

B e g r ü n d u n g

zu dem Änderungsplan im Teilabschnitt 1 des Bebauungsplanes Nr. 41 mit Änderungen im Bereich der Flurstücke 92, 93/1, 95/1 und 96 der Flur 48 an der Straße "Im Delmegrund" in Delmenhorst.

I. Vorbemerkung

Die vom Änderungsplan erfaßten Flurstücke 93/1 und 95/1 an der Nordseite der Straße Im Delmegrund sind in das Eigentum von zwei Wohnungsbaugesellschaften übergegangen, die hier eine vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 41 abweichende Bebauung durchführen wollen. Sie haben bei der Stadt Delmenhorst darum nachgesucht, den Bebauungsplan entsprechend den heutigen Bauabsichten abzuändern. Eine Überprüfung dieser Anträge hat ergeben, daß städtebauliche Gründe den Vorhaben nicht entgegenstehen.

Um den benachbarten Grundstückseigentümern gleichfalls eine bessere Ausnutzung ihrer tiefen Grundstücke einzuräumen, sollen auch auf den Flurstücken 92 und 96 rückseitige Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Der Rat der Stadt Delmenhorst hat deshalb am 24.6.1970 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 41 in dem oben bezeichneten Teilabschnitt zu ändern.

II. Ausweisungen des Änderungsplanes

a) Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Hinsichtlich der Nutzungsart der Grundstücke verbleibt es bei den bisherigen Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 41. Danach gilt für eine Teilfläche des Änderungsplanes die Festsetzung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) und für eine weitere Teilfläche die Festsetzung als "Reines Wohngebiet" (WR). Die in den beiden Wohngebieten zulässigen Vorhaben ergeben sich aus den §§ 3 und 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.6.1962 in der Fassung vom 26.11.1968.

Für das Flurstück 92 wurde zusätzlich zu der bisher ausgewiesenen 25 m tiefen Bauzone im Straßenbereich auf der rückseitigen Grundstücksfläche eine zweite Bauzone für eine eingeschossige Bebauung vorgesehen. Das gleiche gilt für den angrenzenden Bereich des Flurstückes 93/1. Hier wurde die straßenseitige Bauzone jedoch in Abstimmung mit dem Eigentümer auf 15 m Tiefe beschränkt. Auf den neu ausgewiesenen rückseitigen Bauflächen können entweder Zweitgebäude oder durch Bildung von Hammergrundstücken selbständige Bauvorhaben durchgeführt werden.

Im Bereich beiderseits des Fliederweges sind nach der Planänderung zweigeschossige Doppelhäuser mit eingeschossigen Zwischenbauten zulässig. Die straßenseitige Sammelgaragenanlage wurde hier zugunsten der vorgenannten Bebauung beibehalten.

Auf dem Flurstück 95/1 sollen nach den Vorstellungen der Grundstückseigentümerin fünf eingeschossige Einfamilienwohnhäuser entlang eines Wohnweges errichtet werden. Die dazu erforderliche Ausweisung entsprechender Bauzonen erfolgte im Einvernehmen mit dem Bauträger. Auch hier ist an der Straßenseite eine Sammelgaragenanlage vorgesehen. Mit der Schaffung des Wohnweges ergibt sich auch die Möglichkeit für eine Zweitbebauung auf dem Flurstück 96. Es wurde deshalb auch hier eine zweite Bauzone ausgewiesen.

Die auf den einzelnen Teilflächen der Bauzonen zulässigen Geschossigkeiten gehen aus den Planfestsetzungen hervor.

Die höchst zulässige Ausnutzung der Baugrundstücke ist durch Grund- und Geschoßflächenzahlen festgesetzt. Diese Zahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO auf den Grundstücken errichtet werden dürfen.

Die Abgrenzung der überbaubaren Flächen erfolgte durch Baugrenzen und teilweise durch Baulinien.

Während im Bereich der Bauzonen für die geplanten Doppelhäuser mit Zwischenbauten die geschlossene Bauweise festgesetzt wurde, gilt in den übrigen Fällen die offene Bauweise.

Durch eine Sonderfestsetzung ist bestimmt, daß Nebenanlagen nach § 14 der BauNVO und Garagen auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baulinien bzw. Baugrenzen nicht errichtet werden dürfen.

b) Verkehrliche Erschließung

Hinsichtlich der Festsetzungen der öffentlichen Verkehrsflächen für die Straße "Im Delmegrund" und des Fliederweges bleibt es im wesentlichen bei den bisherigen Ausweisungen. Hinzu kommt jedoch als zukünftige öffentliche Verkehrsfläche der ausgewiesene 4,0 m breite Wohnweg auf dem Flurstück 95/1. Dieser Weg soll wie der Fliederweg inform einer Unternehmerranlage erstellt und der Stadt nach der Fertigstellung übergeben werden. Die Wegefläche wird in 2,0 m Breite als befestigter Gehweg hergestellt, während der verbleibende 2,0 m breite Streifen den angrenzenden Grundstückseigentümern als Grünstreifen in Nutzung gegeben werden soll.

III. Folgemaßnahmen

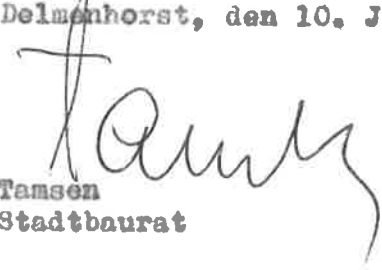
Die durch die Anlegung des zusätzlichen Fußweges entstehenden Folgekosten belaufen sich nach heutigem Stand auf ca. 46.300,-- DM. Dieser Betrag beinhaltet die Kosten für den Grunderwerb, den Kanalbau, die Wegebefestigung, die Verlegung der Gas- und Wasserleitungen sowie die Straßenbeleuchtung. Der Ausbau erfolgt in vollem Umfang durch den Wohnungsbauträger, so daß die Stadt hier keine Vorleistungen zu erbringen hat.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Abschnittes des Bundesbaugesetzes sind für den Bereich des Änderungsplanes nicht erforderlich.

Mit der Rechtskrafterlangung des Änderungsplanes im Teilabschnitt 1 des Bebauungsplanes Nr. 41 treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Geltungsbereich des Änderungsplanes außer Kraft.

Aufgestellt:

Delmenhorst, den 10. Juli 1970


Tamsen
Stadtbaurat