

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 43

für ein Gebiet im Bereich der Flur 48 zwischen der Adelheider Straße, den Flurstücken 133 und 190/9, dem Ziethenweg und den Flurstücken 151 und 170 (ausgenommen Flurstücke 146 - 150 und 176 - 178) in Delmenhorst

I. Vorbemerkung

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Ortsteil Brendel/Adelheide und umfaßt eine Fläche von ca. 12,65 ha.

Die mittlere Entfernung zum Stadtkern beträgt etwa 2,3 km.

II. Bisherige Entwicklung

Die Adelheider Straße stellt einen bestehenden Straßenzug dar, der als Landesstraße 76 die südlich gelegenen Nachbargemeinden und den Ortsteil Adelheide mit dem Stadtgebiet verbindet. Darüber hinaus ist diese Straße eine Hauptverbindung der Stadt mit der Autobahn "Hansalinie". Der Ziethenweg ist gleichfalls seit langer Zeit als Straßenzug vorhanden. An beiden Straßen ist eine aufgelockerte Bebauung seit langer Zeit erkennbar, die in den letzten Jahren durch einzelne Bauvorhaben ergänzt wurde. Die übrigen, jetzt als Bauflächen ausgewiesenen rückseitigen Grundstücksteile wurden bisher im Rahmen kleinbäuerlicher Betriebe landwirtschaftlich genutzt.

Die außerhalb des Planungsbereiches liegenden Flächen der Flurstücke 176 bis 178 werden überwiegend von einem Gartenbaubetrieb in Anspruch genommen

III. Bisherige Planungen und Festsetzungen

Die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßten Flächen sind im Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst als Wohn- bzw. Mischbauflächen dargestellt.

Die straßenseitigen Teilbereiche der Flurstücke 135/1, 136 und 137/1 sowie die Flurstücke 135/3 - 135/5 und 137/2 liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 41. Die hier getroffenen Festsetzungen sollen durch die Ausweisungen dieses Planes geändert werden.

Für einen 50 m tiefen Teilbereich der Grundstücke an der Westseite des Ziethenweges von Haus Nr. 51 bis einschließlich Flurstück 179 besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 35, der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 43 in diesem Bereich geändert werden soll.

Sonstige verbindliche Bauleit- oder Fluchtlinienpläne liegen nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

IV. Anlaß der Planaufstellung und Planungsziel

Nach § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BBauG) ist den Gemeinden die Aufgabe übertragen, in eigener Verantwortung Bauleitpläne aufzustellen sobald und soweit dies erforderlich ist. In Erfüllung dieser Verpflichtung hat der Rat der Stadt Delmenhorst am 23.3.1972 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 43 für den eingangs genannten Geltungsbereich aufzustellen.

Die Aufstellung wurde insbesondere erforderlich, um die für den Ausbau der im Geltungsbereich des Planes ausgewiesenen Planstraßen und Wohnwege benötigten öffentlichen Verkehrsflächen festzusetzen.

Darüber hinaus sollen die rückseitigen Grundstücksflächen zwischen der Adelheider Straße und dem Ziethenweg einer Wohnbebauung zugeführt werden. Für die Durchführung dieser Maßnahme ist die Aufstellung des Bebauungsplans gleichfalls unerlässlich.

Im Bereich der vorgenannten Flächen beabsichtigt eine Bauträgersgesellschaft ca. 244 Wohnungseinheiten zu errichten. Von den 244 Wohnungseinheiten sollen ca. 194 als Eigentumshäuser in Form von Reihenhäusern (teilweise mit Kellergaragen) und freistehenden Einfamilienhäusern erstellt werden. Weitere 50 Wohnungen sollen als sogenannte Appartements in einem achtgeschossigen Gebäude errichtet werden. In einem weiteren Teilabschnitt will die Katholische Arbeiterbewegung (KAB) die bereits im Bereich der Emanuel-von-Ketteler-Straße und der Letterhausstraße bestehende Siedlung um weitere 19 Einfamilienhäuser erweitern.

Der vorliegende Bebauungsplan soll ferner Art und Maß der baulichen Nutzung für die von ihm erfaßten Grundstücke und Grundstücksteile verbindlich festsetzen sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausweisen, damit die weitere Bebauung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gewährleistet ist.

V. Planinhalt

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

Der Art der Bodennutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 liegt der am 21.10.1969 beschlossene Flächennutzungsplan für das Gebiet der Stadt Delmenhorst zugrunde. Die hier getroffenen Festsetzungen stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

Im Planungsbereich wurden entsprechend der bestehenden und geplanten Nutzung reine Wohngebiete (WR), allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) ausgewiesen. Die in den einzelnen Baugebieten zulässigen Nutzungsarten können den §§ 3, 4 und 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 entnommen werden. Eine Sonderfestsetzung bestimmt, daß in den reinen Wohngebieten die Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

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

Die überbaubaren Flächen der Grundstücke sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bzw. Baulinien festgesetzt. Baulinien wurden bei den geplanten Reihenhausgruppen gewählt, um eine einheitliche Gestaltung der einzelnen Reihenhauszeilen sicherzustellen. Soweit innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine unterschiedliche Vollgeschoßzahl festgesetzt wurde, erfolgt eine Unterteilung durch Anordnung einer Geschoßgrenze.

Die nach § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen zulässigen Nebenanlagen sowie Garagen dürfen entsprechend einer Sonderfestsetzung im Planungsgebiet zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baulinien bzw. Baugrenzen (Vorgärten) nicht errichtet werden. Das gleiche gilt für die gesamten nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke mit zwingender zweigeschossiger geschlossenen Bauweise.

Im überwiegenden Teil der Baugebiete gilt die offene Bauweise. Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke, die für zweigeschossige Reihenhäuser vorgesehen sind und die an der Südseite der Flanstraße "A" belegene Fläche für ein Gebäude bis zu 8 Vollgeschossen. Hier gilt die geschlossene Bauweise.

Im Planungsgebiet sind überwiegend zwei Vollgeschosse zugelassen. Im Bereich der Reihenhausgrundstücke sind sie zwingend vorgeschrieben, in den übrigen Gebieten gelten sie als Höchstgrenze. Ausgenommen sind hier

von nur kleinere Teilflächen im Bereich sonst zweigeschossig bebaubarer Grundstücke und eine besondere Fläche im Bereich der Flurstücke 180 bis 185, auf denen ein Vollgeschoß als Höchstgrenze zugelassen wurde. An der Südseite der Planstraße "A" wurde eine Fläche für acht Vollgeschosse als Höchstgrenze zugelassen.

In den Mischgebieten an der Adelheider Straße und am Ziethenweg sind Wohnungen entsprechend einer Sonderfestsetzung im 1. Vollgeschoß nur bis in 25 m Tiefe und im darüberliegenden Vollgeschoß nur bis in 15 m Tiefe hinter der straßenseitigen Baugrenze zulässig.

Für erdgeschossige Garagenanlagen und erdgeschossige Gemeinschaftsgaragen zugunsten der Reihenhaushausgrundstücke wurden besondere Bauflächen im Bebauungsplan festgesetzt.

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

b) Verkehr

Die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzende Adelheider Straße ist entsprechend ihrer Bedeutung als Landesstraße (L 76) voll ausgebaut. Der an die Ostseite des Planungsgebietes angrenzende Ziethenweg ist nicht ausgebaut und soll entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 35 mit 13,0 m neben der Fahrbahn einen einseitigen Parkstreifen und beidseitige Fußwege erhalten.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgewiesenen Straßen und Wohnwege sind nicht vorhanden und müssen neu angelegt werden. Die Planstraße "A" soll bei einer Breite von 10,5 - 12,5 m neben der Fahrbahn einen einseitigen Parkstreifen und beidseitige Fußwege erhalten. Hier soll eine zukünftige Buslinie entlanggeführt werden.

Die Planstraße "E" wird bei einer Breite von 8,5 m als Einbahnstraße neben der Fahrbahn nur einen einseitigen Fußweg und einen Sicherheitsstreifen erhalten. Die übrigen Planstraßen werden bei einer Breite von 9,5 bis 11,5 m jeweils neben Fahrbahn und beidseitigen Fußwegen wechselseitig angeordnete Parkstreifen erhalten. Die Planstraße "D" endet mit einem Wendeplatz, an dessen Ostseite Parkplätze in Senkrechtaufstellung vorgesehen sind.

Das gesamte Baugebiet wird über die Planstraße "A" an die Adelheider Straße und den Ziethenweg angeschlossen. Zusätzlich besteht eine Verbindung vom Ziethenweg über die Planstraße "F".

Die im Bereich der Reihenhaushausgrundstücke angeordneten Fußwege werden in 2,5 m Breite befestigt. Die verbleibenden 1,5 m werden den Anliegern in Nutzungsverpflichtung gegeben. Zwischen dem nördlichen, von der Planstraße "B" abgehenden Fußweg und der Planstraße "A" ist eine 1,5 m breite Fläche mit Gehrechten zugunsten der Anlieger an diesem Wohnweg ausgewiesen, um hier eine Verbindung zu dem an der Nordseite der Planstraße "A" gelegenen Garagenhof herzustellen. Abgehend von der Planstraße "E" in südlicher Richtung wurde als Zufahrt zu den hier angeordneten Gemeinschaftsgaragen eine 4,0 m breite Fläche mit Fahr- und Gehrechten zugunsten der Eigentümer dieser Garagen festgesetzt.

Die im Bereich der Flurstücke 180 - 181 und 183 - 185 ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen können als Zweithausbebauung oder im Rahmen sogenannter Hammergrundstücke baulich genutzt werden.

In Anlehnung an eine Forderung des Straßenbauamtes Oldenburg-Ost wurde eine Sonderfestsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die ein Anlegen von Zu- und Abfahrten für die an die Adelheider Straße ab Haus Nr. 97 stadtauswärts angrenzenden Grundstücke untersagt.

c) Grünflächen

Im Bereich des Flurstücks 183 wurde an der Planstraße "B" eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbindung "Kinderspielplatz" ausgewiesen.

d) Flächenangaben

Von dem ca. 12,65 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als

1. Reine Wohngebiete	ca. 2,78 ha
2. Allgemeine Wohngebiete	ca. 5,57 ha
3. Mischgebiete	ca. 2,01 ha
4. Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 2,09 ha
5. Öffentliche Grünflächen	ca. 0,20 ha

VI. Kosten

Für den Ausbau der vom Bebauungsplan Nr. 43 erfaßten öffentlichen Verkehrsflächen werden die Kosten nach heutigem Stand auf etwa 3.080.000,-- DM geschätzt. In diesem Betrag sind alle Kosten für noch erforderlichen Grund-

erwerb, für die Herstellung der Kanäle, für die Straßenbefestigung einschl. Freilegung, für die Verlegung bzw. Erneuerung von Gas- und Wasserleitungen für die Beleuchtungsanlagen sowie für die Herrichtung der Spielplatzfläche enthalten.

Der überwiegende Teil der Erschließungsanlagen soll als sogenannte Unternehmeranlagen ausgebaut werden. Hier entstehen der Stadt keine Vorausleistungen. Ein Teil der verbleibenden Kosten belastet den städtischen Haushalt nur vorübergehend, da die Anlieger der betroffenen Grundstücke in Form von Beiträgen entsprechend den Ortssatzungen zu den Kosten herangezogen werden. Die tatsächliche Höhe der bei der Stadt verbleibenden Kosten kann erst nach Durchführung der einzelnen Maßnahmen 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 sowie für die Neuanlegung der noch nicht vorhandenen Straßen erforderlichen Flächen müssen, soweit sie noch nicht im Eigentum der Stadt sind oder im Rahmen eines Erschließungsvertrages kostenfrei an die Stadt übertragen werden, durch die Stadt erworben oder notfalls enteignet werden.

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

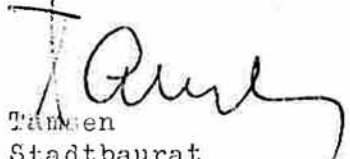
Bestehende frühere Pläne im Geltungsbereich des Planungsgebietes treten mit der nach § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 43 außer Kraft.

Aufgestellt:

Delmenhorst, den 11.9.1972

Der Oberstadtdirektor

In Vertretung


Tamm
Stadtbaurat

B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 im Bereich der Flurstücke 137/1 und 140 bis 145 der Flur 48 in Delmenhorst

Vorbemerkung:

Der Rat der Stadt hat dem Bebauungsplanentwurf Nr. 43 am 23.3.72 zugestimmt und in gleicher Sitzung die öffentliche Auslegung des Planes mit Begründung beschlossen. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 20.10.72 bis einschl. 20.11.72. Während der Auslegungsdauer wurden mehrere Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen hat der Rat der Stadt beschlossen, den Bebauungsplanentwurf in Teilbereichen zu ändern.

Änderungen:

Für das Hausgrundstück Adelheider Straße Nr. 93 wird der an der Südseite vorgesehene Wohnweg so weit nach Süden verlegt, daß das verbleibende Hausgrundstück eine Breite von 28,0 m behält. Die zur Planstraße C gelegenen Garagen werden an die Südseite des Wohnweges verlegt. Die zweigeschossigen Bauzonen werden diesen Änderungen angepaßt. Im Änderungsbereich soll anstelle der bisher ausgewiesenen geschlossenen Bauweise jetzt die offene Bauweise festgesetzt werden.

Auf den Flurstücken 142 bis 144 (Flur 48) wird die zur Grenze des Flurstücks 178 (Flur 48) vorgesehene Garagenanlage aufgehoben. Als Ersatz hierfür sollen zwei neue Garagenanlagen an der Planstraße C erstellt werden. Der im Bereich des Flurstücks 142 von der Planstraße C abgehende Wohnweg wird um 4,0 m nach Süden verlegt, damit die bisherige Zuwegung zur Gärtnerei erhalten bleibt. Im Bereich der Flurstücke 143 bis 145 werden die Wohnwege und die überbaubaren Flächen umgruppiert. Aus den vorgenannten Änderungen ergibt sich, daß auf den im Bereich der Flurstücke 140 und 141 vorgesehenen Streifen mit Fahr- und Gehrechten verzichtet werden kann.

Die vorgenannten Änderungen machen für die Änderungsbereiche eine erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes erforderlich. Die bisherigen Darstellungen werden in den genannten Teilbereichen durch die geänderte Planfassung überholt. Aus der Planänderung lassen sich Mehrkosten bezüglich der Plandurchführung nicht erkennen.

Aufgestellt:

Delmenhorst, den 7.2.1973

Der Oberstadtdirektor

In Vertretung

Tamsen
Stadtbaurat



B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 durch Streichung des Absatzes 2
der Sonderfestsetzungen

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens des am 10.7.1973 vom Rat der Stadt als
Satzung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 43 wurde festgestellt, daß für die
im Bebauungsplan getroffene Sonderfestsetzung mit dem Wortlaut

"In den Mischgebieten an der Adelheider Straße und am Ziethenweg sind
Wohnungen im 1. Vollgeschoß nur bis in 25 m Tiefe und im darüberliegen-
den Vollgeschoß nur bis in 15 m Tiefe hinter den straßenseitigen Bau-
grenzen zulässig"

keine Rechtsgrundlage gegeben ist. Der Rat der Stadt hat daraufhin am 14.2.74
die Streichung der vorgenannten Sonderfestsetzung beschlossen.

Die im § 6 (2) 1. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.
aufgeführten Wohngebäude sind damit wie die übrigen in § 6 (2) unter 2. - 7.
aufgeführten Anlagen auf den gesamten ausgewiesenen überbaubaren Flächen der
bisher von der Sonderfestsetzung betroffenen Mischgebiete zulässig.

Wegen der Abweichung von der bisher ausgelegten Fassung des Bebauungsplan-
entwurfes ist die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes erforder-
lich.

Delmenhorst, den 4.3.1974

In Vertretung


Tamsen
Stadtbaurat