

B e g r ü n d u n g

zum Änderungsplan - Teilabschnitt 3 - des Bebauungsplanes Nr. 4

mit Änderungen im Bereich der Flurstücke 639 bis 643 und 646 bis 654 der Flur
an der Ostseite der Brauenkamper Straße zwischen Wiekhorner Heuweg und Beet-
hovenstraße in Delmenhorst.

- - - - -

I. Vorbemerkung und Anlaß der Planänderung

In dem Bebauungsplan Nr. 4 vom 19.6.1964 sind die rückwärtigen Teile der Flurstücke 649 bis 654 als nicht überbaubare Flächen ausgewiesen. Hier soll zur Verdichtung des nur locker bebauten Wohngebietes die Möglichkeit für eine Zweitbebauung geschaffen werden. Die Anbindung des Hintergeländes mit einer Planstraße an das vorhandene Straßennetz ist wegen der dafür kaum ausreichenden Zwischenfläche wirtschaftlich nicht zu vertreten. Zum anderen würde das Areal des Altenheimes mit dem parallel zur Beethovenstraße verlaufenden Grünzug unnötig zerschnitten. Da aber keine städtebaulichen Gründe vorliegen, die rückwärtigen Flächen von der Bebauung auszuschließen, sollen in einem Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 4 Festsetzungen getroffen werden, die die Errichtung von Zweitgebäuden auf den zur Straßenseite hin bebauten Grundstücken oder durch die Bildung von selbständigen Grundstücken mit Anschluß an die Brauenkamper Straße gestatten. An der Brauenkamper Straße ist für die angrenzenden Grundstücke innerhalb der überbaubaren Fläche eine Ausnahme für drei Vollgeschosse vorzusehen, um den steigenden Anforderungen, die durch die zunehmende Verkehrsbedeutung der Brauenkamper Straße entstehen, Rechnung zu tragen. Weiterhin will sich die Stadt nicht verschließen, auf dem Flurstück 654, parallel zum Grünzug, die dreigeschossige Bebauung zuzulassen. Zur Abrundung der hier vorhandenen und geplanten Bebauung wird sich auf diesem Flurstück ein dreigeschossiger Baukörper städtebaulich gut einfügen.

Aus den vorstehenden Gründen hat der Rat der Stadt Delmenhorst am 19.3.1965 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 4 in dem eingangs genannten Teilbereich zu ändern.

II. Planinhalt

Für die Grundstücke am Wiekhorner Heuweg sowie für den straßenseitigen Bereich der Grundstücke an der Brauenkamper Straße, mit Ausnahme des Flurstücks 654, setzt der Änderungsplan die Nutzung als allgemeine Wohngebiete (WA) fest. Das Flurstück 654, ferner der rückwärtige Teil im Bereich der

Flurstücke 649 bis 653 mit der geplanten eingeschossigen Bebauung und die Grundstücke mit der vorhandenen und im Änderungsplan festgesetzten dreigeschossigen Bebauung sind als reine Wohngebiete (WR) ausgewiesen. Durch Sonderfestsetzungen wird jedoch bestimmt, daß in den reinen Wohngebieten die nach § 3 (3) und in den allgemeinen Wohngebieten die nach § 4 (3) Ziff. 4 und 6 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 26.11.1968 vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Änderungsplanes sind. Somit können

- a) in den reinen Wohngebieten Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- b) in den allgemeinen Wohngebieten Gartenbaubetriebe sowie Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen

nicht zugelassen werden.

Die für die einzelnen Baugebiete festgesetzten Grund- und Geschosflächenzahlen entsprechen bezüglich der Anzahl der Vollgeschosse den höchst zulässigen Werten des § 17 (1) der BaunVO. Sie geben an, wieviel Quadratmeter Grundfläche bzw. Geschosflächen je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BaunVO zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Bei unterschiedlich zugelassener Anzahl der Vollgeschosse innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wurde eine Unterteilung mit einer Geschosgrenze vorgenommen.

Für die überbaubaren Flächen mit zwingender Anzahl der Vollgeschosse kann im Einzelfall eine Ausnahme für drei Vollgeschosse zugelassen werden. Eine Überschreitung der festgesetzten Geschosflächenzahl ist bei Gewährung der Ausnahme nicht zulässig.

Eine weitere Sonderfestsetzung schließt die Zulässigkeit von Nebenanlagen nach § 14 BaunVO und Garagen auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen aus.

Während in den reinen Wohngebieten auf dem Flurstück 642 die geschlossene Bauweise entsprechend der vorhandenen Bebauung festgesetzt ist, gelten für alle übrigen Baugrundstücke im Planänderungsbereich die Bestimmungen der offenen Bauweise.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt rd. 1,56 ha. Davon sind ausgewiesen als reine Wohngebiete (WR) ca. 0,73 ha und als allgemeine Wohngebiete (WA) ca. 0,85 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 3 - zum Bebauungsplan Nr. 4 nach § 12 BBauG treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 im Geltungsbereich des Änderungsplanes außer Kraft.

Aufgestellt:

Delmenhorst, den 21.5.1971

Der Oberstadtdirektor

In Vertretung

Tamsen
Stadtbaurat



164