

B e g r ü n d u n g

zum Änderungsplan - Teilabschnitt 1 - des Bebauungsplanes Nr. 3

mit Änderungen im Bereich der Flurstücke 176/2, 177/2 und 202 der Flur 55 an der Breslauer Straße in Delmenhorst.

I. Vorbemerkung und Anlaß der Planänderung

Das Flurstück 202 soll nach Abbruch der darauf befindlichen älteren Gebäude zusammen mit den Flurstücken 176/2 und 177/2 neu bebaut werden. Nach den z.Zt. noch bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 ist auf dem Flurstück 202 eine Wohnbebauung im Erdgeschoß nur bis in 25 m Tiefe und in den darüberliegenden Vollgeschossen nur bis in 18 m Tiefe hinter der straßenseitigen Baugrenze zulässig. Innerhalb der vorgenannten Wohnbauzone befindet sich auf diesem Flurstück noch ein gut erhaltener Baumbestand (Eichen), der bei der Ausführung von Wohnbauten entfernt werden müßte.

Inzwischen ist ein Bauherr aufgetreten mit dem Anliegen, ein Wohnbauprogramm durchzuführen, das den vorhandenen Baumbestand weitgehend schonen soll. Letzteres liegt auch im Interesse der Stadt. Allerdings wird durch die Erhaltung des Baumbestandes die im Bebauungsplan Nr. 3 für Wohnungen ausgewiesene Bauzone erheblich eingeschränkt. Ein vernünftiger Ausgleich kann nur durch eine Planänderung erreicht werden, die abweichend von den bisherigen Festsetzungen eine höhere Bebauung und Ausnutzung für das Grundstück vorsieht.

Es bietet sich hier eine Bebauung bis zu neun Geschossen an, die dem in der Nähe des Stadtkernes entstandenen Wohngebiet städtebaulich eine besondere Note zukommen läßt und sich gut in das Gesamtbild einfügen wird. Andererseits würde die Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit den z.Zt. noch bestehenden Festsetzungen unter gleichzeitiger Schonung des Baumbestandes im Bereich des Flurstücks 202 städtebaulich keine befriedigende Lösung bringen und nach Auffassung der Stadt einen mit der Planung nicht beabsichtigten Härtefall herbeiführen.

Aus den vorgenannten Gründen hat der Rat der Stadt Delmenhorst am 19.3.1971 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 3 im Bereich der Flurstücke 176/2, 177/2 und 202 der Flur 55 an der Breslauer Straße zu ändern.

II. Planinhalt

Die im Bebauungsplan Nr. 3 festgesetzte Nutzung als "Mischgebiet" (MI) wird für den Änderungsbereich beibehalten. Innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Bebauung bis zu neun Vollgeschossen zulässig. Der Abstand der Baugrenzen zu den Nachbargrundstücken wurde so festgelegt, daß eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft nicht zu befürchten ist. Durch den hier gewählten Abstand der Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie befindet sich der Baumbestand nunmehr innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Zur Unterbringung notwendiger Garagen ist im nordostseitigen Grundstücksbereich eine 20 m tiefe Fläche mit entsprechender Zweckbindung (Ga) ausgewiesen. Als Maß der baulichen Nutzung gilt die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschößflächenzahl 1,2. Das nach § 17 (1) der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26.11.1968 höchst zulässige Maß der baulichen Nutzung für eine neungeschossige Bebauung wird somit nicht überschritten.

Das Baugebiet ist verkehrlich an die vorhandene Breslauer Straße angeschlossen. Die im Bebauungsplan Nr. 3 festgesetzte Straßenbegrenzungslinie wurde unverändert in den Änderungsplan übernommen.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt rd. 0,51 ha.

III. Kosten und Folgemaßnahmen

Zusätzliche Kosten, die durch die Planänderung auf die Stadt zukommen, sind nicht erkennbar bzw. nicht zu erwarten.

Weiterhin sind im Änderungsbereich bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 nicht erforderlich.

Mit der Bekanntmachung des Änderungsplanes - Teilabschnitt 1 - zum Bebauungsplan Nr. 3 nach § 12 BBauG treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 im Geltungsbereich des Änderungsplanes außer Kraft.

Aufgestellt:

Delmenhorst, den 18.5.1971

Der Oberstadtdirektor

In Vertretung

Tamßen
Stadtbaurat

