B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 14

für ein Gebiet zwischen der Düsternortstraße, Europastraße, der Delmenhorst-Harpstedter Eisenbahn, dem Hakenweg und der Sonderburger Straße in Delmenhorst

- -

I. Vorbemerkung:

Das ca. 15,39 ha große Planungsgebiet liegt ca. 2,2 km südostwärts des Stadtkernes im Stadtteil Düsternort.

II. Bisherige Entwicklung

Im Rahmen von beschlossenen Fluchtlinienplänen wurde das Planungsgelände überwiegend mit freistehenden eingeschossigen Einfamilienwohnhäusern bebaut.

Lediglich einzelne Grundstücke an der Düsternortstraße sind zweigeschossig und zeigen die gewünschte bauliche Entwicklung an dieser Wohnsammelstraße.

Die übrigen Straßen sind reine Anliegerstraßen und ohne besondere Verkehrsbedeutung.

III. Bisherige Planungen und Festsetzungen

Für das Planungsgebiet wurden seit 1932 folgende Fluchtlinienpläne vom Stadtbauamt aufgestellt und vom Rat der Stadt beschlossen:

1) Fluchtlinienplan der Düsternortstraße, aufgestellt am 8.1.1932, förmlich festgestellt am 9.9.1932, ergänzt durch Deckblatt vom 31.5.1957 und beschlossen am 17.12.1957.

2) Fluchtlinienplan für Teilabschnitte des Bahnweges, des Hakenweges und der Sonderburger Straße, aufgestellt am 17.6.1938 und am   förmlich festgestellt.

3) Fluchtlinienplan für die Metzer Straße, aufgestellt am 31.7.1938 und am 21.10.1938 förmlich festgestellt.

4) Fluchtlinienplan für die Posener Straße und für das Gelände zwischen Posener und Metzer Straße, aufgestellt am 20.9.1957 und förmlich festgestellt am 7.12.1957.

Weiterhin wurde durch den Rat der Stadt Delmenhorst am 20.9.1957 eine "Verordnung über die Bebauung des Geländes zwischen der Posener Straße, Sonderburger Straße, Metzer Straße und Umgehungsstraße" beschlossen, die am 7.11.1957 von dem Präsidenten des Niedersächsischen Verwaltungsbezirks Oldenburg genehmigt wurde.

Der Flächennutzungsplan 1960 für das Stadtgebiet von Delmenhorst weist das Gelände als "Wohngebiet" aus.

Weitere beschlossene Pläne oder Ortssatzungen sind hier nicht bekannt.

IV. Anlaß der Planaufstellung sowie Planungsziel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollten im Planungsgebiet die rechtlichen und stadtplanerischen Voraussetzungen für eine abschließende geordnete städtebauliche Bebauung und Nutzung 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 die Grundstücke an der Düsternortstraße gilt "allgemeines Wohngebiet".
Für die Grundstücke an der Metzer Straße, Angerburger Straße, Pillauer Straße, Allensteiner Straße, Insterburger Straße und Marienburger Straße gilt "reines Wohngebiet". Ausgenommen hiervon ist das Eckgrundstück Marienburger Straße/ Düsternortstraße, das als "Sonderfläche" ausgewiesen wurde

und nur für Ladenzwecke genutzt werden kann.

Für die Grundstücke zwischen Posener Straße, Marienburger Straße, Bahnweg, Hakenweg und Sonderburger Straße gilt "Kleinsiedlungsgebiet".

Die Nutzung der Grundstücke ist im Rahmen der §§ 2, 3, 4 und 11 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 möglich.

In der Bauzone zwischen Geschoß- und Baugrenze dürfen Wohnräume nur bei eingeschossigen Einfamilienwohnhäusern errichtet werden.

b) Maß der baulichen Nutzung

Für die ausgewiesenen Baugebiete gelten die ein- und zweigeschossige offene Bauweise. Lediglich für das Sondergebiet gilt die geschlossene Bauweise.

Für die Hauptbaukörper wurde eine 12,0 bzw. 14,0 m tiefe Bauzone ausgewiesen. Weitere eingeschossige Bauteile und Nebenanlagen können in der anschließenden 11,0 bzw. 13,0 m tiefen zweiten Bauzone errichtet werden.

Die in § 17 der Baunutzungsverordnung als Höchstzahlen angegebenen Ausnutzungswerte gelten allgemein für das jeweilige Baugebiet.
Bei Unterschreitung der zulässigen Geschoßzahl gelten die entsprechenden Tabellenwerte.

c) Verkehr

Wesentliche Verbreiterungen der bestehenden Straßenzüge wurden nicht vorgesehen. Der notwendige Ausbau der Düsternortstraße als leistungsfähige Wohnsammelstraße erfolgt im Rahmen des zur Verfügung stehenden Straßenraumes.

An der Ecke Marienburger Straße - Düsternortstraße wurde eine größere Parkplatzanlage vorgesehen.
Weitere Einstellplätze sind in der Marienburger Straße.

d) Grünanlagen

Die verbleibenden Freiflächen im Straßenraum an der Marienburger Straße, Bahnweg - Hakenweg und Sonderburger Straße

werden als Teil des Straßengrünes angelegt.

Eine größere öffentliche Grünanlage im Bereich der Sonderburger Straße dient als Kinderspielplatz.

e) Flächenangaben

Das Planungsgebiet ist ca. 15,39 ha groß. Hiervon entfallen auf

1) öffentliche Verkehrsflächen	3,46 ha
2) öffentliche Grünflächen	0,47 ha
3) Kleinsiedlungsgebiet	5,39 ha
4) reines Wohngebiet	4,40 ha
5) allgemeines Wohngebiet	1,59 ha
6) Sondergebiet	0,08 ha

VI. Kosten

Die genaue Höhe der der Stadt Delmenhorst entstehenden Kosten für die Straßenanlagen, Entschädigungen 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. Folgemaßnahmen

Die für die Straßenerweiterung benötigten Flächen müssen von der Stadt erworben, übernommen oder notfalls enteignet werden, soweit sie nicht bereits im Besitz 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.

Die aufgeführten Fluchtlinienpläne sowie evtl. weitere frühere Pläne im Bereich des Verfahrensplanes treten mit der Bekanntgabe dieses Bebauungsplanes nach § 12 Bundesbaugesetz außer Kraft.

Weiterhin werden die §§ 1, 3 (Abs.4) und 7 der aufgeführten Verordnung vom 20.9.1957 aufgehoben.

Aufgestellt:

Delmenhorst, den 19.11.1963

Tamsen
Stadtbaurat

durch
om 22.5.1969
bauungsplan Nr. 51

Anlage 1 zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14

Änderungsplan -Teilabschnitt 1 -

Änderungsbereich

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 14

Maßstab: 1:1000

Delmenhorst, den 20.11.1981
Stadtplanungsamt