B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 160 A
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

für ein Teilgebiet zwischen Kreuzweg, Im Wiesengrund, Pferdekoppel und Halmweg in Delmenhorst

---

I. Bestehende Planung, bisherige Entwicklung im Planungsgebiet

Der Planungsbereich liegt im östlichen Stadtgebiet und umfaßt eine Fläche von ca. 0,4 ha. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt etwa 2,2 km.

Der Planungsbereich war ursprünglich Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 160. Während des Verfahrens hatte sich die Mehrheit der Grundstückseigentümer massiv gegen die Ausweisung weiterer Bebauungsmöglichkeiten auf ihren Grundstücken ausgesprochen. Eine Durchführung der Planung in diesem Bereich erschien dadurch in absehbarer Zeit nicht gewährleistet. Um das Bebauungplanverfahren Nr. 160 nicht unnötig zu verzögern, wurden daher diese Flächen aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Das Bebauungsplanverfahren wurde mit der Rechtkrafterlangung am 28. 2. 1986 zum Abschluß gebracht. In der Zwischenzeit sind mehrere Grundstückseigentümer aus diesem Bereich mit dem Wunsch an die Stadt herangetreten, nun doch Bebauungsmöglichkeiten auf den Grundstücken schaffen zu wollen.

Die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 160 A erfaßten Flächen sind heute Bestandteil der Hausgärten der relativ tiefen Grundstücke am Halmweg und Im Wiesengrund. Sie werden zur Zeit als Nutzgärten intensiv bewirtschaftet.

Als vorbereitender Bauleitplan besteht für das Gebiet der Stadt Delmenhorst der am 22. 5. 1979 vom Rat der Stadt beschlossene Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan Nr. 160 A ist daraus entwickelt worden. Sonstige rechtsverbindliche Bauleitpläne liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 160 A nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

II. Anlaß der Planaufstellung und Planungsziel

Die Gemeinden haben nach den Bestimmungen des § 1 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) die Aufgabe, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der bestehende dringende Bedarf an baureifen Grundstücken in Delmenhorst hat den Rat der Stadt veranlaßt, dem eingangs erwähnten Wunsch der Eigentümer nach weiteren Bebauungsmöglichkeiten auf ihren Grundstücken nachzukommen, obwohl die übrigen Eigentümer nach wie vor keine weiteren Bebauungsmöglichkeiten auf ihren Grundstücken wünschen. Darin ist auch begründet, daß lediglich Teilflächen dieses bisher unbeplanten Bereiches in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 160 A aufgenommen wurden. Den übrigen Eigentümern wurde im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB deutlich gemacht, daß die Stadt in diesem Bereich zu einem späteren Zeitpunkt kein weiteres Bebauungsplanverfahren durchführen wird. Dabei wurde eingehend dargelegt, daß es sich bei dieser Bauleitplanung lediglich um eine Angebotsplanung handelt, die nicht zwingend zu einem bestimmten Zeitpunkt vollzogen werden muß. Die Eigentümer haben dennoch darum gebeten, von einer Einbeziehung ihrer Grundstücke in das Planverfahren Abstand zu nehmen.

Der Bebauungsplan Nr. 160 A soll die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine Bebauung mit eingeschossigen Einzelhäusern in diesem Bereich schaffen und die dafür erforderlichen Erschließungsflächen sicherstellen. Dabei sind Festsetzungen anzustreben, die sich an den bereits getroffenen Festsetzungen in den angrenzenden Bereichen des Bebauungsplanes Nr. 160 orientieren.

III. Planinhalt

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 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 angestrebten Bebauung und in Anlehnung an die in den angrenzenden Bereichen des Bebauungsplanes Nr. 160 getroffenen Festsetzungen die Nutzung als Reines Wohngebiet ausgewiesen. Das Reine Wohngebiet soll ausschließlich dem Wohnen dienen. Aus diesem Grunde sind die Ausnahmen nach § 3 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Damit ist gesagt, daß Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke hier nicht zulässig sind. Für diese Einrichtungen werden in der näheren Umgebung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 160 ausreichende Möglichkeiten angeboten.

In den angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten sind zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt worden. Im benachbarten Reinen Wohngebiet ist die Festsetzung eines Vollgeschosses als Höchstgrenze getroffen worden. In diesem Innenbereich wird daher ebenfalls ein Vollgeschoß als Höchstgrenze festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grund- und Geschoßflächenzahlen geregelt. Diese Zahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grund- und Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind. Das im Bebauungsplan Nr. 160 A festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den im benachbarten Reinen Wohngebiet festgesetzten Ausnutzungsziffern. In diesem Innenbereich ist eine dichtere Bebauung städtebaulich nicht wünschenswert.

Im Geltungsbereich wurde im Rahmen der offenen Bauweise die Möglichkeit für eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt. Während in den angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten die Anzahl der Wohnungen in den einzelnen Gebäuden nicht begrenzt wurde, dürfen die Wohngebäude in diesem Reinen Wohngebiet nicht mehr als zwei Wohnungen haben. Damit soll

dem Wunsch nach einer aufgelockerten Bebauung in diesem Innenbereich Rechnung getragen werden.

Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes sind gegenüber den nicht überbaubaren Flächen mittels einer Baugrenze abgegrenzt. Infolge einer textlichen Festsetzung dürfen auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie bauliche Anlagen nach § 12 (1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) nicht errichtet werden. Mit dieser Festsetzung wird insbesondere sichergestellt, daß in den Vorgärten keine Garagen errichtet werden und diese somit einer Begrünung vorbehalten bleiben.

Die Bauflächen werden über eine von der Straße "Pferdekoppel" abgehende 4,75 m breite Planstraße erschlossen. Der Einmündungsbereich wurde bereits im Bebauungsplan Nr. 160 in dieser Breite festgesetzt. Diese Planstraße wird um 38 m verlängert, so daß die Straße künftig eine Länge von insgesamt 56 m haben wird. Auf die Anlegung eines Wendeplatzes (z.B. für Müllfahrzeuge o.ä.) wurde aufgrund der geringfügigen Verlängerung bewußt verzichtet. Eine derartige Anlage ist aus städtebaulicher Sicht wegen der maximal 7 zu erschließenden Grundstücke auch nicht gerechtfertigt. Eine Weiterführung der Planstraße in den von dieser Planung nicht betroffenen Bereich kommt aus den unter II. geschilderten Gründen nicht in Betracht. Die Planstraße kann daher vor dem letzten Grundstück enden.

Die Baugrundstücke entlang der Planstraße dürfen nur an diese Erschließungsanlage angeschlossen werden. Insbesondere wird mit dieser textlichen Festsetzung vermieden, daß die Grundstücke letztendlich doch an die Verkehrsflächen des Halmweges bzw. Im Wiesengrund angeschlossen werden und dadurch städtebaulich nicht erwünschte Hammerstielgrundstücke entstehen.

In den Bebauungsplan wurde eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung aufgenommen, die besagt, daß die Einfriedungen entlang der Planstraße zwischen den Straßenbegrenzungsli-

nien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten) nur eine Höhe von maximal 70 cm über Oberkante Straße haben dürfen. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, den schmalen Straßenraum optisch aufzuwerten. Diese Bauvorschrift wurde ebenfalls in Anlehnung an die im Bebauungsplan Nr. 160 getroffene Festsetzung für die umgebenden Straßenzüge getroffen.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Kampfmittel oder Bombenblindgänger aus dem zweiten Weltkrieg im Erdreich zu vermuten. Die Polizeidirektion Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst - hat der Stadt diese Vermutung nach Auswertung der dort vorliegenden Luftbilder der Alliierten im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mitgeteilt. Von dort wird eine Bodensondierung für erforderlich gehalten. Dem Kampfmittelbeseitigungsdienst werden laufend neue Luftbilder zur Verfügung gestellt, die unter Umständen den Verdacht entkräften können. Eine Bodensondierung während des Bebauungsplanverfahrens wird daher nicht für erforderlich gehalten. Im Rahmen der Plandurchführung haben die jeweiligen Bauherren jedoch mit der Polizeidirektion Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst - abzuklären, ob und in welchen Bereichen eine Bodensondierung erforderlich ist. Aus diesem Grunde erfolgte eine Kennzeichnung nach § 9 (5) Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan.

In die Planzeichnung wurde der Hinweis aufgenommen, daß etwaige bei der Plandurchführung zutage tretende ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde bei der Denkmalpflege oder einem Beauftragten für Denkmalpflege meldepflichtig sind.

Im Geltungsbereich sind keine Bäume vorhanden, die aus städtebaulichen Gründen im Bebauungsplan festgesetzt werden müßten. Der Bebauungsplan erfaßt jedoch nicht die nach der "Satzung über den Schutz des Baumbestandes" (Baumschutzsatzung) der Stadt Delmenhorst zu schützenden Bäume. Auf den § 3 der Baumschutzsatzung wird sowohl in der Planzeichnung als auch an dieser Stelle besonders hingewiesen.

Von dem etwa 0,4 ha großen Planungsgebiet werden ausgewiesen als:

1. Reine Wohngebiete	ca. 0,38 ha
2. Straßenverkehrsflächen	ca. 0,02 ha
	ca. 0,40 ha

IV. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 160 A getroffenen Festsetzungen dienen nicht der Vorbereitung von Eingriffen nach § 7 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG). Bei den Flächen handelt es ausschließlich um die bestehenden Hausgärten der Bebauung am Halmweg und Im Wiesengrund, die heute überwiegend als Gemüseland genutzt werden. Erhaltenswerter Baumbestand und bedeutsame Landschaftsteile sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen beeinträchtigen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild nicht erheblich. Insofern werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch diese Planung nicht erheblich beeinträchtigt.

V. Kinderspielplätze

Eine geeignete Fläche zur Festsetzung eines Kinderspielplatzes ist im Planungsgebiet nicht vorhanden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 160 wurde in ca. 300 m Entfernung eine ca. 1.500 m² große Kinderspielplatzfläche ausgewiesen, die bereits hergerichtet worden ist. Diese Fläche deckt den Bedarf aus dem Planungsgebiet (ca. 30 m²) mit ab, da ihre Größe bereits vor der Herausnahme des jetzigen Planbereiches aus dem Bebauungsplan Nr. 160 festgelegt worden ist. Die Forderungen des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze sind damit in ausreichendem Maße erfüllt.

VI. Kosten und Folgemaßnahmen

Zu den kostenwirksamen Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffen sind, gehört der Ausbau der Planstraße. Die hierfür zu erwartenden Kosten werden nach heutigem Stand auf ca. 120.000,-- DM geschätzt. In diesem Betrag sind die Kosten für den noch erforderlichen Grunderwerb, für die Herstellung der Kanäle, die Straßenbefestigung einschließlich einer eventuellen Freilegung, die Verlegung von Gas- und Wasserleitungen sowie die Herstellung der Straßenbeleuchtung enthalten. Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen der Stadt Delmenhorst.

Sofern bodenordnende Maßnahmen bei der Plandurchführung - obwohl heute nicht erkennbar - erforderlich werden, bildet der Bebauungsplan hierfür die Grundlage.

Mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 160 A nach § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) treten alle bisherigen Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 160 A außer Kraft.

Delmenhorst, den 24. 8. 1993

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung

K. Keller
Stadtbaurat