

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 103

für ein Teilgebiet zwischen dem Blücherweg (beiderseits), der Emanuel-von-Ketteler-Straße, der Letterhausstraße, der Nikolaus-Groß-Straße, dem Ziethenweg und der Yorckstraße (beiderseits) sowie für das Flurstück 167 und Teile der Flurstücke 168 - 170 der Flur 48 in Delmenhorst

I. Vorbemerkung

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Ortsteil Adelheide und umfaßt eine Fläche von ca. 13,64 ha.

Die mittlere Entfernung zum Stadtkern beträgt etwa 2,8 km.

II. Bisherige Entwicklung

Der Blücherweg stellt einen bestehenden Straßenzug dar, der die südlich gelegene Yorckstraße mit dem Brendelweg und dem Stadtgebiet verbindet. Hier ist seit langer Zeit eine lockere Bebauung vorhanden, die im Laufe der letzten 15 Jahre durch eine Vielzahl von Bauvorhaben ergänzt wurde. Die Straße erhielt vor einigen Jahren einen Teilausbau, der nur die letzten 170 Meter bis zur Yorckstraße nicht umfaßt.

Der Ziethenweg ist gleichfalls als Straßenzug seit langer Zeit erkennbar. Eine Bebauung ist in dem von diesem Bebauungsplan erfaßten Bereich nicht vorhanden. Die zu beiden Seiten dieses Straßenzuges belegenen Flächen wurden bisher landwirtschaftlich genutzt.

Die Emanuel-von-Ketteler-Straße wurde vor einigen Jahren als geschlossene Siedlung der Katholischen Arbeiterbewegung in mehreren Abschnitten mit freistehenden Einfamilienwohnhäusern bebaut. Sie ist voll ausgebaut.

Die südlich der Yorckstraße liegenden Flächen wurden erst in letzter Zeit zum Zwecke der Bebauung veräußert. Hier sind inzwischen mehrere Neubauten entstanden. Der Straßenzug ist, obgleich schon seit langer Zeit vorhanden, bisher nicht ausgebaut. Er diente bisher vorwiegend dem landwirtschaftlichen Verkehr.

III. Bisherige Planungen und Festsetzungen

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

Verbindliche Bauleit- oder Fluchtlinienpläne liegen für das Planungsgebiet 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 12. 10. 1972 beschlossen den Bebauungsplan Nr. 103 für den eingangs genannten Geltungsbereich aufzustellen.

Die Aufstellung wurde insbesondere erforderlich, um die für die Verbreiterung und den Ausbau der vorhandenen Straßen sowie für die Anlegung der geplanten Straßen benötigten öffentlichen Verkehrsflächen festzusetzen.

Darüber hinaus soll in einem Teilbereich zwischen der Emanuel-von-Ketteler-Straße und dem Blücherweg die rückseitige Grundstücksfläche einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Im Bereich der bisher noch nicht bebauten Flächen beiderseits der verlängerten Letterhausstraße und des Ziethenweges sowie an der Nordseite der Yorckstraße beabsichtigt die Katholische Arbeiterbewegung (KAB) 33 freistehende Einfamilienhäuser als Fortführung der bereits an der Emanuel-von-Ketteler-Straße und Letterhausstraße bestehenden Siedlung zu errichten.

An der Südseite der Yorckstraße wurden bereits im Bereich bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen Baugrundstücke gebildet, für die der vorliegende Bebauungsplan Baugenehmigungen ermöglichen soll.

Für die Durchführung der vorgenannten Maßnahmen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes unerlässlich.

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. 103 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 Kleinsiedlungsgebiete (WS), allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) ausgewiesen. Die in den einzelnen Baugebieten zulässigen Nutzungsarten können den §§ 2, 4 und 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26. 11. 1968 entnommen werden.

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) Bau-NVO 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 festgesetzt. 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 Baugrenzen (Vorgärten) nicht errichtet werden.

In allen Baugebieten gilt die offene Bauweise. In einem Teilbereich wurden die Grundstücke nur für Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zugelassen. Eine weitere Festsetzung besagt, daß in einem Teil des Planungsgebietes innerhalb der offenen Bauweise nur Einzelhäuser zulässig sein sollen.

Im Planungsgebiet sind überwiegend zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zugelassen. Ausgenommen sind hiervon Teilflächen im Bereich der Kleinsiedlungsgebiete und die Grundstücke beiderseits der Emanuel-von-Ketteler-Straße und der verlängerten Letterhausstraße, auf denen ein Vollgeschoß als Höchstgrenze zugelassen wurde.

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

Der im westlichen Planungsgebiet liegende Ziethenweg ist nicht ausgebaut und soll bei einer Gesamtbreite von 13,0 Metern neben der Fahrbahn einen einseitigen Parkstreifen sowie beidseitige Fußwege erhalten. Im Bereich des Flurstücks 167 (Flur 48) ist diese Straße nicht vorhanden und muß neu angelegt werden.

Die verlängerte Letterhausstraße ist nicht vorhanden und soll bei einer Breite von 10,0 bzw. 11,5 Metern neben der Fahrbahn abschnittsweise einen einseitigen Parkstreifen sowie beiderseitige Gehwege erhalten.

Die Emanuel-von-Ketteler-Straße ist bis auf ein kurzes Verbindungsstück vorhanden und ausgebaut. Der Verbindungsweg zur Yorckstraße ist gleichfalls als Fuß- und Radweg vorhanden.

Der Blücherweg ist in seinem nördlichen, vom Plan erfaßten Abschnitt teilweise ausgebaut, hier fehlen nur die beidseitigen Fußwege. Der südliche Abschnitt soll neben der Fahrbahn und beidseitigen Fußwegen einen einseitigen Parkstreifen erhalten. Die Gesamtbreite dieser Straße soll 12,5 bis 13,0 m betragen und die Funktion einer Wohnsammelstraße übernehmen. Der hier in östlicher Richtung abgehende Fußweg schließt am das Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 49 an.

Die Yorckstraße ist nicht ausgebaut und soll bei einer vorhandenen Gesamtbreite von 17,0 Metern neben der Fahrbahn und beidseitigen Gehwegen einen Parkstreifen und einen Grünstreifen (Straßengrün) erhalten.

Die im Bereich der Flurstücke 223/1 und 224/1 ausgewiesenen rückseitigen Bauzonen können im Rahmen einer Zweitbebauung oder als sogenannte Hammergrundstücke baulich genutzt werden.

c) Grünflächen

Im Bereich der Flurstücke 219 und 241/1 wurde an der Emanuel-von-Ketteler-Straße bzw. zwischen der Yorckstraße und der verlängerten Letterhausstraße jeweils eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbindung "Kinderspielplatz" ausgewiesen, wobei der vorhandene Kinderspielplatz an der Emanuel-von-Ketteler-Straße nur zum Teil vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßt wird.

Weitere Kinderspielplätze sind in benachbarten Bebauungsplänen bereits ausgewiesen bzw. sollen bei der Aufstellung künftiger Bauleitpläne ausgewiesen werden, so daß in dem großräumigen Baugebiet die Forderungen des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze vom 6. 2. 1973 als erfüllt angesehen werden können.

d) Flächenangaben

Von dem ca. 13,64 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als

1. Kleinsiedlungsgebiete	ca. 1,67 ha
2. Allgemeine Wohngebiete	ca. 8,59 ha
3. Mischgebiete	ca. 0,83 ha
4. Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 2,30 ha
5. Öffentliche Grünflächen	ca. 0,25 ha

VI. Kosten

Für den Ausbau der vom Bebauungsplan Nr. 103 erfaßten öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen werden die Kosten nach dem heutigen Stand auf etwa 1.730.000,-- DM geschätzt. In diesem Betrag sind alle Kosten für noch erforderlichen Grunderwerb, 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.

Ein Teil der Erschließungsanlagen soll als sogenannte Unternehmeranlage ausgebaut werden. Hier entstehen der Stadt keine Vorausleistungen. Die verbleibenden Kosten belasten den städtischen Haushalt zum Teil 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 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 noch nicht vorhandenen Straßen erforderlichen Flächen müssen, soweit sie noch nicht im Eigentum der Stadt sind oder im Rahmen eines Erschließungsvertrages 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 18. 10. 1973

Der Oberstadtdirektor

In Vertretung

Tamsen
Stadtbaurat

