

B e g r ü n d u n g

zum Änderungsplan - Teilabschnitt 1 - des Bebauungsplanes Nr. 96 mit Änderungen im Bereich der Flurstücke 169/1 und 169/6 der Flur 54 an der Brieger Straße in Delmenhorst

I. Vorbemerkung und Anlaß der Planänderung

Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 96 vom 23.3.1972 ist die Erschließung des vom Änderungsbereich erfaßten Baugebietes mittels einer Planstraße - heute: Brieger Straße - vorgesehen, um hier die Erstellung von rd. 45 Wohnungseinheiten in Form von drei dreigeschossigen Baublöcken zu ermöglichen. Das Baugebiet steht im Eigentum einer Wohnbaugesellschaft, die ursprünglich das vorgenannte Bauvorhaben durchführen wollte. Da die Nachfrage an Mietwohnungen erheblich zurückgegangen ist, beabsichtigt die Baugesellschaft, in ihrem Bereich nunmehr Einfamilienreihenhäuser zu errichten. Gegenüber der bisher beabsichtigten dreigeschossigen Bebauung mit rd. 45 Wohnungseinheiten, sind jetzt 20 zweigeschossige Einfamilienreihenhäuser vorgesehen. Der Bedarf an Kfz-Einstellplätzen soll durch Ausweisung von entsprechenden Flächen gedeckt werden. Ferner wird, den heutigen Anforderungen entsprechend, eine Gemeinschaftsanlage für die Herichtung eines Kinderspielplatzes erforderlich. Aufgrund der noch bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 96 kann eine Bebauung in der geänderten Form nicht genehmigt werden. Ein Änderungsverfahren für diesen Teilabschnitt des Bebauungsplanes Nr. 96 ist daher erforderlich.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 für den eingangs genannten Teilabschnitt erfolgt im Einvernehmen mit der Stadt Delmenhorst, da mit der Verringerung der Wohnungseinheiten und der Verminderung der Anzahl der Vollgeschosse eine in städtebaulicher Hinsicht wünschenswerte Anpassung an die heute im Wohnungsbau bestehende Situation erreicht wird. Ferner läßt sich die geänderte Baumaßnahme ohne nennenswerte Störungen in das vorhandene Ortsbild leicht einfügen.

Aus den vorgenannten Gründen hat der Rat der Stadt Delmenhorst am 30.5.75 beschlossen, die Bebauungsplanänderung für den beschriebenen Geltungsbereich durchzuführen.

II. Planinhalt

Der Änderungsplan weist entsprechend der bisher zugelassenen Art der baulichen Nutzung reine Wohngebiete aus.

Für die bisher ausgewiesenen drei Bauzonen für dreigeschossige Bauweise sind jetzt vier Bauzonen mit 10,00 m Tiefe zwingend zweigeschossig festgesetzt. Zwingend deswegen, um das Gesamtbild nicht zu beeinträchtigen. Die Grundflächenzahl bleibt erhalten, die Geschößflächenzahl ist von 1,0 auf 0,8 vermindert.

Die Garagenfläche wurde aufgrund der geänderten Gebäudestellung südlich im Anschluß an den Wendeplatz angeordnet. Zwischen dem Wendeplatz und der Fläche für die erdgeschossigen Gemeinschaftsgaragen sind mit Sträuchern zu bepflanzende Flächen vorgesehen. Damit wird eine Auflockerung des Straßenbildes erreicht. Der Wendeplatz der Briger Straße ist unmaßgeblich verkleinert worden. Wegen der geringeren Wohndichte ist hier die Parkfläche reduziert worden. Ergänzend zu der bisherigen Planung sind noch für die Erschließung der Reihenhauszeilen zwei öffentliche Wohnwege mit einer Breite von je 3,3 m vorgesehen. Die Erschließung der beiden im östlichen Planungsbereich vorgesehenen Reihenhauszeilen ist durch Geh- und Leitungsrechte gesichert.

Zugunsten der ausgewiesenen Baugebiete ist eine ca. 280,0 qm große Gemeinschaftsanlage als privater Kinderspielplatz vorgesehen. Darüber hinaus stehen zur Deckung des Flächenbedarfs nach dem Nieders. Gesetz über Spielplätze vom 6.2.1973 noch öffentliche Spielplätze in der Königsberger Straße/Ecke Elbinger Straße und Jägerstraße - bei der Europastraße - zur Verfügung. Ein weiterer öffentlicher Spielplatz ist im Bereich zwischen der Europastraße, Adelheider Straße, Elbinger Straße und Moorkampstraße im Zuge der künftigen Bauleitplanung vorgesehen.

Aufgrund einer Sonderfestsetzung dürfen auf den nicht überbaubaren Flächen Nebenanlagen nach § 14 (1) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 sowie bauliche Anlagen nach § 12 (1) und (2) der Nieders. Bauordnung (NBauO) nicht errichtet werden. Es soll damit erreicht werden, daß die beabsichtigte städtebauliche Vorstellung nicht negativ beeinflußt wird.

In den reinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Änderungsplanes. Das verhindert, daß sich im Geltungsbereich des Änderungsplanes Ladengeschäfte, Gaststätten o.ä. Betriebe ansiedeln, damit der erwünschte Wohnwert gewährleistet bleibt. Zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in nächster Nachbarschaft die erforderlichen Einrichtungen vorhanden.

Für die Baugrundstücke in den reinen Wohngebieten findet § 21a (2) BauNVO als Ausnahme Anwendung. Das bedeutet, daß bei der Ermittlung der zulässigen Grund- bzw. Geschoßflächen der Flächenanteil der Gemeinschaftsanlagen hinzugerechnet werden kann. Von der Ausnahmemöglichkeit wird nur dann Gebrauch gemacht, wenn neben den baurechtlichen Voraussetzungen städtebauliche Gesichtspunkte dies rechtfertigen und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

III. Flächenangaben

Von dem ca. 0,60 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als:

- | | |
|----------------------|-------------|
| 1) Reine Wohngebiete | ca. 0,51 ha |
| 2) Verkehrsflächen | ca. 0,09 ha |

IV. Kosten und Folgemaßnahmen

Die durch die Änderung zu erwartenden zusätzlichen Kosten werden nach dem heutigen Stand auf etwa 97.300,-- DM geschätzt. Dieser Betrag beinhaltet die Kosten für den Grunderwerb, die Wegebefestigung einschl. Freilegung, den Kanalbau, die Gas- und Wasserleitungen und die Straßenbeleuchtung. Die Erschließungsanlagen werden in vollem Umfang von einem Wohnungsbau-träger hergestellt, so daß die Stadt hier keine Vorleistungen zu erbringen hat.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 sind nicht erforderlich.

Mit der Bekanntmachung des Änderungsplanes - Teilabschnitt 1 - zum Bebauungsplan Nr. 96 nach § 12 des Bundesbaugesetzes treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 96 im Geltungsbereich des Änderungsplanes außer Kraft.

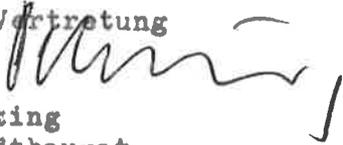
Delmenhorst, den 24.7.1975

Stadt Delmenhorst

Der Oberstadtdirektor

Stadtplanungsamt

In Vertretung


Oetting
Stadtbaurat