

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 41

für ein Gebiet zwischen den Flurstücken 190/2 und 190/5 der Flur 48 am Brendelweg und der Harpstedter Straße, der Bundesstraße 75, dem Hoyers Graben, den Flurstücken 27, 28, 36, 66 und 82 der Flur 48 am Schlutterweg und an der Adelheider Straße sowie in Teilbereichen der Flurstücke 133 bis 137 der Flur 48 an der Südostseite der Adelheider Straße in Delmenhorst

I. Vorbemerkung

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 23 ha. Es liegt beiderseits der Adelheider Straße, unmittelbar südlich der Bundesstraße 75 (Umgehungsstraße Delmenhorst) in ca. 2 km Entfernung vom Stadtkern.

II. Bisherige Entwicklung

Entlang der Westseite der Adelheider Straße und an der Straße Im Delmegrund sowie am Ginsterweg und Schlutterweg befindet sich vorwiegend eine Wohnbebauung, die hier im Laufe der vergangenen Jahrzehnte entstanden ist. Beiderseits des vom Bebauungsplan erfaßten Teilstückes des Brendelweges sind gewerbliche Betriebe vorhanden. Auch im Abschnitt der Adelheider Straße von der Bundesstraße 75 bis zum Ginsterweg und auf den Flurstücken 67 und 28/2 am Schlutterweg haben sich gewerbliche Betriebe angesiedelt. Im Gebiet an der Südostseite der Adelheider Straße wurden die Grundstücke im Anschluß an die Gewerbegrundstücke des Brendelweges bisher noch weitgehend landwirtschaftlich genutzt. In den letzten Jahren sind jedoch auch hier einzelne Wohnhäuser entstanden. Auch die Flächen südseitig der bebauten Grundstücke an der Straße Im Delmegrund standen bisher in landwirtschaftlicher Nutzung.

Die Adelheider Straße ist als Landesstraße Nr. 76 klassifiziert. Sie ist über Zu- und Abfahrten an die auf einem Damm liegende und über die L 76 geführte Bundesstraße 75 (Umgehungsstraße Delmenhorst) angeschlossen.

III. Bisherige Planung und Festsetzungen

Nach dem Flächennutzungsplan 1960 für das Stadtgebiet Delmenhorst sind die vom Bebauungsplan erfaßten Flächen an der Westseite der Adelheider Straße als Wohnbauflächen ausgewiesen, während das Gebie

zwischen der B 75 und dem Brendelweg als Gewerbebaufläche vorgesehen ist. Südseitig des Brendelweges ist im Flächennutzungsplan eine Reserve-Wohnbaufläche vermerkt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst wird zur Zeit überarbeitet. Dabei erfolgt im Bereich des Bebauungsplanes 41 eine Ausweisung entsprechend den im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen.

Das erfaßte Teilstück des Brendelweges liegt mit seinen beiderseitigen Grundstücksflächen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8. Die in diesem Plan getroffenen Festsetzungen sollen im Bebauungsplan Nr. 41 zu Gunsten der Grundstückseigentümer in einzelnen Punkten geändert werden.

Für den in den Bebauungsplan einbezogenen Teil der Harpstedter Straße außerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 liegt ein rechtsverbindlicher Fluchtlinienplan vom 20.1.1961 vor, der für den erfaßten Bereich mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 41 ungültig werden soll.

Sonstige rechtsverbindliche Bauungs- oder 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. 41 geschaffen.

Die Planaufstellung wurde für das vorliegende Gebiet insbesondere erforderlich, um die für den geplanten Ausbau der Adelheider Straße vorgesehenen Verkehrsflächen festzusetzen. Darüber hinaus soll das im städtischen Besitz befindliche Gelände beiderseits der Planstraße A für die Erschließung und Bebauung vorbereitet werden und außerdem die Voraussetzung für die geplante Durchführung der Bebauung entlang des von der Straße Im Delmegrund nach Norden abzweigenden Wohnweges geschaffen werden. Weiterhin dient der Plan dem Zweck, die zukünftige Nutzung und Ausnutzung der von ihm erfaßten Flächen festzusetzen und damit die weitere bauliche Entwicklung in diesem Gebiet zu bestimmen.

V. Planinhalt

a) Art der baulichen Nutzung

Die bereits heute vorwiegend gewerblich genutzten Flächen wurden entsprechend dieser Nutzung in Anlehnung an die Art der vorhandenen Betriebe als Gewerbe- (GE) bzw. Mischgebiete (MI) ausgewiesen. Desgleichen erfolgte an der Südostseite der Landesstraße 76 (Adelheider Straße) im Anschluß an das festgesetzte Gewerbegebiet die Ausweisung eines Mischgebietes. Die Flächen mit überwiegend vorhandenem Wohnbaubestand sollen auch in Zukunft in diesem Rahmen als reine Wohngebiete (WR) bzw. allgemeine Wohngebiete (WA) nutzbar sein. Für das bisher noch nicht erschlossene Baugebiet an der Südseite der Straße Im Delmegrund erfolgte die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet, damit hier ausnahmsweise auch Kleinsiedlungen zugelassen werden können.

Die Art der zulässigen Nutzung in den ausgewiesenen Baugebieten regelt sich nach den Bestimmungen der §§ 3, 4, 6 und 8 der Bau-nutzungsverordnung vom 26.6.1962. In den Mischgebieten dürfen nach einer Sonderfestsetzung Wohnungen jedoch nur entlang den ausgewiesenen Ortsstraßen (nicht Bundesstraße 75 mit Auffahrt) bis in eine Tiefe von 20 m hinter den straßenseitigen Baugrenzen errichtet werden.

b) Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Für die beidseitige Bebauung an dem von der Straße Im Delmegrund abzweigenden Wohnweg ist entsprechend dem Vorhaben des Grundstücks-eigentümers die geschlossene Bauweise für die Errichtung von 1geschossigen Reihenhäusern festgesetzt. Desgleichen wurde für die bereits vorhandenen Reihenhausgruppen mit mehr als 50 m Länge am Ende des Ginsterweges und am Schlutterweg die geschlossene Bauweise ausgewiesen. Für alle übrigen Bereiche sieht der Bebauungsplan die offene Bauweise vor.

Die bebaubaren Flächen sind innerhalb der Baugebiete durch Bau-linien bzw. Baugrenzen abgegrenzt.

In den Wohnbaugebieten sind für die zukünftige Bebauung 12 bis 25 m tiefe Bauzonen ausgewiesen, in denen zum Teil Gebäude bis zu 2 Vollgeschossen und in besonders abgegrenzten Bereichen nur 1ge-schossige Gebäude errichtet werden dürfen.

Die Mischgebiete und Gewerbegebiete sind in größerer Bautiefe bebaubar, um den hier zulässigen Gewerbebetrieben eine größere bauliche Entwicklungsmöglichkeit zu geben. Wohnungen dürfen in den Mischgebieten jedoch nur innerhalb der im Abschnitt V. a) dieser Begründung angeführten Zonen errichtet werden. Die Gebäude in den Mischgebieten und Gewerbegebieten dürfen bis zu 2 Vollgeschosse erhalten.

Soweit in den Wohngebieten nur 1geschossige Bebauung zugelassen ist, wurde die Grundflächenzahl und Geschosflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. In den Wohngebieten mit einer zugelassenen Zweigeschossigkeit und in den Mischgebieten gelten die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschosflächenzahl 0,7. Die Gewerbegebiete können im Rahmen einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschosflächenzahl von 1,2 ausgenutzt werden. Die vorgenannten Zahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grundfläche bzw. Geschosfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche auf den bebaubaren Grundstücksflächen erstellt werden dürfen.

Durch eine Sonderfestsatzung ist in der Legende des Bebauungsplanes bestimmt, daß Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung und Caragen auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baulinien bzw. Baugrenzen nicht errichtet werden dürfen.

c) Verkehr

Die Adelheider Straße (Landesstraße 76) ist nach dem Bebauungsplan in einer Breite ausgewiesen, die es gestattet, hier beim endgültigen Ausbau außer einer 8,5 m breiten Fahrbahn beidseitige Gehwege und Radwege und abschnittsweise einen 1seitigen Parkstreifen anzulegen. Darüber hinaus sind im Bereich des einmündenden Ginsterwege beidseitige Aufweitungen für die Anordnung von Bushaltestellen vorgesehen. Dem Straßenzug fällt neben seiner Bedeutung als Landesstraße Nr. 76 die Aufgabe als Autobahnzubringer zur Autobahnan-schlußstelle Delmenhorst-Süd zu. Sie ist innerhalb des Geltungs-bereiches dieses Bebauungsplanes auch an die überführte Bundes-straße 75 (Umgehungsstraße Delmenhorst) angeschlossen.

Der vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßte Abschnitt der Adelheider Straße liegt bis auf ein kleines südseitiges Teilstück innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen dieser Landesstraße. Es ist beabsichtigt, die jetzige Grenze bis zur Einmündung der Planstraße C zu verlegen. Für das nach Süden an die Planstraße C anschließen- de Grundstück ist die Anlegung von Zu- und Abfahrten zur freien Strecke der L 76 durch Festsetzung in der Legende des Bebauungs- planes unter Verbot gestellt. Dasgleiche gilt hinsichtlich der Bundesstraße 75 und deren Auffahrt für alle an diese Straßenanla- gen angrenzenden Grundstücke.

Der Brendelweg und die Harpstedter Straße wurden entsprechend dem heutigen Ausbau in den Plan übernommen. Der Brendelweg stellt die Hauptverbindung zwischen dem Ortsteil Düsternort bzw. dem Indu- striegebiet des Ortsteiles Annenheide und der Landesstraße 76 her. Er besitzt eine Breite von 16,5 m und enthält außer der Fahrbahn beidseitige Gehwege und Parkstreifen, die abschnittsweise von Grün streifen unterbrochen sind. Die in das Gewerbegebiet führende Harpstedter Straße ist 14,25 m breit und besitzt außer der Fahr- bahn und beidseitigen Gehwegen einen 1seitigen Parkstreifen.

Der Ginsterweg ist bei einem Ausbau mit 9 m Straßenkörperbreite vorgesehen. Er soll außer der Fahrbahn beidseitige Gehwege erhalten und am Ende mit einem Wendeplatz abschließen. Die Parkflächen für den ruhenden Verkehr sind im Bereich des Wendeplatzes vorgesehen.

Der Schlutterweg, die Straße Im Dolmegrund und die Planstraßen A, B und C sollen Breiten von 11 bis 13 m erhalten. Auch hier sind abschnittsweise entlang den Fahrbahnen Parkstreifen vorgesehen.

Bei einer späteren Erschließung des Geländes zwischen der Adelhei- der Straße und dem Ziethenweg soll die Planstraße C den Anschluß dieses Baugebietes an das Straßennetz in Richtung zum Stadtzentrum herstellen. Die gleiche Bedeutung kommt der Planstraße B für die spätere Erschließung eines Gebietes westseitig der Adelheider Straße zu.

Am Ende der Straße Im Dolmegrund ist für die Abstellung der Fahr- zeuge der Besucher des Dolmegrundbades ein öffentlicher Parkplatz vorgesehen.

Der für die Erschließung der Reihenhausezeilen von der Straße Im Delmegrund abzweigende 4 m breite Weg soll als nicht befahrbarer Wohnweg eine befestigte Breite von 2 m erhalten, während der verbleibende 2 m breite Streifen den angrenzenden Grundstückseigentümern in Nutzung gegeben werden soll.

d) Öffentliche Grünflächen

Zur Abschirmung des Gewerbegebietes westlich der Harpstedter Straße zur Seite der Adelheider Straße ist entlang dieser Straße und an der Auffahrt zur B 75 ein öffentlicher Grünzug vorgesehen. Weiterhin soll neben dem Wendeplatz des Ginsterweges eine öffentliche Grünfläche als Kinderspielplatz hergerichtet werden.

e) Flächenangaben

Von dem ca. 23 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als

1. Reine Wohngebiete (WR)	ca.	1.39	ha
2. Allgemeine Wohngebiete (WA)	ca.	9.13	ha
3. Mischgebiete (MI)	ca.	3.20	ha
4. Gewerbegebiete (GE)	ca.	4.83	ha
5. Verkehrsflächen	ca.	4.12	ha
6. Öffentliche Grünflächen	ca.	0.25	ha

VI. Kosten

Die Höhe der der Stadt Delmenhorst entstehenden Kosten für die Verbreiterung und den Ausbau der vorhandenen Straßen sowie für die Neuanlegung der Planstraßen und die sonstigen Erschließungsmaßnahmen einschließlich evtl. Entschädigungen kann erst bei der Durchführung der Planungsabsicht ermittelt werden.

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

VII. Folgemaßnahmen

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

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

Bestehende frühere Pläne im Bereich des Planungsgebietes treten mit der Bekanntgabe des Bebauungsplanes Nr. 41 nach § 12 des Bundesbaugesetzes außer Kraft.

Aufgestellt:

Delmenhorst, den 26.5.1967

Tamsen
Stadtbaurat