

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 153,  
Anderungsplan - Teilabschnitt 2 -

mit Änderungen im Bereich der Flurstücke 381/18 und 381/19  
(Flur 48) an der verlängerten Altenburger Straße 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 nach Wohnungseigentum in Hausgruppen ständig zurückgegangen ist. So ist auch die auf dem zur Änderung anstehenden Areal geplante Bebauung mit Gartenhofhäusern heute am Wohnungsmarkt nicht mehr unterzubringen. Der Neuerwerber dieser Fläche hat aus diesem Grund den Antrag gestellt, im Bereich des Flurstücks 381/18 abweichend von der bisher ausschließlich zulässigen Bebauung mit Gartenhofhäusern nunmehr in Abänderung des Bebauungsplanes Nr. 153 eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zuzulassen. Städtebauliche Gründe stehen diesem Änderungsbegehren insbesondere auch unter Berücksichtigung der in der Nachbarschaft vorhandenen Bebauung nicht entgegen.

Das Erschließungskonzept der bisherigen Planung sah vor, die Gartenhofhausgrundstücke über private Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten aufzuschließen. Diese Erschließungsform erscheint bei der nunmehr vorgesehenen Bebauung auf Einzelgrundstücken mit freistehenden Einzelhäusern bzw. Doppelhäusern schon durch die erforderliche Straßenführung nicht mehr vertretbar. Aus diesem Grunde wurde das Verkehrskonzept dahingehend abgeändert, daß nunmehr eine 5,5 m breite halbkreisförmige Straße als öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen wird.

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 Gartenhofhausbebauung im Bereich des Änderungsplanes künftig Einzel- und Doppelhäuser zuzulassen, da dies der städtebaulichen Situation im Bereich der Nachbarbebauung am ehesten entspricht. Im Rahmen dieser Planänderung sollen gleichzeitig die Ausnutzungswerte geringfügig zurückgenommen werden. Entsprechend der in der Nachbarschaft vorhandenen Bebauung sollen darüber hinaus die Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen enthalten. Unter den vorgenannten Voraussetzungen stehen dem Änderungsbegehren des Grundstückseigentümers keine städtebaulichen Gründe entgegen.

Ziel der Planung ist es darüber hinaus, eine neue Rechtsgrundlage für die bauliche Nutzung und die Erschließung im obengenannten Bereich zu schaffen. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksbereiche sowie die öffentlichen Verkehrsflächen werden der neuen Situation angepaßt, 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 höchste Anzahl der Vollgeschosse wurde gleichfalls auf ein Vollgeschoß beschränkt, da dies am ehesten der näheren Umgebung entspricht.

Das Maß der baulichen Nutzung konnte insbesondere unter Fortfall der bisherigen Höhenbegrenzung auf 3,5 m von 0,4 auf 0,3 im Bereich der Grundflächenzahl zurückgenommen werden, da im oberen Geschoß gleichfalls Geschoßflächen errichtet werden können. Die Geschoßflächenzahl wurde mit 0,4 beibehalten.

Die bisher festgesetzte geschlossene Bauweise entfällt durch die geplante andersartige Nutzung. Hier wurde nunmehr die offene Bauweise festgesetzt, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein sollen. Wohngebäude dürfen hier nicht mehr als zwei Wohnungen haben. Diese Festsetzung soll verhindern, daß in diesem Bereich überdimensionale Wohngebäude entstehen, die der Umgebung nicht angepaßt wären. Die überbaubaren Grundstücksbereiche sind durch Baugrenzen festgelegt.

Im Bereich der das Baugebiet östlich tangierenden Verkehrsfläche der verlängerten Altenburger Straße wurden gegenüber der bisherigen Planung keine Änderungen vorgesehen. Die innere Erschließung des bisherigen Baugebietes durch Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wird zugunsten einer öffentlichen Erschließung aufgegeben. Im Rahmen des bisher vorgesehenen Bauprogrammes waren jeweils vier Wohneinheiten an einen Privatweg angeschlossen, was durchaus vertretbar war. Die neue Planung faßt die Bauflächen mehr als bisher zusammen, so daß diese Erschließung nicht mehr vertretbar erscheint. Eine öffentliche Verkehrsfläche in 5,5 m Breite soll U-förmig von der Altenburger Straße ausgehend wieder an diese herangeführt werden und die einzelnen Baugrundstücke erschließen. Hier ist ein Ausbau ohne Hochbord in einer Ebene vorgesehen.

Aufgrund einer textlichen Festsetzung sollen auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (im Vorgartenbereich) 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 so-

nannten Vorgartenbereich von jeglicher Bebauung freizuhalten, um hierdurch den städtebaulichen Gesamteindruck des verhältnismäßig eng bebauten Gebietes zu verbessern. Gleichzeitig soll die verhältnismäßig schmale Verkehrsfläche keine weitere Einengung des Lichtprofils erfahren.

Aus den vorgenannten Gründen und unter besonderer Berücksichtigung des Wohngebietscharakters wird aufgrund einer weiteren textlichen Festsetzung an dem 5,5 m breiten Teil der Planstraße eine Beschränkung der Einfriedungen im Vorgartenbereich, d. h. zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen auf eine maximale Höhe von 70 cm über Straßenoberkante vorgesehen. Diese Festsetzung wird auch aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich. Es ist davon auszugehen, daß im Bereich der 5,5 m breiten Straße sehr dicht an Einfriedungen herangefahren wird und so herauslaufende Kinder, die bei höheren Einfriedungen nicht erkennbar sind, besonders gefährdet wären.

Im Bereich der Altenburger Straße, insbesondere in dem Bereich mit verkehrsberuhigtem Ausbau, waren bisher Einfriedungen generell unzulässig. Durch die Aufgabe der Gartenhausbebauung im südlichen Bereich des Planstraßenabschnittes sind die Gestaltungsbesonderheiten für den Gesamtbereich der Straße weitgehend geändert. Nunmehr soll aufgrund einer textlichen Festsetzung zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien entlang der Verkehrsflächen mit verkehrsberuhigtem Ausbau auch über den Geltungsbereich des Änderungsplanes hinaus eine Einfriedung bis in eine Höhe von 70 cm über Straßenoberkante zugelassen werden. Es ist nicht zu befürchten, daß durch diese Einfriedung eine gestalterische Verschlechterung des Gesamtstraßenbildes erfolgt, da die geschlossenen Wände der bisher zulässigen Gartenhofhäuser hier entfallen. Für die übrigen Bereiche, die von dieser Festsetzung betroffenen waren, das sind insbesondere die Flächen mit zwingend zweigeschossiger Bebauung, soll weiterhin die Einfriedung im Vorgartenbereich aus den im Bebauungsplan Nr. 153 genannten Gründen unzulässig bleiben.

Der Änderungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 153, in dessen Rahmen im dem Baugebiet gegenüberliegenden Bereich ein

großer Kinderspielplatz angeordnet wurde, der im Zusammenhang mit der bereits teilweise angelegten Grünfläche im nördlich angrenzenden Bereich ausreichende Spielmöglichkeiten im Sinne des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze vom 6. 2. 1973 bietet. Die Forderungen dieses Gesetzes gelten damit als erfüllt.

Sonstige Belange des Natur- und Landschaftsschutzes werden nicht berührt.

#### IV. Kosten und Folgemaßnahmen

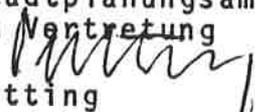
Durch die Änderung der Erschließungsform, insbesondere die Öffentlichmachung der Verkehrsfläche im Bereich des Baugrundstückes, ergeben sich für die Stadt Delmenhorst Folgekosten in Höhe von ca. 350.000,-- DM. Da der befahrbare Wohnweg als sogenannte Unternehmeranlage im Rahmen eines Erschließungsvertrages hergestellt wird, werden für die Stadt Delmenhorst Kosten als Vorleistung nicht zu erbringen sein. Die Kosten, die für den Erschließungsanteil der Gemeinde entstehen, 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 entbehrlich, da eine Bebauung hier noch nicht vorhanden ist.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 153 vom 16. 3. 1983 treten im Geltungsbereich des Änderungsplanes - Teilabschnitt 2 - zum Bebauungsplan Nr. 153 sowie im Bereich der von der Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 3 erfaßten Grundstücksbereiche mit der nach § 12 BauGB erfolgten Bekanntmachung des Änderungsplanes außer Kraft.

Delmenhorst, den 17.11.1987

Stadt Delmenhorst  
Der Oberstadtdirektor  
Stadtplanungsamt  
In Vertretung  
  
Oetting  
Stadtbaurat