

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 192

für Teile der Flurstücke 121/1 der Flur 2 (Ströhenweg), 30/4 und 46/72 der Flur 11 und 16/5 der Flur 10 zwischen Ströhenweg, Bauer-Mecke-Weg und Landwehrstraße in Delmenhorst

I. Bestehende Planung, bisherige Entwicklung im Planungsbereich

Das Planungsgebiet liegt nordwestlich des Stadtzentrums, etwa 1,5 km von diesem entfernt. Es umfaßt eine Fläche von 0,87 ha. Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 22. 5. 1979 in Verbindung mit der Flächennutzungsplanänderung, Teilabschnitt 2, vom 7. 9. 1981 ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche mit den angrenzenden Verkehrsflächen der Nordtangente und des Ströhenweges dargestellt. Die Nordtangente (Landwehrstraße) hat nach dem Generalverkehrsplan die Aufgabe, die Stedinger Straße über die Dwostraße an die B 75 im Zuge der L 67 und der B 213 anzubinden. Sie soll dabei gleichzeitig im innerstädtischen Bereich die Mühlenstraße und die Stedinger Straße entlasten.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 152 ist das im Bebauungsplan Nr. 192 enthaltene Teilstück der Nordtangente als Planstraße A ausgewiesen. Nach diesem Bebauungsplan ist der nördliche Teil des Ströhenweges an die Nordtangente angebunden. Die nördliche Seite der Tangente wird im Bebauungsplan Nr. 152 von einer Schutzfläche für die Anlage eines Lärmschutzwalles begleitet, die die Verkehrslärmbelastung der nördlich angrenzend rechtsverbindlich ausgewiesenen Wohngebiete mindern soll.

Der nordöstliche Teil des Planbereichs des Bebauungsplanes Nr. 192 ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 143 als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die Nordtangente wird zur Zeit entsprechend den Verkehrsflächenausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 152 ausgebaut. Die im Bebauungsplan Nr. 143 ausgewiesene Wohnbebauung ist noch nicht in Bauvor-

haben umgesetzt worden. Die Stadt Delmenhorst als Eigentümerin der Flächen hat bisher von einer Weiterveräußerung abgesehen.

II. Anlaß der Planaufstellung sowie Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinden haben nach § 1 Abs. 3 BBauG in der zur Zeit geltenden Fassung die Aufgabe, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

Entsprechend der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 152 ausgewiesenen Verkehrsfläche sollte der Nordteil des Ströhenweges an die Planstraße A (Landwehrstraße) angebunden werden. Nach den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bekannten Anforderungen konnte dieses Ziel auch verwirklicht werden.

Die Nordtangente wird an der Kreuzung mit der Bundesbahnstrecke Delmenhorst-Oldenburg unter der Bahnlinie hindurchgeführt. Während der Vorbereitung der Ausführungspläne für das Unterführungsbauwerk stellte sich heraus, daß die technischen Anforderungen an die Brückenkonstruktion sich geändert haben, so daß die Straße nunmehr wesentlich tiefer liegen muß. Dadurch bedingt ist eine verkehrssichere, Pkw- wie Lkw-Verkehr zulassende Anbindung des Ströhenweges im schon abgesenkten Teil der Landwehrstraße entsprechend der Ausweisung im Bebauungsplan Nr. 152 nicht möglich. Hier würde eine unübersichtliche und damit verkehrsgefährdende Einmündung entstehen. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 192 ist es, eine Verkehrsfläche auszuweisen, die eine verkehrssichere Regelung im Planbereich gewährleistet.

Der Ströhenweg soll nunmehr als Wendeschleife vor der Landwehrstraße enden (siehe Anlage 1 der Begründung). Geh- und Radweg sollen von der Wendeschleife direkt an die Landwehrstraße angebunden werden, während für den Pkw-Verkehr in ca. 65 m Entfernung von der Wendeschleife außerhalb des Trogbauwerks der Unterführung eine Anbindung an die Landwehrstraße erfolgen soll.

Die vorgenannte Anbindung nimmt zum Teil bisherige Wohnbauflächen des Bebauungsplanes Nr. 143 in Anspruch, so daß deren Fläche reduziert werden soll. Die restliche Wohnbaufläche bis zur Fuß- und Radwegverbindung des Bauer-Mecke-Weges zum Ströhenweg soll als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, das durch eine begrünte Schutzfläche mit einer Lärmschutzwand vor dem Straßenverkehrslärm, der durch die Wallunterbrechung dringt, geschützt werden soll.

III. Planinhalt

In der Art der Bodennutzung wurde der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan für das Gebiet der Stadt Delmenhorst vom 22. 5. 1979 in Verbindung mit der Flächennutzungsplanänderung Nr. 2 vom 7. 9. 1981 entwickelt. Nach § 1 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. 9. 1977 sind, soweit erforderlich, die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung festzusetzen.

Dem wurde dadurch entsprochen, daß zwischen Bauer-Mecke-Weg und Landwehrstraße das schon im Bebauungsplan Nr. 143 festgesetzte allgemeine Wohngebiet entsprechend den geänderten Forderungen aus der Verkehrsführung für den Ströhenweg angepaßt wurde. Hier ist die eingeschossige Bauweise festgesetzt, weil nur für diese Geschossigkeit eine Reduzierung des Verkehrslärms durch die geplanten Schutzmaßnahmen erreicht werden kann. Die Ausweisungen der Grundflächenzahl und der Geschoßflächenzahl entsprechen dieser Geschossigkeit. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen, um die Störungen des Wohngebietes so gering wie möglich zu halten.

Weiter ist durch textliche Festsetzung geregelt, daß auf den nicht überbaubaren Flächen Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sowie bauliche Anlagen nach § 12 Abs. 1 und Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) nicht errichtet werden dürfen. Damit soll erreicht werden, daß der Raum zwischen den straßenseitigen Baugrenzen von baulichen Anlagen frei bleibt und einschließlich der Vorgärten als Straßenraum erfahrbar wird.

Wegen der Höhenlage des Vorfluters für die Oberflächenentwässerung ist die Mindesthöhe der Baugrundstücke auf 8,25 m über NN festgesetzt. Damit ist eine ausreichende Überdeckung der Regenwasserkanalisation sichergestellt.

Analog der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 143 ist festgesetzt, daß am Bauer-Mecke-Weg Einfriedungen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten) nur bis zu einer Höhe von 70 cm über Oberkante Straße zulässig sind. Diese Festsetzung soll dazu beitragen, den Straßenraum optisch aufzuweiten.

Wegen der durch Verkehrslärm immissionsbelasteten Lage an der Landwehrstraße ist für das allgemeine Wohngebiet festgesetzt, daß bei der Errichtung baulicher Anlagen mit Aufenthaltsräumen oberhalb des Erdgeschosses passive Schallschutzmaßnahmen zum Beispiel durch entsprechende Grundrißgestaltung, Baukonstruktion oder den Einbau schalldämmender Fenster in der dem Lärmschutzwall zugewandten Seite erforderlich sind.

Zum Schutz des allgemeinen Wohngebietes durch den auf der Landwehrstraße nach dem Ausbau zu erwartenden Verkehrslärm ist eine von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche für die Anlage eines ca. 2,6 m hohen Lärmschutzwalles festgesetzt. Diese Schutzfläche wird durch die Verkehrsfläche, die eine Pkw-Verbindung zwischen Ströhenweg und Landwehrstraße herstellen soll, unterbrochen. Um die Schallbrücke zu schließen, ist zwischen Verkehrsfläche und allgemeinem Wohngebiet eine begrünte Schutzfläche

ausgewiesen, innerhalb der in dem erforderlichen Umfang eine Lärmschutzwand errichtet werden soll.

Wie unter II. - Anlaß der Planaufstellung - erläutert, ist für den Ströhenweg eine Verkehrsfläche ausgewiesen, die, wie in der Anlage 1 der Begründung dargestellt, eine Wendeschleife aufnehmen soll. Der Radfahrer- und Fußgängerverkehr ist über den ausgewiesenen Radfahrer- und Fußgängerbereich an die Landwehrstraße angebunden. Ein direktes Anfahren der Landwehrstraße vom Ströhenweg aus ist für den Lkw-Verkehr ausgeschlossen. Für die Anbindung des Pkw-Verkehrs vom Ströhenweg an die Landwehrstraße ist eine Verkehrsfläche ausgewiesen, die 65 m westlich des Ströhenweges ge-

führt ist, um einen Anschluß außerhalb des grundwasserdichten Trogbauwerkes der Eisenbahnunterführung zu ermöglichen.

Um im Bebauungsplan deutlich zu machen, daß die für den Kraftfahrzeugverkehr nutzbaren Verkehrsflächen des Ströhenweges und der Landwehrstraße nicht unmittelbar aneinander grenzen, ist durch entsprechende Signatur eine Begrenzung von Verkehrsflächen unterschiedlicher Höhenlage ausgewiesen.

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

Das Gebiet im Bereich des Bebauungsplanes ist überwiegend entsprechend dem Anlaß der Planaufstellung als Verkehrsfläche ausgewiesen. Diese Verkehrsfläche ist im geltenden Flächennutzungsplan dargestellt. Weder an dem seit langem bestehenden Ströhenweg noch an der im Ausbau befindlichen Nordtangente (Landwehrstraße) ist im Planbereich schützenswerter Baumbestand vorhanden. Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind vom Bebauungsplanbereich nicht betroffen. Auch in die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünflächenplanung erfolgt kein Eingriff.

In das im Bebauungsplan Nr. 143 ausgewiesene allgemeine Wohngebiet wird nur insoweit eingegriffen, als eine Anpassung der Bauflächen an den geänderten Verkehrsflächenbedarf erfolgt. Wie aus der Anlage 1 zur Begründung zu entnehmen ist, erfolgte im Zuge des Ausbaues der Wendenschleife des Ströhenweges und der Verkehrsfläche für die Anbindung des Pkw-Verkehrs an die Landwehrstraße eine Begrünung der Seitenräume. Soweit es die Sicherheit des Verkehrs zuläßt, wird hier auch eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorgenommen.

Die Anforderungen des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze vom 6. 2. 1973 sind für dieses Gebiet durch die Ausweisung des Kinderspielplatzes im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 143 erfüllt.

V. Flächenangaben

Von dem ca. 0,87 ha großen Planungsgebiet werden ausgewiesen als:

1. Straßenverkehrsfläche	0,50 ha
2. Allgemeines Wohngebiet	0,25 ha
3. Schutzfläche	0,12 ha
	<u>0,87 ha</u>
	=====

VI. Kosten und Folgemaßnahmen

Zu den kostenwirksamen Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen, gehören der Ausbau der Wendeschleife am Ende des Ströhenweges vor der Landwehrstraße, die Anbindung des Ströhenweges an die Landwehrstraße für den Pkw-Verkehr und die Herstellung der Fuß- und Radwegverbindungen. Die hierfür zu erwartenden Kosten werden nach heutigem Preisniveau auf etwa 275.500,-- DM geschätzt.

Grunderwerb ist im Bebauungsplanbereich nicht mehr erforderlich. Soweit noch erforderlich, sind in dem Betrag die Kosten für den Straßenbau, den Regenwasserkanal, die Straßenbeleuchtung, Grünanlagen und den Lärmschutz enthalten.

Mit der Durchführung der Maßnahme ist, soweit es die Landwehrstraße betrifft, schon begonnen. Nach Fertigstellung des Kreuzungsbauwerks Bundesbahn/Landwehrstraße erfolgt der Ausbau der Wendeschleife am Ströhenweg. Die Anbindung des Ströhenweges an die Landwehrstraße dient auch unmittelbar den Anliegern, so daß ein Teil der Kosten in Form von Anliegerbeiträgen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen von den Anliegern getragen wird.

Die Bereitstellung der Mittel im Haushalt für die Finanzierung der Maßnahme ist gesichert.

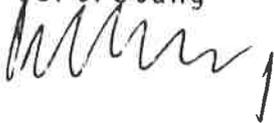
Die Aufstellung eines Sozialplanes nach § 13 a BBauG ist bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht zu erwarten.

Die vom Bebauungsplan Nr. 192 erfaßten Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 143 (siehe Anlage 2 der Begründung) und Nr. 152 (siehe Anlage 3 der Begründung) werden mit der nach § 12 BBauG erforderlichen Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 192 aufgehoben und durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt.

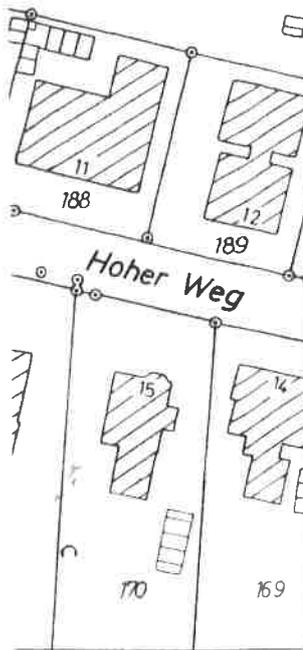
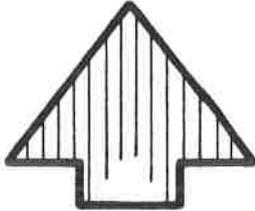
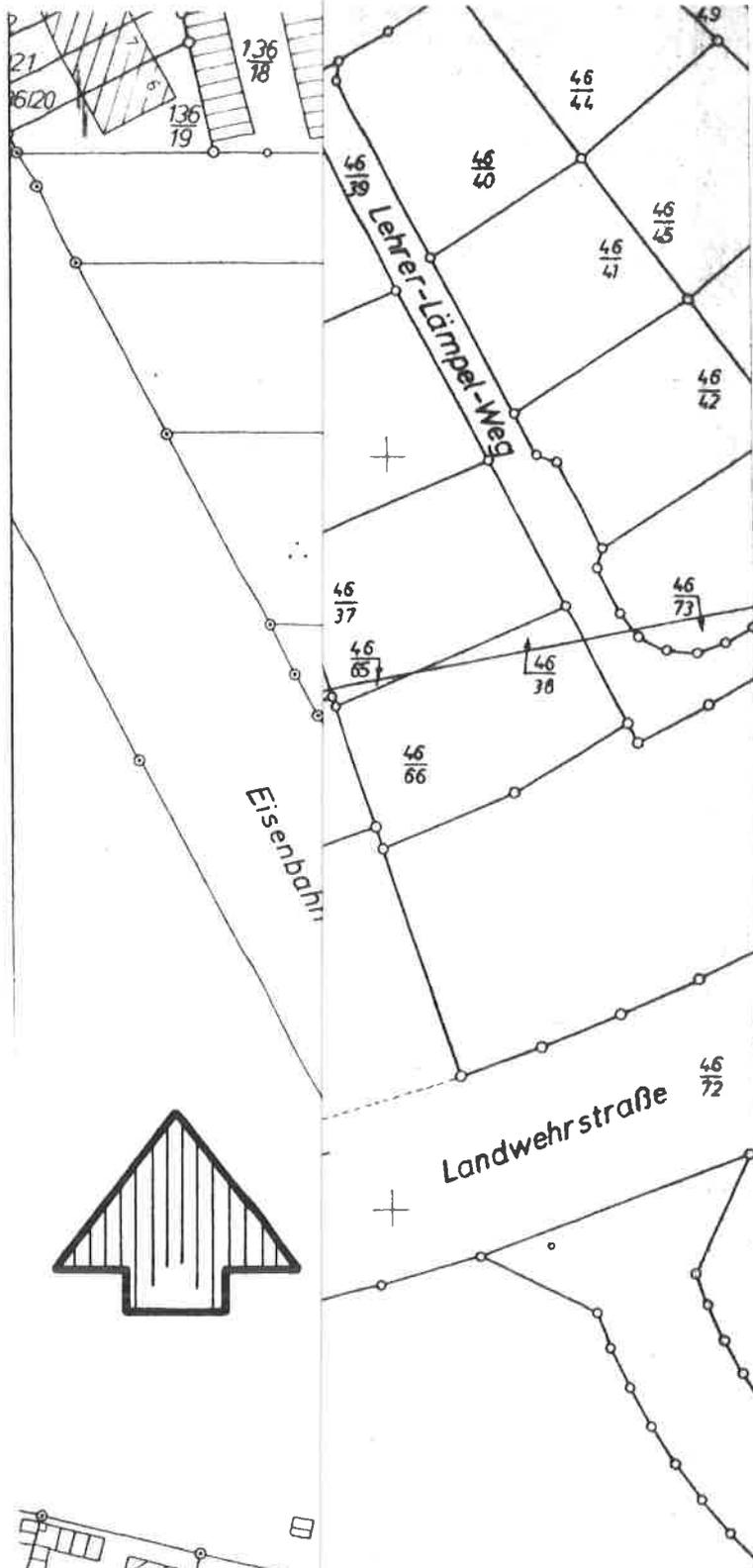
Delmenhorst, den 15. Juni 1983

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

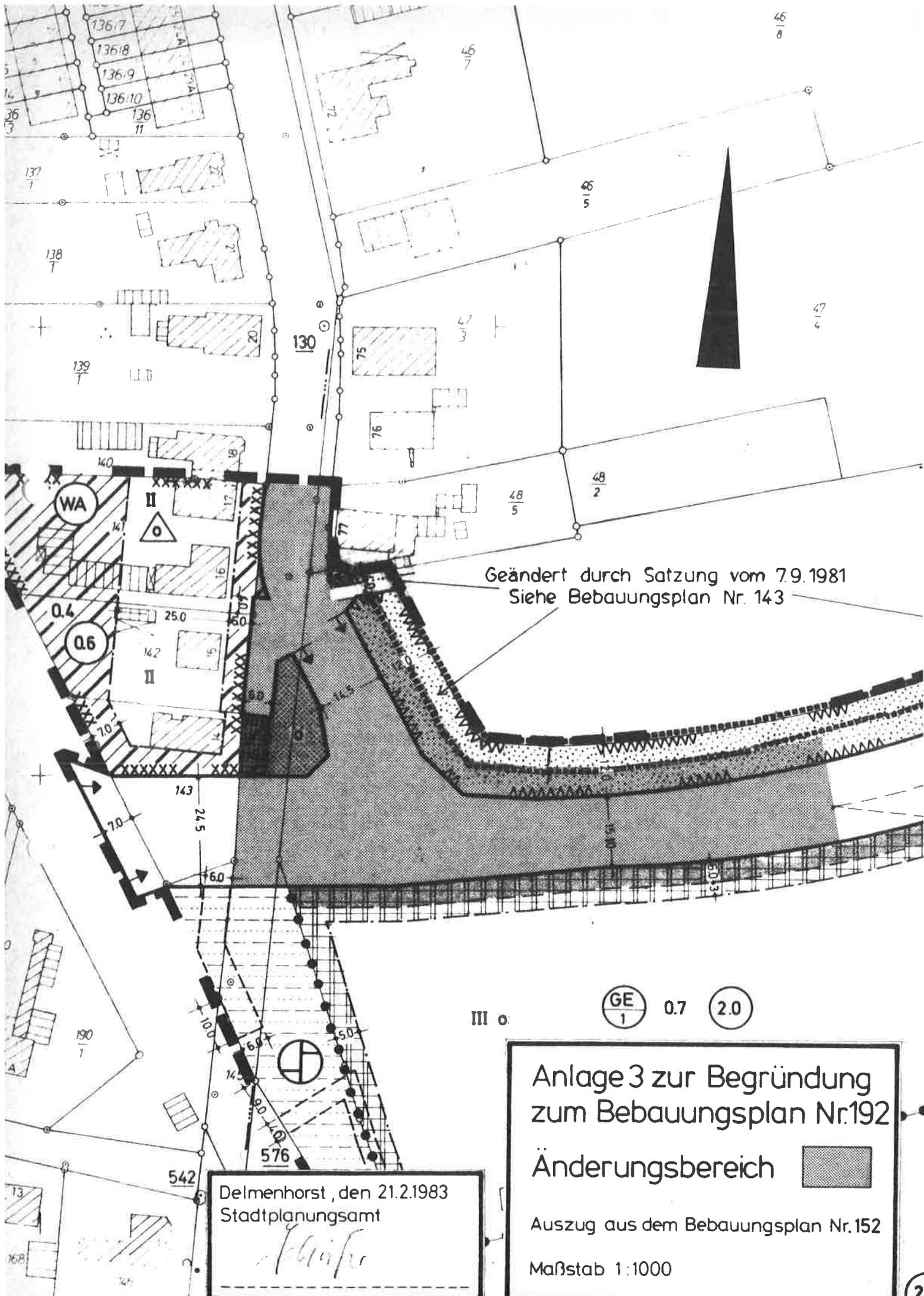
In Vertretung



Oetting
Stadtbaurat



Begründung zum
 Plan Nr. 192
 Maßstab 1:1000
 G = Gehweg
 P = Parkstreifen
 Grün



Geändert durch Satzung vom 7.9.1981
 Siehe Bebauungsplan Nr. 143

III o (GE/1) 0.7 (2.0)

Delmenhorst, den 21.2.1983
 Stadtplanungsamt
[Handwritten signature]

Anlage 3 zur Begründung
 zum Bebauungsplan Nr.192
 Änderungsbereich 
 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr.152
 Maßstab 1:1000