

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 106

für die Grundstücke beiderseits des Hamburger Weges sowie für die Grundstücke Syker Straße 62 bis 74 A (einschließlich) gerade und Bremer Straße 135 bis 143 (einschließlich) ungerade in Delmenhorst

I. Vorbemerkung

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 3,48 ha und liegt etwa 1,9 km östlich des Stadtkernes.

II. Bisherige Entwicklung

Das vom Bebauungsplan erfaßte Gebiet beiderseits des Hamburger Weges ist bereits seit Jahrzehnten bebaut. Neben der überwiegenden Wohnbebauung wird ein Teil der Grundstücke an der Bremer Straße und an der Syker Straße sowie an der Westseite des Hamburger Weges mit gewerblichen Anlagen genutzt, die nicht wesentlich stören.

Der Hamburger Weg ist bisher nicht ausgebaut. Schmutz- und Regenwasserkanal sind hier jedoch bereits vorhanden.

III. Bisherige Planung und Festsetzungen

Für das Gebiet der Stadt Delmenhorst hat der Rat der Stadt am 21.10.1969 einen Flächennutzungsplan beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 106 wurde hieraus entwickelt. In der Art der Bodennutzung stimmen die hier getroffenen Festsetzungen mit den Darstellungen dieses Flächennutzungsplanes überein.

Für die Grundstücke an der Syker Straße besteht der Fluchtlinienplan vom 17.12.1957, der als übergeleiteter Bauleitplan nach dem Bundesbaugesetz noch Rechtskraft hat.

Sonstige verbindliche Bebauungspläne und Fluchtlinienpläne liegen nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

IV. Anlaß der Planaufstellung und Planungsziel

Nach § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 sind Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es erforderlich ist. In Erfüllung dieser Verpflichtung hat der Rat der Stadt Delmenhorst am 27.3.1973 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 106 für den eingangs genannten Bereich aufzustellen.

Die Planaufstellung wurde insbesondere erforderlich, um die für den vorgesehenen Ausbau des Hamburger Weges benötigten Flächen als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen. Weiterhin soll eine zur Erschließung der rückseitigen Grundstückflächen an der Ostseite des Hamburger Weges erforderliche Planstraße hier verbindlich festgesetzt werden.

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

V. Planinhalt

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

Im Planungsbereich sind entsprechend der vorhandenen Nutzung Mischgebiete (MI) und allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen. Die Grundstücke an der Syker Straße und Bremer Straße sowie an der Westseite des Hamburger Weges sind als Mischgebiet eingestuft, während die Grundstücksteile der Grundstücke an der Ostseite des Hamburger Weges im Bebauungsplan als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen sind.

In allen ausgewiesenen Baugebieten ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26.11.1968 sowie Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze aufgrund einer Sonderfestsetzung unzulässig.

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch Grundflächenzahlen bzw. Geschoßflächenzahlen festgesetzt. Diese Zahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) der Baunutzungsverordnung zulässig sind. Die festgesetzten Werte können dem Plan entnommen werden.

In allen Baugebieten gilt die offene Bauweise.

Die überbaubaren Flächen der Grundstücke sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen abgegrenzt. In den allgemeinen Wohngebieten beträgt die Bebauungstiefe 25,0 m. In den Mischgebieten soll die unterschiedlich festgesetzte größere Bautiefe die nach der Bau-

nutzungsverordnung in der Fassung vom 26.11.1968 hier zulässigen gewerblichen Anlagen ermöglichen.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wurde in Anlehnung an die in den Baugebieten vorhandene Bebauung mit zwei als Höchstgrenze vorgesehen. In einzelnen Teilgebieten sieht der Bebauungsplan im Einzelfall die Ausnahme für ein weiteres Vollgeschoß vor. Von der Ausnahme kann Gebrauch gemacht werden, wenn baurechtliche Belange nicht beeinträchtigt werden und insbesondere die Anforderungen an gesundes Wohnen, ausreichende Belichtung und Belüftung der einzelnen Räume unter Einhaltung der geforderten Abstandsflächen berücksichtigt werden.

In den Mischgebieten wurden Teilbereiche nur für ein Vollgeschoß zugelassen. Diese unterschiedlichen Bereiche wurden im Bebauungsplan durch Geschoßgrenzen unterteilt.

Soweit bestehende Gebäude oder Gebäudeteile außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen stehen, sollen diese Bestandsschutz genießen. Nach einer Sonderfestsetzung gelten für diese Gebäude oder Gebäudeteile, soweit sie nicht gleichzeitig in eine öffentliche Verkehrsfläche hineinragen, die Baugrenzen nur, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden, oder wenn Umbaumaßnahmen durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen.

b) Verkehr

Der Hamburger Weg ist bisher nicht ausgebaut. Im Zuge des vorgesehenen Ausbaues soll diese Straße als Erschließungsstraße für die angrenzenden allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete eine Verbreiterung auf 11,5 m erfahren. Hierbei ist neben der Fahrbahn und beidseitigen Gehwegen ein durchgehender einseitiger Parkstreifen vorgesehen. Im Bereich der Einmündung in die Syker Straße soll bei 13,3 m Gesamtbreite beidseitig ein Parkstreifen angelegt werden. Dieser Ausbau wird für die Verbindung zwischen der Syker Straße (L 75) und der Bremer Straße (L 87) als ausreichend angesehen.

Die in östlicher Richtung vom Hamburger Weg abgehende Planstraße wird im erfaßten Einmündungsbereich eine Breite von 10,0 m erhalten und neben der Fahrbahn beidseitige Gehwege aufweisen. Diese Planstraße ist für die Erschließung der rückseitigen Grundstücksflächen der Grundstücke an der Ostseite des Hamburger Weges erforderlich.

Die Syker Straße und die Bremer Straße werden vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht erfaßt und sind bereits ausgebaut.

c) Flächenangaben

Von dem ca. 3,48 ha großen Planungsgebiet sind ausgewiesen als:

1. Allgemeine Wohngebiete	ca. 0,99 ha
2. Mischgebiete	ca. 2,06 ha
3. Verkehrsflächen	ca. 0,43 ha

VI. Kosten

Für den Ausbau des Hamburger Weges sowie die Anlegung der Einmündung der Planstraße werden die Kosten nach heutigem Stand auf etwa 425.400,-- DM geschätzt. Dieser Betrag setzt sich aus den Kosten für noch nicht getätigten Grunderwerb, für den Kanalbau (soweit noch nicht vorhanden), für die Befestigung der Straßen einschließlich Freilegung, für die Verlegung oder Erneuerung bzw. Umlegung der Wasser- und Gasleitungen sowie für die Straßenbeleuchtungsanlagen zusammen. Ein Teil dieser Gesamtkosten belastet den städtischen Haushalt nur vorübergehend, da die Anlieger nach Herstellung der Erschließungsanlagen in Form von Beiträgen entsprechend den Ortssatzungen zu den Kosten herangezogen werden. Die tatsächliche Höhe der bei der Stadt verbleibenden Kosten kann erst bei Durchführung der Erschließungsmaßnahmen ermittelt werden. Die erforderlichen Maßnahmen und die Inanspruchnahme der Mittel erfolgt im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

VII. Folgemaßnahmen

Die für den Ausbau und die Verbreiterung des Hamburger Weges sowie die Neuanlegung der Planstraße erforderlichen Flächen müssen durch die Stadt erworben oder notfalls enteignet werden.

Für die Anlegung eines Spielplatzes entsprechend dem Nieders. Gesetz über Spielplätze vom 6.2.1973 stehen in dem bereits bebauten Planungsgebiet keine geeigneten Flächen zur Verfügung. Hier muß im Zusammenhang mit der Bebauung der rückseitigen Flächen der Grundstücke an der Ostseite des Hamburger Weges in einem noch aufzustellenden Bebauungsplan eine entsprechende Spielplatzfläche vorgesehen werden, die den Bedarf des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 106 einschließt.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht erkennbar. Sollten sie sich als erforderlich erweisen, können diese den jeweiligen Gegebenheiten entsprechend getroffen werden.

Bestehende frühere Pläne im Bereich des Planungsgebietes treten mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 106 nach § 12 des Bundesbaugesetzes außer Kraft.

Delmenhorst, den 15.1.1974

Der Oberstadtdirektor

In Vertretung

Tamsen
Stadtbaurat

Tamsen

