

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 19

für die Grundstücke beiderseits der Lessingstraße vom Sassengraben bis zur Friedensstraße einschließlich der Einmündungsbereiche der Andersenstraße, des Kleistweges, des Walter-Flex-Weges und des Geibelweges in Delmenhorst

.....

I. Vorbemerkung

Das ca. 2,4 km nördlich des Stadtkerns gelegene Planungsgebiet ist etwa 7,74 ha groß.

II. Bisherige Entwicklung

Bei der vom Bebauungsplan erfaßten Lessingstraße handelt es sich um einen seit langer Zeit bestehenden Straßenzug, der, abgesehen von einzelnen Baulücken, bereits beiderseits bebaut ist. Die Bebauung besteht vorwiegend aus Wohnhäusern, die in offener Bauweise mit 1 bis 2 Vollgeschossen errichtet wurden.

III. Bisherige Planung und Festsetzungen

Der Flächennutzungsplan 1960 für das Stadtgebiet Delmenhorst weist die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 als vorhandenes bzw. geplantes Wohngebiet aus.

Sonstige rechtsverbindliche Bebauungspläne oder Fluchtlinienpläne sind nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.

IV. Anlaß der Planaufstellung sowie Planungsziel

Durch § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 ist den Gemeinden die Aufgabe übertragen, in eigener Verantwortung Bauleitpläne aufzustellen. In Erfüllung dieser Verpflichtung hat der Rat der Stadt Delmenhorst am 4. 1. 1963 beschlossen, für das Stadtgebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Damit wurde die Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 in dem vorliegenden Planungsgebiet geschaffen.

Die Planaufstellung wurde insbesondere erforderlich, um die zukünftigen Verkehrsflächen in dem vorliegenden Gebiet für den geplanten Ausbau der Straßen festzusetzen und die zukünftige Nutzung und Ausnutzung der Grundstücke ordnend zu regeln.

V. Planinhalt

a) Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die überwiegend vorhandene Bebauung wurden die Baugebiete entlang der Lessingstraße als allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen. Lediglich im Bereich eines bestehenden Gewerbebetriebes an der Nordseite des Sassengrabens erfolgte die Ausweisung einer Teilfläche des Bebauungsplanes als Mischgebiet (MI).

Für die Nutzung der ausgewiesenen Baugebiete gelten die Bestimmungen der §§ 4 und 6 der Baunutzungsverordnung vom 26. 6. 1962. In der Legende des Bebauungsplanes ist jedoch festgesetzt, daß Wohnungen in dem Mischgebiet auf den Flächen zwischen der ausgewiesenen Geschossgrenze und den rückseitigen Baugrenzen nicht errichtet werden dürfen. Diese Flächen sind für die baulichen Anlagen der hier zulässigen Gewerbebetriebe und sonstigen Einrichtungen vorbehalten.

b) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In den allgemeinen Wohngebieten sind 25 m tiefe Bauzonen ausgewiesen, die in straßenseitigen Teilbereichen 2geschossig und auf den übrigen Flächen 1geschossig bebaubar sind. Das Mischgebiet kann hinter der straßenseitigen Baulinie in voller Tiefe bebaut werden. Für die 2geschossige Bauweise ist hier eine 15 m tiefe Bauzone ausgewiesen. Auf den anschließenden Flächen sind nur 1geschossige Baukörper zulässig. Als Ausnahme können hier jedoch bis zu 2 Vollgeschosse im Rahmen der Bestimmung des § 17 (5) der Baunutzungsverordnung zugelassen werden.

Für beide Wohngebiete gilt die offene Bauweise.

In der Legende zum Bebauungsplan ist festgesetzt, daß Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung und Garagen auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baulinien bzw. Baugrenzen nicht errichtet werden dürfen. Die zulässige bauliche Ausnutzung der Grundstücke richtet sich in den Baugebieten nach den in § 17 (1) der Baunutzungsverordnung festgesetzten Höchstwerten. Bei einer Unterschreitung der im einzelnen zugelassenen Vollgeschoßzahl gelten die entsprechenden Tabellenwerte.

c) Verkehr

Der Bebauungsplan setzt die zukünftigen Ausbaubreiten der Straßenzüge verbindlich fest.

Die Lessingstraße soll in dem Teilstück vom Sassengraben bis zur Friedensstraße eine Ausbaubreite von 12 m bzw. 14 m erhalten. In den Abschnitten mit 12 m Breite ist außer der Fahrbahn und den beidseitigen Gehwegen ein einseitiger Parkstreifen vorgesehen, während in den Abschnitten mit 14 m Breite beidseitige Parkstreifen angelegt werden sollen.

Die nach Westen von der Lessingstraße abzweigende Andersenstraße und der Kleistweg wurden mit ihren jetzigen Breiten von 10 m in den Bebauungsplan übernommen. Desgleichen wurde die Einmündung des Walter-Flex-Weges mit 10 m Breite festgesetzt. Der Geibelweg soll nach der Planausweisung eine Breite von 11 m erhalten. Er ist in dem ausgewiesenen Abschnitt für die Anlegung einer Fahrbahn mit beidseitigen Gehwegen vorgesehen.

d) Flächenangaben

Von dem ca. 7,74 ha großen Planungsgebiet sind ausgewiesen als

1. Allgemeine Wohngebiete (WA)	ca. 6,15 ha
2. Mischgebiete (MI)	ca. 0,44 ha
3. Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1,15 ha

VI. Kosten

Die genaue Höhe der der Stadt Delmenhorst entstehenden Kosten für die Verbreiterung und den Ausbau der Straßen sowie für die sonstigen Erschließungsmaßnahmen einschließlich eventueller Entschädigungen kann erst bei der Ausführung 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 Straßen 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. 19 nach § 12 des Bundesbaugesetzes außer Kraft.

Aufgestellt:

Delmenhorst, den 26. Mai 1966

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Tamsen', with a stylized, flowing script.

Tamsen
Stadtbaurat