

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 54

für die Grundstücke beiderseits des Schollendamms vom Hasporter Damm bis Haus Nr. 122 und 129, beiderseits der Elisenstraße von Haus Nr. 1 - 28 und beiderseits des Gudrunweges vom Schollendamm bis Haus Nr. 4a und 15 sowie für die Grundstücke Hasporter Damm Nr. 135 - 159 (ungerade) in Delmenhorst.

I. Vorbemerkung

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 9,42 ha und liegt etwa 2,1 km südöstlich des Stadtkerns.

II. Bisherige Entwicklung

Der Bebauungsplan umfaßt ein Gebiet, das beiderseits der vorhandenen Straßen bereits vorwiegend mit Wohnhäusern bebaut ist. Am Hasporter Damm überwiegt jedoch die gewerbliche Nutzung. Dieser Straßenzug stellt eine der Hauptverkehrsstraßen der Stadt dar. Er verbindet die Ortsteile Hasport und Annenheid mit dem Zentrum der Stadt und hat durch seinen Anschluß an die Bundesstraße 75 mit Verbindung zur nahen "Hansalinie" die Bedeutung einer Autobahnzufahrtsstraße.

Der Schollendamm erschließt als Wohnansammelstraße die beiderseits angrenzenden Wohngebiete. Beim Gudrunweg und der Elisenstraße handelt es sich um reine Wohnstraßen. Während die Elisenstraße mit ihrer Bebauung erst nach dem letzten Krieg entstanden ist, sind der Hasporter Damm, der Schollendamm und der Gudrunweg bereits seit Jahrzehnten vorhanden. Die beiden letztgenannten Straßen sind bis heute noch nicht ausgebaut.

III. Bisherige Planung und Festsetzungen

Im Flächennutzungsplan 1960 sind die Flächen des Planungsgebietes insgesamt als Wohnbauflächen dargestellt. Der zur Zeit im Verfahren befindliche neue Flächennutzungsplan steht jedoch im Einklang mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 54. Er wurde nach der öffentlichen Auslegung inzwischen vom Rat der Stadt als "Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst" beschlossen und wird nach Abschluß des Genehmigungsverfahrens Rechtskraft erlangen.

Für den Hasporter Damm besteht ein Fluchtlinienplan vom 19.6.1961, der noch als nach dem Bundesbaugesetz übergeleiteter Plan Rechtskraft besitzt. Mit

dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 54 tritt dieser Plan für den vom Bebauungsplan erfaßten Bereich außer Kraft.

Sonstige rechtsverbindliche Bebauungs- oder Fluchtlinienpläne liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vor.

IV. Anlaß der Planaufstellung und Planungsziel

Den Gemeinden ist durch § 2 (1) des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 die Aufgabe übertragen, Bebauungspläne in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald dieses erforderlich ist. In Erfüllung dieser Verpflichtung hat der Rat der Stadt Delmenhorst am 24.6.1969 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das vorgenannte Gebiet beschlossen.

Die Aufstellung des Planes wurde insbesondere durch den vorgesehenen Ausbau des Schollendamms erforderlich. Es sollen hier die für den öffentlichen Verkehr notwendigen Flächen festgesetzt werden. Gleichzeitig soll die zukünftige Erschließung für die rückseitig gelegenen, noch unbebauten Flächen durch Anbindung an den Schollendamm sichergestellt werden.

Der Plan verfolgt weiterhin den Zweck, Art und Maß der baulichen Nutzung für die von ihm erfaßten Grundstücke verbindlich festzusetzen und die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksteile auszuweisen, um damit die weitere Bebauung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung lenken zu können.

V. Planinhalt

a) Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan weist reine Wohngebiete (WR), allgemeine Wohngebiete (WA), Mischgebiete (MI) und ein Gewerbegebiet (GE) aus. Die Ausweisung wurde entsprechend der vorhandenen Bebauung und Nutzung der Grundstücke auf der Grundlage des neuen Flächennutzungsplanes vorgenommen. Danach wurden die Grundstücke am Hasporter Damm überwiegend als Mischgebiete festgesetzt. Hier sind nach einer Sonderfestsetzung Wohnungen im ersten Vollgeschoß bis in 25 m Tiefe und in den darüberliegenden Vollgeschossen bis in 15 m Tiefe hinter den straßenseitigen Baugrenzen zulässig. Die anschließenden bebaubaren Flächen sollen den hier zugelassenen gewerblichen Bauten vorbehalten bleiben.

Die ausschließlich gewerblich genutzten Flurstücke 60/4, 61/5 und 61/7 am Hasporter Damm wurden entsprechend ihrer heutigen Nutzung als Gewerbegebiet ausgewiesen. Mit Rücksicht auf die angrenzenden Mischgebiete

mit zulässiger Wohnbebauung sind in Teilbereichen dieses Gebietes nach einer Sonderfestsetzung nur solche Anlagen gestattet, die den zulässigen Störungsgrad von Mischgebieten nicht überschreiten.

Die Grundstücke im Bereich des Schollendamms sowie des Gudrunweges können im Rahmen der Bestimmungen für allgemeine Wohngebiete genutzt werden.

Für die Grundstücke entlang der Elisenstraße sowie für zwei angrenzende Hammergrundstücke des Schollendamms gelten die Bestimmungen für reine Wohngebiete.

In allen ausgewiesenen Baugebieten ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie von Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten) entsprechend einer Sonderfestsetzung unzulässig.

b) Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Das höchst zulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) festgesetzt. Diese Zahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grundfläche bzw. Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind. Die in den Baugebieten unterschiedlich festgesetzten Ausnutzungswerte können dem Plan entnommen werden.

Die überbaubaren Flächen der Grundstücke sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen abgegrenzt. Sie besitzen in den Wohngebieten Tiefen von 25 m. In den Mischgebieten und im ausgewiesenen Gewerbegebiet wurden größere Tiefen gewählt, um dem hier zulässigen Gewerbe die erforderliche Ausnutzungsmöglichkeit zu geben.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wurde in Anlehnung an die vorhandene Bebauung im Planungsgebiet unterschiedlich festgesetzt. In den Wohngebieten erfolgte dabei eine Unterteilung in zweigeschossige Bereiche entlang den Straßen und rückseitig anschließende eingeschossige Bereiche. Für die Mischgebiete und das Gewerbegebiet sind entlang den Straßen 15 m tiefe Bauzonen für drei Vollgeschosse und die dahinter liegenden Bereiche für zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die Vollgeschossezahl gilt in den Baugebieten als Höchstgrenze.

Im gesamten Planungsgebiet gilt die offene Bauweise.

c) Verkehr

Der vom Bebauungsplan erfaßte Teilbereich des Hasporter Dammes ist voll ausgebaut. Hier befindet sich auch eine Haltestelle des Stadtbusunternehmens.

Der Schollendamm soll in seiner Bedeutung als Wohnsammelstraße eine Breite von 12 m erhalten. Er soll beim Ausbau eine Fahrbahn, einen einseitigen Parkstreifen und beiderseits Gehwege erhalten. Im Kreuzungsbereich mit dem Gesinenweg ist entsprechend einer Ausweisung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 57 eine Aufweitung auf 13,5 m vorgesehen. Eine weitere Aufweitung für die Anordnung von drei Fahrspuren sieht der Bebauungsplan für den Schollendamm an der Einmündung in den Hasporter Damm vor. Hier steht die verbreiterte Fläche bereits zur Verfügung.

Die Elisenstraße wurde mit ihrer vorhandenen Ausbaubreite in den Bebauungsplan übernommen. Der Gudrunweg sowie eine vom Schollendamm in östlicher Richtung abzweigende Planstraße A sind mit der zur Verfügung stehenden Breite von 10 m im Plan ausgewiesen. Das Flurstück der Planstraße befindet sich bereits im Eigentum der Stadt.

Das zukünftige Baugebiet zwischen Schollendamm, Hasporter Damm, Berliner Straße und Gesinenweg soll für den Fahrverkehr später von der Seite der Berliner Straße erschlossen werden. Hier ist bereits im Bebauungsplan Nr. 29 eine Planstraßeneinmündung ausgewiesen. Die Planstraße soll im Bereich des Flurstücks 11/1 der Flur 42 mit einem Wendeplatz enden. Um dem Fußgänger und Radfahrer die Möglichkeit zu geben, die Geschäfte im Einmündungsbereich des Schollendamms in den Hasporter Damm und die dort vorhandene Bushaltestelle auf kürzestem Wege zu erreichen, soll der vorgenannte Wendeplatz über einen öffentlichen Weg mit dem Schollendamm verbunden werden. Dieser Weg mündet gegenüber der Elisenstraße in den Schollendamm ein.

Die beiden ostseitig des Schollendamms gelegenen Flurstücke 67/1 und 69 sind als Hammergrundstücke mit dieser Straße verbunden und somit erschlossen.

d) Flächenangaben

Von dem ca. 9,42 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als

1. Reine Wohngebiete	ca. 2,25 ha
2. Allgemeine Wohngebiete	ca. 4,39 ha
3. Mischgebiete	ca. 1,17 ha
4. Gewerbegebiete	ca. 0,52 ha
5. Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 1,09 ha

VI. Kosten

Für die Herstellung der noch nicht endgültig ausgebauten Straßen einschließlich der ausgewiesenen Planstraße A sowie des Rad- und Fußweges gegenüber der Elisenstraße werden die Kosten nach heutigem Stand auf ca. 634.000,- DM geschätzt. Dieser Betrag beinhaltet die Kosten für noch erforderlichen Grunderwerb, für den Kanalbau (sofern noch nicht vorhanden), für die Befestigung der Straßen einschließlich Freilegung, für Verlegung oder Erneuerung bzw. Umlegung der Wasser- und Gasleitungen sowie für die Straßenbeleuchtung. Ein Teil dieser Gesamtkosten belastet den städtischen Haushalt nur vorübergehend, da die Anlieger nach der Herstellung der Erschließungsanlagen in Form von Beiträgen nach den entsprechenden Ortssatzungen zu den Kosten herangezogen werden. Die tatsächliche Höhe der bei der Stadt verbleibenden Kosten kann erst bei der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen ermittelt werden. Die erforderlichen Maßnahmen und die Inanspruchnahme der Mittel erfolgt im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

VII. Folgemaßnahmen

Die für den Ausbau und die Verbreiterung der vorhandenen Straßen sowie für die Neuanlegung des Rad- und Fußweges erforderlichen Flächen müssen durch die Stadt erworben, übernommen oder notfalls enteignet werden, soweit sie nicht im Besitz der Stadt sind.

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

Bestehende frühere Pläne im Geltungsbereich des Planungsgebietes treten mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 54 nach § 12 des Bundesbaugesetzes außer Kraft.

Aufgestellt:

Delmenhorst, den 24.11.1969

Tamsen
Stadtbaurat