

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr.93

für die Flurstücke 1 - 10 der Flur 7 sowie die Flurstücke 227 und 228 der Flur 14 an der Schönemoorer Straße und Dwostraße in Delmenhorst

I. Vorbemerkung

Das ca. 2 km nördlich vom Stadtkern gelegene Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 1,63 ha.

II. Bisherige Entwicklung

Bei der Schönemoorer Straße handelt es sich um die Hauptausfallstraße der Stadt Delmenhorst in das Gebiet der Gemeinde Schönemoor. Sie stellt ein Teilstück der Kreisstraße 229 dar. Beiderseits dieser Straße ist schon seit Jahrzehnten eine Bebauung aus vorwiegend ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern vorhanden. Die noch verbliebenen Baulücken wurden bis auf einzelne noch unbebaute Grundstücke im straßenseitigen Bereich im Laufe der Jahre bebaut. Die Dwostraße ist die wichtigste Ost-West-Verbindung im Norden der Stadt. Auch hier ist eine Bebauung seit langem vorhanden.

Die Schönemoorer Straße ist mit einer schmalen Fahrbahn nur teilausgebaut. Die Dwostraße wurde im Laufe der 60er Jahre voll ausgebaut.

III. Bisherige Planungen und Festsetzungen

Der Rat der Stadt hat am 21.10.1969 für das Gebiet der Stadt Delmenhorst einen neuen Flächennutzungsplan beschlossen. Hieraus wurde der Bebauungsplan Nr. 93 entwickelt. Die getroffenen Festsetzungen stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

Für die Dwostraße besteht ein nach dem Bundesbaugesetz übergeleiteter Fluchtlinienplan vom 9.6.1961.

Sonstige verbindliche Bauungs- oder Fluchtlinienpläne liegen nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

IV. Anlaß der Planaufstellung und Planungsziel

Nach § 2 (1) des Bundesbaugesetzes 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 28.10.1971 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 93 für den genannten Geltungsbereich aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde insbesondere erforderlich, um die rechtliche Grundlage für die Erschließung und Bebauung der rückseitigen Flächen an der Ostseite der Schönemoorer Straße zu schaffen. Auf diesen Flächen sollen mehrere eingeschossige Wohnhäuser errichtet werden.

Für die bisher nicht überbaubaren rückwärtigen Flächen der genannten Grundstücke soll zur Verdichtung der nur locker bebauten Wohngebiete die Möglichkeit für eine Zweitbebauung geschaffen werden. Die Anbindung des Hintergeländes mit einer Planstraße an das vorhandene Straßennetz ist wegen der dafür kaum ausreichenden Zwischenfläche wirtschaftlich nicht vertretbar. Da aber keine städtebaulichen Gründe vorliegen, die rückwärtigen Flächen von der Bebauung auszuschließen, sollen mit dem Bebauungsplan Nr. 93 Festsetzungen getroffen werden, die die Errichtung von Zweitgebäuden auf den zur Straßenseite hin bebauten Grundstücken oder durch die Bildung von selbständigen Grundstücken mit Anschluß an das vorhandene Straßennetz gestatten.

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.

Der Bebauungsplan soll ferner die zur Durchführung des vorgenannten Projektes notwendigen Verkehrsflächen in der dafür erforderlichen Breite ausweisen sowie die Flächen festsetzen, die für den Ausbau und die Verbreiterung der Schönemoorer Straße erforderlich sind.

V. Planinhalt

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

Der Art der Bodennutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93 liegt der am 21.10.1969 beschlossene Flächennutzungsplan für das Gebiet der Stadt Delmenhorst zugrunde.

Im Planungsbereich wurden entsprechend bestehender und geplanter Nutzung allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) ausgewiesen.

Die in den einzelnen Baugebieten zulässigen Nutzungsarten können den §§ 4 und 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 entnommen werden. Allerdings bestimmt eine Sonderfestsetzung, daß in den Mischgebieten Wohnungen im 1. Vollgeschoß nur bis in 25 m Tiefe und in den darüberliegenden Vollgeschossen nur bis in 15 m Tiefe hinter den straßenseitigen Baugrenzen zulässig sind.

Das höchst zulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch Grundflächenzahlen und Geschoßflächenzahlen festgesetzt. Diese Zahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstückfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO auf den Baugrundstücken zulässig sind. Die in den einzelnen Baugebieten unterschiedlich festgesetzten Ausnutzungswerte können dem Plan entnommen werden.

Die überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgelegt. Soweit auf diesen Flächen eine unterschiedliche Vollgeschoßzahl zugelassen wurde, erfolgte eine Unterteilung durch Anordnung einer Geschoßgrenze.

In allen Baugebieten gilt die offene Bauweise.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wurde an der Dwostraße und an der Schönemoorer Straße bis in 15 m Tiefe entsprechend der vorhandenen Bebauung für zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Darüber hinaus kann ein weiteres Vollgeschoß im Ausnahmefall zugelassen werden.

Anschließend sind im Bereich nördlich des Sassengrabens weitere 25 m für zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze vorgesehen. Auf den rückwärtigen Flächen der Grundstücke an der Schönemoorer Straße ist nur die eingeschossige Bebauung zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen dürfen aufgrund einer Sonderfestsetzung Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen nicht errichtet werden.

Infolge einer weiteren Sonderfestsetzung gelten die Baugrenzen für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen nur, wenn der Baubestand durch einen Neubau ersetzt wird oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleich kommen. Sonstige innere Umbauten sind als Ausnahme zulässig.

b) Verkehr

Der vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßte Teil der Dwostraße ist in der übernommenen Breite bereits voll ausgebaut. Für die Festlegung der ostseitigen Straßenbegrenzungslinie der Schönemoorer Straße wurde als Hauptrichtung die Verbindung zwischen der im Bebauungsplan Nr. 67 auf dem Flurstück 228 und der im Fluchtlinienplan Dwostraße auf der Westgrenze des Flurstücks 7/3 festgesetzten Straßenbegrenzungslinie angehalten. Darüber hinaus ist im Bereich der Einmündung zur Dwostraße eine Aufweitung für die Unterbringung einer Haltestelle des städtischen Linienbusverkehrs vorgesehen.

Zur Erschließung der rückseitigen Grundstücksteile der Flurstücke 1 - 4 (Flur 7) wurde ein 2 m breiter öffentlicher Wohnweg angeordnet. Zur Sicherung der Zufahrt mit Fahrzeugen sowie der Anordnung der erforderlichen Ver- und Entworgungsleitungen wurde parallel zu diesem Weg eine 5,5 m breite Fläche mit Fahrrechten zugunsten der Baugrundstücke sowie mit Leitungsrechten zugunsten öffentlicher Leitungsträger ausgewiesen. Die Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet der Flurstücke 1 - 4 dürfen entsprechend den Planfestsetzungen nur über die vorgenannte Zuwegung an die Schönemoorer Straße verkehrlich angeschlossen werden.

Die Erschließung der Bauflächen im Bereich des allgemeinen Wohngebietes auf den Flurstücken 227 und 228 (Flur 14) erfolgt in Form eines sogenannten "Hammergrundstückes". Andernfalls kann hier eine Zweitbebauung erfolgen.

c) Nachrichtliche Übernahme nach § 9 (4) Bundesbaugesetz

Der Sassengraben wurde als öffentlicher Wasserzug einschließlich beidseitiger Reinigungstreifen nachrichtlich nach § 9 (4) BBauG in den Bebauungsplan übernommen. In einem Teilbereich wurde entsprechend eine Verrohrung vorgesehen.

d) Flächenangaben

Von dem ca. 1,63 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als

1. Allgemeine Wohngebiete	ca. 0,75 ha
2. Mischgebiete	ca. 0,70 ha
3. Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,18 ha

VI. Kosten

Für die Herstellung der vom Bebauungsplan Nr. 93 erfaßten und noch nicht ausgebauten öffentlichen Verkehrsanlagen werden die Kosten nach heutigem Stand auf etwa 177.850,-- DM geschätzt. In diesem Betrag sind alle Kosten für noch erforderlichen Grunderwerb, für die Herstellung der Kanäle, für die Straßebefestigung einschl. Freilegung, für die Verlegung bzw. Erneuerung oder Umlegung von Gas- und Wasserleitungen sowie für die Beleuchtungsanlagen enthalten. Der Wohnweg wird als sogenannte Unternehmeranlage hergestellt, so daß die Stadt hierfür keine Vorausleistungen zu erbringen hat. Die tatsächliche Höhe der bei der Stadt verbleibenden Kosten kann erst nach Durchführung der einzelnen Maßnahmen ermittelt werden. Die Inanspruchnahme der Mittel erfolgt im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

VII. Folgemaßnahmen

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. 93 außer Kraft.

Aufgestellt:

Delmenhorst, den 29.2.1972

Der Oberstadtdirektor

In Vertretung

Tamsen
Stadtbaurat

der

(1972)