

## B e g r ü n d u n g

zum Änderungsplan - Teilabschnitt 4 - des Bebauungsplanes Nr. 6

mit Änderungen für die Flurstücke 171 - 178, 254/9, 257 - 261, 262/5 und 262/6 am Hundertsten Weg sowie an der verlängerten Brahmsstraße in Delmenhorst.

-----

### I. Vorbemerkung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 vom 11.9.1964 weist innerhalb des Geltungsbereiches des 4. Änderungsplanes für die Grundstücke an der Nordseite des Hundertsten Weges und an der verlängerten Brahmsstraße durchgehende Bauzonen von 14 m bzw. 25 m Tiefe aus. Eine Gesellschaft hat dieses Gelände erworben und beabsichtigt, hier ein von den Planfestsetzungen abweichendes Wohnungsbauprogramm durchzuführen. Danach sollen an der Nordseite der Brahmsstraße eingeschossige Gartenhofhäuser und zwischen der verlängerten Brahmsstraße und dem Hundertsten Weg sowie westlich der verlängerten Brahmsstraße zweigeschossige Reihenhausergruppen mit den zugehörigen Garagenanlagen errichtet werden.

Weiterhin soll die vom Hundertsten Weg nach Süden abzweigende Planstraße im Bereich des Flurstückes 175 nunmehr entfallen, da sie für die im Hintergelände ausgewiesenen geringen Bebauungsmöglichkeiten zu aufwendig ist. Wegen der großen Tiefe der Grundstücke soll hier aber eine rückseitige Bebauung innerhalb einer zweiten Bauzone auch für die Zukunft ermöglicht werden.

Mit den vorgenannten Änderungen wird gleichzeitig eine erwünschte Verdichtung der Bebauung in diesem Gebiet des Ortsteiles Deichhorst erreicht. Der Rat der Stadt Delmenhorst hat deshalb die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 in dem oben genannten Bereich am 21.10.1969 und mit einer Ergänzung am 24.6.1970 beschlossen.

### II. Ausweisungen des Planes

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

Die bisher im Bebauungsplan Nr. 6 für den Teilabschnitt 4 festgesetzte Nutzung als reines Wohngebiet (WR) wird auch im Änderungsplan beibehalten. Die hier zulässigen Vorhaben ergeben sich aus § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.6.1962 in der Fassung vom 26.11.1968. Durch eine Sonderfestsetzung sind die nach § 3 (3) BauNV(

vorgesehenen Ausnahmen im Bereich der Flurstücke 254/9, 257, 260 und 261 jedoch nicht Bestandteil des Änderungsplanes.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt. Auf diesen Flächen dürfen in den überwiegenden Bereichen bis zu zweigeschossige Gebäude errichtet werden. Für die Reihenhausgrundstücke ist diese Geschoszahl zwingend vorgeschrieben. An der Nordseite der Brahmesstraße dürfen nur eingeschossige Gartenhofhäuser gebaut werden. Für die Grundstücke am Hundertsten Weg wurde entlang der Südseite und in einem Teilbereich der Nordseite im Anschluß an die zweigeschossige Bauzone eine angrenzende Fläche für weitere eingeschossige Bauwerke vorgesehen.

Im Bereich der Gartenhof- und Reihenhausgrundstücke sind besondere Flächen für die Errichtung von eingeschossigen Garagen festgesetzt. Soweit es sich dabei um Sammelanlagen handelt, erfolgte die Festsetzung als Gemeinschaftsgaragen (GGa) zugunsten der Grundstücke mit zwingender zweigeschossiger Bebauung auf den Flurstücken bzw. Teile der Flurstücke 254/9, 260 und 261.

Für die tiefen Grundstücke zwischen dem Hundertsten Weg und dem Kasernengelände wurde eine zweite, rückseitige Bauzone ausgewiesen. Hier können auf den bestehenden Grundstücksflächen Zweitgebäude oder bei Bildung von Hammergrundstücken Gebäude auf selbständigen Grundstücken entstehen. Wie bereits in der Vorbemerkung angeführt, würde eine Erschließung durch eine besondere Erschließungsstraße für diese Bebauung zu aufwendig werden.

Entsprechend einer Sonderfestsetzung sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Garagen auf den überbaubaren Flächen zwischen den straßenseitigen Baugrenzen bzw. Baulinien (Vorgärten) und den Straßenbegrenzungslinien nicht zulässig. Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen, die nicht gleichzeitig in eine öffentliche Verkehrsfläche hineinragen, gilt die Festsetzung der Baugrenze nur, wenn sie durch einen Neubau ersetzt oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Sonstige innere Umbauten sind als Ausnahme zulässig.

Für die Reihenhausgruppen an der Nordseite des Hundertsten Weges ist die geschlossene Bauweise festgesetzt. Für alle übrigen Grundstücke gilt die offene Bauweise.

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

b) Verkehrliche Erschließung

Der im Geltungsbereich des Änderungsplanes liegende Teil des Hundertsten Weges ist bereits ausgebaut. Es handelt sich hierbei um eine stark befahrene Straße, die nicht nur den Verkehr der unmittelbar angrenzenden Baugebiete aufzunehmen hat, sondern auch in erheblichem Maße von Durchgangsverkehr belastet ist. Eine zusätzliche Inanspruchnahme der Fahrbahn durch ruhenden Verkehr ist deshalb nicht vertretbar. Als Folge der ausgewiesenen zweiten Bebauung auf den Grundstücken an der Südseite des Hundertsten Weges wird im Bereich der Flurstücke 173 - 178 deshalb ein Parkstreifen neben der jetzigen Fahrbahn erforderlich. Das gleiche gilt für die Nordseite der Straße im Bereich der geplanten Reihenhausbebauung.

Die Verlängerung der Brahmsstraße wurde in der ursprünglich vorgesehenen Form mit unwesentlichen Änderungen in den Änderungsplan übernommen. Im Bereich des in nördlicher Richtung verlaufenden Teilstückes soll die Straße bei 9,5 m Gesamtbreite neben der Fahrbahn beidseitige Gehwege erhalten. Im parallel zum Hundertsten Weg verlaufenden Bereich der Brahmsstraße wird bei einer Gesamtbreite von 12 m ein einseitiger Parkstreifen angeordnet.

Die Reihenhauszeilen sollen über 4,0 m breite Stichwege erschlossen werden, von denen 2,0 m breite Streifen als Gehwege befestigt werden sollen. Die verbleibenden Flächen sollen den Anliegern als Grünstreifen in Nutzung gegeben werden. Die Flächen zwischen den vorgenannten öffentlichen Wegen im Bereich zwischen der Brahmsstraße und dem Hundertsten Weg sind für die Verlegung von Leitungen öffentlicher Leitungsträger vorgesehen. Durch eine entsprechende Festsetzung schafft der Bebauungsplan die Voraussetzung für die Begründung dieser Leitungsrechte.

Der von der Brahmsstraße in ihrem Kurvenbereich nach Norden abzweigende öffentliche Weg erhält Anschluß an den im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 ausgewiesenen Grünzug, der später zwischen der

Brauenkamper Straße und der Wildeshauser Straße ausgebaut werden soll. Dieser Grünzug stellt ein Teilstück des Gesamtgrünzuges zwischen der Oldenburger Landstraße - Wildeshauser Straße - Brauenkamper Straße und dem Burggrafendamm mit einer geplanten Verlängerung bis zum Ortsteil Düsternort dar.

c) Flächenangaben

Das Gebiet des Änderungsplanes umfaßt insgesamt ca. 3,18 ha. Hier-  
von wurden ausgewiesen als

1. reine Wohngebiete (WR)	ca. 2,68 ha
2. öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,50 ha
	<hr/>
zusammen	3,18 ha
	*****

III. Folgemaßnahmen

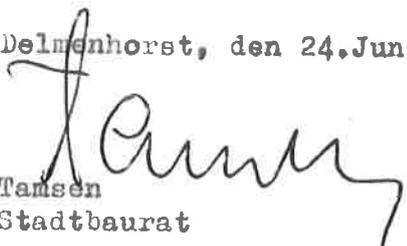
Für die Herstellung der Erschließungsanlagen im Bereich der verlängerten Brahmsstraße einschließlich der Wohnwege sowie der Veränderungen des Hundertsten Weges werden die Folgekosten nach heutigem Stand auf ca. 516.200,-- DM geschätzt. Dieser Betrag beinhaltet die Kosten für den Grunderwerb, den Kanalbau, den Ausbau der Straßen und Wohnwege einschließlich Freilegung, die Verlegung der Wasser- und Gasleitungen sowie für die Straßenbeleuchtung. Die Erschließungsanlagen nördlich des Hundertsten Weges werden in vollem Umfang von einem Wohnungsbau-träger hergestellt, so daß die Stadt hier keine Vorleistungen zu erbringen hat.

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

Mit der Rechtskrafterlangung des Änderungsplanes Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. 6 treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 im Geltungsbereich des Änderungsplanes außer Kraft.

Aufgestellt:

Delmenhorst, den 24. Juni 1970

  
Tamsen  
Stadtbaurat