Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 35

für die Grundstücke beiderseits des Ziethenweges vom Brendelweg bis zu den Flurstücken 176 und 210 der Flur 48 (einschließlich), beiderseits des Blücherweges vom Brendelweg bis zu den Flurstücken 239 und 333 der Flur 48 (einschließlich), beiderseits der Chemnitzer Straße und im Bereich der Flurstücke 241, 242 und 265 bis 274 der Flur 48 an der Emanuel-von-Ketteler-Straße in Delmenhorst

---

I. Vorbemerkung

Das ca. 18 ha große Planungsgebiet liegt im Ortsteil Düsternort in einer Entfernung von ca. 2,4 km zum Stadtkern.

II. Bisherige Entwicklung

Bei den vom Bebauungsplan erfaßten Flächen handelt es sich um die Grundstücke beiderseits des Blücherweges mit der Chemnitzer Straße und einem Teilstück der Emanuel-von-Ketteler-Straße sowie um die Grundstücke beiderseits des Ziethenweges.

In früherer Zeit wurden die Flächen beiderseits des Blücherweges und Ziethenweges landwirtschaftlich genutzt. Aus dieser Zeit sind an beiden Straßen in größeren Abständen noch die Gebäude der ehemaligen landwirtschaftlichen Gehöfte vorhanden. Im Laufe der letzten Jahrzehnte hat sich die Bebauung an beiden Straßen jedoch durch weitstgehende Schließung der bisherigen Baulücken zu einer Wohnbebauung entwickelt. Die zugehörigen Grundstücksflächen werden heute vorwiegend als Gartenflächen genutzt.

Das ausgewiesene Teilstück der Emanuel-von-Ketteler-Straße und die Chemnitzer Straße sind erst in den Jahren 1958/59 bzw. 1960/61 im Rahmen der Erschließung neuer Wohnbaugebiete beiderseits dieser Straßen entstanden. Die Bebauung an den beiden Straßen ist inzwischen abgeschlossen und entspricht einer reinen Wohnbebauung.

Auf dem Flurstück 291/1 zwischen Blücherweg, Brendelweg und Ziethenweg befindet sich eine Sportplatzanlage.

Die Flurstücke 190/3, 190/8 und 190/9 an der Westseite des Ziethenweges werden seit einigen Jahren als Gewerbegebiet genutzt.

III. Bisherige Planung und Festsetzungen

Im Flächennutzungsplan 1960 der Stadt Delmenhorst ist der vorhandene Sportplatz auf dem Flurstück 291/1 als Grünfläche ausgewiesen. Im übrigen sind die vom Bebauungsplan erfaßten Flächen nach dem Flächennutzungsplan als Reservewohngebiete vorgesehen.

Der Flächennutzungsplan wird zur Zeit neu aufgestellt. Dabei werden die nach dem Bebauungsplan Nr. 35 vorgesehenen Ausweisunger in diesen Flächennutzungsplan übernommen.

Die vom Bebauungsplan Nr. 35 erfaßten Flurstücke 190/3, 191/1, 192/1, 193, 292/1, 293 und 294 liegen ganz oder zum Teil in dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8. Die dort getroffenen Festsetzungen sollen durch den Bebauungsplan 35 zum Teil geändert werden.

Sonstige rechtsverbindliche Bebauungspläne 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 Gemeinde 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. 35 in dem vorliegenden Planung gebiet geschaffen.

Mit dem Beschluß des Rates der Stadt vom 18.10.1966 zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 35 und der damit verbundenen Zustimmung zu den getroffenen Planausweisungen ist auch gleichzeitig die Voraussetzung für die Änderung der betroffenen Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 8 gegeben.

Die Planaufstellung wurde für das vorliegende Planungsgebiet insbesondere erforderlich, um die für den bevorstehenden Ausbau des Blücherweges und Ziethenweges benötigten Straßenkörperbreiten verbindlich festzusetzen. Darüber hinaus soll der Bebauungsplan eine

Erweiterung der jetzigen Sportplatzfläche ermöglichen. Er soll weiterhin durch Ausweisung von Planstraßen eine spätere Erschließung der rückseitigen Bauflächen vorbereiten und die zukünftige bauliche Nutzung und Ausnutzung der Grundstücke im Planungsbereich festsetzen.

V. Planinhalt

a) Art der baulichen Nutzung

Innerhalb der Baugebiete erfolgte die Festsetzung der in Zukunft zulässigen Nutzung in Anlehnung an die heute überwiegend vorhanden Nutzung durch Ausweisung von reinen Wohngebieten (WR), allgemeinen Wohngebieten (WA), Mischgebieten (MI) und eines Gewerbegebietes (GE).

Die im einzelnen zulässigen Anlagen in den vorgenannten Baugebiete sind durch die §§ 3, 4, 6 und 8 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 bestimmt.

b) Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Für alle ausgewiesenen Baugebiete wurde die offene Bauweise festgesetzt.

Die zulässige Ausnutzung der Grundstücke ist durch Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschoßflächenzahlen (GFZ) bestimmt. Diese Zahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grundfläche bzw. Geschoßfläche die Bauten innerhalb der überbaubaren Flächen je Quadratmeter Grundstücksfläche erreichen dürfen.

Die überbaubaren Flächen der Baugebiete sind durch Baugrenzen abgegrenzt und durch Fortlassung der Baugebietsschraffur gekennzeichnet.

In den reinen Wohngebieten und allgemeinen Wohngebieten wurden für die Bebauung besondere Bauzonen mit Tiefen von 20 m bis 25 m vorgesehen, die zum Teil nur für eine 1geschossige Bebauung zugelasse sind und in anderen Bereichen für 2geschossige Bauwerke mit rückseitig anschließender 1geschossiger Zone unterteilt sind. Die Zone für nur 1geschossige Bauten wurden für die Grundstücke an der Emanuel-von-Ketteler-Straße, die Flurstücke 239 und 240 am Blücher weg und für die Grundstücke auf der Nordostseite der Chemnitzer Straße festgesetzt. Für Bauzonen mit ausschließlich 1geschossiger

Bebauung ist als Grundflächen- und Geschoßflächenzahl der Wert 0,4 festgesetzt. In den übrigen mit 2geschossiger Bauweise zugelassenen Bauzonen gelten die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschoßflächenzahl 0,7.

In den Mischgebieten sind größere Bautiefen vorgesehen, jedoch dürfen hier Wohnungen nur bis in eine Bautiefe von 20 m hinter den straßenseitigen Baugrenzen errichtet werden. Die höchstzulässige Geschoßzahl darf in den Mischgebieten zwei Vollgeschosse betragen. Als Grundflächenzahl gilt 0,4 und als Geschoßflächenzahl 0,7.

Das Gewerbegebiet ist hinter den straßenseitigen Baugrenzen in seiner vollen Tiefe in 2geschossiger Bauweise bebaubar. Die Ausnutzungszahlen betragen hier als GRZ 0,8 und als GFZ 1,2.

In der Legende zum Bebauungsplan ist für alle Baugebiete festgesetzt, daß die sonst nach § 23 (5) der Baunutzungsverordnung auf den nichtüberbaubaren Flächen zulässigen Nebenanlagen und Garagen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen nicht errichtet werden dürfen.

c) Verkehr

Der Blücherweg und der Ziethenweg stellen die Haupterschließungsstraßen für die zukünftigen angrenzenden Baugebiete dar. Sie sollen beim Ausbau eine Straßenkörperbreite von 13 m mit einer Fahrbahn, beidseitigen Gehwegen und einer einseitigen Parkspur erhalten. Beim Ziethenweg ist im Bereich des Gewerbegebietes zwischen dem Brendelweg und der Planstraße A eine Verbreiterung der Straße auf 14,5 m vorgesehen. Der Blücherweg soll im Einmündungsbereich beim Brendelweg zur Anlegung einer dritten Fahrspur eine Aufweitung von 14 m erhalten.

Die Emanuel-von-Ketteler-Straße ist mit einer zukünftigen Ausbaubreite von 10 m und im Bereich der angrenzenden öffentlichen Grünfläche zur Anordnung einer Parkspur mit insgesamt 12 m Breite vorgesehen. Bei der Chemnitzer Straße wurde die jetzige Ausbaubreite mit dem abschließenden Wendeplatz in den Bebauungsplan übernommen.

Zur Ermöglichung einer späteren Erschließung der zukünftigen Bauflächen zwischen der Adelheider Straße/Ziethenweg, Ziethenweg/Blücherweg und Blücherweg/Gneisenauweg sieht der Bebauungsplan

beiderseits vom Blücherweg und Ziethenweg abzweigende Planstraßen vor, die eine Breite von 12 m erhalten sollen.

An der Nordwestseite des Blücherweges ist im Bereich des vorhandenen und für eine Erweiterung vorgesehenen Sportplatzes ein öffentlicher Parkplatz ausgewiesen, der ca. 52 PKW aufnehmen kann

d) Öffentliche Grünflächen

Der zur Zeit bestehende Sportplatz auf dem Flurstück 291/1 am Brendelweg wurde mit einer rückseitigen Teilfläche im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" ausgewiesen und durch Ausweisung zusätzlicher Flächen für eine Erweiterung vorgesehen. Die Gesamtanlage läßt die Anlegung von zwei Spielflächen mit den erforderlichen Nebenanlagen zu. Der jetzt noch vom Sportplatz in Anspruch genommene Teil unmittelbar am Brendelweg soll in Zukunft einer Bebauung zugeführt werden und ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 als Mischgebiet ausgewiesen. Der Zugang zum Sportplatz soll in Zukunft von der Seite des Blücherweges seitlich des hier ausgewiesenen Parkplatzes erfolgen.

Eine weitere öffentliche Grünfläche ist im Bereich der Emanuel-von-Ketteler-Straße mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" ausgewiesen.

e) Flächenangaben

Von dem ca. 18 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als

1. Reine Wohngebiete (WR)	ca.	1,17 ha
2. Allgemeine Wohngebiete (WA)	ca.	7,61 ha
3. Mischgebiete (MI)	ca.	3,00 ha
4. Gewerbegebiet (GE)	ca.	1,27 ha
5. Öffentliche Verkehrsflächen einschließlich Parkplatz	ca.	2,36 ha
6. Öffentliche Grünflächen	ca.	2,62 ha

VI. Kosten

Die Höhe der der Stadt Delmenhorst entstehenden Kosten für die Verbreiterung und den Ausbau der bestehenden Straßen, den Grunderwerb und Ausbau der Planstraßen und des öffentlichen Parkplatzes sowie der öffentlichen Grünflächen und die Kosten für sonstige Erschließungsmaßnahmen einschließlich eventueller Entschädigungen können erst bei der Durchführung der Planungsabsicht ermittel werden.

35

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

VII. Folgemaßnahmen

Die für die Verbreiterung der vorhandenen Straßen und die Neuanlegung der Planstraßen und öffentlichen Grünflächen 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 werden sie den jeweiligen Gegebenheiten entsprechend getroffen.

Bestehende frühere Pläne im Bereich des Planungsgebietes treten mit der Bekanntgabe des Bebauungsplanes Nr. 35 nach § 12 des Bundesbaugesetzes außer Kraft.

Aufgestellt:

Delmenhorst, den 9.12.1966

Tamsen
Stadtbaurat