

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 161,
Änderungsplan - Teilabschnitt 1 -

mit Änderungen im Bereich der Hausgrundstücke Wendenstraße Nr. 10
bis 23 (fortlaufend) in Delmenhorst

- - - - -

I. Bestehende Planung, Anlaß der Planänderung

Für die Hausgrundstücke Wendenstraße Nr. 10 bis Nr. 23 (fortlaufend) besteht zur Zeit der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 161 vom 20. 10. 1982. Der Gesamtbereich der Hausgrundstücke ist hier als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Bebauung ist seit längerer Zeit vorhanden.

An der Northwestseite der Wendenstraße besteht ein älterer Kinderspielplatz, der den heutigen Anforderungen nicht mehr genügt. Dieser Kinderspielplatz wird gleichzeitig von einer privaten Erschließungsstraße tangiert, so daß hier eine Gefährdung der spielenden Kinder durch zweiseitige Straßenbelastung gegeben ist.

Auf Antrag des Grundstückseigentümers soll dieser Kinderspielplatz nunmehr verlegt werden, um in erschließungsgünstiger Lage an dieser Stelle eine Garagenanlage für die Hausgrundstücke Wendenstraße 10 bis 23 anzuordnen.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Verlegung des Kinderspielplatzes in eine den Verkehrsflächen abgewandte Lage zu begrüßen, zumal hier gleichzeitig eine Verbindung zur nordöstlich angrenzenden größeren Grünfläche des Sportplatzes gegeben ist.

Die Anordnung der Garagenanlage zwischen den beiden Verkehrsflächen der Wendenstraße und der privaten Erschließungsstraße am Eingangsbereich der Gesamtwohnanlage ist gleichfalls aus städtebaulicher und verkehrlicher Sicht optimal.

Da die Nutzungsumverteilung im Bereich der privaten Grundstücke

die Grundzüge der Planung nicht berührt, hat der Rat der Stadt Delmenhorst in seiner Sitzung am 28. 1. 1988 beschlossen, die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch durchzuführen.

II. Planinhalt

In der Art der Bodennutzung sind die von der Änderung betroffenen Grundstücksteile entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 161 als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Diesbezüglich sind die Flächen der Garagenanlage sowie der private Kinderspielplatz Bestandteil der Baugebiete.

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten weiterhin die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 161.

Die zwischen der Wendenstraße und der privaten Erschließungsstraße vorgesehene erdgeschossige Gemeinschaftsgaragenanlage wird hier zugunsten der Hausgrundstücke Wendenstraße Nr. 10 bis Nr. 23 festgesetzt und dient der Befriedigung des durch die Nutzung auf dem Grundstück ausgelösten ruhenden Verkehrs. Durch eine textliche Festsetzung wird vorgeschrieben, daß der Anschluß des Garagenhofes nur über die vorhandene private Zuwegung erfolgen darf, um somit eine Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs auf der Wendenstraße auszuschließen.

Der als Grünfläche festgesetzte private Kinderspielplatz im Bereich zwischen den Wohnhäusern Nr. 12 bis 15 schließt an die Sportplatzanlage der DLW an. Durch die Wahl dieses Standortes wird erreicht, daß zum einen die Grünflächen mehr zusammengefaßt werden, zum anderen aber auch die spielenden Kinder im Blickfeld der Wohnungen liegen und somit dem Aufsichtsbereich der Erziehungsberechtigten mehr zugeordnet sind. Darüber hinaus wird durch die Verlegung aus dem verkehrlich gefährdeten Bereich die Sicherheit der spielenden Kinder deutlich verbessert.

Die öffentlichen Belange des Niedersächsischen Gesetzes über

Spielplätze werden durch diese Maßnahme nicht berührt.

Im Bereich des neu zu errichtenden Kinderspielplatzes stehen zwei größere Bäume, die das Landschaftsbild in diesem Bereich städtebaulich prägen. Durch eine entsprechende Festsetzung aufgrund § 9 (1) Nr. 25 Baugesetzbuch werden diese Bäume auf Dauer unter Schutz gestellt. Widerrechtliche Beseitigung dieser Bäume ist als Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 213 (1) 3. BauGB zu betrachten und kann mit einer Geldbuße bis zu 20.000,-- DM geahndet werden.

Damit dieser Festsetzung nicht alle nach der Satzung über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) der Stadt Delmenhorst zu schützenden Bäume erfaßt sind, wird auf § 3 der Baumschutzsatzung besonders hingewiesen.

Zur Abschirmung der Garagenanlage an der Wendenstraße wurde eine Fläche mit Bindung für Pflanzgebot für standortgerechte Laubgehölze festgesetzt. Innerhalb dieses Pflanzstreifens steht ein weiterer erhaltenswerter Baum, der unter die vorgenannten Bestimmungen fällt.

Für die Erfüllung des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze vom 6. 2. 1973 gelten die Bestimmungen des Bebauungsplanes Nr. 161 weiter.

Der Änderungsplan - Teilabschnitt 1 - zum Bebauungsplan Nr. 161 löst durch seine Festsetzungen keine Eingriffe in die bestehende Landschaft aus, durch die Ersatzmaßnahmen erforderlich werden.

Von der Änderung werden ca. 0,16 ha der Baugebiete betroffen.

Die Durchführung der Maßnahmen berührt den öffentlichen Haushalt nicht.

Die Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 180 Baugesetzbuch oder bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Baugesetzbuches werden nicht ausgelöst.

Mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 161, Änderungsplan - Teilabschnitt 1 - gemäß § 12 BauGB treten alle bestehenden früheren Bebauungs- oder Fluchtlinienpläne im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 161, Änderungsplan - Teilabschnitt 1 - außer Kraft, soweit der Fortbestand einzelner Festsetzungen nicht ausdrücklich erwähnt wird.

Delmenhorst, den 31. August 1988

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung



Oetting
Stadtbaurat