

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 143, Änderungsplan - Teilabschnitt 2 -

mit Änderungen im Bereich der Flurstücke 46/14 und 46/15 der Flur 11
am Witwe-Bolte-Weg in Delmenhorst

I. Bestehende Planung, bisherige Entwicklung im Planungsbereich

Das Planungsgebiet liegt nordwestlich des Stadtzentrums, etwa 1,6 km von diesem entfernt. Es umfaßt eine Fläche von ca. 0,447 ha. Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 22. 5. 1979 ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Ausweisung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 143 entspricht mit dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet dieser Darstellung. Die ausgewiesenen Baugebiete sind zum Teil erschlossen, jedoch noch nicht bebaut.

II. Anlaß der Planaufstellung sowie Ziele und Zwecke der Planung

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 143 ist das Flurstück 46/15 am Witwe-Bolte-Weg als allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschößflächenzahl von 0,5 mit höchstens zwei zulässigen Vollgeschossen ausgewiesen. Das in städtischem Besitz befindliche Grundstück sollte ursprünglich der Errichtung von Altenwohnungen dienen. Inzwischen ist es dem Träger dieser Maßnahme nicht mehr möglich, an dieser Stelle ein Altenwohnungsprogramm durchzuführen.

Das Grundstück soll nunmehr für den Bau von Reihenhäusern genutzt werden. Die Bebauungsplanänderung wird erforderlich, um das Maß der Nutzung der geänderten Zielsetzung anzupassen. Des weiteren soll zur verkehrlichen Erschließung der Reihenhäuser ein öffentlicher Weg ausgewiesen werden. Zwei kleinere Gemeinschaftsgaragenanlagen sollen der geordneten Unterbringung der Personenkraftwagen der Reihenhausesitzer dienen.

III. Planinhalt

Dem Gebot des § 1 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. 9. 1977, die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung festzusetzen, wurde durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes entsprochen.

In diesem allgemeinen Wohngebiet soll ein Reihenhausprojekt eines gemeinnützigen Wohnungsbauträgers errichtet werden. Dem Projekt gemäß wurden zwei Bauzonen festgesetzt, in denen in offener Bauweise nur Hausgruppen zulässig sind. Weiterhin ist die Errichtung von zwei Vollgeschossen zwingend festgesetzt. Die vorgenannten Festsetzungen in Verbindung mit dem Zuschnitt der Bauflächen sollen sicherstellen, daß nur Reihenhäuser errichtet werden können. Eine 3,0 m tiefe eingeschossige Bauzone soll eine später eventuell gewünschte Erweiterung der Reihenhäuser im Erdgeschoß ermöglichen. Die geringe Tiefe von 3,0 m sichert gleichzeitig, daß der unerwünschte Scheuklappeneffekt vermieden wird.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 und die Geschoßflächenzahl von 0,8 ermöglichen bei Ausnutzung des durch Baugrenzen festgesetzten Bauteppichs die Errichtung eines Reihenhausprojekts. Dem Projekt entsprechend wurde die Höhe der baulichen Anlagen über Straßenoberkante im zweigeschossigen Bereich mit höchstens 9,60 m festgesetzt, um die Einheitlichkeit der Bebauung auf Dauer zu erhalten und eine unerwünschte Veränderung des Ortsbildes in diesem Bereich durch spätere Aufstockungen zu vermeiden. Dem dient auch die Festsetzung der Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen im eingeschossigen Bereich.

Zur verkehrlichen Erschließung wurde ein 3,3 bis 4,0 m breiter Wohnweg als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Diese Fläche dient gleichfalls der Unterbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen. Im Witwe-Bolte-Weg wurden die im Bebauungsplan Nr. 143 festgesetzten Parknischen geringfügig geändert, um sie der Lage der Gemeinschaftsgaragenanlagen anzupassen.

Die Flächen für Gemeinschaftsgaragenanlagen gewährleisten, daß die erforderlichen Garagen auf diesen Flächen zusammengefaßt errichtet werden und die sonstigen Freiflächen als gärtnerisch genutzte Grünflächen weitgehend erhalten bleiben. Diesem Ziel dient zusätzlich die textliche Festsetzung Nr. 2, die festlegt, daß auf den nicht überbaubaren Flächen Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 der BauNVO sowie bauliche Anlagen nach § 12 Abs. 1 und 2 der NBauO nicht errichtet werden dürfen.

Unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 143 übernommen wurde die textliche Festsetzung Nr. 1, nach der Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Somit sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen unzulässig.

Aus wasserwirtschaftlichen Gründen unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 143 übernommen wurde ebenfalls die textliche Festsetzung Nr. 3, nach der die Mindesthöhe der Baugrundstücke 8,25 m über NN betragen muß.

Des weiteren wurde entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 143 die textliche Festsetzung Nr. 4 übernommen, nach der am Witwe-Bolte-Weg Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 70 cm über Oberkante Straße zulässig sind. Nach wie vor ist ein sehr wichtiger Grund für diese Festsetzung die Sicherheit der Kinder, die bei dieser Höhe die Straße vor deren Betreten besser einsehen können.

Wie im Bebauungsplan Nr. 143 ist auch in diesem Änderungsplan gemäß § 9 Abs. 6 BBauG nachrichtlich übernommen eine Schutzzone für die Richtfunkverbindung Bremen-Ganderkesee 2 (Steinkimmen) der Deutschen Bundespost, in der eine Bauhöhenbeschränkung oberhalb 33 m über NN zu beachten ist. Bei einer vorhandenen Geländehöhe von 7,6 bis 7,9 m über NN wird die geplante Bebauung hiervon nicht beeinträchtigt.

IV. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
Grünplanung und Kinderspielplätze

Weder in der Verkehrsfläche noch in dem allgemeinen Wohngebiet ist schützenswerter Baumbestand vorhanden. Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind vom Änderungsbereich nicht betroffen. Auch in die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünflächenplanung erfolgt kein Eingriff.

Die Anforderungen des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze vom 6. 2. 1973 sind für dieses Gebiet durch die Ausweisung des Kinderspielplatzes im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 143 erfüllt.

V. Flächenangaben

Von dem ca. 0,447 ha großen Planungsgebiet werden ausgewiesen als:

| | |
|---------------------------|-----------------|
| 1. Straßenverkehrsfläche | 0,053 ha |
| 2. Allgemeines Wohngebiet | 0,394 ha |
| | <u>0,447 ha</u> |
| | ===== |

VI. Kosten und Folgemaßnahmen

Zu den kostenwirksamen Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Änderungsplanes alsbald getroffen werden sollen, gehört der Ausbau des vom Witwe-Bolte-Weg abzweigenden Wohnweges einschließlich der in diesem Weg zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen. Die hierfür zu erwartenden Kosten werden nach heutigem Preisniveau auf etwa 72.000,-- DM geschätzt.

Grunderwerb ist im Bebauungsplanbereich nicht mehr erforderlich.

Die Bereitstellung der Mittel im Haushalt für die Finanzierung der Maßnahme ist gesichert.

Die Aufstellung eines Sozialplanes nach § 13 a BBauG ist bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht zu erwarten.

Mit der Bekanntmachung dieses Änderungsplanes nach § 12 BBauG treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 143 im Geltungsbereich des Änderungsplanes - Teilabschnitt 2 - zum Bebauungsplan Nr. 143 außer Kraft.

Delmenhorst, den 7. November 1983

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung



Oetting
Stadtbaurat