

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 3, Änderungsplan - Teilabschnitt 2 -, mit Änderungen im Bereich der Grundstücke Cramerstraße 66 bis 68 und Düsternortstraße 7 in Delmenhorst

I. Vorbemerkung und Anlaß der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 3 weist auf der vom Änderungsplan erfaßten Fläche an der Cramerstraße eine 50,0 m und an der Düsternortstraße eine 30,0 m tiefe Bauzone aus. Die verbleibenden Grundstücksflächen, insbesondere die rückwärtigen Teile, sind als nicht überbaubare Flächen ausgewiesen. Für den genannten Teilbereich ist als Höchstgrenze eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise zulässig.

Der Eigentümer des Flurstücks 43 der Flur 55 hat den Antrag gestellt, den Bebauungsplan Nr. 3 dahingehend zu ändern, um ihm die Errichtung eines Wohngebäudes auf der bisher nicht überbaubaren Grundstücksfläche zu ermöglichen. In diesem Sinne haben auch die Eigentümer der benachbarten Grundstücke ihr Interesse an einer Planänderung bekundet. Aus städtebaulicher Sicht bestehen, unter Wahrung der Forderungen der Niedersächsischen Bauordnung, hierzu keine Bedenken. Eine solche Bebauung würde insbesondere im Hinblick auf die nordwestlich angrenzende bauliche Situation das Ortsbild in diesem Teilbereich positiv beeinflussen. Es ist somit ein besonderes städtebauliches Interesse vorhanden, den hier anstehenden Bereich neu zu ordnen. Der Rat der Stadt beschloß daher, den Bebauungsplan Nr. 3 in dem dargestellten Teilabschnitt 2 entsprechend zu ändern.

II. Planinhalt

Für die vom Geltungsbereich des Änderungsplanes erfaßten Grundstücke bleibt in Übereinstimmung mit den bisherigen Festsetzungen die Ausweisung als Mischgebiete (MI) erhalten. Damit gilt gleichermaßen die Sonderfestsetzung, daß in den Mischgebieten die Ausnahme nach § 6 (3) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Änderungsplanes ist. Das besagt, daß Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen nicht zulässig sind.

Die vorhandenen Bauzonen sind für die betroffenen Grundstücke bis zu den rückseitigen Grenzen erweitert worden, um im Rahmen der festgesetzten Grund- bzw. Geschoßflächenzahlen und unter Beachtung der Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung hier eine eingeschossige Bebauung zu ermöglichen. Die Grund- und Geschoßflächenzahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind.

Im genannten Geltungsbereich des Änderungsplanes gilt die offene Bauweise.

Die Erschließung der neu entstandenen Bauflächen ist über die Bildung sogenannter Hammergrundstücke oder durch Baulasten gemäß § 5 (2) der Niedersächsischen Bauordnung möglich.

III. Flächenangaben

Das Plangebiet des Änderungsplanes hat eine Größe von ca. 0,39 ha

IV. Kosten und Folgemaßnahmen

Mit der vorstehenden Planänderung sind zusätzliche Kosten für die Stadt Delmenhorst nicht zu erwarten.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht erkennbar. Sollten sie sich jedoch als notwendig erweisen, so können sie den jeweiligen Gegebenheiten entsprechend getroffen werden.

Mit der Bekanntmachung dieses Änderungsplanes nach § 12 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 treten die vom Änderungsplan abweichenden bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 vom 21. 10. 1969 außer Kraft.

Delmenhorst, den 23. September 1976

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung


Cetting
Stadtbaurat