

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 63

für die Grundstücke beiderseits der Nordenhamer Straße von der Delme bis Haus Nr. 214, der Nordstraße, der Lesumstraße, der Ochtumer Straße, der HansasträÙe von Haus Nr. 31-36 bzw. 50-56, der Teppichstraße von Haus Nr. 13-32 und an der Ostseite der Stedinger Straße von Haus Nr. 179-189 in Delmenhorst

I. Vorbemerkung

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 14,72 ha und liegt in ca. 2,0 km Entfernung nordwärts des Stadtkernes.

II. Bisherige Entwicklung

Die vom Bebauungsplan erfaßten Straßen sind bereits seit langer Zeit vorhanden und überwiegend ausgebaut. Mit Ausnahme des Abschnittes der Nordenhamer Straße zwischen Delme und Welse ist an den StraÙenzügen überwiegend eine beiderseitige Bebauung vorhanden.

Während sich die Nutzung der Grundstücke an der Stedinger Straße immer mehr zum Mischgebiet hin entwickelt und an der Ostseite der Nordenhamer Straße im Bereich nördlich der Welse ein geschlossenes Kleinsiedlungsgebiet vorhanden ist, werden die Grundstücke an den übrigen bebauten StraÙenzügen überwiegend zu wohnzwecken genutzt.

Dagegen werden die Grundstücke beiderseits der Nordenhamer Straße im Abschnitt zwischen Delme und Welse überwiegend landwirtschaftlich, z.T. auch gärtnerisch genutzt.

III. Bisherige Planung und Festsetzungen

Im Flächennutzungsplan 1960 der Stadt Delmenhorst sind die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßten Flächen mit Ausnahme der Fläche an der Nordseite der Nordenhamer Straße im Abschnitt Delme - Welse als Wohnbauflächen ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird jedoch z.Zt. überarbeitet. Dabei werden die jetzt für Mischgebiete und Gewerbegebiete vorgesehenen Flächen als Mischbauflächen bzw. Gewerbebauflächen ausgewiesen.

Für folgende vom Bebauungsplan erfaßten Straßen ist ein nach dem Bundesbaugesetz übergeleiteter Fluchtlinienplan vorhanden:

Nordenhamer Straße	vom 5.3.1961
Nordstraße	vom 19.6.1961
Stedinger Straße	vom 19.6.1961.

Weitere Bebauungs- 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 Gemeinden die Aufgabe übertragen worden, in eigener Verantwortung Bauleitpläne aufzustellen. Aufgrund 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. 63 geschaffen.

Die Planaufstellung wurde für das vorliegende Planungsgebiet insbesondere erforderlich, um für die Grundstücke Art und Maß der baulichen Nutzung verbindlich zu bestimmen, damit die weitere Bebauung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gelenkt werden kann. Weiterhin ist eine spätere Erschließung und Anbindung der geplanten Gewerbegebiete nördlich der Nordenhamer Straße an die Haupterschließungsstraße Nordenhamer Straße sowie die Anbindung der Thüringer Straße/Wendenstraße und Frankenstraße ebenfalls an die Nordenhamer Straße durch Festsetzung von Planstraßeneinmündungen sicherzustellen. Als Ersatz für die aus verkehrlichen Gründen aufzugebende Einmündung der HansasträÙe in die Nordstraße/Nordenhamer Straße soll eine Querverbindung Nordstraße/HansasträÙe durch Verlängerung der Ochtumer Straße über das Flurstück 293 geschaffen werden.

V. Planinhalt

a) Art der baulichen Nutzung

Für die Grundstücke an der Nordenhamer Straße in den Abschnitten des geplanten öffentlichen Grünzuges - Planstraße B sowie Planstraße A - Planstraße B ist die Nutzung im Rahmen der von Gewerbegebieten (GE) festgesetzt worden. Weiterhin wurden an der Nordenhamer Straße in den Abschnitten Welse - Planstraße A,

Welse - Planstraße C, Planstraße C - Planstraße D und Planstraße D - geplanter öffentlicher Grünzug (an der Delme) Mischgebiete (MI) ausgewiesen. Die Festsetzung in der Art der baulichen Nutzung für die übrigen vom Bebauungsplan erfaßten Grundstücke erfolgte in Anlehnung an die überwiegend vorhandene Bebauung in Mischgebiete (MI), allgemeine Wohngebiete (WA), reine Wohngebiete (WR) und Kleinsiedlungsgebiete (WS). So wurden die Grundstücke beiderseitig der Nordstraße, Hansastraße, Ochtumer Straße sowie an der Westseite der Nordenhamer Straße im Abschnitt nördlich der Welse als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Die Ausweisung als Kleinsiedlungsgebiete für die Grundstücke an der Ostseite der Nordenhamer Straße im gleichen Abschnitt erfolgte gleichfalls unter Berücksichtigung der tatsächlichen Gegebenheiten. An der Teppichstraße und an der Lesumstraße sind reine Wohngebiete festgesetzt worden. Die an der Stedinger Straße vom Bebauungsplan erfaßten Grundstücke wurden als Mischgebiete eingestuft. Die in den einzelnen Baugebieten zulässigen Anlagen sind in den §§ 2, 3, 4, 6 und 8 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 festgelegt.

b) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in den einzelnen Baugebieten durch Baulinien und Baugrenzen bzw. nur durch Baugrenzen abgegrenzt. In den allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten an der Stedinger Straße wurden für die Bebauung bis zu 25 m tiefe Bauzonen ausgewiesen. Während die reinen Wohngebiete an der Lesumstraße eine Bebauungstiefe zwischen 12 bis 20 m erhalten haben wurden die überbaubaren Flächen der reinen Wohngebiete an der Teppichstraße in der vorhandenen Tiefe des Baubestandes abgegrenzt. Für die Kleinsiedlungsgebiete an der Nordenhamer Straße beträgt die Bebauungstiefe 25 m. Die an der Nordenhamer Straße festgesetzten Misch- und Gewerbegebiete haben wesentlich tiefere Flächen für die Bebauung erhalten, damit dem hier zulässigen Gewerbe ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten geboten werden können.

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten (ausgenommen die für die 3geschossige Bebauung des Eckgrundstücks Nordenhamer Straße/Nordstraße), in den Mischgebieten an der Stedinger Straße und in den Kleinsiedlungsgebieten sind durch Geschoß-

grenzen, in Einzelblöcken mit unterschiedlich zugelassener Geschoszahl, unterteilt. Entlang den Straßen ist vorwiegend eine höhere Geschoszahl als auf den rückseitig anschließenden Flächen festgesetzt. An der Stedinger Straße südlich der Nordstraße sowie an der Südseite der Nordstraße ist die 3geschossige Bebauung als zwingend und rückseitig die 1geschossige Bauweise festgesetzt. In den Abschnitten der zwingend festgesetzten 3geschossigen Bauweise kann in Einzelfällen eine Ausnahme für zwei Vollgeschosse zugelassen werden. Ausgeschlossen hiervon ist das mit 3geschossiger Bebauung ausgewiesene Eckgrundstück Nordstraße/Nordenhamer Straße. An der Stedinger Straße nördlich der Nordstraße und an der Nordseite der Nordstraße ist die 2geschossige Bebauung entlang den Straßen zwingend festgesetzt. Rückseitig anschließend daran kann in der festgesetzten Tiefe noch 1geschossig gebaut werden. Für die Kleinsiedlungsgebiete an der Nordenhamer Straße sowie für die allgemeinen Wohngebiete an der Nordenhamer Straße westlich der Welse, an der Hansastrasse und Ochtmeyer Straße ist entlang den Straßen die 2geschossige Bauweise als Höchstgrenze ausgewiesen. Auch hier ist rückseitig daran anschließend noch die 1geschossige Bebauung zulässig. Wegen der geringen Tiefe der Grundstücke an der Westseite der Hansastrasse konnte hinter der 2geschossigen Bauzone eine 1geschossige Bauzone nicht mehr festgesetzt werden. Für die reinen Wohngebiete an der Lecumstraße besteht die 1geschossige Bauweise in einer Tiefe zwischen 12 und 20 m. Die Festsetzung der zwingend 2geschossigen Bauweise in den reinen Wohngebieten an der Teppichstraße erfolgte unter Berücksichtigung des vorhandenen Baubestandes. In den Mischgebieten und Gewerbegebieten entlang der Nordenhamer Straße ist die 2geschossige Bauweise als Höchstgrenze innerhalb der ausgewiesenen bebaubaren Flächen möglich.

Während an der Teppichstraße entsprechend der vorhandenen Bebauung die geschlossene Bebauung festgesetzt worden ist, gelten an den übrigen vom Bebauungsplan erfaßten Straßenzügen die einschlägigen Bestimmungen für die offene Bauweise.

Das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke wird durch Grund- und Geschosflächenzahlen bestimmt, die in den einzelnen Baugebieten den höchstzulässigen Werten des § 17 der Baunutzungsverordnung entsprechen. So wurde in den mit 3geschossiger Bebauung zugelassenen Gebieten die Grundflächenzahl 0,3 und die Geschosflächenzahl

0,9 festgesetzt. In den Gebieten mit 2geschossiger Bauweise gilt die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschößflächenzahl 0,7. Die Kleinsiedlungsgebiete haben die Grundflächenzahl 0,2 und die Geschößflächenzahl 0,3 und die Gewerbegebiete die Grundflächenzahl 0,8 und die Geschößflächenzahl 1,2 erhalten. In den 1geschossig ausgewiesenen Baugebieten gilt die Grundflächen- und Geschößflächenzahl 0,4.

Ferner ist durch eine Sonderfestsetzung bestimmt worden, daß Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung sowie Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den straßenseitigen Saulinien bzw. Baugrenzen (Vorgärten) nicht errichtet werden dürfen.

c) Verkehr

Die Nordenhamer Straße dient als Haupterschließungs- und Zubringerstraße der an dieser Straße ausgewiesenen Misch- und Gewerbegebiete. Daneben erfüllt sie zusammen mit der Nordstraße die Aufgabe, den aus den nördlichen sowie östlichen und südöstlichen Einzugsbereichen nicht dem Ziel der Innenstadt dienenden Verkehr aufzunehmen und somit zur verkehrlichen Entlastung der Innenstadt beizutragen. Während im Norden die Anbindung an die Stedinger Straße (Landesstraße 75) durch die Nordstraße gegeben ist, wird der Straßenzug im Süden z.Zt. noch über die Hasberger Straße an die Bremer Straße (Landesstraße 87) und Syker Straße (Landesstraße 75) angebunden.

Gleichfalls ausgebaut sind die Ochtumer Straße, Lesumstraße und Teppichstraße.

Die HansasträÙe soll eine Ausbaubreite von 10 bzw. 11 m erhalten. Hier ist neben einer 6 m breiten Fahrbahn abschnittsweise ein 1seitiger Parkstreifen und beiderseitige Gehwege vorgesehen. Da aus verkehrlichen Gründen die Anbindung an die Nordstraße fortfallen muß, erhält die HansasträÙe als Abschluß einen Wendeplatz. Von diesem Wendeplatz bis zur Nordstraße ist lediglich nur ein 5 m breiter Fuß- und Radweg vorgesehen. Das noch nicht ausgebaute Anschlußstück der Ochtumer Straße an die HansasträÙe (aus dem Flurstück 293) soll in gleicher Art wie der ausgebaute Teil der Ochtumer Straße hergestellt werden. Für die Planstraßen A, B, C und D ist die Ausbaubreite mit 13 m festgesetzt worden. Es sind hier neben

einer 7 m breiten Fahrbahn beidseitige Gehwege und 1seitige Parkstreifen vorgesehen.

Des weiteren soll die Lordenhamer Straße in nördlicher Richtung ab Nordstraße mit einer noch geplanten Nord-West-Umgehung in der festgesetzten Ausbaubreite verbunden werden.

d) Grünflächen

Der im Bebauungsplan ausgewiesene öffentliche Grünzug entspricht einer Teilfläche der im Flächennutzungsplan entlang der Delme vorgesehenen Grünverbindung. Die Breite ist mit 20 m festgesetzt worden.

e) Wasserflächen

Der vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßte Wasserlauf der Welse (öffentlicher Wasserzug 7) wurde nach § 9 (4) des Bundesbaugesetzes in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Weiterhin ist auf Forderung des Wasserwirtschaftsamtes im Einvernehmen mit dem Ochtmverband das nach wasserrechtlichen Vorschriften bestehende Anbau- und Bepflanzungsverbot in 5 m Breite an beiden Seiten der Welse unter Berücksichtigung der vom Wasserwirtschaftsamt angegebenen geplanten Ausbaubreite bis auf 16 m ebenfalls in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden.

f) Flächenangaben

Von dem ca. 14,72 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als:

1. Kleinsiedlungsgebiete	ca. 0,99 ha
2. Reine Wohngebiete	ca. 0,63 ha
3. Allgemeine Wohngebiete	ca. 4,79 ha
4. Mischgebiete	ca. 3,20 ha
5. Gewerbegebiete	ca. 1,80 ha
6. Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 2,85 ha
7. Öffentliche Grünflächen	ca. 0,31 ha
8. Öffentliche Wasserläufe	ca. 0,15 ha.

VI. Kosten

Die genaue Höhe der der Stadt Delmenhorst entstehenden Kosten für den Ausbau der noch nicht fertiggestellten Straßen und Wege, der Planstraßen und des Grünzuges sowie die sonstigen Erschließungs-

maßnahmen einschließlich eventueller Entschädigungen kann erst bei der Durchführung der Planungsabsicht ermittelt werden.

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

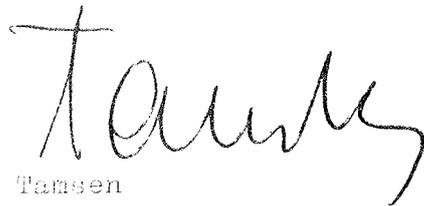
VII. Folgemeasures

Die für den Ausbau der vorhandenen Straßen und Wege, die Neuanlegung der Planstraßen und für die Neuanlegung des Grünzuges benötigten Flächen müssen durch die Stadt erworben, übernommen 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 diese 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. 63 nach § 12 des Bundesbaugesetzes außer Kraft.

Aufgestellt:

Delmenhorst, den 11.7.1968


Tamsen
Stadtbaurat