B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 57,
Änderungs- und Aufhebungsplan - Teilabschnitt 2 -

mit Änderungen im Bereich der Hausgrundstücke Annastraße Nr. 1 bis 20 sowie im rückseitigen Bereich der Flurstücke 111/8, 113/3, 181/1 und 182/1 (Flur 38) sowie Aufhebung der bisherigen Festsetzungen im Bereich der Flurstücke bzw. Teilen der Flurstücke 117, 119/4, 119/6, 173/2, 173/4, 173/5, 174, 175, 176, 177/1, 178/4 und 178/5 (Flur 38) zwischen Berliner Straße und Schollendamm in Delmenhorst

- -

I. Bisherige Entwicklung, bestehende Planung

Der Planungsbereich liegt im östlichen Stadtgebiet und umfaßt eine Fläche von ca. 0,85 ha für den Aufhebungsbereich und ca. 0,62 ha für den Änderungsbereich. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt etwa 1,7 km.

Die vom Geltungsbereich des Änderungs- und Aufhebungsplanes erfaßten Flächen liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 57 vom 4. 2. 1969 und sind hier als reine Wohngebiete bzw. Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Hausgrundstücke Berliner Straße Nr. 36 und 36 A sind bereits seit vor Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes bebaut, wobei das Grundstück Nr. 36 als landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle genutzt wird. Aufgrund der bestehenden Planung wurde in den siebziger Jahren die vom Schollendamm in westliche Richtung abgehende Planstraße im ersten Teilabschnitt ausgebaut und erhielt die Bezeichnung Annastraße. An dieser Erschließungsanlage wurden dann die Wohnhäuser Annastraße Nr. 2 bis 14 (ungerade) als Reihenhauszeile und die Häuser Annastraße Nr. 1, 16 und 20 als Einfamilienhäuser errichtet.

Der weitere Ausbau des nach Süden abknickenden Teiles dieser Planstraße scheiterte trotz langjähriger zäher Verhandlungen der Stadt Delmenhorst mit den von dieser Maßnahme betroffenen Eigentümern zur Durchführung der ursprünglich im Bebau-

ungsplan Nr. 57 vorgesehenen öffentlichen Erschließung des Rückraumes zur Bildung von Bauplätzen am Widerstand einiger Grundstückeigentümer. Die ernsthaften Bemühungen eines Anliegers, den rückwärtigen Grundstücksbereich seines am Schollendamm gelegenen Hausgrundstückes über eine gesonderte Zuwegung als Hammergrundstück zu erschließen, scheiterte an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 57, in dem der zwingende Anschluß der Grundstücke an die Planstraße A (Annastraße) gefordert wird. Diese gerechtfertigte Festsetzung wurde vom Oberverwaltungsgericht Lüneburg (6 OVG A 89/85) bestätigt.

Der überwiegende Bereich der rückwärtigen, bisher nicht bebauten Grundstücksteile wird mehr oder weniger intensiv als Hausgärten genutzt.

Als vorbereitender Bauleitplan besteht für das Gebiet der Stadt Delmenhorst der am 22. 5. 1979 vom Rat der Stadt beschlossene Flächennutzungsplan. Die von dem vorliegenden Bauleitplan erfaßten Grundstücksflächen sind hier als Wohnbauflächen dargestellt. Der Änderungsplan - Teilabschnitt 2 - zum Bebauungsplan Nr. 57 wurde in Anlehnung an die bisherige Planung und die tatsächliche Nutzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Sonstige verbindliche Bauleitpläne liegen für den Planbereich nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

II. Anlaß der Planaufhebung

Wie bereits eingangs erwähnt, haben auch langjährige zähe Verhandlungen der Stadt Delmenhorst zur Durchführung der ursprünglich im Bebauungsplan Nr. 57 vorgesehenen öffentlichen Erschließung des Rückraumes zur Bildung von Bauplätzen zu keinem Erfolg geführt. Eine Realisierung der Planung in absehbarer Zeit erscheint daher nicht möglich.

Da zwingende städtebauliche Gründe für eine Enteignung zu dem von der Planung beabsichtigten Zweck nicht vorliegen und auch die Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer Enteignung im

vorliegenden Fall nicht zwingend gegeben sind, weil das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der Planung nicht notwendigerweise erfordert, verzichtet die Stadt Delmenhorst auf die weitere Durchführung der Planung, da die rechtliche Durchsetzung einer Enteignung fragwürdig ist.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Fakten ist die Aufrechterhaltung der bestehenden Bauleitplanung überholt. Daher wird für diesen Bereich die verbindliche Bauleitplanung aufgehoben. Die betroffenen Grundstücke und Grundstücksteile werden aus den Baugebieten der Stadt entlassen. Hierdurch wird sichergestellt, daß bei Vorliegen günstigerer Voraussetzungen der Freiraum für eine künftige Planung wieder offen ist.

Nach Rechtskrafterlangung der Aufhebung sind die betroffenen Flächen dem Außenbereich zuzurechnen.

III. Anlaß der Planänderung

Den Gemeinden ist nach § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches die Aufgabe übertragen, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Städtebauliche Pläne, die dem Stand der Entwicklung nicht mehr entsprechen, sind den Erfordernissen anzupassen. Aus dieser Erkenntnis heraus hat der Rat der Stadt Delmenhorst in seiner Sitzung am 11. 5. 1988 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 57 vom 4. 2. 1969 im eingangs beschriebenen Bereich zu ändern.

Grundsätzliches Ziel der Planung ist es, für den Teil der bisher ausgebauten Annastraße eine neue planungsrechtliche Grundlage zu schaffen. Darüber hinaus sollen Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen und die zulässige Bauweise in Anlehnung an die bisherige Entwicklung neu festgesetzt werden, um hierdurch die weitere Entwicklung in diesem Baugebiet lenken zu können.

Durch den Aufhebungsbeschluß für die südlich angrenzenden Grundstücksbereiche wird eine Änderung der Bauleitplanung im Einmün-

dungsbereich der Annastraße gleichfalls erforderlich.

IV. Planinhalt

In der Art der Bodennutzung wurde der Bebauungsplan Nr. 57, Änderungs- und Aufhebungsplan - Teilabschnitt 2 - im Änderungsbereich aus dem Flächennutzungsplan für das Gebiet der Stadt Delmenhorst vom 22. 5. 1979 in Anlehnung an die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 57 sowie die bestehende Nutzung entwickelt.

Nach § 1 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. 9. 1977, zuletzt geändert durch Verordnung vom 19. 12. 1986, sind, soweit es erforderlich ist, die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung im Bebauungsplan festzusetzen. Entsprechend dieser Bestimmung wurden beiderseits der Annastraße wie schon bisher reine Wohngebiete ausgewiesen.

In Anlehnung an die zum Teil vorhandene Bebauung wurde ein Vollgeschoß als Höchstgrenze zugelassen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grund- und Geschoßflächenzahlen geregelt. Diese Zahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschoßfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO höchstens zulässig sind. Die Grundflächenzahl wurde mit 0,4 entsprechend den bisherigen Festsetzungen festgelegt. Für eine Teilfläche an der Nordseite der Annastraße wurde die Geschoßflächenzahl mit 0,5 an das vorhandene Maß der baulichen Nutzung angepaßt. Alle übrigen Bereiche erhielten eine Geschoßflächenzahl von 0,4, wie dies auch im bisherigen Bebauungsplan Nr. 57 vorgesehen war.

An der Nordseite der Annastraße wurde die bestehende Reihenhauszeile im Rahmen der offenen Bauweise nur als Hausgruppe zugelassen. Für die übrigen Grundstücke und Grundstücksteile des Änderungsbereiches gilt gleichfalls die offene Bauweise. Hier wurden jedoch nur Einzelhäuser zugelassen, die nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen. Damit soll auf Dauer sichergestellt

werden, daß dieses ruhige Wohngebiet dem Bau von Einfamilienhäusern vorbehalten bleibt. Gleichfalls wird damit ein häufiger Mieterwechsel, wie er in Bereichen mit Mietwohnhäusern zu erwarten ist, vermieden und somit das Baugebiet in seiner städtebaulichen Bedeutung aufgewertet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen gegen die nicht überbaubaren Grundstücksbereiche abgegrenzt. Durch eine textliche Festsetzung wurde bestimmt, daß für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen die Festsetzung der Baugrenzen nur gilt, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleich kommen. Sonstige innere Umbauten sollen als Ausnahme zulässig sein. Diese Festsetzung dient ausschließlich dem Bestandsschutz.

Eine weitere textliche Festsetzung bestimmt, daß auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten) Nebenanlagen gemäß § 14 (1) der BauNVO sowie bauliche Anlagen nach § 12 (1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) nicht errichtet werden dürfen. Hierdurch soll sichergestellt werden, daß der straßenseitige Grundstücksbereich als Lichtraum beiderseits der Verkehrsfläche nicht eingeengt wird, um so die Großzügigkeit des Baugebietes zu unterstreichen.

Die Verkehrsfläche der Annastraße ist mit Ausnahme der auf dem Flurstück 182/1 vorgesehenen Verlängerung vorhanden und ausgebaut. Die vorgesehene Verlängerung des bisherigen Ausbaues dient dazu, um weitere Grundstücke, für die ein dringendes Interesse zur Bebauung besteht, an die öffentlichen Verkehrsflächen anzuschließen. Entsprechend der bisherigen Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 57 wurde auch hier bestimmt, daß die Baugrundstücke an der Annastraße mit ihren Zufahrten und Erschließungsanlagen nur an diese Straße angeschlossen werden dürfen. Diese Festsetzung erfolgt insbesondere im Hinblick auf die vorhandene Bebauung am Schollendamm und an der Berliner Straße, da hier bei Anlegung von Hammergrundstücken die Zufahrten wesentliche Störungsfaktoren für die Wohnruhe dieser Grundstücke wären.

Hinzu kommt, daß die Verkehrssicherheit auf beiden ziemlich stark befahrenen Straßenzügen durch eine Vermehrung des Zu- und Abfahrtverkehrs aus unübersichtlichen Grundstückseinfahrten gefährdet würde.

Das Hausgrundstück Annastraße Nr. 16 (Flurstück 109/4) ist durch ein 3,0 m breites Überwegungsrecht im Bereich des Flurstücks 110/4 an die Verkehrsfläche der Annastraße angeschlossen. Die Anlegung eines öffentlichen Verkehrsweges zu diesem Grundstück ist aufgrund der tatsächlichen Situation nur sehr schwer zu erreichen. Aus diesem Grunde wurde die betroffene Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Flurstücks 109/4 im Bebauungsplan belastet.

V. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Grünplanung und Kinderspielplätze

Die bereits bebauten Grundstücke sind in ihrem Freiflächenbereich als Hausgärten angelegt. Die übrigen Grundstücksteile werden zur Zeit gärtnerisch genutzt. Erhaltenswerte Teile der Natur, hier insbesondere zu erhaltende Bäume oder Strauchgruppen, sind hier nicht vorhanden. Besondere Vorkehrungen zur Sicherung des Naturschutzes oder der Landschaftspflege sind daher nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan setzt besondere Grünplanungen nicht fest.

Der Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 57 ist hinsichtlich des Bedarfs an Spielplatzflächen nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 57. Für die vom Änderungsplan erfaßten engen Grundstücksbereiche wurde ein Bedarf an Spielplatzfläche in Höhe von etwa 44,0 qm ermittelt. Dieser Bedarf kann innerhalb des Baugebietes nicht sinnvoll abgedeckt werden. Als Ersatzfläche dafür werden die umfangreichen Freiflächen der Bernard-Rein-Schule in unmittelbarer Nähe angeboten.

VI. Flächenangaben

Von dem ca. 0,62 ha großen Planungsgebiet werden ausgewiesen als:

1. Reine Wohngebiete	ca. 0,55 ha
2. Verkehrsflächen	ca. 0,07 ha
	ca. 0,62 ha

VII. Kosten und Folgemaßnahmen

Der überwiegende Teil der Erschließungsanlagen im Baugebiet ist vorhanden und ausgebaut. Kosten hierfür entstehen nicht. Die geringfügige Erweiterung der Verkehrsflächen schlägt kostenmäßig nicht nennenswert für die öffentliche Hand zu Buche. Soweit Kostenvorleistungen erbracht wurden oder noch zu erbringen sind, sind diese von der Stadt Delmenhorst auf die durch die Erschließungsmaßnahme erschlossenen Grundstücke umzulegen und zu veranlagen.

Die Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 180 BauGB ist bei der Durchführung der Planung nicht erforderlich.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht erkennbar. Sollten sie dennoch erforderlich werden, so bildet der Bebauungsplan Nr. 57, Aufhebungs- und Änderungsplan - Teilabschnitt 2 - hierfür die Rechtsgrundlage.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind von der Stadt Delmenhorst zu erwerben, auf diese zu übertragen oder notfalls für den öffentlichen Zweck zu enteignen.

Der Bebauungsplan bildet hierfür die Rechtsgrundlage.

Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes gemäß § 12 Baugesetzbuch treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 57

im Änderungs- und Aufhebungsbereich des Änderungs- und Aufhebungsplanes - Teilabschnitt 2 - außer Kraft.

Delmenhorst, den 24. April 1989

STADT DELMENHORST
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung

Keller
Stadtbaurat