

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 52

für die Grundstücke beiderseits der Richtstraße und Welsestraße zwischen der Industriebahn westlich der Herderstraße und der Mühlenstraße sowie für die Grundstücke beiderseits der Mühlenstraße von Haus Nr. 26-69 bzw. 81-123, beiderseits der Goethestraße von Haus Nr. 1-3 bzw. 124-126, beiderseits der Schillerstraße von Haus Nr. 1-5 bzw. 43-50 und beiderseits der Gerhart-Hauptmann-Straße von Haus Nr. 13-23 (ungerade) bzw. 28-48 in Delmenhorst

-----

### I. Vorbemerkung

Das Planungsgebiet liegt nördlich der Bahnlinie Bremen-Delmenhorst Oldenburg, beiderseits der Ortsdurchfahrt der Landesstraße 67 (Mühlenstraße) und umfaßt eine Fläche von ca. 18,0 ha. Die Entfernung zum Stadtkern beträgt ca. 1,0 km.

### II. Bisherige Entwicklung

Die vom Bebauungsplan erfaßten Straßen sind bereits seit langer Zeit vorhanden und überwiegend ausgebaut. Während die Mühlenstraße als Teil der Landesstraße 67 die Verkehrsverbindung zu den Orten Schierbrok, Bookholzberg (Gemeinde Ganderkesee) und Hude herstellt, handelt es sich bei den übrigen Straßen um reine Ortsstraßen. Die vorhandene Bebauung besteht im Planungsgebiet, mit Ausnahme der Bebauung beiderseits der Gerhart-Hauptmann-Straße, aus altem Baubestand.

### III. Bisherige Planung und Festsetzungen

Im Flächennutzungsplan 1960 der Stadt Delmenhorst ist die Fläche an der Südseite der Richtstraße zwischen dem Ordemannschen Kanal und der Industriebahn als Industrie- bzw. Gewerbebaufläche ausgewiesen. Die übrigen vom Bebauungsplan erfaßten Flächen sind, mit Ausnahme des Areals der Städtischen Handelslehranstalten, als Wohnbauflächen vorgesehen. Der Flächennutzungsplan wird jedoch z.Zt. überarbeitet. Dabei werden die jetzt für Mischgebiete vorgesehenen Flächen und das Gewerbegebiet Mühlenstraße/Ecke Goethestraße als gemischte Bauflächen bzw. Gewerbebauflächen ausgewiesen.

Bebauungspläne oder Fluchtlinienpläne sind für das Planungsgebiet bisher nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.

#### IV. Anlaß der Planaufstellung sowie Planungsziel

Durch § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 ist den Gemeinden die Aufgabe übertragen worden, in eigener Verantwortung Bauleitpläne aufzustellen. Aufgrund dieser Verpflichtung hat der Rat der Stadt Delmenhorst am 4.1.1963 beschlossen, für das Stadtgebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Damit wurde die Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 geschaffen.

Die Planaufstellung für das vorliegende Planungsgebiet wird insbesondere erforderlich, um die künftigen Verkehrsflächen für die geplante Verbreiterung der Mühlenstraße, der Welsestraße im Abschnitt Mühlenstraße bis Richtstraße und der Richtstraße festzusetzen. Dabei soll auch der Plan den Zweck erfüllen, für die Grundstücke im Planbereich Art und Maß der baulichen Nutzung verbindlich zu bestimmen, damit die weitere Bebauung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gelenkt werden kann.

Außerdem sind Planstraßen vorgesehen, die die spätere Erschließung der Baugebiete an der Nordseite der Schillerstraße und südlich der Welsestraße zwischen dem Ordemannschen Kanal und der Industriebahn durch Anbindung an das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz sicherstellen. Weiterhin soll der Bebauungsplan genügend Vorratsgelände für eine Erweiterung der Städtischen Handelslehranstalten ausweisen.

#### V. Planinhalt

##### 1. Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung der Baugebiete erfolgte für den bereits weitgehend bebauten Planungsbereich entsprechend den an den einzelnen Straßenzügen überwiegend vorhandenen Nutzungsarten. So wurde das Areal der "Delnehalle" und die vom Bebauungsplan erfaßte Fläche des an der Mühlenstraße/Goethestraße bestehenden Maschinenbau- und Mühlenbaubetriebes als Gewerbegebiete (GE) festgesetzt. Für die Grundstücke an der Westseite der Mühlenstraße sowie für die im Bereich des Planes liegenden Grundstücke an der Goethestraße, ferner an der Ostseite der Mühlenstraße in den Abschnitten von Haus Nr. 123 bis zur Welsestraße und zwischen der Welse- und Schillerstraße, an der

Welsestraße im Abschnitt Mühlenstraße bis Richtstraße, westlich und nördlich des Welsegartens und für die Grundstücke an der Richtstraße zwischen dem Gewerbegebiet und dem öffentlichen Grünzug erfolgte die Ausweisung von Mischgebieten (MI). Alle übrigen überwiegend dem Wohnen dienenden Bauflächen wurden als allgemeine Wohngebiete (WA) bzw. reine Wohngebiete (WR) festgesetzt. Das Areal der Städtischen Handelslehranstalten und die dafür notwendigen Flächen zur Erweiterung wurden im Bebauungsplan festgesetzt als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbindung "Städtische Handelslehranstalt".

Die in den einzelnen Baugebieten zulässigen Anlagen sind in den §§ 3, 4, 6 und 8 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 festgelegt. Durch Sonderfestsetzungen ist jedoch bestimmt, daß die vorgesehenen Ausnahmen in den

- a) reinen Wohngebieten nach § 3 (3) der Baunutzungsverordnung für Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - b) allgemeinen Wohngebieten nach § 4 (3) 6. und Mischgebieten nach § 6 (3) der Baunutzungsverordnung für Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen
- nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Weiterhin wird durch Sonderfestsetzungen festgelegt, daß Wohnungen in den Mischgebieten nur innerhalb bestimmter Zonen zulässig sind und Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung sowie Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baulinien bzw. Baugrenzen (Vorgärten) nicht errichtet werden dürfen.

## 2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in den einzelnen Baugebieten durch Baulinien und Baugrenzen abgegrenzt. Während in den allgemeinen Wohngebieten für die Bebauung bis zu 25 m tiefe Zonen ausgewiesen wurden, sind in den übrigen Baugebieten zu Gunsten der hier zulässigen Gewerbebetriebe größere Bautiefen vorgesehen.

Die bebaubaren Flächen sind durch Geschoßgrenzen in Einzelflächen

mit unterschiedlich zugelassener Geschößzahl unterteilt. Entlang den Straßen ist vorwiegend eine höhere Geschößzahl als auf den rückseitig anschließenden Flächen festgesetzt. An der Mühlenstraße im Bereich südlich der Elbe ist die 3geschossige Bauweise als zwingend und rückseitig die 2geschossige Bauweise als Höchstgrenze festgesetzt. Im Abschnitt der zwingend 3geschossigen Bauweise kann in einzelnen Fällen eine Ausnahme für 2 Vollgeschosse zugelassen werden. Für das Gewerbegebiet an der Riechstraße und das daran anschließende Mischgebiet wurde die 3geschossige Bauweise als Höchstgrenze ausgewiesen. An der Gerhart-Hauptmann-Straße erfolgt die Festsetzung mit 4- bzw. 2geschossiger Bebauung unter Berücksichtigung des vorhandenen Baubestandes. In den übrigen Bereichen des Planungsgebietes, mit Ausnahme der Gemeinbedarfsfläche, wo keine Geschößzahl angegeben ist, sind die Grundstücke in den Mischgebieten bis zu 2 Geschossen und in den allgemeinen Wohngebieten zur Straßenseite hin ebenfalls bis zu 2 Geschossen und rückseitig anschließend dagegen nur 1geschossige bebaubar. Für die Mühlenstraße, südlich der Schillerstraße/Goethestraße, gilt die geschlossene Bauweise. Das gleiche ist für den vorhandenen Baubestand an der Gerhart-Hauptmann-Straße und auf den Flurstücken 33/2 bis 33/7 an der Mühlenstraße festgesetzt worden. Im übrigen wurde die offene Bauweise ausgewiesen.

Die Ausnutzung der Grundstücke ist durch Grund- und Geschößflächenzahlen bestimmt, die in den einzelnen Baugebieten den höchstzulässigen Werten des § 17 der Baunutzungsverordnung entsprechen. Ausgenommen hiervon ist das an der Riechstraße festgesetzte Gewerbegebiet, für das neben der Grundflächenzahl von 0,6 mit Rücksicht auf das angrenzende Mischgebiet und gegenüberliegende Wohngebiet eine Geschößflächenzahl von 1,2 gelten soll. Die Werte geben an, wieviel Quadratmeter Grundfläche bzw. Geschößflächen je Quadratmeter Grundstücksfläche auf den überbaubaren Flächen der Grundstücke zulässig sind.

### 3. Verkehr

Die Verbreiterung der Mühlenstraße ist entsprechend ihrer Bedeutung als Landesstraße und Hauptzufahrtsstraße aus dem nordwestlichen Stadtgebiet sowie dem daran angrenzenden Umland des Stadtgebietes Delmenhorst unbedingt erforderlich. Neben einer 7,5 m breiten Fahrbahn sind beiderseitige Geh- und Radwege und teilweise 1- bzw.

Zweizeitige Parkstreifen vorgezehen. Die Haltestellen des Linienbusses erhalten entsprechende Ausbuchtungen. Eine Aufweitung der Fahrbahn ist jeweils in Höhe der abgehenden Straßen vorgezehen. Eine Querverbindung zwischen der Mühlenstraße (Landesstraße 67) und der Stedinger Straße (Landesstraße 75) stellt die Welsestraße im Abschnitt zwischen Mühlenstraße/Richtstraße zusammen mit der Richtstraße dar. Diese Querverbindung ist für eine Verbreiterung bis auf 13 m vorgezehen und soll außer einer 7 m breiten Fahrbahn und beiderseitigen Gehwegen einen 1seitigen Parkstreifen erhalten.

Die Ausbaubreite der Straße Welsegarten setzt sich zusammen aus einer 6 m breiten Fahrbahn, beiderseitigen Gehwegen und abschnittsweise einem 1seitigen Parkstreifen. Mit ihrer heutigen Ausbaubreite wurden die im Bebauungsplan erfaßten Abschnitte der Schillerstraße, Goethestraße, Welsestraße im Abschnitt Richtstraße bis Industriebahn und der Gerhart-Hauptmann-Straße übernommen.

#### 4. Grünflächen

Von dem im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Grünzug entlang des Ordemannschen Kanals ist ein Teilstück von der Richtstraße bis zur Gerhart-Hauptmann-Straße bereits vorhanden. Der Grünzug soll weitergeführt werden bis zur nächsten Querstraße Am Wehrhahn, die außerhalb des Planungsbereiches liegt.

#### 5. Wasserläufe

Die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßten Wasserläufe des Ordemannschen Kanals (öffentlicher Wasserzug 10) und der Welse (öffentlicher Wasserzug 7) wurden in den Bebauungsplan nach § 9(4) des Bundesstaugesetzes nachrichtlich übernommen. Weiterhin wurde auf Forderung des Wasserwirtschaftsamtes im Einvernehmen mit dem Ochtmannverband das nach wasserrechtlichen Vorschriften bestehende Anbau- und Bepflanzungsverbot in 5 m Breite an beiden Seiten des Ordemannschen Kanals und entlang der Welse unter Berücksichtigung der vom Wasserwirtschaftsamt angegebenen geplanten Ausbaubreite bis auf 16 m ebenfalls in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

## 6. Bahnanlagen

Die Industriebahn als Anschlußgleis vom Bahnhof Delmenhorst zum Werk Hansa der DLW wurde als "Bahnanlage" in den Bebauungsplan nach § 9 (4) des Bundesbaugesetzes nachrichtlich übernommen.

## 7. Flächenangaben

Von dem ca. 18,0 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als

a) Reine Wohngebiete (WR)	ca. 0,75 ha
b) Allgemeine Wohngebiete (WA)	ca. 4,80 ha
c) Mischgebiete (MI)	ca. 6,40 ha
d) Gewerbegebiete (GB)	ca. 1,30 ha
e) Gemeinbedarffläche	ca. 1,25 ha
f) Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 2,85 ha
g) Öffentliche Grünflächen	ca. 0,15 ha
h) Öffentliche Wasserläufe	ca. 0,20 ha
i) Bahnanlage	ca. 0,30 ha

## VI. Kosten

Die genaue Höhe der der Stadt Delmenhorst entstehenden Kosten für die Verbreiterung der bestehenden Straßen, den Ausbau der vorhandenen Straßen, der Planstraßen und der öffentlichen Wege sowie die sonstigen Erschließungsmaßnahmen einschließlich eventueller Entschädigungen kann erst bei der Durchführung der Planungsabsicht ermittelt werden.

Die erforderlichen Maßnahmen und die Inanspruchnahme der Mittel geschieht im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

## VII. Folgemeasures

Die für die Verbreiterung der vorhandenen Straßen und die Neuanlegung der Planstraßen und der öffentlichen Wege benötigten Flächen müssen durch die Stadt erworben, übernommen oder notfalls enteignet werden, soweit sie nicht bereits in Besitz der Stadt sind. 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 Bekanntgabe des Bebauungsplanes Nr. 52 nach § 12 des Bundesbaugesetzes außer Kraft.

Aufgestellt:

Delmenhorst, den 4.7.1968

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'Tamsen', written in dark ink.

Tamsen  
Stadtbaurat