

B e g r ü n d u n g

zum Änderungsplan - Teilabschnitt 1 - des Bebauungsplanes Nr. 50

mit Änderungen im Bereich der Flurstücke 4/1 - 4/5, 5/1, 5/2, 5/9, 5/10, 5/19, 5/21, 5/27 und 8/16 der Flur 59 in Delmenhorst.

I. Vorbemerkung und Anlaß der Planaufstellung

Die vom Geltungsbereich des Änderungsplanes erfaßten Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum von zwei Bauträgersgesellschaften, die hier beabsichtigen, Wohnungseigentum in Form von ein- und zweigeschossigen Reihenhäusern zu erstellen. Die bisherige Planung sah hier Flächen für eingeschossige Gartenhofhäuser vor. Auf Antrag dieser Gesellschaften hat der Rat der Stadt Delmenhorst beschlossen, den Änderungsplan für den eingangs beschriebenen Geltungsbereich aufzustellen.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgte bisher über die jeweilige Verlängerung der Utrechter Straße, der Hilversumer Straße und der Rotterdamer Straße. Da das Gelände durch die Straßenverbindung Groninger Straße und Utrechter Straße sowie durch die Hilversumer Straße ausreichend erschlossen ist, wurde aus Gründen der Kosteneinsparung die Verlängerung der Rotterdamer Straße aufgegeben. Diese Straße endet nunmehr mit einem Wendeplatz.

Die vorstehenden Gründe haben den Rat der Stadt veranlaßt, den Bebauungsplan Nr. 50 in diesem Teilbereich zu ändern.

II. Planinhalt

Der Änderungsplan weist entsprechend der bisher zugelassenen Art der baulichen Nutzung reines und allgemeines Wohngebiet aus.

Die entlang der Europastraße bisher ausgewiesene eingeschossige Bauweise wurde bis in 11,5 m Tiefe für zwei Vollgeschosse zugelassen. Weitere 3,0 m dürfen eingeschossig bebaut werden. Entgegen den bisherigen Festsetzungen wurde in diesem Bereich eine Fläche für erdgeschossige Gemeinschaftsgaragen vorgesehen.

An der Nordostseite der verlängerten Utrechter Straße wurden die bisher für Gartenhofhäuser vorgesehenen Bauflächen für eingeschossige Reihenhäuser ausgewiesen. Die zweigeschossigen Bauzonen für Reihenhäuser wurden über den bisherigen Straßenraum der verlängerten Rotterdamer Straße hinaus erweitert und erstrecken sich jetzt auch auf das Flurstück 5/1. Auch in diesem Gebiet wurden neue Garagenflächen angeordnet bzw. bereits geplante Anlagen verlegt.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde den neuen Planungsvorstellungen angepaßt und kann den Darstellungen des Planes entnommen werden.

Für das gesamte Änderungsgebiet gilt mit Ausnahme einer kleinen Fläche an der Groninger Straße die geschlossene Bauweise.

Die bisherige Führung der verlängerten Utrechter Straße und Hilversumer Straße wurden in der Fassung des Bebauungsplanes Nr. 50 übernommen. Die Weiterführung der Rotterdamer Straße wurde, wie bereits eingangs erwähnt, aufgehoben. Diese Straße endet nunmehr mit einem Wendeplatz, der gleichzeitig öffentliche Einstellplätze in Senkrechtaufstellung erhalten soll. Die 4,0 m breiten Wohnwege wurden den veränderten baulichen Verhältnissen angepaßt. In einem Teilbereich eines bisherigen Wohnweges wurde zugunsten öffentlicher Leitungsträger ein Leitungsrecht für unterirdische Versorgungsanlagen festgelegt. Das bisher bestehende Leitungsrecht an der Nordostseite des Geltungsbereiches des Planes wurde entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 50 beibehalten.

Die für den Geltungsbereich des Änderungsplanes aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 50 geltenden Sonderfestsetzungen wurden unverändert übernommen.

III. Kosten und Folgemaßnahmen

Die Änderung des Bebauungsplanes läßt eine Steigerung der im Bebauungsplan Nr. 50 angegebenen Kosten nicht erkennen. Der Verzicht auf den südwestlichen Teil der Rotterdamer Straße und der Ausbau des Wendeplatzes lassen eine Kostensenkung gegenüber den bisher angenommenen Folgekosten vermuten.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 sind nicht erkennbar. Sollten sie erforderlich werden, müssen sie den jeweiligen Gegebenheiten entsprechend getroffen werden.

Mit der Bekanntmachung des Änderungsplanes - Teilabschnitt 1 - zum Bebauungsplan Nr. 50 treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 50 im Geltungsbereich des Änderungsplanes außer Kraft.

Aufgestellt:

Delmenhorst, den 26.2.1973

Der Oberstadtdirektor

In Vertretung

Tamsen
Stadtbaurat