

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 24, Änderungsplan - Teilabschnitt 1 -
mit Änderungen im Bereich der Grundstücke Wildeshauser Straße
Nr. 118, 120 und Oldenburger Landstraße Nr. 4 bis 6 sowie im Bereich
der Flurstücke 94/1, 95 und 96/1 der Flur 58 in Delmenhorst

I. Bestehende Planung, bisherige Entwicklung im Planungsgebiet

Die Änderungsplanung befindet sich im westlichen Stadtbereich und umfaßt eine Fläche von ca. 1,38 ha. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2,0 km.

Für den Geltungsbereich des Änderungsplanes - Teilabschnitt 1 - gelten zur Zeit die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 24 vom 4. 5. 1966 (siehe Anlage 1 zur Begründung). Die Grundstücke sind überwiegend bebaut und bis auf eine Tankstelle als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Die Verkehrsflächen sind mit der Oldenburger Landstraße/Oldenburger Straße und Wildeshauser Straße in den Grundzügen vorhanden und ausgebaut. Dieser Ausbau und insbesondere die bisherige Verkehrsführung im Einmündungsbereich der zuvor genannten Straßen ist dem ständig anwachsenden Kraftfahrzeugverkehr aufgrund der Entwicklung in den letzten Jahren nicht mehr gewachsen.

Die bereits in der Mitte der sechziger Jahre konzipierte Verkehrsplanung, wie sie sich im Bebauungsplan Nr. 24 darstellt, stellt demzufolge für den hier dringend erforderlich werdenden Ausbau keine Grundlage mehr dar.

Als vorbereitender Bauleitplan besteht für das Gebiet der Stadt Delmenhorst, der am 22. 5. 1979 vom Rat der Stadt beschlossene Flächennutzungsplan.

II. Anlaß der Planänderung sowie Ziele und Zwecke der Planung

Für die Stadt Delmenhorst besteht die Verpflichtung, bestehende Bebauungspläne, die von der baulichen und für diesen Fall insbesondere von der verkehrlichen Entwicklung überholt wurden, den derzeitigen Erfordernissen bzw. dem planerischen Erkenntnisstand anzupassen, um so der Entwicklung der Stadt Rechnung zu tragen und die künftige städtebauliche Entwicklung durch planerische Maßnahmen sinnvoll lenken zu können.

Die Zunahme des Kraftfahrzeugverkehrs und damit des Individualverkehrs hat auch in Delmenhorst dazu geführt, daß bestimmte Knotenpunkte den Verkehr mit ihrem derzeitigen Ausbauzustand nicht mehr mit dem nötigen Maß der Verkehrssicherheit und des Verkehrsflusses bewältigen können.

Mit dem Änderungsplan - Teilabschnitt 1 - soll der Einmündungsbereich Oldenburger Landstraße/Oldenburger Straße und Wildeshauser Straße der neuen Verkehrssituation angepaßt werden. Das bisher geplante Inselgrundstück mit dem Standort einer Tankstation soll zugunsten einer geraden, den Verkehrserfordernissen gerechten Straßeneinmündung entfallen. Hierfür soll der Bebauungsplan die erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen sichern. Der betreffenden Mineralölgesellschaft wird durch die in Aussicht genommene Festsetzung eines Mischgebietes im Änderungsbereich planungsrechtlich die Möglichkeit geboten, in unmittelbarer Nachbarschaft zum jetzigen Tankstellengrundstück eine neuzeitliche Selbstbedienungsstation zu errichten. Unter diesem Gesichtspunkt erhebt die Gesellschaft gegen die Planänderung keine Bedenken. Sie will auch keine weiteren Ansprüche an die Stadt stellen.

Die weiteren in den Geltungsbereich einbezogenen Grundstücke sind demzufolge städtebaulich neu zu ordnen und neben dem Mischgebiet als allgemeine Wohngebiete mit höchstzulässiger zweigeschossiger Bebauung auszuweisen. Bei den übrigen erfaßten Grundstücken soll es im wesentlichen bei den bisherigen Ausnutzbarkeiten verbleiben.

Grundsätzliches Ziel der Planung ist es, Art und Maß der baulichen Nutzung für alle vom Bebauungsplan erfaßten Grundstücke und

Grundstücksteile verbindlich festzusetzen und die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen auszuweisen, um hierdurch die künftige Bebauung und Nutzung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung lenken zu können.

Um die vorgenannten Ziele und Zwecke der Planung verwirklichen zu können, hat der Rat der Stadt Delmenhorst am 10. 12. 1979 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 im vorgenannten Bereich beschlossen.

III. Planinhalt

In der Art der Bodennutzung entsprechen die getroffenen Festsetzungen im Änderungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Delmenhorst vom 22. 5. 1979.

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. 9. 1977 sieht im § 1 vor, die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung zu gliedern. Entsprechend dieser Bestimmung wurden unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und der bisher im Bebauungsplan Nr. 24 für den Änderungsbereich zulässigen Nutzung die vom Geltungsbereich des Änderungsplanes erfaßten Grundstücke überwiegend als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Im Eckbereich Wildeshauser Straße/Oldenburger Landstraße sind die hier weitgehend aufgehobenen Straßenverkehrsflächen als Mischgebiete ausgewiesen. Mit den hier in Aussicht genommenen Festsetzungen für die überbaubaren Flächen wird der Mineralölgesellschaft planungsrechtlich die Möglichkeit geboten, als Ersatz für die im Betrieb befindliche und abzubrechende Tankstelle eine Neuanlage zu errichten.

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung im Änderungsbereich sowie des allgemeinen Gebietscharakters entsprechend werden in straßenseitigen Bereichen zwei und in den rückwärtigen Grundstücksbereichen ein Vollgeschoß als Höchstgrenze zugelassen.

Das Maß der baulichen Nutzung für die allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete wird durch Grund- bzw. Geschoßflächenzahlen ge-

regelt. Diese Zahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind.

In den genannten Baugebieten gilt die offene Bauweise.

Die überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind im Änderungsplan durch Baugrenzen festgelegt. Die Trennung der Geschossigkeiten ist mittels Geschoßgrenzen markiert.

Infolge einer Sonderfestsetzung dürfen auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten) Nebenanlagen nach § 14 (1) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie bauliche Anlagen nach § 12 (1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung nicht errichtet werden. Damit soll im Rahmen der Bauleitplanung auf den städtebaulichen Gesamteindruck des Straßenbildes Einfluß genommen werden. Für bestehende Gebäude oder Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen gilt die Festsetzung der Baugrenzen nur, wenn sie durch einen Neubau ersetzt oder Neubauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Sonstige innere Umbauten sind als Ausnahme zulässig.

Wesentlicher Grund des Planänderungsverfahrens ist, die Einmündung der Wildeshauser Straße in die Oldenburger Landstraße/Oldenburger Straße mit dem Teilstück, wie sie vom Geltungsbereich des Änderungsplanes erfaßt ist, den verkehrlichen Erfordernissen anzupassen und hierfür die öffentlichen Straßenverkehrsflächen verbindlich festzusetzen. Der Ausbau soll in einer Breite von 20,0 m erfolgen. Darin sind neben der Fahrbahn im Mündungsbereich zusätzlich mit den erforderlichen Richtungsfahrspuren und einer Einbiegespur für das gegebenenfalls mit einer Tankstation zu bebauende Grundstück beidseitig Fuß- und Radwege enthalten. Letztere sind an der östlichen Seite der Wildeshauser Straße durch Straßengrün mit vorhandenem alten Baumbestand getrennt geführt (siehe hierzu auch Anlage 2 zur Begründung).

Das Flurstück 96/1 wird von einem Regenwasserhauptsammler durchquert. In diesem Bereich wurde die entsprechende Fläche mit Lei-

tungsrechten zugunsten der Stadt Delmenhorst im Änderungsplan festgesetzt.

Die vom Änderungsplan - Teilabschnitt 1 - erfaßten Flächen befinden sich größtenteils im Wasserschutzgebiet "Delmenhorst-Wiekhorn", Schutzzone III B. Einzelheiten hierzu sind der Verordnung vom 19. 8. 1975 zu entnehmen. Dieser Hinweis wurde nachrichtlich gemäß § 9 (6) BBauG in den Plan übernommen.

IV. Kinderspielplätze

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Änderungsplanes sind im wesentlichen bebaut, so daß keine geeignete Fläche für einen Kinderspielplatz zur Verfügung steht. Mit der unmittelbaren Nähe des Tiergartens wird den Kindern in diesem Einzugsgebiet ohnehin eine besonders geeignete natürliche Freifläche angeboten. Darüber hinaus wird das Plangebiet hinsichtlich des Bedarfs an Spielplatzfläche weitgehend von dem mit einer Nettospielplatzgröße von ca. 800 qm großen Kinderspielplatz an der Mozartstraße abgedeckt. Damit ist den Forderungen des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze vom 6. 2. 1973 entsprochen.

V. Flächenangaben

Von dem ca. 1,38 ha großen Planungsgebiet werden ausgewiesen als:

1. Allgemeine Wohngebiete	ca. 0,71 ha
2. Mischgebiete	ca. 0,23 ha
3. Straßenverkehrsfläche	ca. 0,44 ha
	1,38 ha
	=====

VI. Kosten und Folgemaßnahmen

Die Kosten für den Ausbau der im Änderungsplan ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen betragen nach dem heutigen Stand etwa 780.000,-- DM. In diesem Betrag sind die Kosten für den eventuell noch erforderlichen Grunderwerb, die Straßenbefestigung einschließlich eventueller Freilegungen, die Verlegung bzw. Erneuerung von Gas- und Wasserleitungen sowie der Straßenbeleuchtung enthalten. Für die Finanzierung der erforderlichen Maßnahmen kann die Bereitstellung der Mittel aus dem Haushalt zu gegebener Zeit erwartet werden.

Die im Bebauungsplan Nr. 24, Änderungsplan - Teilabschnitt 1 -, ausgewiesenen Verkehrsflächen müssen, soweit sie noch nicht in das Eigentum der Stadt übergegangen sind, durch die Stadt erworben oder notfalls enteignet werden.

Die Aufstellung eines Sozialplanes nach § 13 a BBauG ist bei der Verwirklichung dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich, da keine Wohnungen vom Abbruch betroffen werden.

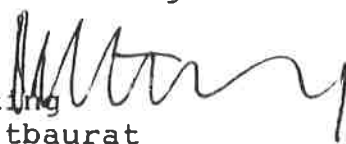
Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht zu erwarten. Sollten diese dennoch erforderlich werden, so bildet der Änderungsplan - Teilabschnitt 1 - hierfür die Grundlage.

Mit der Bekanntmachung des Änderungsplanes - Teilabschnitt 1 - zum Bebauungsplan Nr. 24 nach § 12 BBauG treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24 im Geltungsbereich des Änderungsplanes außer Kraft.

Delmenhorst, den 11. Juni 1980

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung


Oetting
Stadtbaurat

Maßstab: 1:1000

67

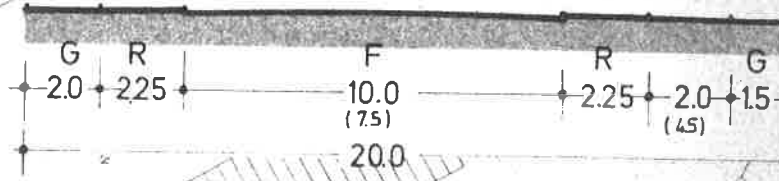
Oldenburger Landstraße

Delmenhorst, den 3.6.1980
Stadtplanungsamt

242



Querschnitt-Wildeshauser Str.
— M. = 1:200 —



Anlage 2 zur Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 24 Änderungs-
plan - Teilabschnitt 1 -
Ausbauhinweise Maßstab: 1:1000

- F = Fahrbahn
- R = Radweg
- G = Gehweg
- Sträßengrün
- Erhaltenswerte Bäume
- Ausbaugrenzen

Delmenhorst, den 29.2.1980
Stadtplanungsamt