

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 57, Änderungsplan - Teilabschnitt 1 -,
mit Änderungen im Bereich der Grundstücke Schollendamm Nr. 91 bis
119 (ungerade) und Gesinenweg Nr. 4 bis 5 in Delmenhorst

I. Anlaß der Planänderung und Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 57 weist an der Westseite des Schollendammes im Bereich zwischen dem Gesinenweg und der Hermann-Allmers-Schule für die etwa 65 bis 80 m tiefen Wohngrundstücke eine verhältnismäßig tiefe, nicht überbaubare Grundstücksfläche im rückwärtigen Bereich aus. Im Interesse einer Verdichtung der hier vorhandenen lockeren Wohnbebauung soll durch Schaffung einer zweiten Bauzone eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit vorgesehen werden. Die Schaffung von zusätzlichem Baugelände erscheint hier im öffentlichen Interesse städtebaulich besonders sinnvoll, da diese Grundstücke in einem Bereich liegen, in dem alle Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind.

Die Anlegung einer zusätzlichen Erschließungsanlage scheidet für diesen Bereich zwischen Schollendamm und Berliner Straße aus, da sie für eine einseitige Bebauung zu aufwendig würde. Die neuen Wohnhäuser sollen deshalb entweder als Zweithäuser auf den bestehenden Grundstücken oder bei einer Erschließung als Hammergrundstücke bzw. über Baulastenregelung mit Anschluß an den Schollendamm erschlossen werden. In Anlehnung an die bereits vorhandene Bebauung werden hier nur Einzel- oder Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise mit nicht mehr als zwei Wohnungen zugelassen.

II. Planinhalt

Ausgehend von den Gebietsfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 57 ist im Änderungsbereich gleichfalls allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die im Bebauungsplan Nr. 57 bereits getroffene Sonder-

festsetzung, die die Errichtung von Gewächshäusern für den bestehenden Gartenbaubetrieb im Bereich des Flurstücks 161/3 als Ausnahme zuläßt, wird in den Änderungsplan übernommen.

Im straßenseitigen Bereich der Baugrundstücke wurden bis in 15 m Tiefe zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zugelassen. Für die rückwärtigen Baubereiche gilt ein Vollgeschoß als Höchstgrenze.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grund- bzw. Geschoßflächenzahlen festgesetzt. Diese Werte geben an, wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) höchstens zulässig sind. Die bereits im Bebauungsplan Nr. 57 festgesetzten Werte mit 0,4 als Grundflächenzahl (GRZ) und 0,7 als Geschoßflächenzahl (GFZ) wurden auch in den Änderungsplan übernommen.

In allen Baugebieten gilt die offene Bauweise. Für die durch die Änderung zusätzlich ausgewiesenen Bauflächen im rückseitigen Grundstücksbereich wurde einschränkend festgesetzt, daß hier nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein sollen und Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen. Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, daß hier keine massierte Bebauung (Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser usw.) entsteht.

Durch Baugrenzen sind die überbaubaren Grundstücksflächen von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen getrennt. Eine nicht überbaubare Fläche zwischen der straßenseitigen Bauzone und der rückliegenden Baufläche soll dazu beitragen, daß hier ein zusammenhängender Gartenbereich erhalten bleibt.

Soweit innerhalb der überbaubaren Flächen eine unterschiedliche Anzahl der Vollgeschosse zulässig ist, wurde eine Unterteilung durch eine Geschoßgrenze vorgenommen.

Durch eine Sonderfestsetzung ist sichergestellt, daß auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten) Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen nach § 12 (1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung nicht errichtet werden dürfen. Durch diese

Festsetzung soll verhindert werden, daß der Lichtraum der Verkehrsflächen z. B. durch den Bau von Garagen in den Vorgärten eingeengt wird. Darüber hinaus soll auf die straßenseitige Gestaltung der Grundstücke städtebaulich Einfluß genommen werden.

Neue Verkehrsanlagen werden durch den Bebauungsplan Nr. 57, Änderungsplan - Teilabschnitt 1 -, nicht festgesetzt. Der Schollendamm ist als Erschließungsanlage vorhanden und voll ausgebaut.

III. Kosten und Folgemaßnahmen

Kostenwirksame Maßnahmen, die zur Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 57, Änderungsplan - Teilabschnitt 1 -, erforderlich würden, sind nicht erkennbar, da neu herzustellende öffentliche Anlagen nicht erforderlich werden.

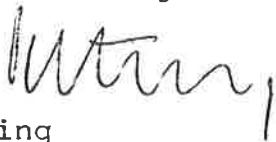
Die Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 13 a BBauG oder bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht zu erwarten. Soweit sie dennoch erforderlich werden sollten, bildet der Bebauungsplan hierfür die Grundlage.

Mit der Bekanntmachung des Änderungsplanes nach § 12 BBauG treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 57 vom 4. 2. 1969 im Geltungsbereich des Änderungsplanes außer Kraft (siehe hierzu Anlage 1 zur Begründung).

Delmenhorst, den 17. April 1980

Stadt Delmenhorst
Der Oberstädttdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung

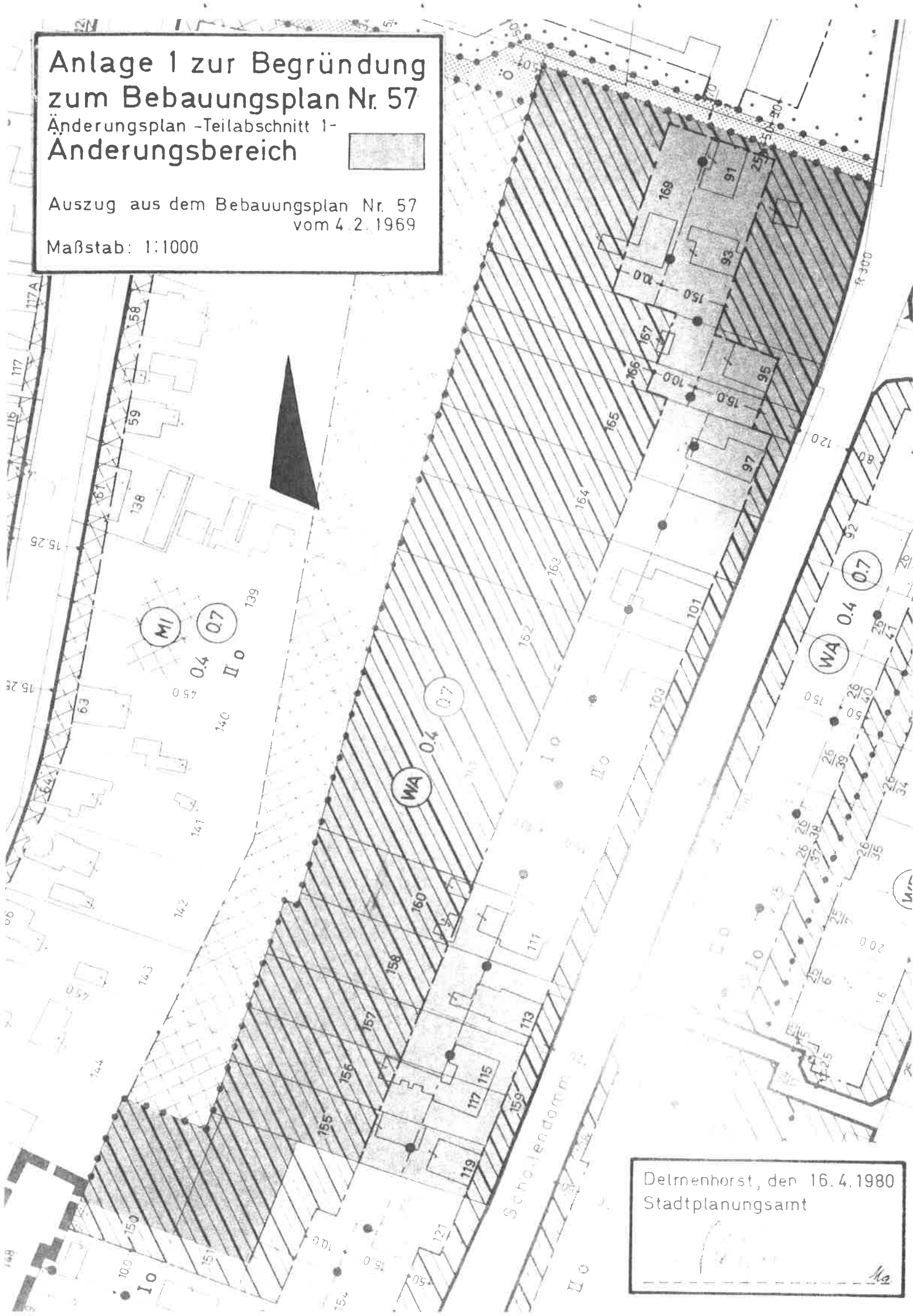


Oetting
Stadtbaurat

Anlage 1 zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 57 Änderungsplan - Teilabschnitt 1- Änderungsbereich

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 57
vom 4.2.1969

Maßstab: 1:1000



Delmenhorst, den 16.4.1980
Stadtplanungsamt