B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr.96

für ein Teilgebiet zwischen der Elbinger Straße, der Jägerstraße (beiderseits) der Europastraße (B 75) und der Moorkampstraße (beiderseits) in Delmenhorst

---

I. Vorbemerkung

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 5,71 ha und liegt in etwa 1,5 km südlich des Stadtkernes.

II. Bisherige Entwicklung

Das vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßte Gebiet ist bereits überwiegend bebaut. Der größte Teil dieser Bebauung entstand nach dem letzten Kriege. Die Schwerpunkte der baulichen Entwicklung lagen dabei in den 50er Jahren. Die Liegnitzer Straße und Görlitzer Straße sind eigens hierfür neu geschaffen worden. Alle übrigen vom Bebauungsplan erfaßten Straßenzüge sind schon seit langer Zeit vorhanden und, mit Ausnahme der Moorkampstraße, die nur eine schmale befestigte Fahrbahn hat, bereits ausgebaut. Im Planbereich werden die Grundstücke überwiegend zu Wohnzwecken genutzt.

III. Bisherige Planung und Festsetzungen

Als vorbereitender Bauleitplan besteht für das Stadtgebiet der am 21.10.69 vom Rat der Stadt beschlossene Flächennutzungsplan.

Die von der Elbinger Straße abgehende Planstraße A ist in der Tiefe der davon betroffenen Flurstücke 168/3 und 168/4 bereits im Bebauungsplan Nr. 46 vom 27.6.1967 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Mit geringfügigen Änderungen beim Übergang zum Wendeplatz wurde diese Festsetzung in den Bebauungsplan Nr. 96 übernommen.

Für die Jägerstraße besteht ein nach dem Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.6.1960 übergeleiteter Fluchtlinienplan vom 27.6.1955.

Sonstige verbindliche Bebauungspläne oder Fluchtlinienpläne sind für das Planungsgebiet nicht vorhanden bzw. 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 28.10.1971 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 96 für den genannten Geltungsbereich aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde insbesondere erforderlich, um die rechtliche Grundlage für die Erschließung und Bebauung der rückwärtigen Fläche des Grundstücks Moorkampstraße 13 (Flurstück 169) zu schaffen. Zur Abrundung der an der Elbinger Straße, Liegnitzer Straße und Görlitzer Straße vorhandenen dreigeschossigen Wohnbebauung wird aus städtebaulicher Sicht ebenfalls auf dieser Fläche eine Wohnbebauung mit gleicher Geschoßanzahl für erforderlich und wünschenswert gehalten. Inzwischen ist ein Bauträger bekannt, der hierauf drei Wohnblocks mit ca. 48 Wohneinheite errichten möchte, die mittels einer Planstraße erschlossen werden sollen. Die Planstraße ist bereits mit ihrem Ansatz von der Elbinger Straße im Bebauungsplan Nr. 46 festgesetzt.

Weiterhin wird der Bebauungsplan erforderlich, um die für den geplanten Ausbau der Moorkampstraße erforderliche öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen.

Damit für die geplanten Baugebiete im rückwärtigen Bereich westlich der Moorkampstraße zwischen Elbinger Straße und der B 75 eine spätere Erschließung ermöglicht werden kann, ist mit der Festsetzung einer Planstraße, abgehend von der Moorkampstraße, der Anschluß dieser Flächen an das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz sicherzustellen.

In Anlehnung an die bereits vorhandene rückwärtige Bebauung Jägerstraße 21 und 21 A sind ferner Festsetzungen zu treffen, mit denen ebenfalls eine Zweitbebauung für die vom Bebauungsplan noch miterfaßten sehr tiefen Grundstücke Jägerstraße 23 A - 25 ermöglicht wird.

Für die Görlitzer Straße, Jägerstraße und Liegnitzer Straße ist über den derzeitigen Ausbau hinaus eine Verbreiterungsmöglichkeit für die Herstellung eines Längsparkstreifens sicherzustellen.

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. 96 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 reine Wohngebiete (WR) und allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen. Welche Anlagen in diesen Baugebieten zulässig sind, regeln die §§ 3 und 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968. Allerdings wird durch eine Sonderfestsetzung in der Legende zum Bebauungsplan die nach § 4 (3) Ziff.6 BauNVO für diese Baugebiete vorgesehene Ausnahme nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Das bedeutet, daß in den allgemeinen Wohngebieten Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen nicht zulässig sind.

Bei der Festlegung der Baugebiete wurde die vorangegangene Entwicklung weitgehend berücksichtigt.

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 de 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 weiteren 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 höchst zulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschoßflächenzahlen (GFZ) festgesetzt. Diese Zahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschoßfläche 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.

Bei der Festlegung der Anzahl der Vollgeschosse sowie der Bauweise (offen oder geschlossen) wurde ebenfalls auf den Baubestand weitgehend Rücksicht genommen.

b) Verkehr

Die Moorkampstraße erhält, wie auch schon im Anschlußbebauungsplan Nr. 45 vom 2.10.1970 begründet worden ist, einen 12 m breiten Ausbau. Neben einer Fahrbahn und beidseitigen Gehwegen erhält die Straße auch einen einseitigen Parkstreifen.

Die vorgesehene Verbreiterung der Görlitzer Straße, Jägerstraße und Liegnitzer Straße, jeweils um 2 m, wird für die Unterbringung eines Längsparkstreifens erforderlich.

Innerhalb der Aufweitungsfläche für den Wendeplatz der Planstraße A sind ebenfalls in Längs- und Senkrechtaufstellung Parkmöglichkeiten vorgesehen. Daneben besteht die Verpflichtung des Bauträgers, PKW-Einstellplätze in ausreichender Anzahl gemäß der Reichsgaragenordnung auf Privatgrund anzulegen. Auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Garagen- und Stellflächen wird in dieser Beziehung ein Verhältnis von 1:1 (1 Wohnung/1 Einstellplatz) erreicht.

c) Bauliche Anlagen für den Gemeinbedarf

Das Areal der neuapostolischen Kirche am Wendeplatz der Görlitzer Straße wurde mit der entsprechenden Zweckbindung im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

d) Flächenangaben

Von dem ca. 5,71 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen al

1. Reine Wohngebiete	ca.	3,35 ha
2. Allgemeine Wohngebiete	ca.	1,42 ha
3. Gemeinbedarfsflächen	ca.	0,11 ha
4. Verkehrsflächen	ca.	0,83 ha

96

VI. Kosten

Für den Ausbau bzw. die Verbreiterung der vom Bebauungsplan Nr. 96 erfaßten öffentlichen Verkehrsflächen werden die Kosten nach überschlägigen Ermittlungen entsprechend dem heutigen Stand auf ca. 300.000,-- DM geschätzt. In diesem Betrag sind alle Kosten für noch erforderlichen Grunderwerb, für die Herstellung der Kanäle, für die Straßenbefestigung einschließlich 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. 96 außer Kraft.

Aufgestellt:

Delmenhorst, den 17.1.1972
Der Oberstadtdirektor
In Vertretung
Tamsen
Stadtbaurat