

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 6

Änderungsplan -Teilabschnitt 7-

mit Änderungen im Bereich der Flurstücke 199/1, 200/1, 201/2, 201/3, 202, 203/1, 204/1, 206/1, 207/1, 208, 255/2 und 255/8 der Flur 58 beiderseits der Haydnstraße an der Nordseite des Hundertsten Weges in Delmenhorst.

I. Bisherige Entwicklung, Anlaß und Ziel der Planänderung

Das Gebiet des Änderungsplanes liegt im westlichen Stadtgebiet im Ortsteil Deichhorst an der Nordseite des Hundertsten Weges beiderseits der Haydnstraße. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt etwa 2 km.

Die Mehrfamilienwohnhaus-Siedlung beiderseits des Hundertsten Weges, zu der auch die Bebauung an der Westseite der Haydnstraße gehört, ist in den frühen fünfziger Jahren entstanden und wurde zunächst von Mitgliedern der britischen Armee bewohnt. Die Häuser stehen im Eigentum des Bundes und beherbergen heute überwiegend Angehörige der Bundeswehr bzw. Bundes- oder Landesbedienstete. Eine nicht unbedeutende Fläche ist bisher nicht bebaut und wird derzeit als Gartenland, gemeinschaftliche Hausgrünanlage bzw. Stellplatzfläche genutzt.

Die vom Geltungsbereich des Änderungsplanes erfaßten öffentlichen Verkehrsflächen sind vorhanden und nach den derzeitigen Verkehrsbedürfnissen ausgebaut.

Für den Geltungsbereich des Änderungsplanes -Teilabschnitt 7- gelten zur Zeit die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 vom 11.09.1964. Die dort getroffenen Festsetzungen wurden durch die Entwicklung in den letzten 20 Jahren überholt und sind durch den vorliegenden Änderungsplan -Teilabschnitt 7- durch Anpassung der städtebaulichen Festsetzungen an diesen Entwicklungsstand anzugleichen und auf die heutigen städtebaulichen Erfordernisse hauptsächlich im Hinblick auf die erheblich gestiegene Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Raume Deichhorst auszurichten.

Aufgrund des § 1 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) ist den Gemeinden die Aufgabe übertragen worden, Bauleitpläne aufzustellen oder analog zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. In Erfüllung dieser Verpflichtung hat der Rat der Stadt Delmenhorst am 07.03.1991 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 6 im vorliegenden Geltungsbereich zu ändern.

Zu den grundlegenden Zielen der Planungsänderung gehört es, die bisherige Planung auf den derzeitigen Stand der städtebaulichen, baulichen und wirtschaftlichen Entwicklung zu stellen, um der wohnungspolitischen Bedeutung dieses überwiegend erschlossenen Areales hinsichtlich der ihm zugedachten Funktion als Bereich für die Schaffung von Wohnraum gerecht zu werden.

Ferner ist hinsichtlich der Zuordnung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksbereiche eine neue Regelung für die vom Planbereich erfaßten Grundstücksteile zu treffen, um für diese Flächen entsprechend der vorhandenen Erschließung eine städtebaulich sinnvolle und wirtschaftlich vertretbare bauliche Verdichtung zu erreichen, damit die betroffenen Bereiche für die Eigentümer optimal und für die Allgemeinheit sinnvoll genutzt werden können. Darüber hinaus sind für die sonstigen baulichen und verkehrlichen Belange auf der Grundlage der bisherigen und künftig geplanten Entwicklung im Änderungsbereich die Festsetzungen so festzulegen, daß die weitere Entwicklung in diesem Bereich nicht unnötig gestört oder gar behindert wird und die hier notwendige und städtebaulich erwünschte Verdichtung erfolgen kann.

Im Planungsbereich soll im Rahmen der Änderung eine Neuregelung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksbereiche erfolgen. Hierbei wird unter Anwendung der Neufassung der Baunutzungsverordnung auch eine Anhebung der Geschosßflächenzahl gegenüber der bisherigen Festlegung vorgesehen, um die erwünschte Verdichtung der Bausubstanz zu ermöglichen.

In Erkenntnis dieser Tatsache und unter Berücksichtigung der vorgenannten urbanen Ziele war die Festlegung der städtebaulichen Situation neu zu konzipieren, um dadurch die künftige Bebauung und Nutzung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung fortführen zu können.

Die Verwirklichung der vorgenannten Ziele und Zwecke der Planung macht die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 im Teilabschnitt 7 als rechtliche Grundlage für ihre Durchführung notwendig, insbesondere, da seit der ursprünglichen Planaufstellung nahezu 30 Jahre vergangen sind.

II. Planinhalt

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 sieht im § 1(2) vor, die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung zu gliedern. Entsprechend dieser Bestimmung wurde unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und entsprechend der künftig geplanten Nutzung im Bebauungsplan Nr. 6, Änderungsplan - Teilabschnitt 7- auf der Grundlage der künftigen Zielsetzung die vom Geltungsbereich des Änderungsplanes erfaßten Baugebiete als reine Wohngebiete festgesetzt. Hierdurch soll der verstärkten Grundstücks- und Wohnungsnachfrage im Raume Deichhorst besonders Rechnung getragen und dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden.

Die Nutzung in den reinen Wohngebieten wird durch Nichtanwendung der Ausnahmen nach § 3(3) BauNVO insoweit eingeschränkt, als hier ausschließlich Wohnungen zulässig sein sollen, damit nicht wertvolle Bauflächen durch eine Nutzung beansprucht werden, die für diesen Bereich durch eine zu intensive Verkehrsbelastung vermeidbare Störungen erzeugen bzw. einen zu umfangreichen Flächenverbrauch zum Nachteil des Wohnungsbaues verursachen würde, um im Hinblick auf die Gefahr des Niveauverfalls in diesem, bisher noch nicht vorbelasteten Bereich einer der beabsichtigten städtebaulichen Zielsetzung zuwiderlaufenden Entwicklung vorzubeugen und das bauliche Erscheinungsbild hier nicht durch Störfaktoren zusätzlich zu belasten. Da in anderen, weniger empfindlichen Bereichen der benachbarten allgemeinen oder reinen Wohngebiete die hier ausgeschlossenen Nutzungsarten zulässig sind, ist für diesen Bereich die vorgenannte Maßnahme zum Schutze der Wohnruhe in diesem Gebiet durchaus zweckmäßig, sinnvoll und städtebaulich angemessen.

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung und das städtebauliche Planungsziel wurde für den gesamten Bereich der Baugrundstücke die Höchstgrenze der Anzahl der Vollgeschosse mit II vorgesehen, um eine ausreichende Anzahl zusätzlicher Wohnungen erstellen zu können, ohne dabei eine deplacierte Übersteigerung der Verdichtung zu erreichen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grund- und Geschoßflächenzahlen geregelt. Diese Zahlen geben an, wieviel qm Grund- bzw. Geschoßfläche je qm Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) und (4) BauNVO zulässig sind. Für die vom Änderungsplan erfaßten reinen Wohngebiete wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 0,7 bestimmt. Diese Ausnutzungswerte greifen zum einen die vorhandene Bebauung auf, berücksichtigen andererseits aber auch den erwünschten und notwendigen Verdichtungsgrad.

Für den gesamten Bereich gilt entsprechend dem bereits vorhandenen Baubestand die offene Bauweise. Auf dieser Grundlage fügen sich auch die durch neue Bauflächen ermöglichten Baukörper in die bestehende Bebauung nahtlos ein.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Sie wurden, wie bereits das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise, der vorgegebenen Situation städtebaulich vernünftig angeglichen, so daß die neuen Baukörper die vorhandene Bebauung sinnvoll ergänzen und weiterführen können. Sowohl dem Baulandbedarf als auch dem sparsamen Umgang mit Bauland wird hiermit ebenfalls Rechnung getragen.

Aufgrund einer textlichen Festsetzung dürfen auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten) Nebenanlagen nach § 14(1) BauNVO sowie bauliche Anlagen nach § 12(1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung

(NBauO) nicht errichtet werden. Auf den sonstigen nicht überbaubaren Flächen sollen diese Anlagen und Einrichtungen nur ausnahmsweise zulässig sein. Diese Festsetzung hat zum Ziel, den Seitenraum der Haydnstraße und des Hundertsten Weges großzügig freizuhalten, um so dem Baugebiet einen seiner Situation entsprechenden städtebaulichen Charakter zu verleihen und die baulichen Anlagen in einen merklichen Abstand zur Straße zu zwingen, damit dadurch der Lichtraum der Straße vergrößert wird. Darüber hinaus soll auf die Stellung etwaiger Nebenanlagen nach städtebaulichen Gesichtspunkten Einfluß genommen werden können, um die notwendigen Freiräume zwischen den Baukörpern optimal zu nutzen. Auch diese Maßnahme soll den Wohnwert der Gesamtsiedlung aufwerten und einem ungeordneten Verbrauch der Grünbereiche und somit der Minderung ihrer Nutzbarkeit zum Nachteil der derzeitigen und künftigen Bewohner vorbeugen.

Die das Baugebiet erschließende Verkehrsanlage der Haydnstraße ist als öffentliche Verkehrsfläche vorhanden, bereits befestigt und entsprechend der derzeitigen Nutzung in ihrem katastermäßigen Umfang in den Bebauungsplan aufgenommen. Ihre Verkehrsführung endet mit einem Wendeplatz. Hiervon ausgehend ist eine Wegeverbindung zur östlich gelegenen Mozartstraße vorhanden, die mit der Zweckbindung "Fußgängerbereich" als besondere Verkehrsfläche in den Änderungsplan aufgenommen wurde.

Die Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs werden zur Zeit durch den ausgebauten Parkplatz an der Ostseite der Haydnstraße befriedigt. Dieser Parkplatz soll jedoch zugunsten einer zukünftigen Bebauung aufgegeben werden, da diese Fläche hinsichtlich ihrer Lage zu den Erschließungsanlagen einen hierfür prädestinierten Standort einnimmt. Der im Rahmen des zulässigen Maßes der Nutzung im Bereich der bestehenden und künftig neuen Baugebiete verursachte Stellplatzbedarf soll innerhalb der auf den östlich des Wendeplatzes festgesetzten Flächen für Stellplätze zugunsten der Baugebiete beiderseits der Haydnstraße und an der Westseite der Mozartstraße abgedeckt werden. Für die Baugrundstücke im Bereich der Flurstücke 206/1, 207/1 und 208 nördlich des Wendeplatzes ist die Bedarfsdeckung jeweils im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf den einzelnen Grundstücken zu regeln und wird nicht im Besonderen durch die vorliegende Bauleitplanung geordnet.

Zur Erschließung der Baugrundstücke im Bereich der Flurstücke 206/1, 207/1 und 208 nördlich des Wendeplatzes der Haydnstraße, die nicht direkt an die öffentliche Verkehrsfläche anschließen, wurde in Abstimmung mit den Betroffenen in Verlängerung der öffentlichen Verkehrsbereiche eine 4,0m breite Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der angrenzenden Grundstücke als Erschließungsanlage festgesetzt, die im Rahmen privatrechtlicher Vereinbarungen über Baulasten zu sichern und herzustellen ist, da eine öffentliche Anlage die Kosten für diesen geringen Baubereich nicht rechtfertigen würde. Im Bereich dieser Flächen dürfen zur Durchsetzung des Erschließungszieles keinerlei bauliche Anlagen errichtet werden.

Das gesamte Änderungsgebiet liegt innerhalb der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes Delmenhorst-Wiekhorn. Eine entsprechende nachrichtliche Übernahme gemäß § 9(6) BauGB wurde mit dem Hinweis zur Beachtung der diesbezüglichen Verordnung vom 19.8.1975 in die Planung aufgenommen.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Änderungsplanes sind einschließlich der bisher nicht bebauten Flächen seit etwa 40 Jahren im Rahmen der Wohnbebauung genutzt. Artfremde Nutzungen, die auf die Notwendigkeit einer Untersuchung hinsichtlich eventueller Kontaminierungen schließen lassen, wurden hier nach derzeitigem Kenntnisstand nicht festgestellt. Eine Festsetzung im Sinne des § 9(5) 3 BauGB erübrigt sich daher.

III. Belange des Naturschutzes, Landschaftspflege und Grünplanung

Im Bereich des Änderungsplanes sind einzelne erhaltenswerte, alte Bäume vorhanden, die das städtebauliche Bild in diesem Bereich besonders prägen und durch Neuanpflanzungen nicht zu ersetzen sind. Sie werden auf der Grundlage des § 9(1) 25. BauGB als erhaltenswerte Einzelbäume unter Schutz gestellt, um hierdurch das Ortsbild zu festigen und die urbane Gesamtsilhouette zu erhalten. Die widerrechtliche Beseitigung dieser Bäume ist als Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 213 (1) 3 und (2) BauGB zu betrachten und kann mit einer Geldbuße bis zu 20.000 DM geahndet werden. Da mit der Festsetzung dieser städtebaulich besonders wertvollen Einzelbäume nicht alle unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Delmenhorst fallenden Bäume erfaßt wurden, wurde auf den § 3 dieser Satzung im Bebauungsplan besonders hingewiesen.

Im Bereich der Grenze zwischen den Flurstücken 199/1 und 202 sowie 201/3 und 206/1 bzw. 201/2 und 207/1 sind zwei Bereiche mit zusammenhängendem Baum- und Strauchbestand vorhanden, der im Änderungsplan gleichfall auf der Grundlage des § 9(1) 25. BauGB als erhaltenswert unter Schutz gestellt wurde, um zum einen den Wohnwert dieses Gebietes zu erhalten und zum anderen die Belange der Natur weitestgehend zu berücksichtigen.

Die vom Änderungsplan erfaßten Grundstücke sind bis auf Teilflächen der Flurstücke 206/1, 207/1 und 208 sowie den befestigten Parkplatz an der Haydnstraße bebaut bzw. einer Nutzung als Hausgarten zugeführt. Eingriffe in den Bereich der freien Landschaft werden durch den Plan nicht ausgelöst. Ziele und Grundsätze der Landschaftspflege sowie des Naturschutzes werden somit durch den Änderungsplan -Teilabschnitt 7- nur unmaßgeblich berührt. Die durch den Plan ausgelösten, unvermeidlichen Eingriffe in den Naturhaushalt werden mit der Durchführung der Planung unter Berücksichtigung der Erhaltsfestsetzungen weitestgehend gestraft, so daß sie nur sehr unwesentlich zu Buche schlagen. Unter den vorgenannten Gesichtspunkten ist dem Schutz der Natur bei umfassender Berücksichtigung des Bestandes in diesem bereits intensiv genutzten Baubereich durch die vorliegende Planung weitestgehend Rechnung getragen.

Das vom Geltungsbereich des Änderungsplanes erfaßte Baugebiet steht im Zusammenhang mit der Gesamtplanung der Bebauungspläne Nr. 6 und 88 sowie der zugehörigen Änderungspläne und ist bereits überwiegend bebaut. Der durch die hier vorherrschende Wohnnutzung ausgelöste Spielplatzbedarf wird durch den im Bereich des nördlich gelegenen, etwa 100 m entfernten Spielplatz innerhalb des öffentlichen Grünzuges mit abgedeckt, so daß den Forderungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes hiermit Genüge getan ist.

IV. Flächenangaben

Von dem ca. 0,67 ha großen Planungsgebiet sind ausgewiesen als

1. Reine Wohngebiete	ca.	0,56 ha
2. Verkehrsflächen	ca.	0,11 ha
Planungsbereich gesamt	ca.	<u>0,67 ha</u>

V. Kosten und Folgemaßnahmen

Die durch die Bauleitplanung erfaßten Verkehrsflächen sind vorhanden und entsprechend ihrer Zweckbestimmung ausgebaut. Sonstige öffentliche Bereiche, die kostenrelevant in Erscheinung treten könnten, werden vom Änderungsplan nicht erfaßt. Es kann davon ausgegangen werden, daß der Bebauungsplan Nr. 6, Änderungsplan -Teilabschnitt 7- keine Kosten verursacht, die haushaltsrechtlich zu Buche schlagen.

Die vom Bebauungsplan erfaßten öffentlichen Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt oder der öffentlichen Hand. Sollten einzelne Teilflächen, die für öffentliche Aufgaben benötigt werden, noch nicht im Eigentum der Stadt stehen, so sind sie von der Stadt Delmenhorst für den im Bebauungsplan vorgesehenen öffentlichen Zweck zu erwerben, auf diese zu übertragen oder notfalls auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 6, Änderungsplan -Teilabschnitt 7- für die dort vorgesehenen öffentlichen Aufgaben zu enteignen.

Die Baugrundstücke sind überwiegend an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen. Soweit einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile, die noch zur Bebauung anstehen, noch nicht an die öffentlichen Leitungssysteme angeschlossen sind, ist dies im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes und der geltenden Bestimmungen zu überprüfen und nachzuholen.

Die Notwendigkeit der Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 180 BauGB ist bei der Durchführung dieser Bauleitplanung nicht erkennbar, da Eingriffe in die privaten Grundstücksbereiche nicht vorgesehen sind. Belange des Denkmalschutzes werden durch den Bebauungsplan

Nr. 6, Änderungsplan - Teilabschnitt 7 - nicht berührt. Sollten im Rahmen weiterer Baumaßnahmen ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese meldepflichtig.

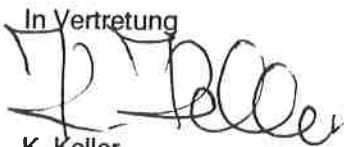
Als Hinweis wurde in den Änderungsplan aufgenommen, daß in seinem gesamten Geltungsbereich Kampfmittel oder Bombenblindgänger aus dem zweiten Weltkrieg im Erdreich zu vermuten sind, so daß im Rahmen der Plandurchführung mit der Polizeidirektion Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst abzuklären ist, ob und in welchen Bereichen Bodensondierungen erforderlich werden. Die Auswertung von Luftbildern hat zu keinem deutlichen Ergebnis geführt, so daß eine Kennzeichnung nicht erforderlich und ein Hinweis ausreichend erschien.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des 4. Teiles des Baugesetzbuches sind nicht zu erwarten, da eine privatrechtliche Einigung der Grundstückseigentümer erkennbar ist. Sollten sie dennoch erforderlich werden, so bildet dieser Änderungsplan hierfür die rechtliche Grundlage.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 treten mit der nach § 12 BauGB erfolgten Bekanntmachung im Geltungsbereich des Änderungsplanes -Teilabschnitt 7- außer Kraft.

Delmenhorst, den 29. Januar 1992
Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung



K. Keller
Stadtbaurat