

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 94

für ein Teilgebiet zwischen dem Stickgraser Damm (beiderseits), dem Schollendamm, der Celler Straße und der Straße An der Riede in Delmenhorst

I. Vorbemerkung

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 4,25 ha und liegt in etwa 2,3 km Entfernung östlich des Stadtkernes.

II. Bisherige Entwicklung

Beiderseits des Stickgraser Dammes ist schon seit Jahrzehnten eine Bebauung aus vorwiegend ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern vorhanden. Die noch verbliebenen Baulücken wurden bis auf einzelne unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücksteile im straßenseitigen Bereich im Laufe der 50er und 60er Jahre geschlossen. In der Art der Nutzung sind die Grundstücke an diesem Straßenzug als allgemeine Wohngebiete anzusprechen, da sich auch die weitere Entwicklung in dieser Richtung bewegen wird.

III. Bisherige Planungen und Festsetzungen

Die vom Bebauungsplan Nr. 94 erfaßten Grundstücke beiderseits des Stickgraser Dammes im Bereich zwischen Haus Nr. 58 bzw. 92 (einschließlich) und 68 bzw. 83 (einschließlich) mitsamt der davorliegenden Straßenfläche liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 vom 2.11.1967. Durch den Bebauungsplan Nr. 94 sollen die dort getroffenen Festsetzungen, insbesondere die Lage der Straßenbegrenzungslinien, geändert werden.

Sonstige verbindliche Bauleitpläne oder Fluchtlinienpläne liegen für den Planbereich nicht vor bzw. sind nicht bekannt.

IV. Anlaß der Planaufstellung sowie Planungsziel

Nach § 2 (1) des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 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 23.3.1972 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 94 für den genannten Geltungsbereich aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde insbesondere erforderlich, um die rechtliche Grundlage für die Erschließung und Bebauung der außerhalb der vorhandenen Bebauung entlang den Straßenzügen Stickgraser Damm/Scholendamm im rückwärtigen Bereich liegenden Flächen der Flurstücke 132 - 134 136 - 138 und 145 - 148 zu schaffen. Hier sollen nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zugelassen werden.

Weiterhin wird die Planaufstellung erforderlich, um die für den geplanten Ausbau des Stickgraser Dammes erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen verbindlich festzusetzen. Im Plan soll ferner der Anschluß der nördlich und südlich des Stickgraser Dammes geplanten Baugebiete an das vorhandene Straßennetz durch Ausweisung von Planstraßen sichergestellt werden.

Der Bebauungsplan soll daher 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

In der Art der Bodennutzung wurde der Bebauungsplan Nr. 94 aus dem am 21.10.1969 für das Gebiet der Stadt Delmenhorst beschlossenen Flächennutzungsplan entwickelt. Die in dieser Hinsicht getroffenen Festsetzungen stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. So wurden im Planbereich nur entsprechend der vorangegangenen Entwicklung allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen. Welche Anlagen in diesem Baugebiet zulässig sind, regelt der § 4 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26.11.1968.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Bei unterschiedlich zugelassener Anzahl der Vollgeschosse innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgte eine Unterteilung mit einer Geschossgrenze. Durch eine Sonderfestsetzung wird bestimmt, daß auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen nicht errichtet werden dürfen.

Soweit bestehende Gebäude oder Gebäudeteile außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen stehen, sollen sie Bestandsschutz genießen. Nach einer Sonderfestsetzung gelten für diese Gebäude oder Gebäudeteile die festgesetzten Baugrenzen nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Diese Sonderregelung gilt jedoch nicht für solche Gebäude, die gleichzeitig in eine öffentliche Verkehrsfläche hineinragen.

Das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke wird durch Grund- und Geschoßflächenzahlen bestimmt, das in den einzelnen Baugebieten die Höchstwerte des § 17 BauNVO nicht überschreitet. Die Grundflächenzahlen und Geschoßflächenzahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grundfläche bzw. Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 der Baunutzungsverordnung zulässig sind.

Bei der Festlegung der Anzahl der Vollgeschosse sowie der Bauweise wurde an dem bestehenden Straßenzug auf den Baubestand weitgehend Rücksicht genommen. So gelten im Planbereich allgemein die Vorschriften für die offene Bauweise.

b) Verkehr

Die im Bebauungsplan Nr. 31 für den Stickgraser Damm, im Kreuzungsbereich Schollendamm, festgesetzte Ausbaubreite von 17,4 m bleibt bis zur westseitigen Grenze der Hausgrundstücke Nr. 59 und 92 bestehen. In dieser Ausbaubreite sind beidseitige Radwege und eine zusätzliche Fahrspur für Linksabbieger vorgesehen. Der daran anschließende Abschnitt des Stickgraser Damms wird 12,5 m breit. Hier entfallen die beiden Radwege. Neben der Fahrbahn und beidseitigen Gehwegen ist in diesem Abschnitt noch ein Längsparkstreifen vorgesehen.

Die für die Erschließung der geplanten Baugebiete ausgewiesenen Planstraßen erhalten die Ausbaubreiten von 9,5 bzw. 11,5 m.

Zur Erschließung der westlich der Planstraße A liegenden Grundstücksteile der Flurstücke 133, 134, 136 - 138 wurde ein 2 m breiter öffentlicher Weg angeordnet. Um die Zufahrt mit Fahrzeugen zu sichern und die Unterbringung der notwendigen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen zu gewährleisten, ist parallel zu diesem Weg eine 5,5 m breite Fläche mit Fahrrechten zugunsten der in diesem Bereich liegenden Baugrundstücke sowie mit Leitungsrechten zugunsten öffentlicher Leitungsträger ausgewiesen.

c) Flächenangaben

Von dem ca. 4,25 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als

1. Allgemeine Wohngebiete	ca. 3,50 ha
2. Verkehrsflächen	ca. 0,75 ha

VI. Kosten

Für den Ausbau der vom Bebauungsplan Nr. 94 erfaßten öffentlichen Verkehrsflächen werden die Kosten nach überschlägigen Ermittlungen entsprechend dem heutigen Stand auf ca. 774.000,-- 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 A wird als sogenannte Unternehmeranlage von einem Bauträger erstellt und anschließend an die Stadt übergeben. Für diese Maßnahme entstehen somit der Stadt keine finanziellen Vorleistungen.

Die tatsächliche Höhe der bei der Stadt verbleibenden Kosten kann erst bei der Durchführung der einzelnen Maßnahmen ermittelt werden. Die erforderlichen Maßnahmen und die Inanspruchnahme der Mittel erfolgen im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

VII. Folgemaßnahmen

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Flächen, soweit sie noch nicht ins Eigentum der Stadt übergegangen sind, müssen durch die Stadt erworben oder notfalls enteignet werden.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles BBauG sind nicht erkennbar. Sollten sich diese jedoch als notwendig erweisen, so 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. 94 außer Kraft.

Aufgestellt:

Delmenhorst, den 12.4.1972

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage

Oetting
Oberbaurat