

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr.58

für die Grundstücke beiderseits der Nutzhorner Straße von der Dwostraße bzw. Haus Nr. 35 bis zur Stadtgrenze (Landwehrgraben), beiderseits der Wilhelm-Raabe-Straße sowie für die Grundstücke Ahnbeker Straße Haus Nr. 1 (Teilbereich) Haus Nr. 16 und Haus Nr. 18 in Delmenhorst

I. Vorbemerkung

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 11,14 ha und liegt etwa 2,0 km nordwestlich des Stadtkerns beiderseits der Ortsdurchfahrt der Landesstraße 67 (Nutzhorner Straße).

II. Bisherige Entwicklung

Entlang der Nutzhorner Straße ist überwiegend eine beiderseitige Bebauung vorhanden. Neben einer Wohnbebauung wird ein Teil der Grundstücke an der Nutzhorner Straße durch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe genutzt.

Die Nutzhorner Straße stellt als Landesstraße 67 eine der wichtigsten Verbindungen zu den nördlichen Nachbargemeinden dar. Der jetzige Teilausbau soll eine Verbreiterung erfahren.

Die bereits in der Fahrbahn vorhandene Wilhelm-Raabe-Straße war für die Erschließung und Bebauung des Areals Nutzhorner Straße/Dwostraße bereits vor einigen Jahren angelegt.

Die vorgenannten Straßen haben bereits Schmutz- und Regenwasserkanal.

III. Bisherige Planungen und Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 58 wurde aus dem vom Rat der Stadt für das Gebiet der Stadt Delmenhorst am 21.10.1969 beschlossenen Flächennutzungsplan entwickelt. In der Art der Bodennutzung stimmen die hier getroffenen Festsetzungen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

Für die Dwostraße besteht im Kreuzungsbereich Nutzhorner Straße sowie für den nördlich davon gelegenen Teil ein nach dem Bundesbaugesetz übergeleiteter Fluchtlinienplan vom 19.6.1961.

Sonstige verbindliche Bebauungs- oder Fluchtlinienpläne liegen für den Planungsbereich nicht vor bzw. sind nicht bekannt.

IV. Anlaß der Planaufstellung und Planungsziel

Nach § 2 (1) des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 sind Bebauungspläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit dies erforderlich ist. In Erfüllung dieser Verpflichtung hat der Rat der Stadt Delmenhorst am 24.6.1970 beschlossen, für den eingangs genannten Bereich den Bebauungsplan Nr. 58 aufzustellen.

Die Planaufstellung wurde insbesondere erforderlich, um die für den vorgesehenen Ausbau der Nutzhorner Straße erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen verbindlich festzusetzen.

Darüber hinaus liegt für das Flurstück 1/4 der Flur 8 seitens einer Bau-trägersgesellschaft ein Erschließungsantrag vor. Hier soll entlang der bereits teilweise angelegten Wilhelm-Raabe-Straße ein in der Höhe gegliedertes Wohnbauprogramm mit ca. 280 Wohnungseinheiten entstehen. Zur Durchführung dieses Vorhabens ist die Aufstellung des Bebauungsplanes gleichfalls unerlässlich.

Der Bebauungsplan verfolgt ferner den Zweck, Art und Maß der baulichen Nutzung für die von ihm erfaßten Grundstücke und Grundstücksteile verbindlich festzusetzen und die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen auszuweisen, damit die weitere Bebauung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gelenkt werden kann.

V. Planinhalt

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Mischgebiete (MI) und allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen. Die Festsetzungen wurden entsprechen der überwiegend vorhandenen Bebauung und Nutzung auf den Grundstücken entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes vorgenommen. So sind die Grundstücke beiderseits der Nutzhorner Straße als Mischgebiete ausgewiesen. Hier sind nach einer Sonderfestsetzung Wohnungen im ersten Vollgeschoß nur bis in 25,0 m Tiefe und in den darüberliegenden Vollgeschossen nur bis in 15,0 m Tiefe hinter den straßenseitigen Bau-grenzen zulässig. Die darüber hinaus überbaubaren Flächen sollen den hie zulässigen gewerblichen Anlagen vorbehalten bleiben.

Die Flächen im Bereich der Wilhelm-Raabe-Straße (Dwostraße - Ecke Nutzhorner Straße) sowie beiderseits der Ahnbeker Straße sind im Rahmen der Bestimmungen für allgemeine Wohngebiete nutzbar.

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch Grundflächenzahlen und Geschoßflächenzahlen festgesetzt. Diese Zahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 zulässig sind. Die in den einzelnen Baugebieten unterschiedlich festgesetzten Ausnutzungswerte können dem Plan entnommen werden.

Die überbaubaren Flächen der Grundstücke sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgelegt. In den Mischgebieten wurde eine bis max. 53,0 m tiefe Bauzone vorgesehen, um dem hier zulässigen Gewerbe die erforderlichen Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Die überbaubaren Flächen im allgemeinen Wohngebiet an der Wilhelm-Raabe-Straße wurden auf das Wohnungsbauprogramm der betr. Baugesellschaft abgestimmt.

In allen ausgewiesenen Baugebieten ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen der Straßenlinie und der straßenseitigen Baugrenze aufgrund einer Sonderfestsetzung unzulässig.

Soweit bestehende Gebäude oder Gebäudeteile außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen stehen, sollen diese Bestandschutz genießen. Nach einer Sonderfestsetzung gelten für die Gebäude oder Gebäudeteile die festgesetzten Baugrenzen nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt oder Umbauten durchgeführt werden sollen, die einem Neubau gleichkommen. Diese Sonderregelung gilt jedoch nicht für solche Gebäude, die gleichzeitig in eine öffentliche Verkehrsfläche hineinragen

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wurde in Anlehnung an die vorhandene Bebauung entlang der Nutzhorner Straße und der Ahnbeker Straße für zwei Vollgeschosse festgesetzt, wobei im straßenseitigen Bereich zur Nutzhorner Straße diese zwei Vollgeschosse bis in 15,0 m Tiefe zwingend vorgeschrieben sind. Hier besteht im Einzelfall eine Ausnahmemöglichkeit für drei Vollgeschosse. Das Grundstück im Bereich der Wilhelm-Raabe-Straße wurde unterschiedlich für mindestens drei und in einem Teilbereich für höchstens 17 Vollgeschosse zugelassen.

Bereiche mit unterschiedlich festgesetzter Geschoßzahl sind innerhalb der überbaubaren Flächen durch Geschoßgrenzen getrennt.

In dem Baugebiet an der Wilhelm-Raabe-Straße (Flurstück 1/4) gilt - mit Ausnahme der Garagenanlage - die geschlossene Bauweise, in allen übrigen

Bereichen wurde die offene Bauweise festgesetzt.

Für die allgemeinen Wohngebiete im Bereich des Flurstücks 1/4 sind entsprechend einer Sonderfestsetzung die nach § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

b) Verkehr

Die Nutzhorner Straße, die zur Zeit nur eine schmale Fahrbahnbefestigung hat, soll mit dem geplanten Ausbau entsprechend ihrer Bedeutung als Landesstraße 67 eine Verbreiterung erfahren. Sie wird eine Gesamtbreite zwischen 16,7 und 20,7 m erhalten und neben einer ausreichend bemessenen Fahrbahn mit einem einseitigen Parkstreifen und beidseitigen Geh- und Radwegen ausgestattet. Darüber hinaus sind Haltenischen für den Linienbusverkehr in der Gesamtausbaubreite enthalten.

Die Ahnbeker Straße soll bei einer Ausbaubreite von 9,5 - 11,5 m neben der Fahrbahn beidseitige Gehwege und abschnittsweise einen einseitigen Parkstreifen erhalten. Der vom Bebauungsplan erfaßte Bereich der Georg-Droste-Straße ist bei 7,0 m Ausbaubreite nur als Rad- und Fußweg vorgesehen. Die von der Nutzhorner Straße abgehende 8,5 m breite Planstraße soll die Erschließung der rückseitigen Teile der hier liegenden Grundstücke sicherstellen.

Die Wilhelm-Raabe-Straße soll bei einer Gesamtausbaubreite zwischen 15,0 und 20,5 m - beim Wendeplatz 32,5 m - neben der bereits vorhandenen Fahrbahn beidseitige Gehwege sowie Parkstände in Senkrechtaufstellung erhalten. Im Bereich des Wendeplatzes sollen ebenfalls weitere Parkplätze angeordnet werden.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf dem Flurstück 1/4 wurde hier eine Garagenfläche für eine 2geschossige Anlage ausgewiesen.

c) Grünflächen

Im Bereich des Flurstücks 1/4 wurde eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbindung "Kinderspielfeld" ausgewiesen. Die Zuwegung soll vom Wendeplatz der Wilhelm-Raabe-Straße erfolgen.

d) Nachrichtliche Übernahme nach § 9 (4) BBauG

Der Landwehrgraben wurde als öffentlicher Wasserzug einschließlich geplanter Verbreiterung und 5,0 m breitem Reinigungstreifen nach § 9 (4) BBauG in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

e) Flächenangaben

Von dem ca. 11,14 ha großen Planungsgebiet sind ausgewiesen als:

1. Allgemeine Wohngebiete	ca. 2,13 ha
2. Mischgebiete	ca. 7,41 ha
3. Öffentliche Grünflächen	ca. 0,23 ha
4. Öffentlicher Wasserzug	ca. 0,16 ha
5. Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 1,21 ha

VI. Kosten und Folgemaßnahmen

Die Wilhelm-Raabe-Straße wird als sogenannte Unternehmerstraße fertiggestellt und danach an die Stadt übergeben. Die Stadt braucht hierbei kostenmäßig keine Vorleistungen zu erbringen.

Für den Ausbau der Nutzhorner Straße und der übrigen Straßenabschnitte innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden die Kosten nach heutigem Stand auf ca. 1,1 Millionen DM geschätzt. Dieser Betrag setzt sich aus den Kosten für noch erforderlichen Grunderwerb, für Kanalbau (soweit noch nicht vorhanden), die Befestigung der Straßen einschl. Freilegung, Verlegung bzw. Erneuerung oder Umlegung der Wasser- und Gasleitungen sowie die Straßenbeleuchtung zusammen. Ein Teil dieser Gesamtkosten belastet den städtischen Haushalt nur vorübergehend, da die Anlieger entsprechend den Ortssatzungen zu den Kosten in Form von Beiträgen herangezogen werden. Die Höhe der tatsächlich bei der Stadt verbleibenden Kosten kann erst nach der Durchführung der einzelnen Erschließungsmaßnahmen ermittelt werden. Die erforderlichen Maßnahmen und die Inanspruchnahme der Mittel erfolgt im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

Die für den Ausbau und die Verbreiterung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Verkehrsanlagen erforderlichen Grundflächen müssen durch die Stadt erworben oder notfalls enteignet werden, soweit sie sich noch nicht im Besitz der Stadt befinden.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht erkennbar. Sollten diese 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. 58 nach § 12 BBauG außer Kraft.

Aufgestellt:

Delmenhorst, den 15.7.1971

Der Oberstadtdirektor
In Vertretung

Tamsen
Stadtbaurat

