Sammlung

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 210

für ein Gebiet beiderseits der Memeler Straße, der Lothringer Straße und der Elsässer Straße in Delmenhorst

---

I. Bisherige Entwicklung, bestehende Planung

Das Planungsgebiet liegt südlich des Stadtzentrums, etwa 1,8 km von diesem entfernt. Es umfaßt eine Fläche von 5,44 ha. Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um bebaute Flächen mit tiefen, im rückwärtigen Bereich unbebauten, gärtnerisch genutzten Grundstücken. Der Charakter des Gebietes ist durch die hier dominierende Wohnbebauung bestimmt. Das Gebiet ist durch die Elsässer Straße, die Memeler Straße und die Lothringer Straße erschlossen und durch die Jägerstraße und die Düsternortstraße an das Stadtzentrum angebunden.

Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Verbindliche Bauleitplanung bestand für dieses Gebiet bislang nicht. Westlich grenzt das Gebiet an den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 128 an.

II. Anlaß der Planaufstellung und Planungsziel

Zwischen Elsässer Straße und Lothringer Straße sowie zwischen Lothringer Straße und Danziger Straße sind im Bebauungsplan Nr. 128 rückwärtige Bauflächen ausgewiesen. An diese Flächen angrenzende Grundstückseigentümer waren benachteiligt, weil sie wegen fehlender verbindlicher Bauleitplanung von der auf den benachbarten Grundstücken festgesetzten rückwärtigen Bebauungsmöglichkeit keinen Gebrauch machen konnten. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde erforderlich, um die hier angesprochenen Nutzungsmöglichkeiten zu regeln und im übrigen das gesamte Plangebiet einer städtebaulich geordneten Nutzung zuzuführen.

Für das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes soll, abgeleitet aus der vorangegangenen Entwicklung, ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Entlang der Lothringer Straße und der Elsässer Straße ist im Bebauungsplan Nr. 128 eine bis zu zweigeschossige Bebauung zulässig. Diese Möglichkeit soll auch entlang der Straßen im Planbereich zugelassen werden. Im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 128 ist eine von der straßenseitigen Bauzeile abgesetzte rückwärtige Bauzone ausgewiesen, die eingeschossig zu nutzen ist. Diese Möglichkeit aufgreifend, soll im Anschluß an diese rückwärtigen Bauzonen ebenfalls eine eingeschossige Bebauung zugelassen werden.

III. Planinhalt

In der Art der Bodennutzung wurde der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan für das Gebiet der Stadt Delmenhorst in der zur Zeit geltenden Fassung entwickelt. Nach § 1 (3) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. 9. 1977, zuletzt geändert durch die dritte Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 19. 12. 1986, sind, soweit das erforderlich ist, die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung festzusetzen. Dem wurde hier entsprochen.

Entwickelt aus dem Flächennutzungsplan wurden entlang der Elsässer Straße, der Memeler Straße und der Lothringer Straße Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen, damit neben dem Wohnen die Unterbringung von den der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben gesichert ist und Anlagen gemäß § 4 (2) Nr. 3 BauNVO errichtet werden können.

Das Maß der baulichen Nutzung für die Baugebiete wird durch die Festsetzung von Vollgeschoßzahlen sowie durch Grund- und Geschoßflächenzhalen geregelt. Diese Zahlen geben an, wieviel Vollgeschosse höchstens errichtet werden dürfen und wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschoßfläche je Quadrat-

meter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind.

Eingehend auf die im Plangebiet teilweise vorhandene zweigeschossige Bebauung und die Ausweisungen im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 128 wurden entlang der Straßen 15,0 m tiefe Bauzonen festgesetzt, in denen bis zu zwei Vollgeschosse errichtet werden dürfen. Daran anschließend ist eine 10,0 m tiefe eingeschossige Bauzone für Erweiterungsmöglichkeiten festgesetzt.In den davon durch nicht überbaubare Flächen abgesetzten rückwärtigen Bauzonen zwischen Elsässer Straße, Lothringer Straße und Danziger Straße ist eine eingeschossige Bebauung in Verbindung mit reduzierten Grund- und Geschoßflächenzhalen ausgewiesen, um eine Auflockerung der Bebauung zu erreichen.

Im gesamten Gebiet ist, abgestellt auf die vorhandene Bebauung, die offene Bauweise festgesetzt. Um den Charakter des Gebietes zu erhalten, sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Ausgenommen von der Einschränkung, nicht mehr als zwei Wohnungen pro Haus zu errichten, sind lediglich die direkt an die Düsternortstraße gelegenen Bauzonen. In diesem Bereich ist eine höhere Ausnutzung erwünscht, weil es sich um den Übergangsbereich von einer Haupterschließungsstraße zu Anliegerstraßen handelt. In den rückwärtig gelegenen Bauzonen zwischen Elsässer Straße, Lothringer Straße und Danziger Straße sind nur Einzelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Diese Zonen sollen sich von der straßenseitgen Bebauung deutlich abheben. Eine dichtere Bebauung ist hier ohnehin nicht vertretbar, weil die Erschließung dieser Zonen nur über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert ist.

Die Grund- und Geschoßflächenzahlen der straßenseitigen Bauzonen sind wie im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 128 mit 0,4 und 0,6 festgesetzt. Damit soll die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 128 im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 210 fortgesetzt werden. Dem entsprechen auch die für den rückwärtigen Bereich reduzierten Grund- und Geschoßflächenzahlen von jeweils 0,3. Um eine zu große

Verdichtung zu vermeiden, ist für den gesamten Planbereich bis auf die an die Düsternortstraße angrenzenden Flächen festgesetzt, daß die Mindestgröße der Baugrundstücke 500 m² betragen muß.

Die überbaubaren Flächen der Grundstücke sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgelegt. Durch besondere textliche Festsetzungen ist geregelt, daß auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitgen Baugrenzen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen nach § 12 (1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) nicht errichtet werden dürfen. Garagen, die mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, können jedoch als Ausnahme zugelassen werden. Damit soll erreicht werden, daß die Verkehrsfläche und die Vorgartenbereiche zusammen städtebaulich als Raum ohne störende Bebauung wirksam werden.

Zur Sicherung des Bestandsschutzes ist als textliche Festsetzung Nr. 2 festgesetzt, daß für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen die Festsetzung der Baugrenzen nur gilt, wenn sie durch einen Neubau ersetzt oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Sonstige innere Umbauten sind als Ausnahme zulässig.

Als Straßenverkehrsflächen sind die schon vorhandenen Straßen ausgewiesen. In den Einmündungsbereichen zur Danziger Straße und zur Düsternortstraße sind Eckabschrägungen festgesetzt worden, die einem verkehrsgerechten Ausbau der Straßen dienen. Die Erschließung der rückwärtigen Bauzonen zwischen Elsässer Straße, Lothringer Straße und Danziger Straße ist über die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert.

IV. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das Gebiet im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 210 ist größtenteils durch ältere Bebauung mit größeren Gärten geprägt.

Die Gärten der bebauten Grundstücke sind teils als Gemüse- und Obstgärten, teils als Ziergärten genutzt. Auf vorhandene Bäume innerhalb der Verkehrsflächen wird beim Straßenausbau besonders Rücksicht genommen, wie den Ausbauplänen des Tiefbauamtes der Stadt Delmenhorst zu entnehmen ist. Weitere Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Bereich dieses Bebauungsplanes nicht berührt.

V. Kinderspielplatz

Für das Planungsgebiet errechnet sich auf der Grundlage des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze ein Bedarf von ca. 570 m² Spielflächen. Im Planungsgebiet selbst ist keine geeignete Fläche zur Anlegung eines Kinderspielplatzes vorhanden. Der vorhandene Spielplatz an der Overbergschule in Verbindung mit der dort vorhandenen Sportflächen deckt den Spielplatzbedarf des Planbereiches mit ab.

VI. Flächenangaben

Von dem ca. 5,44 ha großen Planungsgebiet werden ausgewiesen als:

1. Allgemeine Wohngebiete	4,93 ha
2. Straßenverkehrsflächen	0,51 ha
	5,44 ha

VII. Kosten und Folgemaßnahmen

Durch diesen Bebauungsplan entstehen für die Zukunft keine Erschließungskosten. Die für die Erschließung wurden schon 1986 im Haushalt bereitgestellt.

Die Aufstellung eines Sozialplanes nach § 13 a Bundesbaugesetz (BBauG) entsprechend § 180 Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht zu erwarten. Sollten sie dennoch erforderlich werden, so bildet der Bebauungsplan hierfür die Grundlage.

Mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 210 nach § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) treten alle bisherigen Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 210 außer Kraft.

Delmenhorst, den 8. 3. 1988

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt
In Vertretung

K. Keller
Stadtbaurat