

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 31,
Änderungsplan - Teilabschnitt 1 -

mit Änderungen im Bereich der Grundstücke Schollendamm Nr. 4 und 6
(Flurstücke 66/1 u. 67/1; Flur 40) in Delmenhorst

I. Anlaß der Planänderung und Planungsziele

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 31, Änderungsplan - Teilabschnitt 1 - befindet sich westlich des Stadtzentrums, etwa 2,0 km von diesem entfernt.

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 22.05.1979 ist der betroffene Planungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt, was auch den Ausweisungen und Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 31 entspricht.

Der Änderungsplan umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 0,4 ha.

Die Hausgrundstücke Schollendamm Nr. 4 und 6 sind als allgemeines Wohngebiet mit der Grundflächenzahl 0,4 und den Geschößflächenzahlen von 0,4 für die eingeschossige und 0,7 für die zweigeschossig zulässigen Grundstücksteile ausgewiesen. Nach den Festsetzungen des hier bisher gültigen Bebauungsplanes Nr. 31 befindet sich im straßenseitigen Bereich eine 25,0 m tiefe Bauzone. Die vom Schollendamm rückwärtigen größeren Grundstücksbereiche sind bisher nicht bebaubar bzw. als nicht überbaubare Fläche festgesetzt.

Wegen der Größe und relativ großen Tiefe der genannten Grundstücke soll mit der Änderungsplanung auch in rückwärtigen Grundstücksbereichen eine zweite Bauzone ausgewiesen werden. Städtebaulich soll damit auch im kleineren Rahmen das Ziel verfolgt werden, in innerstädtischen Bereichen eine strukturell angepaßte bauliche Verdichtung zuzulassen. Bei besserer Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur können auf diese Weise dringend benötigte Baugrundstücke entstehen. Darüber hinaus wird

wertvolles Umland geschont und dennoch relativ schnell und wirtschaftlich zur Linderung des aktuellen Wohnraumnot beitragen. Dieses Änderungsverfahren, wird im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern durchgeführt. Mit der Bebauungsplanänderung soll also für die betroffenen Grundstücke Schollendamm Nr. 4 und 6 eine angemessene, den Nachbargrundstücken vergleichsweise Ausnutzbarkeit in städtebaulich geordneter Weise angeboten und planerisch gesichert werden.

Der Bebauungsplan Nr. 31, Änderungsplan - Teilabschnitt 1 - weist entsprechend einer Bauzone von 18,0 m für die rückwärtigen Grundstücksbereiche aus. Dadurch wird den Eigentümern eine bessere bauliche Ausnutzung ihrer Grundstücke ermöglicht. In diesem Zusammenhang wird die bereits vorhandene Bauzone zum Schollendamm in der Tiefe um 3.0 m verringert, so daß eine ausreichende Trennung der künftigen Baubereiche durch nicht überbaubare Fläche verbleibt. Die Ausnutzungswerte für diesen vorderen Grundstücksteil bleiben davon unberührt. Besondere, das Orts- und Landschaftsbild prägende Merkmale des Natur- und Landschaftsschutzes, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31, Änderungsplan - Teilabschnitt 1 - nicht vorhanden. Ziele und Grundsätze der Landschaftspflege werden von den Planungen demnach nicht betroffen.

Belange des Denkmalschutzes werden soweit erkennbar von der Änderungsplanung nicht berührt.

II. Planinhalt

Für die rückwärtig neu ausgewiesenen Bauflächen ist ausschließlich eine eingeschossige Bebauung mit Einzelhäusern, die nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen, zugelassen. Dementsprechend erfolgte hier auch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl von 0,4. Für eine geordnete private Erschließung rückwärtig zu bildender Grundstücke sind einvernehmlich und in Absprache mit den Eigentümern für die jeweils betroffenen Grundstücke mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der rückseitigen Bauflächen zu belastende Flächen ausgewiesen. Eine öffentliche Erschließung wäre von der Art und Größe her bei dieser Bauleitplanung unwirt-

schaftlich. Die bisher festgesetzte Straßenbegrenzungslinie für den Schollendamm bleibt unverändert bestehen. Geänderte verkehrliche Verhältnisse ergeben sich aufgrund der unerheblichen Auswirkungen aus dieser Änderungsplanung heraus nicht.

Textliche Festsetzungen regeln, daß auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten) Nebenanlagen nach § 14 (1) der BauNVO sowie bauliche Anlagen nach § 12 (1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung nicht errichtet werden. Damit soll die Planung, wie auch bereits im Bebauungsplan Nr. 31 festgesetzt, Einfluß auf das Straßenbild nehmen, welche hier durch zumeist großzügige Vorgartenanlagen gekennzeichnet ist.

Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen gilt die Festsetzungen der Baugrenzen nur, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Sonstige innere Umbauten sind als Ausnahme zulässig. Diese textliche Festsetzung soll sicherstellen, daß bauliche Maßnahmen an vorhandenen Gebäuden die über den Bestandschutz hinausgehen, unterbleiben.

III. Kinderspielplätze

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 142 der Stadt Delmenhorst ist in unmittelbarer Nähe an der Verdener Straße (mittlere Entfernung ca. 250 m) für diesen Einzugsbereich ein ca. 2.700 qm großer Kinderspielplatz ausgewiesen, der den Spielplatzbedarf aus dem Änderungsbereich mit abdeckt. Durch das anstehende Änderungsverfahren entsteht nur ein sehr minimaler Mehrbedarf an Spielplatzfläche, so daß eine Erweiterung des bereits festgesetzten Kinderspielplatzes nicht notwendig wird. Die Forderungen gemäß dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze vom 06.02.1973 bleiben somit erfüllt.

IV. Kosten und Folgemaßnahmen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Kosten für den öffentlichen Haushalt verursacht. Bodenord-

nende Maßnahmen im Sinne des 4. Teiles des Baugesetzbuches (BauGB) oder die Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 180 Baugesetzbuch (BauGB) sind hier nicht zu erwarten. Sollten diese dennoch notwendig werden, so bildet der Bebauungsplan Nr. 31, Änderungsplan - Teilabschnitt 1 - hierfür die Grundlage.

Mit der Bekanntmachung dieses Änderungsplanes nach § 12 BauGB treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31 im Geltungsbereich des Änderungsplanes - Teilabschnitt 1 - zum Bebauungsplan Nr. 31 außer Kraft.

Delmenhorst, den 19. Juni 1990

Stadt Delmenhorst

Der Oberstadtdirektor

Stadtplanungsamt

In Vertretung



K. Keller

Stadtbaurat