

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 144

für ein Teilgebiet zwischen der Friedensstraße, der Gorch-Fock-Straße (beiderseits), dem Hermann-Allmers-Weg und der Deichhäuser Heide (öffentlicher Wasserzug Nr. 5) in Delmenhorst

.....

I. Bisherige Entwicklung, bestehende Planung

Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Bereich der Stadt im Ortsteil Bungerhof an der Grenze zur Gemeinde Ganderkesee und umfaßt eine Fläche von etwa 5,98 ha. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2,9 km.

Der vom Bebauungsplan erfaßte Bereich stellt im wesentlichen ein einheitliches Baugebiet dar. Hierbei wurde die Bebauung beiderseits der Hermann-Löns-Straße als geschlossene Siedlungsanlage mit überwiegend Kleinsiedlungen bzw. Reichsheimstätten in den Jahren 1960 bis 1965 errichtet.

Die bisher nicht bebauten rückseitigen Bereiche der Grundstücke an der Friedensstraße werden derzeit gärtnerisch genutzt. Auf dem Areal ostseitig der Gorch-Fock-Straße befinden sich auf einer Teilfläche zur Zeit noch Einfachstwohnungen für Obdachlose.

Die ausgewiesenen Verkehrsflächen sind als solche vorhanden und im Bereich der Hermann-Löns-Straße ausgebaut. Die Gorch-Fock-Straße ist bisher unbefestigt.

Der Einmündungsbereich der Gorch-Fock-Straße in die Friedensstraße sowie die ostseitig angrenzende Fläche sind bis in 45,0 m Tiefe bereits vom Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 90 erfaßt. Die dort getroffenen Festsetzungen sollen durch den Bebauungsplan Nr. 144 geändert werden (siehe hierzu auch Anlage 1 zur Begründung).

Infolge der Eingliederung der Gemeinde Hasbergen in die Stadt Delmenhorst am 1. 3. 1974 ist der am 21. 10. 1969 vom Rat der Stadt Delmenhorst für das ehemalige Stadtgebiet beschlossene Flächennutzungsplan aufgrund des Niedersächsischen Gesetzes vom 26. 3. 1974 (Nieders. GVBl. 12/1974 S. 201) am 31. 12. 1974 außer Kraft gesetzt

worden. Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes für das heutige Stadtgebiet wurde bereits eingeleitet. Die Träger öffentlicher Belange wurden inzwischen beteiligt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 144 sind aus den Darstellungen des Entwurfes zum neuen Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Sonstige rechtsverbindliche Bauungs- oder Fluchtlinienpläne liegen für den Planbereich nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

II. Anlaß der Planaufstellung und Planungsziel

Den Gemeinden ist durch das Bundesbaugesetz (BBauG) die Aufgabe übertragen, Bauungspläne in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Rat der Stadt Delmenhorst hat am 7. 2. 1978 in Erfüllung dieser Verpflichtung die Aufstellung eines Bauungsplanes für das eingangs genannte Gebiet beschlossen und damit die Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bauungsplanes Nr. 144 geschaffen.

Grundsätzliche Ziele des Bauungsplanes sind, 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 Bauung und Nutzung innerhalb des Planungsbereiches im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung lenken zu können.

Der steigende Bedarf an Baugrundstücken für den Familienheimbau im Stadtgebiet und die gesetzliche Verpflichtung der Gemeinden zur Beschaffung von Bauland haben die Stadt Delmenhorst veranlaßt, die im Planungsgebiet vorhandenen Freiflächen einer Bauung zuzuführen. Da hier die notwendigen Einrichtungen und Anlagen der Infrastruktur weitgehend vorhanden sind, bieten sich diese Flächen bevorzugt dazu an.

An der Ostseite der Gorch-Fock-Straße sollen zunächst 7 und später insgesamt 14 Baugrundstücke aus städtischem Besitz für den Bau von Einfamilienwohnhäusern zur Verfügung gestellt werden. Durch ein vermehrtes Angebot an Bauland soll somit auch auf die Preisbildung auf dem Grundstücksmarkt Einfluß genommen werden.

Im Bereich der rückseitigen Flächen der Grundstücke an der Friedensstraße stehen weitere 0,8 ha Gelände zur Schaffung von Bauplätzen zur Verfügung. Die Ausweisungen des Bebauungsplanes sollen hier die Bildung von selbständigen Grundstücken ermöglichen, die über Privatzuwegungen mit Baulastabsicherung, über Gemeinschaftswege oder sogenannte "Hammerstiele" erschlossen werden, da die Erschließung über eine Planstraße wegen der dafür kaum ausreichenden Zwischenfläche und aus Kostengründen nicht zu vertreten ist.

In der Stadt Delmenhorst besteht aufgrund der ständig 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. Es ist deshalb dringend erforderlich, umgehend weiteres Bauland im Stadtgebiet bereitzustellen. Da das Neuaufstellungsverfahren des Flächennutzungsplanes noch längere Zeit in Anspruch nehmen wird, kann die Rechtskrafterlangung für den vorliegenden, dringend erforderlichen Bebauungsplan nicht abgewartet werden.

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 Bestimmung und unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung sowie in Anlehnung an die vorhandene Bebauung der angrenzenden Gebiete sind die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 144 als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Art und Umfang der hier zulässigen Nutzung ergeben sich aus dem § 4 der BauNVO. Für die überwiegend mit Kleinsiedlungen bebauten Grundstücke beiderseits der Hermann-Löns-Straße ist durch eine Sonderfestsetzung bestimmt, daß hier die nach § 4 (3) 6. BauNVO als Ausnahme zulässigen Anlagen (Ställe für Kleintierhaltung) nicht nur ausnahmsweise, sondern allgemein zulässig sind.

Die Anzahl der Vollgeschosse ist für den überwiegenden Teil des Planungsgebietes auf höchstens eins begrenzt. Lediglich an der Ostseite der Gorch-Fock-Straße sowie in einem straßenseitigen Teilbereich des Flurstücks 76 sind bis zu zwei Vollgeschosse zugelassen.

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

Im Planungsgebiet gilt die offene Bauweise. Für den Bereich der geschlossenen Siedlung beiderseits der Hermann-Löns-Straße wurde festgesetzt, daß hier nur Einzelhäuser zulässig sein sollen. Wohngebäude dürfen hier nicht mehr als zwei Wohnungen haben. Das entspricht der vorhandenen Bebauung. Hierdurch soll vermieden werden, daß durch Umbau, Erweiterung oder Neubau nach Abbruch die bestehende Siedlungsstruktur gestört wird. In Angleichung an diese Bebauung sind in den übrigen Baugebieten nur Einzel- und Doppelhäuser, gleichfalls mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Hiervon ausgenommen ist lediglich der straßenseitige Bereich des Flurstücks 76.

Infolge einer Sonderfestsetzung dürfen auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten) Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie bauliche Anlagen nach § 12 (1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) nicht errichtet werden.

Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen, die nicht gleichzeitig in eine öffentliche Verkehrsfläche hineinragen, gilt die Festsetzung der Baugrenzen nur, wenn sie durch einen Neubau ersetzt oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Sonstige innere Umbauten sind als Ausnahme zulässig.

Die im Bebauungsplan Nr. 144 ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen sind bereits bis auf geringfügige Eckabschrägungen als solche vorhanden. Die Hermann-Löns-Straße ist voll ausgebaut. Der künftige Ausbau der Gorch-Fock-Straße sieht neben der Fahrbahn beidseitige Gehwege vor. Hier ist in einem Teilabschnitt ein einseitiger Parkstreifen für den ruhenden Verkehr vorgesehen.

Für die Grundstückseigentümer besteht die Verpflichtung, Einstellplätze sowie Garagen auf den einzelnen Grundstücken für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf nachzuweisen.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes soll der Hermann-Allmers-Weg anbaufrei bleiben. Die Grundstücke an der Südseite dieser Straße

dürfen nicht an diese Wegefläche angeschlossen werden. Der motorisierte Verkehr soll von dieser Straße abgezogen werden. So wird eine für Fußgänger und Radfahrer ansprechende Verkehrsverbindung zwischen der Stedinger Straße und der Schönemoorer Straße erreicht.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stehen zwei erhaltenswerte Bäume, die durch Neuanpflanzungen nicht zu ersetzen sind. Auf der Grundlage des § 9 (1) Ziff. 25 b BBauG werden diese Bäume geschützt.

Eine vorhandene Gasreglerstation der Stadtwerke Delmenhorst wurde in den Bebauungsplan mit der umgebenden Fläche als Versorgungsanlage ausgewiesen. Soweit ähnliche Anlagen zur Versorgung der Baugebiete erforderlich werden, können sie gemäß § 14 (2) BauNVO in den einzelnen Baugebieten errichtet werden.

IV. Nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6) BBauG

Der vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 144 erfaßte öffentliche Wasserzug Nr. 5 (Deichhäuser Heide) wurde in der vorhandenen Breite einschließlich eines 5,0 m breiten Seitenstreifens mit Anbau- und Bepflanzungsverbot nach wasserrechtlichen Vorschriften gemäß § 9 (6) BBauG nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

V. Kinderspielplätze

Die Gemeinden sind aufgrund des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze vom 6. 2. 1973 verpflichtet, für Kinderspielplätze ausreichend große Flächen durch Bauleitpläne zu sichern. Da einerseits das Plangebiet nur sehr locker und ausschließlich mit Einfamilienhäusern bebaut ist und eine geeignete Spielplatzfläche nur unter erheblichem Eingriff in private Besitzverhältnisse zu schaffen wäre, andererseits nur eine Netto-Spielplatzfläche von etwa 300 qm erforderlich wird, soll in diesem Bebauungsplan auf die Ausweisung einer gesonderten Spielplatzfläche verzichtet werden.

Zur Sicherung der Forderungen des Nieders. Spielplatzgesetzes soll ein etwa 3.500 qm großer, im Bebauungsplan Nr. 90 verbindlich festgesetzter Spielplatz in angemessener Entfernung zu den Baugebieten des Bebauungsplanes Nr. 144 dienen (siehe hierzu auch Anlage 2 zur Begründung).

VI. Flächenangaben

Von dem ca. 5,98 ha großen Planungsgebiet werden ausgewiesen als:

1. Allgemeine Wohngebiete	ca. 5,26 ha
2. Straßenverkehrsflächen	ca. 0,68 ha
3. Öffentlicher Wasserzug	ca. 0,04 ha
	<hr/>
	ca. 5,98 ha
	=====

VII. Kosten und Folgemaßnahmen

Die kostenwirksamen Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 144 zu treffen sind, beschränken sich auf den Ausbau der Gorch-Fock-Straße. Die hierfür zu erwartenden Kosten werden nach heutigem Stand auf ca. 290.000,-- DM geschätzt. In diesem Betrag sind alle Kosten für noch erforderlichen Grunderwerb, für die Herstellung der Kanäle, die Straßenbefestigung einschließlich evtl. Freilegung, die Verlegung bzw. Erneuerung von Gas- und Wasserleitungen und die Straßenbeleuchtung enthalten.

Die Durchführung der Maßnahmen ist für das Jahr 1978 vorgesehen. Die erforderlichen Mittel sind im Haushalt für dieses Jahr bereitgestellt. Ein Teil dieser Kosten belastet den städtischen Haushalt nur vorübergehend, da die Anlieger in Form von Beiträgen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu den Kosten herangezogen werden.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen müssen, soweit sie noch nicht in das Eigentum der Stadt übergegangen sind, durch die Stadt erworben oder notfalls enteignet werden.

Die Aufstellung eines Sozialplanes nach § 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 diese dennoch erforderlich werden, so bildet der Bebauungsplan hierfür die Grundlage.

Bestehende frühere Pläne im Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Nr. 144 treten mit der nach § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung
außer Kraft.

Delmenhorst, den 18. April 1978

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung



Oetting
Stadtbaurat

28

27

42

43

44

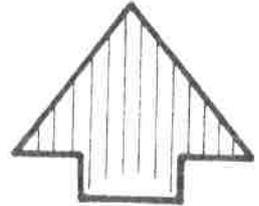
Anlage 1 zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 144

Änderungsbereich



(Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 90)

Maßstab 1:1000



raße



50

49

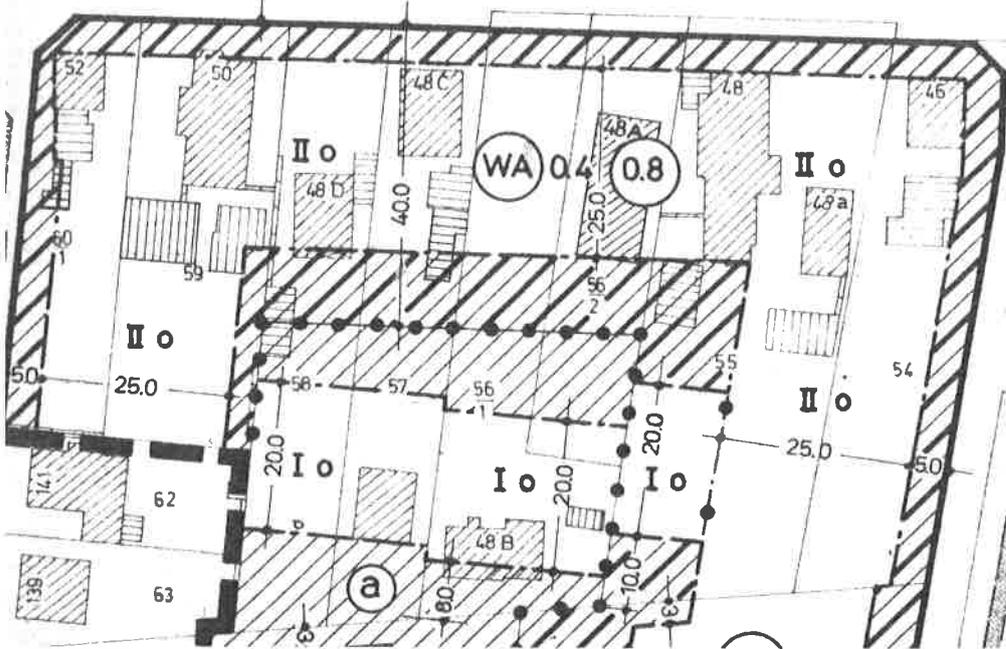
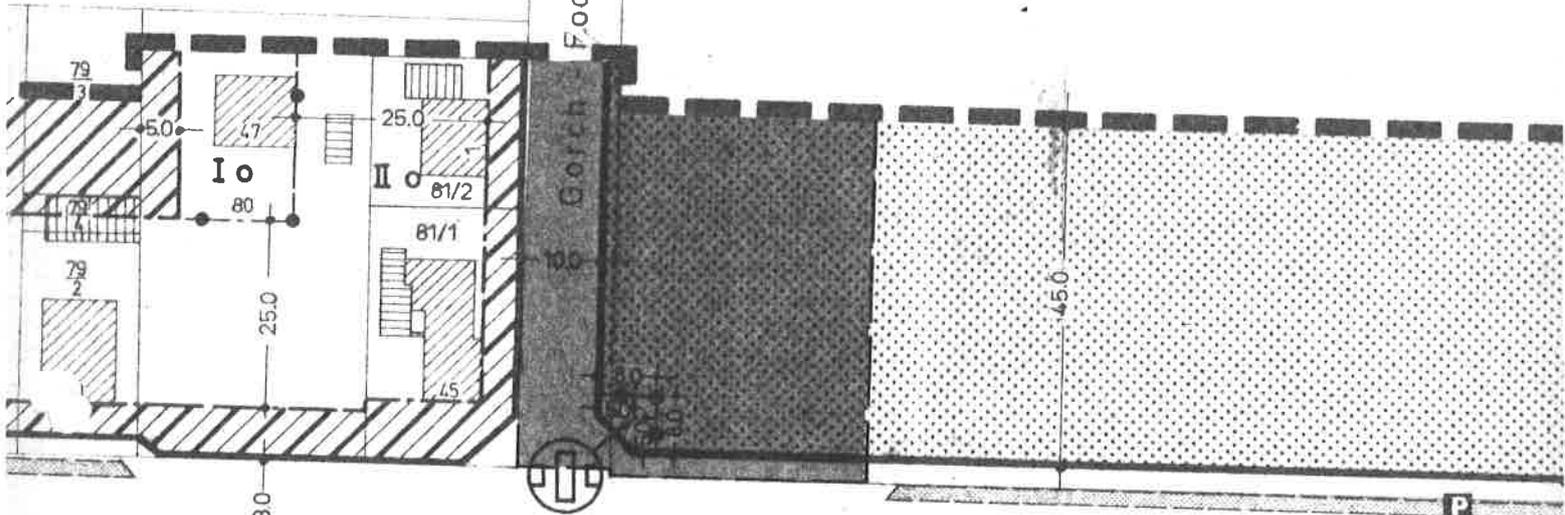
48

47

76

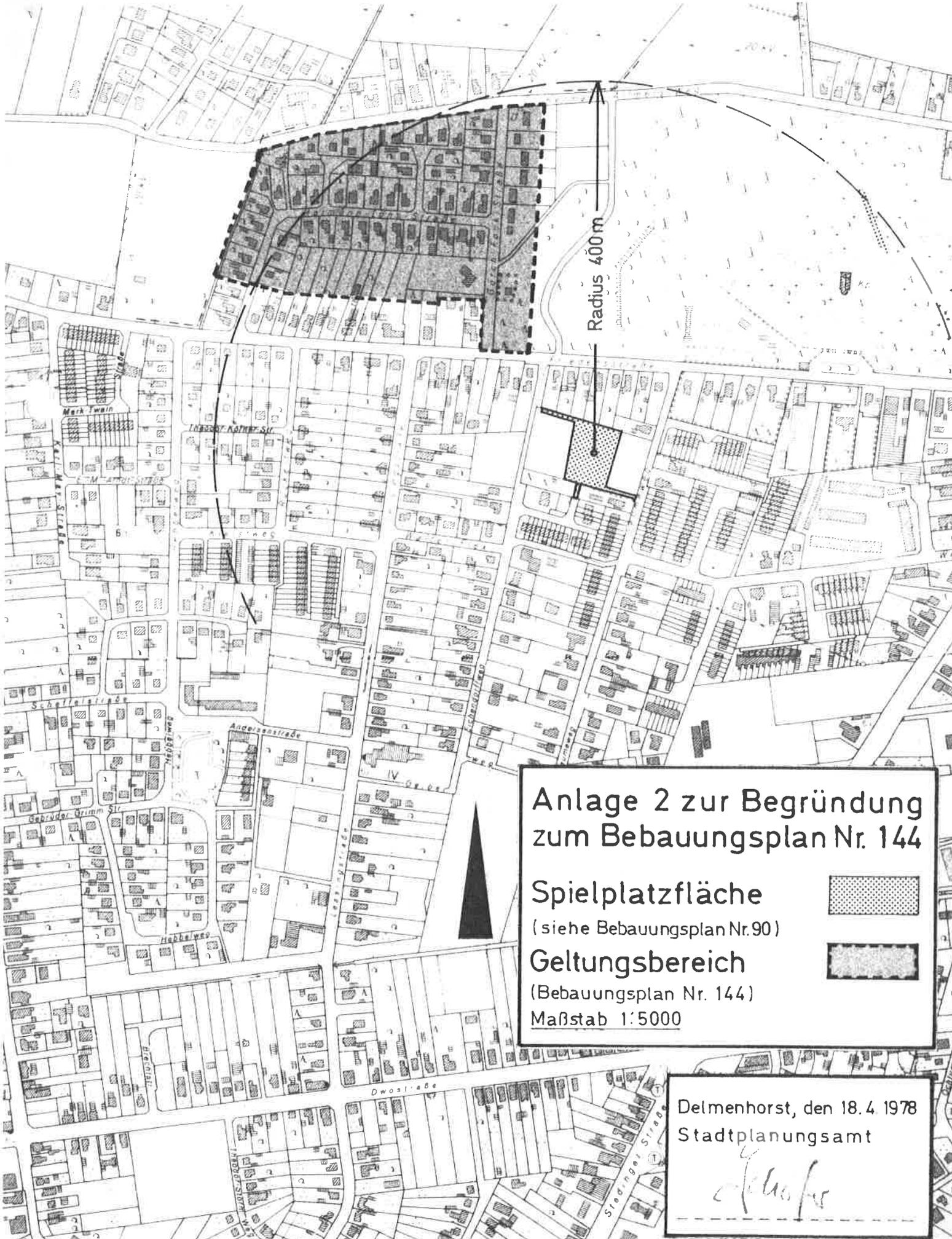


Fock - Straße



Delmenhorst, den 18.4.1978
Stadtplanungsamt

J. J. J.



Radius 400m

**Anlage 2 zur Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 144**

Spielplatzfläche
(siehe Bebauungsplan Nr.90)

Geltungsbereich
(Bebauungsplan Nr. 144)

Maßstab 1:5000

Delmenhorst, den 18.4.1978
Stadtplanungsamt
[Handwritten signature]