

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 75

für die Flurstücke 374 - 379, 385/3, 386, 387/1, 395, 396, 397/5, 397/6, 398 - 400, 401/1, 401/3 - 401/7 und für ein Teilstück aus dem Flurstück 402 der Flur 58 zwischen der Baumstraße, Deichhorster Straße, Brauenkamper Straße und den angrenzenden Grundstücken der Oldenburger Straße in Delmenhorst.

I. Vorbemerkung

Das Planungsgebiet liegt im westlichen Stadtgebiet - Ortsteil Deichhorst - und umfaßt eine Fläche von ca. 4,49 ha. Die Entfernung zum Stadtkern beträgt etwa 1,2 km.

II. Bisherige Entwicklung

Das vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßte Gebiet ist bereits überwiegend bebaut. Mit Ausnahme der Flurstücke 386, 387/1, 395, 396 und 401/3 werden die übrigen Flurstücke zu Wohnzwecken genutzt. Während das an der Deichhorster Straße liegende Flurstück 401/3 mit einer Landwirtschaftsschule bebaut ist, wird auf dem daran angrenzenden nordwestlichen Nachbarflurstück 398 vom Deutschen Roten Kreuz ein Altenheim unterhalten. Die vormals gewerbliche Nutzung der Flurstücke 386, 387/1 und 395 besteht heute nicht mehr.

III. Bisherige Planung und Festsetzungen

Im Flächennutzungsplan 1960 der Stadt Delmenhorst sind die Flurstücke 387/1 und 395 als Gewerbebauflächen, die Grundstücke der Landwirtschaftsschule und des Altenheimes als Gemeinbedarfsflächen und die übrigen vom Bebauungsplan erfaßten Grundstücke als Wohnbauflächen ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wurde jedoch überarbeitet. Der überarbeitete Entwurf liegt ab 7.7.1969 für die Dauer eines Monats öffentlich aus. In diesem Entwurfsplan sind die bisherigen gewerblichen Flächen als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Für folgende, vom Bebauungsplan erfaßte bzw. an den Geltungsbereich grenzenden Straßenzüge ist ein nach dem Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 übergeleiteter Fluchtlinienplan vorhanden:

- | | |
|---|----------------|
| 1. Brauenkamper Straße | vom 17.10.1936 |
| 2. Deichhorster Straße einschließlich
der nach Norden abzweigenden Stichstraße | vom 2. 4.1959 |

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

IV. Anlaß der Planaufstellung sowie Planungsziel

Durch § 2 (1) des Bundesbaugesetzes ist den Gemeinden die Aufgabe übertragen, in eigener Verantwortung Bauleitpläne aufzustellen. In Erfüllung dieser Verpflichtung hat der Rat der Stadt Delmenhorst am 22.5.1969 beschlossen, für das vorstehend bezeichnete Gebiet einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 des Bundesbaugesetzes aufzustellen.

Die Planaufstellung wurde insbesondere erforderlich, um die bisher gewerblich genutzten Flurstücke 387/1 und 395 der Wohnbebauung zuzuführen. Eine Wohnungsbaugesellschaft beabsichtigt, nach Abbruch der vorhandenen Betriebsgebäude hier mehrgeschossige Wohnblocks mit ca. 125 Wohnungseinheiten zu errichten. Weiterhin ist die Planaufstellung erforderlich, um die für die Verbreiterung und Verlängerung der von der Deichhorster Straße nach Norden abzweigenden Stichstraße benötigten künftigen Verkehrsflächen festzusetzen. Auch soll von der vorgenannten Stichstraße bis zur Brauenkamper Straße ein Verbindungsweg mit eingeplant werden. Ferner dient der Plan dem Zweck, Art und Maß der baulichen Nutzung verbindlich zu bestimmen, 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 Planungsgebiet sind reine Wohngebiete (WR) und allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen. Das Grundstück des Altenheims sowie das Grundstück der Landwirtschaftsschule wurden als Gemeinbedarfsflächen mit der entsprechenden Zweckbindung festgesetzt.

Bei der Festlegung der Baugebiete ist weitgehend auf die vorangegangene Entwicklung Rücksicht genommen worden. Die unterschiedliche Darstellung der einzelnen Baugebiete ist aus den Ausweisungen im Bebauungsplan und der dazugehörigen Legende ersichtlich. Welche Anlagen in den einzelnen Baugebieten zulässig sind, regeln die §§ 3 und 4 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26.11.1968. Allerdings bestimmt eine Sonderfestsetzung, daß in den allgemeinen Wohngebieten die nach § 4 Abs.3 Ziff. 4, 5 und 6 vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Somit sind in den allgemeinen Wohngebieten Gartenbaubetriebe,

Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbssiedlungen nicht zulässig.

Die bebaubaren Grundstücksflächen sind in den einzelnen Baugebieten durch Baugrenzen abgegrenzt. Bei unterschiedlich zugelassener Anzahl der Vollgeschosse innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wurde eine Unterteilung mit einer Geschoßgrenze vorgenommen.

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.

Weiterhin bestimmt eine Sonderfestsetzung, daß Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung und Garagen auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze nicht errichtet werden dürfen.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse gilt entweder als Höchstgrenze, als zwingend oder als Höchstgrenze mit gleichzeitiger Angabe der Mindestgrenze. Näheres hierüber kann den Darstellungen des Bebauungsplanes und der dazugehörigen Legende entnommen werden.

Für die bebaubaren Flächen der Flurstücke 386, 387/1 und 395 wird die geschlossene Bauweise und für die übrigen Flurstücke innerhalb der Baugebiete WR und WA die offene Bauweise festgesetzt.

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

b) Verkehr

~~Für die geplante Bebauung der Flurstücke 386, 387/1 und 395 mit mehrgeschossigen Wohnblocks und dem Ziel, hier ca. 125 Wohnungseinheiten zu~~

errichten, reicht der heutige Ausbau der von der Deichhorster Straße nach Norden abzweigenden Stichstraße nicht mehr aus. Die Stichstraße soll daher nach Norden verlängert und auf 9,5 bzw. 11,5 m verbreitert werden. Die Stichstraße schließt mit einem Wendeplatz ab. Am Wendeplatz selbst und innerhalb des 11,5 m breiten Ausbaues sind Parkflächen vorgesehen. Das gleiche gilt für die Aufweitung vor dem Grundstück des Altenheimes. Ein weiterer verkehrlicher Anschluß des vorstehenden Bauprogramms ist von der bereits ausgebauten Baumstraße gegeben. Weiterhin wurde von der Planstraße A ein 3 m breiter Verbindungsweg zur Brauenkamper Straße mit eingeplant.

c) Flächenangaben

In dem ca. 4,49 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als

1. Reine Wohngebiete	ca. 2,31 ha
2. Allgemeine Wohngebiete	ca. 1,08 ha
3. Gemeinbedarfsflächen	ca. 0,90 ha
4. Verkehrsflächen	ca. 0,20 ha

VI. Kosten

Wesentliche durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 auf die Stadt zukommende Kosten sind nicht erkennbar. Die Verbreiterung und Verlängerung der von der Deichhorster Straße nach Norden abzweigenden Stichstraße einschließlich Planstraße A mit sämtlichen Erschließungsanlagen werden als sogenannte Unternehmeranlagen von einer Wohnungsbaugesellschaft erstellt und nach Fertigstellung an die Stadt kostenfrei übergeben. Der für die Verbreiterung und Verlängerung erforderliche Grunderwerb wird ebenfalls von der Wohnungsbaugesellschaft getätigt.

Der Ausbau des Verbindungsweges zur Brauenkamper Straße ist in absehbarer Zeit nicht vorgesehen. Diese Maßnahme und die Inanspruchnahme der Mittel geschieht im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

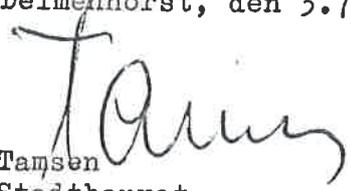
VII. Folgemaßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht erkennbar. Sollten diese sich jedoch für notwendig erweisen, so werden sie den jeweiligen Gegebenheiten entsprechend getroffen.

Bestehende frühere Pläne im Bereich des Planungsgebietes treten mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 75 nach § 12 des Bundesbaugesetzes außer Kraft.

Aufgestellt:

Delmenhorst, den 3.7.1969


Tamsen
Stadtbaurat