

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 125

für ein Gebiet zwischen der Oldenburger Straße, der Brauenkamper Straße, der Schumannstraße, der Bachstraße und der Franz-Schubert-Straße in Delmenhorst

I. Bisherige Entwicklung, bestehende Planung

Das Planungsgebiet liegt im westlichen Stadtgebiet und umfaßt eine Fläche von etwa 2,38 ha. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt rund 1,3 km.

Der vom Bebauungsplan erfaßte Bereich grenzt im Norden zum Teil an die Oldenburger Straße, die eine der wesentlichen Verkehrsverbindungen in Richtung Oldenburg und in das westliche Umland darstellt. Entsprechend der Bedeutung dieser Straße haben sich im Laufe der Jahre neben den Wohngrundstücken auch Gewerbebetriebe angesiedelt. Der hier noch gültige und rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 68 weist für diesen Bereich ein Mischgebiet aus.

Die Bachstraße, die Schumannstraße und die Brauenkamper Straße sind in den letzten Jahren weitgehend beidseitig mit Wohnhäusern bebaut worden. Die innerhalb dieser Straßen liegenden, vom Geltungsbereich erfaßten, nicht bebauten Flächen werden hauptsächlich gärtnerisch genutzt.

Die den Planbereich im Osten tangierende Bachstraße ist vollständig ausgebaut, dagegen ist die von ihr abgehende Planstraße als öffentliche Fläche bisher nicht vorhanden.

Infolge der Eingliederung der Gemeinde Hasbergen in die Stadt Delmenhorst am 1. 3. 1974 ist der am 21. 10. 1969 vom Rat der Stadt Delmenhorst für das damalige Stadtgebiet beschlossene Flächennutzungsplan aufgrund des Nieders. Gesetzes vom 26. 3. 1974 (Nieders. GVBl. 12/1974 S. 201) am 31. 12. 1974 außer Kraft gesetzt worden. Maßnahmen zur Aufstellung eines Flächen-

nutzungsplanes für das heutige Stadtgebiet wurden bereits eingeleitet. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 125 stimmen mit den Darstellungen des ehemaligen Flächennutzungsplanes überein und sollen im künftigen Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt werden.

Für die Flurstücke 340/1 und 341/3 der Flur 58 gilt noch der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 68. Die dort getroffenen Festsetzungen sollen durch den Bebauungsplan Nr. 125 zum Teil geändert werden. Weitere rechtsverbindliche Bauungs- oder Fluchtlinienpläne liegen für den Geltungsbereich nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

II. Anlaß der Planaufstellung und Planungsziel sowie Planinhalt

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. 125 für den eingangs genannten Geltungsbereich beschlossen und so die Rechtsgrundlage für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes 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 Planungsgebietes im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung lenken zu können.

Die bisher nicht bebauten größeren Freiflächen im Planungsgebiet liegen in einem Gebiet, das von allen wesentlichen Einrichtungen und Anlagen der Infrastruktur weitgehend umgeben ist. Es ist Aufgabe der Gemeinde, solche Flächen vorrangig einer Bebauung zuzuführen. Ein Bauträger beabsichtigt, die Grundstücksflächen im Süden des Plangebietes zu erschließen und etwa

15 Einfamilienhäuser in offener und geschlossener Bauweise zu erstellen. Darüber hinaus soll den Eigentümern der anderen Grundstücke die Möglichkeit der Bebauung im Rahmen eines qualifizierten Bebauungsplanes gegeben werden.

Diese Maßnahme erfordert zur Durchführung die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BBauG. Voraussetzung zur Durchführung von Baumaßnahmen ist eine gesicherte Erschließung. Der Bebauungsplan soll Grundlage zur Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen sein.

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26. 11. 1968 bestimmt im § 1 (2), daß die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung zu gliedern sind. Die Bauflächen im Planbereich sind in Anlehnung an die in der Umgebung vorhandene und geplante Bebauung als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen (§ 4 BauNVO). Die nach § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteile des Bebauungsplanes. Das besagt, daß hier Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, Tankstellen, Gartenbaubetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Verwaltungen und Sportanlagen nicht zugelassen sind. Lediglich die Flurstücke 340/1 und 341/3 an der Oldenburger Straße sind in Übereinstimmung mit dem dort noch gültigen Bebauungsplan Nr. 68 als Mischgebiet festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 BauNVO).

Die Anzahl der Vollgeschosse ist für das Mischgebiet und das allgemeine Wohngebiet entlang der Bachstraße mit 2 und die rückwärtigen Bauflächen des allgemeinen Wohngebietes mit 1 festgesetzt. Für die letztgenannten Bereiche gilt noch die Einschränkung, daß nur Einzelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig sind, um eine unerwünschte, städtebaulich nicht vertretbare Verdichtung der Baumassen zu vermeiden. Die geplanten Reihenhauszeilen (Gartenhofhäuser) sind in geschlossener Bauweise ausgewiesen, da hier eine Grenzbebauung nach baurechtlichen Bestimmungen durchgeführt werden soll. Für alle übrigen Bauflächen gilt die offene Bauweise.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grund- und 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 sogenannten 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 Frei- oder Grünfläche zu erreichen. Das Plangebiet wird von der ausgebauten Bachstraße ausgehend mit einer Planstraße und einer Wegefläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erschlossen. Aufgrund der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 68 war ursprünglich vorgesehen, die Grundstücksflächen des jetzigen Geltungsbereichs durch eine Planstraße mit der Anbindung an die Oldenburger Straße zu erschließen. Das erheblich gestiegene Verkehrsaufkommen dieser Straße ließ zur Vermeidung von Gefahrenquellen und im Interesse einer ungehinderten Verkehrsführung diese Lösung nicht mehr zu.

Die jetzt parallel zur Oldenburger Straße geführte Planstraße erhält später einen Wendeplatz und von dort ausgehend eine Rad- und Fußwegverbindung zur Brauenkamper Straße, womit eineverkehrliche Anbindung des Baugebietes zur Bach- und Brauenkamper Straße gewährleistet ist.

Für den ruhenden Verkehr sind im öffentlichen Verkehrsraum der Planstraße abschnittsweise Längsparkstreifen in ausreichender Anzahl angeordnet (siehe Anlage 1 zur Begründung). Für die Grundstückseigentümer besteht daneben die Verpflichtung, Einstellplätze auf den einzelnen Grundstücken für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf nachzuweisen.

III. Kinderspielplätze

Durch das Niedersächsische Gesetz über Spielplätze vom 6. 2. 1973 sind die Gemeinden verpflichtet, ausreichende Flächen für Kinderspielplätze durch Bebauungspläne festzusetzen. Diese For-

derung kann durch die unmittelbare Nähe der Kinderspielplätze an der Delmodstraße und bei der Schule Deichhorst als erfüllt angesehen werden, zumal auch die Ausweisungen des Bebauungsplanes nur lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern zulassen.

IV. Kosten und Folgemaßnahmen

Für die aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 125 vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden die Kosten nach heutigem Stand auf etwa 378.000,-- DM geschätzt. In diesem Betrag sind alle Kosten für noch erforderlichen Grunderwerb, für die Herstellung der Kanäle, die Straßenbefestigung einschließlich Freilegung, die Verlegung bzw. Erneuerung oder Umlegung von Gas- und Wasserleitungen, für die Straßenbeleuchtung enthalten. Die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen im Bereich der Planstraße wird durch Erschließungsvertrag an einen Bauträger übertragen, so daß der Stadt Delmenhorst hieraus keine finanziellen Vorleistungen entstehen. Die Stadt beteiligt sich an diesen Kosten mit den gesetzlichen Anteilen entsprechend der bestehenden Erschließungssatzung.

Die für die Anlage bzw. den Ausbau der öffentlichen Straße erforderliche Fläche muß der Stadt übertragen, durch die Stadt erworben oder notfalls enteignet werden.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht erkennbar. Sollten sie im Rahmen der Plandurchführung notwendig werden, sind sie entsprechend den jeweiligen Gegebenheiten zu treffen.

Bestehende frühere Pläne im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 125 treten mit der nach § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung außer Kraft.

Delmenhorst, den 5. April 1976

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

Im Vertretung


Oetting
Stadtbaurat