

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 81

für ein Gebiet zwischen der Berliner Straße, dem Gesinenweg, dem Schollendamm und dem Hasporter Damm in Delmenhorst

I. Vorbemerkung

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 5,09 ha und liegt etwa 2,0 km südöstlich des Stadtkerns.

II. Bisherige Entwicklung

Das vom Bebauungsplan erfaßte Gebiet liegt als sogenanntes Hintergelände zwischen zwei seit langer Zeit überwiegend bebauten Straßenzügen und ist bis auf einige Ausnahmen nicht bebaut. Eine Erschließung für diesen Bereich ist nicht vorhanden. Das Gelände wird zur Zeit als Gartenland bzw. Feldfläche genutzt.

Die an die Berliner Straße angrenzenden Grundstücke sind bis auf die für die Anlegung der Planstraße erforderliche Fläche bereits bebaut. Die Grundstücke am Schollendamm sind in dem vom Bebauungsplan erfaßten Bereich überwiegend noch nicht bebaut und werden zur Zeit noch als Ackerfläche genutzt.

Die das Planungsgebiet umgebenden Straßen sind bis auf den Gesinenweg vollständig ausgebaut.

III. Bisherige Planungen und Festsetzungen

Als vorbereitender Bauleitplan besteht für das Gebiet der Stadt Delmenhorst der am 21.10.1969 vom Rat der Stadt beschlossene Flächennutzungsplan.

Für Teilflächen der Flurstücke 18/1, 19/1, 20/1, 21/1, 23/1, 24/1 und 25/1 (Flur 42, Berliner Straße 73 bis 79) besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 29 vom 2.11.1967. Die hier getroffenen Festsetzungen sollen durch den Bebauungsplan Nr. 81 ersetzt werden.

Die Flurstücke 36, 60/4 (Flur 42) sowie Teilflächen der Flurstücke 37, 38 und 59/3 (Flur 42) werden vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 54 vom 10.2.1970 erfaßt. Auch hier sollen die Festsetzungen durch den Bebauungsplan Nr. 81 ersetzt werden.

Sonstige rechtsverbindliche Bauungs- oder Fluchtlinienpläne liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

IV. Anlaß der Planaufstellung und Planungsziel

Den Gemeinden ist durch § 2 (1) des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.60 die Aufgabe übertragen worden, Bebauungspläne in eigener Verantwortung auszustellen, sobald und soweit dieses erforderlich ist. In Erfüllung dieser Verpflichtung hat der Rat der Stadt Delmenhorst am 12.10.1972 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das vorgenannte Gebiet beschlossen. Gleichzeitig hat der Rat der Stadt für das Planungsgebiet die Umlegung gemäß §§ 45 (2) und 46 (1) BBauG angeordnet. Der Bebauungsplan ist somit für die Durchführung der Umlegung unerlässlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird weiterhin erforderlich, um die für die Erschließung des betroffenen Gebietes notwendigen Straßenverkehrsflächen verbindlich festzusetzen. Gleichzeitig soll eine Grünfläche mit der Zweckbindung "Kinderspielplatz" die Forderungen des Spielplatzgesetzes vom 6.2.1973 für die weitere Umgebung erfüllen.

Darüber hinaus verfolgt der Bebauungsplan den Zweck, Art und Maß der baulichen Nutzung für die von ihm erfaßten Grundstücke und Grundstücksteile verbindlich festzusetzen und die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen auszuweisen, um dadurch die weitere Bebauung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung lenken zu können.

V. Planinhalt

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

In der Art der Bodennutzung wurde der Bebauungsplan Nr. 81 aus dem Flächennutzungsplan (vom 21.10.69) für das Gebiet der Stadt Delmenhorst entwickelt. Die in dieser Hinsicht getroffenen Festsetzungen stimmen mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes überein. So wurden im Planungsbereich allgemeine Wohngebiet (WA), Mischgebiete (MI) und Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Welche Anlagen hier zulässig sind, regeln die §§ 4, 6 und 8 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 26.11.1968. Jedoch wird durch Sonderfestsetzungen bestimmt, daß in den allgemeinen Wohngebieten die nach § 4 (3) 5 und 6 BaunVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. In den Mischgebieten sind die nach § 6 (3) BaunVO vorgesehenen Ausnahmen gleichfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Somit sind in den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und darüber hinaus in den allgemeinen Wohngebieten Tankstellen unzulässig. In dem aus-

gewiesenen Gewerbegebiet (Flurstück 60/4) sind aufgrund einer weiteren Sonderfestsetzung nur Anlagen zulässig, die den zulässigen Störungsgrad von Mischgebieten nicht überschreiten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Durch eine Sonderfestsetzung wird die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO und Garagen auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen ausgeschlossen.

In allen Baugebieten gilt die offene Bauweise.

Das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke wird durch Grund- und Geschoßflächenzahlen bestimmt. Diese Zahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind. Die nutzbare mittlere Geschoßfläche wurde mit 0,64 ermittelt. Die in den einzelnen Baugebieten unterschiedlich festgesetzten Ausnutzungswerte können dem Plan entnommen werden.

Im gesamten Planungsgebiet gelten 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze.

Entsprechend einer Sonderfestsetzung gilt für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen, die nicht gleichzeitig in eine öffentliche Verkehrsfläche hineinragen, die Festsetzung der Baugrenzen nur, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder wenn Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Sonstige innere Umbauten sind als Ausnahme zulässig.

b) Verkehr

Die ausgewiesenen Baugebiete sind bisher für den Verkehr noch nicht erschlossen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 29 ist, abgehend von der Berliner Straße, eine Planstraße festgesetzt, die auch vom Bebauungsplan Nr. 81 aufgenommen wird. Diese Straße soll bei einer Breite zwischen 10,0 und 11,5 m neben beidseitigen Gehwegen und der Fahrbahn einen einseitigen Parkstreifen erhalten. Diese Planstraße endet mit einem Wendepunkt.

Als Verbindung zwischen dem Baugebiet und den Geschäften sowie der Bushaltestelle am Hasporter Damm wurde zwischen dem Wendepunkt der Planstraße und dem Schollendamm eine 4,0 m breite Fuß- und Radwegverbindung vorgesehen. Ein weiterer Fußweg verbindet die Planstraße und den im Norden des Baugebietes vorgesehenen Kinderspielplatz, der durch eine Wegeverbindung gleichfalls an den Schollendamm angeschlossen ist.

Damit die vorgenannte Fuß- und Radwegverbindung in etwaigen Katastrophenfällen als Notüberwegung auch dem Fahrzeugverkehr zur Verfügung gehalten werden kann, ist die vorgesehene Breite des Weges von 4,0 m als Mindestbreite unbedingt erforderlich.

Zur Erschließung der verhältnismäßig tiefen Grundstücksteile an der Westseite der Planstraße sind zwei kurze Stichstraßen mit je 8,0 m Breite vorgesehen, die in einem Wendeplatz enden. Im Bereich dieser Wendeplätze sind weitere öffentliche Parkflächen angeordnet.

Für den ruhenden Verkehr können innerhalb der vorgesehenen Verkehrsflächen in einem angemessenen Verhältnis zu der in den Baugebieten zulässigen Nutzung Abstellmöglichkeiten geschaffen werden.

c) Grünflächen

An der Nordseite des Planungsgebietes wurde eine ca. 0,18 ha große Grünfläche als öffentlicher Kinderspielfeld ausgewiesen. Der für das vom Bebauungsplan Nr. 81 erfaßte Gebiet erforderliche Spielfeldanteil wurde aufgrund des Niedersächsischen Gesetzes über Spielfelder vom 6.2.73 mit ca. 0,084 ha ermittelt. Die hierüber hinaus ausgewiesene Fläche wird an die umliegenden Baugebiete angerechnet.

d) Flächenangaben

Von dem ca. 5,09 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als

1. Allgemeine Wohngebiete	ca. 3,30 ha
2. Mischgebiete	ca. 0,91 ha
3. Gewerbegebiete	ca. 0,07 ha
4. Grünflächen	ca. 0,18 ha
5. Verkehrsflächen	ca. 0,63 ha

VI. Kosten

Für den Ausbau der vom Bebauungsplan Nr. 81 erfaßten öffentlichen Verkehrsanlagen und Grünflächen werden die Kosten nach heutigem Stand mit ca. 940.000,-- DM überschläglich ermittelt. In diesem Betrag sind alle Kosten für den Grunderwerb, für die Herstellung der Kanäle, für die Straßenbefeestigung einschl. evtl. Freilegung, für die Verlegung von Gas- und Wasserleitungen, für die Straßenbeleuchtungsanlagen sowie für die Herstellung der Grünanlagen enthalten.

Ein Teil der Gesamtkosten belastet den städtischen Haushalt nur vorübergehend, da die Anlieger nach Herstellung der Erschließungsanlagen in Form von Anliegerbeiträgen nach den entsprechenden Ortssatzungen zu den Kosten herangezogen werden. Die tatsächliche Höhe der bei der Stadt verbleibende Kosten kann erst bei der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen ermittelt werden. Die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen und die Inanspruchnahme der Mittel erfolgt im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

VII. Folgemassnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind aufgrund des Beschlusses des Rates der Stadt vom 12.10.1972 zur Anordnung einer Umlegung für den überwiegenden Teil des Planungsgebietes eingeleitet worden.

Bestehende frühere Pläne im Bereich des Planungsgebietes treten mit der nach § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 81 außer Kraft.

Delmenhorst, 22.4.1974

Stadt Delmenhorst

Der Oberstadtdirektor

In Vertretung

Tamsen
Stadtbaurat

