

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 16

für die Grundstücke an der Berliner Straße von Haus Nr. 32 bzw. 132 bis zur Syker Straße, am Stickgraser Damm von Haus Nr. 40 bis 54 bzw. 96 bis 115, an der Syker Straße von der Lüneburger Straße bis Haus Nr. 123 bzw. 132 und für die Grundstücke beiderseits des Lübecker Weges von Syker Straße bis Haus Nr. 54 in Delmenhorst

I. Vorbemerkung

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 9,1 ha und liegt in ca. 2 km Entfernung ostwärts des Stadtkernes.

II. Bisherige Entwicklung

Der Bebauungsplan erfaßt Teile der bereits seit langer Zeit bestehenden Berliner Straße und des Stickgraser Dammes. An diesen Straßen ist bereits eine Bebauung vorhanden. Die Bebauung entlang der Berliner Straße ist als Mischgebiet anzusprechen. Die Flurstücke 11 bis 15 an der Syker Straße werden vorwiegend von Gewerbebetrieben genutzt. Entlang des Stickgraser Dammes sind vorwiegend Wohnhäuser vorhanden.

Die Syker Straße stellt als Landesstraße Nr. 75 die Hauptausfallstraße in Richtung Südosten mit Verbindung zur Umgehungsstraße (B 75) und mit Anschluß an die Autobahn (Hansalinie) dar.

Die Berliner Straße erfüllt seit längerer Zeit die Aufgabe einer Hauptverkehrsverbindung zwischen dem östlichen Stadtgebiet und dem Ortsteil Düsternort.

Beim Stickgraser Damm handelt es sich um eine Sammelstraße mit Richtungsverkehr zum Stadtkern.

III. Bisherige Planung und Festsetzungen

Der Flächennutzungsplan 1960 für das Stadtgebiet Delmenhorst weist das Planungsgebiet als Wohngebiet aus.

In einem nach dem Bundesbaugesetz übergeleiteten Baustufenplan vom 13.6.28 sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Baustufe II im Sinne der zugehörigen Satzung eingestuft. Nach dem Baustufenplan war hier bisher die offene Bau-

weise mit zwei Vollgeschossen am Stickgraser Damm und an der Syker Straße und einem Vollgeschoß an der Berliner Straße zugelassen.

Für die Syker Straße liegt z.Zt. ein übergeleiteter Fluchtlinienplan vom 17.12.57 vor.

Weitere rechtsverbindliche Bebauungspläne oder Fluchtlinienpläne sind für das Planungsgebiet nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.

IV. Anlaß der Planaufstellung sowie Planungsziel

Durch § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.60 ist den Gemeinden die Aufgabe übertragen, in eigener Verantwortung Bauleitpläne aufzustellen. In Erfüllung dieser Verpflichtung hat der Rat der Stadt Delmenhorst am 4.1.63 beschlossen, für das Stadtgebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Damit wurde die Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 in dem vorliegenden Planungsgebiet geschaffen.

Die Planaufstellung wurde in dem vorliegenden Gebiet insbesondere erforderlich, um die zukünftigen Verkehrsflächen für den geplanten Ausbau der Straßen festzusetzen und die zukünftige Nutzung und Ausnutzung der Grundstücke ordnend zu regeln. Darüber hinaus soll eine spätere Aufschließung der rückseitigen Flächen zwischen den vorhandenen Straßenzügen durch die Planung vorbereitet werden

V. Planinhalt

a) Art der baulichen Nutzung

Die in Zukunft zulässige Nutzung erfolgt im Bereich der festgesetzten Baugebiete in Anlehnung an die bereits jetzt vorwiegend vorhandene Bebauung. So wurden für die Grundstücke der Berliner Straße und die Kreuzungsbereiche am Stickgraser Damm und an der Syker Straße Mischgebiete ausgewiesen. Für die Flurstücke 11 bis 17 an der Südecke der Kreuzung Berliner Straße - Syker Straße erfolgte eine Ausweisung als Gewerbegebiet. Die Nutzung der übrigen Grundstücke am Stickgraser Damm soll im Rahmen der Bestimmungen für allgemeine Wohngebiete erfolgen.

b) Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen u. Bauweise

In den Mischgebieten und im Gewerbegebiet sind die Grundstücke hinter den straßenseitigen Baugrenzen in voller Tiefe bebaubar. Es ist die offene zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Die Geschoßzahl gilt als Höchstgrenze. Wohnungen dürfen in den Mischgebieten jedoch nur bis in eine Bautiefe von 15 m hinter den straßenseitigen Baugrenzen errichtet werden. Im Gewerbegebiet gilt hinsichtlich der Wohnungen § 8 (3) 1. der Baunutzungsverordnung.

In den allgemeinen Wohngebieten sind für die Bebauung 25 m tiefe Bauzonen ausgewiesen, die bis in 15 m Tiefe hinter den straßenseitigen Baugrenzen in zweigeschossiger Bauweise und dahinter in eingeschossiger Bauweise bebaut werden können. Auch für die allgemeinen Wohngebiete gilt die offene Bauweise.

In der Legende zum Bebauungsplan ist festgesetzt, daß Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie Garagen auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen nicht erstellt werden dürfen.

Für die einzelnen Baugebiete gelten die in § 17 der Baunutzungsverordnung angeführten Ausnutzungszahlen als Höchstwerte. Bei einer Unterschreitung der zulässigen Geschoßzahl sind jedoch die entsprechenden Tabellenwerte maßgebend.

c) Verkehr

Die Syker Straße ist entsprechend ihrem heutigen Ausbau in den Bebauungsplan übernommen worden.

Die Berliner Straße soll in Fortsetzung des Lübecker Weges entsprechend ihrer Bedeutung als Verkehrsverbindung zwischen der Bremer Straße und dem Ortsteil Düsternort eine Straßenkörperbreite von 15 bzw. 17 m mit Aufweitungen an den Kreuzungen auf 17,7 m erhalten. Für diese Straße sind im Endausbau eine Fahrbahn, beidseitige Rad- und Gehwege sowie abschnittsweise einseitige bzw. beidseitige Parkstreifen vorgesehen.

Im Kreuzungsbereich Berliner Straße - Stickgraser Damm ist für die Einrichtung einer Bushaltestelle eine entsprechende Aufweitung der Verkehrsfläche eingeplant.

Der Stickgraser Damm soll als Sammelstraße mit Richtungsverkehr zum Stadtkern eine Straßenkörperbreite von 16,2 m erhalten. Hier ist außer der Fahrbahn und beidseitigen Rad- und Gehwegen ein einseitiger Parkstreifen vorgesehen. An der Kreuzung mit der Berliner Straße ist zur Ermöglichung einer Fahrbahnaufweitung für den Stickgraser Damm eine Straßenbreite von 17,9 m festgesetzt.

Die von der Berliner Straße und vom Stickgraser Damm abzweigenden Planstraßen A, B und C dienen zur vorgesehenen Erschließung der rückseitigen Flächen zwischen den vorhandenen Straßen. Sie sollen in den Einmündungsbereichen eine Breite von 10 m erhalten und anschließend 12 m breit werden. In diesen Planstraßen sind Fahrbahn, beidseitige Gehwege und ein einseitiger Parkstreifen vorgesehen.

In der Legende des Bebauungsplanes ist festgesetzt, daß die Baugrundstücke an den Planstraßen A, B und C nur an diese Straßen angeschlossen werden dürfen. Das bedeutet, daß die Grundstücke erst bebaut werden können, wenn die Planstraßen mit ihren Erschließungsanlagen hergestellt sind.

c) Flächenangaben

Von dem ca. 9,1 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als

1.) Allgemeine Wohngebiete (WA)	ca. 0,80 ha
2.) Mischgebiete (MI)	ca. 5,85 ha
3.) Gewerbegebiet (GE)	ca. 0,50 ha
4.) Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 1,95 ha

VI. Kosten

Die genaue Höhe der der Stadt Delmenhorst entstehenden Kosten für die Verbreiterung der bestehenden Straßen, den Ausbau der vorhandenen Straßen und Planstraßen sowie der sonstigen Erschließungsmaßnahmen einschließlich eventueller Entschädigungen kann erst bei der 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 Verbreiterung der vorhandenen Straßen und die Neuanlegung der Planstraßen benötigten Flächen müssen durch die Stadt erworben, übernommen oder notfalls enteignet werden, soweit sie nicht bereits im Besitze der Stadt sind.

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

Bestehende frühere Pläne im Bereich des Planungsgebietes treten mit der Bekanntgabe des Bebauungsplanes Nr. 16 nach § 12 des Bundesbaugesetzes außer Kraft.

Aufgestellt:

Delmenhorst, den 26.4.1966



Tamsen
Stadtbaurat