

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 153,
Änderungsplan - Teilabschnitt 3 -

mit Änderungen im Bereich des Flurstücks 379/5 (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.

Im südlich angrenzenden Grundstücksbereich wurde im Rahmen des Änderungsplanes - Teilabschnitt 2 - zum Bebauungsplan Nr. 153 eine Änderung der Erschließung dieses Grundstücksbereiches vorgenommen. Durch diese Maßnahme ergibt sich für das nunmehr zur Änderung anstehende Grundstück die Notwendigkeit, die innere Erschließung neu zu überdenken.

II. Anlaß der Planänderung, Planungsziele

Grundsätzliches Ziel der Planänderung ist es, für die bisher im südlich angrenzenden Bereich vorgesehene Erschließung über eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche eine entsprechende Fläche grundstücksmittig neu anzuordnen. Hieraus ergibt sich gleichzeitig eine Veränderung der überbaubaren Grundstücksflächen.

Der Erwerber dieses Grundstücks beabsichtigt, das Areal mit sechs freistehenden Einfamilienhäusern zu bebauen. Die bisherige Festsetzung "Einzel- und Doppelhäuser" kann damit entfallen. Gleichzeitig kann eine Herabsetzung der bisher vorgesehenen Ausnutzungswerte in diesem Bereich vorgenommen werden. Die Absichten

des Eigentümers und die städtebaulichen Ziele der Planänderung stehen somit im Einklang.

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 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 reine 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 wurde unter Berücksichtigung des beabsichtigten Bauprogramms und zur Auflockerung der Baudichte zurückgenommen. So wurde entgegen der bisherigen Grundflächenzahl von 0,4 eine GRZ von 0,3 und bei der Geschoßflächenzahl von 0,5 eine Verminderung auf 0,4 vorgenommen.

Neben diesen Maßnahmen soll gleichzeitig die Festsetzung der Mindestgröße der Baugrundstücke je Einzelhaus auf 490 qm zur Auflockerung des Baugebietes beitragen, um so die im südlichen Bereich des Gesamtareals bereits entstandene lockere Bebauung fortzusetzen.

Der Bebauungsplan Nr. 153 enthielt im Bereich der festgesetzten überbaubaren Flächen neben der offenen Bauweise die Festsetzung: "nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig". In Abstimmung mit dem Antragsteller wurde hier auf die Doppelhausbauweise verzichtet und nur noch Einzelhäuser zugelassen. Zur weiteren Verminderung der Baudichte dürfen diese Einzelhäuser nicht mehr als zwei Wohnungen haben.

Die überbaubaren Grundstücksbereiche sind gegen die nicht überbaubaren Flächen durch Baugrenzen abgegrenzt.

Im Bereich der das Baugebiet östlich tangierenden Verkehrsfläche der verlängerten Altenburger Straße wurden gegenüber der bisherigen Planung keine Änderungen vorgesehen. Da die bisher südlich des Grundstücks vorgesehene Erschließungsanlage durch die Planänderung im Teilabschnitt 2 entfällt, ist eine neue Erschließung über eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche grundstücksmittig vorgesehen. Diese 4,50 m breite Fläche erschließt vier Baugrundstücke. Die Anordnung dieser Erschließung führt zu einer besseren Gruppierung der Bebauung, so daß hier eine städtebauliche klare Anordnung der Einzelhäuser erreicht wird.

Eine mit Leitungsrechten zugunsten öffentlicher Leitungsträger zu belastende Fläche im nördlichen Übergangsbereich zu der im Bebauungsplan Nr. 153 festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist Teil einer Kanaltrasse, in der bereits öffentliche Entsorgungsanlagen vorhanden sind.

Aufgrund einer textlichen Festsetzung soll 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 dazu dienen, die großzügig angelegte Verkehrsfläche mit verkehrsberuhigtem Ausbau unter optischer Einbeziehung der Vorgärten zur Verlängerung der im nördlichen Bereich vorgesehenen öffentlichen Grünanlage werden zu lassen.

Eine weitere textliche Festsetzung beschränkt die Einfriedungen an den Verkehrsflächen mit verkehrsberuhigtem Ausbau im Bereich zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien auf maximal 70 cm. Auch durch diese Maßnahme soll der Vorgartenbereich optisch in den großzügig geplanten verkehrsberuhigten öffentlichen Bereich einbezogen werden.

Der Änderungsplan - Teilabschnitt 3 - ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 153, in dessen Gesamtplanungsrahmen ein dem Baugbiet gegenüberliegender großer Kinderspielplatz angeordnet wurde. Die Forderungen des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze vom 6. 2. 1973 sind durch diese Maßnahme erfüllt.

Eingriffe in die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes werden durch die vorgesehene Planänderung nicht bewirkt.

IV. Kosten und Folgemaßnahmen

Durch die Änderung der Erschließungsform, insbesondere durch die Beibehaltung der öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Änderungsplanes ergeben sich für die Stadt Delmenhorst keine Kostenänderungen gegenüber der bisherigen Planung.

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

Die Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 180 BauGB ist entbehrlich, da eine Bebauung hier bisher nicht vorhanden ist.

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

Delmenhorst, den 18.10.1988

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung


Oetting
Stadtbaurat