

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 13

für ein Gebiet zwischen der Oldenburger Straße, Dwoberger Straße, Kantstraße und den Grundstücken beiderseits der Düperstraße und Neue Straße in Delmenhorst

.....

### I. Vorbemerkung

Das ca. 11,44 ha große Planungsgebiet liegt ca. 1,2 km westlich des Stadtkernes im Ortsteil "Deichhorst!"

### II. Bisherige Entwicklung

An den bestehenden Straßenzügen wurden überwiegend freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser in ein- und zweigeschossiger Bauweise errichtet. In der Pufferzone zwischen dem nördlich anschließenden Industriegebiet und der Düperstraße befindet sich eine größere Baufirma.

Die Straßen dienen überwiegend dem reinen Anliegerverkehr, lediglich die Dwoberger Straße und die Kantstraße haben eine gewisse Bedeutung für den Durchgangsverkehr.

### III. Bisherige Planung und Festsetzungen

Der Flächennutzungsplan 1960 für das Stadtgebiet von Delmenhorst weist für die überwiegenden Teile des Planungsgebietes "Wohngebiet" aus. Die Gemeinbedarfsfläche wurde als "Schulgrundstück" gekennzeichnet. Das Gelände nördlich der Düperstraße gilt als "Industrie- und Gewerbegebiet".

Rechtsverbindliche Fluchtlinien- oder Bebauungspläne für dieses Gebiet liegen nicht vor bzw. sind nicht bekannt.

### IV. Anlaß der Planaufstellung sowie Planungsziel

Die notwendige Verlegung der Kanalisation und der beabsichtigte Ausbau der Düperstraße gab den Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Gleichzeitig sollten mit dem Bebauungsplan die rechtlichen und stadtplanerischen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Bebauung und Nutzung des gesamten Planungsgebietes geschaffen werden.

Der Rat der Stadt beschloß in der Sitzung vom 4.1.1963 die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960.

## V. Planinhalt

### a) Art der baulichen Nutzung

Für den überwiegenden Teil des Planungsgebietes gilt "allgemeines Wohngebiet".

Das Gelände nördlich der Düperstraße wurde als "Mischgebiet" und die Flächen für Schule, Sportplatz und Kinderwohnheim als "Gemeinbedarfsfläche" ausgewiesen.

Die Nutzung der Grundstücke ist im Rahmen der §§ 4, 6 und 11 der Baunutzungsverordnung möglich.

In der Bauzone zwischen Geschoß- und Baugrenze im Bereich des "allgemeinen Wohngebietes" können ausnahmsweise zusätzliche Wohnräume für erdgeschossige Einfamilienwohnhäuser erstellt werden.

### b) Maß der baulichen Nutzung

Für die "Wohn- und Mischgebiete" gilt die zweigeschossige offene Bauweise. Die Hauptbauzone wurde auf 12,0 bzw. 14,0 m begrenzt, während in der anschließenden 2. Bauzone eingeschossige Nebenanlagen, im "Mischgebiet" erdgeschossige Bauteile und Nebenanlagen zulässig sind.

Die in § 17 der Baunutzungsverordnung als Höchstzahlen angegebenen Ausnutzungswerte gelten allgemein für das jeweilige Baugebiet.

e) Verkehr

Eine Verbreiterung der Neue und Jahnstraße ist nicht notwendig. Die Düperstraße ist auf das Regelprofil von 10,0 m mit 6,0 m Fahrbahn und beiderseitigen 2,0 m breiten Fußwegen zu verbreitern.

Die Ausbildung der Dwoberger und Kantstraße bleibt den noch aufzustellenden Bebauungsplänen für das Anschlußgebiet vorbehalten.

d) Flächenangaben

Das Planungsgebiet ist ca. 11,44 ha groß. Hiervon entfallen auf

1. allgemeines Wohn- und Mischgebiet	7,78 ha
2. öffentliche Verkehrsfläche	0,79 ha
3. Gemeinbedarfsfläche	2,87 ha

VI. Kosten

Die genaue Höhe der der Stadt Delmenhorst entstehenden Kosten für die Straßenanlagen, 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 Straßenerweiterung benötigten Flächen müssen von der Stadt erworben, übernommen oder notfalls enteignet werden, soweit sie nicht bereits im Besitze der Stadt sind.

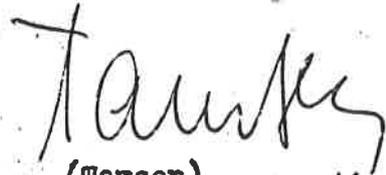
Sofern sich auf Grund des Bebauungsplanes für einzelne Grundstücke Nutzungsbeschränkungen ergeben sollten, die sich als Enteignung im Sinne des Art. 14 des Grundgesetzes darstellen, wird auf Antrag eine Entschädigung nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes gewährt.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Teiles 4 des Bundesbaugesetzes sind nicht erkennbar. Sollten diese jedoch notwendig werden, so werden sie den jeweiligen Gegebenheiten entsprechend getroffen.

Eventuell bestehende frühere Pläne im Bereich des Planungsgebietes treten mit der Bekanntgabe dieses Planes nach § 12 Bundesbaugesetz außer Kraft.

Aufgestellt:

Delmenhorst, den 14.10.1963



(Tamsen)  
Stadtbaurat