

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr.98

für die Flurstücke 40/1, 41/1 und 46/2 sowie die Flurstücke 42 bis 45, 46/1 und 47 bis 51 (teilweise) der Flur 6 an der Nordseite der Schillerstraße in Delmenhorst

I. Vorbemerkung und Anlaß der Planaufstellung sowie Planungsziel

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 1,15 ha und liegt in etwa 1,3 km Entfernung nördlich des Stadtkernes. Die hier liegenden Grundstücke sind bis auf einige Ausnahmen überwiegend bebaut. Verkehrlich werden die Grundstücke durch die im Ausbau vorhandene Schillerstraße erschlossen.

Die vom Planbereich erfaßten Flurstücke 40/1, 41/1 und 42 gehören zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 vom 10.12.1968. Mit dem Bebauungsplan Nr. 98 sollen die hier getroffenen Festsetzungen zum Teil geändert werden.

Im Bebauungsplan Nr. 52 ist auf dem bisherigen Flurstück 41, jetzt 41/1, eine Planstraße festgesetzt, die die Anbindung der im Bereich zwischen Schiller- und Lessingstraße liegenden rückwärtigen Flächen an das vorhandene Straßennetz für eine spätere Erschließung zum Zwecke der Bebauung sicherstellen soll. Diese Planung wird jetzt aufgehoben, weil an anderer Stelle, auf dem Flurstück 47, mit Einverständnis des Grundeigentümers eine Ersatzlösung zum gleichen Zweck angeboten wird. Das bisher von der Planung betroffene Flurstück 41/1 kann damit künftigen Bauzwecken zugänglich gemacht werden.

Der wesentliche Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes liegt somit darin, die vorgesehenen Maßnahmen städtebaulich abzusichern. Des weiteren soll der Bebauungsplan Art und Maß der baulichen Nutzung für die von ihm erfaßten Grundstücke bzw. Grundstücksteile verbindlich festsetzen sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausweisen, damit die weitere Bebauung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gelenkt werden kann.

Aus den vorstehenden Gründen hat der Rat der Stadt am 23.3.1972 beschlossen für das eingangs genannte Gebiet den Bebauungsplan Nr. 98 aufzustellen. Dabei sollen die bisherigen Festsetzungen im Bereich der Flurstücke 40 (heute: 40/1), 41 (heute: 41/1) und 42 zum Teil geändert werden.

II. Planinhalt

a) Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In der Art der Bodennutzung wurde der Bebauungsplan Nr. 98 aus dem am 21.10.1969 für das Gebiet der Stadt Delmenhorst beschlossenen Flächennutzungsplan entwickelt. Die in dieser Hinsicht getroffenen Festsetzungen stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. So wurden im Planbereich nur entsprechend der vorangegangenen Entwicklung allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen. Welche Anlagen in diesem Baugebiet zulässig sind, regelt der § 4 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26.11.1968.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Bei unterschiedlich zugelassener Anzahl der Vollgeschosse innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgte eine Unterteilung mit einer Geschossgrenze. Durch eine Sonderfestsetzung wird bestimmt, daß auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen nicht errichtet werden dürfen.

Soweit bestehende Gebäude oder Gebäudeteile außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen stehen, sollen sie Bestandschutz genießen. Nach einer Sonderfestsetzung gelten für die Gebäude oder Gebäudeteile die festgesetzten Baugrenzen nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Diese Sonderregelung gilt jedoch nicht für solche Gebäude, die gleichzeitig in eine öffentliche Verkehrsfläche hineinragen.

Das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke wird durch Grund- und Geschosßflächenzahlen bestimmt, das in den einzelnen Baugebieten die Höchstwerte des § 17 BauNVO nicht überschreitet. Die Grundflächenzahlen und Geschosßflächenzahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grundfläche bzw. Geschosßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 der Baunutzungsverordnung zulässig sind.

Bei der Festlegung der Anzahl der Vollgeschosse sowie der Bauweise wurde an dem bestehenden Straßenzug auf den Baubestand weitgehend Rücksicht genommen. So gelten im Planbereich allgemein die Vorschriften für die offene Bauweise.

b) Flächenangaben

Von dem ca. 1,15 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als

- | | |
|---------------------------|-------------|
| 1. Allgemeine Wohngebiete | ca. 1,10 ha |
| 2. Verkehrsflächen | ca. 0,05 ha |

III. Kosten

Für den Ausbau der vom Bebauungsplan Nr. 98 erfaßten öffentlichen Verkehrsfläche werden die Kosten nach überschlägigen Ermittlungen entsprechend dem heutigen Stand auf ca. 73.900,-- DM geschätzt. In diesem Betrag sind alle Kosten für den noch erforderlichen Grunderwerb, für die Herstellung der Kanäle, für die Straßenbefestigung einschließlich Freilegung, für die Verlegung bzw. Erneuerung oder Umlegung von Gas- und Wasserleitungen sowie für die Beleuchtungsanlagen enthalten.

Die tatsächliche Höhe der bei der Stadt verbleibenden Kosten kann erst bei der Durchführung der Maßnahme ermittelt werden. Die erforderliche Maßnahme und die Inanspruchnahme der Mittel erfolgt im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

IV. Folgemaßnahmen

Die im Bebauungsplan ausgewiesene öffentliche Fläche, soweit sie noch nicht ins Eigentum der Stadt übergegangen ist, muß durch die Stadt erworben oder notfalls enteignet werden.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht erkennbar. Sollten sich diese jedoch als notwendig erweisen, so werden sie den jeweiligen Gegebenheiten entsprechend getroffen.

Bestehende frühere Pläne im Bereich des Planungsgebietes treten mit der nach § 12 des Bundesbaugesetzes erfolgten Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 98 außer Kraft.

Aufgestellt:

Delmenhorst, den 9.5.1972

Der Oberstadtdirektor

In Vertretung

Tamsen
Stadtbaurat

16/11