

## B e g r ü n d u n g

### zum Bebauungsplan Nr. 37

für ein Gebiet zwischen dem Dwoberger Heuweg (beiderseits) und der Wilhelm-Busch-Straße (beiderseits) bzw. den Flurstücken 83 bis 90 südlich des Eckermannweges und zwischen der Bahnlinie Oldenburg-Bremen und dem Landwehrgraben sowie für die Teilstücke der Dwostraße vom Landwehrgraben bis Haus Nr. 90/107 (einschließlich) und des Ströhenweges von Haus Nr. 24/52 bis zum Dwoberger Heuweg in Delmenhorst

-----

#### I. Vorbemerkung

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 17 ha. Die Entfernung zum Stadtkern beträgt ca. 2 km.

#### II. Bisherige Entwicklung

Die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßten Flächen liegen beiderseits vorhandener Straßenzüge, die vorwiegend mit Wohnhäusern bebaut sind. Die rückseitigen Flächen der Grundstücke an diesen Straßen werden zur Zeit als Gartenland genutzt.

#### III. Bisherige Planung und Festsetzungen

Der Flächennutzungsplan 1960 für das Stadtgebiet Delmenhorst weist die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 37 als vorhandenes bzw. geplantes Wohngebiet aus. Bebauungspläne oder Fluchtlinienpläne liegen für das Gebiet bisher 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. 37 in dem vorliegenden Planungsgebiet geschaffen.

Die Planaufstellung wurde für das vorliegende Gebiet insbesondere notwendig, um die zukünftige Erschließung und Bebauung der rück-

seitigen Grundstücksflächen zwischen der Bahnlinie Oldenburg-Bremen und dem Ströhenweg bzw. zwischen dem Ströhenweg und dem Landwehrgraben durch entsprechende Planausweisungen vorzubereiten. Darüber hinaus sollen für den zukünftigen Ausbau der vorhandenen Straßen und weiterer Planstraßen die erforderlichen Verkehrsflächen festgesetzt und die zukünftige bauliche Nutzung und Ausnutzung der Grundstücke ausgewiesen werden.

V. Planinhalt

a) Art der baulichen Nutzung

Für die Grundstücke beiderseits der vorhandenen Straßen (Dwostraße, Dwoberger Heuweg, Ströhenweg und Wilhelm-Busch-Straße) erfolgte die Festsetzung der in Zukunft zulässigen Nutzung nach der heute vorwiegend vorhandenen Nutzung als allgemeine Wohngebiete (VA) bzw. Mischgebiete (MI). Die noch zu erschließenden Flächen zwischen den vorhandenen Straßenzügen sollen in Zukunft als reine Wohngebiete (VR) nutzbar sein.

Die Art der zulässigen Nutzung in den ausgewiesenen Baugebieten regelt sich nach den Bestimmungen der §§ 3, 4 und 6 der Bau-nutzungsverordnung vom 26.6.1962, jedoch dürfen in den reinen Wohngebieten nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen errichtet werden. Durch eine weitere Festsetzung ist die nach § 4 (3) 5. für allgemeine Wohngebiete ausnahmsweise vorgesehene Zulassung von Tankstellen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

b) Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Für alle ausgewiesenen Baugebiete gilt die offene Bauweise. Die bebaubaren Flächen sind durch Baugrenzen abgegrenzt.

Während in den reinen Wohngebieten und in den allgemeinen Wohngebieten Bauzonen von 15 bis 25 m Tiefe für die Bebauung vorgesehen sind, kann in den Mischgebieten in einer größeren Bautiefe gebaut werden. Wohnungen dürfen hier jedoch nur bis in eine Tief von 20 m hinter den straßenseitigen Baugrenzen errichtet werden. Weiterhin ist festgesetzt, daß auf den Grundstücksflächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen in allen Baugebieten die sonst auf den nichtüberbaubaren Flächen zulässigen Nebenanlagen und Kleingaragen nicht errichtet

werden dürfen. Desgleichen ist auf 5 m breiten Seitenstreifen neben dem Landwehrgraben die Errichtung von Bauwerken unzulässig.

In den ausgewiesenen Mischgebieten dürfen die Gebäude bis zu zwei Vollgeschosse erhalten. Für die Wohngebiete sind teils bis zu 2geschossige und teils nur 1geschossige Gebäude zulässig. Soweit nur eine 1geschossige Bauweise zulässig ist, wurden die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschosflächenzahl (GFZ) mit 0,4 festgesetzt. In den Gebieten mit einer zugelassenen Zweigeschossigkeit gelten die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschosflächenzahl 0,7. Die vorgenannten Zahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grundfläche bzw. Geschosfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche erstellt werden dürfen.

#### c) Verkehr

Das im Bebauungsplan ausgewiesene Teilstück der Dwostraße und der anschließende Dwoberger Heuweg bis zum Ströhenweg sowie der von hier in Richtung Stadt führende Teil des Ströhenweges sollen beim Ausbau eine Straßenkörperbreite von 16,2 m mit einer Fahrbahn, beidseitigen Geh- und Radwegen und einem einseitigen Parkstreifen erhalten. Beim nach Norden anschließenden Teilstück des Ströhenweges entfallen die Radwege. Die Wilhelm-Busch-Straße wurde mit ihrer jetzigen Breite in den Bebauungsplan übernommen. Für den Dwoberger Heuweg zwischen dem Ströhenweg und der Bahnlinie sowie für die Planstraßen A, C und E sind Straßenkörperbreiten von 12 m zur Anlegung einer Fahrbahn mit beidseitigen Gehwegen und einer Parkspur vorgesehen. Die als Stichstraßen mit Wendeplatz ausgewiesenen Planstraßen B und D sollen eine Breite von 8,5 m erhalten. Es sind hier neben der Fahrbahn beidseitige Gehwege geplant. Die Parkflächen für den ruhenden Verkehr befinden sich hier an den Kopfseiten der Wendeplätze.

Als Verbindungsweg zwischen der Planstraße A und dem Eckermannweg sieht der Bebauungsplan einen 4 m breiten Wegestreifen vor.

#### d) Öffentliche Grünflächen und öffentliche Wasserzüge

Im Bereich zwischen dem Wendeplatz der Planstraße B und der Planstraße A ist in dem Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche mit einem Kinderspielplatz ausgewiesen.

Der vorhandene Wasserzug Nr. 12 (Landwehrgraben) wurde in seinem jetzigen Verlauf in den Bebauungsplan übernommen.

e) Flächenangaben

Von dem ca. 17 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als

1. Reine Wohngebiete (WR)	ca. 4,43 ha
2. Allgemeine Wohngebiete (WA)	ca. 7,56 ha
3. Mischgebiete (MI)	ca. 2,77 ha
4. Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 2,36 ha
5. Öffentliche Grünflächen	ca. 0,08 ha
6. Öffentliche Wasserzüge	ca. 0,06 ha

VI. Kosten

Die Höhe der der Stadt Delmenhorst entstehenden Kosten für die Verbreiterung der bestehenden Straßenflächen, den Ausbau der vorhandenen Straßen und Planstraßen sowie für 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. Folgemeasuresnahmen

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

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

Bestehende frühere Bebauungspläne im Bereich des Planungsgebietes treten mit der Bekanntgabe des Bebauungsplanes Nr. 37 nach § 12 des Bundesbaugesetzes außer Kraft.

Aufgestellt:

Delmenhorst, den 6.12.1966

Tamsen  
Stadtbaureferent

