

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 1 (Innenstadt Delmenhorst)  
Änderungsplan - Teilabschnitt 19 A -

mit Änderungen im Bereich der Hausgrundstücke Grüne Straße 9 bis  
13 (fortlaufend) in Delmenhorst

---

### I. Anlaß der Planänderung und Planungsziele

Für den Geltungsbereich des Änderungsplanes - Teilabschnitt 19A - gelten zur Zeit die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 (Innenstadt), Änderungsplan - Teilabschnitt 19 - vom 14.12.1981. Dieser Plan weist im Grenzbereich zwischen den Flurstücken 557/5 und 577/10 eine öffentliche Verkehrsfläche als Stichstraße abgehend von der Grünen Straße mit einem Wendeplatz aus. Diese Straße soll der Erschließung der nördlich angrenzenden Baubereiche der Mischgebiete, die für eine Bebauung mit Gartenhofhäusern vorgesehen sind, dienen.

Seit dem Jahre 1982 bemühen sich die Eigentümer, die hieran angrenzenden, durch diese Straße erschlossenen Flächen einer Bebauung zuzuführen. Dies ist bisher aus verschiedenen Gründen nicht gelungen.

Im März 1987 stellten die Eigentümer Fooken und Bell den Antrag, hinsichtlich der Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen eine Planänderung durchzuführen, die zum Ziel hatte, hier eine gewerbliche Einrichtung zu installieren. Hierbei sollte die Planstraße als öffentliche Verkehrsfläche entfallen. Die politischen Gremien der Stadt Delmenhorst sind diesem Änderungsbegehren jedoch nicht gefolgt.

Seit dieser Zeit verhandeln die Grundstückseigentümer mit den Nachbarn, um die für die öffentliche Verkehrsfläche erforderlichen Grundstücksanteile aus dem Hausgrundstück Grüne Straße Nr. 13 (Flurstück 577/10) zur Anlegung des Straßenkörpers der Straße "Rosengarten" zu erwerben. Diese Verhand-

lungen haben bisher jedoch zu keinem annehmbaren Ergebnis geführt.

Damit die im Bebauungsplan Nr. 1, Änderungsplan - Teilabschnitt 19 - vorgesehene, städtebaulich sinnvolle und auch weiterhin beabsichtigte Bebauung mit Gartenhofhäusern nunmehr durchgeführt werden kann, beantragen die Eigentümer Fooken und Bell die Planstraße "Rosengarten" in westliche Richtung so zu verschieben, daß der gesamte Straßenbereich in das Eigentum der Antragsteller fällt. Damit kann der Ausbau ausschließlich auf der Fläche durchgeführt werden, die auch den Eigentümern der angrenzenden Baugrundstücke gehört.

Die gesamte Erschließungsmaßnahme soll durch einen Bauträger im Rahmen eines noch abzuschließenden Erschließungsvertrages durchgeführt werden.

Städtebauliche Belange, die diesem Änderungsbegehren entgegenstehen würden, sind nicht erkennbar. Die Planänderung erfolgt in Anlehnung an die im Bebauungsplan Nr. 1, Änderungsplan - Teilabschnitt 19 - festgesetzte bauliche Nutzung der Nachbargrundstücke. Der Änderungsplan - Teilabschnitt 19 A - zum Bebauungsplan Nr. 1 wurde aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in Anlehnung an den bisherigen Bebauungsplan (Teilabschnitt 19) entwickelt.

Sonstige rechtskräftige Bebauungspläne liegen für den Änderungsbereich nicht vor.

## **II. Planinhalt**

Die in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1, Änderungsplan - Teilabschnitt 19 - durch den vorliegenden Bebauungsplan vorgenommenen Änderungen beziehen sich hauptsächlich auf die Verlegung der öffentlichen Verkehrsfläche in westliche Richtung und die daraus folgende Umstrukturierung der erforderlichen Garagenanlagen.

So wurden unter Beibehaltung der Festsetzung Mischgebiet für das Hausgrundstück Grüne Straße Nr. 13 die Ausnutzungswerte

mit 0,4 (GRZ) und 0,8 (GFZ) übernommen. Hier wurde wegen der Geringfügigkeit der erfaßten Teilfläche auf die Ausweisung einer überbaubaren Grundstücksfläche verzichtet. Die vorgenannten Festsetzungen gelten auch für den östlichen Teilstreifen des Hausgrundstücks Grüne Straße 9/10.

Die übrigen Baugebiete sind in den Bereich der eingeschränkten Mischgebiete einbezogen und als solche in Anlehnung an die im Bebauungsplan Nr. 1, Änderungsplan - Teilabschnitt 19 - festgesetzte Gartenhofhausbebauung entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Diese Flächen dienen ausschließlich dazu, den Garagen und Stellplatzbedarf für die Hausgrundstücke Grüne Straße 9 und 10 sowie den aus dem Bereich der Gartenhofhausbebauung resultierenden Stellplatzbedarf zu decken.

Die Erschließungsanbindung der Gartenhofhausgrundstücke wurde analog der bisherigen Erschließung mit einer für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Gartenhofhausgebiete zu belastenden Fläche im Bebauungsplan an den Wendepplatz der Planstraße Rosengarten angeschlossen.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung für die eingeschränkten Mischgebiete entspricht mit 0,6/0,6 (GRZ/GFZ) der im angrenzenden Baugebiet vorgenommenen Festsetzung.

Die überwiegenden Baubereiche der Garagenflächen wurde im Plan durch Baugrenzen festgelegt. Entlang der nordöstlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 557/5 wurde eine Baulinie zur Errichtung der Garagen auf der Grenze vorgesehen. Hierdurch soll erreicht werden, daß die notwendige Anzahl der Garagen nicht durch evtl. Abstandsvorschriften so vermindert wird, daß der Bedarf nicht mehr gedeckt werden kann.

Die Zweckbindung der Garagen wurde im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen für einzelne Baugebiete festgeschrieben.

Nördlich des Garagenhofes an der Ostseite des Wendepplatzes ist eine Stellplatzfläche sowohl für die private Nutzung als auch durch die Bebauung ausgelöste öffentliche Nutzung für den ru-

henden Verkehr festgesetzt.

Teilflächen beiderseits der Straße "Rosengarten" wurden auf der Grundlage des § 9(1) Nr. 25 BauGB mit einer Bindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Hier soll insbesondere eine Begrünung des seitlichen Straßenraumes erfolgen, andererseits aber auch durch entsprechende Anpflanzungen dem Straßennamen "Rosengarten" Rechnung getragen werden können. Im Einmündungsbereich der Straße Rosengarten in die Grüne Straße wurde eine freizuhaltende Sichtfläche vorgesehen, in der der Bewuchs eine Höhe von 0,80 m über Straßenoberkante nicht überschreiten darf. Dies soll der besseren Einsicht in den Verkehrsfluß der Grünen Straße gewährleisten und dadurch der Sicherheit des Verkehrs Rechnung tragen.

Auf der Grundlage des § 9(6) BauGB wurde die Schutzzone des Wasserschutzgebietes Delmenhorst/Wiekhorn nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Auf die Verordnung vom 19.08.1975 zu dieser Wasserschutzzone wurde hingewiesen.

Die einschränkenden textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 - Teilabschnitt 19 - wurden gleichfalls in den Änderungsplan - Teilabschnitt 19 A - übernommen. Hiernach ist in den Mischgebieten die Ausnahme nach § 6(3) BauNVO nicht Bestandteil des Änderungsplanes. Somit sind Ställe für Kleintierhaltung auch ausnahmsweise nicht zulässig. Diese Festsetzung erfolgt insbesondere im Hinblick auf das stadtnahe Wohngebiet und die sehr beengten Grundstücksverhältnisse im Rahmen der Anordnung von Gartenhofhäusern.

Eine weitere textliche Festsetzung schließt für die nichtüberbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten) Nebenanlagen nach § 14(1) BauNVO sowie bauliche Anlagen nach 12(1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung aus. Hierdurch sollen die verhältnismäßigen engen Vorgartenbereiche weitestgehend von einer Bebauung freigehalten werden, um eine negative Beeinflussung des Grünbereiches hier auszuschließen.

Hinsichtlich der Erfüllung der Forderungen des Niedersächsi-

schen Gesetzes über Spielplätze wird auf den Bebauungsplan Nr. 1, Änderungsplan - Teilabschnitt 19 - verwiesen. Der Änderungsplan - Teilabschnitt 19 A - weist keine neuen Baugebiete aus, sondern vermindert im Gegenteil die Bauflächen um die bisher auf dem Grundstück Grüne Straße Nr. 11 ausgewiesenen Baubereiche. Auch hinsichtlich der Fragen des Denkmalschutzes, des Naturdenkmal oder Landschaftsschutzes tritt eine Änderung gegenüber der bisherigen Planung nicht ein.

Durch festgelegte Bepflanzungsgebote wird eine zusätzliche Bereicherung des bisher wenig begrünten Abschnittes der Grünen Straße erreicht. Erhaltenswerte Landschaftsteile, die in der Planung besondere Berücksichtigung finden müssen, sind nicht vorhanden.

Von dem etwa 0,16 ha großen Änderungsgebiet sind ausgewiesen als

1. Mischgebiete	ca. 0,11 ha
2. Verkehrsflächen	ca. 0,05 ha
	<u>0,16 ha</u>

### III. Kosten und Folgemaßnahmen

Gegenüber der bisherigen Planung wird eine Steigerung der allgemeinen Kosten für den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen nicht erwartet. Diese Kosten werden zunächst für den öffentlichen Haushalt nicht wirksam, da die Anlage in Form einer Unternehmerstraße auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages erstellt wird, so daß die Stadt Delmenhorst hier Vorleistungen nicht zu erbringen hat. Der auf die Stadt Delmenhorst entfallende Erschließungsbeitragsanteil wird auf der Grundlage der geltenden Bestimmungen aus Haushaltsmitteln gedeckt.

Die noch nicht im Eigentum der Stadt Delmenhorst stehenden öffentlichen Flächen sind von der Stadt Delmenhorst zu erwerben, auf diese zu übertragen oder notfalls für den vorgesehenen Zweck zu enteignen. Der Bebauungsplan bildet hierfür

die Grundlage.

Die Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 180 BauGB ist bei der Verwirklichung des Änderungsplanes - Teilabschnitt 19 A - nicht erforderlich, da das zum Abbruch anstehende Gebäude Grüne Straße Nr. 11 zur Zeit nicht bewohnt ist und als Lagerraum durch den Grundstückseigentümer genutzt wird, von dem auch der Änderungsantrag gestellt wurde.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des 4. Teiles des Baugesetzbuches sind nicht erkennbar. Sollten sie dennoch erforderlich werden, so bildet der Bebauungsplan hierfür die Grundlage.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1, Änderungsplan - Teilabschnitt 19 - treten mit der nach § 12 BauGB erfolgten Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 1, Änderungsplan - Teilabschnitt 19 A - im Bereich des vorliegenden Änderungsplanes außer Kraft.

Delmenhorst, den 21.03.1990

Stadt Delmenhorst

Der Oberstadtdirektor

Stadtplanungsamt

In Vertretung



K. Keller

Stadtbaurat