

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr.127

für die Grundstücke beiderseits der Lerchenstraße von Haus Nr. 9 bis Haus Nr. 46 A, für das Flurstück 446 sowie für Teile des Flurstücks 393/6 der Flur 22 in Delmenhorst

I. Anlaß der Planaufstellung

Im Bereich der Stadt Delmenhorst besteht eine Reihe von bereits überwiegend angebauten, jedoch bisher nicht befestigten Straßen, die dringend ausgebaut werden müssen. Der besonders schlechte Zustand der Lerchenstraße macht den sofortigen Ausbau dieser Straße erforderlich. Der Rat der Stadt Delmenhorst sah sich somit veranlaßt, zur rechtlichen Sicherung der für den Ausbau erforderlichen Verkehrsflächen am 20.10.1977 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 127 für den eingangs beschriebenen Bereich zu beschließen.

Durch das Niedersächsische Gesetz vom 26.3.1974 über das Außerkrafttreten von Flächennutzungsplänen bei der Neugliederung von Gemeinden sind infolge der Eingliederung der ehemaligen Gemeinde Hasbergen in das Stadtgebiet Delmenhorst die bisherigen Flächennutzungspläne der Stadt Delmenhorst vom 21.10.1969 und der ehemaligen Gemeinde Hasbergen vom 21.12.1971 mit Wirkung vom 31.12.1974 außer Kraft getreten. Zur Durchführung der weiteren Bauleitplanung wurde damit die Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes für das heutige Stadtgebiet erforderlich. Der dazu notwendige Ratsbeschuß wurde sofort nach Außerkrafttreten der bisherigen Pläne gefaßt. Nach einer ersten Befragung der Träger öffentlicher Belange und der anschließenden Entwurfserstellung für den neuen Flächennutzungsplan wurden die Träger öffentlicher Belange inzwischen nach § 2 (5) des Bundesbaugesetzes (BBauG) beteiligt.

Da das Verfahren jedoch noch längere Zeit laufen wird, kann aus den oben angeführten Gründen für das eingeleitete, dringend erforderliche Bebauungsplanverfahren die Rechtskrafterlangung des neuen Flächennutzungsplanes nicht abgewartet werden. Die Planung wurde aber auf der Grundlage des bisherigen Flächennutzungsplanes und der in diesem Bereich unveränderten Fassung des heutigen Flächennutzungsplanes erstellt.

II. Bisherige Entwicklung im Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im nördlichen, zentrumsnahen Stadtbereich und umfaßt eine Fläche von ca. 4,42 ha. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt etwa 1,5 km.

Die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 127 erfaßten Grundstücke sind überwiegend seit langer Zeit bebaut. Einzelne Baulücken wurden in den letzten Jahren geschlossen.

Die Lerchenstraße ist gleichfalls seit vielen Jahrzehnten als Verkehrsfläche vorhanden, war bisher jedoch nicht befestigt.

Bei dem Sportplatz im Nordosten des Planungsgebietes handelt es sich um eine seit langer Zeit zu diesem Zweck genutzte Fläche.

Das Altenheim an der Thüringer Straße wurde bereits Ende des letzten Jahrhunderts als Armenarbeitshaus der Stadt errichtet und später als Städtisches Altenheim genutzt. In den sechziger Jahren wurde das Altenheim auf den heutigen Bestand erweitert.

Für das Planungsgebiet liegen, soweit bekannt, bisher keine rechtsverbindlichen Bauleitpläne vor.

III. Planungsziele

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

Der Bebauungsplan soll ferner die zum Ausbau anstehenden Verkehrsflächen der Lerchenstraße planungsrechtlich sichern. Die Verkehrsfläche des verbreiterten Straßenzuges wird durch den Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

Darüber hinaus dient der Bebauungsplan Nr. 127 in Verbindung mit den angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 48 und 76 für die Lerchenstraße als Abrechnungsgrundlage für die von der Stadt Delmenhorst aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen zu erhebenden Erschließungsbeiträge.

IV. 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 in den angrenzenden Gebieten vorhandenen Bebauung wurden die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 127 gemäß der derzeitigen Nutzung als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen.

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung wurden für die Bauflächen beiderseits der Lerchenstraße im straßenseitigen Bereich zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zugelassen. Eine anschließende Fläche, für die ein Vollgeschosß als Höchstgrenze zugelassen wurde, soll eine bessere Ausnutzung der teilweise verhältnismäßig tiefen Grundstücke ermöglichen. Für die bestehende Mehrfamilienhausbebauung im Bereich des Flurstücks 448 wurde die vorhandene dreigeschossige Bauweise in die Planung übernommen.

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 gesamten Planungsgebiet gilt die offene Bauweise. Für die bestehenden Hausgruppen auf dem Flurstück 448 wurde eine entsprechende Festsetzung in den Plan aufgenommen.

Infolge einer Sonderfestsetzung dürfen auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen weder Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO noch bauliche Anlagen nach § 12 (1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung errichtet werden. Durch diese Maßnahme soll auf den städtebaulichen Eindruck des Gesamtstraßenbildes Einfluß genommen und verhindert werden, daß z.B. Garagen in den Vorgärten errichtet werden. Garagen, die mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie stehen, können jedoch als Ausnahme zugelassen werden.

Eine weitere Sonderfestsetzung bestimmt, daß für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der überbaubaren Flächen die Festsetzung der Baugrenzen nur gilt, wenn sie durch einen Neubau ersetzt oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Sonstige innere Umbauten sollen als Ausnahme zulässig sein.

Die Lerchenstraße erhält bei einer Gesamtbreite von 9,0 m neben der Fahrbahn beidseitige Gehwege. Da dieser Straßenzug durch die bestehende beidseitige Bebauung einerseits verhältnismäßig eingengt ist, andererseits hier ausschließlich mit Anliegerverkehr gerechnet werden muß, ist auf besondere öffentlich Parkplätze außerhalb der Fahrbahn verzichtet worden. Für die Grundstückseigentümer besteht jedoch nach dem Baurecht die Verpflichtung, Einstellplätze oder Garagen auf den einzelnen Grundstücken für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf nachzuweisen.

Als Zuwegung zu den Hausgrundstücken Lerchenstraße Nr. 22 bis 26 B sowie für den Sportplatz wurde ein etwa 6,0 m breiter, als Verkehrsfläche vorhandener Geländestreifen entsprechend ausgewiesen. Hier soll eine Unterteilung in Fahrbahn bzw. Gehwege nicht erfolgen.

Das Städtische Altenheim an der Thüringer Straße wurde mit seiner Fläche als bauliche Anlage für den Gemeinbedarf in den Bebauungsplan aufgenommen.

Da die Anschlußplanung im Bereich des Sportplatzes am Ende der Lerchenstraße noch nicht feststeht und eine endgültige Klärung zum augenblicklichen Zeitpunkt auch noch nicht herbeigeführt werden kann, wurde in den Bebauungsplan Nr. 127 zunächst nur die an die Lerchenstraße und an das Altenheimgrundstück angrenzende Teilfläche des vorhandenen Sportplatzes einbezogen. Die Ausweisung erfolgte entsprechend der heutigen und auch für die Zukunft vorgesehenen Nutzung als Grünfläche mit der Zweckbindung "Sportplatz".

Den Gemeinden ist durch das Niedersächsische Gesetz über Spielplätze vom 6.2.1973 aufgetragen, den Baugebieten ausreichend große Flächen für Kinderspielplätze zuzuordnen und diese durch Bebauungspläne zu sichern. Das Planungsgebiet ist dem Einzugsbereich der etwa 7.000 qm großen Spielanlage an der Sachsenstraße hinzuzurechnen. Diese Anlage ist bereits angelegt und liegt etwa in 400 m mittlerer Entfernung zu den Baugebieten des Bebauungsplanes Nr. 127. Den Forderungen des Spielplatzgesetzes ist somit entsprochen.

Von dem etwa 4.42 ha großen Planungsgebiet sind ausgewiesen als:

1.) Allgemeine Wohngebiete	ca. 2.55 ha
2.) Gemeinbedarfsflächen	ca. 1.13 ha
3.) Verkehrsflächen	ca. 0.28 ha
4.) Öffentliche Grünflächen	ca. 0.46 ha
	<hr/>
	ca. 4.42 ha
	=====

V. Kosten und Folgemaßnahmen

Die Kosten für den Ausbau der im Bebauungsplan ausgewiesenen Teilfläche der Lerchenstraße betragen nach heutigem Stand etwa 390.000,-- DM. In diesem Betrag sind die Kosten für den noch erforderlichen Grunderwerb, die Herstellung der Straßenbefestigung einschließlich evtl. Freilegung und für die Straßenbeleuchtung enthalten. Die übrigen Erschließungsanlagen sind bereits vorhanden.

Die erforderlichen Mittel sind im Haushalt der Stadt bereits bereitgestellt. Ein Teil der Kosten belastet den städtischen Haushalt nur vorübergehend, da die Anlieger in Form von Beiträgen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu den Kosten herangezogen werden.

Die Durchführung der Ausbaumaßnahme für die Lerchenstraße wurde wegen der Dringlichkeit bereits eingeleitet, nachdem der erforderliche Grunderwerb der noch benötigten Teilflächen inzwischen abgeschlossen wurde.

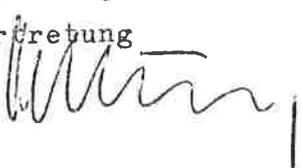
Die Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 13a BBauG ist bei der Verwirklichung der Planung nicht erforderlich.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht zu erwarten. Sollten sie dennoch erforderlich werden, so bildet der Bebauungsplan Nr. 127 hierfür die Grundlage.

Bestehende frühere Pläne im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 127 treten mit der nach § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung außer Kraft.

Delmenhorst, den 9.5.1978

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt
In Vertretung


Oetting
Stadtbaurat