

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 38

für die Flurstücke 1 bis 10 der Flur 36 am Hasporter Damm und beiderseits der Glatzer Straße in Delmenhorst

I. Vorbemerkung

Das 0,92 ha umfassende Planungsgebiet liegt beiderseits der Glatzer Straße in etwa 1,0 km Entfernung vom Stadtkern.

II. Bisherige Entwicklung

Die vom Bebauungsplan erfaßten Flächen befinden sich innerhalb eines seit langer Zeit bebauten Stadtgebietes an der Nordostseite des Hasporter Dammes. Im Einmündungsbereich der Glatzer Straße in den Hasporter Damm sind die hier vorhandenen bebauten Grundstücke als Mischgebiet anzusprechen. Auf den rückseitig gelegenen Flächen des Planungsgebietes wurden im letzten Kriege 1geschossige Wohnbaracken als Behelfsheime für Bombengeschädigte errichtet. Im übrigen wird das Planungsgebiet allseitig von reinen Wohngebieten umschlossen.

III. Bisherige Planung und Festsetzungen

Der Flächennutzungsplan 1960 für das Stadtgebiet Delmenhorst weist die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 als Wohngebiet aus.

Für den ausgewiesenen Teil des Hasporter Dammes liegt ein Fluchtlinienplan vom 5.11.1959 vor. Weitere rechtsverbindliche Bebauungspläne oder Fluchtlinienpläne sind 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. 38 in dem vorliegenden Planungsgebiet geschaffen.

Die Planaufstellung für die Flächen an der Glatzer Straße wurde insbesondere notwendig, da auf den bisher mit Wohnbaracken bebauten Flächen nunmehr 2geschossige Wohnblocks mit Altenwohnungen erstellt werden sollen. Außerdem macht der geplante Ausbau der Glatzer Straße die Planaufstellung erforderlich. Im Zuge der Planausweisungen soll gleichzeitig die zukünftige Nutzung und Ausnutzung der Grundstücke festgesetzt werden.

V. Planinhalt

a) Art der baulichen Nutzung

Die Grundstücke an der Seite des Hasporter Dammes sollen entsprechend ihrer heutigen Nutzung als Mischgebiet (MI) festgesetzt werden. Für die Flächen im Bereich der zukünftigen Altenwohnungen ist die Ausweisung als reines Wohngebiet (WR) vorgesehen.

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

Die nach § 3 (3) der Baunutzungsverordnung vorgesehene Ausnahme für Läden, nichtstörende Handwerksbetriebe und kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes soll im reinen Wohngebiet dieses Bebauungsplanes jedoch nicht gelten. Eine entsprechende Festsetzung ist in die Legende des Bebauungsplanes aufgenommen.

b) Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

In den einzelnen Baugebieten sind die für die Errichtung von Baulichkeiten vorgesehenen Flächen durch umgebende Baugrenzen im Bebauungsplan ausgewiesen. Bei den Mischgebieten darf hinter den straßenseitigen Baugrenzen in voller Tiefe gebaut werden, jedoch sind Wohnungen nur bis in eine Tiefe von 15 m hinter diesen Baugrenzen zulässig. Für das reine Wohngebiet sind Bauzonen vorgesehen, die eine Tiefe von 15 m besitzen bzw. bei den Altenwohnungen den hier vorgesehenen Baukörpern entsprechen.

In den Mischgebieten und im reinen Wohngebiet ist die offene, 2geschossige Bauweise festgesetzt, wobei die Zahl der Vollge-

schosse als Höchstgrenze gelten soll.

Als Ausnutzungszahlen sind folgende Werte in beiden Baugebieten vorgesehen:

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,7

c) Verkehr

Die Glatzer Straße ist für den geplanten Ausbau in der vorhandenen Breite von 8 m ausgewiesen. Sie soll mit einem Wendeplatz abschließen, an dessen Ende die Anordnung von öffentlichen Parkplätzen vorgesehen ist. Die Straße soll beim Ausbau eine Fahrbahn mit einem Sicherheitsstreifen und auf der Ostseite einen 2 m breiten Gehweg erhalten.

An der Seite des Hasporter Dammes wurde als Straßenbegrenzungslinie die jetzige Ausbaugrenze dieser Straße in den Bebauungsplan übernommen.

d) Flächenangaben

Von dem ca. 0,92 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als

1. Reine Wohngebiete (WR)	ca. 0,45 ha
2. Mischgebiete (MI)	ca. 0,31 ha
3. Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,16 ha

VI. Kosten

Die Höhe der der Stadt Delmenhorst entstehenden Kosten für die Erschließungsmaßnahmen kann erst bei der Durchführung genau ermittelt werden.

Die erforderlichen Maßnahmen und die Inanspruchnahme der Mittel geschieht im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

VII. Folgemaßnahmen

Mit Ausnahme geringer Teilflächen an der Binnmündung der Glatzer Straße in den Hasporter Damm befinden sich die zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen bereits im Besitze der Stadt. Die vorgenannten Teilflächen müssen noch durch die Stadt erworben werden.

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 Bebauungs- und Fluchtlinienpläne im Bereich des Planungsgebietes treten mit der Bekanntgabe des Bebauungsplanes Nr. 38 nach § 12 des Bundesbaugesetzes außer Kraft.

Aufgestellt:

Dalmenhorst, den 5.12.1966


Tamsen
Stadtbaurat