

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr.113

für die Grundstücke beiderseits der Mühlenstraße von der Eisenbahnstrecke bis zur Schanzenstraße bzw. Haus Nr. 123 (einschließlich) und beiderseits der Gerhart-Hauptmann-Straße von der Mühlenstraße bis einschließlich Haus Nr. 26 (gerade) bzw. Haus Nr. 11 (ungerade) in Delmenhorst

I. Vorbemerkung

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 4,38 ha und liegt unmittelbar am Nordrand der Innenstadt.

II. Bisherige Entwicklung

Die Mühlenstraße ist als eine der Hauptverbindungen zu den nördlichen Stadtteilen bereits seit der Jahrhundertwende überwiegend bebaut. Einzelne Baulücken wurden in den letzten Jahrzehnten geschlossen. Dieser Straßenzug ist bereits seit langem ausgebaut, kann aber den anfallenden Verkehr als Zubringer zu den nördlichen Nachbargemeinden (L 67) nicht mehr in dem jetzigen Zustand aufnehmen. Nachdem der Bahnübergang im Zuge der Bahnhöherlegung kreuzungsfrei ausgebaut wurde, ist die Verbreiterung der Mühlenstraße dringend erforderlich.

Die Reihen- und Miethausbebauung beiderseits der Gerhart-Hauptmann-Straße wurde Ende der 50er Jahre von einer Bauträgergesellschaft erstellt. Diese Straße sowie die davon abzweigende Straße Am Wehrhahn sind bereits ausgebaut

III. Bisherige Planungen und Festsetzungen

Für das Gebiet der Stadt Delmenhorst besteht als vorbereitender Bauleitplan der am 21.10.1969 vom Rat der Stadt beschlossene Flächennutzungsplan.

Für die Grundstücke Mühlenstraße Haus Nr. 12 bis 19 und 128 bis 140 sowie für die östlich angrenzenden Flächen bis an das Flurstück 114 besteht zur Zeit noch der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 (Innenstadt) vom 13.2.1963.

Die Grundstücke Mühlenstraße 26 A bis einschl. 30 A liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 52 vom 12.10.1968. Die in den vorgenannten Plänen getroffenen Festsetzungen sollen durch den Bebauungsplan Nr. 113 ersetzt werden.

Sonstige verbindliche Bauleitpläne oder Fluchtlinienpläne liegen für den Planungsbereich nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

IV. Anlaß der Planaufstellung und Planungsziel

Nach § 2 (1) des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 ist den Gemeinden die Aufgabe übertragen worden, in eigener Verantwortung Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies erforderlich ist. In Erfüllung dieser Verpflichtung hat der Rat der Stadt Delmenhorst am 14.2.1974 beschlossen, für den eingangs genannten Bereich den Bebauungsplan Nr. 113 aufzustellen.

Die Aufstellung des Planes wurde insbesondere durch den in nächster Zeit anstehenden Ausbau der Mühlenstraße erforderlich. Es sollen hier die für die Verbreiterung der Mühlenstraße erforderlichen Grundstücksteile in die öffentliche Verkehrsfläche einbezogen werden. Außerdem werden die bestehenden Verkehrsflächen der Gerhart-Hauptmann-Straße und der Straße Am Wehrhahn verbindlich festgesetzt. Die für die Verbreiterung und den Ausbau der Linoleumstraße sowie für die Anlegung eines öffentlichen Parkplatzes erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen werden gleichfalls durch den Bebauungsplan gesichert.

Darüber hinaus soll der Bebauungsplan eine bessere Ausnutzung der in unmittelbarer Nähe der Innenstadt liegenden Grundstücke ermöglichen, um hier eine städtebaulich erwünschte Verdichtung zu erzielen.

Der Plan verfolgt weiterhin den Zweck, Art und Maß der baulichen Nutzung für die von ihm erfaßten Grundstücke und Grundstücksteile verbindlich festzusetzen und die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen auszuweisen, um hierdurch die weitere Bebauung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung lenken zu können.

V. Planinhalt

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

In der Art der Bodennutzungs wurde der Bebauungsplan Nr. 113 aus dem Flächennutzungsplan vom 21.10.1969 für das Gebiet der Stadt Delmenhorst entwickelt. Die in dieser Hinsicht getroffenen Festsetzungen stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. So wurden im Planungsbereich allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) ausgewiesen. Welche Anlagen hier zulässig sind, regeln die §§ 4 und 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Bei unterschiedlich zugelassener Zahl der Vollgeschosse innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt eine Unterteilung durch eine Geschoßgrenze. Durch eine Sonderfestsetzung wird die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

Für das gesamte Planungsgebiet gilt mit wenigen Ausnahmen im straßenseitigen Bereich die geschlossene Bauweise. Für die rückseitigen Grundstücksteile ist die offene Bauweise vorgeschrieben.

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. Grundstücke und Grundstücksteile, die ein unterschiedliches Maß der Nutzung aufweisen, wurden durch eine Nutzungsgrenze unterteilt.

In allen Baugebieten wurde die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Eine Ausnahme hiervon bilden die Grundstücke Mühlenstraße 12 bis 19 und 124 bis 138. Hier wurde in dem 15,0 m tiefen straßenseitigen Bereich gleichzeitig eine Mindestgrenze vorgesehen. In Teilbereichen wurde ein zusätzliches Vollgeschoß als Ausnahme im Einzelfall vorgesehen. Die in einzelnen Baugebieten unterschiedlich festgesetzten Ausnutzungswerte können dem Plan entnommen werden.

b) Verkehr

Die Mühlenstraße ist als Landesstraße 67 in Verbindung mit der Nutzhornstraße eine der wichtigsten Verbindungen der Innenstadt mit dem nördlichen Umland. Darüber hinaus muß sie einen großen Teil des innerstädtischen Verkehrs aufnehmen. Dieser bereits seit langem ausgebaute Straßenzug reicht in der jetzigen Breite und dem derzeitigen Ausbauzustand nicht aus und bedarf dringend einer den Verkehrsverhältnissen angepaßten Erneuerung. Der vorgesehene Ausbau der Mühlenstraße nimmt auf die vorhandene Bebauung überwiegend Rücksicht. So sollen neben beidseitigen Geh- und Radwegen drei Fahrspuren angelegt werden, deren mittlere Spur jeweils für die Linksabbieger an den einzelnen Einmündungen reserviert bleibt. In einem Teilabschnitt ist ein einseitiger

Parkstreifen vorgesehen. Weitere öffentliche Parkplätze wurden im Bereich der Flurstücke 109/1 und 110 an der Nordseite der Bahnlinie vorgesehen, da die beidseitige Bebauung der Mühlenstraße die erforderliche Anzahl von Einstellplätzen entlang des Straßenzuges nicht zuläßt.

Die Gerhart-Hauptmann-Straße sowie die Straße Am Wehrhahn wurden im Bebauungsplan entsprechend dem vorhandenen Ausbau in den Bebauungsplan übernommen. Änderungen des Straßenprofils sind hier nicht vorgesehen.

An der Nordseite des Bahnkörpers wurde die Linoleumstraße mit einer Gesamtbreite von 11,0 m ausgewiesen. Hier soll neben der Fahrbahn und einem Sicherheitsstreifen entlang der Bahndammkante ein einseitiger Gehweg und ein einseitiger Parkstreifen angelegt werden.

Gegenüber der Einmündung der Gerhart-Hauptmann-Straße wurde eine Gehwegverbindung zwischen der Mühlenstraße und dem Wendeplatz der Ankerstraße ausgewiesen.

c) Nachrichtliche Übernahme nach § 9 (4) BBauG

An der Ostseite des allgemeinen Wohngebietes wurde entlang des vom Geltungsbereich des Planes nicht erfaßten Ordemannschen Kanals (öffentlicher Wasserzug Nr. 10) ein 5,0 m breiter Reinigungstreifen mit Anbau und Bepflanzungsverbot nach wasserrechtlichen Vorschriften in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

d) Flächenangaben

Von dem ca. 4,38 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als

1. Allgemeine Wohngebiete	ca. 0,97 ha
2. Mischgebiete	ca. 2,39 ha
3. Verkehrsflächen	ca. 1,02 ha

VI. Kosten

Für den Ausbau der vom Bebauungsplan Nr. 113 erfaßten, noch nicht endgültig ausgebauten öffentlichen Verkehrsanlagen werden die Kosten nach überschläglichen Ermittlungen entsprechend dem heutigen Stand auf ca. 1,2 Millionen DM geschätzt. In diesem Betrag sind alle Kosten für die Herstellung bzw. Erneuerung der Kanäle, der Straßenbefestigung einschl. Freilegung, für die

Verlegung bzw. Erneuerung oder Umlegung von Gas- und Wasserleitungen sowie für die Straßenbeleuchtungsanlagen enthalten.

Die Höhe der bei der Stadt verbleibenden Kosten kann erst bei Durchführung der einzelnen Maßnahmen ermittelt werden. Die Durchführung der Maßnahmen und die Inanspruchnahme der Mittel erfolgt im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

VII. Folgemaßnahmen

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Flächen sind, soweit sie sich nicht im Eigentum der Stadt befinden, seitens der Stadt zu erwerben oder notfalls zu enteignen. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht erkennbar. Sollten sie notwendig werden, werden sie den jeweiligen Gegebenheiten entsprechend getroffen.

Bestehende frühere Pläne im Bereich des Planungsgebietes treten mit der nach § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 113 außer Kraft.

Delmenhorst, den 2.4.1974

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrag

Grottker
Baudirektor