

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 65

für die Grundstücke beiderseits des Elmeloher Weges, an der Straße Hinter dem Tiergarten von Haus Nr. 1 bis 13 (einschließlich), für das Grundstück Oldenburger Landstraße Nr. 76 sowie für die Flurstücke 333 - 336, 337/1 - 2 und 338 - 34 der Flur 2 - zwischen der Oldenburger Landstraße und dem Elmeloher Weg - in Delmenhorst

- - - - -

I. Vorbemerkung

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von rd. 12,13 ha. Es liegt im westlichen Stadtgebiet. Die Entfernung zum Stadtkern beträgt ca. 2,8 km.

II. Bisherige Entwicklung

Das vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßte Gebiet ist bereits überwiegend bebaut. Die Grundstücke beiderseits des Elmeloher Weges einschließlich der Wegefläche und die Grundstücke an der Westseite der Straße Hinter dem Tiergarten, ab Haus Nr. 5 einschließlich der Straße selbst, wurden im Jahre 1949 nach Delmenhorst umgemeindet. Sie gehörten bis dahin zur Gemeinde Ganderkesee.

An der Nordseite des Elmeloher Weges ist in einem Teilbereich eine zweite rückwärtige Bauzone durch die vorhandene Bebauung im Ansatz erkennbar. Daneben ist das im südwestlichen Planbereich liegende Kunststoffwerk schon seit längerer Zeit vorhanden.

III. Bisherige Planung und Festsetzungen

Für das vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßte Gebiet liegt eine bisherige Planung in Form von verbindlichen Bebauungsplänen oder Fluchtlinienplänen nicht vor bzw. ist das Vorhandensein solcher Pläne nicht bekannt.

Die in dem Bebauungsplan Nr. 65 in der Art der baulichen Nutzung getroffenen Festsetzungen stimmen mit den im Flächennutzungsplan 1967 vorgenommenen Ausweisungen überein. Der Flächennutzungsplan lag in der Zeit vom 7.7.1969 - einschl. 8.8.1969 öffentlich zur Einsichtnahme aus. Während dieser Zeit wurden gegen die im Flächennutzungsplan für den vorliegenden Planbereich getroffenen Ausweisungen weder Bedenken, noch Anregungen vorgebracht. Der Beschluß al Flächennutzungsplan wurde vom Rat der Stadt am 21.10.1969 gefaßt.

IV. Anlaß der Planaufstellung bzw. Planungsziel

Nach § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 sind Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es erforderlich ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde für den vorliegenden Planbereich insbesondere erforderlich, um die für den geplanten Ausbau des Elmeloher Weges einschließlich der beantragten Verlängerung um ca. 70 m und der Straße Hinter dem Tiergarten benötigten Flächen als öffentliche Verkehrsflächen festzusetzen. Mit der Verlängerung des Elmeloher Weges wird eine weitere unbebaute Fläche für die Errichtung von ca. 11 eingeschossigen Wohnhäusern erschlossen. Weiterhin soll die im Ansatz vorhandene Zweitbebauung zwischen dem Elmeloher Weg und der Welse durch entsprechende Festsetzungen auch für die sehr tiefen Flurstücke 294/2, 295/2, 296, 297, 298, 299/1 und 299/3 ermöglicht werden. Die Anbindung des Hintergeländes an das vorhandene Straßennetz durch Festsetzung einer Planstraße ist wegen der dafür kaum ausreichenden Zwischenfläche wirtschaftlich nicht zu vertreten. In dem Bebauungsplan sollen deshalb Festsetzungen getroffen werden, die eine Zweitbebauung der vorgenannten Flurstücke ermöglichen oder durch die Bildung von selbständigen Grundstücken mit Anschluß an die vorhandene Straße gestatten. Ferner ist Art und Maß der baulichen Nutzung für die Grundstücke verbindlich festzusetzen, damit die weitere Bebauung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gelenkt werden kann.

Aus den vorstehenden Gründen hat der Rat der Stadt am 19.9.1968 beschlossen, für das Gebiet zwischen der Westseite des Tiergartens, der Welse, der westseitigen Stadtgrenze und der Oldenburger Landstraße (beiderseits) einen Bebauungsplan aufzustellen. Damit wurde die Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 geschaffen.

V. Planinhalt

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

Im Planbereich sind reine Wohngebiete (WR), allgemeine Wohngebiete (WA), Mischgebiete (MI) und Gewerbegebiete (GE) ausgewiesen. Die Einstufung der an der Südseite des Elmeloher Weges liegenden Grund-

stücke als Mischgebiete entspricht einer Forderung des Gewerbeaufsichtsamtes. Hierdurch soll auf die angrenzenden Gewerbegebiete und auf die in diesem Abschnitt des Elmeloher Weges sowie der Straße Hinter dem Tiergarten vorhandenen kleingewerblichen Anlagen weitgehend Rücksicht genommen werden. Das gleiche gilt auch für die Festsetzung eines Mischgebietes der Grundstücke an der Oldenburger Landstraße.

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, 6 und 8 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26.11.1968. Allerdings bestimmt eine Sonderfestsetzung in der Legende zum Bebauungsplan, daß innerhalb des ausgewiesenen Gewerbegebietes auf den Flurstücken 333, 334, 335, 336, 337/2 und 338 in einer Tiefe bis zu 30 m seitlich der angrenzenden im Mischgebiet liegenden Flurstücke 329/1 - 329/5 nur solche Anlagen zulässig sind, die nicht wesentlich stören.

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den Baugebieten sind durch Baugrenzen festgelegt. Bei unterschiedlich zugelassener Anzahl der Vollgeschosse innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wurde eine Unterteilung mit einer Geschoßgrenze vorgenommen.

Im Gegensatz zu den Wohngebieten, sind in den Mischgebieten mit zugelassener zweigeschossiger Bebauung und den Gewerbegebieten größere Bebauungstiefen festgesetzt, um dem hier zulässigen Gewerbe ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. In den Mischgebieten dürfen Wohnungen nur innerhalb einer bestimmten Bautiefe errichtet werden. Nähere Einzelheiten bestimmt eine Sonderfestsetzung der Legende zum Bebauungsplan.

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

Weiterhin bestimmt eine Sonderfestsetzung, daß auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den

straßenseitigen Baugrenzen Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung und Garagen nicht zulässig sind.

Für die Grundstücke an dem verlängerten Abschnitt des Elmeloher Weges sowie für die Zweitbebauung auf den Flurstücken 294/2, 295/2, 296, 297, 298, 299/1 und 299/3 ist die eingeschossige Bauweise in einer Tiefe zwischen 15 und 20 m zulässig. Als Maß der baulichen Nutzung gilt hier die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschosflächenzahl 0,5. Die Grundstücke an der Nordseite des Elmeloher Weges einschließlich der in diesem Bereich liegenden Grundstücke an der Straße Hinter dem Tiergarten sind im vorderen Bereich bis in eine dafür festgesetzte Tiefe zweigeschossig und anschließend daran in der festgesetzten Tiefe eingeschossig bebaubar. Die auf der gegenüberliegenden Seite des Elmeloher Weges liegenden Grundstücke sowie die in diesem Bereich liegenden Grundstücke an der Straße Hinter dem Tiergarten und der Oldenburger Landstraße sind in der dafür festgesetzten Tiefe zweigeschossig bebaubar. Auf der überbaubaren Fläche des Gewerbegebietes ist ebenfalls die zweigeschossige Bauweise zulässig.

Während in den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten mit zulässiger zweigeschossiger Bebauung die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschosflächenzahl 0,8 gelten soll, ist die Ausnutzung der im Gewerbegebiet liegenden Grundstücke mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschosflächenzahl von 1,6 möglich. Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung entsprechen den Tabellenwerten des § 17 der Baunutzungsverordnung. In allen Baugebieten gilt die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze sowie die offene Bauweise.

Die Grundflächenzahlen und Geschosflächenzahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grundfläche bzw. Geschosflächen je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) der Baunutzungsverordnung zulässig sind.

b) Verkehr

Die Straße Hinter dem Tiergarten stellt eine Verbindung des am weitesten westlich gelegenen Teiles des Stadtgebietes mit den in der Gemeinde Ganderkesee liegenden Ort- bzw. Bauernschaften Riehen und Elmelo dar. Weiterhin ist dieser Straßenzug mit dem zur Gemeinde Ganderkesee gehörenden Huder Weg verbunden. Über die Straße Hinter dem Tiergarten ist die an der Eisenbahnlinie Delmenhorst-

Wildeshausen liegende Haltestelle "Dwoberg" erreichbar. Die Ausbaubreite der Straße ist mit 11 m vorgesehen. Im Einmündungsbereich zur Oldenburger Landstraße ist die Erweiterung des Straßenprofils in dem jetzt festgesetzten Ausmaß flächenmäßig vorhanden. Mit Rücksicht auf den angrenzenden Tiergarten soll die Straße neben einer Fahrbahn und einem einseitigen Parkstreifen nur einen einseitigen Gehweg erhalten.

Der Elmeloher Weg ist als Sackgasse vorhanden und nur über die Straße Hinter dem Tiergarten an das übrige Straßennetz angeschlossen. Vom Ende des Elmeloher Weges verläuft ein Fuß- und Radweg über die Dumbäke zum Wichernstift. Daneben stellt dieser Weg über den Bahnübergang hinweg die Verbindung zu dem nördlich der Bahn liegenden Wegenetz der Gemeinde Ganderkesee dar. Die Deutsche Bundesbahn, vertreten durch die Bundesbahndirektion Münster, hat im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange angekündigt, mit einem in Kürze zu erwartenden Planfeststellungsverfahren die Aufhebung des Bahnüberganges einzuleiten. Wenn auch mit der Aufhebung des Bahnüberganges die Verbindung zu dem nördlich der Bahn liegenden Wegenetz abgeschnitten wird, so muß doch der Weg als öffentlicher Weg mit Anschluß an das Wichernstift südlich der Bahnlinie bestehen bleiben. Aus diesem Grunde ist, bedingt durch die Verlängerung des Elmeloher Weges um ca. 70 m nach Westen bzw. Südwesten, vom Wendeplatz aus in Richtung zu der vorhandenen Brücke über die Dumbäke eine 2,5 m breite öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen worden.

Der Elmeloher Weg erhält eine Breite von 11,5 m und im verlängerten Abschnitt eine solche von 9,5 bzw. 10,5 m. In dem 11,5 m breiten Ausbau ist neben einer Fahrbahn und beiderseitigen Fußwegen auch ein einseitiger Parkstreifen vorgesehen. Während innerhalb des 9,5 m breiten Ausbaues auf den Parkstreifen verzichtet wird, entfällt innerhalb der 10,5 m Breite ein Fußweg. Dafür soll aber zwischen dem Parkstreifen und der Grundstücksgrenze ein Sicherheitsstreifen angelegt werden.

Wegen der Länge des Elmeloher Weges und der vorhandenen sehr dichten Bebauung der daran angrenzenden Grundstücke ist etwa im mittleren Abschnitt eine weitere Verbindung über den Weg Auf der Helle an die Oldenburger Landstraße vorgesehen.

c) Nachrichtliche Übernahme nach § 9 (4) des Bundesbaugesetzes

Das an den öffentlichen Wasserzügen Nr. 7 (Welse) und Nr. 14 (Dummbäke) nach wasserrechtlichen Vorschriften bestehende Anbau- und Bepflanzungsverbot sowie die geplanten Ausbaubreiten der beider Wasserzüge wurden auf Antrag des Wasserwirtschaftsamtes Brake und des Ochtumverbandes in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

d) Vorhandene oberirdische Versorgungsanlagen

Die in dem Bebauungsplan eingetragenen 20-KV-Leitungen sind bereits vorhanden. Sie gelten nicht als Festsetzungsmerkmale des Bebauungsplanes.

e) Flächenangaben

In dem ca. 12,13 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als:

1. Reine Wohngebiete	ca. 0,78 ha
2. Allgemeine Wohngebiete	ca. 2,60 ha
3. Mischgebiete	ca. 3,74 ha
4. Gewerbegebiete	ca. 4,13 ha
5. Verkehrsflächen	ca. 0,88 ha

VI. Kosten

Der verlängerte Abschnitt des Elmeloher Weges wird als sogenannte Unternehmeranlage erstellt und nach Fertigstellung an die Stadt übergeben. Die Stadt braucht hierbei kostenmäßig keine Vorleistungen zu bestreiten.

Für die Herstellung der übrigen noch nicht ausgebauten Straßen werden die Kosten nach heutigem Stand auf etwa 550.000,-- DM geschätzt. Dieser Betrag setzt sich aus den Kosten für noch nicht getätigten Grunderwerb, für den Kanalbau (sofern noch nicht vorhanden), die Befestigung der Straßen einschließlich Freilegung, Verlegung oder Erneuerung bzw. Umlegung der Wasser- und Gasleitungen sowie für die Straßenbeleuchtungsanlagen zusammen. Ein Teil dieser Gesamtkosten belastet den städtischen Haushalt nur vorübergehend, da die Anlieger nach der Herstellung der Erschließungsanlagen in Form von Beiträgen entsprechend den Ortssatzungen zu den Kosten herangezogen 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.

VII. Folgemaßnahmen

Die für den Ausbau und die Verbreiterung der vorhandenen Straßen benötigten Flächen müssen durch die Stadt erworben oder notfalls enteignet werden.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht erkennbar. Sollten diese 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. 65 nach § 12 des Bundesbaugesetzes außer Kraft.

Delmenhorst, den 11.11.1969

Der Oberstadtdirektor

In Vertretung

Tamsen

Stadtbaurat