

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 77

für ein Gebiet zwischen der Nordenhamer Straße, Nordstraße, Stedinger Straße und der südseitigen Grenze des Flurstücks 50/1 der Flur 21 (Stedinger Straße 209) in Delmenhorst

I. Vorbemerkung

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 3,46 ha und liegt im nördlichen Stadtgebiet im Ortsteil Bungerhof.

Die mittlere Entfernung zum Stadtkern beträgt ca. 2,2 km.

II. Bisherige Entwicklung

Die Stedinger Straße stellt als Landesstraße 75 eine der wichtigsten übergeordneten Verkehrsverbindungen der Stadt mit dem nördlichen Umland dar. Das hieran angrenzende Baugebiet liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt dieses Straßenzuges. Die überwiegend vorhandene Bebauung im Planbereich ist erst nach dem letzten Kriege entstanden.

Die rückseitigen Flächen der Grundstücke an der Nordstraße sind überwiegend unbebaut.

Die Restflächen an der Nordseite des Sassengrabens wurden z.T. noch bis zum heutigen Zeitpunkt landwirtschaftlich genutzt.

III. Bisherige Planungen und Festsetzungen

Der Rat der Stadt hat am 21.10.1969 für das Gebiet der Stadt Delmenhorst einen neuen Flächennutzungsplan beschlossen. Hieraus wurde der Bebauungsplan Nr. 77 entwickelt. Die getroffenen Festsetzungen stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

Für die nachfolgenden vom Bebauungsplan erfaßten bzw. an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzenden Straßen besteht ein nach dem Bundesbaugesetz übergeleiteter Fluchtlinienplan:

- | | |
|-----------------------|---------------|
| 1. Stedinger Straße | vom 19.6.1961 |
| 2. Nordenhamer Straße | vom 3.3.1961 |

Für einen Teilbereich der Flurstücke 210/1 und 211/1 sowie 233/1 bis 237/1, die vom Bebauungsplan Nr. 77 erfaßt werden, besteht z.Zt. der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 63 vom 19.9.1968. Die hier getroffenen Festsetzun-

gen sollen zum Teil mit dem Bebauungsplan Nr. 77 geändert werden.

Sonstige verbindliche Bebauungs- oder Fluchtlinienpläne liegen nicht vor bzw. sind hier 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 24.6.1969 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 77 für den genannten Geltungsbereich aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde insbesondere erforderlich, um die rechtliche Grundlage für die Erschließung und Bebauung der Flurstücke 49/7 - 49/10 zu schaffen. Eine Baugesellschaft beabsichtigt, auf dieser Fläche mehrere viergeschossige Wohnhäuser mit rd. 70 Wohnungen zu errichten.

Der Bebauungsplan soll ferner die zur Durchführung des vorgenannten Projektes notwendigen Verkehrsflächen in der dafür erforderlichen Breite ausweisen sowie die Flächen darstellen, die für den ruhenden Verkehr bestimmt sind.

Für die bisher nicht überbaubaren rückwärtigen Flächen der an der Nordstraße liegenden Flurstücke 233/1 bis 237/1, 210/1 und 211/1 soll zur Verdichtung der nur locker bebauten Wohngebiete die Möglichkeit für eine Zweitbebauung geschaffen werden. Die Anbindung des Hintergeländes mit einer Planstraße an das vorhandene Straßennetz ist wegen der dafür kaum ausreichenden Zwischenfläche wirtschaftlich nicht vertretbar. Da aber keine städtebaulichen Gründe vorliegen, die rückwärtigen Flächen von der Bebauung auszuschließen, sollen mit dem Bebauungsplan Nr. 77 Festsetzungen getroffen werden, die die Errichtung von Zweitgebäuden auf den zur Straßenseite hin bebauten Grundstücken oder durch die Bildung von selbständigen Grundstücken mit Anschluß an das vorhandene Straßennetz gestatten.

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

Der Art der Bodennutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 liegt der am 21.10.1969 beschlossene Flächennutzungsplan für das Gebiet der Stadt Delmenhorst zugrunde.

Im Planungsbereich wurden entsprechend bestehender und geplanter Nutzungen reine Wohngebiete (WR), allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) ausgewiesen. Die in den einzelnen Baugebieten zulässigen Nutzungsarten können den §§ 3, 4 und 6 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 26.11.1968 entnommen werden. Allerdings bestimmt eine Sonderfestsetzung, daß in den Mischgebieten Wohnungen im 1. Vollgeschoß nur bis in 25 m Tiefe und in den darüberliegenden Vollgeschossen nur bis in 15 m Tiefe hinter den straßenseitigen Baugrenzen zulässig sind.

Das höchst zulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch Grundflächenzahlen und Geschößflächenzahlen festgesetzt. Diese Zahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschößfläche 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.

Die überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgelegt. Soweit auf diesen Flächen eine unterschiedliche Vollgeschoßzahl zugelassen wurde, erfolgte eine Unterteilung durch Anordnung einer Geschößgrenze.

In allen Baugebieten südlich des Sassengrabens gilt die offene Bauweise. Für die reinen Wohngebiete an der Nordseite des Sassengrabens wurde die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wurde an der Straße Am Sassengraben bis in 15 m Tiefe entsprechend der vorhandenen Bebauung für zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Darüber hinaus sind weitere 10 m für ein Vollgeschoß zugelassen. An der Stedinger Straße wurden bis in 15 m Tiefe drei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt, mindestens jedoch zwei Vollgeschosse vorgeschrieben. Anschließend sind hier weitere 15 m für zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze vorgesehen. Auf der rückwärtigen Flächen der Grundstücke an der Nordstraße ist nur die eingeschossige Bebauung zulässig.

Im reinen Wohngebiet an der Nordseite des Sassengrabens wurde für alle Bauflächen höchstens vier, mindestens jedoch 3 Vollgeschosse vorgeschrieben. Ausgenommen hiervon ist der vorhandene 1geschossige Anbau Stedinger Straße Nr. 199.

Auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen dürfen aufgrund einer weiteren Sonderfestsetzung Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen nicht errichtet werden.

Infolge einer Sonderfestsetzung gelten die Baugrenzen für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen nur, wenn der Baubestand durch einen Neubau ersetzt wird oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Sonstige innere Umbauten sind als Ausnahme zulässig.

b) Verkehr

Die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßte Straße "Am Sassengraben" ist in der übernommenen Breite bereits ausgebaut. An der Ostseite dieser Straße sind einige öffentliche Parkstände in Senkrechtaufstellung vorgesehen.

Die Planstraße erhält bei einer Breite von 9,0 bzw. 11,0 m neben der Fahrbahn und beidseitigen Gehwegen abschnittsweise einen einseitigen Parkstreifen. Sie endet mit einem Wendeplatz, an dem weitere Parkstände in Senkrechtaufstellung angeordnet sind.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind im Bereich nördlich der Planstraße private Stellplätze vorgesehen.

c) Nachrichtliche Übernahme nach § 9 (4) Bundesbaugesetz

Der Sassengraben wurde als öffentlicher Wasserzug einschließlich beidseitiger Reinigungstreifen nachrichtlich nach § 9 (4) BBauG in den Bebauungsplan übernommen.

d) Flächenangaben

Von dem ca. 3,46 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als

1. Reine Wohngebiete	ca. 0,98 ha
2. Allgemeine Wohngebiete	ca. 1,74 ha
3. Mischgebiete	ca. 0,24 ha
4. Öffentlicher Wasserzug	ca. 0,10 ha
5. Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,40 ha

VI. Kosten

Für die Herstellung der vom Bebauungsplan Nr. 77 erfaßten und noch nicht ausgebauten öffentlichen Verkehrsanlagen werden die Kosten nach heutigem Stand auf etwa 166.700,-- 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 Planstraße wird als sogenannte Unternehmeranlage hergestellt, so daß die Stadt hierfür keine Vorausleistungen zu erbringen hat. Die tatsächliche Höhe der bei der Stadt verbleibenden Kosten kann erst nach Durchführung der einzelnen Maßnahmen ermittelt werden. Die Inanspruchnahme der Mittel erfolgt im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

VII. Folgendermaßnahmen

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. 77 außer Kraft.

Aufgestellt:

Delmenhorst, den 21.7.1971

Der Oberstadtdirektor

In Vertretung

Tamsen
Stadtbaurat

144