

## B e g r ü n d u n g

### zum Bebauungsplan Nr.50

für ein Teilgebiet zwischen der Groninger Straße, dem Flurstück 3/81 (Flur 59), der Bundesstraße 75 (Europastraße) und der Wildeshauser Straße sowie für die Grundstücke Groninger Straße Haus Nr. 2 bis 50 (gerade) und Wildeshauser Straße Haus Nr. 77 bis 88 in Delmenhorst

-----

#### I. Vorbemerkung sowie bisherige Planungen und Festsetzungen

Das Planungsgebiet liegt im westlichen Stadtgebiet im Ortsteil Deichhorst und umfaßt eine Fläche von ca. 14,85 ha. Die mittlere Entfernung zum Stadtkern beträgt rd. 3,0 km.

Der im Planbereich liegende Abschnitt der Groninger Straße ist, bis auf einige Fußwegabschnitte, bereits ausgebaut. Ebenfalls ausgebaut sind die Utrechter Straße von der Groninger Straße bis zu ihrer ersten Krümmung und die Haarlemer Straße einschl. Fußweg zur Wildeshauser Straße sowie die an den Geltungsbereich angrenzende Wildeshauser Straße mit einer Aufweitung der Fahrbahn als Wendekreis für den Linienbus.

An der Groninger Straße, Utrechter Straße und Haarlemer Straße ist eine mehrgeschossige Wohnblockbebauung vorhanden. Die in dem Planungsgebiet herausragende Nutzung dient überwiegend Wohnzwecken.

Für die Grundstücke Wildeshauser Straße 77 bis 88 besteht zur Zeit noch der Bebauungsplan Nr. 25 vom 30.11.1965. Die hier getroffenen Festsetzungen sollen mit dem Bebauungsplan Nr. 50 zum Teil geändert werden. Im Zuge der Änderung wird für die Grundstücke Wildeshauser Straße 86 bis 88 eine rückwärtige Bauzone ausgewiesen, da bereits auf dem Befreiungswege gemäß § 31 des Bundesbaugesetzes (BBauG) eine Zweitbebauung auf dem Grundstück Wildeshauser Straße 86 genehmigt worden ist. Aufgrund dieser Tatsache liegen für eine Zweitbebauung der beiden Nachbargrundstücke ebenfalls keine zwingenden städtebaulichen Hinderungsgründe vor. Weiterhin wird bei den neuen Planausweisungen der vor den Häusern Wildeshauser Straße 77 bis 79 ausgebaute 3 m breite öffentliche Weg und die an dieser Stelle angelegte private Grünfläche berücksichtigt.

Im Flächennutzungsplan für das Gebiet der Stadt Delmenhorst sind die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 erfaßten Grundstücke als Wohnbauflächen dargestellt.

Sonstige verbindliche Bebauungspläne bzw. Fluchtlinienpläne sind für das Planungsgebiet nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.

## II. 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 27.7.1971 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 50 für den genannten Geltungsbereich aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde insbesondere erforderlich, um die rechtliche Grundlage für die Erschließung und Bebauung der weiträumigen zum Teil noch landwirtschaftlich genutzten Flächen im Bereich der Flurstücke 4, 5, 6/4 und 7/19 der Flur 59 zu schaffen. Von verschiedenen Bauträgern, die bereits Eigentümer der Flächen sind bzw. die Flächen inzwischen erworben haben, wird beabsichtigt, hier Kaufeigenheime in Form von Gartenhof- und Einfamilienreihenhäusern zu errichten. Insgesamt werden durch diese Baumaßnahmen rd. 145 neue Wohnungseinheiten geschaffen. Für das Projekt ist im Planbereich ein Kinderspielplatz von ca. 2000 qm vorgesehen und herzurichten. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt in Verlängerung der bereits ausgebauten bzw. im Ausbau stehenden Straßen wie Utrechter Straße, Enscheder Straße, Rotterdamer Straße und Hilversumer Straße. Daneben sind noch 4 m breite nicht befahrbare Wohnwege vorgesehen. In ihrem weiteren Ausbau werden die Straßen so bemessen, daß sie den verkehrlichen Anforderungen gerecht werden. Neben den Kfz-Einstellplätzen auf Privatgrund, die im Verhältnis 1:1 (1 Wohnung/1 Stellplatz) herzurichten sind, werden zusätzlich innerhalb der Erschließungsstraßen Längsparkstreifen für den ruhenden Verkehr angeordnet.

Damit die Erschließung und Bebauung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gelenkt werden kann, soll der Bebauungsplan Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die öffentlichen Verkehrsanlagen verbindlich festsetzen.

## III. Planinhalt

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

Der Art der Bodennutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 liegt der am 21.10.1969 beschlossene Flächennutzungsplan zugrunde. Die

hier getroffenen Festsetzungen stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes für das Gebiet der Stadt Delmenhorst überein.

Im Planungsbereich wurden entsprechend bestehender und geplanter Nutzung reine Wohngebiete (WR) und allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen. Die in den einzelnen Baugebieten zulässigen Anlagen können den §§ 3 und 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 entnommen werden. Allerdings bestimmt jeweils eine Sonderfestsetzung, daß in den reinen Wohngebieten die nach § 3 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen und in den allgemeinen Wohngebieten die nach § 4 (3) Ziff. 2, 4, 5. und 6 vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Danach sind in den reinen Wohngebieten Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und in den allgemeinen Wohngebieten sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen unzulässig.

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 Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grundfläche bzw. Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 der Baunutzungsverordnung zulässig sind. Wie in der Legende zum

Bebauungsplan festgesetzt ist, soll in Ausnahmefällen für die in den reinen Wohngebieten liegenden Grundstücke mit eingeschossiger und zweigeschossiger zwingend festgesetzter geschlossener Bebauung der § 21a (2) der BauNVO Anwendung finden. Das bedeutet, daß der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) Nr. 12 und 13 BBauG (im Falle des Bebauungsplanes Nr. 50 also Gemeinschaftsgaragen) hinzugerechnet werden können. Die Ausnahme soll aber dann unzulässig sein, wenn Beeinträchtigungen bei den Anforderungen an das gesunde Wohnen mit Anwendung der Ausnahme zu befürchten sind.

Bei der Festlegung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse innerhalb der bestehenden Baugebiete wurde auf die hier vorhandene Bebauung weitgehend Rücksicht genommen.

b) Verkehr

Die Groninger Straße, Utrechter Straße und die Haarlemer Straße wurden in ihrer vorhandenen Ausbaubreite als öffentliche Verkehrsflächen in den Bebauungsplan übernommen. In ihrer Fortsetzung erhält die Utrechte Straße Ausbaubreiten zwischen 9,5 m (Fahrbahn und beidseitige Fußwege) und 11,5 m (mit einem zusätzlichen Längsparkstreifen). Ebenfalls neben den Fahrbahnen erhalten die zur Erschließung der Baugebiete vorgesehenen Verlängerungen der Enscheder Straße, Rotterdamer Straße und Hilversumer Straße beidseitige Fußwege und in den 11 m Ausbaubereichen jeweils einen einseitigen Längsparkstreifen.

Nach entsprechenden Planungen des Straßenbauamtes Oldenburg-Ost soll die Bundesstraße 75 in Anbetracht ihrer künftigen Verkehrsbedeutung als Autobahn ausgebaut werden. Damit ist auch eine Umgestaltung der Zu- und Abfahrt zur Bundesstraße 75 verbunden. Die Planungen des Straßenbauamtes Oldenburg-Ost, soweit diese in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hineinragen, wurden durch entsprechende Planfestsetzungen berücksichtigt.

Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs bestimmen weitere Sonderfestsetzungen der Legende zum Bebauungsplan, daß die an die Wildeshäuser Straße (Landesstraße 67) im Abschnitt zwischen dem Flurstück 139/1 (einschließlich) und der Bundesstraße 75 sowie die an die Bundesstraße 75 und deren Zu- und Abfahrt angrenzenden Grundstücke zu diesen Straßen keine Zu- und Abfahrten erhalten dürfen.

c) Grünflächen

Die im Norden des Planungsgebietes und an der Wildeshauser Straße vorhandenen Grünflächen, hergerichtet als privater Kinderspielplatz und private Grünflächen zugunsten der hier vorhandenen mehrgeschossigen Mietwohnbebauung, wurden im Plan berücksichtigt und unverändert übernommen.

Für das Neubaugebiet ist an der Südseite der verlängerten Utrechter Straße ein öffentlicher Kinderspielplatz ausgewiesen und herzurichten. Der Kinderspielplatz erhält als Abschirmung zur angrenzenden im Einschnitt liegenden Bundesstraße 75 eine mindestens 10 m tiefe und in ausreichender Höhe bemessene Schutzpflanzung. Als weitere Schutzmaßnahme ist hier noch eine Einfriedigung mit einem Ballfanggitter vorgesehen.

d) Flächenangaben

Von dem ca. 14,85 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als

1. Reine Wohngebiete	ca. 8,70 ha
2. Allgemeine Wohngebiete	ca. 2,62 ha
3. Grünflächen	ca. 0,80 ha
4. Verkehrsflächen	ca. 2,73 ha

IV. Kosten

Für den Ausbau bzw. die Verbreiterung der vom Bebauungsplan Nr. 50 erfaßten öffentlichen Verkehrsflächen werden die Kosten nach überschlägigen Ermittlungen entsprechend dem heutigen Stand auf ca. 1,66 Millionen DM geschätzt. In diesem Betrag sind alle Kosten für noch erforderlichen Grunderwerb, für die Herstellung der Kanäle, für die Straßenbefestigung einsch. Freilegung, für die Verlegung bzw. Erneuerung oder Umlegung von Gas- und Wasserleitungen, für die Beleuchtungsanlagen sowie für die Herstellung der Grünanlagen enthalten.

Die Erschließungsstraßen werden als sogenannte Unternehmeranlagen erstellt und anschließend an die Stadt übergeben. Für diese Maßnahme entstehen somit der Stadt keine finanziellen Vorleistungen.

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.

V. Folgemaßnahmen

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Flächen, soweit sie noch nicht ins 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, wo 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. 50 außer Kraft.

Aufgestellt:

Delmenhorst, den 2.5.1972

Der Oberstadtdirektor

In Vertretung

Tamsen  
Stadtbaurat

