

# **Begründung**

## **zum Bebauungsplan Nr. 263**

für einen Bereich zwischen der Bremer Straße, beiderseits der Hindenburgstraße, beiderseits der Ackerstraße, nördlich der Breite Straße und westlich der Langenwischstraße in Delmenhorst.

---

### **I. Lage des Geltungsbereiches**

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Stadtrand südlich der Bremer Straße, beiderseits der Hindenburgstraße und beiderseits der Ackerstraße bis zu den rückwärtigen Grenzen der Bebauung an der Langenwischstraße sowie nördlich der Breite Straße.

Das Planzeichen "Grenze des Geltungsbereiches" stellt den Geltungsbereich eindeutig dar. Die Belegenheit des Plangebietes ist aus dem Übersichtsplan M.: 1:10000 auf der Planzeichnung zu ersehen.

### **II. Planunterlage**

Als Planunterlage dient eine Karte im M.: 1:1000, ausgefertigt vom Katasteramt Delmenhorst nach dem neuesten Stand.

### **III. Ziel und Zweck der Planung**

Anlaß der Planung bzw. Grundlage für das Planungserfordernis ist eine ca. 2,3 ha große landwirtschaftlich genutzte Fläche zwischen der Bremer Straße und der Hindenburgstraße, die allseitig von Bebauung umgeben ist und eine hervorragende Möglichkeit bietet, Wohnungen in größerem Umfang in teilverdichteter Bauweise bereit zu stellen, um den dringenden Wohnbedarf zu decken. Eine rückwärtig gelegene Brachfläche (in Verlängerung der Ackerstraße) soll in Anpassung an die vorhandene Bebauung überplant werden. Im übrigen soll die Planung, die auf den bereits bebauten Grundstücken vorhandenen Reserven mobilisieren, und erweiterte Bebauungsmöglichkeiten schaffen.

Der gesamte Bereich ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche bzw. Mischgebietsfläche in 50,0 m Tiefe entlang der Bremer Straße dargestellt, so daß mit dieser Planung die dargestellte Planungsabsicht konkretisiert und umgesetzt wird. Hinsichtlich der Darstellung im Flächennutzungsplan bleibt der Bebauungsplan hinter dem vorgegebenen Rahmen zurück, nicht zuletzt auch deswegen, weil sich entlang der Bremer Straße auf beiden Seiten eine Entwicklung vollzogen hat, die eine Einstufung als Mischgebiet nicht mehr rechtfertigt. Hinsichtlich des Schutzanspruches der zu errichtenden Wohnungen werden im Abschnitt 7.1. nähere Ausführungen gemacht. Zur Zeit werden Bauvorhaben im Plangebiet aufgrund des § 34 Baugesetzbuch beurteilt, woraus sich ergibt, daß nur unwesentliche Erweiterungsmöglichkeiten an wenigen Stellen realisiert werden können. Der Bebauungsplan soll umfangreiche, auf die bestehende Baustruktur abgestimmte Baumöglichkeiten eröffnen.

#### **IV. Bestehende städtebauliche Struktur**

Der Bereich zwischen Bremer Straße und Hindenburgstraße ist unbebaut und wird als Ackerbaufläche landwirtschaftlich genutzt. Sie kann aufgrund der Rechtslage nicht bebaut werden. Im Bereich Hindenburgstraße/Breite Straße/Ackerstraße liegt eine eingeschossige, in einigen Fällen zweigeschossige Bebauung mit Einfamilienhäusern mit den dazugehörigen Nebenanlagen und Garagen vor.

In Verlängerung der Ackerstraße liegt eine extensiv bewirtschaftete Grünfläche, die aufgrund der Rechtslage nicht bebaut werden kann.

Umfangreicher und alter Baumbestand entlang der Bremer Straße und im westlichen Randbereich der Ackerfläche bildet eine städtebaulich stark wirksame Grünstruktur, die nach Umfang und Qualität landschaftsbestimmend ist. In den bebauten Bereichen herrschen Nutz- und Ziergärten vor mit nur vereinzelt größeren Bäumen, die den Raum gliedern. Nordöstlich grenzt ein kleines eingeschränktes Gewerbegebiet an das Plangebiet, ansonsten ist das Plangebiet von Einfamilien- und Reihenhauswohnbebauung in lockerer Bauweise mit einem bis zwei Vollgeschossen umgeben. Im westlichen Bereich grenzt eine Reihenhausbebauung mit zwei Vollgeschossen an, während auf der Nordseite der Bremer Straße Mehrfamilienwohngebäude mit zwei Voll-

geschossen mit ausgebautem Dachgeschoß entstanden sind.

Im Plangebiet verlaufen die Bremer Straße als überörtliche Verbindungsstraße, die Hindenburgstraße und die Breite Straße als Sammelstraße sowie die Ackerstraße als reine Anliegerstraße. Von diesen Straßen aus kann das ganze Plangebiet erschlossen werden bzw. die Erschließung erweitert werden.

## V. Inhalt des Bebauungsplanes

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar und in einer Tiefe von ca. 50 m entlang der Bremer Straße Mischgebiet.

Der Bebauungsplan setzt im gesamten Plangebiet Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung fest und bleibt damit entlang der Bremer Straße hinter den Möglichkeiten des Flächennutzungsplanes zurück. Dies hat seinen Grund darin, daß es schwierig ist, die Entwicklung als Mischgebiet durchzusetzen; andererseits gibt es ausreichende Möglichkeiten, den Schutzanspruch des Wohngebietes z. B. gegenüber dem Straßenverkehrslärm zu sichern. Durch diese Festsetzung fügt sich das Plangebiet ohne Bruch in die umgebende Nutzung ein.

Der Bereich an der Bremer Straße wird als Allgemeines Wohngebiet, in dem nur Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden dürfen, festgesetzt (§ 9(1) Nr. 7 BauGB). Auf dieser Fläche beabsichtigt die Stadt die Aussagen des Berichtes zur Stadtentwicklung vom März 1991 "Wohnen in Delmenhorst" umzusetzen: 1990 fehlten bereits 800 Wohnungen in Delmenhorst, der Zubaubedarf bis 1995 wird sich aller Voraussicht nach zwischen 2400 und 4000 Wohneinheiten bewegen. Das bedeutet 1000 Wohnungen pro Jahr im Höchstfall mind. jedoch 600 Wohnungen pro Jahr. Zu dem damaligen Zeitpunkt war die Zunahme des tatsächlichen Bedarfes durch die Zuwanderungen aus den Gebieten des europäischen Ostens noch in keiner Weise abzusehen; daneben verläuft die Entwicklung der Haushaltsgrößen abnehmend, der Wohnflächenanteil pro Person immer noch ansteigend. In dem o.a. Bericht wird explizit folgendes formuliert: "Der kurzfristige Bedarf an Wohnungen und Wohnbauland ist sehr hoch. Vorrangig zu fördern sind flächensparende Wohnformen und die ausreichende Wohnversorgung für einkommens-

schwache Bevölkerungsgruppen. "In Bezug auf die o.a. Aufgabenstellung muß die Stadt eine gewisse Beeinträchtigung der Situation in den bereits bebauten Gebieten in Kauf nehmen; nicht zuletzt auch deswegen, weil der Flächennutzungsplan der Stadt diese Flächen als Wohnbauflächen darstellt. Festzuhalten bleibt, daß bei der Abwägung die Einwendungen gegen die dreigeschossige Bebauung mit den öffentlichen Aufgaben der Stadt zur Schaffung von Wohnungen die privaten Belange der Anlieger auf "Unversehrtheit" ihrer Nachbarschaft zurückstehen müssen, da es momentan keine vergleichbaren Möglichkeiten zur Erschließung von Wohnbauflächen in Delmenhorst gibt. Die Anpassung an die bestehende Bebauung geschieht dadurch, daß die zweigeschossige Bauweise, die südlich der Hindenburgstraße zum Teil vorhanden ist, auch auf der Nordseite zugelassen wird, zum Teil bis in 47 m Tiefe (im alten Entwurf höchsten 28 m Tiefe). Die nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung aufgeflamnte Diskussion in der Öffentlichkeit um die Planinhalte, v.a. hinsichtlich der Geschossigkeit, führte zu einer geringfügig abgewandelten städtebaulichen Konzeption die eine weniger dichte Bebauung mit 128 Wohneinheiten ermöglichen soll.

## V.II. Maß der baulichen Nutzung

Zur stark befahrenen Bremer Straße hin ist eine dreigeschossige Bebauung vertretbar, die so gegliedert wird, daß sich halb-private Freiräume ergeben, die Gartennutzung, Kinderspiel und Freizeit im Rahmen sozialer Kontrolle ermöglichen. Die städtebauliche Anpassung an die vorhandene Bebauung besteht darin, daß die Höherzonierung von II nach III bzw. von III nach IV mit einem Sprung von einem Geschoß vorgenommen wird, was naturgemäß dem Mindestsprung darstellt; eine noch geringere bzw. "sanftere" Anpassung ist nicht möglich. Architektonisch wird durch gegliederte Baukörper mit Satteldächern eine hohe Qualität geschaffen. Zu dieser Qualität trägt auch die Gestaltung der Freiflächen mit umfangreichen Pflanzflächen und Baumstandorten bei, die eine abwechslungsreiche Gliederung des Gebietes aufgrund der Grünordnungsplanung ergeben. Mit den Nutzungsziffern Grundflächenzahl/Geschoßflächenzahl 0,4/0,9 ist die Möglichkeit gegeben, auf dieser Freifläche etwa 154 Wohnungen zu errichten.

Entlang der Nordseite der Hindenburgstraße in etwa 20 - 55 m Tiefe sind kleinere überbaubare Flächen mit bis zu zwei Vollgeschossen festgesetzt, so daß hier kleinere Baukörper z. B. Reihenhäuser und Doppelhäuser mit 2 - 8 Wohnungen entstehen können. Mit der Festsetzung GRZ/GFZ 0,4/0,8 werden hier ausreichende Möglichkeiten geschaffen, die sich aber gleichzeitig an der bestehenden Bebauung orientiert.

Der Bereich Hindenburgstraße/Ackerstraße kann in Anlehnung an die vorhandene Bebauung mit ein bis zu zwei Vollgeschossen bei offener Bauweise gebaut werden. Die überbaubaren Flächen sind so angeordnet, daß neue Baugrundstücke entstehen und auf bestehenden Baugrundstücken rückwärtige Baumöglichkeiten entstehen. Hier wird eine Ausnutzung von GRZ/GFZ 0,4/0,8 festgesetzt, um gute Baumöglichkeiten zu bieten; rückwärtig im Bereich der Ackerstraße sollen mit einer weniger verdichteten Bauweise vom GRZ/GFZ 0,4/0,6 eine geringere Höhenentwicklung gesichert werden.

Die Polizeidirektion Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, weist darauf hin, daß für den Planbereich keine auswertbaren Luftbilder vorliegen, die auf Kampfmittel hinweisen könnten. Deshalb wird für den Planbereich darauf hingewiesen, daß die Bauträger vor Baumaßnahmen durch Oberflächen- oder Tiefenson- dierung auf eigene Kosten eine Überprüfung vornehmen müssen.

## **VI. Grünordnungsplanung**

Parallel zum Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan erarbeitet worden, dessen Zielsetzung darin besteht, die im Rahmen der Eingriffsregelung notwendigen Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen.

Grundsatz dabei ist, die Eingriffe in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten, ohne die notwendige Errichtung von Wohnungen zur Deckung des dringenden Wohnbedarfes zu behindern.

So sollen einerseits die bestehenden Grünstrukturen an der Bremer Straße aufgegriffen und weitergeführt werden in Form von Neuanpflanzungen von Straßenbäumen an der Bremer Straße, Hindenburgstraße und an der Ackerstraße sowie an den nördlichen und westlichen Randbereichen.

Ein weiteres wesentliches Element ist die Schaffung von Grünvernetzung im gesamten Plangebiet durch Verbindung von Kinderspielplätzen, Wohnwegen und Freiflächen mit Großgrün, Feldgehölzen und durchgrüntem Spazierwegen.

Darüber hinaus wird die Herstellung von Zufahrten, Stellplätzen, Wohn- und Fußwegen als wasserdurchlässige Flächen (Rasengittersteine, Distanzpflaster) festgesetzt und so eine weitere Maßnahme zur Minimierung des Eingriffes (textliche Festsetzung Nr. 5).

Festsetzungen für die Anpflanzung von Großbäumen mit Stammdurchmessern von 12 - 14 cm auf Baugrundstücken stellen ein weiteres Maßnahmenpaket dar. (Textliche Festsetzung Nr. 3 und Nr. 4).

Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind auf 20 % beschränkt, um die Versiegelung möglichst gering zu halten (textliche Festsetzung Nr. 6).

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern strukturieren die Freiflächen im rückwärtigen Bereich und schaffen Lebensräume für Flora und Fauna.

Die überbaubaren Flächen sind z. T. so bemessen, daß sie nicht voll bebaut werden können, d. h. es ergeben sich Freiflächen, die zusammen mit den nicht überbaubaren Flächen, soweit sie nicht von zulässigen Nebenanlagen beansprucht werden, für Maßnahmen zum Ausgleich der Versiegelung genutzt werden können. Freiflächen und Bewuchs mit standortgerechten Feld- und Ziergehölzen können hier weiteren Ausgleich schaffen, der im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden kann.

Die nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz erforderlich Spielplatzfläche wurde zusammengefaßt an einer Stelle vorgesehen, um den privaten Charakter der restlichen Flächen zu verbessern.

Durch die Maßnahmen, die im Grünordnungsplan vorgesehen sind und die im wesentlichen als Festsetzungen in dem Bebauungsplangentwurf eingeflossen sind, wird es aller Voraussicht nach nicht möglich sein, den Ausgleich im Plangebiet vollständig herzustellen. Grundlage dafür sind die reduzierten überbaubaren Flächen, die erweiterten Pflanzflächen und die verbesserte Grünvernetzung von Süd nach Nord, die nördlich der Reihenhäuser nach beiden Seiten verschwenkt und Verbindung zu dem alten

Baumbestand an der Bremer Straße herstellt. Ein geringes Defizit bei der Ausgleichsregelung kann voraussichtlich durch Anpflanzungen von 145 Alleebäumen an der Bremer Straße außerhalb des Plangebietes aufgefangen werden. Ersatzweise kann eine Fläche von ca. 3000 qm intensiv genutzten Grünlandes in Brachland überführt werden.

In Anbetracht der dringenden Erforderlichkeit des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes zur Beseitigung der Wohnungsnot wird dem öffentlichen Belang der Deckung des dringenden Wohnbedarfes mehr Gewicht zugemessen, als dem vollständigen Ausgleich des Eingriffes, der durch die Durchführung des Bebauungsplanes entsteht. Insofern soll der Bebauungsplan ohne die Bewältigung des Defizites in der Grünbilanz durchgeführt werden.

## VII. Verkehr

Das Plangebiet ist, wie unter 4. beschrieben, erschlossen. Lediglich die Ackerstraße wird um ca. 70 m verlängert und mit einem Wendepunkt versehen und nicht an die Hindenburgstraße angeschlossen, um keinen Durchgangsverkehr in das Gebiet zu ziehen. Der Bereich zwischen der Bremer Straße und der Hindenburgstraße wird durch den Bauträger selbst erschlossen. Hier ist vorgesehen, mit der Festsetzung: Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Wohnwege" ausschließlich Anliegerverkehr von der Bremer Straße aus an die Stellplatzflächen heranzuführen, der dann weiter über die Hindenburgstraße und auf die Bremer Straße abgeleitet wird. So entlastet die Ausfahrt auf die Bremer Straße den betreffenden Anliegerverkehr auf der Hindenburgstraße. Durch Fußwege, die auch als Feuerwehrezufahrt dienen, ist das ganze Gebiet kleinteilig erschlossen und an die Hindenburgstraße sowie die Grünvernetzung im Bereich Ackerstraße angebunden.

Im Bereich Ackerstraße wird über Wohnwege und Fußwege der Grünzug und der Kinderspielplatz angebunden.

Für den ruhenden Verkehr stehen bei insgesamt 150 Wohneinheiten 157 Stellplätze zur Verfügung, davon 59 in Garagen bzw. Gemeinschaftsgaragen. Entlang der Nordseite der Hindenburgstraße ist die Erstellung von 8 - 10 Parkplätzen vorgesehen, an der Ackerstraße können auch ca. 10 öffentliche Parkplätze eingerichtet werden. Mit diesem Angebot, welches vergleichbare Bereiche in Delmenhorst um 15 - 25 % übertrifft,

kann davon ausgegangen werden, daß es zu keinen Störungen kommt. Die Befürchtung der Anlieger in dieser Hinsicht sind u. a. mit der Polizei, der Verkehrs-sicherheitskommission und dem Tiefbauamt geprüft und für nicht stichhaltig erkannt worden. Die Gestaltung der Stellplätze erfolgt durch eingestreute Pflanzbeete mit Baumstandorten, die 2 m in die Verkehrsfläche hineinragen, so daß in der Regel nie mehr als 5 Stellplätze zusammengefaßt auftreten und die Fahrbahn auf 3,8 m eingeengt wird. Zu einem geringen Teil werden rückwärtige Baugrundstücke durch Geh,- Fahr- und Leitungsrechte erschlossen, so daß eine spätere Veräußerung stattfinden kann, ohne daß ein unverhältnismäßiger Erschließungsaufwand getrieben werden muß. Wo diese Grunddienstbarkeit die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern durchschneidet, kann die Pflanzfläche unterbrochen werden.

### **Verkehrslärm**

Durch den Straßenverkehr an der Bremer Straße muß im Bereich der Straßenrandbebauung mit Lärmpegeln von 65/58 dB(A) tags/nachts gerechnet werden. Laut 16. Verordnung des Bundesimmissionsschutzgesetzes betragen die Höchstwerte für Straßenverkehrslärm im Allgemeinen Wohngebiet 59/49 dB(A). Somit ist eine Überschreitung der Werte um ca. 6 bzw. 9 dB(A) zu erwarten. Ein Isolierglasfenster in Standardbauweise (2 x 4 mm Glas mit 12 mm Luftzwischenraum, sowie Doppelfalz und umlaufender Falzdichtung) bewirkt eine Pegelreduzierung um ca. 30 bis 34 dB(A), so daß die höchstzulässigen Lärmwerte weit unterschritten werden können. Es ist davon auszugehen, daß bei Kippstellung des Lüftungsflügels eine ausreichende Schallschutzwirkung erzielt werden kann.

Die Schirmwirkung der Straßenrandbebauung bewirkt aller Voraussicht nach auf der Rückseite noch eine Pegelminderung um 15 dB(A), so daß hier Werte von 50/43 dB(A) zu erwarten sind. Diese liegen schon deutlich unter den Richtwerten der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, mit 55/45 dB(A), so daß hier eine gute Wohnqualität im Hinblick auf den Straßenverkehrslärm erwartet werden kann. Demnach sind keine Festsetzungen für Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

**VIII. Städtebauliche Werte**

Nr.	Bezeichnung	Fläche	Prozent
1.	Gesamtes Plangebiet	60.740 qm	100 %
2.	Bruttobauland	60.740 qm	100 %
2.1.	Nettobauland	52.930 qm	87 %
2.2.	Verkehrsflächen	7.810 qm	13 %
3.	Nettobauland	52.930 qm	100 %
3.1.	Allgemeines Wohngebiet	42.260 qm	80 %
3.2	Interne Verkehrsflächen	4.700 qm	9 %
3.3	Flächen mit Pflanzgebot	4.640 qm	9 %
3.4	Grünfläche - Spielplatzfläche	1.270 qm	2 %
3.5	Fläche für Wertstoffcontainer	60 qm	0,2 %

**IX. Kosten**

Für den Endausbau der Ackerstraße sind nach vorläufiger grober Schätzung ca. 120.000 DM anzusetzen; der Grunderwerb einschließlich Spielplatz und Fußweg wird sich auf ca. 80.000 DM belaufen.

Die Höhe der bei der Stadt verbleibenden Kosten kann erst bei der Durchführung der Maßnahmen ermittelt werden. Dies gilt besonders für die Baumanpflanzungen im Straßenbereich. Hier sind ca. 80 Straßenbäume vorzusehen, deren Kosten je nach Art und Größe stark schwanken. Die Inanspruchnahme der Mittel erfolgt im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

**X. Bodenordnung**

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Flächen sind soweit sie nicht im Eigentum der Stadt sind, zu erwerben.

Die Baugrundstücke werden von den Eigentümern bebaut oder zur Bebauung veräußert. Die Erforderlichkeit von bodenordnerischen Maßnahmen im Sinne des 4. Teiles des Baugesetzbuches ist nicht erkennbar.

Delmenhorst, den 07.10.1993

Stadt Delmenhorst

Der Oberstadtdirektor

Stadtplanungsamt

In Vertretung

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'K. Keller', written in a cursive style.

K. Keller

Stadtbaurat