

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 150

für die Grundstücke beiderseits der Dwoberger Straße von der Stadtgrenze bis Haus Nr. 79 einschließlich Hoher Weg Nr. 1 D, beiderseits des Winkelweges von der Dwoberger Straße bis Haus Nr. 2 bzw. Flurstück 204/2 (Flur 2), beiderseits des Töpferweges von Haus Nr. 12 bis zum Dwoberger Heuweg, beiderseits des Dwoberger Heuweges von der Dwoberger Straße bis Haus Nr. 74 und für das Flurstück 236/1 (Flur 2) in Delmenhorst.

I. Bisherige Entwicklung, bestehende Planung

Das Planungsgebiet befindet sich im westlichen Stadtgebiet im Ortsteil Dwoberg und umfaßt eine Fläche von ca. 10,16 ha. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt etwa 2,2 km.

In Teilbereichen des Planungsgebietes ist eine aufgelockerte Bebauung vorhanden. Die übrigen Flächen werden zur Zeit noch überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die Dwoberger Straße, der Hohe Weg, der Winkelweg, der Töpferweg, die Straße "Auf dem Berge" und der Dwoberger Heuweg sind seit Jahren als Verkehrsflächen vorhanden, bisher jedoch nicht ausgebaut.

Als vorbereitender Bauleitplan besteht für das Gebiet der Stadt Delmenhorst der am 22. 5. 1979 vom Rat der Stadt beschlossene Flächennutzungsplan. Sonstige rechtsverbindliche Bebauungspläne bzw. Fluchtlinienpläne liegen für das Planungsgebiet nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

II. Anlaß der Planaufstellung und Planungsziel

Die Gemeinden haben nach § 1 (3) des Bundesbaugesetzes (BBauG) die Aufgabe, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Rat der Stadt Delmenhorst hat am 28. 9. 1978 in Erfüllung dieser Verpflichtung die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das eingangs genannte Gebiet beschlossen und damit die Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 150 geschaffen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist insbesondere deshalb erforderlich geworden, um die für den in nächster Zeit vorgesehenen Ausbau der Dwoberger Straße erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen verbindlich festzusetzen. Gleichfalls sollen die künftigen Verkehrsflächen der übrigen, vom Planbereich erfaßten Straßen planungsrechtlich gesichert werden. Die Dwoberger Straße stellt als Kreisstraße (K 227) einen Teil einer wichtigen Verbindung der umliegenden Gemeinden mit dem Stadtkern vom Delmenhorst dar. Die Straße in ihrem jetzigen schlechten Zustand ist den Belastungen, verursacht durch das ständig steigende Verkehrsaufkommen nicht mehr gewachsen. Hier muß mit einem verkehrsgerechten Ausbau dringend Abhilfe geschaffen werden.

Die Nachfrage nach Baugrundstücken im Stadtgebiet steigt ständig an. Innerhalb der ausgewiesenen Baugebiete und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile stehen geeignete Baulücken kaum noch zur Verfügung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen neue Flächen für den Wohnungsbau bereitgestellt werden.

Grundsätzliches Ziel der Planung ist es, neben der verbindlichen Festlegung der für den Ausbau der vom Bebauungsplan Nr. 150 erfaßten Straßen erforderlichen Verkehrsflächen Art und Maß der baulichen Nutzung für alle vom Bebauungsplan erfaßten Grundstücke und Grundstücksteile verbindlich festzusetzen. Darüber hinaus sollen die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen ausgewiesen werden, um hierdurch die künftige Bebauung und Nutzung innerhalb des Planungsgebietes im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung lenken zu können.

Die Erhaltung des im Planbereich vorhandenen älteren Baumbestandes ist zur Wahrung und Belebung des Ortsbildes aus städtebaulicher Sicht dringend geboten. Mit entsprechenden Festsetzungsmerkmalen sollen diese Bäume auf Dauer geschützt werden.

III. Planinhalt

In der Art der Bodennutzung wurde der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan vom 22. 5. 1979 für das Gebiet der Stadt Delmenhorst entwickelt. Die in dieser Hinsicht getroffenen Festsetzungen stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

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 geplanten Bebauung sowie der vorangegangenen Entwicklung wurden im Planbereich allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. In Anlehnung an die vorhandene Bebauung wurden in den straßenseitigen Bereichen im allgemeinen zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zugelassen. Im Bereich der unbebauten rückwärtigen Grundstücksflächen an der Dwoberger Straße und am Winkelweg ist ein Vollgeschoß als Höchstgrenze zulässig. Die gleichfalls zur Zeit noch unbebauten Grundstücksflächen nördlich des Dwoberger Heuweges stellen aus städtebaulicher Sicht den Übergang zwischen der vorhandenen Bebauung und der freien Landschaft dar. Diese freie Landschaft wird auch künftig unbebaut bleiben, da der Flächennutzungsplan hier Flächen für die Landwirtschaft darstellt. Aus den vorgenannten Gründen wurde die Höhe der baulichen Anlagen über Straßenoberkante mit 8,50 m als Höchstgrenze bei zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Damit soll der Übergang in die freie Landschaft städtebaulich positiv beeinflußt werden.

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

Im Planungsgebiet gilt die offene Bauweise, wobei, den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechend, differenziert nur Einzelhäuser, Einzelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen bzw. Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Auf diese Weise bleibt der lockere und baulich offene Gebietscharakter erhalten. Insbesondere auf den Flurstücken 234, 235/1 und 2 und 236/1, die insgesamt von einem

Bauträger gebaut werden sollen, ist eine sehr aufgelockerte Bebauung am Ortseingang von Delmenhorst städtebaulich erwünscht, um hier in der Randlage des Stadtgebietes eine Harmonisierung mit der in der benachbarten Gemeinde Ganderkesee vorhandenen lockeren Bebauung zu erreichen. Aus diesem Grunde und vor allem auch deswegen, weil diese Flurstücke sich am Rande des nach Süden zum Tiergarten abfallenden Geländes befinden, wurde zur Erhaltung des reizvollen Landschaftsbildes die eingeschossige Bebauung als Höchstgrenze festgelegt. Die Breite dieser Baugrundstücke muß mindestens 20,0 m betragen. Lediglich im Bereich des Flurstücks 234 kann eine Unterschreitung der Mindestbreite bis zu 2,0 m als Ausnahme zugelassen werden, wenn bei Einhaltung der Mindestbreite eine Grundstücksaufteilung wesentlich erschwert wird. Die Planung wurde bewußt so vorgenommen, damit im Zusammenhang mit der in Zukunft geplanten, gleichfalls lockeren Bebauung zwischen "Auf dem Berge", Dwoberger Dorfschaftsweg und Töpferweg der städtebauliche Charakter einer lockeren, der Landschaft angeglichenen Hangbebauung erreicht werden kann.

Die Ausweisungen überbaubarer Flächen in den rückwärtigen Bereichen der relativ tiefen Grundstücke an der Dwoberger Straße und am Winkelweg soll deren sinnvolle bauliche Ausnutzung ermöglichen. Die Anbindung dieser Grundstücke mit einer Planstraße an das vorhandene Straßennetz ist wegen der dafür kaum ausreichenden Zwischenfläche aus Kostengründen nicht zu vertreten. Andererseits liegen keine zwingenden Gründe vor, diese Flächen von einer Bebauung auszuschließen. Durch die geplanten Festsetzungen soll hier eine Zweitbebauung auf den Grundstücken bzw. die Bildung von selbständigen Grundstücken über Privatzuwegungen als sogenannte Hammergrundstücke oder sogenannte Gemeinschaftszuwegungen und Baulasten mit Anschluß an das vorhandene Straßennetz ermöglicht werden. Eine ausreichende Erschließung ist damit gegeben.

Die überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgelegt.

Auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen dürfen Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie bauliche Anlagen nach § 12 (1) und (2) der

Niedersächsischen Bauordnung nicht errichtet werden. Mit dieser textlichen Festsetzung soll auf den städtebaulichen Gesamteindruck des Straßenbildes Einfluß genommen werden. Insbesondere soll mit dieser Festsetzung die Errichtung von Garagen in den Vorgärten unterbunden werden. Sofern Garagen jedoch mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie erstellt werden, ist dieses als Ausnahme zulässig.

Infolge einer weiteren textlichen Festsetzung sind für die allgemeinen Wohngebiete im Bereich der Flurstücke bzw. Teile der Flurstücke 14/5, 20, 21, 24, 234, 235/1 und 2 sowie 236/1 die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Danach dürfen hier Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für die Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen nicht errichtet werden. Die zuvor genannten Flächen sind zur Zeit noch überwiegend unbebaut und sollen der Errichtung von Wohngebäuden vorbehalten bleiben, da für die Errichtung der hier ausgeklammerten Ausnahmen in den übrigen Bereichen des Planungsgebietes ausreichende Möglichkeiten angeboten werden.

Die Baugrundstücke auf dem Flurstück 236/1 dürfen nur an die Verkehrsfläche der Planstraße bzw. an die Straße "Auf dem Berge" angeschlossen werden. Dieses ist insbesondere deshalb erforderlich, da der Riehenweg zur Gemeinde Ganderkesee gehört und zur Zeit in nicht ausgebauter Form vorhanden ist. Es ist nicht bekannt, ob bzw. wann der Riehenweg ausgebaut wird. Die vollständige Durchführung des Bebauungsplanes macht jedoch eine ausreichende Erschließung erforderlich.

Die Dwoberger Straße erhält bei einer mittleren Ausbaubreite von 15,12 m neben der Fahrbahn beidseitig einen Geh- und Radweg. Für den ruhenden Verkehr sind abschnittsweise Längsparkstreifen vorgesehen. Eine im Zuge der Dwoberger Straße verkehrende Buslinie erfordert die beidseitige Anordnung von Haltebuchten. Der Winkelweg, der Töpferweg, der Dwoberger Heuweg und die Planstraße (Unternehmerstraße) erhalten neben der Fahrbahn einen bzw. zwei Gehwege und abschnittsweise Längsparkstreifen.

Der Hohe Weg wird im Rahmen der Durchführung der im Anschlußbebauungsplan Nr. 151 geplanten neuen Verkehrsstraße nicht mehr als Fahrstraße an die Dwoberger Straße angebunden. Hier ist lediglich zur allgemeinen Verkehrsberuhigung am Hohen Weg eine Geh- und Radwegverbindung vorgesehen. Der Hohe Weg soll künftig in Höhe des Grundstücks Hoher Weg Nr. 1 A einen abschließenden Wendepunkt erhalten.

Im Bereich der Stadtgrenze sind zwei Einmündungen - Riehenweg (Gemeinde Ganderkesee) und "Auf dem Berge" - vorhanden. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist es erforderlich geworden, diesen Einmündungsbereich umzugestalten. So ist für die Straße "Auf dem Berge" zwischen Flurstück 236/2 und Dwoberger Straße lediglich eine Geh- und Radwegverbindung geplant. Der übrige Teil der Straße soll für den Pkw-Verkehr benutzbar bleiben und insbesondere auch der Erschließung der Baugrundstücke auf dem Flurstück 236/1 dienen.

Die Ausbauquerschnitte der vom Planbereich erfaßten Straßen sind der Anlage zur Begründung zu entnehmen. Aus dieser Anlage ist gleichfalls ersichtlich, daß ein Anschluß an die Verkehrsfläche in Teilabschnitten der Flurstücke 13, 14/5, 262 und 263 aus Gründen der Verkehrs- und Straßenqrünplanung (Haltebucht und Grünfläche) nicht gestattet ist. Die im Bebauungsplan Nr. 151 geplante Tangente ist ein weiterer wichtiger Punkt, den Anschluß an die Verkehrsfläche der Dwoberger Straße im Bereich der Flurstücke 262 und 263 nicht zu gestatten. Für alle vorgenannten Flurstücke ist der Anschluß an die Verkehrsflächen jedoch sichergestellt.

Für die Grundstückseigentümer besteht die Verpflichtung, Einstellplätze auf den einzelnen Grundstücken für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf nachzuweisen. In Verbindung mit den neu anzulegenden öffentlichen Parkmöglichkeiten wird somit auch den Belangen des ruhenden Verkehrs Rechnung getragen.

Auf dem Flurstück 236/2 ist eine 20 KV-Schaltanlage mit angegliederter Transformatorenstation der Energieversorgung Weser-Ems vorhanden. Diese Anlage wurde mit der umgebenden Fläche als Versorgungsanlage im Bebauungsplan ausgewiesen. Soweit ähnliche Anlagen

zur Versorgung der Baugebiete erforderlich werden, können sie gemäß § 14 (2) BauNVO in den einzelnen Baugebieten errichtet werden.

Entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 236/1 wurde ein Leitungsrecht in 3,0 m Breite zugunsten der Stadt Delmenhorst festgesetzt. Dieses Leitungsrecht wird für die Einleitung des Oberflächenwassers der Planstraße in den seitlich des Riehenweges verlaufenden Graben benötigt. Das Einvernehmen mit der Gemeinde Ganderkesee wurde bereits vor geraumer Zeit hergestellt.

Das Planungsgebiet wird im Bereich des Flurstücks 24 von einer 20 KV-Freileitung überspannt. Diese vorhandene oberirdische Versorgungsanlage wurde mit Hinweis auf die einzuhaltenden Sicherheitsabstände nach den VDE-Richtlinien in den Bebauungsplan übernommen. Diese Übernahme gilt jedoch nicht als Festsetzung.

IV. Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25 BBauG

Im Planungsgebiet ist ein umfangreicher älterer Baumbestand in Form von Einzelbäumen und Baumgruppen vorhanden, der durch Neuanpflanzungen nicht zu ersetzen ist. Zur Erhaltung des Umweltwertes sind diese Bäume aus städtebaulicher Sicht zu schützen. Im Bebauungsplan wurde das entsprechend festgesetzt. Hier wird besonders 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.

V. Kinderspielplätze

Die vom Bebauungsplan erfaßten Gebiete grenzen überwiegend an öffentliche Verkehrsflächen bzw. sind bereits bebaut. Aus Gründen der Sicherheit ist es unzweckmäßig, an Straßen mit hohem Verkehrsaufkommen Kinderspielplätze einzurichten. Aus diesen Gründen ist eine geeignete Spielfläche im Planbereich nicht vorhanden.

In Auswertung des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze vom 6. 2. 1973 ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine nutzbare Spielfläche von ca. 765 qm erforderlich. Diese Bedarfsfläche ist aufzuteilen, da es aus Gründen der Sicherheit nicht vertretbar ist, die Kinder zum Erreichen der Spielfläche die Dwoberger Straße überqueren zu lassen. Somit ist für den nordöstlichen Planbereich eine Nettospielefläche von ca. 465 qm erforderlich, die bei künftigen Planungen nordöstlich der Dwoberger Straße berücksichtigt werden soll. Im Bereich der großen Freiflächen zwischen "Auf dem Berge", Dwoberger Dorfschaftsweg und Töpferweg ist eine größere Spielanlage in Aussicht genommen, die den Bedarf von mindestens 300 qm (Nettospielefläche) für die Gebiete südwestlich der Dwoberger Straße mit abdecken soll.

VI. Flächenangaben

Von dem ca. 10,16 ha großen Planungsgebiet werden ausgewiesen als:

1. Allgemeine Wohngebiete	ca. 8,02 ha
2. Straßenverkehrsflächen	ca. 2,12 ha
3. Flächen für Versorgungsanlagen	ca. 0,02 ha
	<hr/>
	10,16 ha
	=====

VII. Kosten und Folgemaßnahmen

Zu den kostenwirksamen Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen, gehört der Ausbau der Dwoberger Straße. Die entstehenden Kosten werden nach heutigem Stand auf ca. 1,95 Mio. DM geschätzt. In diesem Betrag sind alle Kosten für noch erforderlichen Grunderwerb, die Straßenbefestigung einschließlich Straßengrün und evtl. Freilegung, die Kanäle, die Verlegung bzw. Erneuerung von Gas- und Wasserleitungen sowie die Straßenbeleuchtung enthalten. Die Durchführung dieser Maßnahmen ist für das Jahr 1983 vorgesehen.

Die Planstraße wird als sogenannte Unternehmeranlage durch einen Bauträger erstellt und nach der Fertigstellung der Stadt Delmenhorst übertragen. Somit braucht die Stadt Delmenhorst für die Anlegung der Planstraße keine finanziellen Vorleistungen zu erbringen, sondern nur den auf sie entfallenden gesetzlichen Anteil zu tragen.

Die für die Durchführung des Bebauungsplanes erforderlichen Mittel aus dem Haushalt können zu gegebener Zeit erwartet werden. 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 im Bebauungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt. Noch nicht im Eigentum der Stadt befindliche Teilflächen dieser künftigen öffentlichen Anlagen müssen von der Stadt erworben oder notfalls für den ausgewiesenen Zweck enteignet werden.

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

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht zu erwarten. Sollten sie dennoch erforderlich werden, so bildet der Bebauungsplan Nr. 150 hierfür die Grundlage.

Bestehende frühere Pläne im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 150 treten mit der nach § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung außer Kraft.

Delmenhorst, den 12. September 1980

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung



Oetting
Stadtbaurat

**Anlage zur Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 150**
Ausbauhinweise Maßstab: 1:1000

F = Fahrbahn G = Gehweg
R = Radweg P = Parkstreifen
○ zu erhaltende Bäume ■ Straßengrün
— Ausbaugrenzen S = Schrammbord

Delmenhorst, den 12.9.1980
Stadtplanungsamt
J. J. J.

Gemeinde
Ganderkesee

