

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 124

für ein Gebiet zwischen der Bremer Straße und der Hindenburgstraße, beiderseits der Masurenstraße im Bereich der Flurstücke 182 bis 211 und 444 der Flur 32 in Delmenhorst

I. Bisherige Entwicklung, bestehende Planung

Das Planungsgebiet liegt im östlichen Stadtbereich und umfaßt eine Fläche von etwa 4,85 ha. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3,0 km.

Der vom Bebauungsplan erfaßte Bereich grenzt im Norden an die Bremer Straße, die als Landesstraße 87 eine der wesentlichen Verkehrsverbindungen nach Bremen darstellt. Entsprechend der Bedeutung dieser Verkehrsstraße haben sich hier im Laufe der Jahre neben einzelnen Wohngrundstücken mehrere Gewerbebetriebe angesiedelt, so daß hier eine für Mischgebiete charakteristische Bebauung entstanden ist.

Die Bremer Straße ist in dem erfaßten Teilabschnitt noch nicht endgültig, sondern nur landstraßenmäßig ausgebaut. Die Hindenburgstraße wurde im Jahre 1971 und die Masurenstraße im Jahre 1975 endgültig ausgebaut. An der Masurenstraße fehlt lediglich ein Teil des Fußwegausbaues.

Die Bebauung beiderseits der Masurenstraße ist bis auf einzelne Baulücken bereits seit längerem Zeitraum vorhanden. Dies gilt auch für die Bebauung an der Hindenburgstraße.

Die bisher nicht bebauten Freiflächen im Bereich der Flurstücke 183 und 188/2 (Flur 32) wurden bisher als landwirtschaftliche Flächen genutzt.

Die Verkehrsflächen der Wohnwege sind bisher nicht vorhanden und müssen neu angelegt werden.

Am 1.3.1974 wurde die Gemeinde Hasbergen in das Gebiet der Stadt Delmenhorst eingegliedert. Hierdurch trat am 31.12.1974 der Flächennutzungsplan für das ehemalige Stadtgebiet außer Kraft. Maßnahmen zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das heutige Stadtgebiet wurden bereits eingeleitet. Hier sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 124 Berücksichtigung finden.

Rechtsverbindliche Bauungs- oder Fluchtlinienpläne liegen für den Planungsbereich nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

II. Anlaß der Planaufstellung und Planungsziel

Den Gemeinden ist durch § 2 (1) des Bundesbaugesetzes (BBauG) die Aufgabe übertragen, Bauleitpläne in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit dies erforderlich wird. Der Rat der Stadt Delmenhorst hat am 30.5.1975 in Erfüllung dieser Verpflichtung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 für den eingangs genannten Geltungsbereich beschlossen und dadurch die Rechtsgrundlage für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens geschaffen.

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

Im Planungsgebiet liegen größere, bisher nicht bebaute Flächen, die von allen wesentlichen Einrichtungen der Infrastruktur umgeben sind. Es ist die Aufgabe einer Gemeinde, derartige Flächen vorrangig einer Bebauung zuzuführen. Ein Bauträger hat diese Fläche aus privatem Besitz erworben und beabsichtigt, diese zu erschließen und etwa 43 Wohnungseinheiten in Form von Reihenhäusern zu errichten. Diese Maßnahme erfordert zur Durchführung die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BBauG.

Voraussetzung zur Durchführung der Baumaßnahmen ist eine gesicherte Erschließung. Der Bebauungsplan soll Grundlage zur Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen sein.

Die Gemeinden sind aufgrund des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze vom 6.2.1973 verpflichtet, für Kinderspielplätze ausreichend große Flächen durch Bebauungspläne zu sichern. Die für den Bebauungsplan Nr. 124 erforderlichen Spielplatzflächen können durch die im Bebauungsplan Nr. 123 festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbindung Kinderspielplatz als gesichert angesehen werden. Die Forderungen des Spielplatzgesetzes sind somit erfüllt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stehen einzelne, erhaltenswerte Bäume, die durch Neuanpflanzungen nicht zu ersetzen sind. Auf der Grundlage des § 9 (1) 16 BBauG werden diese Bäume geschützt.

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 sieht in § 1 (2) vor, daß die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung zu gliedern sind. Entsprechend dieser Bestimmung wurden die Grundstücke entlang der Bremer Straße unter Berücksichtigung der vorausgegangenen Entwicklung und der von dieser Verkehrsstraße ausgehenden Immissionen als Mischgebiete eingestuft und entsprechend im Bebauungsplan ausgewiesen.

Die übrigen Bauflächen dienen überwiegend dem Wohnen und sind demzufolge als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Hier sollen im Bereich der Grundstücke, für die die geschlossene Bauweise ausgewiesen wurde, die in § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein. Das bedeutet, daß hier weder Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Verwaltungs- oder Sporteinrichtungen, noch Gartenbaubetriebe, Tankstellen oder insbesondere Kleintierställe zulässig sind. Kleintierställe sollen auch im Mischgebiet innerhalb des geschlossenen Reihenhausesgebietes entsprechend § 6 (3) BauNVO unzulässig sein. Diese Sonderfestsetzungen wurden mit Rücksicht auf den geschlossenen Charakter dieses Baugebietes getroffen.

Im gesamten Planungsgebiet wurde die Anzahl der Vollgeschosse in Anlehnung an die vorhandene und geplante Bebauung überwiegend auf 2 festgesetzt. Diese Festsetzung gilt teilweise als Höchstgrenze, teilweise wurde sie zwingend vorgesehen. Lediglich Teilflächen im rückseitigen Bereich dürfen mit höchstens 1 Vollgeschoß bebaut werden. Diese Einschränkung wie auch die Begrenzung auf Einzel- oder Doppelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen in Teilbereichen wurde festgesetzt, um hier eine unerwünschte und städtebaulich nicht vertretbare Verdichtung der Baumassen auszuschließen.

Im Planungsgebiet soll überwiegend die offene Bauweise gelten. Die geplanten Reihenhauseszeilen wurden jedoch in geschlossener Bauweise ausgewiesen, da nach baurechtlichen Bestimmungen hier eine Grenzbebauung durchgeführt werden soll.

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

Im Rahmen der Bauleitplanung soll auf den städtebaulichen Eindruck des Gesamtstraßenbildes Einfluß genommen werden. Hierbei sollen die sogenann-

ten Vorgartenflächen von Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie von baulichen Anlagen nach § 12 (1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) freigehalten werden, um so beiderseits des Straßenzuges eine einheitliche Grünfläche zu erzielen. Eine entsprechende Festsetzung gilt für das gesamte Reihenhausbiet, um hierdurch den geschlossenen Eindruck dieses Baugebietes zu erreichen.

Die Hindenburgstraße und die Masurenstraße sind ausgebaut, die Bremer Straße hat einen landstraßenähnlichen Teilausbau. Die Straßen sind in der vorhandenen bzw. erforderlichen Breite ausgewiesen. Dem ruhenden Verkehr im öffentlichen Verkehrsraum wurde durch abschnittsweise angeordnete Längsparkstreifen Rechnung getragen.

Der durch die Reihenhausbauung verursachte ruhende Verkehr soll in zwei Garagensammelanlagen untergebracht werden. Im übrigen bieten die Baugrundstücke zur Unterbringung der parkenden Fahrzeuge ausreichend Platz.

Die Erschließung des Reihenhausbietes soll über 3,3 m breite, befestigte Wohnwege erfolgen, um hierdurch den Fahrverkehr aus dem Baugebiet fernzuhalten und so den Wohnwert der gesamten Anlage zu verbessern.

Rückseitige Bauflächen können im Rahmen einer Zweitbauung als Hammergrundstücke oder über eine Baulast erschlossen werden.

Zur Verlegung notwendiger öffentlicher Leitungen wurde im Mischgebiet eine mit Leitungsrechten zugunsten öffentlicher Leitungsträger zu belastende Teilfläche im Bauungsplan ausgewiesen.

Bauliche Anlagen dürfen in diesem Bereich nicht errichtet werden.

III. Kosten und Folgemaßnahmen

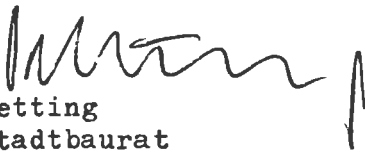
Für die aufgrund des Bauungsplanes Nr. 124 vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden die Kosten nach heutigem Stand auf etwa 400.000,-- DM geschätzt. In diesem Betrag sind alle Kosten für noch erforderlichen Grunderwerb, für die Herstellung der Kanäle, die Straßenbefestigung einsch. evtl. Freilegung, die Verlegung bzw. Erneuerung von Gas- und Wasserleitungen und die Straßenbeleuchtung enthalten. Die Durchführung der Erschließung im Bereich der Wohnwege wird im Rahmen eines Erschließungsvertrages auf einen Bauträger übertragen. Finanzielle Vorleistungen entstehen der Stadt nicht, sie beteiligt sich an den Kosten mit den gesetzlichen Anteilen entsprechend der bestehenden Erschließungssatzung.

Die für die Anlegung bzw. den Ausbau der öffentlichen Verkehrsanlagen erforderlichen Flächen müssen der Stadt übertragen, durch die Stadt erworben oder notfalls enteignet werden, soweit sie nicht im Eigentum der Stadt sind.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht erkennbar. Bestehende frühere Pläne im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 124 treten mit der nach § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung außer Kraft.

Delmenhorst, den 30.1.1976

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt
In Vertretung


Oetting
Stadtbaurat