

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 34,

Änderungsplanentwurf - Teilabschnitt 4 -

mit Änderungen im Bereich der Flurstücke 681 und 684/10 der Flur 58
in Delmenhorst

I. Vorbemerkung und Anlaß der Planänderung

Für den Geltungsbereich des Änderungsplanes - Teilabschnitt 4 - gelten zur Zeit die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34 vom 18.10.1966. Die hier getroffenen Ausweisungen entsprechen im Bereich der Grundstücke Matthias-Grünwald-Straße Nr. 18 und Burggrafendamm Nr. 70 A nicht mehr den heutigen Anforderungen der Grundstückseigentümer. Mit dem Änderungsverfahren sollen die künftigen Festsetzungen in diesem Bereich den heutigen Anforderungen an Einfamilienhausgrundstücke angepaßt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 34 faßt im Bereich des Hausgrundstücks Matthias-Grünwald-Straße Nr. 18 die Bauzone so eng, daß der Baubestand nicht mehr sinnvoll erweitert werden kann. Für den rückseitigen Bereich des Hausgrundstücks Burggrafendamm Nr. 70 A ist eine überbaubare Fläche im rechtskräftigen Bebauungsplan bisher nicht vorgesehen.

Auf Antrag der Grundstückseigentümer soll durch den Änderungsplan - Teilabschnitt 4 - durch die Ausweisung einer zusätzlichen bzw. die Erweiterung einer vorhandenen überbaubaren Grundstücksfläche eine sinnvolle Nutzung dieses Areals ermöglicht werden. Da städtebauliche Gesichtspunkte diesem Begehren nicht entgegenstehen, hat der Rat der Stadt Delmenhorst die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 im Teilabschnitt 4 beschlossen, da für die Stadt Delmenhorst die Verpflichtung besteht, bestehende Bauleitpläne, die von der städtebaulichen Entwicklung überholt wurden, dem derzeitigen Planungsstand anzupassen, um so der Entwicklung der Stadt auf baulichem und wirtschaftlichem Gebiet Rechnung zu tragen und die künftige städtebauliche Entwicklung durch planerische Maßnahmen sinnvoll lenken zu können.

II. Planinhalt

Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan Nr. 34 festgesetzten Baugebietsart wurde die Nutzung auch weiterhin im Rahmen reiner Wohngebiete zugelassen.

Im straßenseitigen Bereich an der Matthias-Grünwald-Straße wurden entsprechend der vorhandenen Bebauung und der Ausweisung im Bebauungsplan Nr. 34 zwei Vollgeschosse zugelassen. Die bisher 9,0 m tiefe, zweigeschossige Bauzone wurde jedoch auf die Flucht des vorhandenen Wohnhauses Nr. 18 vorgezogen, auf 14,0 m Tiefe erweitert und gleichzeitig bis auf 3,0 m an die nordwestliche Grenze des Flurstücks ausgedehnt, um so einmal dem Baubestand Rechnung zu tragen und zum anderen eine sinnvolle Erweiterung der Doppelhaushälfte zu ermöglichen. Für die rückseitigen Baubereiche wurde ein Vollgeschoss als Höchstgrenze zugelassen. Hierbei beträgt die überbaubare Grundstücksfläche im eingeschossigen Bereich auf dem Flurstück 684/10 in Fortführung der zweigeschossigen Fläche 5,0 m. Im rückseitigen Bereich des Flurstücks 681 wurde eine 18,0 m tief überbaubare, eingeschossige Grundstücksfläche neu festgesetzt, um hier den bereits auf den rückseitigen Grundstücksteilen der Grundstücke am Moorweg festgesetzten überbaubaren Bereichen zu entsprechen.

Entsprechend den bisherigen Festsetzungen an der Matthias-Grünwald-Straße wurde das Maß der baulichen Nutzung mit der Grundflächenzahl 0,4 und der Geschoßflächenzahl 0,7 beibehalten. Für den vom Änderungsplan erfaßten Bereich des Flurstücks 681 wurden die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl jeweils mit 0,4 festgesetzt, um in diesem, nicht direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Innenraum eine unerwünschte Verdichtung zu vermeiden. Gleichzeitig soll aber hierdurch auch eine Anpassung an die Ausnutzungswerte der angrenzenden rückseitigen Grundstücksbereiche der Grundstücke am Moorweg erreicht werden. Diese Werte geben an, wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind.

In allen Baubereichen des Änderungsplanes - Teilabschnitt 4 - gilt die offene Bauweise. Für den rückseitigen Bereich des Flurstücks 681 wurden jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, um so gleichfalls einer städtebaulich unerwünschten Verdichtung entgegenzuwirken, wie dies bereits durch die Herabsetzung der Geschößflächenzahl vorgesehen ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gegen die nicht überbaubaren Grundstücksbereiche abgegrenzt. Soweit innerhalb dieser überbaubaren Bereiche eine unterschiedliche Anzahl der Vollgeschosse zugelassen ist, ist hier eine Trennung durch eine Geschößgrenze vorgesehen.

Aufgrund einer textlichen Festsetzung dürfen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Flurstücks 684/10 zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgarten) Nebenanlagen nach § 14 (1) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977 sowie bauliche Anlagen nach § 12 (1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) nicht errichtet werden. Durch diese Festsetzung soll erreicht werden, daß die Vorgartenfläche von Anlagen, die diesen Grünbereich negativ beeinflussen oder einschränken, freigehalten werden. Gleichzeitig soll hier auf das Gesamtstraßenbild Einfluß genommen werden und der Lichtraum der Straße nicht zusätzlich eingeschränkt werden, insbesondere, da an der gegenüberliegenden Seite der Matthias-Grünwald-Straße ein öffentlicher Grünzug endet.

Die Matthias-Grünwald-Straße ist als Gemeindestraße vorhanden und ausgebaut. Als Zuwegung zur rückseitigen Grundstücksfläche des Flurstücks 681 dient das vom Eigentümer dieses Grundstücks erworbene, etwa 3 m breite Flurstück 674/25, das an die Matthias-Grünwald-Straße anschließt. Hierdurch ist die Erschließung der durch den Änderungsplan - Teilabschnitt 4 - zum Bebauungsplan Nr. 34 neu ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen gesichert.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 im Teilabschnitt 4 löst keinen nennenswerten Bedarf an Kinderspielflächen aus. Darüber

hinaus sind in unmittelbarer Nähe ausreichende Spielplatzanlagen vorhanden, so daß es hierbei keiner weiteren Einlassungen bedarf.

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 in diesem Teilabschnitt nicht berührt. Der geringe Planumfang macht auch eine Untersuchung über die Oberflächenwasserableitung überflüssig.

Das ca. 0,18 ha große Änderungsgebiet ist entsprechend den bisherigen Festsetzungen insgesamt als reine Wohngebiete ausgewiesen.

III. Kosten und Folgemaßnahmen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 im Teilabschnitt 4 werden für die Stadt Delmenhorst keine zusätzlichen Kosten verursacht.

Die Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 13 a BBauG ist bei der Verwirklichung des Änderungsplanes nicht erforderlich.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teils des Bundesbaugesetzes sind nicht zu erwarten.

Mit der Bekanntmachung des Änderungsplanes - Teilabschnitt 4 - zum Bebauungsplan Nr. 34 nach § 12 BBauG treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34 im Geltungsbereich des Änderungsplanes außer Kraft.

Delmenhorst, den 20. Juli 1982

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung



Oetting
Stadtbaurat