



B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 182, Änderungsplan - Teilabschnitt 1 -

mit Änderungen in einem Teilbereich nördlich des Heidkruger Weges, östlich der verlängerten Platanenstraße (Planstraße F) und westlich des geplanten Kinderspielplatzes in Delmenhorst

I. Bestehende Planung, bisherige Entwicklung im Planungsgebiet

Der Planungsbereich liegt im östlichen Stadtgebiet und umfaßt eine Fläche von ca. 0,9 ha. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt etwa 2 km.

Für den Geltungsbereich des Änderungsplanes besteht zur Zeit der vom Rat der Stadt am 9. 12. 1985 als Satzung beschlossene und mit der Bekanntmachung vom 21. 3. 1986 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. 182. Der Bebauungsplan setzt hier im Rahmen von Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten Bebauungsmöglichkeiten für Einzel- und Doppelhäuser fest, die teilweise nicht mehr als 2 Wohnungen haben dürfen. Die Erschließung der Grundstücke sollte über die festgesetzte Planstraße B erfolgen. Mit der Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 182 ist in diesem Teilbereich bisher nicht begonnen worden. Das Gelände war in den vergangenen Jahren von der Grundstückseigentümerin als Grabeland verpachtet und wurde von verschiedenen Nutzern bisher als solches intensiv bewirtschaftet.

Als vorbereitender Bauleitplan besteht für das Gebiet der Stadt Delmenhorst der am 22. 5. 1979 vom Rat der Stadt beschlossene Flächennutzungsplan. Die in diesem Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportanlage" wurde bereits im Rahmen des Änderungsverfahrens - Teilabschnitt 5 - zum Flächennutzungsplan in Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen umgewandelt. Die 5. Änderung zum Flächennutzungsplan wurde am 7. 1. 1983 wirksam. Die künftigen Baugebietsausweisungen der jetzigen Änderung zum Bebauungsplan Nr. 182 werden nicht mehr in Ein-

klang mit den Darstellungen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes stehen, da hier im Hinblick auf die angestrebte ausschließliche Wohnnutzung Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen werden sollen. Der Rat der Stadt hat aus diesem Grunde beschlossen, den Flächennutzungsplan in diesem Bereich erneut zu ändern, um die Darstellung der nicht mehr erforderlichen Gemischten Bauflächen aufzuheben und diese ebenfalls in Wohnbauflächen umzuwandeln.

Sonstige rechtsverbindlichen Bauleitpläne liegen für den Änderungsbereich nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

II. Anlaß der Planänderung und Planungsziel

Nach den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 182 können im Änderungsbereich im Rahmen der offenen Bauweise Einzel- und Doppelhäuser mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze errichtet werden, die zum Teil nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen. Die Eigentümerin des Grundstücks beabsichtigt nunmehr, hier eine zweigeschossige Wohnanlage zu errichten. Vorgesehen sind ca. 66 Wohnungen unterschiedlicher Größe. Die beabsichtigte Baumaßnahme trägt in erheblichem Maße dazu bei, dem bestehenden Defizit an Mietwohnungen in Delmenhorst entgegenzuwirken. Das Bauvorhaben läßt sich jedoch nicht im Rahmen der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 182 realisieren.

Nach § 1 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) haben die Gemeinden die Aufgabe Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der bestehende dringende Bedarf an Neubauten im Bereich des Mietwohnungsbaus hat den Rat der Stadt Delmenhorst dazu bewogen, dem Anliegen der Grundstückseigentümerin zu entsprechen und den Beschluß zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 182 im Teilabschnitt 1 zu fassen. Durch Verzicht auf die Herstellung der Planstraße B können unter Einhaltung des bisher festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung ca. 25 Wohneinheiten zusätzlich errichtet werden. Die angestrebte Geschlossenheit des Baukörpers entlang der

benachbarten Bahnstrecke Delmenhorst-Bremen bringt aus der Sicht des Immissionsschutzes zudem den nicht zu unterschätzenden Vorteil einer erhöhten Immissionsminderung.

Grundsätzliches Ziel des Änderungsplanes soll es sein, die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Realisierung der beabsichtigten Baumaßnahme zu schaffen.

Art und Maß der baulichen Nutzung sollen gegenüber den bisherigen Festsetzungen überwiegend nicht verändert werden. Entlang der Bahnlinie Delmenhorst-Bremen sollen jedoch statt der bisher ausgewiesenen Mischgebiete aufgrund der angestrebten ausschließlichen Nutzung zu Wohnungsbauzwecken Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen werden. Hierin ist auch begründet, daß der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden muß. Die bisher dargestellten Gemischten Bauflächen stehen nicht mehr im Einklang mit der tatsächlich beabsichtigten Nutzung und sollen daher im Rahmen des Änderungsverfahrens - Teilabschnitt 38 - in Wohnbauflächen umgewandelt werden.

Die Festsetzung der Planstraße B wird bei der Verwirklichung der Baumaßnahme entbehrlich und ist daher aufzuheben.

Die im Bebauungsplan Nr. 182 bereits getroffenen Regelungen hinsichtlich des Schallschutzes bleiben bestehen bzw. werden den heutigen Anforderungen angepaßt.

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 wurde unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung und in Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 182 in den angrenzenden Bereichen für die Flächen im Änderungsbereich die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgelegt.

Mit Rücksicht auf die in der näheren Umgebung vorhandene Bebauung wird die Geschossigkeit mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt. Diese Festsetzung wurde aus dem gleichen Grunde bereits auch im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 182 getroffen. Sie entspricht damit auch der bisherigen Festsetzung im Änderungsbereich.

Das Maß der baulichen Nutzung für das Allgemeine Wohngebiet wird durch Grund- und Geschößflächenzahlen geregelt. Diese Zahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grund- und Geschößfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO höchstens zulässig sind. Das im Änderungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung bleibt gegenüber den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 182 in diesem Bereich unverändert. Eine höhere Verdichtung soll mit Rücksicht auf die vorhandene und geplante Bebauung in der Nachbarschaft nicht angestrebt werden.

Mit der bisher festgesetzten offenen Bauweise, in deren Rahmen Einzel- und Doppelhäuser mit zum Teil nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig waren, läßt sich das beabsichtigte Mietbauvorhaben nicht verwirklichen. Für die vom Änderungsplan erfaßten Grundstücke wird daher die abweichende Bauweise (s) festgesetzt. Im Gegensatz zur offenen Bauweise sind hierbei Gebäudelängen über 50,0 m zulässig. Die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind jedoch einzuhalten. Diese Festsetzung hat zudem den Vorteil, daß gegenüber der bisher zulässigen offenen Bauweise Immissionsminderungen durch die Errichtung eines durchgängigen Baukörpers entlang der Bahnlinie Delmenhorst-Bremen in höchstmöglichem Maße erreicht werden können. Bei einer Planung gemäß den bisherigen Festsetzungen - mit der vorgesehenen Planstraße B - wären insbesondere die Entlastungen durch Abschattungen aus den geplanten Gebäuden gegen Geräusche aus dem Bahnverkehr an den nördlichen und östlichen Gebäudeseiten (Schlafbereiche) deutlich vermindert worden.

Die überbaubaren Flächen des Änderungsplanes sind gegenüber den nicht überbaubaren Flächen mittels einer Baugrenze abgegrenzt. Infolge einer textlichen Festsetzung sind auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen nach § 12 (1) und (2) der NBauO unzulässig. Diese Flächen sollen als Grundstücksfreiflächen genutzt werden können und überwiegend einer Begrünung vorbehalten bleiben. Auf der nicht überbaubaren Fläche östlich der Planstraße F sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze jedoch Einstellplätze als Ausnahme zulässig (siehe TF 1). Diese Einstellplätze dürfen nur dem Nachweis des durch die zugelassene Nutzung versuchten Bedarfs dienen.

Um in der Innenkurve der Planstraße F und im Einmündungsbereich des Heidkruger Weges in die Planstraße F eine größere Verkehrssicherheit zu erreichen, wurde bereits im Bebauungsplan Nr. 182 festgesetzt, daß der Anschluß der Baugrundstücke an die Verkehrsflächen in diesen Abschnitten nicht gestattet ist. Die Bauflächen sollten über die bisher festgesetzte Planstraße B erschlossen werden. Die Erschließung der Baugrundstücke muß nach Aufhebung dieser Festsetzung jetzt jedoch über die Planstraße F (verlängerte Platanenstraße) und über die Ellernstraße erfolgen. Zu diesem Zweck wurden unter weitgehender Beibehaltung des Anschlußverbotes drei Ein- und Ausfahrtsbereiche festgesetzt, die die verkehrliche Anbindung der Baugrundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen sicherstellen und dennoch die erforderliche Verkehrssicherheit gewährleisten.

Im Änderungsbereich ist eine besondere Fläche für PKW-Einstellplätze festgesetzt. Hier sollen Gemeinschaftsstellplätze für den im Zuge der Baumaßnahmen nachzuweisenden Bedarf geschaffen werden können. Die Fläche für die Einstellplatzanlage konnte nur in dieser Größe bemessen werden, da die nicht überbaubaren Flächen im Bereich der rückwärtigen Grundstücksteilen auch noch für weitere erforderliche Nebenanlagen bereitgehalten werden

müssen (z.B. Kinderspielfläche, Fahrradständer usw.). Die textliche Festsetzung 1 besagt deshalb, daß weitere, im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben erforderliche Einstellplätze ausnahmsweise im Bereich der nicht überbaubaren Flächen östlich der Planstraße F angelegt werden dürfen. Mit diesen Festsetzungen wird den Belangen des ruhenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen und insbesondere die Benutzung des öffentlichen Verkehrsraum für diese Zwecke weitgehend vermieden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 182 haben Berechnungen und Untersuchungen nach den für den Schallschutz im Städtebau bestehenden Berechnungs- und Bewertungsgrundlagen bereits ergeben, daß bei der Errichtung von baulichen Anlagen mit Aufenthaltsräumen bis in eine Tiefe von 180 m seitlich der Gleisanlagen der Bahnlinie Delmenhorst-Bremen passive Schallschutzmaßnahmen notwendig werden können. Der Bebauungsplan Nr. 182 setzt denn auch für diese Fälle fest, daß in diesen Bereichen passive Schallschutzmaßnahmen, wie zum Beispiel durch entsprechende Stellung der Gebäude, Grundrißgestaltung, Baukonstruktion, Einbau schalldämmender Fenster usw. zu treffen sind. Im Zuge der Vorbereitungen zu diesem Änderungsverfahren hat die Stadt Delmenhorst ein Gutachten in Auftrag gegeben um die Notwendigkeit dieser Maßnahmen überprüfen zu lassen. Das Gutachten wurde mit dem Ergebnis vorgelegt, daß für den gesamten Geltungsbereich des Änderungsplanes aufgrund von Vorbelastungen durch Immissionen der Bundesbahn bei der Errichtung baulicher Anlagen mit Aufenthaltsräumen für Personen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Für den Geltungsbereich gilt der Lärmpegelbereich III (61 - 65 dB (A) Belastung) gemäß DIN 4109 (Ausgabe 1989), Tabelle 8. Hier sind von den Außenbauteilen Schalldämmwerte von 35 dB einzuhalten (siehe TF 2).

In den Änderungsplan wurde der Hinweis aufgenommen, daß etwaige bei der Plandurchführung zutage tretende ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunde bei der Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für Denkmalpflege meldepflichtig sind.

IV. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die vom Änderungsplan erfaßten Flächen sind bereits im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 182 als für eine Bebauung vorgesehene Flächen ausgewiesen. Sie waren bisher seitens der Grundstückseigentümerin als Grabeland verpachtet und wurden von verschiedenen Nutzern zur Deckung des eigenen Bedarfs bewirtschaftet. Durch die langjährige intensive Bewirtschaftung der Flächen stellt das Bauvorhaben keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der auszugleichen wäre.

Im Planungsgebiet befinden sich einige erhaltenswerte Bäume, die im Bebauungsplan Nr. 182 bisher nicht als solche festgesetzt waren. Aufgrund ihrer Standorte an den Gebietsrändern sind sie jedoch von derartiger städtebaulicher Bedeutung, daß sie im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung über eine Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB für eine weitere Erhaltung gesichert werden. Durch entsprechende Anordnung der nicht überbaubaren Flächen werden die Kronenbereiche von der künftigen Bebauung nicht berührt. Mit der Festsetzung der erhaltenswerten Bäume werden jedoch nicht alle nach der Satzung über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) der Stadt Delmenhorst zu schützende Bäume erfaßt. Auf den § 3 dieser Satzung wird daher an dieser Stelle und auch in der Planzeichnung besonders hingewiesen.

Im nördlichen Bereich ist ein Teil einer Buschreihe vorhanden. Diese Fläche wird als Fläche mit Bindung für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen. Mit dieser Maßnahme wird sichergestellt, daß die Buschreihe sich weiterentwickeln kann bzw. abgestorbene Bestandteile neu angepflanzt werden müssen.

Sonstige Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden von diesem Änderungsplan nicht berührt.

V. Kinderspielplätze

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 182 wurde zur Deckung des Bedarfs aus dem Planungsgebiet und den angrenzenden Flächen ein ca. 5.000 m² großer Kinderspielplatz ausgewiesen. Hierzu wurden umfangreiche Bedarfsermittlungen für das Gebiet zwischen den Bahnlinien Delmenhorst-Bremen und nach Lemwerder, der Heidkruger Bäke, dem Neuenbrücker Weg und dem Großen Tannenweg auf der Grundlage des vorhandenen und geplanten Maßes der baulichen Nutzung durchgeführt. Dabei wurde ein Gesamtbedarf von ca. 11.000 m² Nettospielplatzfläche ermittelt. In diesem Gebiet sind ca. 14.300 m² Nettospielfläche vorhanden bzw. bauleitplanerisch abgesichert (einschließlich der im Bebauungsplan Nr. 182 ausgewiesenen Spielplatzfläche). Der sich daraus ergebende Überschuß würde sogar eine weitere, jedoch nicht beabsichtigte Verdichtung der Bebauung in diesem Berechnungsgebiet zulassen.

Der im Bebauungsplan Nr. 182 festgesetzte Kinderspielplatz grenzt unmittelbar an den Änderungsbereich. Das Maß der baulichen Nutzung ist gegenüber den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 182 im Änderungsbereich unverändert festgesetzt worden (GFZ = 0,6). Ein erhöhter Bedarf an Kinderspielplatzflächen wird durch diese Bebauungsplanänderung daher nicht ausgelöst.

VI. Kosten und Folgemaßnahmen

Die Verwirklichung des Änderungsplanes ist nicht mit weiteren kostenwirksamen Maßnahmen verbunden. Alle Kosten für den Ausbau der angrenzenden Straßen einschließlich Grunderwerb, Verlegung der Kanäle und sonstigen Leitungen sowie Beleuchtung sind bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 182 überschlägig ermittelt worden.

Die Aufstellung eines Sozialplanes nach § 180 BauGB ist bei der Verwirklichung des Änderungsplanes nicht erforderlich.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des 4. Teiles des Baugesetzbuches sind nicht zu erwarten. Sollten sie dennoch erforderlich werden, so bildet dieser Änderungsplan hierfür die Grundlage.

Mit der Bekanntmachung dieses Änderungsplanes nach § 12 BauGB treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 182 im Geltungsbereich dieses Änderungsplanes - Teilabschnitt 1 - außer Kraft.

Delmenhorst, den 3. 11. 1992

Stadt Delmenhors
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung



K. Keller
Stadtbaurat