

## B e g r ü n d u n g

### zum Bebauungsplan Nr. 29

für ein Gebiet zwischen der Delmenhorst-Harpstedter Eisenbahn, Klosterdamm, Berliner Straße und Hasporter Damm sowie für die Grundstücke an der Nordseite des Klosterdamms von der Bahnlinie bis zur Berliner Straße, an der Ostseite der Berliner Straße vom Hasporter Damm bis zum Gesinenweg und für die Flurstücke 147 und 148 der Flur 38 an der Nordseite des Gesinenweges und die Flurstücke 1/1, 2/1 und 3/1 der Flur 42 am Hasporter Damm in Delmenhorst

-----

#### I. Vorbemerkung

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 21,81 ha. Es liegt an der Ostseite der Delmenhorst-Harpstedter Eisenbahn zwischen dem Klosterdamm, der Berliner Straße und dem Hasporter Damm in ca. 1,7 km Entfernung vom Kern der Stadt.

#### II. Bisherige Entwicklung

Die vom Bebauungsplan erfaßten Straßenzüge sind bereits heute vorwiegend bebaut. Während es sich bei der Bebauung an der Berliner Straße, am Hasporter Damm, am Klosterdamm und an der Ostseite der Amundsenstraße überwiegend um eine ältere Wohnbebauung in 1- bis 2geschossiger Bauweise handelt, ist das Gebiet zwischen der Bahnlinie, der Amundsenstraße und dem Klosterdamm erst in den Jahren 1959 bis 1963 im Rahmen eines Wohnungsbauprogrammes einer Wohnungsgesellschaft bebaut worden. Hier wurden 3- und 4geschossige Wohnblocks, ein 8geschossiges Wohngebäude und ein 1geschossiges Ladensentrum erstellt.

Der Hasporter Damm verbindet das Bebauungsplangebiet mit der Innenstadt. Die Berliner Straße stellt die Verbindung zu den nördlichen und östlichen Stadtgebieten her. Alle übrigen Straßen im Planungsbereich dienen der inneren Erschließung des Gebietes.

#### III. Bisherige Planung und Festsetzungen

Nach dem Flächennutzungsplan 1960 für das Stadtgebiet Delmenhorst sind die Flächen des Planungsgebietes als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Für den Hasporter Damm besteht ein rechtsverbindlicher Fluchtlinienplan vom 19.6.1961, der mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 29 außer Kraft tritt.

Senstige rechtsverbindliche Bebauungs- oder Fluchtlinienpläne liegen nicht vor bzw. sind nicht bekannt.

#### IV. Anlaß der Planaufstellung sowie Planungsziel

Durch § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 ist den Gemeinde 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. 29 geschaffen.

Die Planaufstellung wurde für das vorliegende Planungsgebiet insbesondere erforderlich, um die für den geplanten Ausbau der Berliner Straße, des Klosterdammes und des Gesinenweges vorgesehenen zukünftigen Verkehrsflächen festzusetzen. Darüber hinaus dient der Plan dem Zweck, Planstraßeneinmündungen für die angrenzenden zukünftigen Baugebiete auszuweisen und die zukünftige Nutzung und Ausnutzung der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verbindlich festzusetzen. Damit soll die weitere Bebauung in diesem Gebiet im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestimmt und gelenkt werden.

#### V. Planinhalt

##### a) Art der baulichen Nutzung

Die Grundstücke beiderseits der Berliner Straße werden heute sowohl als Wohngrundstücke als auch durch kleinere nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe genutzt. Dieser vorhandenen Nutzung wird der Bebauungsplan durch die Festsetzung von Mischgebieten (MI) beiderseits dieser Verkehrsstraße gerecht.

Im Bereich eines vorhandenen Geschäftszentrums innerhalb der mehrgeschossigen Wohnbebauung wurde an der Fridtjof-Nansen-Straße ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Läden" ausgewiesen.

Alle übrigen vom Bebauungsplan erfaßten Baugebiete sind als Wohngebiete vorgesehen. Die Aufgliederung nach reinen Wohngebieten (WR) und allgemeinen Wohngebieten (WA) erfolgte in Anlehnung an die heute überwiegend vorhandene Nutzung.

Die in den einzelnen Baugebieten zulässigen Anlagen sind in den §§ 3, 4 und 6 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 festgesetzt. Die nach § 4 (3) 6. der Baunutzungsverordnung vorgesehene Ausnahme für Ställe zur Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbbestellen in den allgemeinen Wohngebieten ist jedoch nach einer Sonderfestsetzung nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Im Bereich der bebaubaren Flächen der Mischgebiete sind Wohnungen ebenfalls durch Sonderfestsetzung nur in besonders bestimmten Zonen zulässig.

b) Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Im ausgewiesenen reinen Wohngebiet südlich des Klosterdammes wurden nur die jetzt bebauten Flächen als bebaubare Flächen mit geschlossener Bauweise festgesetzt. Die zulässige Vollgeschoßzahl entspricht hier der Geschoßzahl der vorhandenen Baukörper. Für das zukünftige reine Wohngebiet an der Nordseite des Klosterdammes wurde eine Fläche für bis zu 4geschossige Gebäude vorgesehen. Hier soll sich später ein Wohngebiet mit mehrgeschossiger Wohnbebauung anschließen.

In allen übrigen ausgewiesenen Baugebieten sind entlang den Straßen für die Bebauung besondere Zonen festgesetzt, die in den allgemeinen Wohngebieten Tiefen bis zu 25 m aufweisen. Für die Mischgebiete sind tiefere überbaubare Flächen vorgesehen, um den hier zulässigen Gewerbe ausreichende Entwicklungsmöglichkeit zu bieten. Die Wohnbebauung ist in den Mischgebieten nur innerhalb besonders festgesetzter Zonen zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten dürfen nach den Planausweisungen bis zu 2geschossige Gebäude errichtet werden. Eine Ausnahme bildet jedoch die Ostseite der Amundsenstraße, die nur für 1geschossige Baukörper vorgesehen ist. In den übrigen allgemeinen Wohngebieten ist für die Zweigeschossigkeit eine 15 m tiefe Zone ausgewiesen, während auf den rückseitig anschließenden bebaubaren Flächen nur 1geschossig gebaut werden darf.

Die Ausnutzung der Grundstücke ist durch Grund- und Geschoßflächenzahlen bestimmt, die den höchstzulässigen Ausnutzungszahlen des § 17 der Baunutzungsverordnung entsprechen.

Durch eine Sonderfestsetzung ist bestimmt, daß auf den nicht überbaubaren Flächen der reinen Wohngebiete die hier sonst nach der

Baunutzungsverordnung zulässigen Nebenanlagen nicht errichtet werden dürfen. Weiterhin ist für alle Baugebiete festgesetzt, daß die gleichen Anlagen sowie Garagen auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baulinien bzw. Baugrenzen nicht zulässig sind.

c) Verkehr

Der Berliner Straße kommt die Bedeutung einer durchgehenden Verkehrsstraße zu, die im Verlauf des gesamten Straßenzuges Lübecker Weg - Berliner Straße - Straße Am Stadion - Elbinger Straße bis zur Adelheider Straße das östliche Stadtgebiet mit den Ortsteilen Düsternort, Hasport und Adelheide verbinden soll. Diese Querverbindung soll den Zielverkehr zwischen den vorgenannten Ortsteilen aus dem Straßennetz der Innenstadt fernhalten. Entsprechend dem vorgenannten Zweck ist die Berliner Straße für eine Verbreiterung bis auf 17 m Breite vorgesehen. Sie soll eine 7 m breite Fahrbahn, streckenweise 1- bzw. beidseitige Parkstreifen sowie beiderseitige Rad- und Gehwege erhalten.

Der Klosterdamm ist als 13 m breite Sammelstraße zur Aufnahme des Verkehrs aus den beidseitig angrenzenden Baugebieten vorgesehen und soll beim Ausbau eine 7 m breite Fahrbahn, einen einseitigen Parkstreifen und beidseitige Gehwege erhalten.

Im Bereich der Kreuzung des Klosterdammes mit der Delmenhorst-Harpstedter Eisenbahn soll der Fahrverkehr wegen der sehr schlechten Sichtverhältnisse und der damit verbundenen Gefahren in Zukunft aufgehoben werden. Damit wird gleichzeitig einer Forderung der Bundesbahn und der Delmenhorst-Harpstedter Eisenbahn nach Verminderung der vorhandenen vielen Bahnkreuzungen im Verlauf dieser Bahnstrecke entsprochen. Der Klosterdamm soll hier vor dem Bahndamm einen Wendeplatz erhalten. Lediglich für Fußgänger und Radfahrer soll am Bahnübergang eine Fußgängerüberwegungsmöglichkeit beibehalten werden. Das Verbindungsstück zwischen dem Wendeplatz und der Bahn soll derart ausgebaut werden, daß der Fahrverkehr zu den anliegenden Grundstücken möglich ist. Das Teilstück des Klosterdammes von der Fridtjof-Nansen-Straße bis zum Wendeplatz erhält eine Breite von 12 m. Hier sind eine 6 m breite Fahrbahn, ein einseitiger Parkstreifen und beidseitige Gehwege vorgesehen.

Die vorhandenen Straßen im Bereich der mehrgeschossigen Bebauung zwischen dem Klosterdamm und Hasporter Damm sind mit ihren heutigen Ausbaubreiten in den Bebauungsplan übernommen worden.

Zur späteren Erschließung des zukünftigen Wohngebietes nördlich des Klosterdammes sind zwei Planstraßen ausgewiesen, von denen eine in Verlängerung der Fridtjof-Nansen-Straße als Haupteerschließungsstraße für dieses Gebiet mit einer Gesamtbreite von 15 m (7 m Fahrbahn und beidseitige Parkstreifen und Gehwege) vorgesehen ist. Die zweite Planstraße soll eine Breite von 12 m zur Anlegung einer 6 m breiten Fahrbahn, eines einseitigen Parkstreifens und beidseitiger Gehwege erhalten.

Es ist beabsichtigt, den Tiefer Weg bei der zukünftigen Bebauung des Geländes nördlich des Klosterdammes im Teilabschnitt zwischen den beiden vorgenannten Planstraßen aufzuheben. Der vom Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erfaßte Teil des Tiefer Weges wurde deshalb nicht mehr als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

Für den von der Berliner Straße nach Osten abzweigenden Gesinenweg ist eine Ausbaubreite von 12 m vorgesehen. Die gleiche Breite soll eine Planstraße erhalten, die später das Baugebiet zwischen dem Schollendamm und der Berliner Straße erschließen soll. Die beiden vorgenannten Straßen sollen ebenfalls eine 6 m breite Fahrbahn, beidseitige Gehwege und einen einseitigen Parkstreifen erhalten.

In Verlängerung der Bertha-von-Suttner-Straße sieht der Bebauungsplan die Anlegung eines Fuß- und Radweges als Verbindung zur Berliner Straße vor.

#### d) Flächenangaben

Von dem ca. 22 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als

|                                |     |      |    |
|--------------------------------|-----|------|----|
| 1. Reine Wohngebiete (WR)      | ca. | 8,04 | ha |
| 2. Allgemeine Wohngebiete (WA) | ca. | 5,25 | ha |
| 3. Mischgebiete (MI)           | ca. | 3,21 | ha |
| 4. Sondergebiet (SO - Läden)   | ca. | 0,17 | ha |
| 5. Öffentliche Verkehrsflächen | ca. | 3,21 | ha |

VI. Kosten

Die Höhe der der Stadt Delmenhorst entstehenden Kosten für die Verbreiterung und den Ausbau der vorhandenen Straßen sowie für die Neuanlegung der Planstraßen und die sonstigen Erschließungsmaßnahmen einschließlich eventueller Entschädigungen kann erst bei der Durchführung der Planungsabsicht ermittelt werden.

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

VII. Folgemaßnahmen

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

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

Bestehende frühere Pläne im Bereich des Planungsgebietes treten mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 29 nach § 12 des Bundesbaugesetzes außer Kraft.

Aufgestellt:

Delmenhorst, den 25.8.1967



Tamsen  
Stadtbaurat