

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 43,

Änderungsplanentwurf - Teilabschnitt 1 -

mit Änderungen im Bereich des Flurstücks 688 der Flur 48 an der
Stauffenbergstraße in Delmenhorst :

- - - - -

I. Bestehende Planung, bisherige Entwicklung

Der vom Rat der Stadt Delmenhorst am 10. 7. 1973 als Satzung beschlossene und mit der Bekanntmachung gemäß § 12 BBauG am 14. 3. 1975 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan Nr. 43 ist im überwiegenden Teil bereits durchgeführt. Die Bebauung ist bis auf den anstehenden Änderungsbereich durchgeführt, die Erschließungsanlagen sind hergestellt.

Die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt hat bisher verhindert, daß im Bereich des Flurstücks 688 (Flur 48) die vorgesehene achtgeschossige Bauweise durchgeführt werden konnte. Dies hat dazu geführt, daß der Eigentümer dieser Fläche den Antrag gestellt hat, eine Bebauungsplanänderung dahingehend einzuleiten, daß unter Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen, der Geschossigkeit sowie des Maßes der baulichen Nutzung und geringer Verkehrsflächenänderungen eine neue Bebauung in Anlehnung an die bereits im Umfeld durchgeführte Reihenhausbauung erfolgen kann.

Der wirksame Flächennutzungsplan für das Gebiet der Stadt Delmenhorst vom 22. 5. 1979 steht der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 im vorgenannten Teilbereich nicht entgegen.

II. Anlaß der Planänderung, Planungsziele

Grundsätzliches Ziel der Planänderung ist es, anstelle der aufgrund der derzeitigen Marktlage nicht mehr durchführbaren Bebauung auf der Grundlage des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 43 eine der

Umgebung angepaßte Reihenhausbauung zu erreichen. Die bisher als städtebauliche Dominante vorgesehene Bauung mit einem achtgeschossigen Hochhaus ist in absehbarer Zeit nicht zu verwirklichen und muß daher zugunsten einer diesem Areal besser angepaßten Bauung weichen.

Die anstehende Fläche inmitten eines bebauten Areals droht zu verwildern und in einen wilden Müllplatz abzugleiten. Derart ungepflegte, nicht genutzte Bereiche in einem ansonsten abgeschlossenen Wohngebiet sind jedoch nicht tragbar. Aus diesem Grund, aber auch aus städtebaulichen Überlegungen und mit Rücksicht auf den bisher geleisteten Erschließungsaufwand muß seitens der Stadt Delmenhorst dafür Sorge getragen werden, daß die noch fehlende Bauung in absehbarer Zeit auch durchführbar ist.

Die besondere städtebauliche Lage des Grundstücks im Mittelpunkt und am Erschließungsknotenpunkt der Reihenhaussiedlung zwischen der Adelheider Straße und dem Ziethenweg erfordert als Ersatz für den aufgegebenen städtebaulichen Mittelpunkt in Form eines achtgeschossigen Hochhauses besondere städtebauliche Maßnahmen. Aus diesem Grunde sollen die Eckbereiche Goerdelerstraße/Stauffenbergstraße und Schollstraße/Stauffenbergstraße durch öffentliche Grünbereiche aufgelockert werden. Diese öffentlichen Grünflächen stehen auch im engen Zusammenhang mit dem bereits an der Schollstraße vorhandenen öffentlichen Kinderspielplatz.

Ziel der Planung ist es, eine neue Rechtsgrundlage für die bauliche Nutzung im obengenannten Bereich zu schaffen. Darüber hinaus soll der Änderungsplan Art und Maß der baulichen Nutzung für alle von ihm erfaßten Grundstücksbereiche verbindlich festsetzen und die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen sowie das Maß der baulichen Nutzung und die Geschossigkeit der neuen Situation anpassen, um hierdurch die künftige Bauung und Nutzung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung lenken zu können.

Zur Verwirklichung der vorgenannten Ziele und Zwecke der Planung wird die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 im vorgenannten Teilabschnitt 1 erforderlich.

III. Planinhalt

Die Festsetzung der Baugrundstücke als allgemeine Wohngebiete entspricht den bisherigen Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43.

Entgegen den bisher zulässigen acht Vollgeschossen soll die Anzahl der Vollgeschosse nunmehr auf höchstens zwei begrenzt werden. Das entspricht der bereits in der Umgebung vorhandenen Bebauung und trägt der auf dem anstehenden Änderungsbereich beabsichtigten Bebauung Rechnung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grund- bzw. Geschößflächenzahlen geregelt. Diese Zahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschößfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind. Für den Änderungsbereich bleibt die Grundflächenzahl mit 0,4 unverändert. Die Geschößflächenzahl wird von 1,2 auf 0,8 zurückgenommen, da auch die Geschossigkeit erheblich vermindert wurde. Somit entsprechen die festgesetzten Werte dem Höchstmaß des § 17 Abs. 1 BauNVO.

Abweichend von der bisher vorgesehenen geschlossenen Bauweise soll nunmehr die offene Bauweise mit der Einschränkung "nur Hausgruppen zulässig" festgesetzt werden, damit das beabsichtigte Reihenhausprogramm ordnungsgemäß durchgeführt werden kann. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.

Die vorliegende Planung soll nicht dazu beitragen, die bereits in diesem Reihenhausgebiet vorhandene Vielzahl verhältnismäßig schmaler Reihenhäuser noch zu vergrößern. Aus diesem Grunde wurde die Mindestbreite der Baugrundstücke mit 5,50 m festgesetzt.

Die den Änderungsbereich umschließenden öffentlichen Verkehrsflächen sind vorhanden und bereits ausgebaut. Zur Erschließung der südlichen Hausgruppe ist vorgesehen, einen 3,30 m breiten Fußweg als Verbindung zwischen der Goerdelerstraße und der Schollstraße neu festzusetzen.

Wie bereits eingangs erwähnt, befindet sich das von der Änderung betroffene Gelände in exponierter städtebaulicher Lage. Die S-förmig angelegte Stauffenbergstraße bewirkt, daß sowohl aus Richtung Adelheider Straße als auch aus Richtung Ziethenweg dieses Grundstück als Blickfang für den jeweiligen Verkehrsteilnehmer dient. Das hat zu der Überlegung geführt, sowohl entlang der Goerdelerstraße als auch an der Schollstraße eine öffentliche Grünfläche anzuordnen. Diese Grünfläche soll dazu beitragen, den städtebaulichen Gesamteindruck in diesem Bereich aufzulockern.

Die Festsetzung einer Fläche, die gemäß § 9 (1) Nr. 25 BBauG mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist, soll einen Garagentrakt zur Goerdelerstraße hin abgrenzen und darüber hinaus die öffentliche Grünfläche in südwestliche Richtung fortsetzen.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs für die durch den Bebauungsplan zulässigen Wohneinheiten wurde an der Goerdelerstraße eine erdgeschossige Gemeinschaftsgaragenanlage zugunsten der Bebauung auf dem Grundstück 688 (Flur 48) angeordnet. Für die Wohneinheiten an den jeweiligen Ostgiebeln der Hausgruppe wurde darüber hinaus jeweils eine Fläche für erdgeschossige Garagen zugelassen.

Aufgrund einer textlichen Festsetzung dürfen auf den nicht überbaubaren Flächen in den allgemeinen Wohngebieten Nebenanlagen nach § 14 (1) der BauNVO sowie bauliche Anlagen nach § 12 (1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) nicht errichtet werden. Eingeschossige Geräteräume bis 4 qm sind als rückseitige Anbauten ausnahmsweise zulässig. Diese Festsetzung soll einmal dazu dienen, den sogenannten Vorgartenbereich von jeglicher Bebauung freizuhalten, um hierdurch den städtebaulichen Gesamteindruck des verhältnismäßig eng bebauten Gebietes verbessern zu helfen, andererseits die verhältnismäßig kleinen Gartengrundstücke nicht durch willkürlich angeordnete Bauteile in ihrer Nutzung erheblich zu beeinträchtigen. Somit kann davon ausgegangen werden, daß die verbleibenden Freiflächen als zusammenhängende Gartenbereiche erkennbar bleiben.

Unter Berücksichtigung der Festsetzung öffentlicher Grünflächen,

der mit Pflanzgebot zu belegenden Flächen und der Einschränkung der baulichen Nutzung der Freiflächen ist der Landschaftspflege im Geltungsbereich des Änderungsplanes entsprochen worden.

Der Änderungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 43, in dessen Rahmen an der Ostseite der Schollstraße ein ausreichend großer Kinderspielplatz festgesetzt und bereits angelegt wurde. Hierdurch ist dem Bedarf an Spielflächen gemäß dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze vom 6. 2. 1973 Rechnung getragen.

Das gesamte Änderungsgebiet liegt im Bereich der Schutzzone W III A des Wasserschutzbereiches Delmenhorst-Wiekhorn. Einzelheiten über die Zulässigkeit von Einrichtungen und Anlagen sind der zugehörigen Verordnung vom 19. 8. 1975 zu entnehmen. Dieser Hinweis wird als nachrichtliche Übernahme im Sinne des § 9 (6) BBauG in den Bebauungsplan aufgenommen.

IV. Kosten und Folgemaßnahmen

Durch die geringfügige Erweiterung der Verkehrsflächen sowie die Anlegung der öffentlichen Grünbereiche ergeben sich gegenüber dem Gesamtbebauungsplan keine wesentlichen Kostenänderungen. Der öffentliche Fußweg wird als sogenannte Unternehmeranlage im Rahmen eines Erschließungsvertrages hergestellt, so daß hieraus Kostenvorleistungen für die Stadt Delmenhorst nicht zu erbringen sind. Die Kosten für die öffentlichen Grünanlagen werden durch Haushaltsmittel abgedeckt.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht erkennbar, da sich das gesamte Grundstück in einem Eigentum befindet.

Die Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 13 a BBauG ist aufgrund der bisher nicht vorhandenen Bebauung nicht erforderlich.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 48 vom 10. 7. 1973 treten im Geltungsbereich des Änderungsplanes - Teilabschnitt 1 - zum Bebauungsplan Nr. 43 mit der nach § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung des Änderungsplanes außer Kraft.

Delmenhorst, den

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung



Oetting
Stadtbaurat