

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 32

für die Grundstücke beiderseits des Kieler Weges, einschließlich der rückseitigen Grundstücksteile an der Ostseite des Lübecker Weges, sowie für die Grundstücke beiderseits der Syker Straße von Haus Nr. 124 - 148 bzw. 123 - 155 für die Grundstücke mit den Hausnummern 4 und 6 am Schollendamm, die Grundstücke beiderseits der Feldstraße von der Bremer Straße bis Haus Nr. 21 und für die Grundstücke an der Südseite der Bremer Straße von Haus Nr. 177 - 207 in Delmenhorst

-----

### I. Vorbemerkung

Das ca. 15 ha große Planungsgebiet liegt im Osten der Stadt in ca. 2,2 km Entfernung vom Stadtkern.

### II. Bisherige Entwicklung

Das vom Bebauungsplan erfaßte Gebiet liegt beiderseits des Kieler Weges, an einem Teilstück der Feldstraße und im Kreuzungsbereich der Syker Straße mit dem Kieler Weg/Schollendamm. Bei den genannten Straßen handelt es sich um bestehende Straßenzüge, die bereit weitgehend angebaut sind. Während die jetzige Nutzung der Grundstücke an der Syker Straße und an der Bremer Straße vorwiegend im Rahmen der Nutzungsmöglichkeiten eines Mischgebietes erfolgt, sind die übrigen vom Bebauungsplan erfaßten Flächen nach der vorhandenen Bebauung als Wohngebiete anzusprechen.

Das zum Teil sehr tiefe Hintergelände beiderseits der vorhandenen Straßen wird bis heute gärtnerisch genutzt.

Die Syker Straße ist voll ausgebaut und als Landesstraße Nr. 75 klassifiziert. Der Kieler Weg und die ausgewiesenen Teilstücke der Feldstraße und des Schollendamms sind noch nicht ausgebaut.

### III. Bisherige Planung und Festsetzungen

Im Flächennutzungsplan 1960 der Stadt Delmenhorst sind die vom Bebauungsplan erfaßten Flächen als vorhandene bzw. geplante Wohnbauflächen ausgewiesen. Eine nach den heutigen Bestimmungen der Baunutzungsverordnung vorgesehene Unterteilung der für das Wohnen zugelassenen Flächen nach Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen sieht der bestehende Flächennutzungsplan nicht vor.

Für das im Bebauungsplan ausgewiesene Teilstück der Syker Straße liegen zwei förmlich festgestellte Fluchtlinienpläne vor. Der Teilbereich westseitig der Kreuzung mit dem Schollendamm/Kieler Weg ist im rechtskräftigen Fluchtlinienplan vom 17.12.1957 enthalten und der ostseitig gelegene Teilbereich im Fluchtlinienplan vom 19.6.1961.

Weitere rechtsverbindliche Bebauungspläne 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. 32 geschaffen.

Die Planaufstellung wurde in dem vorliegenden Planungsgebiet insbesondere erforderlich, um die zukünftigen Straßenkörperbreiten für den bevorstehenden Ausbau des Kieler Weges und für die übrigen vorhandenen Straßen festzusetzen. Weiterhin soll durch die Planfestsetzungen die Erschließung und Bebauung des Hintergeländes beiderseits des Kieler Weges durch Ausweisung von Planstraßen vorbereitet werden. Hinsichtlich der Feldstraße soll der Bebauungsplan eine dringend notwendige Verbesserung der Verkehrsverhältnisse im Einmündungsbereich an der Bremer Straße vorsehen. Darüber hinaus soll im gesamten Planungsgebiet die zukünftige Nutzung und Ausnutzung der Grundstücke verbindlich festgesetzt werden.

#### V. Planinhalt

##### a) Art der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen der zukünftigen Nutzung erfolgten in Anlehnung an die überwiegend vorhandene Nutzung. So wurden für die Grundstücke beiderseits der Syker Straße und entlang der Bremer Straße Mischgebiete (MI) ausgewiesen. Die Ausweisung der bebauten Grundstücke an den übrigen vorhandenen Straßen erfolgte als allgemeine Wohngebiete (WA). Beidseitig der vorgesehenen Planstraßen A und B sollen die Grundstücke im Rahmen reiner Wohngebiete (WR) nutzbar sein. Lediglich auf einer Teil-

fläche an der Planstraße A ist zugunsten der Post eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

Die im einzelnen zulässige Nutzung der Grundstücke innerhalb der Baugebiete richtet sich nach den Bestimmungen der §§ 3, 4 und 6 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962.

Durch eine Sonderfestsetzung in der Legende des Bebauungsplanes wurde aber bestimmt, daß die nach § 4 (3) 5. der Baunutzungsverordnung vorgesehene Ausnahme für die Tankstellen für die ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiete nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes sein soll.

Zugunsten des bestehenden Gärtnereibetriebes auf dem Flurstück 688 am Kieler Weg dürfen auf den nichtüberbaubaren Flächen dieses Flurstücks ausnahmsweise 1geschossige Gewächshäuser bis in eine Tiefe von 60 m hinter der straßenseitigen Baugrenze zugelassen werden.

b) Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Für eine von einer privaten Wohnungsbaugesellschaft vorgesehene Reihenhausbauweise beiderseits der Planstraße B und an einem Teilabschnitt der Planstraße A wurde die geschlossene Bauweise vorgesehen. Im übrigen gilt in dem Planungsgebiet die offene Bauweise.

Die bebaubaren Flächen innerhalb der Baugebiete sind durch Baulinien und Baugrenzen abgegrenzt und durch Fortlassung der Baugebietsschraffur gekennzeichnet.

Zur Bestimmung der höchstzulässigen Ausnutzung der Grundstücke erfolgte die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschosflächenzahlen (GFZ). Beide Zahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grundfläche bzw. Geschosfläche die zulässigen Bauten je Quadratmeter Grundstücksfläche erreichen dürfen.

In den Mischgebieten dürfen auf den überbaubaren Flächen bis zu 2geschossige Gebäude errichtet werden. Eine Ausnahme bilden die Grundstücke an der Südseite der Syker Straße. Hier ist für eine 2geschossige Bebauung eine 15 m tiefe Bauzone entlang der Straße vorgesehen. Auf den rückseitig anschließenden Flächen sind nur 1geschossige Gebäude zulässig, jedoch besteht nach § 17 (5) der Baunutzungsverordnung für diese Flächen die Ausnahmemöglichkeit zur Errichtung von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen.

Durch eine Sonderfestsetzung in der Legende des Bebauungsplanes ist für die Mischgebiete bestimmt, daß Wohnungen nur bis in eine Tiefe von 20 m hinter den straßenseitigen Baulinien bzw. Baugrenzen errichtet werden dürfen.

Die Grundflächenzahl und Geschößflächenzahl wurde in den Mischgebieten mit GRZ 0,4 und GFZ 0,7 festgesetzt.

Auf den Flächen der ausgewiesenen reinen Wohngebiete, die von einer Wohnungsbaugesellschaft bebaut werden sollen, wurden die vorgesehenen Baukörperabmessungen als bebaubare Flächen in den Bebauungsplan übernommen. Es ist hier die 1geschossige Bauweise mit den Ausnutzungszahlen GRZ 0,4 und GFZ 0,4 festgesetzt.

Für alle übrigen Wohngebiete sind Bauzonen mit Tiefen von 20 bis 25 m ausgewiesen. Auf diesen Flächen darf 2geschossig und in besonders abgegrenzten Bereichen nur 1geschossig gebaut werden.

Für die 2geschossig bebaubaren Wohngebiete gelten die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschößflächenzahl 0,7.

Eine Festsetzung in der Legende zum Bebauungsplan sieht vor, daß die sonst nach der Baunutzungsverordnung auf den nichtüberbaubaren Flächen zulässigen Nebenanlagen und Garagen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baulinien bzw. Baugrenzen nicht errichtet werden dürfen.

#### c) Verkehr

Das von dem Bebauungsplan erfaßte Teilstück der Syker Straße ist voll ausgebaut und wurde mit seinen Ausbaubreiten in den Bebauungsplan übernommen.

Der Kieler Weg soll als Sammelstraße für die beidseitig anschließenden Baugebiete eine Ausbaubreite von 13 m bzw. abschnittsweise 15 m erhalten. Für diese Straße sind beim Ausbau außer der Fahrbahn beidseitige Gehwege und abschnittsweise ein einseitiger bzw. beidseitige Parkstreifen vorgesehen. Die vom Kieler Weg nach Osten abzweigende Planstraße C soll später den Verkehr aus dem zukünftigen Baugebiet zwischen dem Kieler Weg und der Feldstraße zur Bremer Straße ableiten. Sie soll eine Breite von 13 m erhalten. An diese Straße soll auch die Feldstraße angeschlossen werden (Planstraße D).

Die unmittelbar nebeneinander liegenden Einmündungen des Kieler Weges und der Feldstraße in die Bremer Straße (Landesstraße Nr.67) zwingen dazu, hier eine verkehrlich notwendige Verbesserung herbeizuführen. Aus diesem Grunde soll der Fahrverkehr aus der Feldstraße in Zukunft auf den Kieler Weg abgeleitet werden. Das verbleibende Teilstück der Feldstraße soll kurz vor der Bremer Straße einen abschließenden Wendeplatz mit einer Parkfläche erhalten. Als Verbindung zur Bremer Straße ist im Endausbau der Feldstraße nur noch ein Fuß- und Radweg vom Wendeplatz aus vorgesehen. Das Teilstück der Feldstraße zwischen der Planstraße D und dem Wendeplatz wurde in der jetzt vorhandenen Straßenflächenbreite in den Bebauungsplan übernommen. Hier sollen beim Ausbau außer der Fahrbahn beidseitige Gehwege angelegt werden. Im weiteren Verlauf der Feldstraße nach Südosten soll diese Straße zusätzlich einen einseitigen Parkstreifen bekommen.

Die Planstraßen A und B sind mit Straßenkörperbreiten von 12 m vorgesehen. Diese Breiten ermöglichen den Ausbau mit einer Fahrbahn, beidseitigen Gehwegen und einer einseitigen Parkspur. Von der Planstraße B aus werden die nordseitig vorgesehenen Reihenhauzeilen durch 4 m breite öffentliche Wohnwege erschlossen. Zwischen der Planstraße A und dem Lübecker Weg ist eine Fußwegverbindung vorgesehen, die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17 ausgewiesen wurde. Zur Ermöglichung einer Fahrbahnaufweitung sind für den Schollendamm und den Kieler Weg in den Einmündungsbereichen bei der Syker Straße und Bremer Straße Straßenkörperverbreiterungen vorgesehen.

#### d) Flächenangaben

Von dem ca. 15 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als

1. Reine Wohngebiete (WR)	ca. 3,29 ha
2. Allgemeine Wohngebiete (WA)	ca. 4,63 ha
3. Mischgebiete (MI)	ca. 3,81 ha
4. Gemeinbedarfsflächen	ca. 0,13 ha
5. Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 2,60 ha

#### VI. Kosten

Die Höhe der der Stadt entstehenden Kosten für die Verbreiterung und den Ausbau der vorhandenen Straßen, für den Grunderwerb und den Ausbau der Planstraßen sowie für die sonstigen Erschließungs-

maßnahmen einschließlich eventueller Entschädigungen kann erst bei der Durchführung der Planungsabsicht ermittelt werden. Die erforderlichen Maßnahmen und die Inanspruchnahme der Mittel erfolgen im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

VII. Folgemaßnahmen

Die für die Verbreiterung der vorhandenen Straßen und die Neuanlage der Planstraßen sowie für den Gemeinbedarf benötigten Flächen müssen durch die Stadt bzw. hinsichtlich der Gemeinbedarfsfläche durch die Post erworben, übernommen oder notfalls enteignet werden, soweit sie noch nicht im Besitze der Stadt bzw. der Post sind.

Sollten sich bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes für notwendig erweisen, werden diese den jeweiligen Gegebenheiten entsprechend getroffen.

Bestehende frühere Pläne im Bereich des Planungsgebietes treten mit der Bekanntgabe des Bebauungsplanes Nr. 32 nach § 12 des Bundesbaugesetzes außer Kraft.

Aufgestellt:

Delmenhorst, den 16.12.1966

  
Tamsen  
Stadtbaurat