

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 180

für Flächen beiderseits und nördlich des Matthias-Claudius-Weges
zwischen Schönemoorer Straße und Dwostraße in Delmenhorst

I. Bisherige Entwicklung, bestehende Planung

Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Stadtgebiet und umfaßt eine Fläche von ca. 5,33 ha. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt etwa 1,8 km.

Das Planungsgebiet ist überwiegend mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut. Die vom Planbereich erfaßten unbebauten Flächen werden heute vorwiegend gärtnerisch genutzt.

Als vorbereitender Bauleitplan besteht für das Gebiet der Stadt Delmenhorst der am 22. 5. 1979 vom Rat der Stadt beschlossene Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan Nr. 180 wurde auf der Grundlage dieses Flächennutzungsplanes entwickelt. Sonstige rechtsverbindliche Bauleitpläne liegen für das Planungsgebiet nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

II. Anlaß der Planaufstellung und Planungsziel

Nach § 1 (3) des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der zur Zeit geltenden Fassung haben die Gemeinden die Aufgabe Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bei dem vorliegenden Planungsgebiet handelt es sich um ein überwiegend bebautes Gebiet mit teilweise noch nicht bebauten Flächen im nördlichen Bereich.

Die das Planungsgebiet umgebenden Straßen sind ausgebaut. Die Straße Lessingplatz und ein Teilbereich des Matthias-Claudius-Weges wurden gleichfalls vor einigen Jahren ausgebaut.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird insbesondere deswegen erforderlich, um die für den Ausbau des letzten Teilstücks des Matthias-Claudius-Weges notwendigen Verkehrsflächen verbindlich festzusetzen. Des weiteren wird von der Mehrzahl der Grundstückseigentümer an der Dwostraße eine Bebauung der vorhandenen rückseitigen Freiflächen angestrebt. Zur Vermeidung von städtebaulichen Mißständen ist für die Bebauung dieser Flächen die Aufstellung eines Bebauungsplanes ebenfalls unerläßlich. Unter Berücksichtigung der in der Nachbarschaft bestehenden Nutzung der Grundstücke soll das Ziel der Planung darin bestehen, diese Flächen ebenfalls als Wohngebiete zu erschließen. Alle für das Planungsgebiet erforderlichen Infrastruktureinrichtungen sind in der näheren Umgebung vorhanden, so daß es im öffentlichen Interesse geboten ist, diese zum engeren Stadtbereich gehörenden Flächen einer Bebauung zuzuführen. Der Rat der Stadt hat aus den vorgenannten Gründen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 180 beschlossen.

Grundsätzliches Ziel der Planung ist es, Art und Maß der baulichen Nutzung für alle vom Bebauungsplan erfaßten Grundstücke und Grundstücksteile verbindlich festzusetzen und darüber hinaus die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen auszuweisen, um hierdurch die künftige Bebauung und Nutzung innerhalb des Planungsgebietes im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung lenken zu können.

Die rückseitigen Flächen südlich der Dwostraße sollen als Wohngebiete für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern erschlossen werden. Die Nutzung als Wohngebiete ist gleichfalls für Flächen östlich des Matthias-Claudius-Weges vorzusehen.

Die übrigen vom Bebauungsplan erfaßten Flächen sollen ihrer gegenwärtigen Nutzung entsprechend als Kleinsiedlungsgebiete ausgewiesen werden.

Der Matthias-Claudius-Weg ist zwischen Schönemoorer Straße und Haus Nr. 17 bereits ausgebaut und soll in seinem weiteren Verlauf in der vorhandenen Breite ausgebaut werden. Dabei ist an einen

verkehrsberuhigten Ausbau mit Fahrbahnverschwenkungen und Grünpflanzungen gedacht. Die Straße soll mit einem Wendeplatz abschließen. Vom Wendeplatz des Matthias-Claudius-Weges aus soll eine Planstraße angelegt werden, die zum Teil die rückseitigen Flächen an der Dwostraße erschließen soll und gleichfalls mit einem Wendeplatz endet. Zwischen der Planstraße und der Dwostraße soll eine 4,0 m breite Geh- und Radwegverbindung angelegt werden, die den Bewohnern des Planungsgebietes als Abkürzung zur Dwostraße dienen soll (siehe Anlage zur Begründung).

Zwischen den Hausgrundstücken Matthias-Claudius-Weg Nr. 9 und 11 ist eine Wegeparzelle vorhanden, die ursprünglich für eine fahrstraßenmäßige Verbindung zwischen Matthias-Claudius-Weg und Ste-dinger Straße vorgesehen war. Diese Planung wird jedoch nicht mehr weiterverfolgt. Die Fläche soll in Zukunft lediglich als Geh- und Radwegverbindung dienen.

Belange des Denkmalschutzes werden durch den Bebauungsplan Nr. 180 erkennbar nicht berührt.

Alle vom Bebauungsplan erfaßten Baugebiete werden an das vorhandene Netz der zentralen Wasserversorgung sowie das städtische Abwassernetz angeschlossen.

III. Planinhalt

In der Art der Bodennutzung wurde der Bebauungsplan Nr. 180 aus dem Flächennutzungsplan für das Gebiet der Stadt Delmenhorst vom 22. 5. 1979 entwickelt.

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. 9. 1977 sieht im § 1 vor, die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung festzusetzen. Entsprechend dieser Bestimmung und unter Berücksichtigung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sowie im Hinblick auf die vorangegangene Entwicklung wurden im Bereich der rückwärtigen Flächen an der Dwostraße und östlich des Matthias-Claudius-Weges allgemeine

Wohngebiete (WA) ausgewiesen. Für die übrigen vom Planbereich erfaßten Baugrundstücke erfolgte entsprechend der heutigen Nutzung eine Festsetzung als Kleinsiedlungsgebiete (WS). In den Kleinsiedlungsgebieten (WS) muß die Größe der Baugrundstücke mindestens 600 qm betragen. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, daß die hier zulässigen Kleinsiedlungen eine angemessene Landzulage behalten und daß die Gewährung einer Ausnahme nach § 2 (3) Nr. 1 BauNVO (sonstige Wohngebäude) die Struktur des Gebietes nicht negativ beeinflußt.

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung wurden im straßenseitigen Bereich der Baugrundstücke an der Dwostraße zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zugelassen. In allen übrigen Baugebieten ist ein Vollgeschoß als Höchstgrenze zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in allen Baugebieten durch Grund- bzw. Geschoßflächenzahlen geregelt. Diese Zahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO höchstens zulässig sind.

Im gesamten Planbereich gilt die offene Bauweise, wobei unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung differenziert nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Im Bereich der rückwärtigen Flächen an der Dwostraße und an der Ostseite des Matthias-Claudius-Weges dürfen Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben. Mit dieser Bebauungsart soll der baulich offene Gebietscharakter des Planungsgebietes und der Umgebung erhalten bleiben.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gegeneinander abgegrenzt.

Auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten) dürfen Nebenanlagen nach § 14 (1) der BauNVO sowie bauliche Anlagen nach § 12 (1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) nicht errichtet werden. Durch diese textliche Festsetzung soll auf den städtebaulichen Gesamteindruck des Straßenbildes Einfluß genommen

werden. Gleichzeitig soll damit verhindert werden, daß der Lichtraum des Straßenbereiches unter Einschränkung der zu begrünenden Vorgärten eingeengt wird.

Eine weitere textliche Festsetzung besagt, daß für bestehende Gebäude und Gebäudeteile die Festsetzung der Baugrenzen nur gilt, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen.

Die Erschließung der neuen Baugebiete im rückseitigen Bereich der Dwostraße erfolgt über eine vom Wendepplatz des Matthias-Claudius-Weges abgehende Planstraße. Diese Planstraße soll in 6,0 m Breite ausgebaut werden und mit einer Wendemöglichkeit für Pkw abschließen. Abschnittsweise ist die Anordnung von Parkraum für Pkw vorgesehen (siehe Anlage zur Begründung).

Zur Erschließung der übrigen rückseitigen Flächen wurde aufgrund der wenigen anzuschließenden Grundstücke auf die Anlegung einer öffentlichen Erschließungsanlage aus Kostengründen verzichtet. Statt dessen wurden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Bebauungsplan festgesetzt, die für die Erschließung der vorgesehenen lockeren Bebauung ausreichend dimensioniert worden sind.

Aus wasserwirtschaftlichen Gründen ist festgesetzt, daß die Mindesthöhe der Baugrundstücke und der Verkehrsflächen im Bereich der unbebauten Flächen 6,60m über NN (Normalnull) betragen muß. Innerhalb des Gebietes wird die Oberflächenentwässerung durch die Verlegung einer Regenwasserkanalisation gesichert. Zur Erreichung der erforderlichen Kanaltiefen mit ausreichender Oberdeckung ist die Höhe der Straßen und damit der anliegenden Grundstücke von mindestens 6,60 m über NN sicherzustellen.

Zwischen der Planstraße und der Dwostraße ist auf einer städtischen Fläche eine Geh- und Radwegverbindung vorgesehen, die den Anwohnern aus dem Bereich des Matthias-Claudius-Weges und der Planstraße als Abkürzung zu den Einkaufsmöglichkeiten sowie zur Bushaltestelle und anderen Infrastruktureinrichtungen in der Umgebung dienen soll. Diese Wegeverbindung ist als Verkehrsfläche

für Fußgänger und Radfahrer ausgewiesen, um eine Benutzung durch den motorisierten Verkehr auszuschließen. Darüber hinaus stellt die Wegeverbindung in etwaigen Notfällen eine Notüberfahrt zwischen der Dwostraße und dem Matthias-Claudius-Weg dar. Der Anschluß der Baugrundstücke an die 4,0 m breite Wegeverbindung ist nicht gestattet, da diese ausschließlich den vorgenannten zwecken dienen soll.

Zwischen den Hausgrundstücken Matthias-Claudius-Weg Nr. 9 und 11 ist eine Wegeparzelle vorhanden, die ursprünglich eine fahrstraßenmäßige Verbindung zwischen dem Matthias-Claudius-Weg und der Stedinger Straße aufnehmen sollte. Diese Planung wird nicht mehr weiterverfolgt, da eine zusätzliche Anbindung für den motorisierten Verkehr aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens auf der Stedinger Straße vermieden werden soll. Die Wegeparzelle soll nunmehr eine Geh- und Radwegverbindung aufnehmen und wird daher als Verkehrsfläche für Fußgänger und Radfahrer im Bebauungsplan ausgewiesen.

Durch eine textliche Festsetzung ist bestimmt, daß die von der Planstraße zu erschließenden Baugrundstücke nur an die für diese Grundstücke bestimmte Erschließungsanlage angeschlossen werden dürfen. Damit soll insbesondere sichergestellt werden, daß die für den Anschluß an die Planstraße vorgesehenen Grundstücke nicht bereits vor Herstellung der Planstraße über lange durch die rückseitigen Gärten führende Zuwegungen mit den vorhandenen Straßen außerhalb des Planungsgebietes verbunden werden.

Für die Grundstückseigentümer besteht die Verpflichtung, Einstellplätze auf den einzelnen Grundstücken für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf nachzuweisen. In Verbindung mit den im Bereich der Planstraße und im Verlauf des Matthias-Claudius-Weges vorgesehenen öffentlichen Parkmöglichkeiten wird den Belangen des ruhenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen.

Das vorhandene Evangelische Gemeindezentrum im Bereich Matthias-Claudius-Weg/Lessingplatz wird mit seiner umgebenden Fläche als bauliche Anlage für den Gemeinbedarf mit entsprechender Zweckbindung ausgewiesen.

Im Planungsgebiet sind einige ältere erhaltenswerte Bäume vorhanden, die durch Neuanpflanzungen nicht zu ersetzen sind. Zur Erhaltung des Umweltwertes und zur Belebung des Ortsbildes sind diese Bäume aus städtebaulicher Sicht zu schützen. Im Bebauungsplan wurde das entsprechend festgesetzt. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, daß nach § 156 (2) BBauG die Beseitigung, Beeinträchtigung oder Zerstörung von erhaltenswerten Bäumen mit einer Geldbuße bis zu 20.000,- DM geahndet werden kann.

IV. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Grünplanung und Kinderspielplätze

Das Gebiet im Bereich des Bebauungsplanes wird mit seiner Umgebung überwiegend durch die bereits vorhandene Bebauung mit der zugehörigen gärtnerischen Nutzung und Begrünung der einzelnen Grundstücke geprägt. Die noch nicht baulich genutzten Teilflächen im Bereich der rückseitigen Flächen an der Dwostraße werden zur Zeit überwiegend ebenfalls gärtnerisch genutzt. Selbständige Landschafts- und Grünordnungspläne im Sinne des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes liegen für das Gebiet der Stadt Delmenhorst zur Zeit noch nicht vor. Die Grünflächenplanung der Stadt ist jedoch Bestandteil des Flächennutzungsplanes. Rechtsverbindlich festgesetzte bzw. in Aussicht genommene Natur- und Landschaftsschutzgebiete liegen für den Bereich des Bebauungsplanes nicht vor.

Den Gemeinden ist durch das Niedersächsische Gesetz über Spielplätze vom 6. 2. 1973 aufgetragen, den Baugebieten ausreichend große Flächen für Kinderspielplätze zuzuweisen und diese in den Bebauungsplänen zu sichern. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 180 beinhaltet eine Teilfläche des vorhandenen Spielplatzes "Lessingplatz" (Nettospielfläche insgesamt ca. 2.850 qm). Der rechnerische Bedarf für das Planungsgebiet beträgt etwa 360 qm Nettospielfläche. Mit der vorgenannten Spieleinrichtung sind die Forderungen des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze erfüllt.

Mit den vorgenannten Maßnahmen zum Schutz bestehender und erhaltenswerter Natur- und Landschaftsteile haben die Belange des

Naturschutzes und der Landschaftspflege Berücksichtigung gefunden.

V. Flächenangaben

Von dem etwa 5,33 ha großen Planungsgebiet werden ausgewiesen als:

1. Allgemeine Wohngebiete	ca. 2,31 ha
2. Kleinsiedlungsgebiete	ca. 2,01 ha
3. Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 0,22 ha
4. Verkehrsflächen	ca. 0,66 ha
5. Grünflächen	ca. 0,13 ha
	<hr/>
	5,33 ha
	=====

VI. Kosten und Folgemaßnahmen

Die Durchführung der öffentlichen Maßnahmen, die alsbald getroffen werden sollen, beschränkt sich auf den Ausbau des Matthias-Claudius-Weges. Hierfür werden die Kosten nach heutigem Stand auf etwa 380.000,-- DM geschätzt. In diesem Betrag sind die Kosten für den erforderlichen Grunderwerb, die Herstellung der Kanäle, die Straßenbefestigung einschließlich eventueller Freilegung, die Verlegung von Gas- und Wasserleitungen sowie die Straßenbeleuchtung 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 Maßnahmen ermittelt werden. Die erforderlichen Mittel aus dem Haushalt sind bei der Durchführung der Maßnahmen zu erwarten.

Die für die Anlegung der öffentlichen Verkehrsanlagen erforderlichen Flächen müssen der Stadt übertragen, durch die Stadt er-

worben oder notfalls für den ausgewiesenen Zweck enteignet werden.

Die Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 13 a BBauG ist bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 180 nicht erforderlich.

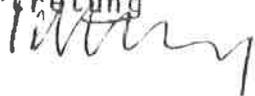
Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht erkennbar. Sollten sie dennoch erforderlich werden, so bildet der Bebauungsplan Nr. 180 hierfür die Grundlage.

Mit der nach § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung wird der Bebauungsplan Nr. 180 rechtsverbindlich.

Delmenhorst, den 15. Dezember 1983

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung



Oetting
Stadtbaurat



Delmenhorst, den 15.12.1983
 Stadtplanungsamt
Alf

Anlage zur Begründung zum
 Bebauungsplan Nr. 180
 Ausbauvorschläge Maßstab 1:1000
 P = Parkfläche M = gemischte Nutzung
 S = Sicherheitsstreifen GR = Straßengrün