

## B e g r ü n d u n g

zur Ergänzung

des Bebauungsplanes Nr. 163 vom 9. 2. 1981

im Bereich zwischen der Nutzhorner Straße, Dwostraße, Schönemoorer Straße und der Lessingstraße in Delmenhorst

-----

Die vom Bebauungsplan Nr. 163 betroffenen Bereiche zwischen Nutzhorner Straße, Dwostraße, Schönemoorer Straße und Lessingstraße sind zum Zwecke der Erschließung durch ein Umlegungsverfahren (U 2) in der Weise neu geordnet worden, daß hier nach Lage, Form und Größe für die bauliche Nutzung zweckmäßige Grundstücke entstanden sind.

Abgesehen von einer jetzt noch geplanten Reihenhausbebauung im Zentrum des Plangebietes (Hier liegt jedoch ein Änderungsbeschluß vor, insbesondere die Festsetzung "geschlossene Bauweise" in nunmehr "offene Bauweise" umzuwandeln und auch für diese Flächen Einzelhausgrundstücke vorzusehen!) wurden bis heute rund 75 neue Baugrundstücke in diesem Umlegungsgebiet geschaffen. Davon haben rund 19 Baugrundstücke Größen zwischen ca. 350 und ca. 500 qm (siehe Anlage zur Begründung). Die Größen der übrigen Grundstücke liegen zwischen ca. 500 und ca. 1.000 qm. Damit ist den erforderlichen differenzierten Ansprüchen an Grundstücken in diesen Wohngebieten Rechnung getragen worden. Darüber hinaus wurde mit dieser Neuordnung insbesondere die offene Gebietsstruktur aufgrund der baulichen Gegebenheiten berücksichtigt sowie ein besonderer Beitrag zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes an dieser Stadtrandlage geleistet.

Einige der vorgenannten deutlich unter 500 qm großen Grundstücke sind nach Abschluß des Umlegungsverfahrens durch erneute Teilung der aus der Umlegung hervorgegangenen Grundstücke entstanden.

In einem anderen Umlegungsgebiet zeigt sich nunmehr eine Entwicklung, die aufgrund des Umlegungsverfahrens entstandenen Baugrundstücke abermals in Größen noch unter 300 qm zu teilen. Nach den

Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 163 könnte sich hier gleichfalls eine solche Entwicklung einstellen und damit die Struktur des Gebietes erheblich verschlechtert und das Orts- und Landschaftsbild nicht nur unwesentlich beeinträchtigt werden. Bei zu kleinen Grundstücken stehen dann nach einer Bebauung kaum noch Freiflächen für eine Bepflanzung zur Verfügung, die als privater Grünraum der Freizeiterholung dienen könnten. Vorgärten bzw. vorherrschendes Privatgrün sind jedoch ein besonders herausragender Bestandteil der vorhandenen Gebietsstruktur. Zudem bestünde die Gefahr, daß durch eine städtebaulich hier unerwünschte bauliche Verdichtung und der damit verbundenen übermäßigen Bodenversiegelung Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege erheblich verletzt werden. Eine derartige Entwicklung ist auch mit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse unvereinbar. Letztlich wäre auch der Sinn des seinerzeit durchgeführten Umlegungsverfahrens verfehlt, wenn einer derartigen Entwicklung nicht durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan entgegengewirkt wird.

Aus den vorstehenden Gründen hat der Rat der Stadt Delmenhorst beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 163 zu ergänzen, um mit der Festlegung von Mindestgrößen für die Baugrundstücke eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Planbereich weiterhin zu gewährleisten. In Anlehnung an das vorgegebene Planungsziel wird der Bebauungsplan Nr. 163 derart ergänzt, daß die Größe der Baugrundstücke für ein Einzelhaus bzw. für einen Doppelhausteil von mindestens 500 qm sichergestellt ist.

Demnach werden die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 163 vom 9. 2. 1981 wie folgt ergänzt:

TF 3 Die Größe der Baugrundstücke für ein Einzelhaus oder einen Doppelhausteil muß mindestens 500 qm betragen.

TF 3.1 Bei der Errichtung von mehr als einem Einzelhaus oder einem Doppelhausteil auf einem Grundstück ergibt sich die Mindestgröße des Baugrundstückes aus dem Produkt der Faktoren 500 qm x Anzahl der geplanten Einzelhäuser bzw. Doppelhausteile.

TF 4 Bei Baugrundstücken, die beim Inkrafttreten des Ergänzungsplanes kleiner als 500 qm sind, kann die im Grundbuch eingetragene Größe als Mindestgröße ausnahmsweise angehalten werden. (Maßgebend ist der bürgerlich rechtliche Grundstücksbegriff.)

Die in der textlichen Festsetzung Nr. 4 vorgesehene Ausnahme soll für Grundstücke gewährt werden, die im Umlegungsverfahren gegebenenfalls mit einer Flächengröße von weniger als 500 qm zugeteilt worden sind.

Die Festlegung von Mindestgrößen für die Baugrundstücke berücksichtigt die in diesem Stadtbereich vorhandene aufgelockerte Bebauung sowie die Zielsetzung der Umlegung und der vorhandenen Gebietsstruktur. Auf diese Weise soll wie zuvor bereits dargelegt, einer zu großen baulichen Verdichtung im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 163 entgegengewirkt werden.

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

Bei der Festsetzung der Mindestgröße des Baugrundstückes für einen Doppelhausteil ist auf die bestehende Rechtsprechung "Über den Begriff des Doppelhauses" Rücksicht genommen worden. Hierzu wird auf das rechtskräftige Urteil des Oberverwaltungsgerichtes 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 18. Oktober 1988

Stadt Delmenhorst  
Der Oberstadtdirektor  
Stadtplanungsamt

In Vertretung



Oetting  
Stadtbaurat



: Liegenschaftskarte, Flur: .8., Maßstab: 1:2000  
 ichtung ist nur für eigene, nichtgewerbliche  
 t (§ 13 Abs. 4 Nds.Vermessungs- und Kataster-  
 li 1985 - Nds.GVB1. S. 187); dazu gehören  
 Bauleitplanung.

Delmenhorst, den 22.11.1988  
 Stadtplanungsamt

## Anlage 1 zur Begründung zur -Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.163-



Bereich mit vorhandenen Grundstücksgrößen  
 unter 500 m<sup>2</sup>