

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 53

für ein Gebiet zwischen dem Hoyers Graben, Klosterdamm, Strehlemer Straße und den Flurstücken Nr. 168 bis 171 und 173 bis 178 der Flur 35 an der Nordostseite des Hasporter Dammes sowie für die Grundstücke beiderseits des Klosterdammes vom Uferweg bis zur Delmenhorst-Harpstedter Eisenbahn und für die Flurstücke 185/2, 185/4 und 190 an der Südostseite der Strehlemer Straße in Delmenhorst

I. Vorbemerkung

Das Planungsgebiet liegt in ca. 1,1 km Entfernung vom Kern der Stadt und umfaßt eine Fläche von ca. 5,2 ha.

II. Bisherige Entwicklung

Bei den vom Bebauungsplan erfaßten Flächen handelt es sich um ein Gebiet, das entlang den vorhandenen Straßen (Uferweg, Klosterdamm und Strehlemer Straße) bereits seit langer Zeit mit vorwiegend Wohnhäusern bebaut ist. Die 3geschossigen Wohngebäude an der Ostseite der Strehlemer Straße sind jedoch erst in den Jahren von 1961 bis 1966 entstanden. Beiderseits der Planstraße A befinden sich die im Bebauungsplan ausgewiesenen 3geschossigen Wohnblocks zur Zeit im Bau.

III. Bisherige Planung und Festsetzungen

Nach dem Flächennutzungsplan 1960 für das Stadtgebiet Delmenhorst sind die Flächen des Planungsgebietes als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Das Flurstück 186 und Teilstücke des Flurstücks 187 sowie des Uferweges gehören zum Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Innenstadt. Der Rat der Stadt hat jedoch beschlossen, daß die hier bisher getroffenen Festsetzungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 geändert werden sollen.

Für die Strehlemer Straße besteht ein rechtsverbindlicher Fluchtlinienplan vom 4.11.1952.

Sonstige rechtsverbindliche Bebauungs- oder Fluchtlinienpläne liegen nicht vor bzw. sind 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 4.1.1963 beschlossen, für das Stadtgebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Damit wurde die Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 geschaffen.

Die Planaufstellung wurde für das vorliegende Planungsgebiet insbesondere erforderlich, um die für die noch nicht ausgebauten Straßen vorgesehenen zukünftigen Verkehrsflächen verbindlich festzusetzen. Weiterhin wurde es notwendig, für die mehrgeschossige Bebauung beiderseits der Planstraße A die erforderlichen Ausweisungen vorzunehmen. Im Zuge der Planaufstellung soll gleichzeitig die zukünftig Nutzung und Ausnutzung der Grundstücke im gesamten Planungsbereich geregelt werden, um damit die weitere Bebauung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung lenken zu können.

V. Planinhalt

a) Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der überwiegend vorhandenen Bebauung und in Auswertung der Ausweisungen des Flächennutzungsplanes wurden die Bauflächen des Bebauungsplanes als reine Wohngebiete (WR) und allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen.

Die in den einzelnen Baugebieten zulässigen Anlagen sind in den §§ 3 und 4 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 festgesetzt. Durch eine Sonderfestsetzung in der Legende zum Bebauungsplan ist jedoch bestimmt, daß die nach § 4 (3) 5. und 6. der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind. Das bedeutet, daß in den hier ausgewiesenen allgemeinen Wohngebieten weder Tankstellen, noch Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen zulässig sind.

b) Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die Ausweisung der bebaubaren Flächen im Bereich der 3geschossigen Bauzonen erfolgte entsprechend der hier bereits vorhandenen Gebäudegrundflächen. Die Festsetzung der Geschoszahl ist hier zwingend.

Es gilt die geschlossene Bauweise.

Zur Einhaltung der erforderlichen Gebäudeabstände wurden für die vorhandenen Gebäude an der Westseite der Strehlener Straße ebenfalls nur Bauzonen mit der Tiefe der hier heute vorhandenen Gebäude zugelassen. Auch hier gilt die geschlossene Bauweise, jedoch mit zwingender Zweigeschossigkeit.

In allen übrigen Bereichen des Bebauungsplanes erfolgte entlang den Straßen die Ausweisung von bebaubaren Zonen mit Tiefen von 14 bis 25 m. In den straßenseitigen Bereichen dieser Zonen dürfen bis zu 2geschossige Gebäude in offener Bauweise errichtet werden. Auf den rückseitig angrenzenden Flächen ist jedoch nur eine 1geschossige Bauweise zulässig.

Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke ist durch Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahlen bestimmt, die den höchstzulässigen Ausnutzungszahlen der Tabelle des § 17 der Baunutzungsverordnung entsprechen. Die Werte geben an, wieviel Quadratmeter Grundfläche bzw. Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche auf den bebaubaren Zonen der Grundstücke erstellt werden dürfen.

Durch eine Sonderfestsetzung ist festgesetzt, daß auf den für 3geschossige Bebauung abgegrenzten Flächen der reinen Wohngebiete die in § 14 (1) der Baunutzungsverordnung angeführten Nebenanlagen nicht zulässig sind. Weiterhin ist bestimmt, daß in allen Baugebieten des Bebauungsplanes Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baulinien bzw. Baugrenzen (Vorgärten) nicht errichtet werden dürfen.

c) Verkehr

Die Strehlener Straße und das vom Bebauungsplan erfaßte Teilstück der Estlandstraße wurden mit ihren vorhandenen Ausbaubreiten in den Plan übernommen. Für den Klosterdamm sieht der Bebauungsplan eine Verbreiterung auf 12 m vor. Hier soll beim Ausbau außer der Fahrbahn und beidseitigen Gehwegen ein einseitiger Parkstreifen angeordnet werden. Auch der Uferweg soll nach der Planausweisung beim endgültigen Ausbau eine Verbreiterung erfahren. Außer der Fahrbahn ist hier ein einseitiger Gehweg und abschnittsweise ein einseitiger Parkstreifen sowie auf der Seite zum Hoyers Graben ein Sicherheitsstreifen vorgesehen.

Die Erschließungsstraße für das 3geschossige Baugebiet zwischen der Uferweg und der Strehlener Straße wurde mit einer Breite von abschnittsweise 12 m bzw. 15 m und abschließendem Wendeplatz ausgewiesen. Entlang dieser Planstraße sollen 18 bis 20 öffentliche Parkplätze angeordnet werden. Zwischen dem Wendeplatz und der Strehlener Straße ist ein 2,5 m breiter öffentlicher Wegestreifen festgesetzt, der als Fuß- und Radweg ausgebaut werden soll.

Wegen der sehr schlechten Sichtverhältnisse und der damit verbundenen Gefahren soll die Kreuzung des Klosterdammes mit der Delmenhorst-Harpstedter Eisenbahn in Zukunft für den Fahrverkehr aufgehoben werden. Damit wird einer Forderung der Bundesbahn und der Delmenhorst-Harpstedter Eisenbahn GmbH nach Verminderung der vielen Bahnkreuzungen im Verlauf der Bahnlinie Delmenhorst-Harpstedt entsprochen. Für Fußgänger und Radfahrer soll die Überwegung der Bahnlinie jedoch erhalten bleiben. Während der Klosterdamm auf der Ostseite der Bahnlinie mit einem Wendeplatz enden soll, ist dieses auf der Westseite nicht vorgesehen, da hier in einem Abstand von nur 35 m vom Bahnkörper die Estlandstraße abzweigt und somit eine Wendemöglichkeit gegeben ist.

Das vom Bebauungsplan erfaßte Teilstück der Delmenhorst-Harpstedter Eisenbahn wurde in der bestehenden Form als Bahnanlage im Bebauungsplan ausgewiesen.

d) Flächen für die Wasserwirtschaft

Im Bereich des Uferweges wurde der Hoyers Graben als öffentlicher Wasserzug Nr. 8 (II.Ordnung) durch entsprechende Festsetzung mit der vorhandenen Breite in den Bebauungsplan übernommen.

e) Flächenangaben

Von dem ca. 5,2 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als

1. Reine Wohngebiete (WR)	ca. 2,62 ha
2. Allgemeine Wohngebiete (WA)	ca. 1,42 ha
3. Öffentliche Verkehrsflächen	
a) Straßen und Wege	ca. 0,90 ha
b) Bahnanlagen	ca. 0,14 ha
4. Flächen für die Wasserwirtschaft	ca. 0,12 ha

VI. Kosten

Die Höhe der der Stadt Delmenhorst entstehenden Kosten für die Verbreiterung und den Ausbau der bis heute noch nicht fertiggestellten Straßen einschließlich eventueller Entschädigungen kann erst bei der Durchführung der Planungsabsicht ermittelt werden. Die erforderlichen Maßnahmen und die Inanspruchnahme der Mittel geschehen im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

Für den Ausbau der Planstraße A mit dem Fuß- und Radweg zur Strehlener Straße entstehen der Stadt keine Kosten, da diese Anlagen von einem Wohnungsbauträger erstellt und der Stadt anschließend kostenfrei übergeben werden.

VII. Folgemaßnahmen

Die für die Verbreiterung der vorhandenen Straßen benötigten Flächen müssen durch die Stadt erworben, übernommen oder notfalls enteignet werden, soweit sie nicht bereits im Besitz der Stadt sind.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind im vorliegenden Planungsgebiet 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. 53 nach § 12 des Bundesbaugesetzes außer Kraft.

Aufgestellt:

Delmenhorst, den 30.8.1967

Tamsen
Stadtbaurat