



B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 234
mit gestalterischen Festsetzungen

für ein Gebiet zwischen Dwostraße, Goethestraße, Hölderlinstraße
(Landwehrgraben) und dem Dwoberger Heuweg in Delmenhorst

I. Bisherige Entwicklung, bestehende Planung

Das Planungsgebiet befindet sich im nordwestlichen Stadtbe-
reich und umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 4,74 ha.

Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,0 km.

Bei dem vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 234 er-
faßten Plangebiet handelt es sich im wesentlichen um rückwärt-
tliche Freiflächen, die bisher zumeist gärtnerisch genutzt wer-
den bzw. wurden. Im Zentrum des Plangebietes hat sich teil-
weise eine Grasfläche aus liegengelassenen nicht mehr weiter
kultivierten Hausgärten oder anderer Bodenbearbeitung
entwickelt. Dieser Bereich stellt sich in seinen Strukturen
demnach als typischer innerstädtischer Bereich ohne besondere
ökologische Bedeutung dar. Das Baugebiet wird insgesamt durch
ausgebaute Straßen begrenzt, an denen sich fast vollständig
eine ein- bis zweigeschossige, in Einzelfällen auch dreige-
schossige Bebauung, vorwiegend in Form von Einzel- oder
Doppelhäusern, befindet. Die bestehenden Grundstücke, die eine
erhebliche Tiefe aufweisen, bilden die zuvor beschriebene
rückwärtige Freifläche, die nunmehr unter bodenordnenden Ge-
sichtspunkten erschlossen und einer städtebaulich geordneten
Bebauung zugeführt werden soll. Der im Westen an den vorlie-
genden Planbereich angrenzende Bebauungsplan Nr. 37 weist aus-
gehend von der Hölderlinstraße bereits eine öffentliche Ver-
kehrsfläche als Anschlußstutzen aus, der für die Erschließung
der neuen Baugebiete planmäßig in Anspruch genommen werden
soll.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 234 greift in Abschnitten einiger Grundstücke am Dwoberger Heuweg in den Bebauungsplan Nr. 37 vom 27.06.1967 der Stadt Delmenhorst ein.

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 234 gelten bis auf Ausnahme eines Grundstücks im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 22.05.1979 Wohnbauflächen. Für dieses, mit einem Einzelhandelsgeschäft für den täglichen Bedarf fast vollständig bebaute Eckgrundstück Dwostraße/Goethestraße, stellt der Flächennutzungsplan Mischbaufläche dar, für die der vorliegende Bebauungsplan die Entwicklung einleiten soll.

II. Anlaß der Planaufstellung und Planungsziele

Die Gemeinden sind nach dem Baugesetzbuch verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Demzufolge faßte der Rat der Stadt den Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 234 und ordnete für dessen wesentliche Bereiche die Umlegung gemäß den §§ 45 und 46 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) an.

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 234 ist es, insbesondere die weiträumigen Freiflächen in seinem Geltungsbereich einer städtebaulich geordneten Bebauung zuzuführen und die dementsprechende verkehrliche Erschließung bzw. die öffentlichen Straßenverkehrsflächen festzusetzen. Aufgrund der innerstädtischen, äußerst günstigen Lage des Plangebietes zum Stadtkern, es kann durchaus von Zentrumnähe gesprochen werden, sind Anlagen der Infrastruktur weitgehend vorhanden. Aus diesen Gründen ist die genannte Innenbereichfläche für eine bauliche Erschließung besonders geeignet, um damit den eklatanten Bedarf an Baugrundstücken in der Stadt Delmenhorst relativ kurzfristig, ökologisch und ökonomisch sinnvoll und harmonisch zu erfüllen. Der Baulandbedarf in der Stadt Delmenhorst hat erhebliche Ausmaße erreicht, wie aufgrund von aktuellen Daten aus der Stadtentwicklungsplanung eindeutig belegt wird. Der

Zubaubedarf an Wohnungen bis zum Jahre 1995 liegt je nach zugrundegelegten Kombinationen von Bauformen zwischen 2.400 und 4.000 Wohneinheiten. Wählt man das 2.000 als Bezugspunkt, so müssen in den nächsten zehn Jahren zwischen 3.000 und 5.100 Wohnungen in Delmenhorst gebaut werden.

Ein weiteres grundlegendes Ziel der Stadtentwicklung ist zudem die Innenentwicklung, d. h. Verdichtung im innerstädtischen Raum, um bereits bestehende Versorgungsstrukturen optimal nutzen zu können und Außenbereiche soweit wie irgend möglich zu schonen! Hinzu kommt, daß aufgrund der bisherigen gärtnerischen Nutzungen und vorhandenen Teilflächen mit Mähwiesencharakter keine Naturräume in Anspruch genommen oder entsprechende erhebliche Eingriffe gemäß § 7 NNatSchG vorzunehmen oder zu berücksichtigen wären.

Es besteht also ein erhebliches öffentliches Interesse daran, einen Bereich, der von ausgebauten Straßen umgeben ist, einer Bebauung zuzuführen. Darüber hinaus sind alle notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen, sowie unweite Ladengeschäfte und insbesondere die Citynähe zwingende Gründe dafür, eine strukturförmige Bebauung dieses Innenbereiches zu ermöglichen. Besonders hervorzuheben ist damit die Zielsetzung dieses Bebauungsplanes, im Zusammenhang mit einem Umlegungsverfahren sowohl für die städtischen Förderungsbelange als auch für den Markt, die rückwärtigen Bereiche eines zentrumnahen, vorhandenen Wohngebietes strukturgerecht zu erschließen und dringend benötigte Wohnbaugrundstücke zu schaffen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes selbst ist mittels Planstraßen vorgesehen, die in Verlängerung über den im Bebauungsplan 37 bereits ausgewiesenen Straßenstutzen an die Hölderlinstraße anbinden. Zudem ist eine Fuß- und Radwegverbindung im Süden des Plangebietes zum Dwoberger Heuweg vorgesehen. Die Verbindung ist auch aus Sicherheitsgründen erforderlich, weil sie in etwaigen Notfällen als Zu- und Abfahrt (Feuerwehr, Rettungswagen, etc.) benutzt werden kann. Das hier gewählte Erschließungskonzept soll sich planerisch sensibel und funktionell durch kleine Straßenquerschnitte und einen

vorgesehenen Einbahnstraßen-Ringverkehr an das vorhandene Straßennetz dieses Gebietes anfügen. Dabei ist an den Ausbau von verkehrsberuhigten Wohnstraßen ausschließlich für den künftigen Quellverkehr dieses Plangebietes gedacht. Durchgangsverkehr soll auf diese Weise aus den Wohngebieten ausgeschlossen bleiben. Für den ruhenden Verkehr sind die nötigen Parkplätze im öffentlichen Straßenraum vorgesehen. Im Rahmen des verkehrsberuhigten niveaugleichen Ausbaus der Planstraßen sind Straßengrün und hinweisende Pflastermarkierungen geplant, die den KFZ-Verkehr zu geringeren Geschwindigkeiten veranlassen und den Parkraum kennzeichnen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 22.05.1979 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 234 insbesondere Wohnbauflächen und lediglich für ein Eckgrundstück Dwostraße/Goethestraße Mischbaufläche dar. Die Art der Bodennutzung mit den Festsetzungen von reinen und allgemeinen Wohngebieten ist mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes grundsätzlich vereinbar, im Bereich der Mischbaufläche wird eine abweichende Gebietsart im Bebauungsplan entwickelt. Aufgrund des fast vollständig bebauten kleinflächigen Eckbereiches mit untergeordneter, städtebaulicher Bedeutung, ist es sinnvoll, hier gleichermaßen langfristig ein allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Die städtebauliche Prüfung hat ergeben, daß unter dem Gesichtspunkt der Entwicklung dieser inselartigen Mischbaufläche, die sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan ergibt, die Grundkonzeption und geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Die hier dargestellte Fläche ist von so geringer Größe, daß das Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB greift. Das hier an der Ecke Dwostraße/Goethestraße befindliche Einzelhandelsgeschäft führt ein Sortiment für den täglichen Bedarf und dient eindeutig der Gebietsversorgung, es ist daher im allgemeinen Wohngebiet zulässig. Ziel ist es, daß die derzeitige Nutzung des Geschäftes von den Festsetzungen und der Funktion her unbeeinträchtigt bleibt - über dieses Maß hinaus eine Entwicklung jedoch ausgeschlossen wird.

Im Bebauungsplan Nr. 234 ist daher die Festsetzung als Mischgebiet an dieser Stelle langfristig nicht sinnvoll.

Durch Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung soll der Bebauungsplan im Einklang mit der Umlegungsplanung eine geordnete bauliche Entwicklung der erfaßten Grundstücksflächen sicherstellen. Auch die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen sowie die erforderlichen Erschließungsflächen sollen für den Planbereich festgesetzt werden.

Alle vom Bebauungsplan Nr. 234 erfaßten Baugebiete sind oder werden an die vorhandenen oder herzustellenden öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen.

Das Oberflächenwasser soll in das Trennsystem der städtischen Kanalisation geleitet werden. Durch die Festsetzungen der Mindesthöhen für die Straßenoberkante in den Bebauungsplan soll die erforderliche Überdeckung des neu zu erstellenden Leitungssystems im öffentlichen Straßenbereich sichergestellt werden. Die Festlegungen dieser Werte erfolgte nach den detaillierten Angaben der beteiligten Fachämter.

Der im Bebauungsplanbereich für das Orts- und Landschaftsbild charakteristische wertvolle Baumbestand, soweit er städtebaulich relevant ist, soll durch geeignete Festsetzungen erhalten und entwickelt werden, um dessen Bestand langfristig zu sichern. Unabhängig davon greift die Baumschutzsatzung der Stadt Delmenhorst.

Rechtsverbindliche Natur- und Landschaftsschutzgebiete liegen für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 234 nicht vor! Biotope gemäß Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) befinden sich gleichermaßen nicht im Plangebiet. Nach eingehenden Abwägungen wurde einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde festgestellt, daß erhebliche Eingriffe, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, durch diesen Bebauungsplan allgemein

nicht zu erwarten sind. Im Zentrum des Geltungsbereiches gibt es einen jungen, landschaftlich wie städtebaulich interessanten Baumbestand aus vorwiegend Eichen, Kastanien und Buchen. Um diesen Bestand insgesamt zu erhalten, wurde für die Bauleitplanung jeder einzelne Baum eingemessen, um diese aus städtebaulichen Gründen festzusetzen und dementsprechend zu schützen. Darüber hinaus erfolgte für die Gesamtfläche dieses Bestandes die Festsetzung eines öffentlichen Kinderspielfeldes; zum einen, um dem Baumbestand innerhalb einer öffentlichen Grünfläche zusätzlichen Schutz angedeihen zu lassen und damit den Bestand besonders zu schützen, zum anderen soll auf diese Weise den Kindern ein interessanter naturnaher Bereich angeboten werden, der zu naturbezogenen Aktivitäten herausfordert.

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der ausnahmslos undifferenzierten Hausgartenstrukturen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 234 und angrenzend, konnte auf die formelle zeichnerische Herstellung eines gesonderten Grünordnungsplanes als Abwägungsgrundlage verzichtet werden. In diesem Zusammenhang wird hier auf die fachlich eingehende Abhandlung aller relevanten grünordnerischen Belange und entsprechenden Abwägungen unter IV. dieser Begründung hingewiesen!

e: Belange des Denkmalschutzes werden durch den Bebauungsplan soweit erkennbar nicht betroffen. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese meldepflichtig sind.

Der Bebauungsplan Nr. 234 greift in Randbereiche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 37 vom 27.06.1967 ein. Die hier getroffenen Festsetzungen sollen im Rahmen der Neuplanungen den Erfordernissen der neuen Bauleitplanung und dem Umlenungsverfahren angepaßt werden. Die Bereiche sind in der Anlage zur Begründung markiert.

In dem Bebauungsplan Nr. 234 sind gestalterische Festsetzungen

aufgenommen. Danach sind Einfriedungen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten) nur bis zu einer Höhe von 0,7 m zulässig. Ausgenommen sind die Grundstücksbereiche beiderseits der Verkehrsflächen für Fußgänger und Radfahrer.

III. Planinhalt

In der Art der Bodennutzung wurde der Bebauungsplan Nr. 234 aus dem Flächennutzungsplan vom 22.05.1979 für das Gebiet der Stadt Delmenhorst entwickelt. Die in dieser Hinsicht getroffenen Festsetzungen stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als Wohnbauflächen überein.

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 sieht im § 1 vor, die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung festzusetzen. Entsprechend dieser Bestimmung und aufgrund der städtebaulichen Ziele und Zwecke dieses Bebauungsplanes sind im Planbereich reine und allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Reine Wohngebiete befinden sich insbesondere im Zentrum des Planungsgebietes, in dem diese Wohnqualität auch durch weitere Festsetzungen gewährleistet ist.

Die Festsetzungen der Geschößzahlen orientieren sich wesentlich an der vorhandenen nachbarlichen Bebauung und Baustruktur. Dabei sind die Festsetzungen der Grund- und Geschößflächenzahlen differenziert für eine zumeist ein - zweigeschossige Bebauung getroffen worden. Die Zahlen geben an, wieviel qm Grund- bzw. Geschößfläche je qm Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind.

Für die Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 234 gilt die offene Bauweise. Um eine gewisse Wohnqualität sicherzustellen und eine übermäßige bauliche Nutzung zu unterbinden, sind entsprechende Festsetzungen getroffen, so daß für den gesamten Planungsbereich nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Für die Innenbereiche, also den reinen Wohngebiete-

ten, gilt die Einschränkung, daß pro Einzelhaus nicht mehr als drei Wohneinheiten, pro Doppelhausteil nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig sind. Hierdurch wird eine zu starke bauliche Verdichtung, die dieser innere Bereich auch aufgrund des Erschließungssystems nicht aufnehmen könnte, verhindert. Darüber hinaus gilt die Ausweisung von Mindestgrößen für die zu bildenden Baugrundstücke, so daß diese für Einzelhäuser mindestens 500 qm und 350 qm für den Doppelhausteil groß sein müssen. Damit soll in Anlehnung an die vorhandene Bebauung die hier zu berücksichtigende sehr aufgelockerte Gebietsstruktur planerisch fortgeführt bzw. das Ortsbild erhalten werden. Es besteht ein besonderes städtebauliches Interesse daran, insbesondere für die Innenbereiche - reinen Wohngebieten - somit das richtige Maß der Wohndichte zu erreichen.

Die überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgelegt. Soweit eine differenzierte Geschossigkeit zulässig ist, erfolgte eine Unterteilung mittels Geschoßgrenzen. Das ist jedoch nur für einen kurzen Abschnitt am Dwoberger Heuweg aus dem dort bestehenden Bebauungsplan Nr. 37 übernommen worden.

Beiderseits der Planstraßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 234 und damit im Umlegungsbereich sind die überbaubaren Flächen bereits in einer Weise ausgewiesen, daß im Rahmen des Umlegungsverfahrens sinnvolle Grundstücksbildungen möglich sind. In Übereinstimmung mit dem Umlegungsausschuß ist daher die Erschließungsplanung so angelegt, daß die Grundstücke an eine öffentliche Straße anschließen. In Einzelfällen ist die Bildung von Hammergrundstücken möglich. Durch die parallele Erarbeitung dieses Bauleitplanes und des Umlegungsplanes sind hier sinnvolle und problemlose Lösungen von vornherein möglich oder zu erwarten. Eine abschließende Regelung erfolgt im Umlegungsplan bzw. bei der Zuteilung der neuen Baugrundstücke.

Die Erschließung des Neubaugebietes erfolgt über geplante Wohnstraßen, die an einen zuvor im Bebauungsplan Nr. 37 der

Stadt Delmenhorst festgesetzten Straßenstutzen an der bereits ausgebauten Hölderlinstraße - gleichfalls eine ausgebauten Wohnstraße - anschließen. Die Planstraßen sollen einen besonders verkehrsberuhigten Ausbau als verkehrliche Mischflächen erhalten. Auf diese Weise ist bei niveaugleicher Befestigung an die gleichrangige Benutzung für alle Verkehrsteilnehmer gedacht. Umfangreiche Anpflanzungen, wechselseitig im Straßenbereich und Parkplätze, sollen zudem einen Beitrag zur Minderung der möglichen Fahrgeschwindigkeiten und somit innerhalb der verkehrlichen Mischflächen für zusätzliche Sicherheit sorgen. Das gesamte Verkehrskonzept für den Bebauungsplan Nr. 234 ist so ausgelegt, daß ausschließlich der Quellverkehr in den künftigen Baugebieten bzw. Wohngebieten zu erwarten ist. In Form und Farbe differenzierte Pflasterungen sollen für zusätzliche Verkehrssicherheit, aber auch der Optik dieser Wohnstraßen dienen. Die Straßenquerschnitte der Wohnstraßen sind dem Erschließungskonzept angepaßt. Hier soll eine Einbahnstraßen-Ringführung dafür sorgen, eine optimale Erschließung mit einem Minimum an Straßenquerschnitt und somit öffentlicher Verkehrsflächen zu erreichen.

Ein Fuß- und Radweg soll zudem die neuen Wohnbereiche zum Dwoberger Heuweg und zur Hauptverkehrsstraße Dwostraße anbinden, wo sich auch die Haltepunkte des ÖPNV befinden.

Neben den im öffentlichen Straßenraum vorgesehenen Parkplätzen für den ruhenden Verkehr besteht für die Grundstückseigentümer nach dem Baurecht die Verpflichtung, Einstellplätze auf den einzelnen Grundstücken für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf nachzuweisen und anzulegen. Damit werden auch die Belange des ruhenden Verkehrs berücksichtigt.

Mit dem Planstraßenbau wird für alle Baugebiete das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz in Form von Rohr- und Leitungsbau hergestellt bzw. ergänzt. Alle Fragen und Belange des Entwässerungskonzeptes einschließlich der Oberflächenentwässerung sind mit den zuständigen Fachämtern und Behörden im Vorfeld behandelt und soweit erforderlich in die vorliegende Planung

übernommen. Als Voraussetzung für die entwässerungstechnischen Berechnungen und praktischen Durchführbarkeiten sind die geplanten Ausbauhöhen der neuen Planstraßen in dem Bebauungsplan an den entscheidenden Punkten festgesetzt. Die Einleitung des Oberflächenwassers wie auch des Schmutzwassers erfolgt in das Trennsystem der städtischen Kanalisation.

Durch textliche Festsetzungen bestimmt der Bebauungsplan Nr. 234, daß auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen Nebenanlagen nach § 14 (1) der BauNVO sowie bauliche Anlagen nach § 12 (1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) nicht errichtet werden dürfen. Garagen, die einen Mindestabstand von 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten, können als Ausnahme zugelassen werden. Durch diese Festsetzungen soll auf den städtebaulichen Gesamteindruck des Straßensbildes und der Vorgärten Einfluß genommen werden.

Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen gilt die Festsetzung der Baugrenzen nur, wenn sie durch einen Neubau ersetzt oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Sonstige innere Umbauten sind als Ausnahme zulässig. Damit ist dem Bestandsschutz Rechnung getragen.

An den Planstraßen (öffentlichen Verkehrsflächen) sind Einfriedungen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten) nur bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Ausgenommen sind die Grundstücksbereiche beiderseits der Verkehrsflächen für Fußgänger und Radfahrer.

Mit dieser textlichen Festsetzung soll die Übersichtlichkeit in relativ engen Straßenräumen mit KFZ-Verkehr, insbesondere für Kinder, sichergestellt werden. Es ist davon auszugehen, daß im Bereich einer rd. 5 m breiten Straße zwangsläufig sehr dicht an Einfriedungen herangefahren wird und herauslaufende Kinder, die bei höheren Einfriedungen nicht gesehen werden können oder selbst den Verkehr nicht übersehen können, erheb-

lich gefährdet werden. Das gilt sowohl für natürliche als auch künstliche Einfriedungen jeglicher Art. Die Baugrundstücke in den reinen Wohngebieten dürfen verkehrlich nur an die Planstraße (Droste-Hülshof-Ring) angeschlossen werden. Auf diese Weise soll den Zielen und Zwecken des Umlegungsverfahrens entsprochen und die sinnvolle Herstellung der künftigen Baugrundstücke in bodenordnenden Erfordernissen sichergestellt werden. Darüber hinaus wird durch diese textliche Festsetzung vermieden, daß eine Vielzahl von Hammergrundstücken mit übermäßig langen Zufahrten gebildet werden können, die mit ihrer Einmündung in eine Verkehrsstraße für den fließenden Verkehr eine unnötige Gefahrenquelle darstellen und städtebaulich unbefriedigend sind.

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Kampfmittel oder Bombenblindgänger aus dem 2. Weltkrieg im Erdreich zu vermuten, so daß im Rahmen der Plandurchführung mit der Polizeidirektion Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, abzuklären ist, ob und in welchen Bereichen eine Bodensondierung erforderlich wird.

Hiermit soll für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 234 nach § 9(5) Nr. 3 (BauGB) die Kenntlichmachung erfolgen, so daß vor jeweiligem Baubeginn von den betroffenen Eigentümern, Bauträgern von Hoch- und Tiefbaumaßnahmen entsprechende Bodenuntersuchungen zu veranlassen sind. Durch das parallellaufende Umlegungsverfahren und die sich damit erheblich verändernden Eigentumsverhältnisse, müssen alle damit zusammenhängenden Fragen im Rahmen der Plandurchführung geklärt werden.

Da das Photomaterial der Polizeidirektion sehr unterschiedliche Qualitäten und Ausdeutungsinhalte enthält und laufend durch neues Material ergänzt wird, sollen hier erst bei Plandurchführung, etwaig notwendige Sondierungen durchgeführt werden.

In den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 234 sind noch ergänzend zu den Festsetzungen die folgenden Hinweise aufgenommen worden:

Bei der Plandurchführung zutage tretende ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde sind bei der Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für Denkmalpflege meldepflichtig.

Mit der Festsetzung "zu erhaltende Bäume" werden nicht alle nach der Satzung über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) der Stadt Delmenhorst zu schützenden Bäume erfaßt. Auf § 3 der Baumschutzsatzung wird deshalb besonders hingewiesen.

IV. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Grünplanungen

Der vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 234 erfaßte Bereich ist Bestandteil eines innerstädtischen Gebietes mit einer überwiegend vorhandenen lockeren Bebauung sowie der üblichen zugehörigen Gärten und Begrünungen der Grundstücke jeglicher Größe in einigen rückwärtigen Grundstücksbereichen. Die vorgefundenen grünordnerischen Strukturen sind abgesehen vom Baumbestand recht einheitlich und wenig differenziert. Bedeutende Naturbereiche sind nicht vorhanden, die Bodendeckung besteht vorwiegend aus Strauchanpflanzungen und Rasen.

Rechtsverbindlich festgesetzte Natur- und Landschaftsschutzgebiete existieren im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 234 nicht. Im Planungsgebiet befinden sich jedoch erhaltenswerte Bäume, die das Orts- und Landschaftsbild besonders prägen. Aus diesem Grund und damit zur Erhaltung des Umweltwertes sind diese Bäume aus städtebaulicher Sicht zu schützen. Darüber hinaus befindet sich im Zentrum des Plangebietes eine Gruppe junger Laubbäume, Eichen, Kastanien und Buchen, die sich in einem besonders guten Zustand befinden. Dieser Baumbestand ist einzeln eingemessen, er soll insbesondere aus städtebaulichen Gründen erhalten werden. Um den Bestand in seiner

Gesamtheit zu erhalten, wurde die Fläche als Kinderspielplatz und als öffentliches Grün ausgewiesen. Damit soll eine zusätzliche Bestandssicherung für diese Baumgruppe erfolgen, da auch ein besonderes städtebauliches Interesse an der Erhaltung besteht. Im Zusammenhang mit den angrenzend festgesetzten größeren nicht überbaubaren Flächen sollen hier interessante rückwärtige Gartenbereiche entstehen und dementsprechend unbebaut bleiben. Insbesondere für die Umlegungsbereiche sind die planerischen Festsetzungen so getroffen, daß hier nicht nur eine städtebaulich geordnete lockere, offene Bebauung entstehen kann, sondern vom heutigen Zustand ausgehend eine natürliche Aufwertung bzw. positive Entwicklung zu erwarten ist. Dazu tragen auch die Mindestfestsetzung der Grundstücksgrößen wie auch die relativ niedrigen Grund- und Geschoßflächenzahlen bei, so daß durch die zu erwartenden gärtnerischen Anpflanzungen von Hecken, Sträuchern und Bäumen (Obstbäumen) für bestimmte Tier- und Vogelarten neue Lebensbereiche entstehen können.

Die Abhandlung der Flächenkompensationen bei der Plandurchführung stellt sich aufgrund der auch künftig unveränderten Wohnstrukturen relativ unproblematisch dar. Zum einen sind es die dahingehenden Planfestsetzungen mit größtmöglicher Schonung der Natur - insbesondere durch die Festsetzungen von Mindestgrößen der Wohngrundstücke. Auf diese Weise wird sichergestellt, daß bei der vorgesehenen offenen Bauweise die jeweiligen Grundstücksflächen groß genug sind, um vielfältige und effektive Ausgleichsmaßnahmen für die unvermeidbaren Versiegelungen sicherzustellen.

Nach einer detaillierten Berechnung werden vom Gesamtgeltungsbereich - 4,74 ha - ca. 1,2 ha versiegelt. Grundlagen dafür sind die Planfestsetzungen, im Mittel GRZ = 0,3 und ca. 50 % der Verkehrs- bzw. Straßenflächen. Resultierend aus den vorgesehenen hohen Straßengrünanteilen und Baumanpflanzungen. Für den Fuß- und Radweg (Fuß- und Radwegbereich) ist eine durchlässige Ausbaudecke vorgesehen, um auch zusätzlich hier vorhandene Gartenhecken weitgehend zu schonen.

"Insbesondere soll die öffentliche Grünfläche im Zentrum des Plangebietes als natürlicher Spielplatz durch Anpflanzungen und Gestaltungen in der abwertenden Wirkung gemindert werden. Nach Abzug dieser Fläche, die erhalten und aufgewertet wird und entstehende großzügige Hausgärten (aktuelle Obstbaumpflanzungen) und vorhandener Baumbestand bleibt formal eine rechnerische Restfläche von ca. 0,30 ha als noch abzuhandelnde Kompensationsmaßnahme.

Die im Planungsgebiet in Teilen enthaltenen Vegetationsstrukturen setzen sich aus Gehölzgruppen, Einzelbäumen, Obstbäumen und Hecken im Zusammenhang mit Haus- und Kleingärten zusammen.

Durch die Festsetzung, den im Zentrum befindlichen Baumbestand sowie Einzelbäume und Hecken zu erhalten, kann der Eingriff im Geltungsgebiet nicht kompensiert werden.

Durch die zukünftigen Kompensationsmaßnahmen müssen Voraussetzungen geschaffen werden, damit ähnliche Naturstrukturen, welche hier teilweise durch Baumaßnahmen verloren gehen werden, entstehen können.

Für die Ersatzmaßnahme steht südlich der Graftanlage eine geeignete Fläche (Flur 57, Flurstücke Nr. 206, 207/4 und Teilbereiche von 201/4) zur Verfügung.

Das ca. 76.000 qm große Gebiet zeigt sich als Mähwiese, die im Gegensatz zu den südlich angrenzenden Feuchtwiesen relativ trocken ist. An die Ost- und Westgrenze des Grundstückes werden ca. 50 Obstbaumhochstämme gepflanzt. Im Norden ist der Pflanzabstand enger, zum Süden werden die Bäume vereinzelt und aufgelockert gepflanzt, so daß auch optisch eine Öffnung zur Wiesenlandschaft erfolgt. Durch diese Randbepflanzung bleibt der mittlere Bereich als offene Mähwiese erhalten, die extensiv zu pflegen ist.

Bei der Auswahl wird hauptsächlich auf alte Obstsorten zurückgegriffen.

Mit diesen zwei neu angelegten Biotoptypen (Streuobstwiese und extensiv gepflegte Wiese) auf ca. 7,6 ha kann der prognostizierte Kompensationsbedarf gedeckt werden.

Für den Bebauungsplan Nr. 234 wurde ein Erschließungskonzept gewählt, welches verkehrlich ausschließlich den Quellverkehr berücksichtigt. Eine Ringverkehrslösung ermöglicht zudem außerordentlich geringe Ausbauprofile, so daß bei dieser Bauleitplanung die zu versiegelnden Flächen für die Straßen außerordentlich gering sind. Hohe Anteile an Straßengrün in Parkstreifenbereichen und besonders verkehrsberuhigte Zonen sowie durchlässige Pflastermaterialien sorgen für zusätzliche Unterbrechungen in den Versiegelungsflächen der Straßen.

Eingriffe in Grundflächen, die in der Planung einer Berücksichtigung bedürften oder in den Garten- und Grünflächenbereichen auszugleichen wären, werden nicht ausgelöst. Auch werden durch den Bebauungsplan Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege, soweit erkennbar, nicht beeinträchtigt."

V. Kinderspielplätze

Den Gemeinden ist durch das Niedersächsische Gesetz über Spielplätze vom 06.02.1973 aufgetragen, Baugebieten ausreichend große Flächen für Kinderspielplätze zuzuordnen und diese durch Bebauungspläne zu sichern. Der Bebauungsplan Nr. 234 gehört zum Einzugsbereich eines Teilgebietes zwischen Dwostraße, Goethestraße, Hölderlinstraße und dem Dwoberger Heuweg in Delmenhorst. Der nächstliegende Kinderspielplatz befindet sich im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 37 an der Hölderlinstraße. Die Kapazitäten dieses Spielplatzes reichen nicht aus, die neuen Wohngebiete im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 234 vom Bedarf her abzudecken, so daß hier die Ausweisung eines Kinderspielplatzes zwingend erforderlich ist. Der aus diesem unmittelbar betroffenen Einzugsbereich aufgrund der vorhandenen und festgesetzten Geschoßflächen ermittelte Nettospielplatzbedarf beträgt rd. 650 qm. Die ausgewiesene Fläche für den öffentlichen Kinderspielplatz im Zentrum des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 234 hat eine Größe von rd. 1.100 qm, so daß unter Berücksichtigung des hier einbezogenen hervorragenden wertvollen Baumbestandes und weiterer zusätzlicher Abpflanzungen mit geeigneten einheimischen Sträuchern mehr als die erforderliche Nettospielfläche vom Bedarf her zur Verfügung steht. Die an den Spielplatz angrenzenden Straßenbereiche sollen über die bereits zuvor beschriebenen Maßnahmen der Verkehrsberuhigung hinaus als Spielstraßen ausgebaut und genutzt werden, um diesen Bereich für die Kinder zusätzlich attraktiv zu machen. Es soll an dieser Stelle also kein Spielplatz entstehen, der im klassischen Sinne mit einer Vielzahl an technischen Spielgeräten etc. ausgestattet wäre.

Der aus der vorliegenden Bauleitplanung herzuleitende Bedarf an Spielplatzfläche wird voll abgedeckt, so daß die Forderungen des Spielplatzgesetzes erfüllt sind.

VI. Flächenangaben

Von dem etwa 4.74 ha. großen Plangebiet sind ausgewiesen als:

- | | |
|----------------------------------|-----------------------|
| 1. Reine Wohngebiete - WR - | ca. 2,46 ha. |
| 2. Allgemeine Wohngebiete - WA - | ca. 1,83 ha. |
| 3. Straßenverkehrsfläche | ca. 0,34 ha. ~ 7,17 % |
| 4. Kinderspielplatz | ca. 0,11 ha. |

VII. Kosten und Folgemaßnahmen

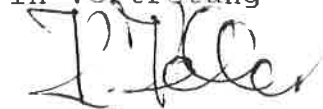
Zu den kostenwirksamen Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 234 alsbald getroffen werden sollen, gehören insbesondere der Ausbau der Planstraßen und des Kinderspielplatzes. Die entstehenden Kosten werden auf ca. 1,8 Millionen DM nach heutigem Stand geschätzt. In diesem Betrag sind die Kosten für die Straßen- und Wegebefestigungen, Kanäle und Versorgungsleitungen sowie die Straßenbeleuchtung enthalten. Die Durchführung der vorgenannten Maßnahmen ist voraussichtlich für das Jahr 1993/1994 nach Abschluß des Umlegungsverfahrens zu erwarten. Für die Finanzierung kann die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushalt erwartet werden. Ein Teil des Erschließungsaufwandes belastet den städtischen Haushalt nur vorübergehend, da dieser durch die Erhebung von Beiträgen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen abgedeckt werden kann.

Die Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 180 BauGB ist, soweit erkennbar, für die Verwirklichung der Planungen nicht erforderlich.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches sind aufgrund des Beschlusses des Rates der Stadt Delmenhorst mit der Anordnung einer Umlegung (U 7) für den überwiegenden Teil des Planungsgebietes eingeleitet worden. Soweit der Bebauungsplan Nr. 234 in rechtskräftige Bauleitpläne eingreift, treten die

bisher in diesen Plänen gültigen Festsetzungen mit der Bekanntmachung nach § 12 Baugesetzbuch außer Kraft.

Delmenhorst, den 20.05.1992
Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt
In Vertretung

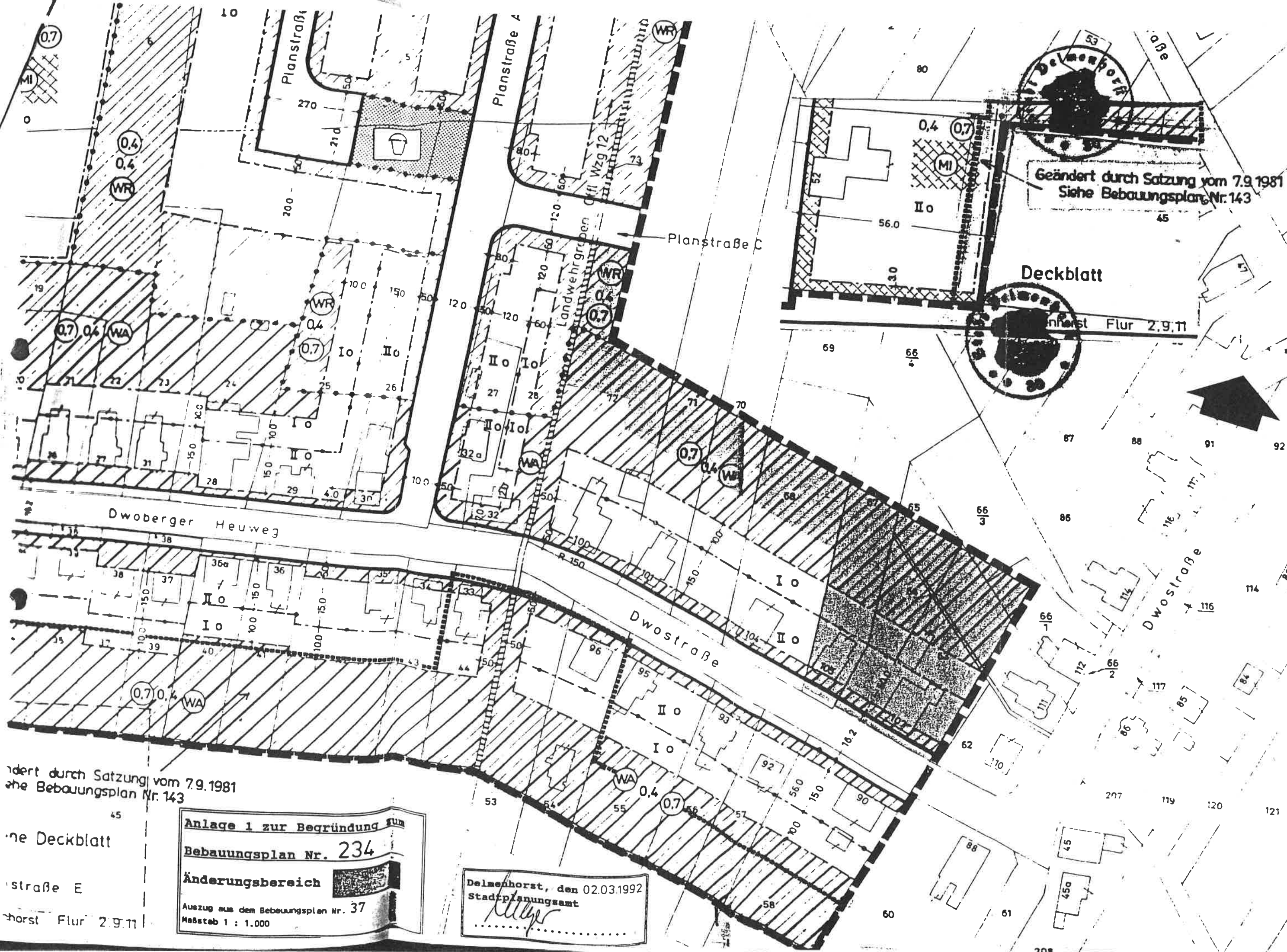


K. Keller
Stadtbaurat

Hat vorgelegen
Oldenburg, den 24.03.93
Bez.-Reg. Weser-Ems

Im Auftrage





Geändert durch Satzung vom 7.9.1981
Siehe Bebauungsplan Nr. 143

Deckblatt

Flur 2.9.11

Geändert durch Satzung vom 7.9.1981
Siehe Bebauungsplan Nr. 143

Deckblatt

Flur 2.9.11

Anlage 1 zur Begründung
Bebauungsplan Nr. 234
Änderungsbereich
Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 37
Maßstab 1 : 1.000

Delmenhorst, den 02.03.1992
Stadtplanungsamt
Kilger