

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 109

für die Flurstücke 146 bis 150 und 176 bis 178 der Flur 48 zwischen der Adelheider Straße und dem Ziethenweg in Delmenhorst

I. Vorbemerkung

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Stadtgebiet im Ortsteil Adelheide und umfaßt eine Fläche von ca. 4,78 ha. Die mittlere Entfernung zum Stadtkern beträgt rd. 2,6 km.

II. Bisherige Entwicklung

Die Adelheider Straße stellt als Landesstraße 76 eine der wichtigsten übergeordneten Verkehrsverbindungen der Stadt mit dem südlichen Umland dar. Gleichzeitig dient dieser Straßenzug als Zubringer zur Autobahn "Hansalinie" und ist als Landesstraße mit Fahrbahn und einseitigem Geh- und Radweg bereits ausgebaut.

Das gesamte Gelände des Planungsgebietes ist bis auf einen ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb nicht bebaut. Eine Gärtnerei sowie eine kleinlandwirtschaftliche Siedlungsstelle sind hier bereits abgebrochen. Die bisher gärtnerischen bzw. kleinlandwirtschaftlichen Flächen werden z.Zt. nicht genutzt.

Die Grundstücke sind bisher nicht erschlossen, jedoch sind die Erschließungsanlagen bis an die Grundstücksgrenzen heran vorhanden.

III. Bisherige Planungen und Festsetzungen

Am 1.3.1974 erfolgte die Eingliederung der Gemeinde Hasbergen in die Stadt Delmenhorst. Infolge dieser Eingliederung ist der am 21.10.1969 vom Rat der Stadt Delmenhorst für das ehemalige Stadtgebiet beschlossene Flächennutzungsplan aufgrund des Gesetzes vom 26.3.1974 (Nieders. GVBl. 12/74, S.201) am 31.12.1974 außer Kraft getreten. Maßnahmen zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das heutige Stadtgebiet wurden bereits eingeleitet. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 109 sollen entsprechend im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Der vom Bebauungsplan Nr. 109 erfaßte Teilbereich an der Westseite des Ziethenweges wird bereits bis in ca. 50,0 m Tiefe von dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 35 vom 27.6.1967 erfaßt. Die dort getroffenen Festsetzungen sollen durch den vorliegenden Plan ersetzt werden.

Die an den Geltungsbereich in nördlicher und östlicher Richtung angrenzenden Gebiete liegen im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 43 vom 10.7.1973.

Sonstige rechtsverbindliche Bauungs- oder Fluchtlinienpläne liegen nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

IV. Anlaß der Planaufstellung und Planungsziel

Den Gemeinden ist durch § 2 (1) des Bundesbaugesetzes (BBauG) die Aufgabe übertragen, Bauleitpläne in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit dies erforderlich ist. In Erfüllung dieser Verpflichtung hat der Rat der Stadt Delmenhorst am 7.10.1974 die Aufstellung eines Bauungsplanes für das eingangs genannte Gebiet beschlossen. Somit wurde die Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bauungsplanes Nr. 109 geschaffen.

Die Aufstellung des Bauungsplanes wurde insbesondere erforderlich, um die Voraussetzung für die Bebauung der anstehenden Grundstücksflächen zu schaffen. Im westlichen Bereich beabsichtigt eine Bauträgergesellschaft, 58 Wohnungseinheiten in Form von Reihenhäusern und Gartenhofhäusern zu errichten. Der östliche, zum Ziethenweg belegene Teilbereich soll von zwei weiteren Bauträgern mit freistehenden Wohnhäusern bzw. Gartenhofhäusern bebaut werden. Hier sind insgesamt etwa 29 Wohnungseinheiten vorgesehen.

Die Bebaubarkeit der Grundstücke am Ziethenweg war bereits durch den Bauungsplan Nr. 35 vorgesehen und wird durch den Bauungsplan Nr. 109 wieder aufgenommen.

Zur Sicherung der für die Erschließung notwendigen Verkehrsflächen in diesem Gebiet und darüber hinaus insbesondere der Grünfläche mit altem, erhaltenswertem Baumbestand als Kinderspielplatz zur Deckung des Bedarfs nach dem Nieders. Gesetz über Spielplätze vom 6.2.1973 war die Aufstellung des Bauungsplanes gleichfalls unerlässlich.

Für rückseitige Grundstücksbereiche, für die eine öffentliche Erschließung aus Kostengründen nicht vertretbar ist, andererseits jedoch eine Bebauung städtebaulich durchaus wünschenswert erscheint, wurde eine zusätzliche Bauzone angeordnet. Hier können ggf. Bauten als Zweithäuser oder auf sogenannten Hammergrundstücken errichtet werden. Auch für diese Regelung ist die Aufstellung des Bauungsplanes notwendig, da sie mit der vorhandenen Bebauung im Rahmen des § 34 BBauG nicht vereinbar wäre.

Darüber hinaus verfolgt der Plan den Zweck, Art und Maß der baulichen Nutzung für alle von ihm erfaßten Grundstücke und Grundstücksteile verbindlich festzusetzen und die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen auszuweisen, um hierdurch die weitere Bebauung und Nutzung innerhalb des Planungsgebietes im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung lenken zu können.

V. Planinhalt

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

In der Art der Bodennutzung wurde der Bebauungsplan Nr. 109 aus dem bisherigen Flächennutzungsplan entwickelt. Etwaige Abweichungen werden bei der bereits eingeleiteten Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

Im Planungsgebiet wurden entsprechend bestehender und geplanter Nutzung reine Wohngebiete (WR) und allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen. Die in den einzelnen Baugebieten zulässigen baulichen Anlagen werden durch die §§ 3 und 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke wird durch Grund- und Geschoßflächenzahlen bestimmt. Hierbei werden die Höchstwerte des § 17 BauNVO nicht überschritten. Die Grund- und Geschoßflächenzahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wurde in Anlehnung an die geplante Bebauung im Abschnitt an der Adelheider Straße zwingend für zwei Vollgeschosse vorgeschrieben. Im Bereich künftiger Gartenhofhäuser wurde ein Vollgeschoß als Höchstgrenze zugelassen, desgleichen im Bereich der zweiten Bauzone zwischen dem Ziethenweg und der geplanten Verbindung der Schollstraße. In den übrigen Baugebieten gelten zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze.

Im Bereich künftiger Reihenhaus- und Gartenhofhausgebiete wurde die geschlossene Bauweise vorgesehen, im übrigen gilt die offene Bauweise. In Teilbereichen zwischen der verlängerten Schollstraße und dem Ziethenweg wurde die Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser als Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen beschränkt, um eine unerwünschte Massierung von Wohnungen bzw. von größeren Wohngebäuden zu vermeiden.

Die überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgelegt. Soweit auf diesen Flächen eine unterschiedliche Vollgeschoßzahl zulässig ist, erfolgt eine Unterteilung durch Anordnung einer Geschoßgrenze.

Infolge einer Sonderfestsetzung gelten die Baugrenzen für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen nur, wenn der Baubestand durch einen Neubau ersetzt wird oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Sonstige innere Umbauten sind als Ausnahme zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten) dürfen Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie bauliche Anlagen nach § 12 (1) und (2) der Niedersächs. Bauordnung (NBauO) nicht errichtet werden. Diese Einschränkung gilt gleichzeitig für die gesamten nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Baugebiete mit geschlossener Bauweise. Hier kann jedoch auf jedem Hausgrundstück ein eingeschossiges Nebengebäude (Geräteraum) bis zu 4,0 qm als Ausnahme zugelassen werden.

b) Verkehr, Garagenanlagen

Die Adelheider Straße ist bereits entsprechend ihrer Bedeutung als Landesstraße (L 76) ausgebaut. Die Straßenbegrenzungslinie wurde nach Angaben des Straßenbauamtes Oldenburg-Ost in den Bebauungsplan übernommen.

Der Blücherweg wurde bereits durch den Bebauungsplan Nr. 35 in voller Breite ausgewiesen. Diese Straße ist bisher noch nicht befestigt.

Die Verkehrsflächen der Wohnwege und Planstraßen sind noch nicht vorhanden. Die Lage der Planstraßen ist durch die Festsetzungen des anschließenden Bebauungsplanes Nr. 43 vorgegeben.

Der fehlende Abschnitt der Schollstraße sowie die Planstraße (verlängerte Goerdelerstraße) sollen bei einer Gesamtbreite von 9,5 bzw. 11,5 m neben der Fahrbahn und beidseitigen Gehwegen abschnittsweise einen Längsparkstreifen erhalten, um so den ruhenden von dem fließenden Verkehr zu trennen.

Die Verlängerung der Könzgenstraße ist mit 10,0 m Breite für eine Fahrbahn und beidseitige Gehwege vorgesehen. Zur Erschließung der Reihenhäusergrundstücke bzw. der Grundstücke der Gartenhofhäuser sind 3,3 m breite öffentliche Wohnwege vorgesehen.

Bauflächen im rückseitigen Grundstücksbereich, die nicht direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen, können im Rahmen einer Zweitbebauung als Hammergrundstücke oder in Form einer Baulast erschlossen und bebaut werden. Hier soll die Erschließung zum Ziethenweg hin erfolgen.

Zur Unterbringung des durch die Nutzung auf den Grundstücken verursachten ruhenden Verkehrs ist zugunsten der geplanten Gartenhof- und Reihenhausbauung auf den Flurstücken 146 bis 150 (Flur 48) entlang der Adelheider Straße eine erdgeschossige Gemeinschaftsgaragenanlage ausgewiesen. In diesem Bereich ist eine Zufahrt zur Adelheider Straße ausgeschlossen.

Am Ziethenweg wurde zugunsten einer Gartenhofhauszeile gleichfalls eine erdgeschossige Sammelgarage als Gemeinschaftsanlage festgesetzt.

c) Grünflächen

Im Bereich zwischen der Adelheider Straße und der verlängerten Goerdelerstraße wurde eine ca. 0,25 ha große Grünfläche mit altem, erhaltenswerten Baumbestand als Kinderspielplatz ausgewiesen. In Verbindung mit dem bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 43 festgesetzten Kinderspielplatz ist der Bedarf nach dem Nieders. Gesetz über Spielplätze für den gesamten Baubereich zwischen der Adelheider Straße und dem Ziethenweg gedeckt.

Auf dem Flurstück 148 (Flur 48) befinden sich zwischen der Adelheider Straße und der Goerdelerstraße mehrere erhaltenswerte Bäume, die auch durch Neuanpflanzungen nicht zu ersetzen sind. Zum Schutz dieser Bäume wurde gemäß § 9 (1) 16. BBauG eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Adelheider Straße ist, wie bereits erwähnt, ihrer Bedeutung entsprechend stark befahren. Zum Schutz gegen die Fahrgeräusche wurde entlang dieser Straße ein 5,0 m breiter Streifen als Gemeinschaftsanlage gem. § 9 (1) 13. BBauG zugunsten der Baugebiete zwischen der Adelheider Straße und der Planstraße (Goerdelerstraße) ausgewiesen. Diese Fläche ist ausreichend (mindestens 3,0 m) hoch mit geeigneten Bäumen und Sträuchern als Abschirmung der genannten Gebiete zur Adelheider Straße zu bepflanzen.

d) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung der Zufahrt zur geplanten Sammelgaragenanlage entlang der Adelheider Straße wurde die gesamte Vorfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der angrenzenden Garagengrundstücke belastet.

Da die Grundstücke entlang der Adelheider Straße aufgrund einer Forderung des Straßenbaulastträgers zu dieser Straße keine Zu- und Abfahrten erhalten dürfen, wurde die Zufahrt zu der Garagenanlage von der Goerdelerstraße her angeordnet. Diese Fläche wurde, wie auch der Garagenvorplatz, mit entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt. Darüber hinaus wurden hier Leitungsrechte für öffentliche Leitungsträger angeordnet, um für Leitungen, die nicht in dem angrenzenden, 2,0 m breiten Wohnweg untergebracht werden können, eine entsprechende Fläche zur Verfügung zu haben.

e) Flächenangaben

Von dem ca. 4,78 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als

1.) Reine Wohngebiete (WR)	ca. 2,64 ha
2.) Allgemeine Wohngebiete (WA)	ca. 1,14 ha
3.) Öffentliche Grünflächen	ca. 0,25 ha
4.) Verkehrsflächen	ca. 0,67 ha
5.) Fläche für Schutzpflanzungen	ca. 0,08 ha

VI. Kosten und Folgemaßnahmen

Für den Ausbau der vom Bebauungsplan Nr. 109 erfaßten öffentlichen Verkehrsflächen und Grünanlagen, mit Ausnahme der bereits durch den Bebauungsplan Nr. 35 erfaßten Teilfläche des Ziethenweges und der Adelheider Straße, werden die Kosten nach heutigem Stand auf etwa 1.357.400,-- DM geschätzt. In diesem Betrag sind alle Kosten für noch erforderlichen Grunderwerb, für die Herstellung der Kanäle, die Straßenbefestigung einschl. Freilegung, die Verlegung bzw. Erneuerung oder Umlegung von Gas- und Wasserleitungen, für die Straßenbeleuchtung sowie die Anlegung der öffentlichen Grünanlagen enthalten.

Die Stadt Delmenhorst braucht für den Ausbau der neuen Straßen, des Kinderspielplatzes sowie für die Wohnwege einschl. aller zugehörigen Erschließungsanlagen kostenmäßig keine Vorleistungen zu bestreiten, da diese Anlagen als sogenannte Unternehmeranlagen durch die Bauträger erstellt und nach ihrer Fertigstellung an die Stadt übergeben werden. Die tatsächliche Höhe der bei der Stadt verbleibenden Kosten kann erst bei der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen ermittelt werden. Die erforderlichen Maßnahmen und die Inanspruchnahme der Mittel erfolgt im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

Die für den Ausbau und die Verbreiterung der vorhandenen Straßen sowie für die Neuanlegung der Planstraßen und Wohnwege erforderlichen Flächen müssen

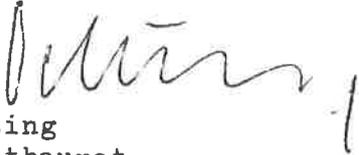
durch die Stadt übernommen, erworben oder notfalls enteignet werden, soweit sie nicht im Eigentum der Stadt sind.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht erkennbar. Sollten sie im Rahmen der Plandurchführung notwendig werden, können sie entsprechend den jeweiligen Gegebenheiten getroffen werden.

Bestehende frühere Pläne im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 109 treten mit der nach § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung außer Kraft.

Delmenhorst, den 18.8.1975

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt
In Vertretung



Oetting
Stadtbaurat