

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 76, Änderungs- und Erweiterungsplan - Teilabschnitt 1 - mit Änderungen im Bereich der Flurstücke 543/17, 544/21, 571/5, 571/9, 571/10, 572/4, 584/53 und 584/59 und Erweiterung des Geltungsbereiches um die Flurstücke 584/26 bis 584/28 sowie um eine Teilfläche des Flurstücks 584/45 der Flur 22 beiderseits der Birkenstraße in Delmenhorst

I. Vorbemerkung

Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Stadtbereich im Baugebiet am Wollepark und erfaßt eine Fläche von etwa 3,86 ha. Die mittlere Entfernung zum Stadtkern beträgt ca. 1,5 km.

II. Bisherige Entwicklung

Der überwiegende Teil des Planungsbereichs ist bisher nicht bebaut und nicht erschlossen. Lediglich das an der Friesenstraße gelegene Kirchengrundstück wurde nach dem 2. Weltkrieg mit einer Kirche (ev.) und zugehörigen Nebenräumen bebaut. Die an der Südseite der Eichenstraße vorhandene Doppelhausbebauung gehört zu einer von der "Nordwolle" nach dem 1. Weltkrieg errichteten Siedlung für Werkangehörige. Die Birkenstraße ist als Straßenzug bisher nicht ausgebaut. Gleichfalls ist die Eichenstraße als Straßenkörper zwar vorhanden, jedoch nicht ausgebaut.

III. Bisherige Planungen und Festsetzungen

Der Rat der Stadt hat am 21.10.1969 für das Gebiet der Stadt Delmenhorst einen Flächennutzungsplan beschlossen. Hieraus wurde der Bebauungsplan Nr. 76 entwickelt, der am 30.6.1972 Rechtskraft erlangt hat. Dieser Bebauungsplan umfaßt neben weiteren Flächen das gesamte Gebiet des Änderungsbereiches außer der Eichenstraße und der hiervon südlich gelegenen Grundstücke.

Sonstige verbindliche Bauleitpläne oder Fluchtlinienpläne liegen für den Änderungs- bzw. Erweiterungsbereich nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt

IV. Anlaß der Planänderung und der Planerweiterung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 soll die Voraussetzung für eine Auflockerung und Verminderung der bisher nördlich der Eichenstraße vorgesehenen massierten Bebauung geschaffen werden. Insbesondere soll auf einen Teil der hier vorgesehenen mehrgeschossigen Miethausbebauung zugunsten freistehender Einfamilienwohnhäuser verzichtet werden.

Weiterhin soll durch die Verlegung des bisher im östlichen Randbereich des Baugebietes vorgesehenen Kinderspielplatzes in das Baugebiet hinein eine weitere Auflockerung des Baugebietes erreicht werden. Damit wird auch erreicht, daß der Kinderspielplatz mehr zentral innerhalb des gesamten Baugebietes zu liegen kommt. Der bisher entlang der Delme vorgesehene Grünzug bleibt hierbei erhalten.

Die Änderung des Bebauungsplanes war darüber hinaus erforderlich, um für eine von der Ev. Kirche geplante Kindertagesstätte die erforderlichen Grundstücksflächen in die bereits ausgewiesenen Gemeinbedarfsflächen des Kirchengrundstückes einzubeziehen.

Die Erweiterung des Geltungsbereichs wurde erforderlich, um für die Verlängerung der Eichenstraße die benötigten Straßenverkehrsflächen auszuweisen und durch die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung für die weitere Bebauung an der Südseite dieser Straße eine städtebauliche Grundlage zu schaffen.

V. Planinhalt

Die Baugrundstücke sind im Rahmen allgemeiner Wohngebiete (WA) nutzbar. Einzelheiten hierzu regelt § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch Baugrenzen festgelegt. Bei unterschiedlich zugelassener Anzahl der Vollgeschosse innerhalb der überbaubaren Flächen erfolgte eine Unterteilung durch eine 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.

Das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke wird durch Grund- und Geschoßflächenzahlen bestimmt, wobei in den einzelnen Baubereichen die Höchstwerte des § 17 BauNVO nicht überschritten werden. Die Grund- und Geschoßflächenzahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind.

In den Baubereichen westlich der Birkenstraße wurde die geschlossene Bauweise ausgewiesen, um die bereits im Bereich beiderseits der Westfalenstraße vorhandene Mietblockbebauung fortzuführen. Östlich der Birkenstraße ist zur Auflockerung des Baugebietes die offene Bauweise festgesetzt, wobei hier nur Einzelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sein sollen.

Die Birkenstraße sowie die Eichenstraße sind als Straßenkörper zwar vorhanden, jedoch nicht ausgebaut. Hier werden bei unterschiedlichen Straßenbreiten neben beidseitigen Gehwegen und der Fahrbahn auch abschnittsweise Parkstreifen angelegt.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind auf den Baugrundstücken für Miethausbebauung Flächen für Stellplätze bzw. eine Tiefgarage vorgesehen. Für die übrigen Baugrundstücke erfolgt die Unterbringung des ruhenden Verkehrs gleichfalls auf den jeweiligen Grundstücken, ohne hierfür jedoch besondere Flächen abzugrenzen.

Die rückseitige Baufläche nördlich der Eichenstraße kann im Rahmen einer Gemeinschaftszufahrt entlang der Nordseite dieser Grundstücke erschlossen werden.

Als bauliche Anlage für den Gemeinbedarf wurde das Areal der evangelischen Kirche an der Friesenstraße mit entsprechender Zweckbindung in den Bebauungsplan aufgenommen und um etwa 1300 qm erweitert.

Zur Deckung des Bedarfs nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze vom 6.2.73 wurde eine Grünfläche mit der Zweckbindung "öffentlicher Kinderspielplatz" ausgewiesen. Die Größe ist so bemessen, daß neben einem Bolzplatz auch ein Robinsonspielplatz eingerichtet werden kann.

Entlang der Delme wurde eine weitere öffentliche Grünfläche ausgewiesen, die als Teilstück in das Wanderwegenetz der Stadt eingebunden ist.

Gemäß § 9 (4) des Bundesbaugesetzes (BBauG) wurde ein 5,0 m breiter Reinigungstreifen entlang der Delme nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Von dem ca. 3,86 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als

1. Allgemeine Wohngebiete	ca. 2,21 ha
2. Gemeinbedarfsflächen	ca. 0,37 ha
3. Grünflächen	ca. 0,92 ha
4. Verkehrsflächen	ca. 0,36 ha

VI. Kosten und Folgemaßnahmen

Durch die Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes werden die für den Bebauungsplan Nr. 76 seinerzeit geschätzten Kosten nicht wesentlich beeinflußt.

Die im Änderungs- bzw. Erweiterungsplan ausgewiesenen öffentlichen Flächen müssen, soweit sie sich noch nicht im Eigentum der Stadt befinden, durch die Stadt erworben, auf die Stadt übertragen oder notfalls enteignet werden.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles BBauG sind durch die Änderung nicht erkennbar. Sollten sie notwendig werden, sind sie entsprechend den Gegebenheiten zu treffen.

Mit der Bekanntmachung des Änderungs- und Erweiterungsplanes - Teilabschnitt 1 - zum Bebauungsplan Nr. 76 nach § 12 BBauG treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 76 im Geltungsbereich des Änderungs- und Erweiterungsplanes außer Kraft.

Delmenhorst, den 21.8.1974
Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt



Im Auftrage



Oetting
Oberbaurat