

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 10

für die Grundstücke beiderseits der Johann-Schmidt-Straße, Bienenschauer und Erikastraße in Delmenhorst

I. Vorbemerkung

Das ca. 8,68 ha große Planungsgebiet liegt ca. 1,0 km ostwärts des Stadtzentrums.

II. Bisherige Entwicklung

Die Johann-Schmidt-Straße und die Straße Bienenschauer waren früher Genossenschaftswege und wurden gleich der Erikastraße erst nach 1951 von der Stadt als Gemeindeweg übernommen und ausgebaut.

Die Altbebauung erfolgte entlang der vorhandenen Straßenzüge und wurde erst später mit den aufgestellten Fluchtlinienplänen planerisch festgelegt.

Die vorhandenen Freiflächen wurden, dem damaligen starken Bedarf entsprechend, verschiedenen Gewerbebetrieben zur Ansiedlung zur Verfügung gestellt.

III. Bisherige Planungen und Festsetzungen

Für den Straßenzug Bienenschauer (Teil zur Grünen Straße) - Erikastraße wurde am 20.11.1951 ein Fluchtlinienplan aufgestellt, der am 25.2.1952 von der Stadt Delmenhorst beschlossen wurde.

Der Fluchtlinienplan für die Johann-Schmidt-Straße wurde an den gleichen Tagen aufgestellt und beschlossen.

Der Flächennutzungsplan 1960 weist für das Planungsgebiet "Wohngebiet" aus.

Weitere rechtsverbindliche Fluchtlinien- oder Bebauungspläne liegen nicht vor bzw. sind nicht bekannt.

IV. Anlaß zur Planaufstellung sowie Planungsziel

Zur Schaffung einwandfreier Rechtsgrundlagen in der Beurteilung von Baugesuchen und zur Konsolidierung der bereits gewerblich genutzten Flächen beschloß der Rat der Stadt Delmenhorst in der Sitzung vom 4.1.1963, für das Planungsgebiet einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 aufzustellen.

V. Planinhalt

a) Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan weist für die Erikastraße sowie für Teilstrecken an der Straße Bienenschauer und Johann-Schmidt-Straße "allgemeines Wohngebiet" und für das restliche Baugebiet "Gewerbegebiet" aus.

Die Nutzung der Grundstücke ist im Rahmen der §§ 4 und 8 der Baunutzungsverordnung möglich.

Im Anschluß an die im beschlossenen Bebauungsplan ausgewiesene "öffentliche Grünanlage" wurde diese Fläche bis zur Johann-Schmidt-Straße ausgeweitet.

b) Maß der baulichen Nutzung

Im "allgemeinen Wohngebiet" wurde eine 12,0 bzw. 14,0 m tiefe Hauptbauzone für eine zweigeschossige offene Bauweise ausgewiesen. Eine hieran anschließende zweite Bauzone kann mit eingeschossigen Bauteilen bebaut werden. Bei Mehrfamilienwohnhäusern dürfen jedoch hier keine Wohnräume, sondern nur erdgeschossige Nebenanlagen und Einrichtungen erstellt werden.

Im "Gewerbegebiet" gilt die zweigeschossige geschlossene Bauweise. Hier sind neben den Betriebsgebäuden nur noch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

Die in § 17 der Baunutzungsverordnung als Höchstzahlen angegebenen Ausnutzungswerte gelten für das jeweilige Baugebiet. Bei Unterschreitung der zulässigen Vollgeschosse gelten die entsprechenden Tabellenwerte.

c) Verkehr

Eine Verbreiterung der vorhandenen Straßenzüge ist nicht geplant. Lediglich geringfügige Eckabrundungen mußten vorgesehen und im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

d) Grünanlagen

Die bereits als Sportanlage genutzte Fläche wurde in Verlängerung der im Bebauungsplan Innenstadt fixierten Planung als "öffentliche Grünanlage" ausgewiesen.

Entlang der Straße Bienenschauer und Erikastraße im Bereich des Hoyers Graben wurde das vorhandene Straßenprofil durch "Straßengrün" erweitert.

e) Flächenangaben

Das Planungsgebiet ist ca. 8,68 ha groß.

Hiervon entfallen auf

öffentliche Verkehrsflächen	1,04 ha
öffentliche Grünflächen	0,60 ha
Eisenbahnfläche	0,19 ha
allgemeines Wohngebiet	4,73 ha
Gewerbegebiet	2,12 ha

VI. Kosten

Die genaue Höhe der der Stadt Delmenhorst entstehenden Kosten für die Eckabrundungen, Entschädigungen usw. kann erst zum Zeitpunkt der Durchführung der Baumaßnahmen ermittelt werden.

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

VII. Folgebemaßnahmen

Die für die Lokabrundung usw. benötigten Flächen müssen von der Stadt erworben, übernommen oder notfalls enteignet werden.

Sofern sich auf Grund des Bebauungsplanes für einzelne Grundstücke Nutzungsbeschränkungen ergeben sollten, die sich als Enteignung im Sinne des Art. 14 des Grundgesetzes darstellen, wird auf Antrag eine Entschädigung nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes gewährt.

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.

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

Aufgestellt:

Delmenhorst, den 25.9.1963



Tamsen
Stadtbaurat