

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 45

für die Grundstücke beiderseits der Adelheider Straße von der Jägerstraße/Oliverstraße bis zur Bundesstraße 75 (Europastraße), an der Cramerstraße Hausgrundstücke Nr. 109 - 112, Moorkampstraße Hausgrundstücke Nr. 1, 1 A, 9, 65 - 66 A und 78, für Teile der Flurstücke 5/1, 29 und 30 zwischen Moorkampstraße und Adelheider Straße, für die Flurstücke 323 - 325 an der Lethestraße sowie für die Flurstücke 160/8 an der Bunzlauer Straße und 168/1 an der Elbinger Straße in Delmenhorst.

I. Vorbemerkung

Das Planungsgebiet liegt beiderseits der Ortsdurchfahrt der Landesstraße 7 (Adelheider Straße) im südlichen Stadtgebiet und erfaßt eine Fläche von ca 9,91 ha. Die mittlere Entfernung vom Stadtkern beträgt etwa 1,4 km.

II. Bisherige Entwicklung

Beiderseits der Adelheider Straße war schon seit Jahrzehnten eine lockere Bebauung vorhanden. In den letzten 20 Jahren sind hier mehrere Wohnhausneubauten entstanden. Außerdem haben sich hier nach dem Kriege einige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe angesiedelt.

Die Adelheider Straße (Landesstraße Nr. 76) verbindet die südlichen Stadtteile Brendel und Adelheide mit dem Stadtzentrum. Sie stellt eine der wichtigsten Nord-Süd-Verkehrsverbindungen der Stadt dar. Gleichzeitig dient sie als Autobahnzubringer zur Hansalinie (BAB) und als Zufahrtsstraße zur Bundesstraße 75 (Europastraße). Die bisherige Führung der Cramerstraße zwischen der Jägerstraße und der Lethestraße wurde nach Fertigstellung des neuen Abschnittes der Adelheider Straße in diesem Bereich für den Durchgangsverkehr aufgehoben.

Die rückseitigen Grundstücksflächen zwischen der Adelheider Straße und der Moorkampstraße sind bisher unbebaut.

III. Bisherige Planung und Festsetzungen

Der Rat der Stadt hat am 21.10.1969 für das Gebiet der Stadt Delmenhorst einen neuen Flächennutzungsplan beschlossen. Hieraus wurde der Bebauungsplan Nr.45 entwickelt. In der Art der Bodennutzung stimmen die hier getroffenen

Festsetzungen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

Die vom Bebauungsplan Nr. 45 erfaßten Flurstücke 168/1, 31/2 und Teile der Flurstücke 29, 31/1 und 32 sowie die Straßenfläche im Anschlußbereich der Elbinger Straße an die Moorkampstraße liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 46. Die dort getroffenen Festsetzungen sollen durch den Bebauungsplan Nr. 45 geändert werden.

Sonstige rechtsverbindliche Bebauungspläne oder Fluchtlinienpläne liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

IV. Anlaß der Planaufstellung und Planungsziel

Den Gemeinden ist durch § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 die Aufgabe übertragen, Bebauungspläne in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald dieses erforderlich ist. In Erfüllung dieser Verpflichtung hat der Rat der Stadt Delmenhorst am 19.9.1968 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das vorstehend genannte Gebiet beschlossen. Hierdurch wurde die Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 geschaffen.

Die Aufstellung des Planes wurde insbesondere durch den bevorstehenden Ausbau der Planstraße A als Verbindung zwischen der Elbinger Straße und der Adelheider Straße erforderlich. In dem Bebauungsplan sollen hierfür die erforderlichen Flächen festgesetzt und gesichert werden.

Die vom Bebauungsplan erfaßten Grundstücke an der Elbinger Straße sollen wie die bereits auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorhandene Bebauung gleichfalls für drei Vollgeschosse vorgesehen werden. Hier beabsichtigt die Bauträgersgesellschaft Eigentumswohnungen zu errichten.

Weiterhin verfolgt der Plan den Zweck, die Art und das Maß der baulichen Nutzung für die von ihm erfaßten Grundstücke verbindlich festzusetzen und die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksteile auszuweisen, um dadurch die weitere Bebauung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung lenken zu können.

V. Planinhalt:

a) Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan weist in seinem Geltungsbereich Allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) aus. Die Ausweisungen erfolgten in Anlehnung

an die überwiegend vorhandene Bebauung und Nutzung der Grundstücke in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die in den einzelnen Baugebieten zulässigen Nutzungsarten können den §§ 4 und 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 entnommen werden.

Auf dem Flurstück 334/1 wurde eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Umformerstation" nach dem heutigen Bestand in den Plan übernommen.

Durch eine Sonderfestsetzung ist festgelegt, daß in den Mischgebieten Wohnungen im ersten Vollgeschoß nur bis in 25 m Tiefe und in den darüber liegenden Vollgeschossen nur bis in 15 m Tiefe hinter den straßenseitigen Baugrenzen zulässig sind. Die anschließenden bebaubaren Flächenteile sind dem hier zulässigen nicht wesentlich störenden Gewerbe vorbehalten.

Nach weiteren Sonderfestsetzungen sind in den Allgemeinen Wohngebieten die nach § 4 (3) Ziffern 4, 5 und 6 der BauNVO und in den Mischgebieten die nach § 6 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Das bedeutet, daß in den Allgemeinen Wohngebieten Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Kleintierställe als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen unzulässig sind. In den Mischgebieten dürfen danach ebenfalls keine Kleintierställe errichtet werden.

- b) Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise
Das höchst zulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschoßflächenzahlen (GFZ) festgesetzt. Diese Zahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19(3) BauNVO zulässig sind. Die in den einzelnen Baugebieten unterschiedlich festgesetzten Ausnutzungswerte können dem Plan entnommen werden.

Die überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen abgegrenzt. Soweit auf diesen Flächen eine unterschiedliche Vollgeschoßzahl zugelassen wurde, erfolgte eine Unterteilung durch die Anordnung von Geschoßgrenzen.

Die nach § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen zulässigen Nebenanlagen und Garagen dürfen im Planungsgebiet nach einer Sonderfestsetzung

zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten) nicht errichtet werden.

Seitlich der Bundesstraße Nr. 75 (Europastraße) und seitlich der Zufahrt zu dieser Straße wurden bis zu einem Abstand von 30 m bzw. 20 m vom Fahrbahnrand entsprechend den Forderungen des Straßenbauamtes Oldenburg-Ost nicht überbaubare Flächen festgesetzt.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wurde entsprechend der Bedeutung der einzelnen Straßen unterschiedlich ausgewiesen. Dabei erfolgte die Festsetzung der Vollgeschoßzahl teilweise als zwingend und teilweise als Höchstgrenze. Soweit an der Planstraße A und an der Elbinger Straße eine dreigeschossige Bauweise als Höchstgrenze vorgesehen wurde, erfolgte gleichzeitig die Ausweisung einer zweigeschossigen Bauweise als Mindestgrenze. Entlang der Adelheider Straße sollen im Straßenbereich in Zukunft zwingend zwei Vollgeschosse errichtet werden. In Einzelfällen sollen hier aber auch drei Vollgeschosse zulässig sein. Die im Einzelnen zulässigen Geschoßzahlen können den Planausweisungen in Verbindung mit der Erläuterung in der Legende entnommen werden.

In allen ausgewiesenen Baugebieten gelten die Bestimmungen für die offene Bauweise.

Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen, die nicht gleichzeitig in eine öffentliche Verkehrsfläche hineinragen, gilt die Festsetzung der Baugrenzen nur, wenn sie durch einen Neubau ersetzt oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Sonstige innere Umbauten sind nach einer Sonderfestsetzung als Ausnahme zugelassen.

c) Verkehr

Von den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Straßen sind die Adelheider Straße, der Einmündungsbereich der Moorkampstraße in die Adelheider Straße und die Einmündung der Elbinger Straße in die Moorkampstraße bereits voll ausgebaut. Diese Anlagen wurden entsprechend ihrem Ausbau in den Bebauungsplan übernommen.

Der noch nicht ausgebaute Teil der Moorkampstraße soll als Wohnsammelstraße eine Straßenkörperbreite von 12 m mit einer Fahrbahn, einem einseitigen Parkstreifen und beidseitigen Gehwegen erhalten.

Das Teilstück der im Planbereich liegenden Cramerstraße westseitig der Jägerstraße wurde beim Ausbau der benachbarten Adelheider Straße zur Verbesserung der Verkehrssicherheit von der Kreuzung Jägerstraße/Adelheider Straße/Ollenstraße und von der Adelheider Straße abgetrennt. Dieses Straßenstück kann nur noch über das neu gebaute Teilstück der Moorkampstraße erreicht werden. Die früheren Anschlußbereiche dieser Straße wurden im Bebauungsplan nicht mehr als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen. Mit Rücksicht auf vorhandene und zukünftige öffentliche Leitungen wurden die aufgehobenen Straßenflächen für die Belastung von Leitungsrechten zugunsten öffentlicher Leitungsträger ausgewiesen.

Der Planstraße A kommt in Verbindung mit der Elbinger Straße - Straße Am Stadion - Berliner Straße - Lübecker Weg die Bedeutung einer durchgehenden Verkehrsstraße zu, die das östliche Stadtgebiet mit den Ortsteilen Brendel und Adelheide verbindet. Durch diese Querverbindung soll der Zielverkehr zwischen den genannten Ortsteilen aus dem Straßennetz der Innenstadt herausgehalten werden. Entsprechend dieser Bedeutung soll die Straße bei einer Gesamtbreite von 14,5 m - 17,0 m eine ausreichend breite Fahrbahn, beidseitige Gehwege und streckenweise beidseitige Parkstreifen erhalten. An den Einmündungen in die Moorkampstraße und in die Adelheider Straße ist eine Aufweitung für eine Linksabbiegerspur vorgesehen. Die ausgewiesene Planstraße B soll später die rückseitigen Grundstücksflächen bis zur Bundesstraße 75 erschließen. Über die Lethestraße soll später das rückseitige Gelände zwischen der Adelheider Straße und dem Hoyers Graben erschlossen werden.

Der Fußweg entlang der Europastraße ist vorhanden und wurde in unveränderter Form in den Bebauungsplan übernommen.

Nach einer Sonderfestsetzung dürfen die an die Bundesstraße 75 und an deren Auffahrt angrenzenden Grundstücke zu diesen Straßenanlagen keine Zu- und Abfahrten erhalten.

d) Flächenangaben

Von dem ca. 9,91 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als

1. Allgemeine Wohngebiete (WA)	ca.	2,24 ha
2. Mischgebiete (MI)	ca.	5,55 ha
3. Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	2,11 ha
4. Flächen für Versorgungsanlagen	ca.	0,01 ha
		<hr/>
		9,91 ha

VI. Kosten

Für die Herstellung der noch nicht ausgebauten Straßen einschließlich der ausgewiesenen Planstraßen und des Fußweges entlang der B 75 werden die Erschließungskosten nach heutigem Stand auf ca. 525.000,-- DM geschätzt. Dieser Betrag beinhaltet die Kosten für noch erforderlichen Grunderwerb, den Kanal (soweit noch nicht vorhanden), für die Befestigung der Straßen einschließlich Freilegung, für die Verlegung oder Erneuerung der Gas- und Wasserleitungen sowie für die Straßenbeleuchtung.

Ein Teil der genannten Kosten belastet den städtischen Haushalt nur vorübergehend, da die Anlieger nach Herstellung der Erschließungsanlagen entsprechend den bestehenden Ortssatzungen zu den Kosten herangezogen werden. Die tatsächliche Höhe der bei der Stadt verbleibenden Kosten kann erst bei Durchführung der einzelnen Maßnahmen ermittelt werden. Die erforderlichen Maßnahmen sowie die Inanspruchnahme der Mittel erfolgen im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

VII. Folgemaßnahmen

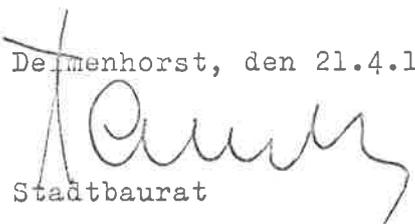
Die für den Ausbau und die Verbreiterung der vorhandenen Straßen sowie für die Neuanlegung der Planstraßen erforderlichen Flächen müssen durch die Stadt erworben oder notfalls enteignet werden, soweit sie nicht bereits im Besitz der Stadt sind.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht erkennbar. Sollten sie jedoch notwendig werden, so werden sie den jeweiligen Gegebenheiten entsprechend durchgeführt.

Bestehende frühere Pläne im Geltungsbereich des Planungsgebietes treten mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 45 nach § 12 des Bundesbaugesetzes außer Kraft.

Aufgestellt:

Dehmenhorst, den 21.4.1970


Stadtbaurat