

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 27

für die Grundstücke zwischen Bremer Straße, Am Fuhrenkamp und Syker Straße in Delmenhorst

I. Vorbemerkung

Das ca. 1,4 km ostwärts des Stadtkernes gelegene Planungsgebiet ist ca. 1,28 ha groß.

II. Bisherige Entwicklung

Das Planungsgebiet liegt im Kreuzungsbereich der heutigen Landesstraße Nr. 75 (bisher Bundesstraße 322) und der Landesstraße Nr. 87 (bisher Bundesstraße 75). Es wird von der Bremer Straße, der Syker Straße und der Straße Am Fuhrenkamp umgrenzt. Auf der westseitigen Teilfläche des Planungsgebietes befindet sich ein altes Gebäude, das zuletzt als Kinderheim genutzt wurde. An der spitzwinkligen Zuführung der Syker Straße mit der Bremer Straße ist zur Zeit eine Tankstelle vorhanden. Im übrigen befinden sich an den das Gebiet umgebenden Straßen Wohnhäuser in 2geschossiger Bauweise.

III. Bisherige Planung und Festsetzungen

Im Jahre 1950 wurde für das Planungsgebiet ein Fluchtlinienplan aufgestellt. Der Flächennutzungsplan 1960 für das Stadtgebiet Delmenhorst sieht für das gesamte Planungsgebiet ein Wohngebiet vor. Rechtsverbindliche Bebauungspläne liegen für das Gebiet nicht vor bzw. sind nicht bekannt.

IV. Anlaß der Planaufstellung sowie Planungsziel

Das in der spitzwinkligen Zuführung der Bremer Straße und Syker Straße gelegene Grundstück soll durch eine Wohnungsbau-gesellschaft nach Abbruch des vorhandenen Altgebäudes neu

bebaut werden. Die Gesellschaft beabsichtigt, hier ein Wohnhochhaus mit Motel in 14geschossiger Bauweise mit 2geschossigen Anbauten zu erstellen. Weiterhin soll auf dem Grundstück eine 1geschossige Sammelgaragenanlage in Verbindung mit Pkw-Einstellplätzen entstehen.

Zur Verwirklichung dieser Planungsabsicht wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Da für die Restflächen des von den vorgenannten Straßen umgebenen Gebietes noch kein Bebauungsplan vorliegt, wurden auch diese Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

Der Rat der Stadt Delmenhorst hat am 4.1.1963 beschlossen, für das Stadtgebiet einen Bebauungsplan im Sinne des § 2 Abs.1 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 aufzustellen. Damit wurde die Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes in dem vorliegenden Planungsgebiet geschaffen.

V. Planinhalt

a) Art der baulichen Nutzung

Für das Eckgrundstück mit der geplanten Hochhausbebauung zur Unterbringung eines Motels mit Gaststätte, 4 Läden, 1 Tankstelle und 106 Wohnungen erfolgte im Bebauungsplan die Ausweisung als Kerngebiet (MK). Die übrigen Flächen wurden entsprechend der vorhandenen Bebauung und Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Die Nutzung der Grundstücke ist entsprechend den vorgenannten Ausweisungen im Rahmen der §§ 4 und 7 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 möglich.

b) Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der bekannten Planung für das Eckgrundstück Bremer Straße / Syker Straße erfolgte für einen Teil des Grundstückes die Festsetzung einer 14geschossigen Bauweise. Hier soll ein Hochhaus errichtet werden. Für 2 Anbauten wurde die 2geschossige Bauweise ausgewiesen. Auf dem Grund-

stück gilt innerhalb der Bauflächen die geschlossene Bauweise.

Im allgemeinen Wohngebiet wurde in den bereits bebauten Zonen die 3geschossige, offene Bauweise festgesetzt.

Während im Kerngebiet eine Fläche für die Errichtung von Garagen durch entsprechende Flächenausweisung erfolgte, sollen im ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet erdgeschossige Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein.

Im Planungsgebiet soll die angegebene Geschossigkeit als Höchstgrenze gelten. Hinsichtlich der Ausnutzbarkeit sind die Höchstwerte der im § 17 der Baunutzungsverordnung festgesetzten Ausnutzungszahlen maßgebend, wobei bei einer Unterschreitung der höchst zulässigen Vollgeschoßzahl die entsprechenden Tabellenwerte gelten.

c) Verkehr

Das Planungsgebiet ist von ausgebauten Straßen in ausreichender Breite umgeben. Eine Veränderung dieser Straßen ist nicht vorgesehen.

d) Flächenangaben

Von dem ca. 1,28 ha großen Planungsgebiet werden ausgewiesen als:

1.) Kerngebiet (MK)	ca.	0,6 ha
2.) Allgem. Wohngebiet (WA)	ca.	0,68 ha

VI. Kosten und Folgemaßnahmen

Da die Erschließungsstraßen für das Gebiet voll ausgebaut sind und eine Änderung nicht erforderlich ist, werden bei der Verwirklichung der Planausweisung für die Stadt Delmenhorst keine Kosten entstehen.

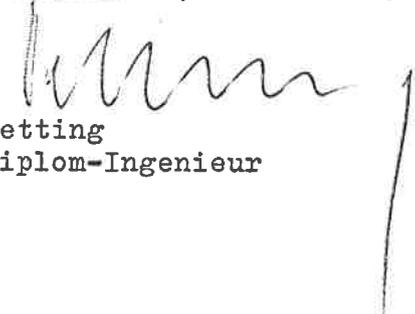
Sofern aufgrund der Ausweisung des Bebauungsplanes Entschädigungen erforderlich werden, regeln sich diese nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Teiles vier 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 30.8.1965


Oetting
Diplom-Ingenieur