B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 25

für die Grundstücke an der Wildeshauser Straße zwischen der Europastraße (B 75) und dem Hundertsten Weg in Delmenhorst

- -

I. Vorbemerkung

Das ca. 2,5 km westlich des Stadtkernes liegende Planungsgebiet ist ca. 13,03 ha groß.

II. Bisherige Entwicklung

Der Bebauungsplan erfaßt die Grundstücke beiderseits der Landesstraße 67 (Wildeshauser Straße). Diese Straße stellt die Ausfallstraße von Delmenhorst in Richtung Wildeshausen dar.

An der Westseite der Straße befindet sich das Gelände der städtischen Krankenanstalten sowie ein vorhandenes Wohngebiet. Das nach Süden anschließende Gebiet westlich der Straße ist zur Zeit noch unbebaut.

An der Ostseite der Wildeshauser Straße befindet sich das Kasernengelände der Bundeswehr. Zwischen dem Hundertsten Weg und dem Kasernengelände ist entlang der Straße eine Wohnbebauung vorhanden. Desgleichen befinden sich südlich des Kasern geländes einige Wohngrundstücke.

III. Bisherige Planung und Festsetzungen

Der Flächennutzungsplan 1960 für das Stadtgebiet Delmenhorst weist das jetzige Gelände der städtischen Krankenanstalten als öffentlichen Park für die Krankenanstalten aus. Das im Bebauungsplan ausgewiesene Kasernengelände wurde auch im Flächennutzungsplan für Zwecke der Bundeswehr vorgesehen.

Die übrigen vom Bebauungsplan erfaßten Gebiete sind im Flächen nutzungsplan als Wohngebiete ausgewiesen.

In dem vor Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes rechtskräftigen Nutzungsplan der Stadtgemeinde Delmenhorst vom 23.7.28 war das Gebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 als Wohngebiet ausgewiesen. In dem zur gleichen Zeit gültigen Baustufenplan der Stadtgemeinde Delmenhorst vom 13.6.28 war die Baustufe III festgesetzt. Diese Baustufe sah die offene, 2geschossige Bauweise vor.

Rechtsverbindliche Fluchtlinienpläne lagen nicht vor bzw. sind nicht bekannt.

IV. Anlaß der Planaufstellung sowie Planungsziel

Aufgrund der den Gemeinden im § 2 des Bundesbaugesetzes übertragenen Aufgabe, die städtebauliche Entwicklung in eigener Verantwortung zu ordnen, hat der Rat der Stadt Delmenhorst am 4.1.63 beschlossen, für das Stadtgebiet einen Bebauungsplan im Sinne des § 2 Abs.1 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.60 aufzustellen. Damit wurde die Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes in dem vorliegenden Planungsgebiet geschaffen.

Die Planaufstellung in diesem Gebiet wurde insbesondere erforderlich, um die für einen späteren Ausbau der verkehrsreichen Wildeshauser Straße benötigten Flächen durch entsprechende Festsetzungen zu sichern.

V. Planinhalt

a) Art der baulichen Nutzung

Im Bereich der festgesetzten Baugebiete erfolgte die Ausweisung der in Zukunft zulässigen Nutzung in Anlehnung an die jetzt vorwiegend vorhandene Nutzung als allgemeines Wohngebiet.

Die jetzt von den städtischen Krankenanstalten genutzte Fläche wurde auch für die Zukunft für diesen Zweck festgesetzt und als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

Das jetzige Kasernengelände wurde ebenfalls diesem Zweck vorbehalten und als Sonderfläche in den Bebauungsplan übernommen. Den Forderungen der Bundeswehr entsprechend, wurde das für Bundeswehrzwecke ausgewiesene Sondergebiet unter Einbeziehung des jetzigen Kasernenweges und der angrenzenden Wohngrundstücke in südlicher Richtung erweitert.

Die Nutzung der Grundstücke ist in den Baugebieten im Rahmen der §§ 4 und 11 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.62 möglich.

b) Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Die in den letzten Jahren von Wohnungsbaugesellschaften errichteten Gebäude auf einem Teil der Grundstücke südlich des Krankenhausgeländes wurden entsprechend ihrer Bauweise als 2- bzw. 3geschossige Bauflächen in geschlossener bzw. offener Bauweise in den Plan übernommen.

Im übrigen wurden in den allgemeinen Wohngebieten 25 m tiefe Bauzonen für eine offene Bebauung ausgewiesen. Bis in eine Bautiefe von 15 m hinter der straßenseitigen Baulinie sollen hier 2geschossige Bauwerke (als Höchstgrenze) zulässig sein, während auf der anschließenden 10 m tiefen Fläche nur 1geschossige Gebäude oder Anbauten errichtet werden dürfen.

Auf den nicht überbaubaren Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie der im Bauwich nach Landesrecht zulässigen Garagen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baulinien unzulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten sollen die Höchstwerte der im § 17 der Baunutzungsverordnung festgesetzten Ausnutzungszahlen zulässig sein, wobei bei einer Unterschreitung der höchst zulässigen Vollgeschoßzahl die entsprechenden Tabellenwerte gelten.

Für das Sondergebiet wurde die Grundflächenzahl mit 0,8 und die Geschoßflächenzahl mit 2,0 als Höchstwerte festgesetzt.

c) Verkehr

Die Wildeshauser.Straße war bisher als Bundesstraße 213 eingestuft. Sie wurde nach der Fertigstellung der Umgehungsstraße Delmenhorst (B 75) in die Landesstraße 67 umgestuft. Diese Straße nimmt den aus dem Stadtgebiet in Richtung Wildeshausen fließenden Verkehr und darüber hinaus einen erheblichen Teil des Verkehrs zur Bundesstraße 75 mit Zielrichtung Bremen und Oldenburg auf. Zur verkehrlichen Entlastung der Innenstadt ist

für die Zukunft eine nördliche Umgehungsstraße von der Landesstraße 75 (Stedinger Straße) zur Wildeshauser Straße geplant. Nach Fertigstellung dieser Straße wird der Verkehr auf der Wildeshauser Straße noch erheblich ansteigen.

Mit Rücksicht auf die vorgenannte Bedeutung der Wildeshauser Straße und der voraussichtlichen zukünftigen Entwicklung des Verkehrs wurde die im Bebauungsplan ausgewiesene Straßenkörperbreite festgesetzt.

Die vorhandenen Seitenstraßen der Wildeshauser Straße wurden entsprechend den jetzigen Verhältnissen in den Plan übernommen.

Der jetzige Kasernenweg soll aus den im Abschnitt a) angeführten Gründen als öffentlicher Weg aufgehoben werden.

Im Bereich des Flurstücks 7 erfolgte für die Unterbringung einer Bushaltestelle eine Aufweitung des Straßenprofils der Wildeshauser Straße.

d) Flächenangaben

Von dem ca. 13,03 ha großen Planungsgebiet werden ausgewiesen als

1.) allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	1,70	ha
2.) Sonderfläche	ca.	6,60	ha
3.) Gemeinbedarfsfläche	ca.	3,00	ha
4.) öffentliche Verkehrsfläche	ca.	1,73	ha

VI. Kosten

Die genaue Höhe der der Stadt Delmenhorst entstehenden Kosten für die Verbreiterung der Wildeshauser Straße, Erschließung, Entschädigung usw. kann erst bei 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 Wildeshauser Straße benötigten Flächen müssen durch die Stadt erworben, übernommen oder notfalls enteignet werden, soweit sie nicht bereits im Besitze der Stadt sind.

25

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht erkennbar. Sollten diese jedoch notwendig werden, so werden sie den jeweiligen Gegebenheiten entsprechend getroffen.

Evtl. bestehende frühere Pläne im Bereich des Planungsgebietes treten mit der Bekanntgabe dieses Planes nach § 12 Bundesbaugesetz außer Kraft.

Aufgestellt:

Delmenhorst, den 23.9.1965

Tamsen
Stadtbaurat