

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 110

für die Flurstücke 569/12 und 569/14 sowie für eine Teilfläche des Flurstücks 569/8 der Flur 2 an der Droberger Straße/Oldenburger Straße in Delmenhorst

-----

### I. Vorbemerkung

Der Bebauungsplan Nr. 110 erfaßt mit seinem Geltungsbereich eine Fläche von ca. 1,18 ha. Das Gebiet liegt im westlichen Stadtteil Deichhorst in etwa 1,3 km Entfernung zum Stadtkern.

### II. Bisherige Entwicklung

Die Flächen des Planungsgebietes umfassen ein Villengrundstück, das einen jahrhunderte alten Baumbestand aufweist. Das Wohngebäude ist etwa um die Jahrhundertwende entstanden. Auf den benachbarten, vom Bebauungsplan Nr. 68 erfaßten Flächen wurden in den letzten Jahren mehrere Wohngebäude mit bis zu 8 Geschossen errichtet.

### III. Bisherige Planungen und Festsetzungen

Als vorbereitender Bauleitplan besteht für das Gebiet der Stadt Delmenhorst der am 21.10.1969 vom Rat der Stadt beschlossene Flächennutzungsplan. Hieraus wurde der Bebauungsplan Nr. 110 entwickelt.

Der in den Bebauungsplan Nr. 110 einbezogene Teilbereich des Flurstücks 569/8 der Flur 2 wird z.Zt. noch vom Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 68 vom 22.5.1969 erfaßt. Die dort für diesen Teilbereich getroffenen Festsetzungen sollen durch den Bebauungsplan Nr. 110 geändert werden.

Sonstige verbindliche Bauungs- oder Fluchtlinienpläne liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 110 nicht vor, bzw. sind hier nicht bekannt.

### IV. Anlaß der Planaufstellung und Planungsziel

Den Gemeinden ist durch § 2 (1) des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.60 die Aufgabe übertragen, Bauungspläne in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit dies erforderlich ist. In Erfüllung dieser Verpflichtung hat der Rat der Stadt Delmenhorst am 10.7.1973 beschlossen, für den eingangs genannten Bereich den Bebauungsplan Nr. 110 aufzustellen. Damit wurde die Rechtsgrundlage für die Aufstellung dieses Planes geschaffen.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Auflockerung des Stadtbildes durch Grünanlagen dort erforderlich, wo dies möglich ist. Der hier vorhandene Baumbestand kann auch durch Neuanlegung von Grünflächen an anderer Stelle nicht ersetzt werden. Die für den Wohnwert der angrenzenden Baugebiete unersetzliche Grünfläche machte die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Erhaltung der alten, wertvollen Bäume und Sträucher erforderlich.

Darüber hinaus soll der Bebauungsplan Art und Maß der baulichen Nutzung für die von ihm erfaßten Grundstücke und Grundstücksteile verbindlich festsetzen sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksbereiche ausweisen, damit die zukünftige Bebauung im Sinne einer städtebaulichen Ordnung gelenkt werden kann.

#### V. Planinhalt

##### a) Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In der Art der Bodennutzung wurde der Bebauungsplan Nr. 110 aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 21.10.1969 entwickelt. Die Baugebiete wurden als reine Wohngebiete (WR) und allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen. Die in diesen Baugebieten zulässige Nutzung kann den §§ 3 und 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 entnommen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grund- und Geschoßflächenzahlen bestimmt. Diese Zahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind.

In den Baugebieten gilt allgemein die offene Bauweise.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Durch eine Sonderfestsetzung wird die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Garagen auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien ausgeschlossen.

In den Baugebieten gelten zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze.

##### b) Verkehr

Die das Baugebiet begrenzenden Straßenzüge (Oldenburger Straße und Dwoberger Straße) sind bereits seit langer Zeit vorhanden und ausgebaut. Die Dwoberger Straße hat in diesem Bereich zwischenzeitlich einen neuen Ausbau erhalten.

c) Sonstige Festsetzungen

Auf einer Teilfläche des Planungsgebietes befinden sich Bäume und Sträucher, die ihres waldähnlichen Charakters wegen erhalten werden sollen. Eine diesbezügliche Festsetzung soll das gewährleisten. Darüber hinaus dürfen im Bereich dieser Fläche keinerlei bauliche Anlagen errichtet werden.

Im Bereich der Baugebiete stehen vereinzelt erhaltenswerte Bäume, die gleichfalls durch eine Festsetzung im Bebauungsplan geschützt werden sollen.

d) Flächenangaben

Von dem ca. 1,18 ha großen Planungsgebiet wurde ausgewiesen als

1. Reine Wohngebiete	ca. 0,31 ha
2. Allgemeine Wohngebiete	ca. 0,42 ha
3. Flächen mit zu erhaltenden Bäumen	ca. 0,45 ha

VI. Kosten und Folgemaßnahmen

Kosten, die durch die Durchführung des Bebauungsplanes entstehen, sind nicht erkennbar.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht erforderlich.

Bestehende frühere Pläne im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 110 treten mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 110 nach § 12 BBauG außer Kraft.

Delmenhorst, den 9.9.1974

Stadt Delmenhorst

Der Oberstadtdirektor

Stadtplanungsamt

Im Auftrage

  
Götting  
Oberbaurat