

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 164

Änderungsplan - Teilabschnitt 1 -

mit Änderungen im Bereich der Grundstücke beiderseits der Straße
Im Wiesengrund zwischen der nordwestlichen Grenze der Flurstücke
30/3, 30/5 und 30/6 der Flur 28 sowie den Straßen Am Hoyersgraben
und Storchenwiese in Delmenhorst

- - - - -

I. Vorbemerkung und Anlaß der Planänderung

Für den Geltungsbereich des Änderungsplanes - Teilabschnitt 1 -
gelten zur Zeit die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 164
vom 9. 2. 1981. Die Festsetzungen entsprechen im Bereich der
Haupterschließungsstraße Im Wiesengrund teilweise nicht mehr
den heutigen Anforderungen. Mit dem Planänderungsverfahren sollen
die Festsetzungen in diesem Bereich den heutigen Vorstellungen
angepaßt werden.

Nach der Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes Nr. 164 ist in
verstärktem Maße der Wunsch an die Stadt herangetragen worden,
die Bauflächen für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern
zu erweitern. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken,
die Planung den heutigen Bedürfnissen anzugleichen und in dem
vorgenannten Teilabschnitt statt wie bisher nur Einzelhäuser durch
Änderung des Bebauungsplanes auch Doppelhäuser zuzulassen. Die
Träger öffentlicher Belange haben dazu keine Bedenken geäußert.

Da das Ziel des Bebauungsplanes, den lockeren und baulich offenen
Gebietscharakter des Baugebietes zu erhalten, durch die vorge-
sehene Änderung nicht wesentlich beeinflußt wird, hat der Rat der
Stadt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 164 beschlossen.

II. Planinhalt

Der Bebauungsplan Nr. 164 wurde aus dem Flächennutzungsplan der
Stadt Delmenhorst vom 22. 5. 1979 entwickelt. Die Änderungen be-

treffen lediglich die Bauweise im Änderungsbereich. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 164 vom 9. 2. 1981 werden vom Änderungsplan nicht berührt und behalten daher auch in Zukunft Rechtskraft.

Im Planungsgebiet ist seit der Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes Nr. 164 über den Bedarf der Einzelhausbebauung hinaus der Bedarf für eine Bebauung mit Doppelhäusern entstanden. Die Festsetzung der offenen Bauweise mit zulässigen Einzelhäusern, die nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen, soll deshalb in einem Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 164 aufgehoben werden. Hierfür bieten sich die Flächen beiderseits der Haupterschließungsstraße Im Wiesengrund an.

Die von der Änderung betroffenen Flächen kommen überwiegend aus städtischem Eigentum. Sie sind jedoch zum Teil bereits an private Bauherren veräußert worden und in geringem Umfang mit Einzelhäusern bebaut. In diesem Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 164 sollen neben den bereits erwähnten Einzelhäusern künftig auch Doppelhäuser zulässig sein. Um eine in städtebaulicher Hinsicht unerwünschte Massierung von Wohnungen zu vermeiden, sollen die zulässigen Wohngebäude jedoch auch künftig nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen.

Der Änderungsplan löst aufgrund der unverändert gebliebenen Geschößflächenzahl keinen Mehrbedarf an öffentlichen Kinderspielflächen aus.

Besonders zu schützende Teile von Natur und Landschaft sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Die Durchführungskosten des Bebauungsplanes Nr. 164 werden durch diese Planänderung nicht erhöht.

Die Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 13 a BBauG ist bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 164, Änderungsplan - Teilabschnitt 1 - nicht erforderlich.

Mit der Bekanntmachung des Änderungsplanes - Teilabschnitt 1 - zum Bebauungsplan Nr. 164 wird die Festsetzung der Bauweise im Änderungsbereich aufgehoben und durch die im Änderungsplan festgesetzte Bauweise ersetzt.

Delmenhorst, den 7. November 1983

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung

Ger. Oetting
Oetting
Stadtbaurat