

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 72

für die Flurstücke 663/1, 664, 665/2, 665/3, 666/3 - 666/6, 667/1, 667/2, 668/1, 668/2, 669/4 - 669/7 und 670/5 sowie 670/2 (teilweise) der Flur 58 an der Brauenkamper Straße und am Moorweg in Delmenhorst

I. Vorbemerkung

Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht zur Zeit der Bebauungsplan Nr. 4 mit zwei zugehörigen Änderungsplänen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 wurde erforderlich, da einige Flächenanteile des bisher festgesetzten allgemeinen Wohngebietes nunmehr in ein Mischgebiet umgestuft und für eine erweiterte Bebauungsmöglichkeit vorgesehen werden sollen. Darüber hinaus soll eine kleine Teilfläche des bisherigen allgemeinen Wohngebietes im Bereich der Flurstücke 669/5, 669/6 und 669/7 der Flur 58 für eine Erweiterung des Schulgeländes der Schule Brauenkamp ausgewiesen werden.

Von der Aufstellung eines weiteren Änderungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 4 wurde abgesehen, da bei dem jetzigen Verfahren die inzwischen durch die Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 festgesetzten und vom bisherigen Bebauungsplan Nr. 4 abweichenden Planzeichen verwendet werden sollen.

Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche von ca. 2,34 ha. Die mittlere Entfernung vom Stadtkern beträgt ca. 2,1 km.

Mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 72 nach § 12 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 treten alle bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 mit den zugehörigen Änderungsplänen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 außer Kraft.

II. Planinhalt

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

Der Bebauungsplan setzt die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen fest. Die Bedeutung der einzelnen Festsetzungen ist aus der zum Bebauungsplan gehörenden Legende ersichtlich.

In Übereinstimmung mit dem bisherigen Bebauungsplan setzt der neue Plan entlang des Moorweges ein allgemeines Wohngebiet (WA) und an der Brauenkamper Straße ein Mischgebiet (MI) fest. In das Mischgebiet wurden auch die Flurstücke 666/4, 667/2, 668/2 sowie eine rückseitige Teilfläche aus dem Flurstück 667/1 einbezogen.

Die in den einzelnen Baugebieten zulässigen Anlagen sind aus den §§ 4 und 6 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung vom 26.11.1968 zu ersehen.

Durch eine Sonderfestsetzung ist jedoch bestimmt, daß die nach § 4 (3) 6. und § 6 (3) der BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind. Somit sind Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen in den Baugebieten des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Innerhalb des Mischgebietes sind für die Errichtung von Wohnungen besondere Zonen entlang den Straßen vorgesehen (s. Sonderfestsetzung in der Legende). Die darüber hinaus festgesetzten bebaubaren Flächen der Grundstücke sind für die Bauten der hier zulässigen gewerblichen Betriebe vorbehalten.

Eine weitere Sonderfestsetzung bestimmt, daß in den Vorgärten weder Nebenanlagen nach § 14 der BauNVO, noch Garagen, die auf den sonstigen nicht überbaubaren Flächen zulässig sind, errichtet werden dürfen.

Die für die einzelnen Baugebiete festgesetzten Grundflächenzahlen und Geschoßflächenzahlen entsprechen den höchst zulässigen Werten des § 17 (1) der BauNVO. Sie geben an, wieviel Quadratmeter Grundfläche bzw. Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind.

Für die Bebauung an der Brauenkamper Straße wurde die bisher bis in 15 m Bautiefe zwingend festgesetzte dreigeschossige Bauweise nunmehr für drei Vollgeschosse als Höchstgrenze ausgewiesen. Gleichzeitig wurde hier eine Mindestgrenze für zwei Vollgeschosse festgesetzt. Auf den übrigen überbaubaren Flächen des Mischgebietes sind bis zu zwei Vollgeschosse zulässig.

Für das allgemeine Wohngebiet wurden die im bisherigen Bebauungsplan ausgewiesenen Bauzonen mit 25 m Bautiefe auch in den Bebauungsplan Nr. 72 übernommen. In den straßenseitigen Bereichen der Bauzonen dürfen hier

bis in 15 m Tiefe bis zu zweigeschossige Gebäude und dahinter eingeschossige Baukörper errichtet werden.

Die Bauweise wurde in allen ausgewiesenen Baugebieten als offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude müssen also zu den Nachbargrenzen den nach der Bauordnung vorgeschriebenen Grenzabstand einhalten.

Alle bebaubaren Flächen sind von Baugrenzen umgeben. Die Gebäude dürfen deshalb auch von diesen Baugrenzen abrücken. Ein Überschreiten der Baugrenzen ist, abgesehen von einem geringfügigen Vortreten von Gebäudeteilen, nach § 23 BauNVO nicht zulässig.

b) Flächen für den Gemeinbedarf

Die im bisherigen Bebauungsplan Nr. 4 zugunsten der Volksschule Brauenkamp ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche wurde auch in den Bebauungsplan Nr. 72 übernommen. Für die Schule ist eine Erweiterung an der Südwestseite des jetzigen Schulgebäudes vorgesehen. Dabei muß die hier vorhandene Sportanlage umgestaltet werden. Insbesondere wird dann die Verlegung der vorhandenen 100m-Laufbahn bis an die südwestseitige Grundstücksgrenze erforderlich. Diese Maßnahme macht es notwendig, die jetzt abknickende Schulgrundstücksgrenze an dieser Seite zu begradigen und geringe Teilflächen der Flurstücke 669/5 - 669/7 in die Gemeinbedarfsfläche einzubeziehen.

Für die Gemeinbedarfsfläche wurde eine höchstzulässige dreigeschossige, offene Bauweise festgesetzt.

c) Verkehr

Verkehrsanlagen fallen nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Zu den Straßenseiten schließt der Bebauungsplan mit den Straßenbegrenzungslinien für den Moorweg und die Brauenkamper Straße, entsprechend dem heutigen Straßenausbau, ab.

d) Flächenangaben

Von dem ca. 2,34 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als

1. Allgemeine Wohngebiete (WA)	ca. 0,96 ha
2. Mischgebiet (MI)	ca. 0,84 ha
3. Gemeinbedarfsfläche (Schule)	ca. 0,54 ha

III. Kosten

Durch den Bebauungsplan entstehen der Stadt Delmenhorst und damit der Allgemeinheit nur die Kosten, die sich durch den Grunderwerb für die Gemeinbedarfsfläche der Volksschule Brauenkamp aus den Flurstücken 669/5 - 669/7 ergeben. Die Kosten sind unerheblich. Die Inanspruchnahme der Flächen erfolgt im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

IV. Folgemaßnahmen

Die für die Erweiterung der Schulfläche benötigten geringen Flächenanteile aus den Flurstücken 669/5, 669/6 und 669/7 müssen zum Zeitpunkt der Schulerweiterung von den Eigentümern erworben 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.

Aufgestellt:

Delmenhorst, den 4.2.1969



Tamsen
Stadtbaurat