



B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 253

für einen Teilbereich zwischen dem Dwoberger Dorfschaftsweg, dem Töpferweg und der Dwoberger Straße in Delmenhorst

I. Bisherige Entwicklung im Planungsgebiet, bestehende Planung

Der Planungsbereich liegt im nordwestlichen Stadtgebiet und umfaßt eine Fläche von ca. 0,92 ha. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt etwa 2 km.

Der Planungsbereich liegt südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 150 aus dem Jahre 1981 und östlich des zur Zeit im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 223 (Dwoberg). Südlich des Dwoberger Dorfschaftsweges liegen die Flächen der ehemaligen Deponie "Dwoberg". Eine Bebauung dieser Flächen ist auf Dauer ausgeschlossen.

Die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 253 erfaßten Flächen sind entlang des Töpferweges vorrangig mit eingeschossigen Einzelhäusern (überwiegend Einfamilienhäuser) bebaut. Die übrigen Flächen sind unbebaut und unterliegen heute einer intensiven Grünlandnutzung.

Als vorbereitender Bauleitplan besteht für das Gebiet der Stadt Delmenhorst der am 22. 5. 1979 vom Rat der Stadt beschlossene Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan Nr. 253 ist daraus entwickelt worden. Der Bebauungsplan greift geringfügig in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 150 ein (siehe Anlage). Die dort getroffenen Festsetzungen werden durch diesen Bebauungsplan geändert und den heutigen Bedürfnissen angepaßt. Sonstige rechtsverbindliche Bauleitpläne liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 253 nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

II. Anlaß der Planaufstellung und Planungsziel

Die Gemeinden haben nach den Bestimmungen des § 1 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) die Aufgabe, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der bestehende dringende Bedarf an baureifen Grundstücken in Delmenhorst hat den Rat der Stadt veranlaßt, auf diesen bisher unbeplanten Flächen ebenfalls Bebauungsmöglichkeiten zu schaffen und damit eine Arrondierung der Bauflächen in diesem Bereich vorzunehmen.

Der Bebauungsplan Nr. 253 soll die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine Bebauung mit eingeschossigen Einzelhäusern in diesem Bereich schaffen und die dafür erforderlichen Erschließungsflächen sicherstellen. Dabei sind Festsetzungen anzustreben, die sich an der bereits vorhandenen Bebauung und den im Bebauungsplanverfahren Nr. 223 (westlich des Töpferweges) angestrebten Festsetzungen orientieren.

III. Planinhalt

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 sieht im § 1 vor, die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung festzusetzen. Entsprechend dieser Bestimmung und unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung wurde die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das Allgemeine Wohngebiet soll vorrangig dem Wohnen dienen. Aus diesem Grunde sind sämtliche Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Damit ist gesagt, daß Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen hier nicht zulässig sind.

geplante Bepflanzung (Bäume und Weißdornhecke) nicht beeinträchtigt wird.

Zum Zwecke der Erschließung der Baugrundstücke im Bereich des Flurstücks 261/26 der Flur 2 wurde eine 4,30 m breite, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt. Die Bauflächen dürfen nur über dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an die Verkehrsflächen des Dwoberger Dorfschaftsweges angeschlossen werden. Mit Rücksicht auf die entlang des Dwoberger Dorfschaftsweges vorhandene, erhaltenswerte Weißdornhecke gilt dieses auch für die Flächen des Flurstücks, die ansonsten direkt an den Dwoberger Dorfschaftsweg angrenzen. Ein Anschluß der nördlichen Grundstücksteile an die Dwoberger Straße ist aus Gründen der Verkehrssicherheit ausgeschlossen. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht kann unproblematisch durchgesetzt werden, da die dafür zu beanspruchende Fläche ebenfalls Bestandteil des Flurstücks 261/26 der Flur 2 ist. Für die voraussichtlich notwendige Befestigung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechtsfläche dürfen zur Minimierung des Versiegelungsgrades nur versickerungsfreundliche Materialien gewählt werden.

Das Verbot zum Anschluß der Baugrundstücke an einer beliebigen Stelle des Dwoberger Dorfschaftsweges wurde ebenfalls zum Schutz der Weißdornhecke ausgesprochen. Die Hecke soll möglichst durchgängig erhalten werden. Die zulässigen Einfahrts- und Ausfahrtsbereiche sind daher im Bebauungsplan besonders angegeben.

Der Bebauungsplan setzt die heutigen öffentlichen Verkehrsflächen des Dwoberger Dorfschaftsweges fest. Die Straße soll zu einem heute noch nicht bekannten Zeitpunkt ausgebaut werden. Die dadurch entstehenden Kosten können daher zur Zeit noch nicht genannt werden. Eine Verbreiterung ist jedoch nicht vorgesehen.

Im Geltungsbereich sind entlang des Dwoberger Dorfschaftsweges drei Eichen vorhanden, die das Ortsbild in diesem Bereich wesentlich prägen und daher aus städtebaulicher Sicht zu erhalten sind. Durch das entsprechende Planzeichen wur-

Im Geltungsbereich wurde ein Vollgeschoß als Höchstgrenze festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der bestehenden Bebauung am Töpferweg.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich durch eine Geschoßflächenzahl geregelt. Diese Zahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig ist. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl ist aufgrund der zulässigen eingeschossigen Bebauung entbehrlich. Eine höhere Ausnutzungsziffer als 0,3 ist in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft nicht zu vertreten. Darüber hinaus kann dadurch der Anteil der versiegelten Flächen minimiert werden.

Im Geltungsbereich wurde im Rahmen der offenen Bauweise die Möglichkeit für eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt. Während in den angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten des Bebauungsplanes Nr. 150 die Anzahl der Wohnungen in den einzelnen Gebäuden nicht begrenzt wurde, dürfen die Wohngebäude in diesem Allgemeinen Wohngebiet nicht mehr als zwei Wohnungen haben. Damit soll dem Wunsch nach einer aufgelockerten Bebauung in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft Rechnung getragen werden.

Durch Festsetzung einer Mindestgröße für die Baugrundstücke wird ebenfalls verhindert, daß hier eine städtebaulich nicht erwünschte Verdichtung stattfindet.

Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes sind gegenüber den nicht überbaubaren Flächen mittels einer Baugrenze abgegrenzt. Infolge einer textlichen Festsetzung dürfen auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie bauliche Anlagen nach § 12 (1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) nicht errichtet werden. Mit dieser Festsetzung wird insbesondere sichergestellt, daß in den Vorgärten keine Garagen errichtet werden. Diese Flächen sollen einer Begrünung vorbehalten bleiben. Darüber hinaus wird erreicht, daß die entlang des Dwoberger Dorfschaftsweges vorhandene und

den diese Bäume im Bebauungsplan festgesetzt. Sobald einer dieser Bäume abgängig sein sollte, muß an dieser Stelle ebenfalls wieder eine Eiche gepflanzt werden. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan ein Pflanzgebot für vier neue Bäume fest, um damit die angedeutete Eichenreihe zu ergänzen. Hierfür sollen vorzugsweise ebenfalls Eichen ausgewählt werden.

Der Bebauungsplan erfaßt jedoch nicht alle nach der "Satzung über den Schutz des Baumbestandes" (Baumschutzsatzung) der Stadt Delmenhorst zu schützenden Bäume. Auf den § 3 der Baumschutzsatzung wird sowohl in der Planzeichnung als auch an dieser Stelle besonders hingewiesen.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Kampfmittel oder Bombenblindgänger aus dem zweiten Weltkrieg im Erdreich zu vermuten. Die Polizeidirektion Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst - hat der Stadt diese Vermutung nach Auswertung der dort vorliegenden Luftbilder der Alliierten im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mitgeteilt. Von dort wird eine Bodensondierung für erforderlich gehalten. Da dem Kampfmittelbeseitigungsdienst laufend neue Luftbilder zur Verfügung gestellt werden, die unter Umständen den Verdacht auch entkräften können, wird eine Bodensondierung während des Bebauungsplanverfahrens nicht für erforderlich gehalten. Im Rahmen der Plandurchführung haben die jeweiligen Bauherren jedoch mit der Polizeidirektion Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst - abzuklären, ob und in welchen Bereichen eine Bodensondierung erforderlich ist. Aus diesem Grunde erfolgte eine Kennzeichnung nach § 9 (5) Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan.

In die Planzeichnung wurde der Hinweis aufgenommen, daß etwaige bei der Plandurchführung zutage tretende ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde bei der Denkmalpflege oder einem Beauftragten für Denkmalpflege meldepflichtig sind.

IV. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Etwa 2/3 der Flächen im Planungsgebiet sind zur Zeit noch nicht bebaut und unterliegen einer intensiven Grünlandnutzung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann im Zusammenhang mit den angrenzenden Flächen als Bestandteil eines noch abwechslungsreich strukturierten, eher ländlich geprägten Landschaftsraumes gesehen werden. Der Bebauungsplan Nr. 253 dient somit der Vorbereitung eines Eingriffs gemäß § 7 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes. Hinsichtlich Minimierung und Kompensation möglicher Eingriffsfolgen sind im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes die nachstehenden Maßnahmen umzusetzen:

Die nördlich des Dwoberger Dorfschaftsweges verlaufende Weißdornhecke ist prägend für den Straßenraum und wird daher durch eine Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB langfristig gesichert. Da die Hecke auf ihrer gesamten Länge möglichst geschlossen erhalten werden sollte, wurde entlang des Dwoberger Dorfschaftsweges ein Anschlußverbot ausgesprochen. Lediglich an zwei Stellen sind Einfahrts- und Ausfahrtsbereiche festgelegt worden. Die heute vorhandene Zufahrt am Dwoberger Dorfschaftsweg ist durch Neuanspflanzung wieder zu schließen.

An der Nordseite des Dwoberger Dorfschaftsweges sind drei große Eichen vorhanden, die durch entsprechende Festsetzungsmerkmale für die weitere Erhaltung gesichert werden. Durch Neuanspflanzung von vier weiteren Eichen wird diese Baumreihe vervollständigt.

Zur Erhöhung der ökologischen Qualitäten der neu entstehenden Hausgärten ist im gesamten Geltungsbereich mindestens ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum pro 150 m² Grundstücksfläche anzupflanzen. Dabei kann es sich z. B. um Stieleichen, Eschen, Schwarzpappeln oder Schwarzerlen handeln. Bei der Bepflanzung sind sowohl Solitärbäume als auch Baumgruppen zulässig.

Neben den Baumpflanzungen auf den einzelnen Grundstücken müssen die Grundstücksränder mit standortgerechten Laubgehölzen eingegrünt werden.

Zur Minimierung der Beeinträchtigung des Naturhaushaltes durch die künftige Bebauung wurde als Maß der baulichen Nutzung eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,3 festgesetzt. Diese Ausnutzungsziffer liegt an der unteren Grenze der Wirtschaftlichkeit.

Es ist davon auszugehen, daß sowohl die Fläche des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes als auch Zufahrten zu Garagen sowie Stellplätze und Freisitze (Terrassen) befestigt werden sollen. Durch Auswahl von versickerungsfreundlichen Materialien kann der Versiegelungsgrad auf ein Minimum begrenzt werden.

V. Kinderspielplätze

Eine geeignete Fläche zur Festsetzung eines Kinderspielplatzes ist im Planungsgebiet nicht vorhanden. Im Geltungsbereich des angrenzenden, zur Zeit im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 223 wird in ca. 200 m Entfernung eine 800 m² große Kinderspielplatzfläche ausgewiesen. Für den Nachweis in diesem Planungsgebiet wird nur ein Teil der Fläche benötigt. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 253 wurde ein Bedarf von ca. 50 m² ermittelt, der im Bereich der zuvor genannten Spielfläche nachgewiesen werden kann. Die Forderungen des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze sind damit in ausreichendem Maße erfüllt.

VI. Flächenangaben

Von dem etwa 0,92 ha großen Planungsgebiet werden ausgewiesen als:

1. Allgemeine Wohngebiete	ca. 0,78 ha
2. Straßenverkehrsflächen	<u>ca. 0,14 ha</u>
	ca. 0,92 ha

VII. Kosten und Folgemaßnahmen

Kostenwirksame Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald durchgeführt werden müssen, sind nicht erforderlich.

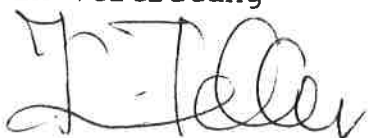
Sofern bodenordnende Maßnahmen bei der Plandurchführung - obwohl heute nicht erkennbar - erforderlich werden, bildet der Bebauungsplan hierfür die Grundlage.

Mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 253 nach § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) treten alle bisherigen Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 253 - insbesondere die von der Planung betroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 150 - außer Kraft.

Delmenhorst, den 24. 8. 1993

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung



K. Keller
Stadtbaurat