

B e a r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 1, Aufhebungsplanentwurf - Teilabschnitt D -
mit Aufhebung der Festsetzungen im Bereich der Hausgrundstücke
Rosenstraße Nr. 28 bis Nr. 37 (fortlaufend) und Nelkenstraße Nr. 41
bis Nr. 45 (ungerade) sowie im Bereich der Flurstücke 593, 594 und
596/2 (Flur 1) zwischen der verlängerten Nelkenstraße und der Rosen-
straße in Delmenhorst

I. Bestehende Planung, bisherige Entwicklung im Aufhebungsbereich

Das Gebiet des Aufhebungsplanes ist im geltenden Flächennutzungs-
plan der Stadt als gemischte Baufläche und zu einem geringen
Teil als gewerbliche Baufläche dargestellt. Es ist ca. 1,23 ha
groß und liegt am Rande des Stadtzentrums.

Im Bereich des Aufhebungsplanes gilt bislang der Bebauungsplan
Nr. 1 - Innenstadt Delmenhorst - vom 13. 2. 1963. Die Hausgrund-
stücke Rosenstraße Nr. 28 bis Nr. 35 A (fortlaufend) und Nelken-
straße Nr. 45 sind hier als Gewerbegebiet ausgewiesen. Für die
Hausgrundstücke Rosenstraße Nr. 37 und Nelkenstraße Nr. 41 bis
Nr. 43 (ungerade) wurden Mischgebiete festgesetzt. Darüber hinaus
wird, wenn auch sehr geringfügig, das allgemeine Wohngebiet an
der Westseite der Nelkenstraße von der Bebauungsplanaufhebung
berührt.

In Teilbereichen der Flurstücke 597, 598, 600, 601, 602 und 649
ist eine öffentliche Verkehrsfläche für eine Querverbindung zwi-
schen der Rosenstraße und der Nelkenstraße festgesetzt. Das vor-
handene Gebäude auf dem Grundstück Rosenstraße Nr. 36 müßte bei
Verwirklichung der ausgewiesenen Verkehrsfläche zwangsläufig
ganz abgebrochen werden.

Die Entwicklung in dem ausgewiesenen Gewerbegebiet hat in den
vergangenen Jahrzehnten gezeigt, daß die gewerbliche Nutzung auf-
grund der seit langen Jahren vorherrschenden Wohn- und Mischge-
bietsnutzung nicht durchsetzbar ist. Darüber hinaus ist die An-
legung der Querverbindung zwischen Rosenstraße und Nelkenstraße
bisher nicht erforderlich geworden.

II. Anlaß der Planaufhebung, Ziele und Zwecke des Aufhebungsplanes

Aufgrund der vorangegangenen Entwicklung stellt der Flächennutzungsplan der Stadt vom 22. 5. 1979 für den Bereich zwischen der Rosenstraße und der Nelkenstraße bereits überwiegend gemischte Bauflächen dar. Im Bereich des einzigen Gewerbebetriebes sind gewerbliche Bauflächen dargestellt. Um den Widerspruch zwischen der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan von 1979) und der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 1 vom 13. 2. 1963) zu beseitigen, soll der Bebauungsplan Nr. 1 im Teilabschnitt D für die Hausgrundstücke Rosenstraße Nr. 28 bis Nr. 37 (fortlaufend) und Nelkenstraße Nr. 41 bis Nr. 45 (ungerade) und für die Flurstücke 593, 594 und 596/2 (Flur 1) aufgehoben werden.

Mit der Bebauungsplanaufhebung soll im Rahmen des § 34 des Bundesbaugesetzes (BBauG) wieder eine städtebauliche Entwicklung ermöglicht werden, die bei der zur Zeit bestehenden rechtsverbindlichen Festsetzung als Gewerbegebiet und der vorherrschenden Wohn- und Mischbebauung nicht mehr möglich war. Bei der Zulässigkeit von Bauvorhaben ist bei unterschiedlicher Nutzung das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu beachten.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, insbesondere der Nachbarschaft von gewerblicher Nutzung sowie Wohn- und Mischbebauung, soll das Gebiet in absehbarer Zeit über einen Bebauungsplan neu beordnet werden. Die künftigen Festsetzungen sollen aus dem Flächennutzungsplan vom 22. 5. 1979 entwickelt werden.

III. Folgekosten

Aus der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 im Teilabschnitt D sind keine Entschädigungsansprüche nach § 44 des Bundesbaugesetzes (BBauG) erkennbar, die auf die Stadt Delmenhorst zukommen können. Durch den Aufhebungsplan sind keine weiteren Folgekosten zu erwarten.

Mit der Bekanntmachung der Genehmigung des Aufhebungsplanes nach § 12 BBauG treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 vom 13. 2. 1963 im Bereich dieses Aufhebungsplanes Teilabschnitt D außer Kraft.

Delmenhorst, den 22. September 1986

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

Im Auftrag



Keller

Baudirektor