

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 153,

Änderungsplan - Teilabschnitt 4 -

mit Änderungen im Bereich der Flurstücke 394/3, 394/5, 395/7, 396/9 und 396/10 der Flur 48 beiderseits der verlängerten Altenburger Straße in Delmenhorst

I. Bestehende Planung, bisherige Entwicklung

Der vom Rat der Stadt Delmenhorst am 16.03.1983 als Satzung beschlossene und mit der Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB am 20.05.1983 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan Nr. 153 befindet sich in überwiegenden Teilbereichen bereits in der Durchführung bzw. ist die Durchführung in vielen Bereichen bereits abgeschlossen. Der zur Änderung anstehende Bereich ist bisher jedoch nicht bebaut bzw. erschlossen.

In den westlich bzw. nördlich angrenzenden Flächen wurden im Rahmen der Änderungspläne - Teilabschnitte 1 und 3 - zum Bebauungsplan Nr. 153 eine Änderung der Erschließung der Grundstücksbereiche und gleichzeitig eine Umstrukturierung der Bauflächen und der Art der Bebauung vorgenommen.

Durch Ankauf der für einen öffentlichen Kinderspielplatz festgesetzten Grundstücksfläche durch den Erschließungsträger, der diesen Spielplatz genau wie die angrenzenden Straßen im Rahmen eines Erschließungsvertrages ausbauen will, ergab sich die Notwendigkeit, für diesen öffentlichen Grünbereich die Abgrenzung neu festzulegen, da nicht das gesamte, für den öffentlichen Zweck vorgesehene Areal zur Verfügung stand und eine Enteignung unverhältnismäßig gewesen wäre.

Da die umliegenden Bereiche bereits erschließungsmäßig und baulich weitgehend abgeschlossen sind, steht nunmehr der Aus-

bau der Planstraßen B und C sowie der verlängerten Altenburger Straße im Reststück als abschließende Maßnahme an.

II. Anlaß der Planänderung, Planungsziele

Grundsätzliches Ziel der Planänderung ist es, für die südlich der Planstraße B und nördlich des Kinderspielplatzes gelegenen Bereiche zur besseren Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen eine Umstrukturierung der überbaubaren Grundstücksflächen vorzunehmen. Hierbei soll gleichzeitig eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche als Erschließung des Innenraumes mit etwa 3 - 4 Bauplätzen dienen.

Für die aus Privatbesitz vom Erschließungsträger erworbene Kinderspielplatzfläche ergibt sich durch die neue Abgrenzung, eine etwa 500 qm große Verringerung im Ostteil dieser Fläche. Dieser Bereich wurde planerisch in die Bauflächen des angrenzenden Baugebietes einbezogen, jedoch gleichzeitig für den Erhalt des vorhandenen Bewuchses mit alten, nicht ersetzbaren Eichen durch Festlegung einer Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25. BauGB gesichert.

Für den nördlich der Planstraße B liegenden Bereich beiderseits der Planstraße C soll bei Verlegung der Planstraße C um 5 m in westliche Richtung gleichzeitig die Verringerung der westlich liegenden Bauzone um etwa 4 m vorgesehen werden. Die östlich der Planstraße C liegende Bauzone wird in ihrem jetzigen Umfang in westliche Richtung nachgerückt. Diese Änderung ergibt sich aus dem Wunsch des Grundstückseigentümers, den bisher durch die Nutzung innerhalb der Grundstücksbereiche am Scharnhorstweg in Anspruch genommenen Grundstücksteil im rückwärtigen Bereich auch weiterhin diesen Grundstücken und der hier ausgeübten Nutzung zuzurechnen.

Der wirksame Flächennutzungsplan für das Gebiet der Stadt Delmenhorst vom 22.05.1979 steht der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 153 im vorgenannten Teilabschnitt nicht entgegen. Zur Verwirklichung der vorgenannten Maßnahmen wird die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 153 im Teilabschnitt 4

erforderlich.

III Planinhalt

Die vom Änderungsplan - Teilabschnitt 4 - erfaßten Bereiche umfassen eine ca. 1,1 ha große Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 153. Wesentliche Veränderungen der einzelnen Flächenanteile ergeben sich durch die Planänderung nicht.

Die Festsetzung der einzelnen Baugebiete als reine bzw. allgemeine Wohngebiete entspricht weitgehend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 153. Lediglich im Bereich des Spielplatzes werden die allgemeinen Wohngebiete um ca. 500 qm erweitert, wobei diese Fläche aus dem bisher festgesetzten Kinderspielplatz (öffentliches Grün) entfällt.

Die Anzahl der Vollgeschosse wurde entsprechend den bisherigen Festsetzungen mit der Höchstzahl I gleichfalls beibehalten. Auch das Maß der baulichen Nutzung wurde mit den Grundflächenzahlwerten 0,3 bzw. 0,4 und den Geschloßflächenzahlwerten 0,4 bzw. 0,5 unverändert übernommen. Diese Zahlen geben an, wieviel qm Grund- bzw. Geschloßfläche je qm Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO höchstens zulässig sein sollen.

Zur Fortführung der bisher in diesem Baugebiet entstandenen aufgelockerten Bauweise wurde für die einzelnen Baugrundstücke die Mindestgröße mit 500 qm je Einzelhaus bzw. 350 qm je Doppelhaushälfte festgesetzt. Dieser städtebaulichen Auflockerung soll gleichfalls die Festsetzung dienen, daß in den Baugebieten nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein sollen, wobei die Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen.

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

Die Verkehrsflächen der Planstraße B sowie der verlängerten Altenburger Straße wurden in der bisher festgesetzten Form in die Planänderung übernommen. Die Planstraße C wurde um 5,0 m in westliche Richtung verschoben, wobei im Einmündungsbereich am vorhandenen, teilweise ausgebauten Wendepfad der bisher

festgesetzte Parkstreifen entfallen soll. Die Ausweisung einer Fläche für den ruhenden Verkehr erscheint in diesem nunmehr in ungünstigem Einfahrtwinkel zum Wendeplatz liegenden Bereich nicht sinnvoll.

Die neue Straßenführung der Planstraße C schließt nahtlos an den nörlich angrenzenden Wendeplatz an.

Zur Erschließung rückwärtiger Grundstücksbereiche im Areal südlich der Planstraße B wurde eine 4 m breite, ca. 45 m lange Fläche vorgesehen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der angrenzenden Baugrundstücke zu belasten ist. Durch diese Erschließungsmaßnahme sollen 3, max. 4 Grundstücke erschlossen werden, da eine öffentliche Erschließungsanlage hier zu aufwendig ist.

Aus dem im Bebauungsplan Nr. 153 festgesetzten Kinderspielplatz werden durch die Planänderung ca. 500 qm Brutto-Spielplatzfläche in die Baugebiete des angrenzenden allgemeinen Wohngebietes überführt. Die verbleibende Spielplatzgröße umfaßt ca. 2875 qm. Diese Größenordnung reicht für die Versorgung der angrenzenden Baugebiete aus, zumal die in die Baugebiete übernommene Fläche hierbei als Bereich mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und somit als nicht bebaubarer Grundstücksbereich mit einer Schutzfunktion für das Baugebiet selbst festgesetzt wurde.

Eine textliche Festsetzung bestimmt, daß 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 dazu dienen, die großzügig angelegten Verkehrsflächen mit verkehrsberuhigtem Ausbau zum einen und die verhältnismäßig schmale Planstraße C zum anderen unter optischer Einbeziehung der Vorgärten als großzügige Anlage insgesamt erscheinen zu lassen. Gleichzeitig soll verhindert werden, daß der Lichtraum der Verkehrsflächen mehr als unbedingt erforderlich eingeengt wird.

Eine weitere textliche Festsetzung sieht vor, daß zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien an den Verkehrsflächen mit verkehrsberuhigtem Ausbau nur Einfriedungen bis in eine Höhe von ca. 70 cm über Straßenoberkante zulässig sein sollen. Auch durch diese Maßnahme soll der Vorgartenbereich optisch in den großzügig geplanten verkehrsberuhigten Ausbau der öffentlichen, mit viel Grün versehenen Straßenflächen einbezogen werden, um so den Übergang zwischen der öffentlichen Grünanlage im Norden und dem Spielplatz im Süden aufzuwerten. Diese Festsetzung soll auch für den Vorgartenbereich beiderseits der Planstraße C gelten, um - wie im vorstehenden Absatz erwähnt - die optische Wirkung der Vorgartenflächen in den verhältnismäßig schmalen Straßenraum einzubeziehen.

Der Änderungsplan - Teilabschnitt 4 - ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 153, in dessen Gesamtplanungsrahmen der an das Baugebiet angrenzende Kinderspielplatz in der vorgenannten Größenordnung festgesetzt wurde. Die Forderungen des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze vom 6.2.1973 sind durch diese Maßnahme erfüllt.

Der größere Baumbestand an der Ostseite des Kinderspielplatzes wurde gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB mit einer Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern im Plan gesichert. Darüber hinaus wurde auf die Baumschutzsatzung der Stadt Delmenhorst verwiesen, so daß auch Bäume, die nicht dieser erstgenannten Bindung unterliegen, weitestgehend geschützt sind. Weitere 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 Verlegung der Planstraße C ergeben sich für die Stadt Delmenhorst keine Kostenänderungen gegenüber der bisherigen Planung. Darüber hinaus wird die Gesamterschließungsanlage einschließlich der Anlegung des Kinderspielplatzes im Rahmen eines Erschließungsvertrages durch einen Erschließungsträger erstellt. So entstehen der Stadt keine Vorausleistungen. Die auf

die Stadt Delmenhorst gesetzmäßig entfallenden Erschließungsanteile werden durch Haushaltsmittel gedeckt.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des 4. Teiles des Baugesetzbuches sind nicht erkennbar. Sollten sie dennoch erforderlich werden, so bildet der vorliegende Bebauungsplan hierfür die Grundlage.

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 16.03.1983 treten im Geltungsbereich des Änderungsplanes - Teilabschnitt 4 - zum Bebauungsplan Nr. 153 mit der nach § 12 BauGB erfolgten Bekanntmachung des Änderungsplanes außer Kraft.

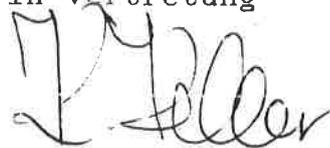
Delmenhorst, den **21.03.1990**

Stadt Delmenhorst

Der Oberstadtdirektor

Stadtplanungsamt

In Vertretung



K. Keller

Stadtbaurat