

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 66

für die Grundstücke beiderseits der Graf-von-Galen-Straße im Abschnitt vom Ziethenweg bis zum Flurstück 287/1, für die Grundstücke beiderseits der Letterhausstraße von der Graf-von-Galen-Straße bis zur Südwestgrenze des Flurstücks 215 sowie für die am Ziethenweg liegenden Flurstücke 211, 212/1 bis 212/3, 213/2, 213/3, 214/2 und 215 der Flur 48 in Delmenhorst.

I. Vorbemerkung

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Stadtgebiet im Ortsteil Brendel und umfaßt eine Fläche von ca. 7,43 ha.

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

II. Bisherige Entwicklung

Der Ziethenweg stellt einen bestehenden Straßenzug dar, der die überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen in diesem Stadtgebiet erschließt. Hier ist seit langer Zeit eine aufgelockerte Bebauung vorhanden, die im Laufe der letzten Jahre vereinzelt ergänzt wurde. Die jetzt als Bauflächen vorgesehenen rückseitigen Grundstücksteile wurden bisher im Rahmen kleinbäuerlicher Betriebe landwirtschaftlich genutzt.

III. Bisherige Planungen und Festsetzungen

Die Flurstücke 204/1, 203/2 und 203/13 sowie Teilflächen der Flurstücke 203/10, 203/4 und 204/12 am Ziethenweg bzw. an der Graf-von-Galen-Straße liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 35 vom 27.6.1967. Die dort getroffenen Festsetzungen werden durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt.

Sonstige verbindliche Bebauungs- 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 19.9.1968 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 66 für den eingangs genannten Geltungsbereich aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde insbesondere erforderlich, um die für den Ausbau der Letterhausstraße, der Graf-von-Galen-Straße und der Planstraße A sowie für die Verbreiterung des Ziethenweges erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen festzusetzen.

Darüber hinaus soll der rückseitige Bereich der Grundstücke an der Ostseite des Ziethenweges einer Wohnbebauung zugeführt werden. Für die Durchführung dieser Maßnahme ist die Aufstellung des Bebauungsplanes gleichfalls unerlässlich.

Der 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 gelenkt werden kann.

V. Planinhalt

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

Der Art der Bodennutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 liegt der am 21.10.1969 beschlossene Flächennutzungsplan für das Gebiet der Stadt Delmenhorst zugrunde. Die hier getroffenen Festsetzungen stimmen mit den Darstellungen dieses Flächennutzungsplanes überein.

Im gesamten Planungsbereich wurden entsprechend bestehender und geplanter Nutzung allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen. Eine Ausnahme macht das Grundstück Ziethenweg Nr. 10 A. Hier wurde Mischgebiet (MI) festgesetzt, da dieses Grundstück als Mischgebiet bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 35 ausgewiesen ist. Die in den einzelnen Baugebieten zulässigen Nutzungsarten können den §§ 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 Geschosflächenzahlen (GFZ) festgesetzt. Diese Zahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschosfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO auf den 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 festgelegt. Soweit auf diesen Flächen eine unterschiedliche Vollgeschoßzahl zugelassen ist, erfolgt eine Unterteilung durch Anordnung einer Geschossgrenze.

In den allgemeinen Wohngebieten soll entsprechend einer Sonderfestsetzung die Ausnahme nach § 4 (3) 6 BauNVO allgemein zulässig sind. Das bedeutet, daß hier Kleintierställe als Zubehör zu Kleinsiedlungen oder landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen zugelassen werden.

Die nach § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen zulässigen Nebenanlagen dürfen nach Vorschrift einer weiteren Sonderfestsetzung im Planungsbereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten) nicht errichtet werden. Das gleiche gilt auch für Garagen.

In allen ausgewiesenen Baugebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise. Hiervon ausgenommen sind die Reihenhausgrundstücke im Bereich des Flurstücks 211, für die die geschlossene Bauweise festgesetzt wurde.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wurde entlang dem Ziethenweg in Anlehnung an die z.T. vorhandene Bebauung für zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Beiderseits der Graf-von-Galen-Straße und an einem Teilabschnitt der Letterhausstraße ist gleichfalls eine Höchstgrenze für zwei Vollgeschosse festgesetzt. Diese Vollgeschosßzahl gilt an den Straßenseiten bis in 15,0 m Bautiefe. Hieran anschließend wurden weitere 5,0 bzw. 10,0 m als überbaubare Fläche für ein Vollgeschosß ausgewiesen. Die übrigen Grundstücke entlang der Letterhausstraße sowie der Planstraße A erhalten 20,0 bzw. 25,0 m tiefe Bauzonen für ein Vollgeschosß, wobei nach örtlich geltendem Baurecht der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken zulässig ist. Für die Reihenhausgrundstücke auf dem Flurstück 211 wurde eine 11,5 m tiefe Bauzone für zwei Vollgeschosse vorgesehen. Darüber hinaus ist eine Fläche für Gemeinschaftsgaragen zugunsten der Reihenhausgrundstücke an der Westseite der Letterhausstraße im Plan festgesetzt. Die Reihenhäuser an der Ostseite der Letterhausstraße erhalten Kellergaragen.

Einer weiteren Sonderfestsetzung zufolge gelten Baugrenzen für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen nur, wenn der Baubestand durch einen Neubau ersetzt wird oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Sonstige inner Umbauten sind als Ausnahme zulässig.

b) Verkehr

Die vom Ziethenweg abgehende Graf-von-Galen-Straße erhält eine Breite von 10,0 bzw. 11,5 m. Hier sind neben der Fahrbahn beidseitige Fußwege sowie

ein einseitiger Parkstreifen vorgesehen. Die Letterhausstraße erhält im Einmündungsbereich eine Breite von 9,7 m, darüber hinaus eine Breite von 11,5 m. Auch hier sind neben der Fahrbahn beidseitige Gehwege sowie ein wechselseitiger Parkstreifen vorgesehen. Das Verbindungsstück zur Emanuel-von-Ketteler - Straße soll bei 10,0 m Breite eine Fahrbahn und beidseitige Gehwege erhalten. Die Planstraße A wird bei einer Breite von 6,5 m mit Fahrbahn und beidseitigen Gehwegen ausgebaut. Der Verbindungsweg zwischen Ziethenweg und Letterhausstraße soll als Rad- und Fußweg dienen.

Die parallel zum Ziethenweg verlaufende Letterhausstraße soll außerhalb des Geltungsbereiches dieses Planes in einem Bogen an den Ziethenweg herangeführt werden. Die Verlängerung der Graf-von-Calen-Straße soll nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 35 an den Blücherweg herangeführt werden.

c) Flächenangaben

Von dem ca. 7,43 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als

1. Allgemeine Wohngebiete (WA)	ca. 6,34 ha
2. Mischgebiete (MI)	ca. 0,07 ha
3. Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 1,02 ha
	ca. 7,43 ha

VI. Kosten

Für den Ausbau der vom Bebauungsplan Nr. 66 erfaßten öffentlichen Verkehrsflächen werden die Kosten nach heutigem Stand auf etwa 961.350,- 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 sowie für die Beleuchtungsanlagen enthalten.

Abschnittsweise sollen die Erschließungsanlagen als sogenannte Unternehmerstraße ausgebaut werden. Hier entstehen für die Stadt keine Ver-
ausleistungen. 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 nicht im Rahmen eines Erschließungsvertrages kostenfrei an die Stadt übertragen werden, durch die Stadt erworben oder notfalls enteignet werden, soweit sie nicht bereits im Eigentum der Stadt sind.

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. 6 außer Kraft.

Aufgestellt:

Delmenhorst, den 18.3.1971

Tamsen
Stadtbaurat