

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 75, Änderungsplan - Teilabschnitt 1 - mit Änderungen im Bereich der Flurstücke 397/6, 397/8 und 397/10 der Flur 58 an der Baumstraße in Delmenhorst.

I. Vorbemerkung und Anlaß der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 75 weist auf der vom Änderungsbereich erfaßten Fläche eine 30 m tiefe Bauzone aus. Innerhalb dieser Zone ist bis in 15 m Tiefe die zweigeschossige Bebauung als Höchstgrenze und in einer weiteren Tiefe von ebenfalls 15 m nur die eingeschossige Bebauung zulässig. In der Art der baulichen Nutzung ist hier ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden.

Mit Rücksicht auf die nördlich von dem Änderungsbereich zulässigen und vorhandenen viergeschossigen Bebauung wurde im Interesse eines vernünftigen Orts- und Straßenbildes innerhalb der festgesetzten Bauzone des Flurstücks 397/6 unter Beachtung der Befreiungsvorschriften des § 31 des Bundesbaugesetzes (BBauG) eine Baugenehmigung für die Errichtung eines dreigeschossigen Wohngebäudes erteilt.

Der Eigentümer der Flurstücke 397/6, 397/8 und 397/10 hat über seinen Architekten den Antrag gestellt, den Bebauungsplan Nr. 75 dahingehend zu ändern, um ihm die Errichtung eines zweigeschossigen Wohngebäudes auf der bisher nicht überbaubaren Grundstücksfläche zu ermöglichen. Das zweigeschossige Gebäude soll senkrecht zu dem dreigeschossigen Baukörper gestellt werden.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken, unter Wahrung der Abstandsflächen nach der Nieders. Bauordnung ein weiteres Gebäude auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks zuzulassen. Der Gesamteindruck des Ortsbildes wird dadurch erheblich aufgewertet. Auch die dadurch erreichbare Abrundung mit der auf dem nordseitig angrenzenden Nachbargrundstück zulässigen bzw. vorhandenen Bebauung macht die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 für den genannten Bereich durchaus wünschenswert. Die massierte 30 m tiefe Bauzone wird außerdem durch zwei voneinander getrennten Bauzonen auf dem Grundstück erheblich aufgelockert. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird gleichzeitig die erteilte Befreiung für den dreigeschossigen Baukörper lokalisiert.

Zur verkehrlichen Verbesserung ist auf dem Grundstück entlang der Baumstraße zusätzlich ein 2 m breiter Streifen als Verkehrsfläche auszuweisen, um für den ruhenden Verkehr weitere Parkmöglichkeiten zu schaffen. Notwendige Kfz.-Einstellplätze, die durch die zulässige Nutzung anfallen werden, sind dagegen auf dem Privatgrundstück vorzuhalten und auch anzulegen.

Aus den vorgenannten Gründen hat der Rat der Stadt Delmenhorst am 17.12.74 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 75 für den eingangs genannten Bereich sinngemäß zu ändern.

II. Planinhalt

Die im Bebauungsplan Nr. 75 festgesetzte Nutzung als allgemeine Wohngebiete wird für den Änderungsbereich beibehalten. Bei Festlegung der für die dreigeschossige Bebauung geltenden Baugrenzen wurde auf den Umfang des genehmigten Gebäudes weitgehend Rücksicht genommen. Auf der bisher nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist eine zusätzliche Bauzone von 13 x 22 m für eine zweigeschossige Bebauung als Höchstgrenze ausgewiesen worden. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl 0,4 u. Geschosflächenzahl 0,7, steht im Einklang mit der auf dem Grundstück vorhandenen sowie mit der geplanten Bebauung.

Für die geplante Verbreiterung der Baumstraße ist ein 2 m breiter Streifen als Verkehrsfläche festgesetzt worden.

III. Kosten und Folgemaßnahmen

Wesentliche zusätzliche Kosten, die durch die Planänderung auf die Stadt zukommen, sind nicht erkennbar bzw. nicht zu erwarten.

Weiterhin sind im Änderungsbereich bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des BBauG nicht erforderlich.

Mit der Bekanntmachung des Änderungsplanes - Teilabschnitt 1 - zum Bebauungsplan Nr. 75 nach § 12 BBauG treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 75 im Geltungsbereich dieses Änderungsplanes außer Kraft.

Delmenhorst, den 30. 7. 1975

Stadt Delmenhorst

Der Oberstadtdirektor
-Stadtplanungsamt-

In Vertretung

Oetting
Stadtbaurat