B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 153,
Änderungsplan - Teilabschnitt 1 -

mit Änderungen im Bereich des Flurstücks 397/1 (Flur 48) am Scharnhorstweg in Delmenhorst

- -

I. Bestehende Planung, bisherige Entwicklung

Der vom Rat der Stadt Delmenhorst am 16. 3. 1983 als Satzung beschlossene und mit der Bekanntmachung gemäß § 12 BBauG am 20. 5. 1983 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan Nr. 153 befindet sich in Teilbereichen bereits in der Durchführung. Das zur Änderung anstehende Grundstück ist bisher nicht bebaut.

Die Entwicklung auf dem Immobilienmarkt hat bisher gezeigt, daß die Nachfrage bei Reihenhausobjekten ständig zurückgegangen ist. Der Neuerwerber hat aus diesem Grund den Antrag gestellt, im Bereich des östlichen Grundstücksteiles, in dem bisher ausschließlich Hausgruppen zulässig waren, den Bebauungsplan Nr. 153 dahingehend abzuändern, daß hier nunmehr eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäuse zulässig sein soll. In Anlehnung an die südlich anschließende Bebauung und als Obergang zu dem nördlich angrenzenden Reihenhausbereich ist diese Lösung nicht nur städtebaulich vertretbar, sondern wünschenswert.

Der wirksame Flächennutzungsplan für das Gebiet der Stadt Delmenhorst vom 22. 5. 1979 steht der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 153 im vorgenannten Teilbereich nicht entgegen.

II. Anlaß der Planänderung, Planungsziele

Grundsätzliches Ziel der Planänderung ist es, anstelle der aufgrund der derzeitigen Marktlage nicht mehr durchführbaren Reihenhausbebauung in der östlichen Hälfte des vom Änderungsplan erfaßten Grundstücksteiles sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser

zuzulassen und im verbleibenden Teilbereich in Anlehnung an die Festsetzungen auf dem Restgrundstück eine Doppelhausbebauung vorzusehen. Hierdurch wird gleichzeitig ein städtebaulicher Übergang von der im Bau befindlichen Reihenhaussiedlung im Norden des Grundstückes zu den südlich angrenzenden Baubereichen mit einer zulässigen Bebauung durch Einzel- bzw. Einzel- und Doppelhäuser geschaffen. Städtebauliche Gründe stehen dem Änderungsbegehren des Grundstückseigentümers also nicht entgegen.

Ziel der Planung ist es weiterhin, eine neue Rechtsgrundlage für die bauliche Nutzung und die Erschließung im obengenannten Bereich zu schaffen. Gleichzeitig sollen Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen und ein Teil der Verkehrsflächen der neuen Situation angepaßt werden, um hierdurch die künftige Bebauung und Nutzung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung lenken zu können.

Zur Verwirklichung der vorgenannten städtebaulichen Ziele und Zwecke wird die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 153 im vorgenannten Teilbereich erforderlich.

III. Planinhalt

Die Festsetzung der Baugrundstücke als allgemeine Wohngebiete entspricht den bisherigen Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 153.

Die bisher als zwingend gesetzte Anzahl von zwei Vollgeschossen soll nunmehr in eine Höchstanzahl umgewandelt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grund- bzw. Geschoßflächenzahlen geregelt. Diese Zahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind. Für den Änderungsbereich bleibt die Grundflächenzahl mit 0,4 unverändert. Die Geschoßflächenzahl wird aufgrund geringerer Baudichte bis in 50 m hinter

dem Scharnhorstweg auf 0,6 und im verbleibenden Reststück entsprechend der übrigen Ausweisung auf 0,7 zurückgenommen. Somit liegen die festgesetzten Werte deutlich unter dem Höchstmaß des § 17 (1) BauNVO.

In Abänderung der bisherigen offenen Bauweise mit der Bindung für Hausgruppen sollen nunmehr im zum Scharnhorstweg belegenen Bereich sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig sein, wobei jedoch die Einschränkung gemacht wurde, daß Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen. Im westlichen Grundstücksbereich wurde gleichfalls im Rahmen der offenen Bauweise festgesetzt, daß nur Doppelhäuser zulässig sind, wobei Wohngebäude gleichfalls nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen. Diese Festsetzung entspricht gleichzeitig der im nicht von der Änderung betroffenen Restbereich des Grundstücks vorgesehenen Bebauung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.

Die das Baugrundstück an der Ostseite tangierende Verkehrsfläche des Scharnhorstweges ist bereits ausgebaut und wird nicht verändert. Der im westlichen Grundstücksbereich liegende Teil des Wendeplatzes der Planstraße C ur deren 4,5 m breite Verlängerung bleiben gleichfalls unverändert. Der Verbindungsweg zwischen dem Wendeplatz der Planstraße C und dem Scharnhorstweg hatte bisher eine Breite von 3,3 m und war als nicht befahrbarer Wohnweg vorgesehen. Da im Rahmen der Doppelhausbebauung die Garagen auf den jeweiligen Einzelgrundstücken errichtet werden sollen, bedarf es zur Sicherung der Zufahrt zu diesen Grundstücken der Verbreiterung dieses Weges auf gleichfalls 4,5 m, wobei diese Fläche für den Anliegerverkehr freigegeben werden soll. Die nördlich gelegenen Grundstücke werden durch die Meißener Straße erschlossen. Es besteht keine zwingende Notwendigkeit, insbesondere den im Bebauungsplan festgesetzten Garagenhof nördlich dieses Weges an diese schmale Verkehrsfläche anzuschließen. Daher wurde der verkehrliche Anschluß der Grundstücke in diesem Bereich durch den Bebauungsplan ausgeschlossen.

Die bisher in der Planung vorgesehene Gemeinschaftsgaragenanlage zugunsten der ursprünglich vorgesehenen Hausgruppenbebauung kann aus vorgenannten Gründen entfallen.

Aufgrund einer Sonderfestsetzung sollen 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 (NBauO) nicht errichtet werden dürfen. Diese Festsetzung soll einmal dazu dienen, den sogenannten Vorgartenbereich von jeglicher Bebauung freizuhalten, um hierdurch den städtebaulichen Gesamteindruck des verhältnismäßig eng bebauten Gebietes zu verbessern. Gleichzeitig soll die verhältnismäßig schmale Verkehrsfläche keine weitergehende Einengung des Lichtprofils erfahren.

An dem 4,5 m breiten Teil der Planstraße sollen aufgrund einer weiteren textlichen Festsetzung zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen - einschließlich deren Verlängerungen - Einfriedungen nur bis in eine Höhe von 70 cm über Oberkante Straße zulässig sein. Hierdurch soll der verhältnismäßig schmale Verkehrsraum eine optische Aufweitung erfahren. Diese Festsetzung geht gleichzeitig mit der Freihaltung der Vorgärten von baulichen Anlagen konform.

Der Änderungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 153, in dessen Rahmen im südlichen Baugebiet ein großer Kinderspielplatz angeordnet wurde, der im Zusammenhang mit der bereits teilweise angelegten Grünfläche im westlich angrenzenden Bebauungsgebiet ausreichende Spielmöglichkeiten im Sinne des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze vom 6. 2. 1973 bietet.

Auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 25 BBauG wurde im Bereich des Wendeplatzes ein neu anzupflanzender Baum vorgesehen. Hierbei wird davon ausgegangen, daß es sich um einen großkronigen, langlebigen Baum (Buche, Eiche, Kastanien oder ähnlich) handeln wird. Diese Festsetzung wurde aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 153 übernommen.

IV. Kosten und Folgemaßnahmen

Durch die geringfügige Erweiterung der Verkehrsflächen ergibt sich gegenüber dem Gesamtbebauungsplan keine wesentliche Kostenänderung. Der befahrbare Wohnweg wird als sogenannte Unternehmeranlage im Rahmen eines Erschließungsvertrages hergestellt, so daß hieraus Kostenvorleistungen für die Stadt Delmenhorst nicht zu erbringen sind. Die Kosten für den Erschließungsanteil der Gemeinde werden durch Haushaltsmittel abgedeckt.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht erkennbar, da sich das gesamte Grundstück in einem Eigentum befindet.

Die Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 13 a BBauG ist aufgrund einer fehlenden Bebauung nicht erforderlich.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 153 vom 16. 3. 1983 treten im Geltungsbereich des Änderungsplanes - Teilabschnitt 1 - zum Bebauungsplan Nr. 153 mit der nach § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung des Änderungsplanes außer Kraft.

Delmenhorst, den 25.September 1986

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt
Im Auftrage

Keller
Baudirektor