

B e g r ü n d u n g

zum Änderungsplan - Teilabschnitt 1 - des Bebauungsplanes Nr. 44

mit Änderungen im Bereich des Flurstück 25/29 der Flur 21 am Walter-Flex-Weg
in Delmenhorst

I. Vorbemerkung und Anlaß der Planänderung

Im Bebauungsplan Nr. 44 vom 27.6.1967 sind die überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Planstraße D im Bereich der ehem. Flurstücke 25 und 26 ohne Berücksichtigung eines besonderen Bauprogramms festgesetzt worden. Der überwiegende Teil dieser Fläche wurde nunmehr von einer Bauträgergesellschaft erworben, die beabsichtigt, hier ein Reihenhausprogramm durchzuführen. Da die beabsichtigte Bebauung im Rahmen der rechtskräftigen Festsetzungen nicht gegeben ist, wurde ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes im Bereich des neuen Flurstücks 25/29 der Flur 21 beantragt. Da in dem Änderungsbereich nach den bisherigen Festsetzungen eine zweigeschossige Bebauung zulässig ist und auch die weitere Nutzung den bisherigen Vorstellungen entspricht, liegen keine zwingenden städtebaulichen Gründe vor, die dem Antrag widersprechen könnten.

Die Führung der Planstraße D soll derart geändert werden, daß die Einmündung in den Walter-Flex-Weg in westlicher Richtung verschoben wird und die Straße rechtwinklig in diesen einmündet. Im Bereich des Wendeplatzes werden zusätzlich öffentliche Stellplätze angeordnet. Zur Erschließung der einzelnen Reihenhausgrundstücke sind 4 m breite öffentliche Wohnwege vorgesehen.

Die bisherigen Bauzonen sollen aufgehoben und dem neuen Reihenhausprogramm angepaßt werden. Vorgesehen sind hier rd. 33 zweigeschossige Reihenhäuser in fünf Gruppen mit je einer zugehörigen Garage, von denen der überwiegende Teil in Form eines Garagenhofes am Ende des Wendeplatzes vorgesehen wird.

Aus vorstehenden Gründen hat der Rat der Stadt Delmenhorst am 28.10.1971 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 44 im vorgenannten Teilbereich zu ändern.

II. Planinhalt

Entsprechend der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 44 ausgewiesenen Nutzungsart wurde für den gesamten Änderungsbereich reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Die hier zulässige Nutzung kann dem § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 entnommen werden.

Die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen entsprechen bezüglich der Anzahl der Vollgeschosse den höchst zulässigen Werten des § 17 (1) der BauNVO. Sie geben an, wieviel Quadratmeter Grundfläche bzw. Geschoßflächen je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bzw. Baulinien festgelegt. Bei unterschiedlich zugelassener Anzahl der Vollgeschosse innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wurde eine Unterteilung mit einer Geschoßgrenze vorgenommen.

Eine Sonderfestsetzung schließt die Zulässigkeit von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Garagen auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßengrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen bzw. Baulinien aus.

Im Bereich der geplanten Reihenhausbauweise ist die zweigeschossige Bauweise zwingend vorgeschrieben. Darüber hinaus können weitere 3 m eingeschossig bebaut werden. Für eine Teilfläche am Walter-Flex-Weg, westlich der Planstraße gelten 2 Vollgeschosse bis in 15 m als Höchstgrenze. Im Anschluß hieran können weitere 5 m eingeschossig bebaut werden. Eine weitere Bauzone für höchstens 1 Vollgeschoß ist im Rahmen einer Zweitbebauung nutzbar oder kann über den geplanten Wohnweg erschlossen werden.

Für die Grundstücke mit zwingend zweigeschossiger Bebauung gilt die geschlossene Bauweise. Für die übrigen Flächen sind die Bestimmungen für die offene Bauweise anzuwenden.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 1,38 ha. Davon sind als reine Wohngebiete (WR) ca. 1,22 ha und als öffentliche Verkehrsfläche ca. 0,16 ha ausgewiesen.

III. Kosten und Folgemaßnahmen

Wesentliche zusätzliche Kosten, die durch die Planänderung auf die Stadt zukommen, sind nicht erkennbar bzw. nicht zu erwarten, da die Erschließungsanlagen als sogenannte Unternehmeranlage hergestellt werden und für die Stadt somit keine Vorausleistungen zu erbringen sind. Nach überschlägigen Ermittlungen werden die Durchführungskosten entsprechend dem heutigen Stand auf ca. 225.000,-- DM geschätzt.

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

Mit der Bekanntmachung des Änderungsplanes - Teilabschnitt 1 - zum Bebauungsplan Nr. 44 nach § 12 BBauG treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 44 im Geltungsbereich des Änderungsplanes außer Kraft.

Aufgestellt:

Delmenhorst, den 11.4.1972

Der Oberstadtdirektor

I.A.

Oetting
Oberbaurat

