

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 88

für die Flurstücke 209/4 bis 225 und 323 sowie für Teilflächen der Flurstücke 242, 244, 245/1, 253, 255/3 - 255/5 und 324 der Flur 58 an der Ostseite der Wildeshauser Straße und beiderseits der verlängerten Delmodstraße in Delmenhorst.

I. Vorbemerkung

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 5,45 ha und liegt in etwa 2,0 km westlich des Stadtkernes.

II. Bisherige Entwicklung

Die Grundstücke im Bereich der Wildeshauser Straße sind bereits seit längerer Zeit bebaut. Ein Teil dieser Bebauung entstand nach dem letzten Kriege. Im Bereich der Händelstraße und der Franz-Schubert-Straße entstand gleichfalls nach dem letzten Kriege eine einheitliche Bebauung. Die Wildeshauser Straße ist z. T. ausgebaut, soll aber entsprechend ihrer Bedeutung als Bundesstraße (B 213) verbreitert werden. Die Händelstraße und die Franz-Schubert-Straße sind bereits ausgebaut. Die übrigen Verkehrsflächen sind nicht vorhanden. An der Wildeshauser Straße befindet sich die kath. Allerheiligen-Kirche mit einem zugehörigen Gemeindegelände. Auf den übrigen Grundstücken entlang der Wildeshauser Straße sind neben Wohngebäuden kleinere gewerbliche Anlagen vorhanden. Die Grundstücke an der Händelstraße und der Franz-Schubert-Straße werden zu Wohnzwecken genutzt.

III. Bisherige Planung und Festsetzungen

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

Für das im Bebauungsplan Nr. 88 ostwärts der Wildeshauser Straße bis in eine Tiefe von 44 - 50 m ausgewiesene Gebiet besteht z. Z. der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 24 vom 4. 5. 1966. Die hier getroffenen Festsetzungen sollen mit geringfügigen Abweichungen in den Bebauungsplan Nr. 88 übernommen werden. Die hieran anschließenden Flächen südlich der verlängerten Delmodstraße liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 vom 11. 9. 1964. Die hier getroffenen Festsetzungen sollen durch den Bebauungsplan Nr. 88 überholt werden.

Weitere verbindliche Bebauungs- oder Fluchtlinienpläne liegen nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

IV. Anlaß der Planaufstellung sowie Planungsziel

Durch § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 ist den Gemeinden die Aufgabe übertragen, in eigener Verantwortung Bauleitpläne aufzustellen. In Erfüllung dieser Verpflichtung hat der Rat der Stadt Delmenhorst am 8. 12. 1970 beschlossen, für den vorgenannten Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 88 aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde insbesondere erforderlich, um die rechtliche Grundlage für die Erschließung und Bebauung der Flurstücke 212/2 und 215/2 zu schaffen. Eine Baugesellschaft beabsichtigt, auf dieser Fläche eine 9- bis 10-geschossige Wohnanlage mit rd. 119 Wohnungseinheiten zu errichten.

Darüberhinaus sollen die Grundstücksflächen beiderseits der Planstraße einer Bebauung zugeführt werden.

Weiterhin soll die Gemeinbedarfsfläche der kath. Kirche im Bereich des Grünzuges für die Anlage eines Kindergartens erweitert werden.

Im Bereich des bereits in den Bebauungsplänen Nr. 6 und 24 ausgewiesenen Grünzuges soll für die angrenzenden Wohngebiete ein Kinderspielplatz angelegt werden. Eine entsprechende Festsetzung wurde in den Bebauungsplan übernommen. Im Bereich zwischen den Flurstücken 212/2 und 215/2 sowie 253 soll ein 3,- m breiter öffentlicher Grünstreifen als Verbindung zwischen der Delmodstraße und dem öffentlichen Kinderspielplatz angelegt werden. Auch für diese Maßnahme ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan soll darüber hinaus die öffentlichen Verkehrsflächen festsetzen. Für die Anbindung der Delmodstraße an die Wildeshauser Straße und die Herstellung der Planstraße, abgehend von der verlängerten Delmodstraße, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes unerlässlich.

Der Bebauungsplan soll weiterhin 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 eine weitere Bebauung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gelenkt werden kann.

V. Planinhalt

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

Der Art der Bodennutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 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.

Eine Sonderfestsetzung besagt, daß in den allgemeinen Wohngebieten die nach § 4 (3) Ziffer 6 der Baunutzungsverordnung vorgesehene Ausnahme nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Weiterhin schließt eine Sonderfestsetzung die nach § 6 (3) der Baunutzungsverordnung vorgesehene Ausnahme als Bestandteil des Bebauungsplanes aus. Darüber hinaus sind in den Mischgebieten Wohnungen im ersten Vollgeschoß nur bis in 25,- m Tiefe und in den darüberliegenden Vollgeschossen nur bis in 15,- m Tiefe hinter der straßenseitigen Baugrenze zulässig.

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch Grundflächenzahlen und Geschößflächenzahlen festgesetzt. Diese Zahlen geben an, wieviel qm Grund- bzw. Geschößfläche je qm Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO auf den Grundstücken 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 Geschößgrenze.

In allen Baugebieten gilt die offene Bauweise.

Eine Sonderfestsetzung besagt, daß Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung und Garagen nicht im Bereich der nicht überbaubaren Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze errichtet werden dürfen.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wurde entlang der Wildeshauser Straße, der Händelstraße und der Franz-Schubert-Straße entsprechend der vorhandenen Bebauung für zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Im Bereich der allgemeinen Wohngebiete nördlich der verlängerten Delmodstraße wurde darüber hinaus eine weitere überbaubare Fläche für ein Vollgeschoß festgesetzt. Im Bereich der Flurstücke 212/2 und 215/2 wurde eine 33 x 59 m große überbaubare Grundstücksfläche für 11 Vollgeschosse mit geschlossener Bauweise ausgewiesen.

b) Verkehr

Die vom Bebauungsplan erfaßte Verkehrsfläche der Wildeshauser Straße ist z. Z. noch nicht ausgebaut. Sie dient zur Verbreiterung dieser überörtlichen Verkehrsstraße. Die Händelstraße und die Franz-Schubert-Straße sind bereits ausgebaut. Die verlängerte Delmodstraße ist z. T. als öffentliche Verkehrsfläche noch nicht vorhanden. Sie soll mit einer Breite zwischen 9,5 und 13,0 m neben der Fahrbahn und beidseitigen Gehwegen einen einseitigen Parkstreifen erhalten. Die von dieser Straße abgehende Planstraße enthält bei einer Breite von 8,5 bis 10,5 m gleichfalls neben der Fahrbahn beidseitige Fußwege und einen einseitigen Parkstreifen. Diese Planstraße endet in einem Wendeplatz.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind im Bereich der Flurstücke 212/2 und 215/2 Teilbereiche für eine Tiefgarage vorgesehen. Weitere Einstellplätze werden oberhalb dieser Tiefgarage angelegt.

e) Flächen für den Gemeinbedarf

Das bestehende Kirchengelände der kath. Allerheiligen-Kirche wurde in den Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche der Zweckbindung Kirche (katholisch) übernommen. Eine weitere Gemeinbedarfsfläche wurde zusätzlich für die Errichtung eines Kindergartens ausgewiesen.

d) Grünflächen

Die bereits in den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 6 und 24 ausgewiesene öffentliche Grünfläche wurde in abgeänderter Form in dem Bebauungsplan Nr. 88 übernommen. Diese Grünanlage gehört zu einem Grünzug, der von der Wildeshauser Straße über die Parkanlagen an der Graft bis nach Düsternort geführt wird.

Im Bereich dieser Grünfläche wurde eine Teilfläche mit der Zweckbindung Kinderspielplatz ausgewiesen.

e) Flächenangaben

Von dem ca. 5,45 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als

1. Allgemeine Wohngebiete	ca. 1,96 ha
2. Mischgebiete	ca. 1,65 ha
3. Gemeinbedarfsfläche	ca. 0,53 ha
4. Grünflächen	ca. 0,45 ha
5. Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,86 ha

VI. Kosten

Für die Herstellung der vom Bebauungsplan Nr. 88 erfaßten und noch nicht ausgebauten öffentlichen Verkehrsanlagen sowie Anlegung des Grünzuges werden die Kosten nach heutigem Stand auf etwa 652 850,-- DM geschätzt. In diesem Betrag sind alle Kosten für noch erforderlichen Grunderwerb, für die Herstellung der Kanäle, für die Straßenbefestigung einschließlich Freilegung, für die Verlegung bzw. Erneuerung oder Umlegung von Gas- und Wasserleitungen sowie für die Beleuchtungsanlagen enthalten. Ein Teil dieser Gesamtkosten belastet den städtischen Haushalt nur vorübergehend, da die Anlieger nach der 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 der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen ermittelt werden. Die erforderlichen Maßnahmen und die Inanspruchnahme dieser Mittel erfolgt im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

VII. Folgemaßnahmen

Die für die Verbreiterung der vorhandenen Straßen und für die Anlegung der Planstraßen benötigten Flächen müssen von der Stadt durch Ankauf erworben oder notfalls enteignet werden.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht erkennbar. Sollten sie sich jedoch für notwendig erweisen, so können sie den jeweiligen Gegebenheiten entsprechend getroffen werden. Bestehende frühere Pläne im Bereich des Planungsgebietes treten mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 88 nach § 12 des Bundesbaugesetzes außer Kraft.

Aufgestellt:

Delmenhorst, den 10. 8. 1972

Der Oberstadtdirektor

In Vertretung

Tamsen
Oberstadtdirektor

