

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr.97

für die Flurstücke 88 und 90/1 der Flur 33 beiderseits der Lüneburger Straße in Delmenhorst

I. Vorbemerkung und Anlaß der Planaufstellung sowie Planungsziel

Die im Planbereich liegenden Hausgrundstücke Syker Straße 104 - 114 (gerade) gehören zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 vom 2.11.1967 und die übrigen vom Planbereich erfaßten Flächen, mit Ausnahme der Hausgrundstücke Syker Straße 92 - 102 (gerade), gehören zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 vom 30.11.1965. Mit dem Bebauungsplan Nr. 97 sollen die dort getroffenen Festsetzungen geändert werden. Von der Aufstellung eines Änderungs- und Ergänzungsplanes wurde abgesehen, da

- a) zwei Bebauungspläne betroffen sind und
- b) bei dem jetzigen Verfahren die durch die Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 festgesetzten und vom bisherigen Bebauungsplan Nr. 17 abweichenden Planzeichen verwendet werden sollen.

Im Planungsgebiet ist beiderseits der Lüneburger Straße eine verhältnismäßig aufgelockerte Bebauung vorhanden. Die wesentlichsten Ausgangspunkte für die Aufstellung des Bebauungsplanes liegen darin, die Verdichtung des Gebietes unter Auswertung neuester städtebaulicher Erkenntnisse mit einem feststehenden Wohnbauprogramm zu ermöglichen.

Der Eigentümer - es handelt sich hierbei um eine Baugesellschaft - der beiderseits der Straße angrenzenden Grundstücke beabsichtigt, innerhalb der bestehenden Freiflächen ein im Einvernehmen mit der Stadt entwickeltes Wohnbauprojekt auszuführen, das in mehrgeschossiger Bebauung rd. 132 Wohnungseinheiten enthalten wird. Im Rahmen der bisherigen Festsetzungen kann diese Maßnahme nicht vollzogen werden. Es liegen aber andererseits keine zwingenden Gründe vor, an den bisherigen Festsetzungen starr festzuhalten, da die bei der stetig fortschreitenden Entwicklung des Stadtgebietes gesammelten Erfahrungen und Erkenntnisse auch für die Vollziehung des hier entstehenden Projektes weitgehend berücksichtigt werden sollen. Darüber hinaus reichen die im Bebauungsplan Nr. 17 für den Ausbau der Lüneburger Straße getroffenen Festsetzungen nicht mehr aus, um den damit zu erwartenden Anforderungen in verkehrlicher Hinsicht gerecht zu werden. Im Bebau-

ungsplan Nr. 97 sind unter Berücksichtigung der geplanten Verdichtung auch hierfür neue Festsetzungen zu treffen.

Um die zu erwartende weitere Bebauung des Gebietes im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung lenken zu können, sind Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen neu auszuweisen bzw. festzusetzen. Dabei sind auch in ausreichendem Maße Gemeinschaftsanlagen in Form von Garagen oder Stellplätzen und Kinderspielplätzen vorzusehen.

Aus den vorstehenden Gründen hat der Rat der Stadt am 28.10.1971 beschlossen, für das eingangs genannte Gebiet den Bebauungsplan Nr. 97 aufzustellen. Soweit hier Flächenteile berührt werden, die zu den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 16 und 17 gehören, sind die dort getroffenen Festsetzungen durch den Bebauungsplan Nr. 97 zu ändern und zu ersetzen.

II. Planinhalt

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

In der Art der Bodennutzung wurde der Bebauungsplan Nr. 97 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 allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) ausgewiesen. Welche Anlagen in diesen Baugebieten zulässig sind, regeln die §§ 4 und 6 der Baunutzungsverordnung (BaunVO). Allerdings sind die nach § 4 (3) 4. - 6. und nach § 6 (3) der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26.11.1968 vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Das bedeutet, daß in den allgemeinen Wohngebieten Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie in den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen unzulässig sind.

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 Geschosflächenzahlen bestimmt, das in den einzelnen Baugebieten die Höchstwerte des § 17 BauNVO nicht überschreitet. Die Grundflächenzahlen und Geschosflächenzahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grundfläche bzw. Geschosfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung zulässig sind.

b) Verkehr

Die Lüneburger Straße erhält im Bereich des Planungsgebietes Ausbaubreiten zwischen 11,4 und 14,0 m. Sie wird mit einer Fahrbahn und beidseitigen Gehwegen ausgestattet. Darüber hinaus erhält sie im 11,4 bzw. 12,0 m breiten Ausbau einen einseitigen und im 13,4 bzw. 14,0 m breiten Ausbau beidseitige Längsparkstreifen.

Die Planstraße A wird aus dem Bebauungsplan Nr. 17 übernommen, erhält aber eine neue Ausbaubreite von 12,0 m. Sie soll den Anschluß der geplanten rückwärtigen Baugebiete im Bereich zwischen Lüneburger Straße und Hamburger Weg an das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz sicherstellen.

c) Flächenangaben

Von dem ca. 2,23 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als

1. Allgemeine Wohngebiete (WA)	ca. 1,53 ha
2. Mischgebiete (MI)	ca. 0,40 ha
3. Verkehrsflächen	ca. 0,30 ha

III. Kosten

Für den Ausbau der vom Bebauungsplan Nr. 97 erfaßten öffentlichen Verkehrsanlagen 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 einschl. Freilegung, für die Verlegung bzw. Erneuerung oder Umlegung von Gas- und Wasserleitungen sowie für die Beleuchtungsanlagen enthalten.

Die Lüneburger Straße wird als sogenannte Unternehmeranlage von einer Wohnungsbaugesellschaft erstellt und anschließend an die Stadt übergeben. Für diese Maßnahme, die den größten Teil der Kosten beansprucht, 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.

IV. 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. 97 außer Kraft.

Aufgestellt:

Delmenhorst, den 24.4.1972

Der Oberstadtdirektor

In Vertretung

Tamsen
Stadtbaurat

