

B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Änderungsplanes - Teilabschnitt I A - des Bebauungsplanes Nr. 1 "Innenstadt Delmenhorst" mit Änderungen im Bereich der Flurstücke 14/18, 14/23 und 14/24 der Flur 23 Am Wollepark/Stedinger Straße in Delmenhorst

- - - - -

I. Vorbemerkung und Anlaß der Planänderung

Im Änderungsplan - Teilabschnitt I A - des Bebauungsplanes Nr. 1 ist die Teilfläche des Flurstücks 14/18, die an die Stedinger Straße angrenzt, als Standort für eine Tankstelle und die östlich daran anschließende Teilfläche als Standort für eine zweigeschossige Gemeinschaftsgaragenanlage ausgewiesen. Bei den Flurstücken 14/23 und 14/24 handelt es sich nach den Festsetzungen des Änderungsplanes - Teilabschnitt I A - um nicht überbaubare Grundstücksflächen.

Nach Belegung der beiderseits der Straße Am Wollepark errichteten Wohnungen hat sich herausgestellt, daß für die älteren Kinder keine ausreichende Spielgelegenheit vorhanden ist. Von dem Bauträger wurden jedoch im Rahmen des Bauprogramms Kleinkinderspielplätze geschaffen, die aber dem Spielbedürfnis der älteren Kinder nicht gerecht werden.

Als Folge der im Baugebiet geschaffenen Wohnungsstruktur stellte sich heraus, daß die im Änderungsplan - Teilabschnitt I A - für das Abstellen von Kraftfahrzeugen ausgewiesenen Flächen für den jetzigen Fahrzeugbestand nicht erforderlich sind. Das Verhältnis der bisher angelegten Kfz-Einstellplätze liegt zu den Mietwohnungen bei 1:1,5 und zu den Altenwohnungen bei 1:4. Aufgrund der bisher nicht vollständigen Belegung der Einstellplätze ist nicht zu erwarten, daß sich in Kürze der Bedarf an weiteren Kfz-Einstellplätzen ergeben wird.

In Erkenntnis dieser Tatsache hat der Rat der Stadt Delmenhorst am 27.3.73 die Änderung des Änderungsplanes - Teilabschnitt I A - vom 21.10.69 des Bebauungsplanes Nr. 1 "Innenstadt" beschlossen.

Im Änderungsverfahren sollen Festsetzungen getroffen werden, nach denen die Herrichtung eines Kinderspielplatzes durchgesetzt werden kann. Des weiteren ist die bisher nicht genutzte Fläche des Flurstücks 14/23 dem Wollepark als "Grünfläche" zuzuordnen. Das Flurstück 14/24, das bereits als nicht befahrbarer Wohnweg ausgebaut ist, soll als Verkehrsfläche festgesetzt werden,

damit die Voraussetzung zur Widmung als "öffentlicher Fußweg" vorliegt. Im Hinblick darauf, daß heute noch nicht übersehen werden kann, ob sich in späterer Zeit - etwa nach 10 Jahren - die Notwendigkeit ergibt, weitere Einstellplätze zu schaffen, ist auf dem Flurstück 14/18 der Standort einer zweigeschossigen Gemeinschaftsgaragenanlage weiterhin vorzusehen. Schließlich soll mit der Ausweisung eines Sondergebietes (Kiosk, Imbiß) in Ecklag auf dem Flurstück 14/18 den sich hier abzeichnenden Belangen der Bevölkerung im Baugebiet beiderseits der Straße Am Wollepark Rechnung getragen werden. Auf die Festlegung einer bestimmten Nutzungsart - wie z.B. Mischgebiete - wird ausdrücklich verzichtet, weil auf der vorzusehenden relativ kleinen Fläche Wohnungen nicht erwünscht sind.

Im Hinblick darauf, daß in den nächsten zehn Jahren weitere Kfz-Einstellplätze nicht erforderlich werden, ist die Stadt Delmenhorst mit dem Bau-träger dahingehend übereingekommen, zunächst auf die Erstellung der zweigeschossigen Gemeinschaftsgaragenanlage zu verzichten. Die dafür als Standort vorgesehene Fläche wird daher der Gesamtanlage des Kinderspielplatzes zur Verfügung gestellt und entsprechend hergerichtet. Nach Ablauf von zehn Jahren muß dann erneut überprüft werden, ob eine Notwendigkeit zur Schaffung von weiteren Kfz-Einstellplätzen gegeben ist.

Nach dem Entwurf zur Herrichtung des Kinderspielplatzes ist vorgesehen, sowohl zur Seite der Stedinger Straße, wie auch zur Seite der Straße Am Wollepark in den Randzonen des Spielplatzes eine Wallanlage bis zu 4 m Höhe zu schaffen, die mit Bäumen und Sträuchern dicht abgepflanzt werden soll. Damit wäre ein ausreichender Schutz der Spielplatzanlage gegen die Immissionen aus dem Verkehr gegeben. Der Zugang ist von der Seite des Wendeplatzes der Straße Am Wollepark vorgesehen.

II. Kosten und Folgemaßnahmen

Die mit der Durchführung der Planänderung verbundenen Kosten werden nach überschlägigen Ermittlungen entsprechend dem heutigen Stand auf ca. 375.000,-- DM geschätzt. In diesem Betrag sind alle Kosten für noch erforderlichen Grunderwerb und für die Herrichtung des Kinderspielplatzes sowie der Parkanlage enthalten.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Bundesbaugesetzes sind für den Änderungsbereich nicht erforderlich.

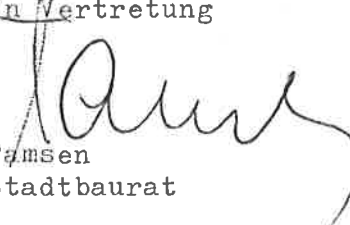
Mit der Bekanntmachung dieser Änderung nach § 12 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 treten die von der Änderung abweichenden bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 "Innenstadt Delmenhorst" - Änderungsplan - Teilabschnitt I A - vom 21.10.1969 außer Kraft.

Aufgestellt:

Delmenhorst, den 7.9.1973

Der Oberstadtdirektor

In Vertretung


Tamsen
Stadtbaurat