B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 82

für die Flurstücke 136/6 bis 136/10 und 136/13 der Flur 6 an der Welsestraße in Delmenhorst

- -

I. Bisherige Entwicklung, bestehende Planung

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

Der eingangs beschriebene Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 umfaßt ein Gebiet, das im wesentlichen bisher gärtnerisch genutzt wurde. Lediglich die Flurstücke 136/6 bis 136/10 sind seit langem in Form von Doppelhäusern bebaut. Im Norden grenzt der Geltungsbereich an den öffentlichen Wasserzug Nr. 7 (Welse), dessen geplante Verbreiterung mit Reinigungsstreifen bzw. Stützmauern in den Planbereich einwirken.

Die vom Bebauungsplan Nr. 82 erfaßten Flurstücke 136/6 und 136/7 sowie Teilflächen der Flurstücke 136/9, 136/10 und 136/13 befinden sich heute noch im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 48 der Stadt Delmenhorst. Die hier getroffenen Festsetzungen sollen mit dem Bebauungsplan Nr. 82 zum Teil geändert werden.

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 getreten. Maßnahmen zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das heutige Stadtgebiet wurden bereits eingeleitet. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 82 stimmen mit den Darstellungen des ehemaligen Flächennutzungsplanes überein und sollen im künftigen Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt werden.

Sonstige rechtsverbindliche Bebauungs- oder Fluchtlinienpläne liegen für den Planbereich 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, Bebauungspläne in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit dies erforderlich wird. Der Rat der Stadt Delmenhorst hat am 11. 12. 1973 in Erfüllung dieser Verpflichtung die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das eingangs genannte Gebiet beschlossen und damit die Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 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.

Im Planungsgebiet befindet sich eine bisher nicht bebaute Fläche, die von den notwendigen Einrichtungen der Infrastruktur umgeben ist. Es ist die Aufgabe einer Gemeinde, derartige Flächen vorrangig einer Bebauung zuzuführen. Ziel ist es, die vorgenannte Fläche mit drei Reihenhausgruppen von insgesamt 17 Wohnungseinheiten und der zugehörigen Gemeinschaftsgaragenanlage zu bebauen. Das gilt insbesondere für das Flurstück 136/13. Da sich das bezeichnete Baugebiet nicht unmittelbar an einer Straße befindet, soll seine Anbindung an das öffentliche Straßennetz mit einer Planstraße an die dort vorhandene Welsestraße erfolgen. Auch hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BBauG unerläßlich.

Bei einer Zugrundelegung von 2,8 Personen je WE sind im Planbereich rd. 65 E zu erwarten. Das entspricht einer Wohndichte von rd. 70 E/ha (netto). Entsprechend entfällt an Geschoßflächen je E 100 m² (netto).

III. Planinhalt

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26. 11. 1968 sieht in § 1 (2) und (3) vor, daß die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung zu

gliedern sind. Entsprechend dieser Bestimmung und der vorausgegangenen Entwicklung sind die vom Geltungsbereich erfaßten Grundstücke als allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Die Anzahl der Vollgeschosse ist für die bereits bebauten Grundstücke entsprechend der vorhandenen Bebauung zweigeschossig festgesetzt. In der genannten Freifläche sind drei Bauzonen für eine Reihenhausbebauung zwingend zweigeschossig ausgewiesen. Die Maßnahme der zwingenden Ausweisung soll hier sicherstellen, daß sich die neue Bebauung harmonisch in die bauliche Umgebung einfügt und das städtebauliche Gesamtbild nicht beeinträchtigt. In diesem Zusammenhang regelt der Bebauungsplan auch die Höhenlage der baulichen Anlagen so, daß hier die Erdgeschoßfußbodenoberkante nur max. 50 cm über der Straßenoberfläche liegen darf.

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.

Für die Grundstücke mit einer Reihenhausbebauung gilt die geschlossene und im verbleibenden Planbereich die offene Bauweise. Im Rahmen der Bauleitplanung soll auf den städtebaulichen Eindruck des Gesamtstraßenbildes Einfluß genommen werden. Hierbei sollen die nicht überbaubaren Flächen von Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO wie von baulichen Anlagen nach § 12 (1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) freigehalten werden.

Für die Baugrundstücke mit geschlossener Bauweise findet § 21 a (2) BauNVO als Ausnahme Anwendung. Das besagt, daß der Grundstücksfläche gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BBauG hinzugerechnet werden können. Von der Ausnahmemöglichkeit wird nur dann Gebrauch gemacht, wenn neben den baurechtlichen Voraussetzungen städtebauliche Gesichtspunkte dies rechtfertigen und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Die Erschließung der im Geltungsbereich ausgewiesenen Baugrundstücke soll über eine 8,0 m breite Planstraße ab der Welsestraße erfolgen, die mit einem Wendeplatz endet. Die Planstraße erhält neben der Fahrbahn von 5,0 m Breite einseitig einen Fußweg von

2,3 m und an der westlichen Seite einen 0,7 m breiten Schrammbord. Für den Wendeplatz ist eine Wendemöglichkeit in einem Durchmesser von 14,0 m vorgesehen. Darüber hinaus stehen für den ruhenden Verkehr 5 Parkplätze zur Verfügung. Vom Wendeplatz aus ist für die Erschließung der nahe gelegenen Reihenhäuser ein 3,3 m breiter öffentlicher Wohnweg vorgesehen. Die Erschließung der im östlichen Planbereich geplanten Reihenhauszeilen ist durch Geh- und Leitungsrechte gesichert.

Zugunsten der Baugrundstücke mit geschlossener Bauweise weist der Bebauungsplan nordwestlich des Wendeplatzes eine Fläche für erdgeschossige Gemeinschaftsgaragen aus im Verhältnis 1 : 1.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 wird von der geplanten Verbreiterung des öffentlichen Wasserzuges Nr. 7 berührt, seine Verbreiterung einschließlich des 5,0 m breiten Reinigungsstreifens bzw. der Stützmauer ist auf Forderung der zuständigen Wasserbehörde nachrichtlich übernommen 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. Die Größenordnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 82, insbesondere die Nähe der Welse und eines Bahndammes, lassen hier eine sinnvolle und sichere Kinderspielanlage nicht zu.

Dafür steht in unmittelbarer Nähe des Planbereichs, zwischen der Welse- und Richtstraße, eine geeignete größere Freifläche zur Verfügung. In einem vorgesehenen Anschlußbebauungsplan soll die genannte Fläche einbezogen werden und einen öffentlichen Kinderspielplatz aufnehmen.

V. Flächenangaben

Von dem ca. 1,0 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als:

1. Allgemeine Wohngebiete (WA)	ca. 0,90 ha
2. Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,10 ha
	ca. 1,00 ha

VI. Kosten und Folgemaßnahmen

Für die aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 82 vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden die Kosten nach heutigem Stand auf etwa 195.000,-- 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 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. 82 treten mit der nach § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung außer Kraft.

Delmenhorst, den 22. November 1976

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung

Oetting
Stadtbaurat