

B e g r ü n d u n g

zum Änderungs- und Ergänzungsplan - Teilabschnitt 1 - des Bebauungsplanes
Nr. 37

mit Änderungen und Ergänzungen im Bereich der Flurstücke 135/1 - 4 und 136/1
der Flur 2 am Ströhenweg in Delmenhorst.

I. Vorbemerkung sowie Anlaß der Planänderung und Ergänzung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 37 vom 27.6.1967 sind die im Änderungsbereich liegenden Flurstücke 135 und 136 (heute: 135/1 - 4 u. 136/1 - 4) als Mischgebiete ausgewiesen. Die überbaubare Fläche ist durchgehend mit 75 m Tiefe festgesetzt. Innerhalb dieser Zone sind Wohnungen nur bis in eine Bautiefe von 20 m hinter der straßenseitigen Baugrenze zulässig. Eine Gesellschaft hat dieses Gelände, mit Ausnahme des Flurstücks 135/3, erworben und beabsichtigt, ein von den Planfestsetzungen abweichendes Wohnungsbauprogramm durchzuführen. Es sollen hier an einer neu anzulegenden Planstraße mit abgehenden Wohnwegen rd. 32 Einfamilienreihenhäuser mit den zugehörigen Garagenanlagen errichtet werden. Zur Abrundung des Gebietes ist die bisher vom Bebauungsplan Nr. 37 nicht erfaßte Fläche aus dem bisherigen Flurstück 136 als Planergänzung in den Geltungsbereich einzubeziehen.

Mit der vorgenannten Änderung und Ergänzung wird gleichzeitig eine erwünschte Verdichtung der Bebauung in diesem Gebiet des Ortsteiles Ströhen erreicht. Der Rat der Stadt Delmenhorst hat deshalb die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 in dem oben genannten Bereich am 23.3.1972 beschlossen.

II. Planinhalt

Die bisher im Bebauungsplan Nr. 37 festgesetzte Nutzung als Mischgebiet (MI) wird auch im Änderungsplan beibehalten. Die hier zulässigen Vorhaben ergeben sich aus § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Auf diesen Flächen dürfen zweigeschossige Gebäude errichtet werden. Für die Reihenhausgrundstücke ist diese Geschöszahl zwingend vorgeschrieben, im übrigen gilt sie als Höchstgrenze. Für die Reihenhausgrundstücke wurde im Anschluß an die zweigeschossige Bauzone eine angrenzende Fläche für weitere eingeschossige Bauwerke vorgesehen.

Beiderseits der Planstraße A sind besondere Flächen für die Errichtung von eingeschossigen Sammelgaragen als Gemeinschaftsanlagen (GGa) zugunsten der Grundstücke mit zwingender zweigeschossiger Bebauung ausgewiesen. Hi wurde auch in Vereinbarung mit der Energieversorgung Weser-Ems eine Fläche berücksichtigt, auf der die für die Elt-Versorgung des Baugebietes erforderliche Trafo-Station untergebracht werden kann.

Entsprechend einer Sonderfestsetzung sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Garagen auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien nicht zulässig.

Für die Reihenhaushausgruppen ist die geschlossene Bauweise festgesetzt. Für die übrigen Bauflächen gilt die offene Bauweise.

Das höchst zulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschoßflächenzahlen (GFZ) festgesetzt. Diese Zahlen geben an, wievier Quadratmeter Grund- bzw. Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO auf den Baugrundstücken zulässig sind. Die Werte können dem Plan entnommen werden.

Der im Geltungsbereich des Änderungsplanes liegende Teil des Ströhenweges ist bereits ausgebaut.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt mit einer Planstraße und nicht befahrbaren Wohnwegen, die eine Breite von 4 m bzw. 2 m erhalten sollen. Für die Unterbringung von Versorgungsleitungen ist neben dem 2 m breiten Wohnweg eine Fläche mit Leitungsrechten zugunsten öffentlicher Leitungsträger ausgewiesen. In der Planstraße sind neben einer Fahrbahn und einer einseitigen, ausreichend bemessenen Gehweg auch öffentliche Parkstände in Längs- und Senkrechtaufstellung vorgesehen.

Das Gebiet des Änderungsplanes umfaßt ca. 0,97 ha. Hiervon wurden ausgewiesen als

1. Mischgebiete (MI)	ca. 0,81 ha
2. Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,16 ha
zusammen	0,97 ha
	=====

III. Folgemaßnahmen

Für die Herstellung der Erschließungsanlagen im Bereich der Planstraße einschließlich der Wohnwege werden die Durchführungskosten nach über-

schlägigen Ermittlungen entsprechend dem heutigen Stand auf ca. 198.000,-- DM geschätzt. Dieser Betrag beinhaltet die Kosten für den Grunderwerb, den Kanalbau, den Ausbau der Straßen und Wohnwege einschließlich Freilegung, die Verlegung der Wasser- und Gasleitungen sowie für die Straßenbeleuchtung. Die Erschließungsanlagen werden in vollem Umfang von einem Wohnungsbauträger 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.

Mit der Bekanntmachung des Änderungs- und Ergänzungsplanes - Teilabschnitt 1 - zum Bebauungsplan Nr. 37 nach § 12 BBauG treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 37 im Geltungsbereich des Änderungs- und Ergänzungsplanes außer Kraft.

Aufgestellt:

Delmenhorst, den 11.4.1972

Der Oberstadtdirektor

I. A.

Cetting
Oberbaurat