

B e g r ü n d u n g

zur Ergänzung
des Bebauungsplanes Nr. 172 vom 14. 3. 1984

für ein Gebiet zwischen dem Gudrunweg, dem Schollendamm, dem Gesinenweg und der Straße An der Riede in Delmenhorst

- - - - -

Der Bereich zwischen dem Gudrunweg, dem Schollendamm, dem Gesinenweg und der Straße An der Riede ist zum Zwecke der Erschließung durch ein Umlegungsverfahren in der Weise neu geordnet worden, daß hier nach Lage, Form und Größe für die bauliche Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstanden sind. Insgesamt wurden 80 neue Baugrundstücke gebildet. Davon 5 Grundstücke mit Größen zwischen 425 qm und 500 qm. Die Größe der übrigen Grundstücke liegt zwischen 500 qm und 1.000 qm. Mit dieser Neuordnung wurde zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes auf die vorgegebene Struktur der angrenzenden Baugebiete sowie auf die aufgelockerte Bebauung an der Stadtrandlage Rücksicht genommen.

Nach Abschluß des Umlegungsverfahrens sind durch die Teilung verschiedener aus der Umlegung hervorgegangener Grundstücke neue Baugrundstücke in der Größenordnung zwischen 250 qm und 300 qm entstanden. Da weitere Grundstücksteilungen dieser Art zu erwarten sind, bzw. nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes 172 nicht verhindert werden können, besteht die Gefahr, daß sich hier eine Entwicklung anbahnt, die die Struktur des Gebietes erheblich verschlechtert, und die das Orts- und Landschaftsbild nicht nur unwesentlich beeinträchtigt. Bei diesen extremen kleinen Grundstücken stehen nach einer Bebauung kaum noch Freiflächen für eine Bepflanzung zur Verfügung, die als "privater Grünraum" der Freizeiterholung dienen könnten. Neben der Gefahr der damit verbundenen verstärkten Bodenversiegelung werden mit dieser sich anbahnenden Entwicklung die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege erheblich beeinträchtigt. Eine derartige Entwicklung ist auch mit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse unvereinbar. Auch wäre der Sinn und Zweck des durchgeführten Umlegungsverfahrens verfehlt, wenn

man einer derartigen Entwicklung schon in ihrer Entstehungsphase durch entsprechende Festsetzungsmerkmale im Bebauungsplan nicht Einhalt gebietet. Aus den vorstehenden Gründen hat der Rat der Stadt Delmenhorst beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 172 zu ergänzen, um mit der Festlegung von Mindestgrößen für die Baugrundstücke eine geordnete städtebaulichen Entwicklung im Planbereich zu gewährleisten.

Für das Planungsgebiet gilt die offene Bauweise mit der Bindung "nur Einzel- und Doppelhäuser" zulässig.

In Anlehnung an das vorgegebene Planungsziel wird der Bebauungsplan Nr. 172 derart ergänzt, daß die Größe der Baugrundstücke für ein Einzelhaus bzw. für einen Doppelhausteil mindestens 500 qm betragen muß. Die textliche Festsetzung 3.1 soll sicherstellen, daß bei Grundstücksteilungen für ein Einzelhaus bzw. für einen Doppelhausteil noch eine Grundstücksgröße von mindestens 500 qm zur Verfügung steht.

Die in der textlichen Festsetzung Nr. 4 vorgesehene Ausnahme soll für Grundstücke gewährt werden, die im Umlegungsverfahren mit einer Flächengröße von weniger als 500 qm zugeteilt worden sind. Ferner soll die Ausnahme für Grundstücke gewährt werden, für die vor dem Beschluß zur Ergänzung des Bebauungsplanes die Teilungsgenehmigung nach § 19 des Bundesbaugesetzes (BBauG) bzw. des Baugesetzbuches (BauGB) erteilt worden ist und mit der die Bindewirkung des § 21 BBauG bzw. BauGB zum Zuge kommt.

Die Festlegung von Mindestgrößen für die Baugrundstücke berücksichtigt die in der Stadtrandlage vorhandene aufgelockerte Bebauung sowie die damit verbundene aufgelockerte Struktur der hier angrenzenden Baugebiete. Sie soll wie bereits eingangs dargelegt, eine zu große Verdichtung im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 172 verhindern.

Die Festlegung der Mindestgröße der Baugrundstücke mit 500 qm berücksichtigt weiterhin die unterste Begrenzung der Größenordnung der überwiegenden Anzahl der im Umlegungsverfahren zugeteilten neuen Grundstücke.

Bei der Festsetzung der Mindestgröße des Baugrundstücks für einen Doppelhausteil ist auf die bestehende Rechtsprechung "über den Begriff des Doppelhauses" Rücksicht genommen worden. Hierzu wird auf das rechtskräftige Urteil des Oberverwaltungsgerichts Rheinland-Pfalz vom 23. 1. 1986 - 1 A 124/84 - verwiesen, aus dem folgendes hervorgeht:

Von einem Doppelhaus kann nur gesprochen werden, wenn zwei selbständige Gebäude an einer gemeinsamen Brandwand aneinander gebaut, im übrigen aber Bauwiche eingehalten werden. Dabei geht das Gericht davon aus, daß dem Begriff "Doppelhaus" immanent ist, daß es auf zwei verschiedenen Grundstücken steht und die gemeinsame Grundstücksgrenze zwischen den beiden Gebäudeteilen verläuft.

Die Planergänzung löst keine kostenwirksamen Maßnahmen für die Stadt aus.

Die Aufstellung eines Sozialplanes nach § 180 BauGB ist für die Verwirklichung des Ergänzungsplanes nicht erforderlich.

Delmenhorst, den 8. März 1988

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung



Oetting
Stadtbaurat