

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr.55

Für ein Gebiet zwischen der Rubensstraße, der Brauenkamper Straße, dem Moorweg und den westseitigen Grundstücken der Liebermannstraße/Spitzwegstraße in Delmenhorst

- - - - -

I. Vorbemerkung

Das Planungsgebiet liegt im westlichen Stadtgebiet im Ortsteil Deichhorst und umfaßt eine Fläche von ca. 2,72 ha.

Die mittlere Entfernung zum Stadtkern beträgt ca. 2,3 km.

II. Bisherige Entwicklung

Das Flurstück 701 wurde bisher noch landwirtschaftlich genutzt. Die übrigen Grundstücke im Planbereich sind bereits bebaut, wobei die Reihenhäuser an der Brauenkamper Straße/Rubensstraße und an der Thomastraße erst in den letzten Jahren entstanden sind. Im Planbereich werden die Grundstücke vorwiegend zu Wohnzwecken genutzt.

III. Bisherige Planungen und Festsetzungen

Für einen Teilbereich der vom Bebauungsplan Nr. 55 erfaßten rückwärtigen Flächen der Flurstücke 702 bis 708 besteht z.Zt. noch der Bebauungsplan Nr. 34 vom 18.10.1966. Die hier getroffenen Festsetzungen sollen mit dem Bebauungsplan Nr. 55 geändert werden. Des weiteren besteht für die Brauenkamper Straße ein nach dem Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.6.1960 übergeleiteter Fluchtlinienplan vom 17.10.1936.

Sonstige verbindliche Bebauungspläne oder Fluchtlinienpläne sind für das Planungsgebiet nicht vorhanden bzw. 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 8.12.1970 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 55 für den genannten Geltungsbereich aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde insbesondere erforderlich, um die rechtliche Grundlage für die Erschließung und Bebauung des Flurstücks 701 zu schaffen.

Für die bisher nicht überbaubaren Flächen der am Moorweg liegenden Flurstücke 702, 703/1, 704 bis 706, 707/2 und 708 sowie für die bisher nicht überbaubare Fläche des an der Brauenkamper Straße liegenden Flurstücks 700/1 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 zu vertreten. Da aber keine städtebaulichen Gründe vorliegen, die rückwärtigen Flächen von der Bebauung auszuschließen, sollen mit dem Bebauungsplan Nr. 55 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. 55 liegt der am 21.10.1969 beschlossene Flächennutzungsplan zugrunde. Die hier getroffenen Festsetzungen stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes für das Gebiet der Stadt Delmenhorst überein.

Im Planungsbereich wurden entsprechend bestehender und geplanter Nutzung reine Wohngebiete (WR) und allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen. Die in den einzelnen Baugebieten zulässigen Anlagen können den §§ 3 und 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 entnommen werden. Allerdings bestimmt eine Sonderfestsetzung, daß die in den reinen Wohngebieten nach § 3 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Somit sind Läden und nicht störendes Handwerksbetriebe sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes in diesen Baugebieten nicht zulässig.

Das höchst zulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschoßflächenzahlen (GFZ) festgesetzt. Diese Zahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschoßfläche 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.

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.

Soweit bestehende Gebäude oder Gebäudeteile außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen stehen, sollen sie Bestandschutz genießen. Nach einer Sonderfestsetzung gelten für diese Gebäude oder Gebäudeteile die festgesetzten Baugrenzen nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Diese Sonderregelung gilt jedoch nicht für solche Gebäude, die gleichzeitig in eine öffentliche Verkehrsfläche hineinragen.

Die Festlegung der zwingenden Anzahl der Vollgeschosse sowie der geschlossenen Bauweise erfolgte unter Berücksichtigung der in diesen Baugebieten vorhandenen Reihenhausbauweise. Ebenfalls unter Berücksichtigung des derzeitigen Bestandes in den allgemeinen Wohngebieten an der Brauenkamper Straße ist hier die zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze in offener Bauweise festgesetzt.

Das zur Aufschließung anstehende Flurstück 701 ist innerhalb der überbaubaren Flächen eingeschossig in offener Bauweise bebaubar. Die gleiche Bauweise sieht auch der Bebauungsplan für die rückwärtigen überbaubaren Flächen der Flurstücke 702, 703/1, 704 - 706, 707/2, 708 und 700/6 vor.

b) Verkehr

Die das Planungsgebiet umgrenzenden Straßen wie Rubensstraße, Brauenkamper Straße, Moorweg, Liebermannstraße und Spitzwegstraße sind bereits ausgebaut. Weiterhin ist auch die 3 m breite Verbindung von der Spitzwegstraße bis zur ostseitigen Grenze des Flurstücks 701 vorhanden. Diese Verbindung soll bis an den Wendeplatz der verlängerten Thomastraße herangeführt werden.

Ebenfalls ausgebaut ist die Thomastraße im Abschnitt Rubensstraße bis zur südseitigen Grenze des Flurstücks 701. Die an der Thomastraße und der Rubensstraße ausgewiesenen 4 m breiten öffentlichen Verkehrsflächen sind als nicht befahrbare Wohnwege hergerichtet.

Zur Aufschließung des Flurstücks 701 soll die Thomastraße in 11 m Breite um ca. 40 m nach Norden und von da aus abzweigend in östlicher Richtung in 8,5 m Breite verlängert werden. Sie endet mit einem Wendeplatz. Das hier geplante Baugebiet wird mit dem vorhandenen Baugebiet an der Liebermannstraße/Spitzwegstraße mit einem 3 m breiten Weg als Fußweg, evtl. auch mit als Radweg, verbunden.

Innerhalb des 11 m breiten Ausbaues erhält die verlängerte Thomastraße, wie der ausgebaut Teil, neben der Fahrbahn einen einseitigen Fußweg und einen einseitigen Parkstreifen. Dagegen entfällt der Parkstreifen bei der festgesetzten Ausbaubreite von 8,5 m.

c) Flächen mit Leitungsrechten

Für die Verlegung von notwendigen unterirdischen Versorgungsleitungen - insbesondere von Abwasserleitungen - soll eine Fläche im Bereich des Wendeplatzes und der 3 m breiten Wegeverbindung mit einem diesbezüglichen Recht zugunsten öffentlicher Leitungsträger belastet werden.

d) Flächenangaben

Von dem ca. 2,72 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als

1. Reine Wohngebiete (WR)	ca. 2,00 ha
2. Allgemeine Wohngebiete (WA)	ca. 0,46 ha
3. Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,26 ha

VI. Kosten

Für den Ausbau der vom Bebauungsplan Nr. 55 erfaßten öffentlichen Verkehrsanlagen werden die Kosten nach heutigem Stand auf etwa 186.000,-- 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 verlängerte Thomastraße wird als sogenannte Unternehmeranlage hergestellt. Finanzielle Vorausleistungen entstehen der Stadt hierfür nicht. Die tatsächliche Höhe der bei der Stadt verbleibenden Kosten kann erst nach Durchführung der einzelnen Maßnahmen ermittelt werden. Die erforderlichen Maßnahmen

und die Inanspruchnahme der Mittel erfolgt im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

VII. Folgemeasures

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. 55 außer Kraft.

Aufgestellt:

Delmenhorst, den 24.5.1971

Der Oberstadtdirektor

In Vertretung

Tamsen
Stadtbaurat

