

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 101

für die Grundstücke beiderseits der Bismarckstraße vom Hoyers Graben bis zur nordseitigen Grenze der Flurstücke 333 (Bismarckstraße Nr. 91), 313/1 und 313/2 (Bismarckstraße Nr. 21) der Flur 56 in Delmenhorst

-----

### I. Vorbemerkung

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 3,73 ha und liegt in etwa 0,6 km südostwärts des Stadtkernes.

### II. Bisherige Entwicklung

Das vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßte Gebiet ist bereits überwiegend bebaut.

Die Bismarckstraße nimmt den Verkehr aus den südlichen Stadtgebieten sowie deren Randbereichen auf und hat sich somit im Laufe der Jahrzehnte zu einer der wichtigsten Zubringerstraßen zum Stadtkern entwickelt. Sie ist derzeit nur mit einer Fahrbahn und beidseitigen Gehwegen ausgestattet. Dieser Ausbauzustand wird den heutigen Anforderungen nicht mehr gerecht. Neben dem stetig anwachsenden fließenden Verkehr nimmt auch der ruhende Verkehr in erheblichem Umfange zu. Die gleiche Beobachtung wird auch bei dem hier herrschenden Radfahrverkehr gemacht, der vorwiegend durch das in der Nähe liegende Gymnasium (Max-Planck-Schule) verursacht wird.

Im Planbereich werden die Grundstücke überwiegend zu Wohnzwecken genutzt.

### III. Bisherige Planung und Festsetzungen

Als vorbereitender Bauleitplan besteht für das Gebiet der Stadt Delmenhorst der am 21.10.1969 vom Rat der Stadt beschlossene Flächennutzungsplan.

Die Flurstücke 308, 309/1, 309/2, 310, 311, 313/1, 313/2 sowie 333 - 338 der Flur 56 werden vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 (Innenstadt) vom 13.2.1963 erfaßt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 101 sollen die dort getroffenen Festsetzungen geändert werden. Für die Bismarckstraße besteht ein nach dem Bundesbaugesetz übergeleiteter Fluchtlinienplan vom 19.10.1937.

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

#### IV. Anlaß der Planaufstellung sowie Planungsziel

Nach § 2 (1) des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 ist den Gemeinden die Aufgabe übertragen, in eigener Verantwortung Bauleitpläne aufzustellen sobald und soweit dies erforderlich ist. In Erfüllung dieser Verpflichtung hat der Rat der Stadt Delmenhorst am 10.7.1972 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 101 für den genannten Geltungsbereich aufzustellen.

Die Planaufstellung wurde insbesondere erforderlich, um die für die geplante Verbreiterung der Bismarckstraße erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen verbindlich festzusetzen.

Zur Verdichtung der nur locker bebauten Wohngebiete im Bereich der Flurstücke 333 - 338 (Bismarckstraße Nr. 87-91) sind Festsetzungen zu treffen, die eine weitgehende Überbauung der Grundstücke gestatten. Mit Rücksicht auf das im Westen angrenzende Areal der Max-Planck-Schule und die angrenzenden der Erholung dienenden Graftanlagen sowie überhaupt auf die Lage der Straße in der Nähe des Stadtkernes ist eine verstärkte Ausnutzung der Grundstücksflächen städtebaulich erwünscht und auch vertretbar. Das gilt insbesondere für die beiden im Eckbereich zur Max-Planck-Straße liegenden Flurstücke 336 - 338. Damit in diesem Bereich zusammen mit dem Schulgebäude ein in jeder Hinsicht vernünftiges und herausragendes Gesamtbild entsteht, ist diese Zielsetzung bei den zu treffenden Planausweisungen besonders zu berücksichtigen.

Für die Flurstücke 333 - 335 sollen die Festsetzungen so getroffen werden, damit auch die Errichtung von Zweitgebäuden auf den zur Straßenseite hin bebauten Grundstücken oder durch Bildung von selbständigen Grundstücken mit Anschluß an das vorhandene Straßennetz gestattet werden kann.

Der Bebauungsplan soll daher Art und Maß der baulichen Nutzung für die von ihm erfaßten Grundstücke und Grundstücksteile verbindlich festsetzen sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausweisen, 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

In der Art der Bodennutzung wurde der Bebauungsplan Nr. 101 aus dem am 21.10.1969 für das Gebiet der Stadt Delmenhorst beschlossenen Flächennutzungsplan entwickelt. Die in dieser Hinsicht getroffenen Festsetzungen stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. So wurden im Planbereich reine Wohngebiete (WR) ausgewiesen. Welche Anlagen in diesen Baugebieten zulässig sind, regelt der § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Bei unterschiedlich zugelassener Anzahl der Vollgeschosse innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgte eine Unterteilung mit einer Geschoßgrenze. Durch eine Sonderfestsetzung wird bestimmt, daß auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen nicht errichtet werden dürfen.

Soweit bestehende Gebäude oder Gebäudeteile außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen stehen, sollen sie Bestandschutz genießen. Nach einer Sonderfestsetzung gelten für diese Gebäude oder Gebäudeteile die festgesetzten Baugrenzen nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Diese Sonderregelung gilt jedoch nicht für solche Gebäude, die gleichzeitig in eine öffentliche Verkehrsfläche hineinragen.

Das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke wird durch Grund- und Geschoßflächenzahlen bestimmt, das in den einzelnen Baugebieten die Höchstwerte des § 17 BauNVO nicht überschreitet. Die Grundflächenzahlen und Geschoßflächenzahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grundfläche bzw. Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 der Baunutzungsverordnung zulässig sind.

Bei der Festlegung der Anzahl der Vollgeschosse sowie der Bauweise wurde an dem bestehenden Straßenzug auf den Baubestand weitgehend Rücksicht genommen. Im Einzelfall besteht hier eine Ausnahmemöglichkeit für drei Vollgeschosse. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung darf allerdings bei Anwendung der Ausnahme nicht überschritten werden.

b) Verkehr

Um den in verkehrlicher Hinsicht stetig wachsenden Anforderungen für die Bismarckstraße gerecht werden zu können, ist eine Verbreiterung dieses Straßenzuges derart vorgesehen, um einen Längsparkstreifen und an beiden Seiten Radfahrwege unterbringen zu können. Für die Haltestellen der Linienbusse sind entsprechende Ausbuchtungen vorgesehen.

Die vorhandene und im Bebauungsplan berücksichtigte Verkehrsfläche der Max-Planck-Straße enthält eine Fahrbahn, beidseitige Fußwege und Grünstreifen.

c) Nachrichtliche Übernahme nach § 9 (4) BBauG

Der Hoyers Graben wurde als öffentlicher Wasserzug einschließlich 5 m breitem Reinigungstreifen nach § 9 (4) BBauG in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

d) Flächenangaben

Von dem ca. 3,73 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als

1. Reine Wohngebiete	ca. 3,03 ha
2. Verkehrsflächen	ca. 0,65 ha
3. Wasserzug	ca. 0,05 ha

VI. Kosten

Für den Ausbau der vom Bebauungsplan Nr. 101 erfaßten öffentlichen Verkehrsanlagen werden die Kosten nach überschlägigen Ermittlungen entsprechend dem heutigen Stand auf ca. 875.000,-- DM geschätzt. In diesem Betrag sind alle Kosten für noch erforderlichen Grunderwerb, für die Herstellung der Kanäle, für die Straßenbefestigung einschl. Freilegung, für die Verlegung bzw. Erneuerung oder Umlegung von Gas- und Wasserleitungen sowie für die Beleuchtungsanlagen enthalten.

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

VII. Folgemaßnahmen

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Flächen, soweit sie noch nicht in Eigentum der Stadt übergegangen sind, müssen durch die Stadt erworben oder notfalls enteignet werden.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles BBauG sind nicht erkennbar. Sollten sich diese jedoch als notwendig erweisen, so 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. 101 außer Kraft.

Aufgestellt:

Delmenhorst, den 5.10.1972

Der Oberstadtdirektor

In Vertretung

Tamsen  
Stadtbaurat

*(Handwritten initials)*

*(Handwritten signature)*

## B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 101 im Bereich der Flurstücke 333 bis 338 der Flur 56 in Delmenhorst

---

### Vorbemerkung:

Der Rat der Stadt Delmenhorst hat dem Bebauungsplanentwurf Nr. 101 am 10.7. 1972 zugestimmt und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit zugehöriger Begründung beschlossen. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 12.10. bis einschließlich 13.11.1972. Während der Auslegungsdauer wurden mehrere Bedenken und Anregungen vorgebracht.

### Änderungen:

Die Flurstücke 333 bis 338 der Flur 56 grenzen südseitig an das Grundstück des an der Max-Planck-Straße gelegenen Gymnasiums. Neue Überlegungen in der Schulplanung haben möglicherweise auch Veränderungen für diese Schule zur Folge. In diesem Fall sind Auswirkungen auf den Bereich der vorgenannten Grundstücke nicht auszuschließen.

Der Rat der Stadt hielt es deshalb für erforderlich, die an das Schulgrundstück angrenzenden Nachbargrundstücke mit Ausnahme der für die Verbreiterung der Bismarckstraße benötigten Teilflächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 101 herauszunehmen.

Die Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes macht eine erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes hinsichtlich der Herausnahme der betroffenen Flurstücksteile erforderlich. In diesem Bereich gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 (Innenstadt) weiterhin. Aus der Änderung des Geltungsbereiches lassen sich Mehr- oder Minderkosten bezüglich der Plandurchführung nicht erkennen.

Aufgestellt:

Delmenhorst, den 4.9.1973

Der Oberstadtdirektor

In Vertretung

  
Tausen  
Stadtbaurat