

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 1 Innenstadt

Änderungsplan - Teilabschnitt I A -

für ein Gebiet zwischen der Stedinger Straße, dem Flurstück 537/11 der Flur 22 (Wollepark), der Delme und der Nordwollestraße in Delmenhorst

I. Vorbemerkung

Das vorstehende Planungsgebiet ist im Bebauungsplan Nr. 1 Innenstadt vom 13.2.1963 überwiegend als öffentliche Grünfläche und im nordwestlichen Planbereich zum Teil als Wohngebiete ausgewiesen. Es liegt in unmittelbarer Nähe des Stadtkernes und hat eine Größe von ca. 5,04 ha.

II. Anlaß der Planänderung

Die in dem Bebauungsplan Nr. 1 Innenstadt innerhalb des Teilabschnittes I A als öffentliche Grünflächen ausgewiesenen Grundstücke sowie ein Teil der nicht überbaubaren Flächen innerhalb der bisher festgesetzten allgemeinen Wohngebiete stehen im Eigentum einer Wohnungsbaugesellschaft. Die Wohnungsbaugesellschaft beabsichtigt, hier im Einvernehmen mit der Stadt ca. 400 Wohnungen zu erstellen. Nach Auffassung der Stadt trägt diese Maßnahme zur wesentlichen Belebung der Innenstadt bei und gibt dem Einzugsbereich des Stadtkernes städtebaulich ein attraktiveres Aussehen. Die jetzigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Innenstadt lassen eine Bebauung in diesem Sinne nicht zu. Der Rat der Stadt beschloß daher am 4.2.1969 die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Innenstadt für den vorgenannten Teilabschnitt.

Im Rahmen dieser Änderung wird auch die östliche Begrenzung der Stedinger Straße entsprechend der bereits durchgeführten katasteramtlichen Vermessung neu festgesetzt. Durch die nunmehr beschlossene Höherlegung der Bahnlinie Oldenburg-Bremen kann somit auf einen Teil der bisher festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche verzichtet werden, da diese bisherigen Ausweisungen unter anderen Gesichtspunkten erforderlich waren.

III. Planinhalt

a) Verkehr

Das Planungsgebiet soll von der Nordwollestraße aus mit einer Planstraße mit Anbindung an die Stedinger Straße erschlossen werden. Die Planstraße A erhält neben einer 6,5 m bzw. 6,0 m breiten Fahrbahn beiderseitige

Fußwege sowie wechselseitig Parkflächen senkrecht zur Fahrbahn. Für die Planstraße B ist eine 5,5 m breite Fahrbahn, ein einseitiger Fußweg und ein einseitiger Parkstreifen vorgesehen. Innerhalb der für die Planstraßen A und B ausgewiesenen Verkehrsflächen können für den ruhenden Verkehr rd. 80 Parkplätze angelegt werden.

Nach einer Sonderfestsetzung dürfen die Grundstücke im Bereich zwischen der Nordwollestraße und der Planstraße B zur angrenzenden Stedinger Straße keine Zu- und Abfahrten erhalten.

b) Art u. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 (5) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 wurde vom Gewerbeaufsichtsamt die Forderung erhoben, die Grundstücke im Planbereich als Mischgebiete einzustufen. Wegen der in der Nähe liegenden Eisenbahnstrecke Oldenburg-Bremen und der beiden Industriebetriebe Jute-Spinnerei und Weberei und Norddeutsche Wollkämmerei und Kammgarnspinnerei ist die Stadt der Forderung nachgekommen. Eine entsprechende Ausweisung wurde im Bebauungsplan berücksichtigt.

Welche Anlagen in den Mischgebieten zulässig sind, regelt der § 6 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26.11.1968. Allerdings bestimmt eine Sonderfestsetzung, daß die nach § 6 Abs.3 der Baunutzungsverordnung vorgesehene Ausnahme nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird. Danach sind Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen nicht zulässig.

An der Nordseite der Planstraße B/Ecke Stedinger Straße ist eine Fläche mit der Zweckbindung Tankstelle ausgewiesen.

Die bebaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen abgegrenzt. Bei unterschiedlich zugelassener Anzahl der Vollgeschosse innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wurde eine Unterteilung mit einer Geschossgrenze vorgenommen. Weiterhin sind an den Planstraßen A und B Flächen festgesetzt, auf denen die Errichtung von zwei- bis dreigeschossigen Gemeinschaftsgaragen zulässig sein sollen. Am Ende der Planstraße ist noch eine Fläche für Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grund- und Geschoßflächenzahlen bestimmt. Diese Werte geben an, wieviel Quadratmeter Grundfläche bzw. Geschoßflächen je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3

der Baunutzungsverordnung zulässig sind. Hierbei ist die Anrechnung der Flächenanteile aus den Gemeinschaftsanlagen (Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze) auf die zugehörigen Grundstücksflächen nach § 21a Abs.2 der Baunutzungsverordnung zulässig.

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

Das nach wasserrechtlichen Vorschriften bestehende Anbau- und Bepflanzungsverbot in 5 m Breite entlang des öffentlichen Wasserzuges Nr. 1 (Delme) wurde in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

IV. Kosten

Wesentliche durch den Änderungsplan auf die Stadt zukommende Kosten sind nicht erkennbar. Die Erschließungsanlagen der Planstraßen A und B werden von einem Wohnungsbauträger als sogenannte Unternehmeranlagen erstellt und anschließend der Stadt kostenfrei übergeben.

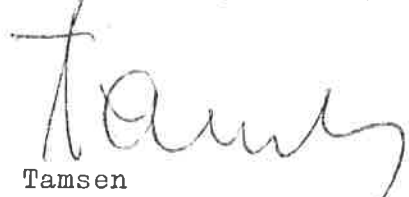
V. Folgemaßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht erforderlich, da die neu zu bebauenden Flächen im Eigentum einer Wohnungsbaugesellschaft stehen.

Mit der Bekanntmachung des Änderungsplanes nach § 12 des Bundesbaugesetzes treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 Innenstadt vom 13.2.1963 für den vorliegenden Geltungsbereich außer Kraft.

Aufgestellt:

Delmenhorst, den 1.7.1969


Tamsen
Stadtbaurat