

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 67

für ein Gebiet beiderseits der Schönemoorer Straße von Haus Nr. 94 bis zur Stadtgrenze einschließlich der Grundstücke bis zum Hebbelweg zwischen der Friedensstraße und der Gebrüder-Grimm-Straße (beiderseits) sowie für die Grundstücke an der Adalbert-Stifter-Straße, Heinrich-Heine-Straße, Gellertstraße, am Fritz-Reuter-Weg bis Haus Nr. 18, am Ruselerweg bis Haus Nr. 6 und am Klaus-Groth-Weg von der Schönemoorer Straße bis einschließlich Flurstücke 30 und 63 der Flur 13 in Delmenhorst.

I. Vorbemerkung

Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Stadtbereich und erfaßt eine Fläche von ca. 23,67 ha. Die mittlere Entfernung zum Stadtkern beträgt rund 2,5 km

II. Bisherige Entwicklung

Bei der Schönemoorer Straße handelt es sich um die Hauptausfallstraße der Stadt Delmenhorst in das Gebiet der Gemeinde Schönemoor. Sie stellt ein Teilstück der Kreisstraße 229 dar. Beiderseits der Straße ist schon seit Jahrzehnten eine Bebauung aus vorwiegend ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern vorhanden. Die noch verbliebenen Baulücken wurden bis auf einzelne noch unbebaute Grundstücke im Laufe der letzten zwei Jahrzehnte bebaut. Im Abschnitt zwischen dem Sassengraben und dem Klaus-Groth-Weg sind einzeln nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe vorhanden.

Die übrigen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden überwiegend in der Zeit nach dem letzten Kriege bis heute erschlossen und bebaut. Abgesehen von einem größeren Tischlereibetrieb am Fritz-Reuter-Weg und einzelnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dienen die Grundstücke in diesen Gebieten dem Wohnen. Im Bereich der Hauffstraße ist eine geschlossene Kleinsiedlungsanlage vorhanden. Die Fläche zwischen der Friedensstraße, der Planstraße A, der Ernst-Moritz-Arndt-Straße und den Grundstücken des Hebbelweges wurde bisher von einem Gartenbaubetrieb genutzt.

Von den bereits heute vorhandenen Straßen und Wegen im Planungsgebiet sind die Schönemoorer Straße und die Friedensstraße bisher nur zum Teil ausgebaut. Sie besitzen nur eine schmale Fahrbahn. Noch nicht ausgebaut sind der Ruselerweg, der Klaus-Groth-Weg und ein Teilstück des Fritz-Reuter-Weges westlich der Gellertstraße. Alle übrigen vorhandenen Straßen und Wege des Planungsgebietes sind ausgebaut.

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. 67 entwickelt. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

Für das Gebiet Hebbelweg, Ernst-Moritz-Arndt-Straße, Hauffstraße und Scheffelstraße besteht ein Fluchtlinienplan vom 19.6.1961, der noch als übergeleiteter Bebauungsplan nach dem Bundesbaugesetz (BBauG) gilt und somit bis heute Rechtskraft besitzt. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 67 tritt dieser Fluchtlinienplan für den vom Bebauungsplan erfaßten Bereich außer Kraft.

Sonstige rechtsverbindliche Bebauungs- oder Fluchtlinienpläne liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes N. 67 nicht vor bzw. sind nicht bekannt.

IV. Anlaß der Planaufstellung und Planungsziel

Den Gemeinden ist durch § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BBauG) die Aufgabe übertragen, Bebauungspläne in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald dieses erforderlich ist. In Erfüllung dieser Verpflichtung hat der Rat der Stadt Delmenhorst am 19.9.1968 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das vorgenannte Gebiet beschlossen. Damit wurde die Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 geschaffen.

Die Aufstellung des Planes wurde insbesondere durch den anstehenden Ausbau der Schönemoorer Straße erforderlich. Es sollen hier die für den öffentlichen Verkehr erforderlichen Flächen festgesetzt werden. Gleichzeitig soll die zukünftige Erschließung für die zwischen der Schönemoorer Straße und dem Hebbelweg gelegenen Grundstücksflächen durch Anordnung von zwei Planstraßen gesichert werden.

Für die rückseitigen Flächen der an die Schönemoorer Straße angrenzenden tiefen Flurstücke 22/1 der Flur 13 und 173, 174 sowie 219 - 226 der Flur 14 ist eine Erschließung durch eine öffentliche Straße zu aufwendig. Da aus städtebaulicher Sicht aber gegen eine Bebauung dieser rückseitigen Grundstücksflächen keine Bedenken bestehen, sollen für diese Flurstücke zweite Bauzonen für eine eingeschossige Bebauung ausgewiesen werden. Die Bebauung kann dabei in Form von Zweitgebäuden auf den jetzigen Flurstücken oder, soweit die Möglichkeit hierzu gegeben ist, durch Bildung von Hammergrundstücken mit Anschluß an die öffentlichen Straßen erfolgen.

Weiterhin soll das bisher noch unbebaute Flurstück 30 am Klaus-Groth-Weg erschlossen und der Bebauung zugeführt werden. Eine Bauträgergesellschaft beabsichtigt, hier 35 zweigeschossige Einfamilienreihenhäuser mit zugehörigen Garagenanlagen zu errichten.

Der bisherige Gartenbaubetrieb an der Friedensstraße zwischen dem Hebbelweg und der Planstraße A soll nach den Vorstellungen der jetzigen Eigentümer aufgegeben werden. Hier will ebenfalls eine Bauträgergesellschaft ein Wohnungsbauprogramm in Form von 47 zweigeschossigen Reihenhäusern mit Kellergaragen durchführen.

Der Bebauungsplan verfolgt weiterhin den Zweck, Art und Maß der baulichen Nutzung für alle von ihm erfaßten Grundstücke verbindlich festzusetzen und die überbaubaren sowie die nicht überbaubaren Grundstücksflächen auszuweisen, um dadurch die weitere Bebauung des Planungsgebietes im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung lenken zu können.

V. Planinhalt

a) Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan weist in seinem Geltungsbereich Kleinsiedlungsgebiete (WS), reine Wohngebiete (WR), allgemeine Wohngebiete (WA), Mischgebiete (MI) und ein Gewerbegebiet (GE) aus. Die Ausweisungen erfolgten in Anlehnung an die überwiegend vorhandene Bebauung und Nutzung der Grundstücke in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die in den einzelnen Baugebieten zulässigen Nutzungsarten können den §§ 2, 3, 4, 6 und 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entnommen werden. Durch eine Sonderfestsetzung ist bestimmt, daß in den Mischgebieten Wohnungen im I. Vollgeschoß nur bis in 25,0 m Tiefe und in den darüberliegenden Vollgeschossen nur bis in 15,0 m Tiefe hinter den straßenseitigen Baugrenzen zulässig sind. Eine weitere Sonderfestsetzung sieht

vor, daß in den Kleinsiedlungsgebieten die Grundstückgröße mindestens 600 qm betragen muß.

- b) Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise
Das höchst zulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschosflächenzahlen (GFZ) festgesetzt. Diese Zahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschosfläche 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 Baulinien und Baugrenzen festgelegt. Soweit auf diesen Flächen eine unterschiedliche Vollgeschoßzahl zugelassen wurde, erfolgte eine Unterteilung durch die Anordnung einer Geschosgrenze.

Die nach der BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen zulässigen Nebenanlagen und Garagen dürfen entsprechend einer Sonderfestsetzung im Planungsgebiet zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen bzw. Baulinien (Vorgärten) nicht errichtet werden.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wurde in Anlehnung an die vorhandene Bebauung überwiegend für zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Ausnahmen hiervon bilden das Kleinsiedlungsgebiet im Bereich der Hauffstraße/Scheffelstraße sowie die Baugebiete an der Heinrich-Heine-Straße, der Gellertstraße und der Gebrüder-Grimm-Straße. In den allgemeinen Wohngebieten mit zulässiger zweigeschossiger Bauweise gilt diese Vollgeschoßzahl an den Straßenseiten bis in 15 m Bautiefe. Auf den rückseitig anschließenden überbaubaren Flächen sowie auf den Flächen der zweiten Bauzonen dieser Gebiete darf jedoch nur eingeschossig gebaut werden. In den ausgewiesenen reinen Wohngebieten wurde für die hier geplanten Reihenhäuser eine zweigeschossige Bebauung als zwingend festgesetzt.

In den ausgewiesenen Baugebieten gelten die Bestimmungen für die offene Bauweise. Eine Ausnahme hiervon bilden lediglich die Grundstücke der reinen Wohngebiete am Klaus-Groth-Weg und an der Friedensstraße. Hier wurde entsprechend der geplanten Reihenhausbauweise die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Durch eine Sonderfestsetzung wurde bestimmt, daß für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen, die nicht gleichzeitig in eine öffentliche Verkehrsfläche hineinragen, die Festsetzung der Baugrenzen bzw. Baulinien nur dann gilt, wenn sie durch einen Neubau ersetzt oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Sonstige innere Umbauten sind als Ausnahme zulässig.

c) Verkehr

Von den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Straßen sind die Adalbert-Stifter-Straße, die Gellertstraße, die Heinrich-Heine-Straße und der Fritz-Reuter-Weg sowie die Gebrüder-Grimm-Straße, die Scheffelstraße, die Hauffstraße und die Ernst-Moritz-Arndt-Straße bereits ausgebaut. Die Schönemoorer Straße und die Friedensstraße haben z.Zt. nur eine schmale Fahrbahn. Der von der Schönemoorer Straße gegenüber der Friedensstraße abzweigende Weg mit Anschluß an das Gebiet der Gemeinde Schönemoor wurde entsprechend dem vorhandenen Ausbau in den Bebauungsplan übernommen. Die übrigen im Bebauungsplan ausgewiesenen Straßen und Wege sind bisher nicht ausgebaut.

Wasserleitungen sowie für die Straßenbeleuchtung. Ein Teil der genannten Kosten belastet den städtischen Haushalt nur vorübergehend, da die Anlieger nach Herstellung der Erschließungsanlagen entsprechend den bestehenden Ortsatzungen zu den Kosten herangezogen werden. Die tatsächliche Höhe der bei der Stadt verbleibenden Kosten kann erst bei Durchführung der einzelnen Maßnahmen ermittelt werden. Die erforderlichen Maßnahmen und die Inanspruchnahme der Mittel erfolgen im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

VII. Folgemaßnahmen

Die für den Ausbau und die Verbreiterung der vorhandenen Straßen sowie für die Neuanlegung der Planstraßen und Wohnwege erforderlichen Flächen müssen durch die Stadt erworben, übernommen oder notfalls enteignet werden, soweit sie nicht im Besitz der Stadt sind.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht erkennbar. Sollten sich diese jedoch für notwendig erweisen, so werden sie den jeweiligen Gegebenheiten entsprechend getroffen.

Bestehende frühere Pläne im Geltungsbereich des Planungsgebietes treten mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 67 nach § 12 des Bundesbaugesetzes außer Kraft.

Aufgestellt:

Delmenhorst, den 14. Mai 1970

Tamsen
Stadtbaurat