

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 31

für die Grundstücke am Schollendamm von der Syker Straße bis Haus Nr. 49 bzw. 52, am Stickgraser Damm von Haus Nr. 53 bis 69 bzw. 82 bis 98, an der Syker Straße von Haus Nr. 119 bis 159 (Südseite), an der Celler Straße vom Schollendamm bis Haus Nr. 31 (beiderseits) sowie an einer Planstraße, abgehend vom Schollendamm, in Delmenhorst

-----

### I. Vorbemerkung

Das ca. 2,2 km ostwärts des Stadtkernes gelegene Planungsgebiet ist ca. 11,83 ha groß.

### II. Bisherige Entwicklung

Der Bebauungsplan erfaßt ein Gebiet, das vorwiegend im Bereich bestehender Straßen mit beidseitig vorhandener Bebauung liegt. Lediglich die Reihenhausbebauung im Bereich der Celler Straße ist in ihrer Gesamtheit erst in den letzten Jahren durch eine Wohnungsbaugesellschaft erstellt worden. Mit Ausnahme der Grundstücke an der Syker Straße, die hinsichtlich der Nutzung als Mischgebiet anzusprechen sind, handelt es sich bei der vorhandenen Bebauung an allen übrigen Straßen vorwiegend um Wohnhäuser.

Die Syker Straße stellt als Landesstraße Nr. 75 die Hauptausfallstraße in Richtung Südosten mit Verbindung zur Umgehungsstraße (B 75) und mit Anschluß an die Autobahn (Hansalinie) dar.

### III. Bisherige Planung und Festsetzungen

Der Flächennutzungsplan 1960 für das Stadtgebiet Delmenhorst weist die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohngebiet aus.

In einem nach dem Bundesbaugesetz übergeleiteten Baustufenplan vom 13.6.28 ist das Planungsgebiet als Baustufe II im Sinne der zugehörigen Satzung ausgewiesen. Hier ist nach den bisherigen Festsetzungen die offene Bauweise mit höchstens zwei Vollgeschossen am Stickgraser Damm und an der Syker Straße und mit einem Vollgeschoß in den übrigen Bereichen vorgesehen.

Außerdem liegen für die Syker Straße im Bereich des Bebauungsplanes 31 zwei übergeleitete, förmlich festgestellte Fluchtlinienpläne vom 17.12.57 und 1.7.60 vor.

Weitere bisher rechtsverbindliche Bebauungspläne oder Fluchtlinienpläne sind für das Planungsgebiet 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. 31 in dem vorliegenden Planungsgebiet geschaffen.

Die Planaufstellung wurde in dem vorliegenden Gebiet insbesondere erforderlich, um die zukünftigen Verkehrsflächen für den geplanten Ausbau der Straßen festzusetzen und die zukünftige Nutzung und Ausnutzung der Grundstücke ordnend zu regeln. Darüber hinaus soll eine spätere Aufschließung der rückseitigen Flächen zwischen den vorhandenen Straßenzügen durch die Planung vorbereitet werden.

#### 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 vorhandene Entwicklung weitgehend berücksichtigt. So wurde für die Grundstücke an der Syker Straße die zukünftige Nutzung im Rahmen der Bestimmungen für ein Mischgebiet festgesetzt. Die Grundstücke beiderseits der Planstraße westlich des Schollendamms und im Bereich an der Südseite der Celler Straße sind als reines Wohngebiet vorgesehen. Die Nutzung der übrigen Flächen in den Wohngebieten ist unter Beachtung der Bestimmungen für allgemeine Wohngebiete möglich.

In allen vorgenannten Baugebieten regelt sich die zulässige Nutzung nach den §§ 3, 4 und 6 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962.

b) Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die in den letzten Jahren von einer Wohnungsbaugesellschaft im Bereich der Celler Straße erstellten Reihenhäuser wurden entsprechend ihrer Bauweise als eingeschossige Bauflächen mit geschlossener Bebauung in den Bebauungsplan übernommen.

In den Mischgebieten kann auf der gesamten Fläche hinter den straßenseitigen Baulinien gebaut werden. Dabei dürfen die Gebäude in einer straßenseitigen Zone mit zwei Vollgeschossen errichtet werden. Auf den rückseitigen Grundstücksflächen ist eingeschossige Bauweise vorgeschrieben, jedoch kann hier für zwei Vollgeschosse eine Ausnahme erteilt werden, wenn die Voraussetzungen nach § 17 (5) der Baunutzungsverordnung erfüllt sind. Wohnungen dürfen in den Mischgebieten nur zwischen den straßenseitigen Baulinien und der ausgewiesenen Geschoßgrenze errichtet werden. Für die Mischgebiete gilt die offene Bauweise.

In allen übrigen Wohngebieten sind 20 bis 25 m tiefe Bauzonen mit offener Bauweise festgesetzt. Soweit in diesen Zonen Geschoßgrenzen eingetragen sind, dürfen auf den Flächen zwischen den straßenseitigen Baulinien und der Geschoßgrenze zweigeschossige Gebäude errichtet werden. Auf den rückseitig anschließenden Flächen ist nur eingeschossige Bauweise zulässig.

In der Legende zum Bebauungsplan ist festgesetzt, daß Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie Garagen auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baulinien bzw. Baugrenzen nicht errichtet werden dürfen.

Für die einzelnen Baugebiete gelten die in § 17 der Baunutzungsverordnung zu den Geschoßzahlen gehörenden Ausnutzungszahlen als Höchstwerte. Bei einer Unterschreitung der zulässigen Geschoßzahl sind jedoch die entsprechenden Tabellenwerte maßgebend.

c) Verkehr

An der Syker Straße wurde die Straßenbegrenzungslinie entsprechend dem vorhandenen Ausbau in den Bebauungsplan übernommen.

Der Stickgraser Damm soll als Sammelstraße und Hauptverbindungsstraße zum Stadtkern eine Straßenkörperbreite von 16,2 m erhalten. In den Kreuzungsbereichen ist zur Ermöglichung einer Fahrbahnaufweitung eine Straßenbreite von 17,4 m festgesetzt. Der Stickgraser Damm soll im Endausbau eine Fahrbahn, beidseitige Geh- und Radwege sowie einen einseitigen Parkstreifen erhalten.

Für den Schollendamm und die Planstraßen A und B sind Straßenkörperbreiten von 12 m festgesetzt. Diese Wohnstraßen sollen eine Fahrbahn, beidseitige Gehwege und einen einseitigen Parkstreifen erhalten. Im Kreuzungsbereich mit dem Stickgraser Damm ist im Bebauungsplan für den Schollendamm eine Verbreiterung auf 14 m vorgesehen. Im Einmündungsbereich bei der Syker Straße erfolgte die Ausweisung in einer Breite von 17,4 m.

Die Ausweisung der Verkehrsflächen der Celler Straße mit den vorhandenen Wohnwegen erfolgte entsprechend den jetzigen Gegebenheiten. An den Planstraßen A und B kann erst gebaut werden, wenn diese Straßen mit ihren Erschließungsanlagen fertiggestellt sind. Eine entsprechende Festsetzung ist in die Legende des Bebauungsplanes aufgenommen.

#### d) Flächenangaben

Von dem ca. 11,83 ha großen Plangebiet wurden ausgewiesen als

1.) Reine Wohngebiete (WR)	ca. 2,43 ha
2.) Allgemeine Wohngebiete (WA)	ca. 6,49 ha
3.) Mischgebiete (MI)	ca. 0,99 ha
4.) Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 1,92 ha

#### VI. Kosten

Die genaue Höhe der der Stadt Delmenhorst entstehenden Kosten für die Verbreiterung der bestehenden Straßen, den Ausbau der vorhandenen Straßen und Planstraßen sowie der 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 benötigten Flächen müssen durch die Stadt erworben, übernommen oder notfalls enteignet werden, soweit sie nicht bereits im Besitze der Stadt sind.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht erkennbar. Sollten sie 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. 31 nach § 12 des Bundesbaugesetzes außer Kraft.

Aufgestellt:

Delmenhorst, den 26.4.1966



Tamsen  
Stadtbaurat