

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr.28

für die Flurstücke 500 bis 515 der Flur 58 am Stubbenweg und an der Baumstraße in Delmenhorst

I. Vorbemerkung und Anlaß der Planaufstellung sowie Planungsziel

Die vom Planbereich erfaßten Flurstücke 504, 505, 510, 512 und 513 sowie Teilflächen der Flurstücke 506 bis 509 und 511 gehören zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 vom 19.3.1964. Mit dem Bebauungsplan Nr. 28 soll die dort getroffenen Festsetzungen geändert werden. Von der Aufstellung eines Änderungs- und Ergänzungsplanes wurde abgesehen, da bei dem jetzigen Verfahren die durch die Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 festgesetzten und vom bisherigen Bebauungsplan Nr. 2 abweichenden Planzeichen verwendet werden sollen.

Im Planungsgebiet ist, bedingt durch die sehr tiefen Grundstücke, eine verhältnismäßig lockere Bebauung vorhanden. Die wesentlichsten Ausgangspunkte für die Aufstellung des Bebauungsplanes liegen somit darin, eine vernünftige Grundlage für die weitere Verdichtung des in der Nähe des Stadtkerns (ca. 1,0 km) liegenden Gebietes zu schaffen. Dabei sollen auch für die an der Baumstraße liegenden Grundstücke Haus Nr. 7 bis 10 Festsetzungen getroffen werden, die eine Zweitbebauung auf den Grundstücken oder durch Bildung von selbständigen Grundstücken mit Anschluß an das vorhandene Straßennetz gestatten (sogenannte "Hammergrundstücke"). Die Anbindung dieser Flächen mit einer Planstraße an das vorhandene Straßennetz wäre zu kostspielig und daher wirtschaftlich nicht vertretbar.

Die rückwärtigen Flächen der Flurstücke 506 bis 510 sollen durch eine Planstraße, deren Ansatz bereits im Bebauungsplan Nr. 2 festgesetzt ist und im Prinzip bestehen bleiben soll, für die Wohnbebauung erschlossen werden. Eine Baubetreuungsgesellschaft beabsichtigt, hier mehrere eingeschossige, zum Teil auch freistehende Wohnhäuser zu errichten.

Damit die Erschließung und Bebauung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gelenkt werden kann, soll der Bebauungsplan Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die öffentlichen Verkehrsanlagen verbindlich festsetzen.

Aus den vorstehenden Gründen hat der Rat der Stadt am 23.3.1972 beschlossen, für das eingangs genannte Gebiet den Bebauungsplan Nr. 28 aufzustellen.

Soweit hier Flächenteile berührt werden, die zu dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 gehören, sind die dort getroffenen Festsetzungen durch den Bebauungsplan Nr. 28 zu ändern bzw. zu ersetzen.

II. Planinhalt

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

Der Art der Bodennutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 liegt der am 21.10.1969 beschlossene Flächennutzungsplan zugrunde. Die hier getroffenen Festsetzungen stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes für das Gebiet der Stadt Delmenhorst überein.

Im Planungsbereich wurden entsprechend bestehender und geplanter Nutzungen reine Wohngebiete (WR) und allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen. Die in den einzelnen Baugebieten zulässigen Anlagen können den §§ 3 und 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 entnommen werden. Allerdings bestimmt jeweils eine Sonderfestsetzung, daß in den reinen Wohngebieten die nach § 3 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen und in den allgemeinen Wohngebieten die nach § 4 (3) Ziff. 4. 5. und 6 vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Danach sind in den reinen Wohngebieten Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und in den allgemeinen Wohngebieten Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen unzulässig.

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 Bestandsschutz genießen. Nach einer Sonderfestsetzung gelten für diese 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 Geschoßflächenzahlen bestimmt, das in den einzelnen Baugebieten die Höchstwerte des § 17 BauNVO nicht überschreitet. Die Grundflächenzahlen und Geschoßflächenzahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grundfläche bzw. Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung zulässig sind.

Für die im Planbereich festgesetzten Baugebiete gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.

Bei der Festlegung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse innerhalb der bestehenden Baugebiete wurde auf die hier vorhandene Bebauung weitgehend Rücksicht genommen.

b) Verkehr

Die im Bebauungsplan Nr. 2 mit 10,0 m Breite festgesetzte Planstraße sollte ursprünglich in ihrem weiteren Verlauf an die Albrecht-Dürer-Straße angebunden werden. Auf die bisher geplante durchgehende Verbindung des Straßenzuges mit Rücklauf zum Stubbenweg wird verzichtet, da die zur Aufrechterhaltung der Planung notwendigen Bedürfnisse in verkehrlicher wie auch in erschließungstechnischer Hinsicht nicht mehr gegeben sind. Die Lage der Planstraße bleibt den bisherigen Festsetzung entsprechend im Prinzip bestehen, soll aber nur noch als Stichstraße mit Wendeplatz ausgeführt werden. Für den ihr zugedachten Zweck zur Erschließung von ca. 8 Baugrundstücken mit eingeschossiger offener Bauweise reicht die nunmehr im Bebauungsplan Nr. 28 festgesetzte Ausbaubreite zwischen 7,0 und 9,0 m aus.

c) Flächenangaben

Von dem ca. 1,78 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als

1. Reine Wohngebiete	ca. 1,34 ha
2. Allgemeine Wohngebiete	ca. 0,37 ha
3. Verkehrsflächen	ca. 0,07 ha

III. Kosten

Für den Ausbau der vom Bebauungsplan Nr. 28 erfaßten öffentlichen Verkehrsfläche werden die Kosten nach überschlägigen Ermittlungen entsprechend dem

heutigen Stand auf ca. 104.400,-- DM geschätzt. In diesem Betrag sind alle Kosten für noch erforderlichen Grunderwerb, für die Herstellung der Kanäle für die Straßenbefestigung einschließlich Freilegung, für die Verlegung bzw. Erneuerung oder Umlegung von Gas- und Wasserleitungen, für die Beleuchtungsanlagen sowie für die erforderlichen Kanalanschlüsse im Stubbenweg enthalten.

Die Erschließungsstraße wird als sogenannte Unternehmeranlage erstellt und anschließend an die Stadt übergeben. Für diese Maßnahme entstehen somit der Stadt keine finanziellen Vorleistungen.

Die tatsächliche Höhe der bei der Stadt verbleibenden Kosten kann erst bei der Durchführung der einzelnen Maßnahmen ermittelt werden. Die erforderlichen Maßnahmen und die Inanspruchnahme der Mittel erfolgen im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

IV. Folgemaßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles BBauG 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 BBauG erfolgten Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 28 außer Kraft.

Aufgestellt:

Delmenhorst, den 9.5.1972

Der Oberstadtdirektor

In Vertretung

Tansen
Stadtbaurat