



B e g r ü n d u n g

zum Änderungsplan - Teilabschnitt 1 -
zu den Bebauungsplänen Nr. 105 und 129

mit Änderungen im Bereich der Flurstücke 187/4, 188/23 und 188/25
der Flur 46 zwischen Steller Straße und Lettow-Vorbeck-Straße in
Delmenhorst

I. Bestehende Planung, bisherige Entwicklung

Für den Geltungsbereich des Änderungsplanes bestehen zur Zeit zwei rechtskräftige Bebauungspläne. Der vom Rat der Stadt Delmenhorst am 21. 10. 1975 als Satzung beschlossene und mit Bekanntmachung vom 13. 2. 1976 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. 105 sowie der am 30. 8. 1976 beschlossene und am 4. 3. 1977 bekanntgemachte Bebauungsplan Nr. 129 grenzen in diesem Bereich derart aneinander, daß hier eine Bebauung aufgrund der Festsetzungen dieser beiden Bebauungspläne nicht möglich ist.

Durch die Grundstücksbildung an der Lettow-Vorbeck-Straße hat sich im rückseitigen Grundstücksbereich der Grundstücke an der Steller Straße eine Restfläche ergeben, die durch die Geltungsbereichsgrenze der obengenannten Bebauungspläne derart zerschnitten wird, daß hier eine Bebauung bisher nicht erfolgen konnte. Städtebauliche Gründe für die Freihaltung dieses Bereiches auf Dauer sind nicht erkennbar. Auch unter Berücksichtigung der in der Nachbarschaft vorhandenen Bebauung stehen dem Begehren der Grundstückseigentümer auf Ausweisung einer zusätzlichen Bauzone in diesem Bereich keine Gründe entgegen.

Eine gesonderte Erschließung für diese Bauflächen ist nicht erforderlich, da hier durch die Festsetzung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten der notwendigen Grundstückserschließung Rechnung getragen werden kann.

Der wirksame Flächennutzungsplan für das Gebiet der Stadt Delmenhorst vom 22. 5. 1979 steht der beabsichtigten Änderung der Bebauungspläne Nr. 105 und 129 im vorgenannten Teilbereich nicht entgegen.

II. Anlaß der Planänderung, Planungsziele

Grundsätzliches Ziel der Planänderung ist es, anstelle der im Bereich der Bebauungspläne Nr. 105 und 129 hier festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksfläche eine etwa 12,0 m tiefe überbaubare Fläche auszuweisen, in deren Bereich auf insgesamt etwa 1.400 bis 1.500 qm drei freistehende Einfamilienhäuser errichtet werden können. Entsprechend der in der Nachbarschaft vorhandenen Bebauung sollen diese Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen enthalten. Weiteres Ziel der Planung ist es, für diesen Freiraum aufgrund der Lage im Innenraum über die Festsetzung vermindelter Ausnutzungswerte und einer Mindestgrundstücksgröße eine lockere Bebauung in diesem Bereich zu erzielen.

Darüber hinaus ist es Ziel der Planung, die 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 und die für die Erschließung erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind der Umgebung so angepaßt, daß hierdurch eine künftige Bebauung und Nutzung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gelenkt werden kann.

Zur Verwirklichung der vorgenannten städtebaulichen Ziele und Zwecke wird die Änderung der Bebauungspläne Nr. 105 und 129 im vorgenannten Teilbereich erforderlich.

III. Planinhalt

Die Festsetzung der Baugrundstücke als allgemeine Wohngebiete entspricht den bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 105 und 129 in diesem Bereich. Die Anzahl der Vollgeschosse wurde auf höchstens 1 begrenzt, damit sich die geplanten Gebäude in die Umgebung einfügen können.

Um eine nicht gewünschte Verdichtung in diesem Bereich zu vermeiden, wurde das Maß der baulichen Nutzung gegenüber den bis-

herigen Festsetzungen deutlich zurückgenommen. So wurde die Grundflächenzahl mit 0,2 und die Geschößflächenzahl mit 0,3 an der unteren Grenze der wirtschaftlichen Vertretbarkeit angesiedelt. Zusätzlich zu dieser Maßnahme wurde die Mindestgröße der Baugrundstücke im Bebauungsplan mit 500 qm festgesetzt. Auch durch diese Maßnahme soll eine bauliche Verdichtung im Innenraum zwischen Lettow-Vorbeck-Straße, Carl-Peters-Straße und Steller Straße vermieden werden.

Für die künftigen Baugrundstücke wurde die offene Bauweise festgesetzt. Hierbei wurden nur Einzelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zugelassen. Auch diese Festsetzung dient der Durchführung einer aufgelockerten Bebauung. Die überbaubaren Grundstücksbereiche sind unter Einhaltung ausreichender Abstandsflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

Da die geringen Neubaubereiche eine öffentliche Erschließung nicht rechtfertigen, erfolgt die Erschließung über sogenannte Hammerstiele zur Steller Straße, in deren Bereich eine Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der hinterliegenden Grundstücke festgesetzt wurde.

Die geringfügige Erweiterung der Bauflächen in diesem Bereich führt zu keiner meßbaren Veränderung der im Sinne des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze vom 6. 2. 1973 geforderten Spielplatzflächen. Es ist davon auszugehen, daß der zwischen Schreiberstraße und Brendelweg im Bebauungsplan Nr. 105 festgesetzte Kinderspielplatz diesen Bedarf mit abdeckt.

Sonstige Belange des Natur- und Landschaftsschutzes werden durch die vorliegende Planänderung nicht berührt.

IV. Kosten und Folgemaßnahmen

Zusätzliche Kosten für die öffentliche Hand entstehen durch die vorgesehene Planänderung nicht.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bauges-

setzungsbuch sind nicht erkennbar.

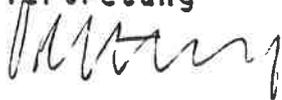
Die Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 180 Baugesetzbuch ist entbehrlich, da eine Bebauung hier bisher nicht vorhanden ist.

Die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 105 vom 21. 10. 1975 und Nr. 129 vom 30. 8. 1976 treten im Geltungsbereich des Änderungsplanes - Teilabschnitt 1 - zu diesen Bebauungsplänen im vom Änderungsplan erfaßten Grundstücksbereich mit der nach § 12 Baugesetzbuch erfolgten Bekanntmachung des Änderungsplanes außer Kraft.

Delmenhorst, den 10.12.1987

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung



Oetting
Stadtbaurat