

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr.91

für ein Teilgebiet im Bereich zwischen der HansasträÙe, der Stedinger StraÙe, der NordstraÙe und der TeppichstraÙe (beiderseits) in Delmenhorst

I. Vorbemerkung

Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Stadtgebiet und umfaÙt eine Fläche von ca. 5,31 ha. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt etwa 2,0 km.

II. Bisherige Entwicklung

Die vom Bebauungsplan Nr. 91 erfaÙten StraÙen sind bereits seit langer Zeit vorhanden und in Teilbereichen bebaut. Lediglich der Verbindungsweg zwischen der TeppichstraÙe und der Ochtumer StraÙe ist neu herzustellen.

Das Reihenhausesgebiet an der Westseite der TeppichstraÙe ist in den sechziger Jahren als geschlossene Einheit errichtet worden. Dieser Bereich der TeppichstraÙe wurde auch in diesem Zusammenhang angelegt und ausgebaut.

Die Bebauung und Nutzung an der Stedinger StraÙe hat sich im Laufe der Jahre zum Mischgebiet entwickelt, während die übrigen Baugebiete den Charakter von Wohngebieten behalten haben.

Der südseitig an das Planungsgebiet angrenzende Bereich des Werkgeländes der DLW (Werk Hansa) enthält keine Produktionsanlagen mehr und ist seit langem als Lager- und Umschlaggelände anzusehen.

Bisher nicht bebaute Flächen im Planungsgebiet werden bis heute gärtnerisch genutzt.

III. Bisherige Planungen und Festsetzungen

Am 1.3.1974 erfolgte die Eingliederung der Gemeinde Hasbergen in die Stadt Delmenhorst. Infolge dieser Eingliederung ist der am 21.10.1969 vom Rat der Stadt Delmenhorst für das ehemalige Stadtgebiet beschlossene Flächennutzungsplan aufgrund des Niedersächsischen Gesetzes vom 26.3.1974 (Nieders. GVBl. 12/1974, S. 201) am 31.12.1974 außer Kraft getreten. Maßnahmen zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das heutige Stadtgebiet wurden bereits eingeleitet. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 91 sollen entsprechend im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Eine Teilfläche der Flurstücke 278/3, 279/1, 280/3 und 283/1 (Flur 22) sowie die Grundstücke Teppichstraße Nr. 25 bis 32, eine Teilfläche der Teppichstraße und der Straßenstutzen, abgehend von der Ochtumer Straße, liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 63 vom 19.9.1968. Die dort getroffenen Festsetzungen sollen durch den Bebauungsplan Nr. 91 ersetzt werden.

Der straßenseitige Grundstücksbereich an der Stedinger Straße wird vom Fluchtlinienplan vom 19.6.1961 erfaßt, der als übergeleiteter Plan gemäß § 173 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BBauG) noch Rechtskraft besitzt. Die dort getroffenen Festsetzungen sollen gleichfalls durch diesen Plan überholt werden.

Sonstige rechtsverbindliche Bauungs- oder Fluchtlinienpläne liegen nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

IV. Anlaß der Planaufstellung und Planungsziel

Den Gemeinden ist durch § 2 (1) des Bundesbaugesetzes die Aufgabe übertragen, Bauleitpläne in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit dies erforderlich ist. In Erfüllung dieser Verpflichtung hat der Rat der Stadt Delmenhorst am 10.7.1973 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das eingangs genannte Gebiet beschlossen. Somit wurde die Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 geschaffen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde insbesondere notwendig, um für den Ausbau und die Verbreiterung der vom Bebauungsplan erfaßten Straßen die benötigten öffentlichen Verkehrsflächen festzusetzen. Darüber hinaus soll eine bereits im Bebauungsplan Nr. 63 im Ansatz erkennbare Verbindung zwischen der Teppichstraße und der Ochtumer Straße zur Erschließung der dort belegenen Grundstücksbereiche durch den Bebauungsplan verbindlich festgesetzt werden.

Für die rückseitigen Flächen der Grundstücke Nordstraße Nr. 30 bis 35, für die eine öffentliche Erschließung wegen der geringen Zwischenfläche aus Kostengründen nicht vertretbar ist, andererseits jedoch eine Bebauung städtebaulich durchaus wünschenswert erscheint, sollen zusätzliche Bauzonen angeordnet werden. In dem Bebauungsplan sind deshalb Festsetzungen getroffen, die die Errichtung von Zweitgebäuden auf den zur Straße hin bebauten Grundstücken oder die Bildung von selbständigen Grundstücken mit Anschluß an die vorhandenen Straßen ermöglichen.

Die Bestimmungen des Nieders. Gesetzes über Spielplätze vom 6.2.1973 fordern, eine ausreichend große Fläche zur Anlegung von Kinderspielplätzen für bestehende und geplante Wohngebiete durch Bebauungspläne zu sichern.

Darüber hinaus verfolgt der Plan den Zweck, Art und Maß der baulichen Nutzung für alle von ihm erfaßten Grundstücke und Grundstücksteile verbindlich festzusetzen und die überbaubaren sowie nicht überbaubaren Grundstücksflächen auszuweisen, um hierdurch die weitere Bebauung und Nutzung innerhalb des Planungsgebietes im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung lenken zu können.

Aus den vorgenannten Gründen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 erforderlich.

V. Planinhalt

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

In der Art der Bodennutzung wurde der Bebauungsplan Nr. 91 aus dem bisherigen Flächennutzungsplan entwickelt. Etwaige Abweichungen werden bei der bereits eingeleiteten Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

Im Planungsgebiet wurden entsprechend bestehender und geplanter Nutzung allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) ausgewiesen. Die in den einzelnen Baugebieten zulässigen baulichen Anlagen werden durch die §§ 4 und 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 bestimmt. In den allgemeinen Wohngebieten sind entsprechend einer Sonderfestsetzung die Ausnahmen nach § 4 (3), 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. D.h., daß hier Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen unzulässig sein sollen.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wurde in Anlehnung an die vorhandene und geplante Bebauung überwiegend für 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Im Bereich der Grundstücke an der Stedinger Straße wurde die Anzahl der Vollgeschosse bis in 15,0 m Tiefe für höchstens drei zugelassen, um die im Anschluß durch den Bebauungsplan Nr. 63 festgesetzte Bebauung fortführen zu können. Hier wurden jedoch mindestens 2 Vollgeschosse vorgeschrieben. Entsprechend der vorhandenen Bebauung wurde die Geschößzahl der bestehenden Reihenhauszeilen mit 2 Vollgeschossen zwingend vorgeschrieben. Teile der überbaubaren Grundstücksflächen südlich der Nordstraße wurden auf 1 Vollgeschöß beschränkt.

Das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke wird durch Grund- und Geschößflächenzahlen festgelegt. Hierbei werden die Höchstwerte des § 17 BauNVO nicht überschritten. Die Grund- und Geschößflächenzahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschößfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind.

In allen Baugebieten gilt die offene Bauweise. Im Bereich der Grundstücke Teppichstraße Nr. 25 bis 65 wurde im Bereich der vorhandenen Reihenhäuser die geschlossene Bauweise ausgewiesen. Auf den Flurstücken 278/5, 279/5, 280/3, 281 und 283/1 können im rückseitigen Bereich nur Einzelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen errichtet werden, um eine unerwünschte Massierung von Wohnungen bzw. größeren Wohngebäuden zu vermeiden.

Die überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bzw. Baulinien abgegrenzt. Soweit auf diesen Flächen eine unterschiedliche Vollgeschoßzahl zulässig ist, erfolgt eine Unterteilung durch Anordnung einer Geschoßgrenze.

Auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten) dürfen Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie bauliche Anlagen nach § 12 (1) und (2) der Nieders. Bauordnung (NBauO) nicht errichtet werden. Diese Festsetzung gilt für die gesamten nicht überbaubaren Flächen der Baugebiete mit zwingender zweigeschossiger Bauweise.

Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen, die nicht gleichzeitig in eine öffentliche Verkehrsfläche hineinragen, gilt die Festsetzung der Baugrenzen nur, wenn sie durch einen Neubau ersetzt oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Sonstige innere Umbauten sind als Ausnahme zulässig.

b) Verkehr

Von den im Bebauungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen ist der nördliche Bereich der Teppichstraße mit den abgehenden Stichstraßen bereits ausgebaut. Der südliche Abschnitt soll bei 10,0 m Gesamtbreite entsprechend diesem Ausbau fortgeführt werden. An der Westseite dieser Straße ist ein öffentlicher Parkplatz für etwa 10 bis 12 Fahrzeuge ausgewiesen.

Zur Erschließung der Flächen zwischen der Ochtumer Straße und der Teppichstraße wurden jeweils von diesen Straßen abgehende, kurze Straßenstutzen angeordnet, die durch einen 3,3 m breiten Geh- und Radweg verbunden werden sollen. Der von der Ochtumer Straße abgehende Straßenteil endet mit einem Wendepunkt und wird bei 8,5 bzw. 10,0 m Breite neben der Fahrbahn und den Gehwegen in einem Teilstück einen einseitigen Parkstreifen erhalten.

Die Hansastraße soll ausgehend von der bestehenden Begrenzung des Werkgeländes der DLW bzw. von der vorhandenen südostseitigen Straßenbegrenzung eine Breite von 10,0 bzw. 9,5 m erhalten. Entsprechend erfolgte die Festsetzung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Straßenbegrenzungslinie. Die Straße soll hier neben der Fahrbahn beidseitige Gehwege erhalten.

Als Zuwegung zu den angrenzenden Teilen des Flurstücks 280/3 (Flur 22) ist zugunsten dieser Fläche im Bereich des Flurstücks 279/5 (Flur 22) eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ausgewiesen.

Bauflächen im rückseitigen Grundstücksbereich, die nicht direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen, können im Rahmen einer Zweitbebauung als Hammergrundstücke oder über die straßenseitig gelegenen Grundstücksflächen erschlossen werden.

c) Grünflächen

Eine etwa 0,46 ha große Teilfläche des Flurstücks 315/8 ist mit alten, erhaltenswerten Bäumen bestanden und wurde als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbindung "Kinderspielplatz" ausgewiesen. Sie gilt für den Einzugsbereich zwischen der Stedinger Straße, dem Sassengraben und der Welse. Damit sind für dieses Gebiet die Forderungen des Nieders.Gesetzes über Spielplätze vom 6.2.1973 erfüllt.

d) Flächen für Garagenanlagen

Nördlich des Kinderspielplatzes ist im Anschluß an die vorhandene Reihenhausbauung an der Westseite der Teppichstraße eine erdgeschossige Gemeinschaftsgaragenanlage zugunsten der Reihenhausgrundstücke festgesetzt, da auf den Einzelgrundstücken zur Vermeidung von Störungen die Errichtung von Garagen durch eine Sonderfestsetzung ausgeschlossen wurde.

Für die Endhäuser der Reihenhausgrundstücke wurde jedoch an den Giebeln eine Möglichkeit zur Errichtung von Einzelgaragen eingeräumt.

e) Flächenangaben

Von dem ca. 5,31 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als

1.) Allgemeine Wohngebiete	ca. 1,30 ha
2.) Mischgebiete	ca. 3,04 ha
3.) Verkehrsflächen	ca. 0,51 ha
4.) Grünflächen	ca. 0,46 ha

VI. Kosten und Folgemaßnahmen

Für den Ausbau der vom Bebauungsplan Nr. 91 erfaßten öffentlichen Flächen werden die Kosten nach heutigem Stand auf etwa 790.000,-- DM geschätzt. In diesem Betrag sind alle Kosten für noch erforderlichen Grunderwerb, für die Herstellung der Kanäle, die Straßenbefestigung einschl. Freilegung, die Verlegung bzw. Erneuerung oder Umlegung von Gas- und Wasserleitungen, für die Straßenbeleuchtung sowie die Anlegung der Grünflächen enthalten.

Ein Teil der Kosten belastet den städtischen Haushalt nur vorübergehend, da die Anlieger in Form von Beiträgen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu den Kosten herangezogen werden. Die Höhe des auf die Stadt entfallenden gesetzlichen Anteils an diesen Kosten kann erst nach Durchführung der einzelnen Maßnahmen ermittelt werden. Die Inanspruchnahme der Mittel erfolgt im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

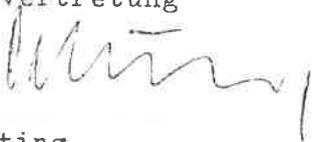
Die für die Anlegung bzw. den Ausbau der öffentlichen Straßen erforderlichen Flächen müssen durch die Stadt erworben oder notfalls enteignet werden, soweit sie nicht im Eigentum der Stadt sind.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht erkennbar. Sollten sie im Rahmen der Plandurchführung notwendig werden, können sie entsprechend den jeweiligen Gegebenheiten getroffen werden.

Bestehende frühere Pläne im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 treten mit der nach § 12 des Bundesbaugesetzes erfolgten Bekanntmachung außer Kraft.

Delmenhorst, den 28.8.1975

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt
In Vertretung



Oetting
Stadtbaurat