

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr.33

für die Grundstücke an der Südseite der Rudolf-Königer-Straße von Haus Nr. 21 - 33 (ungerade), beiderseitig der Oldenburger Straße von Haus Nr. 34 - 40 und von Haus Nr. 161 - 179 (teilweise), am Burggrafendamm Haus Nr. 2 und 3, für die Flurstücke 70 und 193 sowie für Teile der Flurstücke 195, 197- 199 der Flur 57 in Delmenhorst.

I. Vorbemerkung und Anlaß der Planaufstellung sowie Planungsziel

Für die vom Bebauungsplan Nr. 33 miterfaßten Grundstücke Oldenburger Straße Haus Nr. 35 - 40 und Burggrafendamm Haus Nr. 2 und 3 besteht zur Zeit jeweils für einen Teilbereich der Bebauungsplan "Innenstadt" vom 13.2.1963 und der Bebauungsplan Nr. 2 vom 19.3.1964, für die miterfaßte Teilfläche des Grundstücks Oldenburger Straße Haus Nr. 161 der Bebauungsplan Nr. 2 sowie für die miterfaßten Grundstücke Rudolf-Königer-Straße Haus Nr. 21 - 33 (ungerade) und für die miterfaßten Flurstücke 70, 80, 193, 195 und 197 - 199 der Flur 57 der Bebauungsplan "Innenstadt". Die hier getroffenen Festsetzungen sollen mit dem Bebauungsplan Nr. 33 geändert werden. Im Zuge dieser Maßnahme werden gleichzeitig für die bisher von einem Bebauungsplan noch nicht erfaßten Grundstücke Oldenburger Straße 162 - 179 Festsetzungen hinsichtlich einer neuen Straßenbegrenzungslinie getroffen. Von der Aufstellung eines Änderungsplanes wurde der besseren Übersicht wegen abgesehen da vom Geltungsbereich zwei Bebauungspläne betroffen werden und zum anderen weil bei dem jetzigen Verfahren die inzwischen durch die Planzeichenverordnung vom 19.3.1965 festgesetzten und von den bisherigen Bebauungsplänen "Innenstadt" und Nr. 2 abweichenden Planzeichen verwendet werden sollen.

Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche von ca. 4,51 ha. Die mittlere Entfernung zum Stadtkern (Marktplatz) beträgt rd. 500 m.

Die wesentlichen Ausgangspunkte für die Aufstellung des Bebauungsplanes liegen einmal darin, die Durchführung eines mehrgeschossigen Wohnbauprogramms auf der von der Verkehrsplanung nicht mehr betroffenen Fläche des Grundstücks Oldenburger Straße 35/36 zu ermöglichen und zum anderen, die durch die Aussiedlung der Delmenhorster Preßkorkwerke freigewordene bisher im Bebauungsplan "Innenstadt" als "Gewerbegebiet" ausgewiesene Fläche des Flurstücks Nr. 70 für die Unterbringung der Feuerwache zu sichern. Das Flurstück wurde inzwischen von der Stadt erworben.

Inzwischen ist ein Bauträger bekannt geworden, der auf der vorgenannten Fläche des Grundstücks Oldenburger Straße 35/36 ein in der Höhe gegliedertes Wohnbauprojekt errichten möchte. Diese Maßnahme geht konform mit den Vorstellungen der Stadt. Sie trägt weiterhin den neuesten Erkenntnissen des Städtebaues darin Rechnung, durch Heranführung des Wohnungsbaues an den Rand des Stadtkernes die Innenstadt wesentlich zu beleben und gibt dem Einzugsbereich des Stadtkernes städtebaulich ein attraktiveres Aussehen. Die für das Wohnbauprogramm erforderlichen Pkw-Einstellplätze sollen zum größten Teil in einer Tiefgarage untergebracht werden. Für die Anlegung eines Kinderspielfeldes steht auf dem geplanten unbebauten Teil des Grundstücks genügend Fläche zur Verfügung. Entsprechend der vorgesehenen Wohnungsanzahl wird der dadurch verursachte Bedarf im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft und unter Anwendung der Richtlinien die Anlage von Kinderspielfeldern auf dem Grundstück gefordert und durchgesetzt.

Aufgrund der vorgenannten Gegebenheiten hat der Rat der Stadt am 9.12.1970 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 83 für den eingangs genannten Bereich aufzustellen, damit die Bebauung der von ihm erfaßten Grundstücke im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gelenkt und geleitet werden kann.

II. Planinhalt

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

In der Art der Bodennutzung wurde der Bebauungsplan Nr. 83 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 (VA) und Mischgebiete (III) ausgewiesen. Welche Anlagen in diesen Baugebieten zulässig sind, regeln die §§ 4 und 6 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 26.11.1968. Allerdings werden durch Sonderfestsetzungen in der Legende zum Bebauungsplan die nach § 6 (3) und nach § 4 (3) Ziff. 4, 5 und 6 BaunVO für diese Baugebiete vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Das bedeutet, daß in den Mischgebieten und allgemeinen Wohngebieten Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen sowie in den allgemeinen Wohngebieten weiterhin Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Bei unterschiedlich zugelassener Anzahl der Vollgeschosse innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgte eine Unterteilung mit einer Geschößgrenze. 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.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grund- und Geschößflächenzahlen bestimmt. Diese Werte geben an, wieviel Quadratmeter Grundfläche bzw. Geschößflächen je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind. Die nach § 21a (5) BauNVO vorgesehene Vergünstigung in der Ausnutzbarkeit der Grundstücke bei der Schaffung von Stellplätzen und Garagen unter der Geländeoberfläche ist durch eine entsprechende Festsetzung des Bebauungsplanes berücksichtigt worden.

Für die Grundstücke am Burggrafendamm und an der Rudolf-Königer-Straße gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise. Dagegen ist für die Grundstücke an der Oldenburger Straße und der Planstraße B bzw. Planstraße A die geschlossene Bauweise festgesetzt worden.

b) Gemeinbedarfsflächen

Auf der im Bebauungsplan zwischen der Rudolf-Königer-Straße und der Planstraße A ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche soll die Feuerwehrrache untergebracht werden. Als Maß der baulichen Nutzung gilt hier die Geschößflächenzahl 1,5.

c) Grünflächen

Die für den Straßenbau nicht benötigte Fläche an der Einmündung der Planstraße B in die Planstraße A wurde im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

d) Flächen für Versorgungsanlagen

Der im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange von der Energieversorgung Weser-Ems herangetragene Wunsch zwecks Ausweisung einer Trafostation wurde im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzung berücksichtigt.

e) Verkehr

Die Oldenburger Straße, Rudolf-Königer-Straße und der Burggrafendamm sind als Verkehrsstraßen vorhanden und bereits ausgebaut.

Für die Oldenburger Straße als Hauptzubringer des Verkehrs zum Stadtkern aus den westlichen und südwestlichen Stadtgebieten sowie darüber hinaus aus den im Einzugsbereich der Stadt liegenden Nachbargemeinden ist, um den stetig ansteigenden Anforderungen gerecht zu werden, über den heutigen Ausbauzustand hinaus eine Verbreiterung vorgesehen. Innerhalb der im Bebauungsplan dafür festgesetzten Breite von 23,25 m ist eine vierspurige Fahrbahn, deren beide Fahrtrichtungen durch einen Mittelstreifen getrennt werden sollen, geplant. Daneben sollen beidseitige Fuß- und Radwege angelegt werden.

Hinsichtlich der künftigen Ost-West-Tangente ist in diesem Abschnitt im Prinzip an den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Innenstadt" festgehalten worden. Lediglich die in diesem Plan ausgewiesene Breite konnte verringert werden, weil nunmehr die Absicht besteht, diesen Straßenzug in zwei voneinander getrennte Richtungsfahrbahnen aufzuteilen. Während die eine Richtung im Verlauf der Rudolf-Königer-Straße von Ost nach West bestehen bleibt, wird die zweite entgegengesetzte Richtung von der Planstraße A aufgenommen. Außerdem werden durch diese Planung die Wohngebäude Oldenburger Straße Nr. 38 - 40 und Burggrafendamm Nr. 2 nicht mehr berührt. Die Planstraße A erhält im Abschnitt zwischen der Oldenburger Straße und dem Burggrafendamm, neben einer Fahrbahn, an der Westseite jeweils getrennt für sich einen Fuß- und Radweg. In ihrem weiteren Verlauf, über den Burggrafendamm hinaus und entlang der Westdelme, entfällt der Fußweg, da eine Bebauung der angrenzenden Grundstücke hier nicht in Erwägung gezogen wird. Die an die Planstraße A angrenzenden Grundstücke dürfen mit ihren Zu- und Abfahrten nicht an diesen Straßenzug angeschlossen werden. Zur Erschließung des westseitig angrenzenden Baugebietes mit sechs-, acht- und zwölfgeschossiger Bebauung ist daher die Planstraße B ausgewiesen. In der hierfür festgesetzten Ausbaubreite sind auch Stellplätze für den ruhenden Verkehr vorgesehen.

f) Nachrichtliche Übernahme nach § 9 (4) des Bundesbaugesetzes

Der vom Bebauungsplan Nr. 83 erfaßte Teil des Wasserlaufes "Kleine Delme" einschließlich der beidseitigen 5 m breiten Reinigungsstreifen mit Anbau- und Bepflanzungsverbot nach wasserrechtlichen Vorschriften wurde in den Plan nachrichtlich übernommen.

g) Flächenangaben

Von dem ca. 4,51 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als:

- | | |
|--------------------------------|-------------|
| 1. Allgemeine Wohngebiete (WA) | ca. 0,38 ha |
| 2. Mischgebiete (MI) | ca. 1,31 ha |
| 3. Gemeinbedarfsflächen | ca. 0,84 ha |

- 4. Straßenverkehrsflächen
- 5. Öffentliche Grünflächen
- 6. Öffentlicher Wasserzug

ca. 2,1 ha
ca. 0,02 ha
ca. 0,3 ha

III. Maßnahmen und Folgebekanntnahmen

Die aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 83 zu erwartenden Folgekosten werden noch heutigem Stand auf etwa 2,2 Millionen DM geschätzt. Dieser Betrag setzt sich aus den Kosten für noch nicht fertiggestellten Grunderwerb, für den Hausbau, für den Ausbau der geplanten und die Verbreiterung der vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen mit Freilegung und Brückenbau, für die Verlegung oder Erneuerung bzw. Umlegung der Wasser- und Gasleitungen sowie für die Straßenbeleuchtungsanlagen zusammen. Die tatsächliche Höhe der für die Stadt entstehenden Kosten kann erst bei Durchführung der vorgenannten Maßnahmen ermittelt werden. Die erforderlichen Maßnahmen und die Inanspruchnahme der Mittel erfolgt im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

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 des Bundesbaugesetzes sind nicht erkennbar. Sollten sie sich dennoch in Einzelfällen für notwendig erweisen, so können sie den Gegebenheiten entsprechend getroffen werden. Mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 83 nach § 12 des Bundesbaugesetzes treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Innenstadt" vom 13.2.1963 und des Bebauungsplanes Nr. 2 vom 19.3.1964 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 83 außer Kraft.

Aufgestellt:

Delmenhorst, den 7.4.1971

Der Oberstadtdirektor

in Vertretung

Tansen
Stadtbaurat