

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 34

für die Grundstücke beiderseits des Moorweges und an der Westseite des Burggrafendamms vom Flurstück 776, südlich des Moorweges, bis zum Flurstück 682, südlich der Berufsschule, der Flur 58 sowie beiderseits der Friedlandstraße vom Moorweg bis Haus Nr. 7 in Delmenhorst

-----

### I. Vorbemerkung

Das ca. 1,8 km südwestlich des Stadtkernes gelegene Planungsgebiet ist etwa 8 ha groß. Es liegt im Ortsteil Deichhorst.

### II. Bisherige Entwicklung

Der Bebauungsplan erfaßt ein Gebiet mit vorwiegend bestehenden Straßen und vorhandener Bebauung. Entlang des Moorweges und des Burggrafendamms sind hier in den vergangenen Jahrzehnten hauptsächlich Wohnhäuser entstanden. Das Hinterland wurde noch bis vor einigen Jahren landwirtschaftlich als Weideland genutzt. Besonders in den letzten Jahren hat sich die Wohnbebauung an den vorhandenen Straßen stark verdichtet. Die angrenzenden Flurstücke 672, 674/1 und 675/3 an der Nordseite des Moorweges werden z.Zt. durch eine Wohnungsbaugesellschaft mit 3- bis 4geschossigen Mehrfamilienhäusern bebaut. Weitere 2geschossige Reihenhäuser sind geplant. An der Südseite des Moorweges sind im Bereich der Liebermannstraße im Laufe der letzten Jahre Einfamilienwohnhäuser errichtet worden.

### III. Bisherige Planung und Festsetzungen

Der Flächennutzungsplan 1960 für das Stadtgebiet Delmenhorst weist die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als vorhandene bzw. geplante Wohngebiete aus.

Das vom Bebauungsplan Nr. 34 erfaßte Teilstück des Moorweges von der Brauenkamper Straße bis zu den Flurstücken 672 und 725 der Flur 58 liegt einschließlich des Einmündungsbereichs der Lieber-

mannstraße in den Moorweg z.Zt. im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 vom 19.6.64 mit dem zugehörigen rechtskräftigen Änderungsplan vom 31.8.1965. Die Festsetzungen der vorgenannten Pläne treten in den vom Bebauungsplan Nr. 34 erfaßten Teilbereichen mit dem Inkrafttreten dieses Planes außer Kraft.

In einem nach dem Bundesbaugesetz übergeleiteten Nutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 23.7.28 ist das Planungsgebiet als Wohngebiet ausgewiesen. Nach einem ebenfalls übergeleiteten Baustufenplan vom 13.6.28 ist hier die Baustufe III festgesetzt. Die zu diesem Baustufenplan gehörende Satzung sieht für diese Baustufe die offene Bauweise mit höchstens zwei Vollgeschossen vor. Die vorgenannten übergeleiteten Pläne gelten z.Zt. nur für die Bereiche außerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.4. Sonstige rechtsverbindliche Bebauungspläne oder Fluchtlinienpläne sind im Bereich des Planungsgebietes nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.

#### IV. Anlaß der Planaufstellung sowie Planungsziel

Durch § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.60 ist den Gemeinden die Aufgabe übertragen, in eigener Verantwortung Bauleitpläne aufzustellen. In Erfüllung dieser Verpflichtung hat der Rat der Stadt Delmenhorst am 4.1.63 beschlossen, für das Stadtgebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Damit wurde die Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 in dem vorliegenden Planungsgebiet geschaffen.

Die Planaufstellung wurde insbesondere erforderlich, um die zukünftigen Verkehrsflächen in dem vorliegenden Gebiet für den geplanten Ausbau der Straßen festzusetzen und die zukünftige Nutzung und Ausnutzung der Grundstücke ordnend zu regeln. Außerdem soll eine Planstraße ausgewiesen werden, die den Burggrafendamm im Bereich der Flurstücke 682, 683 und 684 mit dem nach Westen angrenzenden zukünftigen Wohngebiet verbinden soll. Weitere Planstraßen sollen an der Nordseite des Moorweges eingeplant werden.

V. Planinhalt

a) Art der baulichen Nutzung

Im Planungsgebiet sind reine Wohngebiete (WR) und allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen. Während die Grundstücke entlang den vorhandenen Straßenzügen im Rahmen der Bestimmungen für allgemeine Wohngebiete genutzt werden können, sind die Flächen an der Planstraße auf der Westseite des Bruggrafendamms als reines Wohngebiet vorgesehen. In Anlehnung an das reine Wohngebiet im Bereich der Liebermannstraße erfolgte die Ausweisung einer Teilfläche an der Südseite des Moorweges ebenfalls für diesen Zweck.

In der Legende zum Bebauungsplan ist festgesetzt, daß die nach § 4 Abs.3 Ziffer 6 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.62 vorgesehene Ausnahme für die Errichtung von Ställen zur Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen in den allgemeinen Wohngebieten nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist. Weiterhin ist festgesetzt, daß Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete nicht zulässig sind.

b) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise u. überbaubare Grundstücksflächen

In den allgemeinen Wohngebieten sind bis zu 25 m tiefe Bauzonen ausgewiesen, die in Teilbereichen 2geschossig und auf den übrigen Flächen 1geschossig bebaubar sind. Es gilt hier vorwiegend die offene Bauweise. Lediglich im Bereich des Eckgrundstückes Moorweg/Brauenkamper Straße sowie auf dem Flurstück 674/3 ist die geschlossene Bauweise auf den hier festgesetzten Bauflächen vorgesehen. Auf dem Eckgrundstück an der Brauenkamper Straße ist zur Errichtung einer Sammelgaragenanlage eine Baufläche für 1geschossige Garagen ausgewiesen.

Als Abschluß der auf dem Flurstück 672 an der Nordseite des Moorweges im Bau befindlichen 3- und 4geschossigen Wohnhäuser wurde auch für das Flurstück 674/3 die 3geschossige Bauweise vorgesehen. Hier ist jedoch zusätzlich eine 1geschossige Bauzone ausgewiesen.

der von der Wildeshauser Straße bis zum Burggrafendamm und später bis nach Düsternort verlaufen soll. Dieser Grünzug soll im Ausbau einen Fuß- und Radweg aufnehmen.

e) Flächenangaben

Von dem ca. 8,01 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als

1.) Reine Wohngebiete (WR)	ca.	4,84 ha
2.) Allgemeine Wohngebiete (WA)	ca.	1,48 ha
3.) Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	1,47 ha
4.) Öffentliche Grünflächen	ca.	0,22 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

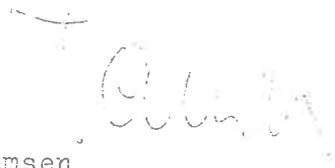
Die für die Verbreiterung der vorhandenen Straßen, die Neuanlegung der Planstraßen und öffentlichen Grünflächen benötigten Flächen müssen durch die Stadt erworben, übernommen oder notfalls enteignet werden, soweit sie nicht bereits im Besitze der Stadt sind.

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. 34  
nach § 12 des Bundesbaugesetzes außer Kraft.

Aufgestellt:

Delmenhorst, den 13.5.1966



Tamsen  
Stadtbaurat