



B e g r ü n d u n g zum Bebauungsplan Nr. 221

im Bereich der Flurstücke 122/1, 122/2, 122/3, 123/2, 124/3, 125/1, 126/1 und 128 der Flur 12 an der Ostseite der Nutzhorner Straße in Delmenhorst

I. Bisherige Entwicklung, bestehende Planung

Der Planungsbereich liegt im nördlichen Stadtgebiet im Ortsteil Dwoberg/Ströhen und umfaßt eine Fläche von ca. 0,65 ha. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt etwa 2,3 km.

Der westliche, an der Nutzhorner Straße gelegene Teil der von der Planung betroffenen Hausgrundstücke wird vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 58 vom 28.10.1971 erfaßt. Diese Teilflächen sind im Rahmen der dort getroffenen Festsetzungen bereits seit vielen Jahren bebaut.

Die nördlich und östlich angrenzenden Baugebiete sind in den 50iger Jahren überwiegend mit Kleinsiedlungen bebaut worden. Die Erschließungsstraßen dieses Baugebietes, hier insbesondere die Georg-Droste-Straße, aber auch der Fritz-Reuter-Weg tangieren das neue Baugebiet. Hier war ursprünglich eine Verbindung der beiden Straßenstutzen als das Baugebiet durchschneidender Straßenzug vorgesehen.

Die verhältnismäßig tiefen, bis zu 120 m langen Grundstücke werden im rückseitigen Raum zur Zeit als Garten genutzt, aber teilweise nicht mehr bewirtschaftet.

Als vorbereitender Bauleitplan besteht für das Gebiet der Stadt Delmenhorst der am 22.05.1979 vom Rat der Stadt beschlossene Flächennutzungsplan. Die vom Bebauungsplan Nr. 221 erfaßten Teilflächen sind hier als Wohnbauflächen dargestellt. Zwei Teilflächen, die im Bebauungsplan Nr. 221 zur Erschließung der rückseitigen Grundstücksbereiche als Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt werden, werden

zur Zeit noch vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 58 erfaßt und sollen mit dem vorliegenden Plan entsprechend der künftigen Nutzung geändert werden.

Sonstige verbindliche Bauleitpläne liegen nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

II. Anlaß der Planaufstellung, Planungsziel

Den Gemeinden ist nach § 1(3) des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 die Aufgabe übertragen, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Aufgrund dieser Verpflichtung wird für den eingangs genannten Bereich der Bebauungsplan Nr. 221 aufgestellt.

Ziel der Bauleitplanung ist es, die im Flächennutzungsplan für das Gebiet der Stadt Delmenhorst als Wohnbauflächen dargestellten, bisher zum Außenbereich gehörenden Flächen im rückwärtigen Raum an der Ostseite der Nutzhorner Straße südlich der Georg-Droste-Straße in die Baugebiete der Stadt einzubeziehen. Zu diesem Zweck sollen hier reine Wohngebiete ausgewiesen werden, um der steigenden Nachfrage nach neuen Baugrundstücken auch in diesem Stadtteil Rechnung zu tragen.

Grundsätzliches Ziel der Bauleitplanung ist es, für den Planungsbereich eine Bebauung in Form einer zweiten Bauzone auf den Grundstücken zuzulassen, die über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen werden soll. Da eine öffentliche Erschließung von der Flächeninanspruchnahme und vom finanziellen Aufwand her für die öffentliche Hand bei der Geringfügigkeit der Gesamtmaßnahme - denkbar sind hier max. 6 Häuser - nicht vertretbar ist, bildet die vorgesehene Erschließungsalternative die einzige Möglichkeit, diese rückwärtigen Grundstücksbereiche an die öffentlichen Verkehrsflächen anzubinden.

Ein weiteres Ziel der Planung besteht darin, die aufgelockerte Bauweise durch städtebauliche Maßnahmen festzuschreiben. Dies soll durch die Festsetzung von Einzelhäusern mit nicht mehr

als 2 Wohnungen und durch Einschränkung der überbaubaren Grundstücksbereiche erfolgen, aber auch über das zulässige Maß der baulichen Nutzung geregelt werden.

Neben der Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung für die vom Bebauungsplan erfaßten Grundstücksbereiche werden gleichzeitig auch die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksbereiche festgelegt, um hierdurch die künftige Bebauung und Nutzung innerhalb des Planungsgebietes im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung lenken zu können.

Der vorliegende Bebauungsplan soll ferner bestehende, erhaltenswerte Landschaftsteile wie Bäume, die durch Neuanpflanzungen nicht zu ersetzen sind und den städtebaulichen Charakter des Baugebietes nachhaltig prägen, unter Schutz stellen, um so den Forderungen des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG) zu entsprechen.

Der Bebauungsplan Nr. 221 wurde aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst entwickelt.

III. Planinhalt

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 sieht im § 1 vor, die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung festzusetzen. Entsprechend dieser Bestimmung wurde unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung so wie der Darstellung im Flächennutzungsplan für alle Baugrundstücke reine Wohngebiete festgelegt.

Die besondere Lage des Baugebietes, die vorgesehene Erschließung der Baugrundstücke sowie die Umgebung lassen eine mehrgeschossige, verdichtete Bebauung nicht zu. Daher wurde die höchste Anzahl der Vollgeschosse auf 1 begrenzt.

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

Unter Berücksichtigung der besonderen Lage des Baugebietes wurden diese Werte mit 0,3 (GRZ) und 0,4 (GFZ) nicht unwesentlich unter den Höchstwerten des § 17 Abs. 1 BauNVO angesetzt. Durch diese Maßnahme soll eine übermäßige Verdichtung des Baugebietes vermieden werden.

Die Festsetzung von Mindestgrößen der Baugrundstücke für jedes Einzelhaus mit 500 qm dient gleichfalls dazu, eine übermäßige Verdichtung zu vermeiden und durch die eingeschränkte Bebauung die besondere Lage des Baugebietes zu betonen.

Für die vom Bebauungsplan erfaßten Baugrundstücke gilt die offene Bauweise. Hierbei wurde mit der Festsetzung "nur Einzelhäuser zulässig, Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben" einer unerwünschten Verdichtung gleichfalls vorgebeugt. Städtebauliches Ziel ist es, durch diese Festsetzung zu dokumentieren, daß die Art der vorgesehenen Erschließung des Baugebietes als ausreichend angesehen werden kann.

Auch die textliche Festsetzung, daß die Ausnahme nach § 3 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind, unterstreicht die vorgenannten städtebaulichen Ziele.

Wie bereits eingangs erwähnt, ist innerhalb des Baugebietes eine öffentliche Erschließung nicht vorgesehen. Das Baugebiet grenzt an einen Straßenstutzen der Georg-Droste-Straße an, der bisher nicht ausgebaut ist, jedoch für den Ausbau grundsätzlich zur Verfügung steht. Diese Fläche steht im Eigentum der Stadt Delmenhorst. In Verlängerung dieses Straßenstuzzens in südliche Richtung wird eine 4,0 m breite Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Flurstücke 124/3, 125/1, 126/1 und 128 vorgesehen. Über diese Wegetrasse werden 4 Einzelhausgrundstücke mit im Höchstfalle 8 Wohnungseinheiten erschlossen. Das südlich angrenzende Flurstück 123/2 erhält gleichfalls eine Zuwegung über eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, die über den eigenen Grundstücksbereich an dessen Nordseite an die Nutzhorner Straße anschließt. Die Erschließung des Hausgrundstückes Nutzhorner Straße 67 A (Flurstück 122/2 sowie für das Flurstück 122/3) erfolgt über eine Fläche, die mit Geh-, Fahr- und

Leitungsrechten zu belasten ist und an der Südseite der Hausgrundstücke Nutzhorner Straße 67 und 67 A bereits vertraglich und grundbuchlich abgesichert ist. Alle betroffenen Eigentümer haben der Art und dem Umfang der vorgenannten Erschließung schriftlich zugestimmt.

Die Höhenlage des Baugeländes sowie die Anschlußmöglichkeiten an die bestehenden Kanäle sowohl in der Nutzhorner Straße als auch in der Georg-Droste-Straße machen unter Umständen eine Geländeaufhöhung bis zu 0,5 m im Anschlußbereich der Entwässerungskanäle erforderlich.

IV. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Grünplanung

Der überwiegende Bereich der bisher nicht bebauten Grundstücke wird zur Zeit mehr oder weniger intensiv als Hausgarten genutzt. Landschaftlich wertvolle Teile sind nicht erkennbar. Diesbezüglich sind auch aufgrund der geringfügigen Eingriffe durch ausgewiesene Bauflächen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen nicht erforderlich.

Auf dem Flurstück 126/1 sind 3 Bäume vorhanden, die den Charakter der Umgebung besonders prägen und durch Neuanpflanzungen nicht so schnell zu ersetzen sind. Sie werden auf der Grundlage des § 9 (1) 25. BauGB unter Schutz gestellt, um hierdurch das Ortsbild zu festigen und sie aus städtebaulicher Sicht zur Erhaltung der urbanen Gesamtsilhouette heranzuziehen. Die widerrechtliche Beseitigung dieser Bäume ist als Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 213 (1) 3 und (2) BauGB zu betrachten und kann mit einer Geldbuße mit zu 20.000 DM geahndet werden.

Darüber hinaus besteht für das Gebiet der Stadt Delmenhorst die Satzung über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung), auf deren § 3 besonders hingewiesen wird. Diese Maßnahme erfolgt insbesondere, da auch nicht besonders festgesetzte Einzelbäume oder Baumgruppen im Grundstücksbereich unter Betrachtung des Landschaftschutzes und der Grünplanung haltenswert sein können, jedoch nicht die städtebaulichen

Kriterien erfüllen, um sie gesondert im Bebauungsplan festsetzen zu müssen.

Unter den vorstehend genannten Gesichtspunkten ist dem Schutz der Landschaft und der Natur weitestgehend Rechnung getragen.

Der rechnerische Spielplatzbedarf für die vom Bebauungsplan Nr. 221 erfaßten Baugebiete beträgt netto ca. 80 qm. Spielplätze dieser Größenordnung sind nicht nur unwirtschaftlich, sondern bieten auch keine ausreichende Spielfläche, so daß auf die Ausweisung eines gesonderten Spielplatzes im Bebauungsplan Nr. 221 verzichtet wurde. In unmittelbarer Nähe des Baugebietes sind im östlichen wie im südlichen Bereich zwei Kinderspielplätze vorhanden und für den erforderlichen Zweck ausgebaut. Die Forderungen des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze sind somit erfüllt.

V. Flächenangaben, Kosten und Folgemaßnahmen

Das gesamte, ca. 0,65 ha große Planungsgebiet ist als reines Wohngebiet ausgewiesen.

Die Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 221 hat innerhalb des Planungsgebietes keine öffentlichen Maßnahmen zur Folge, da die Erschließungseinrichtungen privat zu erstellen sind. Der Ausbau des außerhalb des Planungsgebietes liegenden Straßenzugens der Georg-Droste-Straße beläuft sich nach heutigem Stand auf etwa 30.000 DM. Dieser Betrag beinhaltet alle Kosten für evtl. noch erforderlichen Grunderwerb im öffentlichen Bereich sowie für die Herstellung bzw. Erneuerung der Kanäle, die Anlegung und Befestigung der öffentlichen Verkehrsflächen, die Verlegung von Gas- und Wasserleitungen sowie die Straßenbeleuchtung. Diese Kosten belasten den städtischen Haushalt nur vorübergehend, da ein großer Teil dieser Kosten in Form von Anliegerbeiträgen aufgrund der bestehenden Erschließungssatzung von den Anliegern in Form von Beiträgen zu erbringen ist. Die auf die Stadt entfallenden Anteile aufgrund der geltenden Erschließungssatzung werden aus Haushaltsmitteln bereitgestellt.

Die Straßenfläche befindet sich im Eigentum der Stadt Delmenhorst. Der bisherige Pachtvertrag mit dem Nutznießer ist inzwischen gekündigt. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des 4. Teiles des Baugesetzbuches sind nicht erkennbar. Sollten sie dennoch erforderlich werden, so bildet der Bebauungsplan 221 hierfür die Rechtsgrundlage.

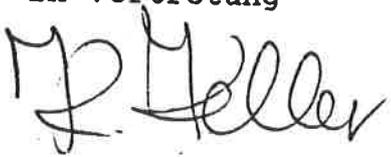
Die Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 180 BauGB ist bei der Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 221 entbehrlich. Belange des Denkmalschutzes werden durch den Bebauungsplan Nr. 221 nicht berührt. Das gesamte Baugebiet ist an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen anzuschließen.

Für die Sicherung der Erschließung sind im Bereich der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Flächen Baulasten im Baulastenverzeichnis der Stadt Delmenhorst einzutragen.

Mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 221 gemäß § 12 BauGB treten alle bestehenden früheren Bauungs- oder Fluchtlinienpläne im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 221 außer Kraft.

Delmenhorst, den 25.09.1990
Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung



K. Keller
Stadtbaurat