

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 193

**für ein Teilgebiet zwischen Lessingstraße, Sassengraben, Hebbelweg
und Andersenstraße in Delmenhorst**

- - - - -

I. Bisherige Entwicklung, bestehende Planung

Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Stadtgebiet und umfaßt eine Fläche von ca. 1,75 ha. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt etwa 2,20 km.

Das Planungsgebiet ist überwiegend mit Kleinsiedlungen bzw. Reihen- und Einzelhäusern bebaut. Die unbebauten Teilflächen werden heute gärtnerisch genutzt. Die umgebenden Straßen wurden bereits vor einigen Jahren ausgebaut.

Als vorbereitender Bauleitplan besteht für das Gebiet der Stadt Delmenhorst der am 22. 5. 1979 vom Rat der Stadt beschlossene Flächennutzungsplan. Die vom Bebauungsplan Nr. 193 erfaßten Flächen sind hier als Wohnbauflächen dargestellt. Ein geringfügiger Teil des Geltungsbereiches wird vom Bebauungsplan Nr. 19 vom 18. 10. 1966 erfaßt (siehe Anlage zur Begründung). Sonstige verbindliche Bauleitpläne liegen für das Planungsgebiet nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

II. Anlaß der Planaufstellung und Planungsziel

Den Gemeinden ist nach § 1 (3) des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der zur Zeit geltenden Fassung die Aufgabe übertragen, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dieses für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Aufgrund dieser Verpflichtung wird für den eingangs genannten Bereich der Bebauungsplan Nr. 193 aufgestellt.

Ziel der Planung ist es, die im Flächennutzungsplan für das Gebiet der Stadt Delmenhorst als Wohnbauflächen dargestellten, bis-

her jedoch unbeplanten Flächen im Geltungsbereich einer Bebauung zuzuführen.

Grundsätzliches Ziel der Planung ist es, Art und Maß der baulichen Nutzung für alle vom Planbereich erfaßten Grundstücke und Grundstücksteile verbindlich festzusetzen und darüber hinaus die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen auszuweisen, um hierdurch die künftige Bebauung und Nutzung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung lenken zu können.

In Anlehnung an die im Planbereich vorhandene Bebauung soll hier künftig eine aufgelockerte Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern zulässig sein. Lediglich in einem Teilbereich an der Andersenstraße soll mit der Ausweisung der geschlossenen Bauweise der vorhandenen Reihenhausbauung Rechnung getragen 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 vorhandenen Bebauung und Nutzung werden die Grundstücke südlich des Hebbelweges überwiegend als Kleinsiedlungsgebiete ausgewiesen. Für alle übrigen vom Planbereich erfaßten Grundstücke werden allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

In Anlehnung an die vorhandene lockere Bebauung läßt der Bebauungsplan im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen überwiegend nur ein Vollgeschoß als Höchstgrenze zu. Lediglich im Bereich des Hausgrundstücks Andersenstraße Nr. 3 sind im straßenseitigen Bereich aufgrund der bestehenden Bebauung zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung in den Baugebieten wird durch Grund- bzw. Geschoßflächenzahlen geregelt. Diese Zahlen geben an,

wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO höchstens zulässig sind.

In den Baugebieten sind im Rahmen der offenen Bauweise nur Einzelhäuser zulässig, wobei die Wohngebäude zum Teil nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen.

Für die Hausgrundstücke Andersenstraße Nr. 5 bis Nr. 17 (ungerade) wird aufgrund der vorhandenen Bebauung die geschlossene Bebauung ausgewiesen. Im Bereich dieser Grundstücke findet § 21 a (2) BauNVO im Einzelfall als Ausnahme Anwendung, wenn neben den baurechtlichen Voraussetzungen städtebauliche Gesichtspunkte dieses rechtfertigen und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Darüber hinaus muß sichergestellt werden, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse auf den einzelnen Grundstücken nicht beeinträchtigt werden. Mit der vorstehenden Ausnahme wird die Möglichkeit eingeräumt, für die Ermittlung der zulässigen baulichen Nutzung Flächenanteile der außerhalb der Baugrundstücke befindlichen Gemeinschaftsgaragenanlage den jeweiligen Grundstücksflächen hinzuzurechnen. Die Errichtung von Garagen auf den eigentlichen Hausgrundstücken ist jedoch unzulässig.

Die überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind durch Baugrenzen so festgelegt, daß sowohl der vorhandenen als auch der geplanten Bebauung im Rahmen ausreichend großer Grundstücke genügend Spielraum für eine vernünftige Ausnutzung zur Verfügung steht. Soweit innerhalb der überbaubaren Flächen eine unterschiedliche Anzahl der Vollgeschosse zugelassen wurde, ist hier eine Abgrenzung durch eine Geschoßgrenze vorgesehen.

Eine textliche Festsetzung bestimmt, daß auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen Nebenanlagen nach § 14 (1) der BauNVO sowie bauliche Anlagen nach § 12 (1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) nicht errichtet werden dürfen. Durch diese Festsetzung soll auf den städtebaulichen Gesamteindruck des Straßenbildes Einfluß genommen werden. Gleichzeitig soll

verhindert werden, daß der Lichtraum der Straßenbereiche unter Einschränkung der zu begrünenden Vorgartenflächen eingeengt wird.

Eine weitere textliche Festsetzung besagt, daß die Festsetzung der Baugrenzen für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der überbaubaren Flächen nur gilt, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Sonstige innere Umbauten sind als Ausnahme zulässig. Hierdurch wird dem Bestandsschutz im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 193 Rechnung getragen.

Die Baugrundstücke grenzen überwiegend direkt an ausgebaute öffentliche Verkehrsflächen an. Die Reihenhauszeile Andersenstraße Nr. 5 bis Nr. 17 (ungerade) wird über einen Wohnweg erschlossen, der im Bebauungsplan als Fußgängerbereich ausgewiesen ist. Ein Befahren dieses Weges ist nicht erforderlich, da an der Andersenstraße eine Gemeinschaftsgaragenanlage zugunsten der Hausgrundstücke Andersenstraße Nr. 5 bis Nr. 17 (ungerade) vorhanden ist. Diese erdgeschossige Gemeinschaftsgaragenanlage wird im Bebauungsplan entsprechend ihrer Zweckbindung ausgewiesen.

Die künftigen Baugrundstücke im Bereich der allgemeinen Wohngebiete zwischen Lessingstraße und Hebbelweg (Flurstücke 44/1 und 50/3 der Flur 14) werden mit Geh- und Fahrrechten ausschließlich zugunsten dieser Baugrundstücke erschlossen. Darüber hinaus werden Leitungsrechte zugunsten öffentlicher Leitungsträger festgesetzt. Eine öffentliche Erschließungsmaßnahme ist hier aus Kostengründen nicht gerechtfertigt und wird aufgrund der geringen Anzahl der zu bildenden Baugrundstücke auch nicht für erforderlich gehalten. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen müssen von jeglicher Bebauung freigehalten werden.

Im nordwestlichen Bereich der Wegeparzelle 75/3 (Flur 14) besteht ein Leitungsrecht zugunsten öffentlicher Leitungsträger. Diese belastete Fläche wurde in den Bebauungsplan übernommen.

Auf ihr dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet werden.

Für den ruhenden Verkehr sind im Bereich der einzelnen Baugrundstücke entsprechend dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf ausreichende Stellplätze zu schaffen. In Verbindung mit den im angrenzenden öffentlichen Verkehrsraum vorhandenen Parkmöglichkeiten wird den Belangen des ruhenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen.

IV. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Grünplanung

Das Planungsgebiet wird durch die vorhandene Bebauung mit der dazugehörigen gärtnerischen Nutzung und Begrünung der einzelnen Grundstücke geprägt.

Bäume, die den Charakter der Umgebung besonders prägen und die durch Neuanspflanzungen nicht zu ersetzen sind, sollen aus städtebaulicher Sicht erhalten werden. Durch eine entsprechende Festsetzung aufgrund § 9 (1) Nr. 25 BBauG sollen diese Bäume auf Dauer geschützt werden. Mit dieser Festsetzung werden jedoch nicht alle nach der "Satzung über den Schutz des Baumbestandes" (Baumschutzsatzung) der Stadt Delmenhorst zu schützenden Bäume erfaßt. Aus diesem Grunde wird besonders auf den § 3 dieser Satzung (sachlicher Geltungsbereich) hingewiesen. Widerrechtliche Beseitigung der genannten Bäume ist als Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 156 (1) Nr. 3 a BBauG zu betrachten und kann nach § 156 (2) BBauG mit einer Geldbuße bis zu 20.000,-- DM geahndet werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 193 ist ein Kinderspielplatz nicht vorgesehen. Unmittelbar angrenzend befindet sich auf dem Flurstück 73 (Flur 14) am Hebbelweg ein Spielplatz innerhalb einer parkähnlichen Anlage. Dieser Spielplatz ist von den Kindern aus dem Planungsgebiet problemlos zu erreichen. Der Nettospielplatzbedarf von 123 qm ist damit abgedeckt. Die Forderungen des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze vom 6. 2. 1973 sind erfüllt.

Außer den durch den Bebauungsplan für eine weitere Erhaltung festgesetzten Bäumen befinden sich im Planbereich keine besonders zu schützenden Teile der Natur und Landschaft. Die Grünplanung der Stadt ist Bestandteil des Flächennutzungsplanes, aus dem dieser Bebauungsplan entwickelt ist. Auch sind die Gebiete, die unter Naturschutz und Landschaftsschutz stehen bzw. zur Unterschutzstellung geplant sind, im Flächennutzungsplan entsprechend nachrichtlich dargestellt. Davon wird der vorliegende Bebauungsplan jedoch nicht berührt.

V. Flächenangaben

Von dem ca. 1,75 ha großen Planungsgebiet werden ausgewiesen als:

1. Kleinsiedlungsgebiete	ca. 0,40 ha
2. Allgemeine Wohngebiete	ca. 1,32 ha
3. Verkehrsflächen	ca. 0.03 ha
	ca. 1,75 ha
	=====

VI. Kosten und Folgemaßnahmen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine kostenwirksamen Maßnahmen verbunden, die alsbald getroffen werden sollen.

Die Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 13 a BBauG ist bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 193 nicht erforderlich.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht erkennbar. Sollten sie dennoch erforderlich werden, so bildet der Bebauungsplan Nr. 193 hierfür die Grundlage.

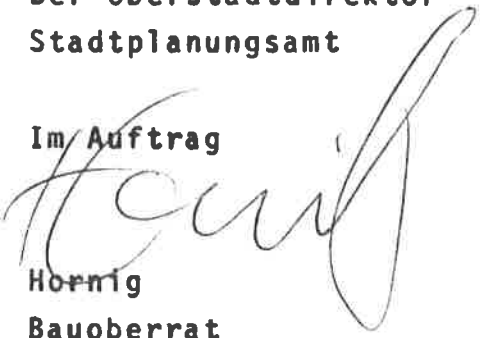
Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes nach § 12 BBauG

wird der Bebauungsplan Nr. 19 vom 18. 10. 1966 in einem Teilbereich des Flurstücks 44/1 der Flur 14 aufgehoben und durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 193 ersetzt (siehe Anlage zur Begründung).

Delmenhorst, den 26. Juni 1985

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

Im Auftrag


Hornig
Bauoberrat

Maßstab 1:1000

Siehe Beb. Pl. Nr. 132

10. *Guinea*