



## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 3

für ein Gebiet, das umgrenzt wird von den Grundstücken an der Ostseite der Düsternortstraße, Südseite der Elbinger Straße, Westseite der Jägerstraße, Nordseite der Cramerstraße, Westseite der Jadestraße, vom Hoyers Graben und den Grundstücken an der Ostseite der Bismarckstraße einschließlich ihrer Flächen, sowie für die Flurstücke 35, 36, 128, 129 an der Breslauer Straße, 45, 46, 49, 50 an der Königsberger Straße, 63, 64/1-2, 65/1-2, 66, 68, 180, 181 an der Jägerstraße (Flur 54) und 43-47 (Flur 55), 286, 287 (Flur 56) an der Cramerstraße in Delmenhorst.

-----

### I. Vorbemerkung

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 41,36 ha und liegt in etwa 1 km Entfernung südwärts des Stadtkernes.

### II. Bisherige Entwicklung

Das vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßte Gebiet ist bereits überwiegend bebaut. Der größte Teil dieser Bebauung entstand nach dem letzten Kriege. Die Schwerpunkte der baulichen Entwicklung lagen dabei in den 50er Jahren und Anfang der 60er Jahre. Die Breslauer Straße, Kolberger Straße, Elbinger Straße und die Königsberger Straße sowie die Otto-Hahn-Straße sind eigens hierfür neu geschaffen worden. Alle übrigen vom Bebauungsplan erfaßten Straßenzüge sind schon seit langer Zeit vorhanden und mit Ausnahme der Jadestraße und der Huntestraße bereits ausgebaut.

Durch die in den letzten 15 Jahren fortgeschrittene bauliche Verdichtung des Ortsteiles Düsternort ist die Düsternortstraße zu einer Hauptverkehrsverbindung dieses Ortsteiles mit dem Stadtkern herangewachsen. Die Cramerstraße stellt zusammen mit der Adelheider Straße die Verbindung zu den Orten Gr.Ippener und Harpstedt her. Darüber hinaus erfüllt dieser Straßenzug die Aufgabe eines Zubringers zur Bundesstraße 75 (Europastraße) sowie zur Bundesautobahn "Hansalinie".

Neben der im Planbereich überwiegend vorhandenen Wohnbebauung ist in einigen Abschnitten entlang der Cramerstraße, Düsternortstraße und Breslauer Straße in zunehmendem Maße ein Wechsel in kleingewerblicher Nutzung festzustellen. Bedingt durch die erheblich angestiegene Zahl der Bevölkerung im Raume Düsternort, sind hier mehrere Geschäfte, Bankfilialen und handwerkliche Betriebe neu eingerichtet worden. Die Entwicklung in diesen Abschnitten ist heute schon so weit gediehen, daß diese Nutzung bereits überwiegt.

### III. Bisherige Planung und Festsetzungen

Im Flächennutzungsplan 1960 der Stadt Delmenhorst ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche vorgesehen. Der Flächennutzungsplan wird jedoch z.Zt. überarbeitet. Dabei werden die jetzt an der Breslauer Straße, Cramerstraße, Düsternortstraße, Jadestraße und Jägerstraße für Mischgebiete vorgesehenen Flächen als gemischte Bauflächen ausgewiesen. Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen sowie die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche (Schule) entsprechen den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes 1960.

Für folgende, vom Bebauungsplan erfaßte Straßenzüge ist ein nach dem Bundesbaugesetz übergeleiteter Fluchtlinienplan vorhanden:

1. Am Stadion	vom 19. 6.1961
2. Bismarckstraße	vom 19.10.1937
3. Breslauer Straße	vom 7. 7.1953
4. Cramerstraße	vom 1. 7.1960
5. Elbinger Straße	vom 11. 8.1953 und 22.4.1954
6. Jadestraße	vom 25. 9.1931
7. Jägerstraße	vom 3. 3.1961
8. Königsberger Straße	vom 3. 3.1961
9. Otto-Hahn-Straße	vom 1. 7.1960

Weitere Bebauungs- bzw. 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 Gemeinden 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. 3 geschaffen.

Die Planaufstellung wurde für das vorliegende Planungsgebiet insbesondere erforderlich, um die künftigen Verkehrsflächen für die geplante Verbreiterung der Düsternortstraße, Bismarckstraße, Elbinger Straße, Kolberger Straße und Königsberger Straße ab Elbinger Straße in südlicher Richtung sowie die Ausbaubreiten der Huntestraße und Jadestraße festzulegen. Darüber hinaus soll die Anbindung des geplanten Baugebietes zwischen dem Hoyers Graben, der Bismarckstraße, Cramerstraße und Huntestraße an das vorhandene Straßennetz durch Ausweisung von Planstraßen sichergestellt werden. Ferner dient der Plan dem Zweck, Art und Maß der baulichen Nutzung verbindlich zu bestimmen, damit die weitere Bebauung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gelenkt werden kann.

V. Planinhalt

a) Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Planungsgebiet sind reine Wohngebiete (WR), allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) ausgewiesen. Bei der Bestimmung der vorgenannten Baugebiete wurde die vorangegangene Entwicklung weitgehend berücksichtigt. Die unterschiedliche Darstellung der einzelnen Baugebiete ist aus der zum Bebauungsplan gehörenden Legende ersichtlich.

Welche Anlagen in den einzelnen Baugebieten zulässig sind, regeln die §§ 3, 4 und 6 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 in der Fassung vom 26.11.1968. Allerdings ist in der Legende durch Sonderfestsetzung bestimmt worden, daß die in den allgemeinen Wohngebieten unter § 4 Abs.2 Ziff.6 und in den Mischgebieten unter § 6 Abs.3 der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Somit sind Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen in diesen Baugebieten nicht zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in den einzelnen Baugebieten durch Baulinien und Baugrenzen bzw. nur durch Baugrenzen abgegrenzt. Bei unterschiedlich zugelassener Anzahl der Vollgeschosse innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wurde eine Unterteilung mit einer Geschoßgrenze vorgenommen.

Im Gegensatz zu den Wohngebieten sind in den Mischgebieten z.T. größere Bebauungstiefen festgesetzt, damit dem hier zulässigen Gewerbe ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten geboten werden können. Für Wohnzwecke sind in den Mischgebieten nur bestimmte Tiefen, ausgehend von der straßenseitigen Baulinie bzw. Baugrenze, vorgesehen. Einzelheiten hierzu sind aus einer Sonderfestsetzung der Legende zum Bebauungsplan zu ersehen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzung wurde das an der Jägerstraße/Cramerstraße liegende Grundstück Flurstücke 133/3-4 und 135/1 mit der Zweckbindung "Tankstelle" ausgewiesen.

Soweit bestehende Gebäude oder Gebäudeteile außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen stehen, sollen sie Bestandsschutz genießen. Nach einer Sonderfestsetzung gelten für diese Gebäude oder Gebäudeteile die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Diese Sonderregelung gilt jedoch nicht für solche Gebäude, die gleichzeitig in eine öffentliche Verkehrsfläche hineinragen.

Weiterhin bestimmt eine Sonderfestsetzung, daß Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung und Garagen auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze bzw. Baulinie nicht errichtet werden dürfen.

Das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke wird durch Grund- und Geschoßflächenzahlen bestimmt, das in den einzelnen Baugebieten die Höchstwerte des § 17 der Baunutzungsverordnung nicht überschreitet. Die Grundflächenzahlen und Geschoßflächenzahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grundfläche bzw. Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 der Baunutzungsverordnung zulässig sind.

Bei der Festlegung der Anzahl der Vollgeschosse sowie der Bauweise (offene oder geschlossene Bauweise) wurde ebenfalls auf den Baubestand weitgehend Rücksicht genommen.

b) Verkehr

Der heutige Ausbau der Düsternortstraße entspricht nicht mehr den Anforderungen, die an diese Straße als Hauptverkehrsverbindung des Ortsteiles Düsternort mit dem Stadtkern gestellt werden müssen. Es ist daher vorgesehen, die Fahrbahn auf 7,5 m zu verbreitern und neben den beidseitigen Fuß- und Radwegen teilweise einen einseitigen Parkstreifen anzulegen. Bei den Kreuzungen der Düsternortstraße mit Cramerstraße/Bismarckstraße und Elbinger Straße/Am Stadion ist jeweils eine Aufweitung der Fahrbahn für den abbiegenden Verkehr vorgesehen.

Die Elbinger Straße ist ein Teil der geplanten innerstädtischen Querverbindung, die im weiteren Verlauf, ausgehend von der Adelheider Straße, mit den Straßenzügen Am Stadion- Berliner Straße-Lübecker Weg den verkehrlichen Anschluß des östlichen Stadtgebietes mit den Ortsteilen Düsternort, Hasport und Adelheide herstellen soll. Entsprechend dem vorgenannten Zweck soll die Elbinger Straße neben einer 9 m breiten Fahrbahn - im Abschnitt Breslauer Straße/Düsternortstraße 10 m breit - beiderseitige Fußwege und einen einseitigen Parkstreifen erhalten.

Für die Bismarckstraße sind zusätzlich beiderseitige Radwege und ein einseitiger Parkstreifen vorgesehen.

Die Verbreiterung der Breslauer Straße und der Königsberger Straße im Abschnitt südlich der Elbinger Straße wird für die Unterbringung eines einseitigen Parkstreifens erforderlich.

Neben der vorhandenen Fahrbahn soll die Kolberger Straße im Abschnitt von der Breslauer Straße bis zum Ende des Kinderspielplatzes noch einen Parkstreifen (Senkrechtaufstellung) und einen einseitigen Gehweg erhalten

Für die Huntestraße ist entsprechend ihrem Zweck als Wohnstraße ein 10 m breiter Ausbau vorgesehen. Bei der Festlegung der Ausbaubreite für die Jadastraße mußte weitgehend auf den innerhalb des Straßenraumes gut erhaltenen Baumbestand Rücksicht genommen werden. Hier sollen neben einer 5 m breiten Fahrbahn ein Grünstreifen (mit dem Baumbestand), an der Nordostseite ein Fußweg und an der gegenüberliegenden Seite zwischen Fahrbahnkante und Straßenbegrenzungslinie ein Sicherheitsstreifen angelegt werden.

c) Bauliche Anlagen für den Gemeinbedarf

Für die Unterbringung eines Fernmeldedienstgebäudes als Ortsvermittlungsstelle ist im Einvernehmen mit der Oberpostdirektion Bremen das der Post gehörende Grundstück zwischen Düsternortstraße und Breslauer Straße Flurstücke 172/2, 172/3 und 174/2 als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbindung "Fernmeldedienstgebäude" ausgewiesen. Aufgrund dieser Ausweisung ist mit dem Grundstück ein Publikumsverkehr nicht verbunden.

Weiterhin erfolgte die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für das im heutigen Umfang bestehende Areal der Volksschule an der Königsberger Straße.

d) Grünflächen

Mit Ausnahme des Kinderspielplatzes hinter den Hausgrundstücken Düsternortstraße Nr. 14 bzw. Breslauer Straße 3/5 sind sämtliche im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen vorhanden. Der etwa parallel zur Breslauer Straße/Königsberger Straße verlaufende Grünzug ist über die Jadastraße hinaus mit den städtischen Graftanlagen verbunden.

e) Flächen für Versorgungsanlagen

Die Umformerstation an der Jägerstraße (Flurstück 76) ist bereits vorhanden.

f) Nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs.4 des Bundesbaugesetzes

Auf Antrag des Wasserwirtschaftsamtes Brake wurde das nach wasserrechtlichen Vorschriften bestehende Anbau- und Bepflanzungsverbot in 5 m Breite entlang des öffentlichen Wasserzuges Nr. 8 (Hoyers Graben) in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

g) Flächenangaben

In dem ca. 41,36 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als

1. Reine Wohngebiete	ca. 13,77 ha
2. Allgemeine Wohngebiete	ca. 4,32 ha
3. Mischgebiete	ca. 8,96 ha
4. Gemeinbedarfsflächen	ca. 1,66 ha
5. Versorgungsanlagen	ca. 0,01 ha
6. Verkehrsflächen	ca. 7,99 ha
7. Grünflächen	ca. 4,65 ha

VI. Kosten

Die genaue Höhe der der Stadt Delmenhorst entstehenden Kosten für die Verbreiterung der bestehenden Straßen, den Ausbau der vorhandenen Straßen usw. sowie die sonstigen Erschließungsmaßnahmen kann erst bei der Durchführung der Planungsabsicht ermittelt werden.

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

VII. Folgemaßnahmen

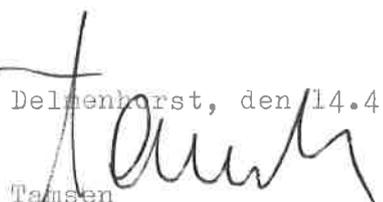
Die für die Verbreiterung der vorhandenen Straßen und die Neuanlegung der Planstraßen sowie für die Anlegung des Kinderspielplatzes benötigten Flächen müssen durch die Stadt erworben, übernommen oder notfalls enteignet werden, soweit sie nicht bereits im Besitz der Stadt sind.

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

Bestehende frühere Pläne im Bereich des Planungsgebietes treten mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 3 nach § 12 des Bundesbaugesetzes außer Kraft.

Aufgestellt:

Delmenhorst, den 14.4.1969

  
Tamsen  
Stadtbaurat