

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 75,

Anderungsplan - Teilabschnitt 3 -

mit Änderungen im Bereich der Hausgrundstücke Baumstraße 36 bis 41
(fortlaufend) in Delmenhorst

- - - - -

I. Bestehende Planung, bisherige Entwicklung

Für den Geltungsbereich des Änderungsplanes besteht zur Zeit der vom Rat der Stadt Delmenhorst am 21. 10. 1969 als Satzung beschlossene und mit Bekanntmachung vom 5. 2. 1970 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. 75. Im Rahmen der damaligen Planungen wurde entlang der Baumstraße lediglich eine großzügige überbaubare Fläche ausgewiesen. Im Bereich der Hausgrundstücke Baumstraße 38 und 39 ist daher im rückwärtigen Bereich eine große nicht überbaubare Fläche verblieben.

Unter Berücksichtigung der in der Nachbarschaft vorhandenen Bebauung stehen dem Begehren der Grundstückseigentümer auf Ausweisung einer zusätzlichen Bauzone im rückwärtigen Bereich keine Gründe entgegen, zumal nach § 1 (5) des Baugesetzbuches (BauGB) mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Eine gesonderte Erschließung für diese Bauflächen ist nicht erforderlich, da hier durch Festsetzung einer Fläche 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 des Bebauungsplanes Nr. 75 im vorgenannten Teilbereich nicht entgegen.

II. Anlaß der Planänderung, Planungsziele

Grundsätzliches Ziel der Planänderung ist es, anstelle der im

Bebauungsplan Nr. 75 festgesetzten nicht überbaubaren Fläche auf den rückwärtigen Teilen der Hausgrundstücke Baumstraße 38 und 39 je eine 15,0 m tiefe überbaubare Fläche auszuweisen, um so die Bebauung mit jeweils einem Einzelhaus zu ermöglichen. Diese Wohngebäude sollen nicht mehr als zwei Wohnungen erhalten. Weiteres Ziel der Planung ist es, für diesen Freiraum aufgrund der Lage im Innenraum durch verminderte Ausnutzungswerte eine lockere Bebauung zu erzielen.

Darüber hinaus ist es Ziel der Planung, die Rechtsgrundlage für die bauliche Nutzung und Erschließung im oben genannten 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 des Bebauungsplanes Nr. 75 im vorgenannten Teilbereich erforderlich.

III. Planinhalt

Die Festsetzung der Baugrundstücke als allgemeine Wohngebiete entspricht den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 75 in diesem Bereich. Im straßenseitigen Bereich sollen wie bisher zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig sein. Ab einer Bautiefe von 15,0 m ist nur noch ein Vollgeschoß als Höchstgrenze zulässig. Im Bereich der künftigen überbaubaren Flächen im rückwärtigen Bereich ist gleichfalls ein Vollgeschoß als Höchstgrenze vorgesehen. Die unterschiedlichen Geschossigkeiten sind durch eine Geschoßgrenze voneinander getrennt.

Um eine nicht gewünschte Verdichtung in diesem Bereich zu vermeiden, wurde das Maß der baulichen Nutzung gegenüber den bisherigen Festsetzungen zurückgenommen. So wurde im straßenseitigen Bereich die Geschoßflächenzahl von 0,8 auf

0,7 reduziert, während im rückwärtigen Bereich die Grundflächenzahl mit 0,2 und die Geschößflächenzahl mit 0,3 an der unteren Grenze der wirtschaftlichen Vertretbarkeit angesiedelt wurde. Auch durch diese Maßnahme soll eine bauliche Verdichtung im Innenraum vermieden werden.

Für alle Baugrundstücke wurde die offene Bauweise festgesetzt. Im Gegensatz zu den bisherigen Festsetzungen sollen jedoch künftig nur Einzelhäuser zulässig sein. Im rückwärtigen Bereich soll die Anzahl der Wohnungen auf zwei beschränkt werden. Auch diese Festsetzung dient der Durchführung einer aufgelockerten Bebauung. Die überbaubaren Grundstücksbereiche sind unter Einhaltung ausreichender Abstandsflächen durch Baugrenzen festgelegt. Um einen ausreichenden Abstand zwischen den beiden Bauzonen zu erzielen, wurde im Zuge der Neuausweisung von rückwärtigen Bauflächen die straßenseitige überbaubare Fläche von 30,0 m auf 20,0 m Tiefe reduziert.

Auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten) dürfen Nebenanlagen nach § 14 (1) der BauNVO sowie bauliche Anlagen nach § 12 (1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) nicht errichtet werden. Durch diese textliche Festsetzung soll auf den städtebaulichen Gesamteindruck des Straßenbildes Einfluß genommen werden.

Eine weitere textliche Festsetzung besagt, daß die Festsetzung der Baugrenzen für bestehende Gebäude und Gebäudeteile nur gilt, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen.

Die künftigen Neubaubereiche rechtfertigen keine öffentliche Erschließung. Die Erschließung soll daher über einen sogenannten Hammerstiel von der Baumstraße her erfolgen. Zur Sicherung der Erschließung für die rückwärtigen Grundstücksteile wurde ein Geh- und Fahr- und Leitungsrecht an der nördlichen Grenze des Hausgrundstücks Baumstraße 38 festgesetzt.

Die geringfügige Erweiterung der Bauflächen unter gleichzeitiger

Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung führt zu keiner meßbaren Veränderung der im Sinne des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze vom 6. 2. 1973 geforderten Spielplatzflächen. Es ist davon auszugehen, daß die Spielmöglichkeiten im Bereich der Schule an der Beethovenstraße diesen Bedarf mit abdecken.

Das Planungsgebiet wird insgesamt von der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Delmenhorst-Wiekhorn erfaßt. Das Wasserschutzgebiet wird gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in die Änderungsplanung übernommen. Auf die dazugehörige Verordnung vom 19. 8. 1975 wird hingewiesen.

IV. Kosten und Folgemaßnahmen

Zusätzliche Kosten für den öffentlichen Haushalt entstehen durch die vorgesehene Planänderung nicht.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches sind nicht erkennbar.

Die Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 180 Baugesetzbuch ist entbehrlich.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 75 vom 21. 10. 1969 treten im Geltungsbereich des Änderungsplanes - Teilabschnitt 3 - zu diesem Bebauungsplan mit der nach § 12 Baugesetzbuch erfolgten Bekanntmachung des Änderungsplanes außer Kraft.

Delmenhorst, den 21. März 1990

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung



K. Keller
Stadtbaurat