B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 130

für ein Teilgebiet im Bereich zwischen der Goethestraße, der Mühlenstraße, der Nutzhorner Straße, der Lenaustraße und der Südostgrenze des Flurstücks 97/2 (Flur 9) sowie für die Hausgrundstücke Goethestraße Nr. 17 bis 28 und Uhlandstraße Nr. 10 und 11 in Delmenhorst

- -

I. Bisherige Entwicklung, bestehende Planung

Das Plangebiet liegt im nördlichen Stadtbereich und umfaßt eine Fläche von ca. 4,0 ha. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,0 km.

Der vom Bebauungsplan erfaßte Bereich weist eine weitgehend lockere und größtenteils ältere Bebauung beiderseits der vorhandenen Straßen aus. Verbliebene Baulücken sind fortlaufend bis heute geschlossen worden. Die im Zentrum des Geltungsbereichs befindliche größere Freifläche wird bisher hauptsächlich gärtnerisch genutzt. Die vorhandenen Straßen im Plangebiet sind bis auf die Gehwege der Mörikestraße ausgebaut.

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 damalige Stadtgebiet beschlossene Flächennutzungsplan aufgrund des Nieders. Gesetzes vom 26. 3. 1974 (Nieders. GVBl. 12/1974 S. 201) am 31. 12. 1974 außer Kraft gesetzt worden. Maßnahmen zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das heutige Stadtgebiet wurden bereits eingeleitet. Die im Bebauungsplan Nr. 130 getroffenen Ausweisungen sollen im neuen Flächennutzungsplan entsprechend eingearbeitet werden.

Rechtsverbindliche Bebauungs- und Fluchtlinienpläne liegen für den Geltungsbereich nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

II. Anlaß der Planaufstellung und Planungsziel

Den Gemeinden ist durch § 2 (1) des Bundesbaugesetzes (BBauG) die Aufgabe übertragen, Bauleitpläne in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit dies erforderlich wird. Der Rat der Stadt Delmenhorst hat am 25. 10. 1976 in Erfüllung dieser Ver-

pflichtung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 130 für den eingangs genannten Geltungsbereich beschlossen und so die Rechtsgrundlage für die Aufstellung dieses Planes 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 Planungsgebietes im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung lenken zu können.

Die bisher nicht bebaute Freifläche im Planungsbereich liegt in einem Gebiet, das von allen wesentlichen Einrichtungen und Anlagen der Infrastruktur weitgehend umgeben ist. Es ist Aufgabe der Gemeinde, solche Flächen vorrangig einer Bebauung zuzuführen.

Insbesondere wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 130 erforderlich, um die oben genannte Freifläche zwischen der Nutzhorner Straße und der Goethestraße für die Durchführung einer Wohnbebauung zu erschließen. Hierfür ist in Anbindung an die Mörikestraße bis zur Lenaustraße der Bau einer Planstraße vorzusehen. Im weiteren soll ein öffentlicher Geh- und Radweg als Verbindung von der Nutzhorner Straße über die Lenaustraße zur Uhlandstraße und dem Wilhelm-von-der-Heyde-Schulzentrum eingeplant werden. Dieser Weg ist auch deshalb erforderlich, um unter anderem den Kindern aus den nördlichen Bereichen einen abseits des Kraftfahrverkehrs sicheren Schulweg zum Wilhelm-von-der-Heyde-Schulzentrum anzubieten.

Auf den so erschlossenen Grundstücksflächen ist es dann möglich, ein- bzw. zweigeschossige Wohngebäude zu errichten. Darüber hinaus soll den Eigentümern der anderen Grundstücke die Möglichkeit gegeben werden, im Rahmen eines qualifizierten Bebauungsplanes Baumaßnahmen durchzuführen.

Letzteres gilt hauptsächlich für die Hausgrundstücke Goethestraße Nr. 111 bis 114, hier sollen Festsetzungen getroffen werden, die eine rückwärtige Bebauung ermöglichen und die Bildung von sogenannten Hammergrundstücken oder über Baulasten einen Anschluß an das öffentliche Straßennetz gestatten. Die Erschließung mit einer weiteren Planstraße wäre hierfür unwirtschaftlich, jedoch besteht ein städtebauliches Interesse, die Fläche einer Bebauung zuzufüh-

ren. Aus den vorgenannten Gründen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 130 zum jetzigen Zeitpunkt dringend erforderlich.

III. Planinhalt

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26. 11. 1968 sieht im § 1 (2) und (3) vor, daß die zur Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung zu gliedern sind. Entsprechend dieser Bestimmung und der vorausgegangenen Entwicklung sind die Grundstücke im Plangebiet als allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Die Anzahl der Vollgeschosse ist für die bereits bebauten Grundstücksflächen entsprechend der überwiegend vorhandenen Bebauung festgesetzt. Für die straßenseitigen Bereiche beidseitig der Goethe-, Mörike- und Uhlandstraße sind daher zwei Vollgeschosse ausgewiesen. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen und in der für die tiefen Hausgrundstücke Goethestraße Nr. 111 bis 114 festgesetzten zweiten Bauzone ist nur ein Vollgeschoß zulässig. In der genannten Freifläche ist die überbaubare Fläche für eine zwei- bzw. eingeschossige Bebauung mit freistehenden Wohnhäusern ausgewiesen. Damit ist sichergestellt, daß sich die neue Bebauung harmonisch in das städtebauliche Gesamtbild einfügt.

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

Auf der im rückseitigen Bereich der Hausgrundstücke Goethestraße Nr. 111 bis 114 dargestellten zweiten Bauzone und einer Teilfläche des Flurstücks 90/2 sind nur Einzel- oder Doppelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen erlaubt. Beidseitig der Mörikestraße sind nur Doppelhäuser zulässig, wobei im wesentlichen dem Baubestand Rechnung getragen wurde.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 130 gilt die offene Bauweise.

Im Rahmen der Bauleitplanung soll auf den städtebaulichen Eindruck des Gesamtstraßenbildes Einfluß genommen werden. Hierbei sollen

die sogenannten Vorgartenflächen von Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie von baulichen Anlagen nach § 12 (1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) freigehalten werden.

Vorhandene Gebäude oder Gebäudeteile, die sich außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen und nicht auf einer öffentlichen Verkehrsfläche befinden, genießen Bestandsschutz.

Zur Erschließung des Baugebietes ist in Anbindung an die Mörikestraße bis zur Lenaustraße eine Planstraße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Als Wohnstraße sind die Ausbaubreiten mit 9,5 m und bei den Abschnitten mit Längsparkstreifen mit 11,5 m ausgelegt. Darüber hinaus ist abgehend von der Planstraße zur Goethestraße ein 4,0 m breiter öffentlicher Geh- und Radweg ausgewiesen, der als Verbindung von der Lenaustraße zur Uhlandstraße bis zum Schulzentrum unter anderem der Schulwegsicherung dienen soll. Die vorhandenen Straßen sind entsprechend ihrer Ausbaubreiten als solche festgesetzt.

Die Anzahl der im öffentlichen Verkehrsraum der Straßen angeordneten Längsparkstreifen entspricht den gegebenen Erfordernissen. Für die Grundstückseigentümer besteht daneben die Verpflichtung, Einstellplätze auf den einzelnen Grundstücken für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf nachzuweisen. Damit sind auch die Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs berücksichtigt worden.

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. Hinsichtlich der Größenordnung des Geltungsbereichs und der weitgehend vorhandenen Bebauung wäre eine geeignete Spielplatzfläche nur unter erheblichen Eingriffen in gegebene Besitzverhältnisse zu schaffen. Aufgrund des relativ weiträumigen Charakters des Plangebietes und der Umgebung kann zunächst das Schulgelände des Wilhelm-von-der-Heyde-Schulzentrums als Spielplatzfläche angeboten werden. In einem zukünftigen Anschlußbebauungsplan, der ein größeres Gebiet nordwestlich des vorliegenden Planbereichs aufnehmen soll, ist die Ausweisung eines öffentlichen Kinderspielplatzes in den erforderlichen Ausmaßen vorgesehen.

V. Flächenangaben

Von dem ca. 4,0 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als:

1. allgemeine Wohngebiete (WA)	ca. 3,4 ha
2. öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,6 ha
	ca. 4,0 ha

VI. Kosten und Folgemaßnahmen

Für die aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 130 vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden die Kosten nach heutigem Stand auf etwa 450.000,-- 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. 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 Stadt Delmenhorst braucht für den Ausbau der Erschließungsanlagen keine finanziellen Vorleistungen zu erbringen, da diese als sogenannte Unternehmeranlagen durch einen Bauträger hergestellt werden. Die Höhe des auf die Stadt entfallenden gesetzlichen Anteils an diesen Kosten kann erst nach Durchführung der einzelnen Maßnahmen ermittelt werden. Die Inanspruchnahme der Mittel erfolgt im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

Die für die Anlegung bzw. den Ausbau der öffentlichen Verkehrsanlagen erforderlichen Flächen müssen der Stadt übertragen, durch die Stadt erworben oder notfalls enteignet werden, soweit sie nicht im Eigentum der Stadt sind.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht erkennbar. Bestehende frühere Pläne im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 130 treten mit der nach § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung außer Kraft.

Delmenhorst, den 15. November 1976

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung

Oetting
Stadtbaurat