

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 24

für die Grundstücke an der Wildeshauser Straße zwischen dem
Hundertsten Weg und der Oldenburger Landstraße in Delmenhorst

I. Vorbemerkung

Das ca. 2,0 km westlich des Stadtkernes liegende Planungsgebiet
ist ca. 10,34 ha groß.

II. Bisherige Entwicklung

Der Bebauungsplan erfaßt die Grundstücke beiderseits der
Landesstraße 67 (Wildeshauser Straße). Diese Straße stellt
die Ausfallstraße von Delmenhorst in Richtung Wildeshausen
dar.

An der Westseite der Straße befindet sich der evangelische
Friedhof und das Gelände der städtischen Krankenanstalten.
An der Südseite des Friedhofsgeländes schließt sich ein
Genossenschaftsweg an, der zum zurückliegenden Braklands-
busch bzw. ins Dumbäketal führt. Außerdem sind in diesem
Bereich entlang der Wildeshauser Straße einige Wohngrund-
stücke mit gärtnerisch genutztem Hinterland vorhanden. An
der Nordseite des Friedhofes befinden sich bis zur Olden-
burger Landstraße einige Grundstücke mit Wohnbebauung.

Die Grundstücke an der Ostseite der Straße werden im Abschnitt
von der Oldenburger Straße bis zur Planstraße gegenüber dem
Friedhof vorwiegend von Gärtnerei- und Steinmetzbetrieben
genutzt. In südlicher Richtung schließen sich Wohngrundstücke
in offener, bis zu 2geschossiger Bauweise an. Gegenüber dem
vorher erwähnten Genossenschaftsweg befindet sich ein Grund-
stück, auf dem in den letzten Jahren eine Kirche der katholi-
schen Kirchengemeinde errichtet wurde.

III. Bisherige Planung und Festsetzungen

Der Flächennutzungsplan 1960 für das Stadtgebiet Delmenhorst weist das jetzige Friedhofsgelände weiterhin als Friedhof aus, während das nach Süden angrenzende Gebiet als öffentlicher Park für die städtischen Krankenanstalten vorgesehen ist. Der Genossenschaftsweg an der Südseite des Friedhofes ist als öffentlicher Grünzug ausgewiesen, der auf der Ostseite der Wildeshauser Straße in Anlehnung an das Kirchengrundstück seine Fortsetzung in Richtung Stadt finden soll. Die Grundstücke an der Ostseite der Wildeshauser Straße und nördlich des Friedhofes sind nach dem Flächennutzungsplan mit Ausnahme des Kirchengrundstücks als Wohngebiet ausgewiesen. Lediglich die Fläche der vorhandenen Gartenbaubetriebe wurde als Gärtnerei vorgesehen.

Für das im Bebauungsplan Nr. 24 ostwärts der Wildeshauser Straße zwischen dem Hundertsten Weg und dem Flurstück 216 ausgewiesene Gebiet liegt zur Zeit der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 vor. Gegenüber den Festsetzungen dieses Planes ändert sich durch die Neufestsetzungen im Bebauungsplan Nr. 24 nur die Lage der Straßenbegrenzungslinie an der Wildeshauser Straße. Der Bebauungsplan Nr. 6 tritt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 24 mit der Bekanntmachung dieses Planes nach § 12 des Bundesbaugesetzes außer Kraft.

In dem vor Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes rechtskräftigen Nutzungsplan der Stadtgemeinde Delmenhorst vom 23.7.28 war das Gebiet im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 24 als Wohngebiet ausgewiesen. In dem zur gleichen Zeit gültigen Baustufenplan der Stadtgemeinde Delmenhorst vom 13.6.28 war die Baustufe III festgesetzt. Diese Baustufe sah die offene, 2geschossige Bauweise vor.

Rechtsverbindliche Fluchtlinienpläne lagen nicht vor bzw. sind nicht bekannt.

IV. Anlaß der Planaufstellung sowie Planungsziel

Aufgrund der den Gemeinden im § 2 des Bundesbaugesetzes übertragenen Aufgabe, die städtebauliche Entwicklung in eigener Verantwortung zu ordnen, hat der Rat der Stadt Delmenhorst am

4.1.63 beschlossen, für das Stadtgebiet einen Bebauungsplan im Sinne des § 2 Abs.1 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.60 aufzustellen. Damit wurde die Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes in dem vorliegenden Planungsgebiet geschaffen. Die Planaufstellung in diesem Gebiet wurde insbesondere erforderlich, um die Absicht der Erweiterung des jetzigen Geländes der städtischen Krankenanstalten durch Festsetzungen zu sichern und die Straßenkörperbreite der verkehrsreichen Wildeshauser Straße für die Zukunft festzusetzen.

Darüber hinaus wurde es erforderlich, den Bereich der Einmündung der Wildeshauser Straße in die Oldenburger Landstraße im Hinblick auf eine geplante Nordumgehung der Innenstadt durch eine Neufestsetzung auszuweisen.

V. Planinhalt

a) Art der baulichen Nutzung

Im Bereich der festgesetzten Baugebiete erfolgte die Ausweisung der in Zukunft zugelassenen Nutzung in Anlehnung an die jetzt vorwiegend vorhandene Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. Mischgebiet (MI). Im Einmündungsbereich der Wildeshauser Straße in die Oldenburger Landstraße wurde die jetzt mit einer Tankstelle bebaute Fläche durch entsprechende Ausweisung für die Zukunft nur zu diesem Zweck zugelassen.

Die Nutzung der Grundstücke ist in den Baugebieten im Rahmen der §§ 4 und 6 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.62 möglich.

b) Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Für die als allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet ausgewiesenen Flächen wurde die offene Bauweise vorgesehen. In beiden Gebieten soll bis in eine Bautiefe von 15 m hinter der straßenseitigen Baulinie die 2geschossige Bauweise (als Höchstgrenze) zulässig sein. Auf den rückseitig anschließenden bebaubaren Flächen können 1geschossige Bauwerke errichtet werden, jedoch sollen hier in den Mischgebieten im Rahmen des § 17 (5) der Baunutzungsverordnung vom 26.6.62 im Einzelfall Baulichkeiten bis zu zwei Vollgeschossen als Ausnahme zulässig sein. Für das Tankstellengrund-

stück an der Oldenburger Landstraße wurde die 1geschossige, offene Bauweise festgesetzt.

Während im allgemeinen Wohngebiet in der gesamten ausgewiesenen Bauzone Wohnungen errichtet werden dürfen, ist dieses in den Mischgebieten nur bis in eine Bebauungstiefe von 15 m hinter den straßenseitigen Baulinien zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.62 sowie der im Bauwich nach Landesrecht zulässigen Garager zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baulinien unzulässig.

In den Baugebieten des Planungsgebietes sollen die Höchstwerte der im § 17 der Baunutzungsverordnung festgesetzten Ausnutzungszahlen zulässig sein, wobei bei einer Unterschreitung der höchst zulässigen Vollgeschoßzahl die entsprechenden Tabellenwerte gelten.

c) Verkehr

Die Wildeshauser Straße war bisher als Bundesstraße 213 eingestuft. Sie wurde nach Fertigstellung der Umgehungsstraße Delmenhorst (B 75) in die Landesstraße 67 umgestuft. Diese Straße nimmt den aus dem Stadtgebiet in Richtung Wildeshausen fließenden Verkehr und darüber hinaus auch einen erheblichen Teil des Verkehrs zur B 75 mit Zielrichtung Bremen und Oldenburg auf.

Zur verkehrlichen Entlastung der Innenstadt ist für die Zukunft eine nördliche Umgehungsstraße von der Stedinger Straße (Landesstraße 75) zur Wildeshauser Straße geplant. Nach Fertigstellung dieser Straße wird der Verkehr auf der Wildeshauser Straße noch erheblich ansteigen.

Mit Rücksicht auf die vorgenannte Bedeutung und die voraussichtlich zukünftige Entwicklung des Verkehrs auf der Wildeshauser Straße wurde die im Bebauungsplan ausgewiesene Straßenkörperbreite festgesetzt, um bei einem späteren Ausbau den verkehrlichen Erfordernissen gewachsen zu sein.

Im Hinblick auf die geplante Fortführung der Wildeshauser Straße in Richtung Norden wird eine rechtwinkelige Anbindung dieser Straße an die Oldenburger Landstraße erforderlich. Die jetzt vorhandene Einmündung der Wildeshauser Straße in die Oldenburger Straße soll später nur für den Rechtsabbieger in Richtung Stadt bestimmt sein.

Gegenüber dem Friedhofsgelände ist, wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6, eine Planstraße vorgesehen, die die Verbindung mit der jetzigen Delmodstraße (früher Beethovenstraße) herstellen soll.

Da bei großen Beerdigungen sowie an kirchlichen Festtagen und insbesondere an Totengedenktagen ein erheblicher ruhender Verkehr entlang der Fahrbahn der Wildeshauser Straße festgestellt wurde, ist die Ausweisung eines weiteren Parkplatzes in diesem Bereich unbedingt notwendig. Entsprechend dem Bedarfspunkt erfolgte die Ausweisung in verkehrsgünstiger Lage an der Südecke des Friedhofes.

d) Grünanlagen

Der bereits im Bebauungsplan Nr. 6 ausgewiesene öffentliche Grünzug neben dem Kirchengrundstück wurde in den Bebauungsplan Nr. 24 übernommen. Er soll an der Nordwestseite der Straße seine Fortsetzung finden und später innerhalb des Gesamtverlaufs des Grünzuges vom Ortsteil Düsternort bis ins Dummbäketal einen Wanderweg und streckenweise auch einen Radweg aufnehmen.

e) Flächenangaben

Von dem ca. 10,34 ha großen Planungsgebiet werden ausgewiesen als

1.) allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 1,14 ha
2.) Mischgebiet (MI)	ca. 2,14 ha
3.) Gemeinbedarfsfläche	ca. 4,92 ha
4.) öffentliche Verkehrsflächen	ca. 1,95 ha
5.) öffentliche Grünflächen	ca. 0,19 ha

VI. Kosten

Die genaue Höhe der der Stadt Delmenhorst entstehenden Kosten für die Verbreiterung der Wildeshauser Straße, die Planstraße, öffentlichen Grünflächen, Erschließung, Entschädigung usw. kann

erst bei Durchführung der Planungsabsicht ermittelt werden.

Die erforderlichen Maßnahmen und die Inanspruchnahme der Mittel geschieht im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

VII. Folgemeasures

Die für die Verbreiterung der Wildeshauser Straße sowie ihre Einmündung in die Oldenburger Landstraße benötigten Flächen und das für die Planstraße, den neuen öffentlichen Parkplatz, die öffentlichen Grünflächen und das für die städtischen Krankenanstalten in Anspruch genommene Gelände müssen von der Stadt erworben, übernommen oder notfalls enteignet werden, soweit die Stadt nicht bereits im Besitze dieser Flächen ist.

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

Bestehende frühere Pläne im Bereich des Planungsgebietes treten mit der Bekanntmachung dieses Planes nach § 12 Bundesbaugesetz außer Kraft.

Aufgestellt:

Dölmehorst, den 23.9.1965


Tamsen
Stadtbaurat