

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 57

für die Grundstücke beiderseits der Berliner Straße von Haus Nr. 32 bis 69 bzw. Haus Nr. 105 bis 132, beiderseits des Schollendamms von Haus Nr. 49 bis 121, beiderseits des Gesinenweges von Haus Nr. 4 bis 9 bzw. Haus Nr. 30 bis 33 und Flurstück 173 der Flur 42, für die Hausgrundstücke Nr. 2, 30 und 31 am Katharinenweg und für die Grundstücke an der Hedwigstraße und Amalierstraße zwischen dem Schollendamm und den Grundstücken der Waltraudstraße in Delmenhorst

I. Vorbemerkung

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 19,79 ha und liegt in ca. 2,0 km Entfernung südostwärts des Stadtkernes.

II. Bisherige Entwicklung

An den bereits bestehenden, vom Bebauungsplan erfaßten Straßen zügen ist überwiegend eine beiderseitige Bebauung vorhanden.

Die Berliner Straße erfüllt seit längerer Zeit die Aufgabe einer Hauptverkehrsverbindung zwischen dem östlichen Stadtgebiet und dem Ortsteil Düsternort. Der dazu etwa parallel verlaufende Schollendamm hat den Charakter einer Wohnsammelstraße. Alle übrigen vom Bebauungsplan erfaßten Straßen sind reine Wohnstraßen.

III. Bisherige Planung und Festsetzungen

Im Flächennutzungsplan 1960 der Stadt Delmenhorst ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche vorgesehen. Der Flächennutzungsplan wird jedoch z.Zt. überarbeitet. Dabei werden die jetzt an der Berliner Straße für Mischgebiete vorgesehenen Flächen als gemischte Bauflächen 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, 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. 57 geschaffen.

Die Planaufstellung wurde für das vorliegende Planungsgebiet insbesondere erforderlich, um die für den geplanten Ausbau der Berliner Straße und des Schollendamms benötigten Flächen als öffentliche Verkehrsflächen festzusetzen. Darüber hinaus soll die Anbindung des geplanten Baugebietes östlich des Schollendamms, zwischen Katharinenweg und Stickgraser Damm, an das vorhandene Straßennetz durch die Ausweisung einer Planstraßeneinmündung in den Schollendamm sichergestellt werden. Außerdem ist mit dem Bebauungsplan eine spätere Erschließung des Baugebietes nördlich der Hermann-Allmers-Schule, zwischen Schollendamm und der Berliner Straße, durch Festsetzung einer Planstraße vorzubereiten. Ferner dient der Plan dem Zweck, Art und Maß der baulichen Nutzung für die Grundstücke verbindlich zu bestimmen, damit die weitere Bebauung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gelenkt werden kann. Weiterhin soll der Bebauungsplan genügend Vorratsgelände für eine Erweiterung der Volksschule (Hermann-Allmers-Schule) ausweisen.

V. Planinhalt

a) Art der baulichen Nutzung

Im Planungsgebiet sind reine Wohngebiete (WR), allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) ausgewiesen. Bei der Ausweisung der vorgenannten Baugebiete wurde die bereits vorangegangene Entwicklung weitgehend berücksichtigt. So ist für die Grundstücke beiderseits der Berliner Straße die Nutzung im Rahmen der Bestimmungen für Mischgebiete festgesetzt worden. Für die Grundstücke am Schollendamm erfolgte die Ausweisung als allgemeine Wohngebiete. Die Grundstücke an den übrigen vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßten Straßen werden als allgemeine bzw. rein Wohngebiete festgesetzt. Das Areal der Hermann-Allmers-Schule

sowie die dafür notwendigen Erweiterungsflächen sind als Gemebedarfsflächen mit der Zweckbindung "Volksschule" ausgewiesen

Die in den einzelnen Baugebieten zulässigen Anlagen sind in den §§ 3, 4 und 6 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 festgelegt. Im Bereich der bebaubaren Flächen der Mischgebiete sind Wohnungen durch Sonderfestsetzung nur in besonders bestimmten Zonen zulässig.

b) Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von vorderen und hinteren Baugrenzen bestimmt. Soweit auf den Baugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten, zum Teil auch in den reinen Wohngebieten, die Anzahl der zulässigen Geschosse unterschiedlich festgesetzt worden ist, wurde die überbaubare Fläche durch eine Geschoßgrenze unterteilt.

Die Bebauungstiefe in den reinen und allgemeinen Wohngebieten liegt zwischen 14 und 25 m. In den allgemeinen Wohngebieten des Planbereiches ist die 2geschossige Bauweise bis in 15 m Tiefe als Höchstgrenze zulässig. Auf den daran rückseitig anschließenden bebaubaren Flächen darf dagegen nur 1geschossig gebaut werden. Im Bereich der reinen Wohngebiete an der Amalienstraße und an der Südseite der Hedwigstraße ist eine 2geschossige Bebauung bis in 12 m Tiefe als Höchstgrenze zulässig. Im Anschluß daran ist eine 8 m tiefe 1geschossige Bebauung möglich. Die künftigen Baugrundstücke an der Planstraße A sowie die übrigen noch vom Bebauungsplan erfaßten Grundstücke an der Hedwigstraße sind im Rahmen eines reinen Wohngebietes 1geschossig bebaubar. An der Planstraße A kann allerdings erst dann gebaut werden, wenn die Straße mit ihren Erschließungsanlagen fertiggestellt ist.

Für die Mischgebiete an der Berliner Straße wurden die überbaubaren Flächen wesentlich tiefer ausgewiesen, um dem hier zulässigen Gewerbe ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Allerdings ist hier durch eine Sonderfestsetzung bestimmt worden, daß Wohnungen nur bis in eine Bautiefe von 18 m hinter

den straßenseitigen Baugrenzen zulässig sind. Weiterhin ist in dem Bebauungsplan auf den überbaubaren Flächen der Mischgebiete die 2geschossige Bauweise als Höchstgrenze festgesetzt.

In den einzelnen Baugebieten gelten die einschlägigen Bestimmungen für die offene Bauweise.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grund- und Geschoßflächenzahlen bestimmt, die den höchstzulässigen Grenzwerten des § 17 der Baunutzungsverordnung entsprechen. Für die Gemeindebedarfsfläche wurde die Anzahl der Geschosse nicht festgesetzt. Die bauliche Nutzung ist bis zu einer Geschoßflächenzahl von 1,0 möglich. Darüber hinaus wurden noch folgende Sonderfestsetzungen getroffen:

Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung und Garagen dürfen auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen nicht errichtet werden.

Auf den nicht überbaubaren Flächen der Flurstücke 139, 140 und 161, zwischen der Berliner Straße und dem Schollendamm, ist für den bestehenden Gartenbaubetrieb die Errichtung von Gewächshäusern als Ausnahme zulässig.

c) Verkehr

Der Berliner Straße kommt die Bedeutung einer durchgehenden Verbindungsstraße zu, die im Verlauf des gesamten Straßenzuges Lübecker Weg - Berliner Straße - Am Stadion - Elbinger Straße bis zur Adelheider Straße das östliche Stadtgebiet mit den Ortsteilen Düsternort, Hasport und Adelheide verbinden soll. Entsprechend dem vorgenannten Zweck, soll die Berliner Straße neber einer 7 m breiten Fahrbahn beiderseitige Geh- und Radwege und streckenweise 1- bzw. 2seitige Parkstreifen erhalten. Für die Haltestellen des Linienbusses sind entsprechende Ausbuchtungen vorgesehen. Der Schollendamm erhält eine Ausbaubreite von 12 m, die sich aus einer 6 m breiten Fahrbahn, einem 1seitigen Parkstreifen und beiderseitigen Gehwegen zusammensetzt. Im Kreuzungsbereich mit dem Gesinenweg ist die Ausbaubreite des Schollendamms auf 13,5 m festgesetzt worden. Der Gesinenweg erhält ebenfalls eine Ausbaubreite von 12 m; im Kreuzungsbereich Schollendamm unter Fortfall des Parkstreifens eine solche von 10 m.

Entsprechend ihrer Bedeutung als reine Wohnstraßen für den Anliegerverkehr sind für den Katharinenweg und die Planstraße geringere Ausbaubreiten vorgesehen. Die vorgenannten Straßen sollen neben der Fahrbahn und den Gehwegen abschnittsweise auch einen 1seitigen Parkstreifen erhalten. Die Ausweisung der öffentlichen Verkehrsflächen der Amalien- und der Hedwigstraße erfolgte entsprechend den jetzigen Gegebenheiten.

d) Öffentliche Grünflächen

Mit dem an der Südseite des Schulgrundstückes ausgewiesenen Grünstreifen soll eine Fußwegverbindung vom Schollendamm zur Bushaltestelle an der Berliner Straße geschaffen werden. Dieser Grünstreifen an der Westseite der Berliner Straße im Bereich des Schulweges zum Tiefen Weg wird in einer Breite von 12 m festgesetzt.

e) Flächenangaben

Von dem ca. 19,79 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als

1. Reine Wohngebiete	ca. 2,85 ha
2. Allgemeine Wohngebiete	ca. 6,19 ha
3. Mischgebiete	ca. 5,96 ha
4. Gemeinbedarfsfläche	ca. 1,96 ha
5. Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 2,66 ha
6. Öffentliche Grünfläche	ca. 0,17 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 usw. 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.

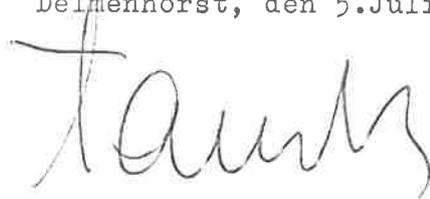
VII. Folgemaßnahmen

Die für die Verbreiterung der vorhandenen Straßen und die Neuanlegung der Planstraßen sowie für die Anlegung des Grünstreifens und die Erweiterung des Schulgeländes 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 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. 57 nach § 12 des Bundesbaugesetzes außer Kraft.

Aufgestellt:

Delfenhorst, den 5. Juli 1968



Tamsen
Stadtbaurat