

B e g r ü n d u n g

TAV

zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 92 vom 28.10.1971 für ein Teilgebiet zwischen der Farger Straße, dem öffentlichen Wasserzug Nr. 21, dem Neuenbrücker Weg und der Vegesacker Straße in Delmenhorst

I. Vorbemerkung sowie Anlaß der Planänderung und Ergänzung

Der Änderungs- und Ergänzungsbereich umfaßt Teilflächen der ehemaligen Flurstücke 2 und 5/3 der Flur 31 sowie des Flurstücks 33 der Flur 30 in Delmenhorst. Die Teilflächen der Flurstücke 2 und 33 schließen unmittelbar im nördlichen Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 92 an seinen Geltungsbereich an und werden vom Neuenbrücker Weg und dem öffentlichen Wasserzug Nr. 21 begrenzt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst ist der Ergänzungsbereich als "Wohnbaufläche" dargestellt.

Auf der Teilfläche des Flurstücks 33, die vom Bebauungsplan Nr. 92 erfaßt wird, sowie auf den hier angrenzenden Flächen führt eine Wohnungsbaugesellschaft ein Wohnbauprojekt in Form von zweigeschossigen Reihenhäusern aus. Die Gesellschaft hat den nördlich angrenzenden, außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 92 liegenden Teil des Flurstücks 33 und eine Teilfläche aus dem Flurstück 2 erworben, um ihr Bauprogramm um 15 Reihenhäuser zu erweitern. Aus städtebaulicher Sicht bestehen hierzu keine Bedenken, da mit der Durchführung des Projektes eine Abrundung und somit ein Abschluß im Grenzbereich zwischen den geplanten Wohnbauflächen und den westlich daran im Flächennutzungsplan dargestellten "landwirtschaftlichen Nutzflächen" erreicht wird. Aus Anlaß der damit verbundenen Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 92 sind für die künftigen Grundstücke mit den beiden Endreihenhäusern an der aufzuhebenden Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 92 geringfügige Änderungen bezüglich der Planausweisungen erforderlich. Die künftigen Grundeigentümer haben den Planvorstellungen bereits zugestimmt.

Damit auch die weitere Bebauung in diesem Raum im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gelenkt und geleitet werden kann, hat der Rat der Stadt Delmenhorst am 23.3.1972 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 92 im vorgenannten Bereich zu ändern und zu ergänzen.

II. Planinhalt

Der Ergänzungsbereich wurde entsprechend der im angrenzenden Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 92 festgesetzten Nutzung als "reine Wohngebiete" (WR) ausgewiesen. Für den Ergänzungsbereich gilt auch die Legende des Bebauungsplanes Nr. 92, wobei den gegenwärtigen Erfordernissen entsprechend einige Zusätze bezüglich der Gemeinschaftsgaragen, 20 KV-Leitung und der Trafostation aufgenommen worden sind. Des Weiteren wurde ein aus verkehrlicher Sicht notwendiger Zusatz als Festsetzung in der Legende für den Ergänzungsbereich mit aufgenommen, daß die an den Neuenbrücker Weg angrenzenden Grundstücke zu diesem Weg keine Zu- und Abfahrten erhalten dürfen.

Die Erschließung des neuen Baugebietes erfolgt mit einer 8,5 m breiten Planstraße und zwei nicht befahrbaren Wohnwegen, die eine Breite von 4 m erhalten sollen. Neben der Fahrbahn und einem einseitigen Fußweg erhält die Planstraße weiterhin eine Aufweitung als Wendemöglichkeit und zur Unterbringung von öffentlichen Parkständen. Daneben sind beiderseits der Planstraße auf Privatgrund besondere Flächen für die Errichtung von erdgeschossigen Gemeinschaftsgaragen (GGa 4) zugunsten der Reihenhausgrundstücke im Änderungs- und Ergänzungsbereich ausgewiesen.

Das Gebiet des Änderungs- und Ergänzungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 0,56 ha. Hiervon wurden ausgewiesen als

- | | |
|---------------------------------|--------------|
| 1.) Reine Wohngebiete | ca. 0,46 ha |
| 2.) öffentliche Verkehrsflächen | ca. 0,10 ha. |

III. Folgemaßnahmen

Für die Herstellung der Erschließungsanlagen im Bereich der Planstraße einschließlich der Wohnwege werden die Durchführungskosten nach überschlägigen Ermittlungen entsprechend dem heutigen Stand auf ca. 89.000,-- DM geschätzt. Dieser Betrag beinhaltet die Kosten für den Grunderwerb, den Kanalbau, den Ausbau der Straße und der Wohnwege einschließlich Freilegung, die Verlegung der Wasserleitungen sowie für 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 Bundesbaugesetzes sind für den Bereich des Änderungs- und Ergänzungsplanes nicht erforderlich.

Bestehende frühere Pläne im Änderungs- und Ergänzungsbereich treten mit der Bekanntmachung des Änderungs- und Ergänzungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 92 nach § 12 des Bundesbaugesetzes außer Kraft.

Aufgestellt:

Delmenhorst, den 6.6.1972

Der Oberstadtdirektor

In Vertretung

Tamsen
Stadtbaurat

