



B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 81, Änderungs-
und Ergänzungsplan - Teilabschnitt 2 -
für den Bereich der Potsdamer Straße in Delmenhorst

I. Anlaß und Ziele der Planänderung

Für den Geltungsbereich des Änderungs- und Ergänzungsplanes - Teilabschnitt 2 - gelten zur Zeit die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 81 vom 17. 12. 1974. In diesem Bebauungsplan ist die Straßenverkehrsfläche einer Planstraße zur Erschließung des Planbereiches verbindlich festgesetzt. Die ausgewiesene Planstraße hat inzwischen die Bezeichnung "Potsdamer Straße" bekommen. Die Ausweitung dieser Verkehrsfläche um das Flurstück 236 der Flur 42 beschloß der Rat mit der Satzung vom 7. 7. 1980 im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 81, Änderungsplan - Teilabschnitt 1 -.

Dieser Teil der Verkehrsfläche der Potsdamer Straße liegt jedoch außerhalb des Bereiches des jetzigen Änderungsverfahrens. In den Bereich einbezogen wurde hingegen der Teil der Parzelle 208 der Flur 42 am Ende der Potsdamer Straße, der als Mischgebiet im Bebauungsplan Nr. 81 ausgewiesen ist. Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 81 wurde von 1972 bis 1975 ein Umlegungsverfahren durchgeführt und rechtsverbindlich abgeschlossen.

Die Potsdamer Straße ist eine reine Erschließungsstraße, die nur die anliegenden Grundstücke erschließt und weder Wohnsammelstraßen- noch Durchgangsstraßenverkehr zu bewältigen hat. Sie ist daher für einen verkehrsberuhigten Ausbau prädestiniert. Verkehrsflächen, die - wie die Potsdamer Straße - vorrangig der Erschließung der angrenzenden Wohngebiete dienen, sollen als öffentliche Freiräume gestaltet werden und den Wohnwert positiv beeinflussen. Gebietsfremder Kraftfahrzeugverkehr soll ferngehalten und die Fahrgeschwindigkeit vermindert werden.

Die im Bebauungsplan Nr. 81 im Bereich der Verkehrsfläche festgesetzte einseitig angeordnete Parkreihe läßt jedoch eine variabel gestaltete Verkehrsführung mit wechselnden Fahrbahnstreifen, analog wechselseitig angeordneten Parkplätzen mit entsprechend eingefügten Pflanzbeeten nicht zu.

Um einen verkehrsberuhigten Ausbau in der zuvor beschriebenen Form zu ermöglichen, soll die Planänderung durchgeführt werden.

Weiteres Ziel der Planänderung und -ergänzung ist, durch die Festsetzung eines verkehrlichen Anschlußverbotes für das gewerblich genutzte Grundstück am Ende der Potsdamer Straße die verkehrsberuhigte Nutzung dieser Straße abzusichern.

II. Planinhalt

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Änderungs- und Ergänzungsplanes umfaßt bis auf die Parzelle 208 nur die Verkehrsfläche der Potsdamer Straße, weil ansonsten durch das Änderungs- und Ergänzungsverfahren in die bauliche Nutzung der angrenzenden Grundstücke nicht eingegriffen wird. Die Straßenverkehrsfläche wird nunmehr ohne detaillierte Standortbestimmungen für Parkmöglichkeiten ausgewiesen, um größtmöglichen Spielraum für einen verkehrsberuhigten Ausbau, wie er unter Abschnitt I beschrieben ist, zu ermöglichen. Bei der Potsdamer Straße handelt es sich um eine reine Anliegerstraße mit angrenzenden allgemeinen Wohngebieten. Im Einmündungsbereich der Potsdamer Straße in die Berliner Straße sind Mischgebiete ausgewiesen, die jedoch in diesem Bereich wie in den allgemeinen Wohngebieten bislang nur zu Wohnzwecken genutzt sind. Neben dem Einmündungsbereich an der Berliner Straße ist am Ende der Potsdamer Straße ein Mischgebiet ausgewiesen, das etwa zur Hälfte ebenfalls der Wohnnutzung dient. Der restliche Teil vor dem Wendehammer ist von der Firma Durchstein-Automobile gewerblich genutzt. Der an den Wendehammer angrenzende Teil der Parzelle 208 der Flur 42 gehört zum Firmengrundstück Hasporter Damm 141. Dieses Grundstück hat Zufahrtsmöglichkeiten vom Hasporter Damm und vom Schollendamm. Es ist durch diese zwei Straßenan-

schlüsse voll erschlossen. Auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81, der der Erschließung der Gebiete zwischen Schollendamm und Berliner Straße dient, war die verkehrsmäßige Erschließung des Grundstückes Duchstein durch den Bebauungsplan Nr. 54 gesichert.

Unter dieser Voraussetzung wird im jetzigen Änderungs- und Ergänzungsplan festgesetzt, daß der Anschluß des Flurstückes 208 der Flur 42 an die Verkehrsfläche der Potsdamer Straße nicht gestattet ist. Diese Festsetzung dient der Sicherung der verkehrsberuhigten Nutzung der Potsdamer Straße. Die Nutzung der allgemeinen Wohngebiete entlang dieser Straße soll nicht zusätzlich durch gewerblichen Kraftfahrzeugverkehr gestört werden. Ohne diese Festsetzung müßte unter anderem beim verkehrsberuhigten Ausbau die Möglichkeit berücksichtigt werden, daß die Straße durch Autotransporter als Zulieferer der Firma Durchstein befahren werden könnte. Ein solcher Ausbau würde dem Charakter einer Straße, die lediglich den Wohnzwecken dienenden Verkehr aufnehmen soll, erheblich zuwiderlaufen.

Von dem ca. 0,755 ha großen Planungsgebiet werden ausgewiesen als

1. Verkehrsfläche	0,569 ha
2. Mischgebiet	0,186 ha
	<hr/>
	ca. 0,755 ha
	=====

In Belange von Natur und Landschaft wird durch das Änderungs- und Ergänzungsverfahren nicht eingegriffen. Die Verkehrsfläche war schon bisher rechtskräftig ausgewiesen. Davon abweichende Zielvorgaben sind seit der Rechtskrafterlangung des bestehenden Bebauungsplanes nicht entstanden. Seit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 ist in diesem Bereich kein schützenswerter Grünbestand herangewachsen.

III. Kosten und Folgemaßnahmen

Durch diesen Bebauungsplan werden keine zusätzlichen kostenwirksamen Maßnahmen in Richtung auf die Erschließung ausgelöst.

Die Aufstellung eines Sozialplanes ist bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Bodenordnende Maßnahmen sind für diesen Bereich durch das abgeschlossene Umlegungsverfahren inzwischen getroffen worden. Nach dem Umlegungsverzeichnis mußte für den Bereich des Mischgebietes am Wendehammer der Potsdamer Straße vom damaligen Eigentümer eine Ausgleichsleistung an die Stadt für die Werterhöhung gezahlt werden. Soweit der Umlegungsvorteil durch das Änderungs- und Ergänzungsverfahren entfällt, ist gegebenenfalls eine Rückzahlung eines Teiles der Ausgleichsleistung erforderlich. Der Umlegungsausschuß der Stadt Delmenhorst ist darauf vorbereitet, diese Angelegenheit nach Rechtsverbindlichkeit des Änderungs- und Ergänzungsplanes - Teilabschnitt 2 - zum Bebauungsplan Nr. 81 zu regeln.

Delmenhorst, den 23 Juni 1987

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung



Oetting
Stadtbaurat

22.1.88

