebiete	ca. 0,36 ha
3. Verkehrsflächen	ca. 0,04 ha
4. Wasserzüge	ca. 0,01 ha
	<u>ca. 0,72 ha</u>
	=====

VII. Kosten und Folgemaßnahmen

Zu den kostenwirksamen Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 141 zu treffen sind, gehört die Anlegung einer Planstraße (siehe auch Anlage 1 zur Begründung). Die hierfür zu erwartenden Kosten werden nach heutigem Stand auf etwa 115.000 DM geschätzt. In diesem Betrag sind alle Kosten für den erforderlichen Grunderwerb, die Herstellung der Kanäle, die Straßenbefestigung, die Verlegung von Gas- und Wasserleitungen sowie die Straßenbeleuchtung enthalten.

Die Planstraße wird als sogenannte Unternehmeranlage durch einen Bauträger erstellt und nach der Fertigstellung der Stadt Delmenhorst übertragen. Somit braucht die Stadt Delmenhorst für die Anlegung der Planstraße keine finanziellen Vorleistungen zu erbringen, sondern nur den auf sie entfallenden gesetzlichen Anteil zu tragen. Die Bereitstellung dieser Mittel im Haushalt ist zu erwarten.

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

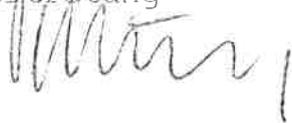
Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht zu erwarten. Sollten sie dennoch erforderlich werden, so bildet der Bebauungsplan hierfür die Grundlage.

Bestehende frühere Pläne im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 141 treten mit der nach § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung außer Kraft.

Delmenhorst, den 20. September 1978

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung



Oetting
Stadtbaurat

Anlage 1 zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 141

Ausbauhinweise

Maßstab 1:1000

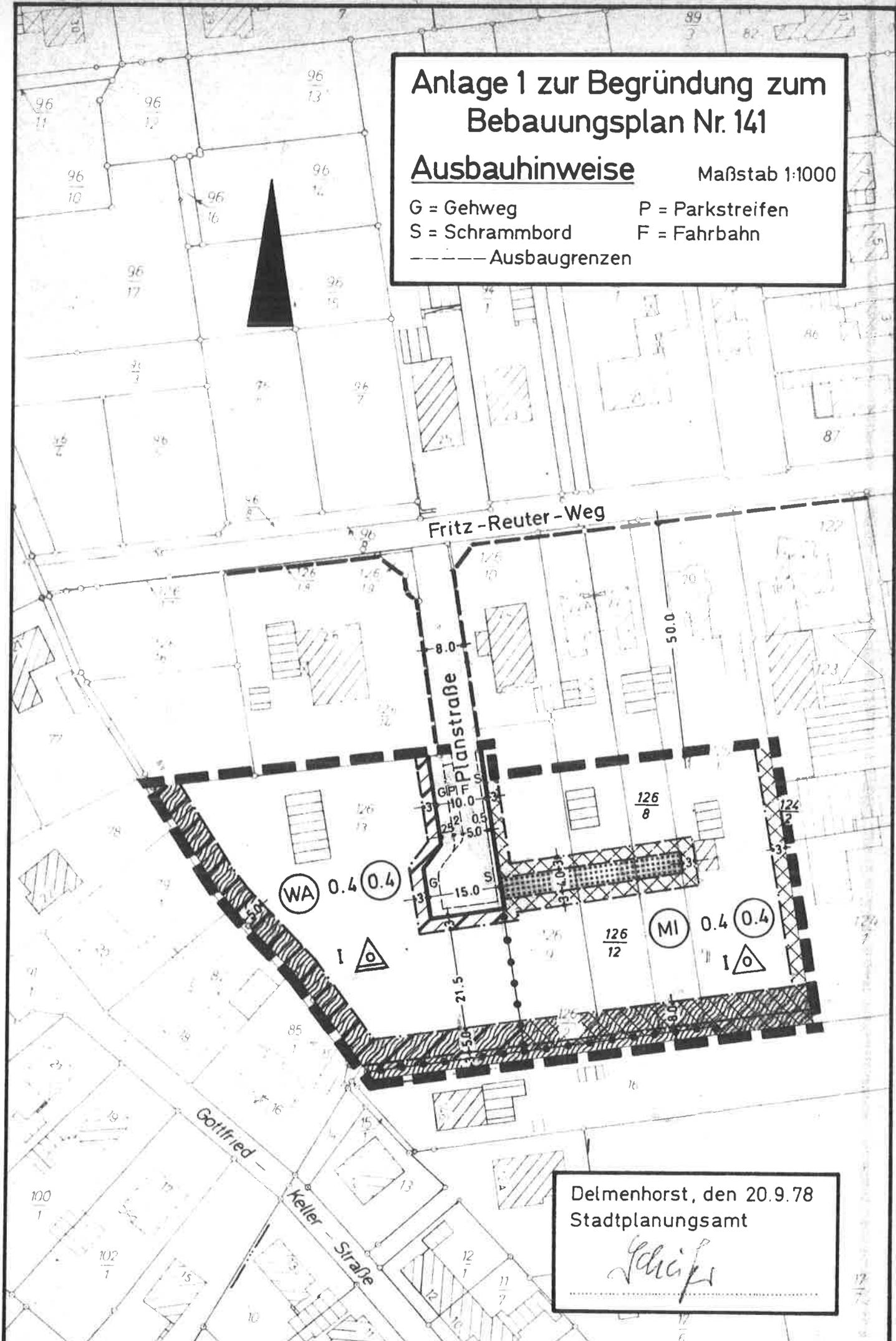
G = Gehweg

P = Parkstreifen

S = Schrammbord

F = Fahrbahn

----- Ausbaugrenzen



Delmenhorst, den 20.9.78
Stadtplanungsamt

Jelich