

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 78, Änderungsplan -Teilabschnitt 1 - mit Änderungen im Bereich der Flurstücke 3/65 bis 3/72, 3/111 und 3/112 sowie einer Teilfläche der Flurstücke 3/48 und 3/118 der Flur 59 an der Arnheimer Straße in Delmenhorst.

I. Anlaß der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 78 weist im Bereich der o.a. Flurstücke reine Wohngebiete aus, deren Bauflächen auf ein Bauvorhaben mit Gartenhofhäusern ausgerichtet sind. Das dort vorgesehene Programm soll nicht mehr zur Durchführung kommen. Der jetzige Grundstückseigentümer hat daher den Antrag gestellt, die überbaubaren Flächen in diesem Bereich so zu ändern, daß hier freistehende Einfamilienhäuser errichtet werden können. Städtebaulich ist das neue Programm der im Anschluß vorhandenen Bebauung in diesem Wohngebiet angepaßt.

Im Bereich zwischen der Arnheimer Straße und dem Schluttermühlenweg ist die Bebauung bereits im Sinne der Planänderung durchgeführt worden.

II. Planänderungen

Die Planänderung stellt keinen wesentlichen Eingriff in die bestehende Planung dar. Die rechtskräftig ausgewiesenen reinen Wohngebiete werden in die Planänderung übernommen. Eine Änderung im Hinblick auf die Gemeindeplanung, insbesondere auf den zur Zeit in der Aufstellung befindlichen neuen Flächennutzungsplan für das Gebiet der Stadt Delmenhorst ist nicht erkennbar.

Neben der Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen werden lediglich geringfügige Änderungen der Verkehrsflächen im Bereich der Flurstücke 3/111 und 3/112 vorgenommen. So wird der 4,0 m breite, bisher in nördliche Richtung von der Arnheimer Straße abgehende Fußweg als öffentliche Verkehrsfläche aufgehoben. Der von der Groninger Straße abgehende Wohnweg soll als öffentliche Verkehrsfläche auf 5,5 m verbreitert werden und für den Fahrzeugverkehr zugelassen werden. Diese Planstraße wird mit einem Wendeplatz enden.

Da nach Aufhebung der Gartenhofhausbebauung für die mit 0,5 angesetzte Grundflächenzahl eine Festsetzungsberechtigung entfallen ist, wird diese auf 0,4 herabgesetzt.

Die im Änderungsbereich ausgewiesenen erdgeschossigen Garagenanlagen sollen entfallen und durch Einzelgaragen auf den jeweiligen Baugrundstücken ersetzt werden.

Die rückwärtigen Bauflächen im Bereich des Flurstücks 3/111 können über Baulasten oder als sogenannte Hammergrundstücke erschlossen werden, da hier eine öffentliche Erschließung aus Kostengründen nicht zu vertreten ist.

Für die Baugrundstücke im Änderungsbereich gilt nunmehr die offene Bauweise mit der Einschränkung, daß hier nur Einzelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen errichtet werden dürfen.

Im übrigen wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 78 in den Änderungsplan übernommen.

III. Kosten und Folgemaßnahmen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden Mehrkosten für die Plandurchführung in Höhe von 25.000,- DM erwartet, die insbesondere durch den verbreiterten Ausbau der von der Groninger Straße abgehenden Planstraße verursacht werden. Die Stadt Delmenhorst braucht für den Ausbau der Erschließungsanlagen keine finanzielle Vorleistung zu erbringen, da diese als sogenannte Unternehmeranlage durch den Bauträger hergestellt wird. Die Höhe des auf die Stadt entfallenden gesetzlichen Anteils an diesen Kosten kann erst nach Durchführung der einzelnen Maßnahmen ermittelt werden. Die zusätzliche Verkehrsfläche für den Ausbau und die Verbreiterung der Planstraße wird durch den Bauträger auf die Stadt übertragen.

Die Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 13 a des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.8.1976 ist nicht erforderlich. Durch die Planänderung werden keine bodenordnenden Maßnahmen nach dem vierten Teil des Bundesbaugesetzes ausgelöst.

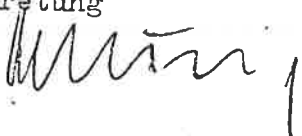
Mit der Bekanntmachung des Änderungsplanes -Teilabschnitt 1- zum Bebauungsplan Nr. 78 nach § 12 BBauG treten alle bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 78 im Geltungsbereich des Änderungsplanes außer Kraft.

Delmenhorst, den 7.6.1978

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor

Stadtplanungsamt

In Vertretung



Oetting
Stadtbaurat