

## B e g r ü n d u n g

### zum Bebauungsplan Nr.104

für die Grundstücke an der Nordseite der Dwostraße von Haus Nr. 161 bis 172 und an der Westseite der Lessingstraße von Haus Nr. 66 bis 74 (gerade) in Delmenhorst

-----

#### I. Vorbemerkung

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 3,23 ha und liegt im nördlichen Stadtgebiet.

Die mittlere Entfernung zum Stadtkern beträgt ca. 2,0 km.

#### II. Bisherige Entwicklung

Die Dwostraße erfüllt als Teil des innerstädtischen Verkehrsrings die Aufgabe, den aus den nördlichen sowie östlichen und südöstlichen Einzugsbereichen nicht dem Ziel der Innenstadt (Stadtkern) dienenden Verkehr aufzunehmen und somit zur verkehrlichen Entlastung des Stadtkernes beizutragen.

Das hieran angrenzende Baugebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile des Stadtgebietes. Die überwiegend vorhandene Bebauung an den bestehenden Straßenzügen ist schon vor dem zweiten Weltkrieg entstanden, wobei der Ausgangspunkt in den zwanziger Jahren zu suchen ist. Einzelne Baulücken wurden in den letzten Jahren geschlossen.

Die rückseitigen Flächen der Grundstücke an der Dwostraße sind unbebaut und werden teilweise als Hausgärten genutzt.

#### III. Bisherige Planungen und Festsetzungen

Als vorbereitender Bauleitplan besteht für das Gebiet der Stadt Delmenhorst der am 21.10.1969 vom Rat der Stadt beschlossene Flächennutzungsplan.

Für die vom Bebauungsplan Nr. 104 erfaßten Flurstücke 24/4 bis 24/6, 25/3, 26, 28, 29, 31, 32/1 und 33/4 bis 33/6 besteht z.Zt. der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 18 vom 18.10.1966.

Für einen Teilbereich der Grundstücke an der Nordseite der Dwostraße, die vom Bebauungsplan Nr. 104 erfaßt werden, besteht z.Zt. der nach dem Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.6.1960 übergeleitete Fluchtlinienplan Dwostraße vom 19.6.1961.

Die in den vorgenannten Plänen getroffenen Festsetzungen sollen zum Teil mit dem Bebauungsplan Nr. 104 geändert werden.

Sonstige verbindliche Bauungs- oder Fluchtlinienpläne liegen nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

#### IV. Anlaß der Planaufstellung und Planungsziel

Nach § 2 (1) des Bundesbaugesetzes ist den Gemeinden die Aufgabe übertragen in eigener Verantwortung Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies erforderlich ist. In Erfüllung dieser Verpflichtung hat der Rat der Stadt Delmenhorst am 12.10.1972 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 104 für den genannten Geltungsbereich aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde insbesondere erforderlich, um die rechtliche Grundlage für die Erschließung und Bebauung der rückseitigen Flächen der Grundstücke an der Nordseite der Dwostraße zu schaffen. Hier sollen etwa 20 bis 25 freistehende Einfamilienwohnhäuser errichtet werden.

Der Bebauungsplan soll ferner die zur Durchführung des vorgenannten Projektes notwendigen Verkehrsflächen in der dafür erforderlichen Breite ausweisen sowie die Flächen darstellen, die für den ruhenden Verkehr bestimmt sind.

Der Bebauungsplan soll darüber hinaus Art und Maß der baulichen Nutzung für die von ihm erfaßten Grundstücke und Grundstücksteile verbindlich festsetzen sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausweisen, damit die weitere Bebauung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gelenkt werden kann.

#### V. Planinhalt

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

Der Art der Bodennutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 liegt der am 21.10.1969 beschlossene Flächennutzungsplan für das Gebiet der Stadt Delmenhorst zugrunde.

Im Planungsbereich wurden entsprechend bestehender und geplanter Nutzung reine Wohngebiete (WR) und allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen. Die in den einzelnen Baugebieten zulässigen Nutzungsarten können den §§ 3 und 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 entnommen werden. Allerdings bestimmt eine Festsetzung, daß auf den Bau-

grundstücken beiderseits der Planstraße A bei offener Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind.

Das höchst zulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch Grundflächenzahlen und Geschößflächenzahlen festgesetzt. Diese Zahlen geben an, wie viel Quadratmeter Grund- bzw. Geschößfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO auf den Baugrundstücken zulässig sind. Die in den einzelnen Baugebieten unterschiedlich festgesetzten Ausnutzungswerte können dem Plan entnommen werden.

Die überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgelegt. Soweit auf diesen Flächen eine unterschiedliche Vollgeschoßzahl zugelassen wurde, erfolgte eine Unterteilung durch Anordnung einer Geschößgrenze.

In allen Baugebieten gilt die offene Bauweise.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wurde an der Dwostraße und an der Lessingstraße bis in 15 m Tiefe entsprechend der vorhandenen Bebauung für zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Darüber hinaus sind weitere 10 m bzw. 15 m für ein Vollgeschoß zugelassen. An der Dwostraße wurde bis in 15 m Tiefe im Einzelfall die Ausnahme für ein weiteres Vollgeschoß vorgesehen. Beiderseits der Planstraße A - mit Ausnahme der Eckgrundstücke Dwostraße/Planstraße A - ist die eingeschossige Bebauung zulässig. In Einzelfällen gilt auch hier die Ausnahme für ein weiteres Vollgeschoß.

Auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen dürfen aufgrund einer Sonderfestsetzung Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen nicht errichtet werden.

Infolge einer weiteren Sonderfestsetzung gelten die Baugrenzen für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen nur, wenn der Baubestand durch einen Neubau ersetzt wird oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Sonstige innere Umbauten sind als Ausnahme zulässig.

#### b) Verkehr

Die Planstraße erhält bei einer Breite von 9,0 bis 11,5 m neben der Fahrbahn und beidseitigen Gehwegen abschnittsweise einen einseitigen Parkstreifen. Sie endet mit einem Wendeplatz, dessen Fahrbahndurchmesser

mindestens 18,0 m betragen soll. Zur Erschließung der rückseitigen Bauflächen auf den Flurstücken 11/2 und 12/2 wurde ein 5,0 m breiter öffentlicher Wegestreifen als Zuwegung angeordnet, der in voller Breite befahrbar sein soll.

c) Nachrichtliche Übernahme nach § 9 (4) Bundesbaugesetz

Der Sassengraben wurde als öffentlicher Wasserzug einschließlich Reinigungstreifen nachrichtlich nach § 9 (4) BBauG in den Bebauungsplan übernommen.

d) Flächenangaben

Von dem ca. 3,23 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als

1. Reine Wohngebiete	ca. 1,47 ha
2. Allgemeine Wohngebiete	ca. 1,48 ha
3. Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,28 ha

VI. Kosten

Für die Herstellung der vom Bebauungsplan Nr. 104 erfaßten und noch nicht ausgebauten öffentlichen Verkehrsanlagen werden die Kosten nach heutigem Stand auf etwa 338.300,-- DM geschätzt. In diesem Betrag sind alle Kosten für noch erforderlichen Grunderwerb, für die Herstellung der Kanäle, für die Straßenbefestigung einschl. Freilegung, für die Verlegung bzw. Erneuerung oder Umlegung von Gas- und Wasserleitungen sowie für die Beleuchtungsanlagen enthalten. Die Planstraße wird als sogenannte Unternehmeranlage hergestellt, so daß die Stadt hierfür keine Vorausleistungen zu erbringen hat.

VII. Folgemaßnahmen

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

Bestehende frühere Pläne im Bereich des Planungsgebietes treten mit der nach § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 104 außer Kraft.

Aufgestellt:

Delmenhorst, den 26.2.1973

Der Oberstadtdirektor

In Vertretung

Tamsen  
Stadtbaurat