

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 175 A

für die Grundstücke beiderseits des Hohen Weges zwischen der Straße Bergfeld und der Dwoberger Straße in Delmenhorst

- - - - -

I. Bisherige Entwicklung, bestehende Planung

Der Planungsbereich liegt im nordwestlichen Stadtgebiet und umfaßt eine Fläche von ca. 1,7 ha. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ungefähr 2,0 km.

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 22. 5. 1979 ist das Planungsgebiet als Wohnbauflächen dargestellt. Dementsprechend hat sich insbesondere an der Nordseite des Hohen Weges, von Baulücken abgesehen, eine lockere und offene Einfamilienhausbebauung entwickelt. Südlich des Hohen Weges befindet sich noch eine größere Freifläche, die derzeit teilweise gärtnerisch genutzt wird oder Brachland ist.

Der Hohe Weg ist als Erschließungsstraße bereits vorhanden, jedoch ohne vollständigen Ausbau.

II. Anlaß der Planaufstellung und Planungsziel

Den Gemeinden ist nach § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches vom 8. 12. 1986 die Aufgabe übertragen, Bauleitpläne aufzustellen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Aufgrund dieser Verpflichtung hat der Rat der Stadt Delmenhorst die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Grundsätzliches Ziel des Bebauungsplanes Nr. 175 A ist es, in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst im Planungsgebiet Wohngebiete auszuweisen. Neben der bereits vorhandenen und künftigen Wohnbebauung beiderseits des Hohen Weges sollen auch insbesondere die hiervon südlich gelegenen rückwärtigen Grundstücksbereiche einer geordneten städtebaulichen Bebauung zugeführt werden. Zur Landwehrstraße und Dwoberger Straße - als Hauptverkehrsstraßen - sind die künftigen Wohngrundstücke

entsprechend den gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 151 vom 7. 7. 1980 durch die Anlage eines mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzenden Lärmschutzwalles abgeschirmt. Die Bebauung soll in einer der baulichen Umgebung angepaßten Form von eingeschossigen Einfamilienhäusern erfolgen.

Die verkehrliche und weitere Erschließung der Wohngebiete ist durch die vorhandene Straße Hoher Weg bereits weitgehend vorgegeben. Der Ausbau des Hohen Weges soll dementsprechend ohne zusätzliche Abtretungen bei den vorhandenen Vorgärten erfolgen, jedoch mit einem Wendepplatz abschließen. Ziel dieses so erweiterten Straßenausbaues ist es, die bisherige Anbindung dieser Straße an die Dwoberger Straße für den Kraftfahrzeugverkehr aufzuheben. Eine Fuß- und Radwegeverbindung soll jedoch bestehen bleiben, so daß der verbleibende Straßenabschnitt vom Wendepplatz bis zur Dwoberger Straße als Fußgänger- und Radfahrerbereich ausgewiesen werden soll. Einvernehmlich mit der Verkehrssicherheitskommission (VSK) wird durch geeignete ausbauliche und verkehrsregelnde Maßnahmen die Anbindung des Grundstückes Dwoberger Straße 77 auch zum Hohen Weg erhalten bleiben. Das gilt jedoch nur für eine notwendige Zufahrt in einer Breite von ca. 3,0 m, ausgehend von der Grenze zum benachbarten Flurstück 177/2 am Hohen Weg.

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

Der Bebauungsplan Nr. 175 A greift zugunsten der letztgenannten Verkehrsplanung geringfügig in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 150 vom 10. 12. 1980 ein. Demzufolge werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 150 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 175 A aufgehoben und durch dessen Festsetzungen ersetzt.

III. Planinhalt

Nach § 1 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fas-

sung vom 15. 9. 1977 sind, soweit es erforderlich ist, die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung im Bebauungsplan festzusetzen. Entsprechend dieser Bestimmung wurden beidseitig des Hohen Weges allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Damit wird der vorhandenen gewachsenen Gebietsstruktur und der nördlich der Straße bereits vorhandenen Wohnbebauung entsprochen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grund- und Geschoßflächenzahlen geregelt. Diese Zahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschoßfläche zulässig sind. Für den Planungsbereich wurde demnach die Grundflächenzahl 0,4 festgesetzt und als Geschoßflächenzahl gleichfalls 0,4. Damit soll in besonderem Maße der offenen und lockeren Gebietsstruktur mit vorwiegender eingeschossigkeit Rechnung getragen werden.

Für alle Baugebiete gilt somit auch die offene Bauweise.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der künftigen Baugrundstücke sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen gegen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen abgegrenzt. Zudem regelt der Bebauungsplan Nr. 175 A die Mindestgrößen der zu bildenden Baugrundstücke auf 500 qm.

Einige rückwärtige Grundstücke werden über Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu deren Gunsten zu belasten sind, erschlossen.

Durch textliche Festsetzungen wurde festgelegt, daß auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten) Nebenanlagen nach § 14 (1) der BauNVO sowie bauliche Anlagen nach § 12 (1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) nicht errichtet werden dürfen. Hierdurch soll erreicht werden, daß der Abstandsraum im sogenannten Vorgartenbereich für eine Begrünung freigehalten wird und der Lichtraum des Straßenprofils nicht eingeschränkt wird.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Straße Hoher

Weg. Diese Straße ist in vollem Umfang vorhanden, bedarf jedoch noch eines abschließenden Ausbaues als Wohnstraße mit einem den Erfordernissen entsprechenden Wendekreis. Damit wird einem Planungszweck entsprochen, die Anbindung des Hohen Weges für den Kraftfahrzeugverkehr aufzuheben. Außerhalb der hier noch notwendigen Grundstücksanschlüsse mündet der Hohe Weg nur noch als Verkehrsfläche für Fußgänger und Radfahrer in die Dwoberger Straße ein. Abtretungen aus den Vorgärten der bebauten Wohngrundstücke sind aller Voraussicht nach für den Straßenausbau nicht erforderlich. Mit Ausnahme des Wendeplatzes bleibt es bei den vorhandenen Abmessungen der Straße.

Teile des nördlichen Planbereichs werden von Ableitungen des Oberflächenwassers aus den dort angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen durchzogen. Die zur Zeit noch über Mulden zum Graben des Hohen Weges geführte Entwässerung muß über Grenzgräben, Verrohrungen oder durch andere den Gegebenheiten entsprechende Maßnahmen im Rahmen einer späteren baulichen Nutzung gewährleistet bleiben.

Im übrigen ist die Ver- und Entsorgung für die Baugebiete durch vorhandene Leitungen in der Straße Hoher Weg und von und zur Dwoberger Straße gesichert. Notwendige zusätzliche Maßnahmen werden zu gegebener Zeit aufgrund der gegebenen Bestimmungen getroffen. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan entsprechend den leitungstechnischen Planungen und Angaben der Unteren Wasserbehörde zugunsten öffentlicher Leitungsträger mit Leitungsrechten zu belastende Flächen fest.

IV. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Grünplanung

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden von den Planungen soweit erkennbar nicht berührt. Die offene und lockere Bebauung mit Einzelhäusern bei zulässigen Mindestgrößen der künftigen Grundstücke von 500 qm läßt im wesentlichen alle Möglichkeiten von gärtnerischen Begrünungen und Bepflanzungen zu. Bepflanzte Lärmschutzwälle schirmen das Planungsgebiet im Süden zur relativ stark befahrenen Landwehrstraße auf natür-

liche Weise ab. Bäume, die den Charakter der Umgebung besonders prägen, sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Im Planungsgebiet befinden sich darüber hinaus keine besonders zu schützenden Teile der Natur und Landschaft.

Die Grünplanung ist Bestandteil des Flächennutzungsplanes der Stadt Delmenhorst, mit dem der Bebauungsplan Nr. 175 A übereinstimmt.

Selbständige Landschafts- und Grünordnungspläne liegen für das Gebiet der Stadt Delmenhorst noch nicht vor.

V. Kinderspielplätze

Den Gemeinden ist durch das Niedersächsische Gesetz über Spielplätze vom 6. 2. 1973 aufgetragen, den Baugebieten ausreichend große Flächen für Kinderspielplätze zuzuordnen und durch Bebauungspläne zu sichern. Im vorliegenden Fall befindet sich in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes das Naherholungsgebiet des Tiergartens, das den Kindern, auch aus den umgebenden Wohngebieten als hervorragender natürlicher Spielraum zur Verfügung steht. Darüber hinaus soll im bereits eingeleiteten Bebauungsplan Nr. 175 - beide Bebauungspläne sind durchaus in einem gewissen städtebaulich konzeptionellen Zusammenhang zu sehen - ein außerordentlich großzügig dimensionierter öffentlicher Kinderspielplatz ausgewiesen.

Bei einer ampelgesicherten Überwegung der Landwehrstraße ist der Spielplatz in der Entfernung von ca. 300 m über den Maikuhlenweg als künftige Plan- und Erschließungsstraße im Bebauungsplanentwurf Nr. 175 denkbar einfach zu erreichen. Damit sind die Forderungen des Spielplatzgesetzes für die Wohngebiete im Bebauungsplan Nr. 175 A erfüllt.

VI. Flächenangaben

Von dem etwa 1,7 ha großen Plangebiet sind ausgewiesen als:

1. Allgemeine Wohngebiete - WA -	ca. 1,5 ha
2. Straßenverkehrsfläche	ca. 0,2 ha
	<hr/>
	ca. 1,7 ha
	=====

VII. Kosten und Folgemaßnahmen

Zu den kostenwirksamen Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 175 A alsbald getroffen werden sollen, gehört der Ausbau des Hohen Weges sowie der erforderliche Grunderwerb für den Wendepplatz, soweit sich die dazu benötigten Flächen noch nicht im Eigentum der Stadt befinden.

Die entstehenden Kosten werden nach heutigem Stand auf ca. 210.000,- DM geschätzt. In diesem Betrag sind die Kosten für den Grunderwerb, die Herstellung der Straßen- und Wegebefestigung einschließlich Kanäle und Versorgungsleitungen sowie die Straßenbeleuchtung enthalten. Die Durchführung der Maßnahmen ist etwa für die Jahre 1990 - 1991 zu erwarten. Ein Teil des Erschließungsaufwandes belastet den städtischen Haushalt nur vorübergehend, da dieser durch die Erhebung von Beiträgen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen gedeckt wird.

Die Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 180 BauGB ist bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 175 A nicht erforderlich.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Baugesetzbuches sind nicht erkennbar. Sollten diese dennoch erforderlich werden, so bildet der Bebauungsplan Nr. 175 A hierfür die Grundlage.

Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 150 vom 10. 12.

1980 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 175 A außer Kraft (siehe Anlage 1 zur Begründung).

Delmenhorst, den 31. August 1988

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung

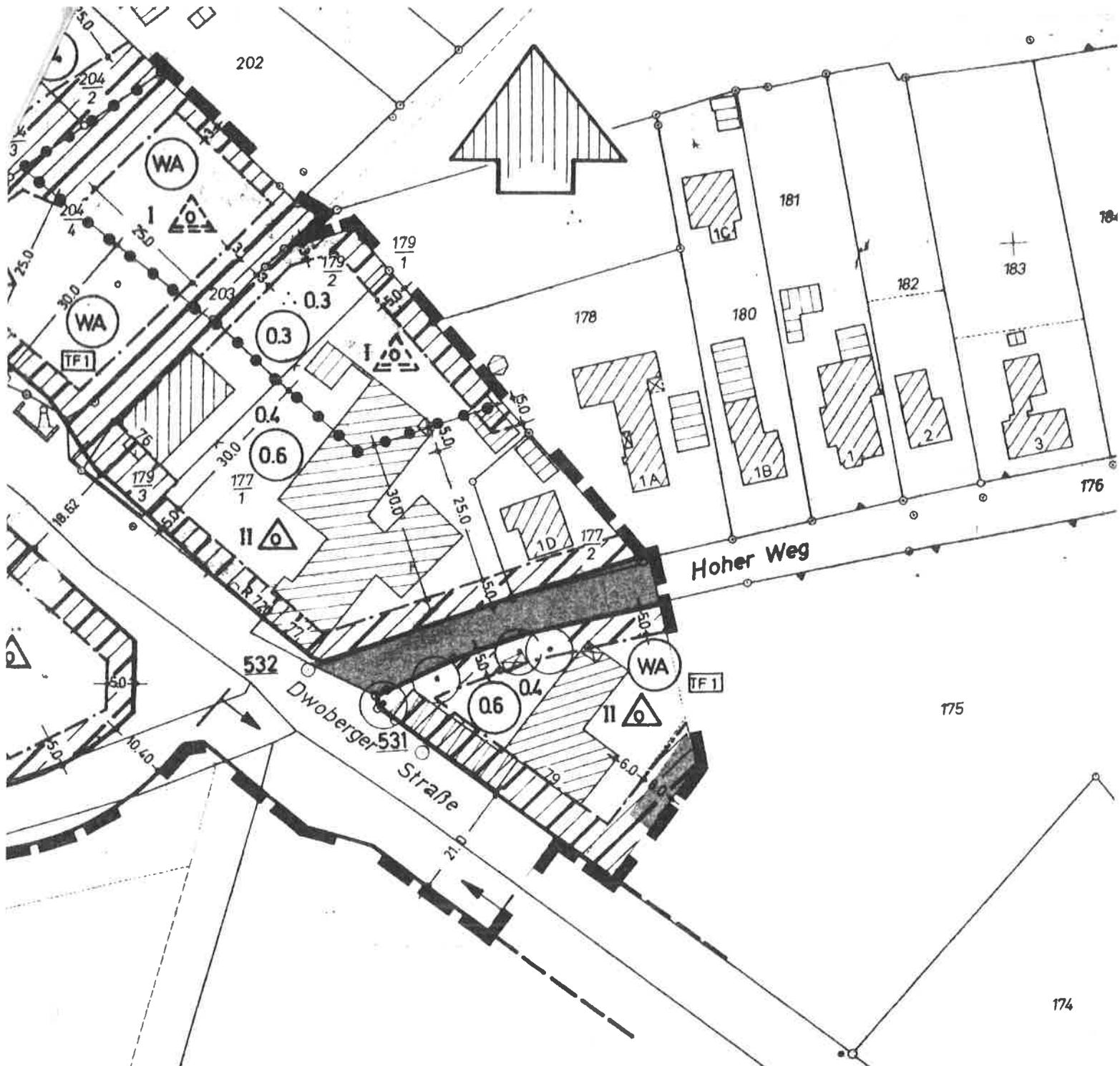


Oetting
Stadtbaurat

Hat vorgelegen
Oldenburg, den 22-2-89
Bez. - Reg. Weser-Ems

Im Auftrage





Anlage 1 zur Begründung
zum Bebauungsplan Nr.175 A

Änderungsbereich 

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr.150

Maßstab 1:1000

Delmenhorst, den 16.12.1987
Stadtplanungsamt

[Handwritten signature]

