

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 186
für ein Gebiet zwischen dem Leipziger Weg, dem Stickgraser Damm,
der Berliner Straße und der Straße Tiefer Weg in Delmenhorst

I. Bisherige Entwicklung, bestehende Planung

Das Planungsgebiet befindet sich im südöstlichen Stadtbereich und umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 5,75 ha.

Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,2 km.

Bei dem vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 186 erfaßten Plangebiet handelt es sich im wesentlichen um eine relativ große rückwärtige Freifläche, die bisher zumeist gärtnerisch genutzt wird. Das Baugebiet wird bereits durch ausgebaute Straßen begrenzt, an denen insbesondere aufgrund angrenzender Bauleitplanungen eine ein- bis zweigeschossige Bebauung, vorwiegend in Form von Einzel- oder Doppelhäusern entstanden ist. Aus den daher vorhandenen großzügigen Grundstückszuschnitten, insbesondere in die Tiefe, hat sich die zuvor beschriebene rückwärtige Freifläche ergeben, die nunmehr unter bodenordnenden Gesichtspunkten erschlossen und, einer städtebaulich geordneten Bebauung zugeführt werden soll.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 186 greift in geringfügigen Abschnitten in die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 16, 40, 57 und Nr. 133 der Stadt Delmenhorst ein.

Die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 186 werden entsprechend den Darstellungen des hier wirksamen Flächennutzungsplanes vom 22.05.1979 der Stadt Delmenhorst entwickelt.

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. 186 und ordnete für die wesentlichen Bereiche dieses Bauleitplanes die Umlegung gemäß den §§ 45 und 46 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) an.

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 186 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 allgemein günstigen Lage des Plangebietes zum Stadtkern und vorhandener Anlagen der Infrastruktur ist es für eine bauliche Erschließung bevorzugt geeignet, um damit den dringend benötigten Grundstücksbedarf in der Stadt Delmenhorst relativ kurzfristig und wirtschaftlich zu erfüllen.

Es besteht also ein erhebliches öffentliches Interesse daran, einen Bereich, der von ausgebauten Straßen umgeben ist - hinzu kommt das Vorhandensein aller notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen, unweiten Ladengeschäften, ein großer Kinderspielplatz sowie die unmittelbare Nähe der Hermann-Almers-Schule - gleichfalls mit ausgedehntem Schulspielplatz - für eine strukturkonforme Bebauung zu erschließen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes selbst ist mittels Planstraßen vorgesehen, die jeweils an den Stickgraser Damm und die Straße Tiefer Weg anbinden. Zudem ist eine Fuß- und Radwegverbindung im Süden des Plangebietes zu einem Grünzug und Spielplatz vorgesehen und damit auch die Anbindung zur Berliner Straße. Das hier gewählte Erschließungskonzept soll sich harmonisch und funktionell an das vorhandene Straßennetz dieses Gebietes anfügen. Dabei ist an den Ausbau von

verkehrsberuhigten Wohnstraßen für den künftigen Quellverkehr dieses Plangebietes gedacht. Durchgangsverkehr soll aus den Wohngebieten also ausgeschlossen bleiben. Für den ruhenden Verkehr sind die nötigen Parkplätze im öffentlichen Straßenraum vorgesehen. Im Rahmen des verkehrsberuhigten Ausbaus der Planstraßen sind Straßengrün und hinweisende Pflastermarkierungen geplant.

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 nichtüberbaubaren Flächen sowie die erforderlichen Erschließungsflächen sollen für den Planbereich festgesetzt werden.

Alle vom Bebauungsplan Nr. 186 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 sichergestellt werden.

Der im Bebauungsplanbereich für das Orts- und Landschaftsbild charakteristische wertvolle Baumbestand soll durch entsprechende geeignete Festsetzungen erhalten und entwickelt werden, um dessen Bestand auch städtebaulich zu sichern.

Belange des Naturschutzes sind im Rahmen der Plandurchführung zu regeln. Rechtsverbindliche Natur- und Landschaftsschutzgebiete liegen für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 186 nicht vor.

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. 186 greift geringfügig in Randbereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 16 vom 02.11.1967, Nr. 40 vom 24.06.1970, Nr. 57 vom 04.02.1969 und Nr. 133 vom 24.04.1978 ein. Die hier getroffenen Festsetzungen sollen im Rahmen der Neuplanungen den Erfordernissen angepaßt werden. Die Teilbereiche sind in den Anlagen zur Begründung im einzelnen aufgeführt und genau markiert.

III. Planinhalt

In der Art der Bodennutzung wurde der Bebauungsplan Nr. 186 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 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 Ziele und Zwecke dieses Bebauungsplanes sind im Planbereich reine und allgemeine Wohngebiete in modifizierter Übernahme aus dem Bebauungsplan Nr. 57 im Bereich der Hausgrundstücke Berliner Straße 121 A und 122 auch Mischgebiete festgesetzt. Reine Wohngebiete befinden sich insbesondere im Zentrum des Planungsgebietes, in dem diese Wohnqualität auch 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 eingeschossige 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. 186 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. Mit Ausnahme der Randbereiche am Stickgraser Damm und am Voßberg gilt, daß Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen enthalten dürfen. Darüber hinaus gilt die Ausweisung von Mindestgrößen für die zu bildenden Baugrundstücke, so daß diese für Einzelhäuser mind. 500 qm und 350 qm für eine Doppelhaushälfte groß sein müssen. Damit soll in Anlehnung an die vorhandene Bebauung die hier zu berücksichtigende offene Gebietsstruktur planerisch fortgeführt werden.

Die überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgelegt. Soweit eine differenzierte Geschossigkeit zulässig ist, erfolgte eine Unterteilung mittels Geschoßgrenzen.

Beiderseits der Planstraßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 186 und im Umlegungsbereich sind die überbaubaren Flächen in einer Weise vorgesehen, daß im Rahmen des gleichlaufenden Umlegungsverfahrens sinnvolle Grundstücksbildungen möglich sind. Die Erschließungsplanung hierzu ist so angelegt, daß die Grundstücke an eine öffentliche Straße anschließen. In Einzelfällen ist die Bildung von Hammergrundstücken möglich oder der Anschluß über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, die

entsprechende Plandurchführung ist durch die Umlegung problemlos gewährleistet.

Die Erschließung des Neubaugebietes erfolgt über geplante Wohnstraßen, die an den Stickgraser Damm und die Straße Tiefer Weg anbinden. Beide Straßen sind vorhanden und weitgehend als Verkehrsstraßen den Anforderungen entsprechend ausgebaut. Die Planstraßen sollen einen besonders verkehrsberuhigten Ausbau als verkehrliche Mischflächen erhalten. Hier ist bei niveaugleicher Befestigung an die gleichrangige Benutzung für alle Verkehrsteilnehmer gedacht. Anpflanzungen im Straßenbereich und Parkplätze sollen zudem einen Beitrag zur Minderung der möglichen Fahrgeschwindigkeiten und somit innerhalb der verkehrlichen Mischflächen für zusätzliche Sicherheit sorgen und unerwünschten Durchgangsverkehr aus den geplanten Wohngebieten heraushalten. In Form und Farbe differenzierte Pflasterungen sollen für zusätzliche Verkehrssicherheit, aber auch der Optik dieser Wohnstraßen und -bereiche dienen.

Ein Fuß- und Radweg, integriert in einen hier ausgewiesenen öffentlichen Grünzug, stellt eine Verbindung zwischen Berliner Straße und Tiefer Weg her. Diese Anbindung erfolgt über die Verlängerung des Wendeplatzes der Planstraße B, die für das Neubaugebiet gleichzeitig als Zuwegung zu dem dort im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 133 ausgewiesenen und der vorliegenden Planung zuzuordnenden Kinderspielplatz dient. Gleichzeitig wird hierdurch eine Schulwegverbindung hergestellt

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 wird auch den Belangen des ruhenden Verkehrs gefolgt.

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 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. 186, daß auf den nichtüberbaubaren 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 Planstraße A, B und C sind Einfriedungen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten) nur bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Damit soll die Übersichtlichkeit in relativ engen Straßenräumen insbesondere auch für Kinder sichergestellt werden. Es ist davon auszugehen, daß im Bereich einer rd. 5 m breiten Straße sehr dicht an Einfriedungen herangefahren wird und herauslaufende Kinder, die bei höheren Einfriedungen nicht gesehen werden können, erheblich gefährdet werden.

In den reinen Wohngebieten sind die nach § 3 (3) Nr. 1 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sollen hier also ausgeschlossen bleiben.

In den allgemeinen Wohngebieten - mit Ausnahme der Grundstücke Stickgraser Damm Nr. 115 (Flurstück 88/1) und Nr. 116 (Flurstück 86/1) - sind die nach § 4(3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Hier gilt, daß Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht zugelassen werden können. In den Mischgebieten ist die nach § 6(3) BauNVO vorgesehene Ausnahme nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Das heißt, daß Vergnügungsstätten mit Rücksicht auf die überwiegend vorhandene Wohnbebauung und der unmittelbaren Schulnähe hier unzulässig sind.

Die zuletzt hier angeführten textlichen Festsetzungen mit Ausnahmevorbehalten bei den jeweiligen Gebietszulässigkeiten sollen den städtebaulich erwünschten Wohncharakter der hier getroffenen Gebietsausweisungen besonders hervorheben. Das soll keineswegs dazu führen, Anlagen-Betriebe/Ladengeschäfte usw. zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner aus dem Planungsbereich auszuschließen. Diese Anlagen sind in den hier vorwiegend ausgewiesenen 'Allgemeinen Wohngebieten' gemäß NBauO grundsätzlich zulässig. Durch diese Maßnahmen wird ferner eine deutliche Verminderung des Fahrverkehrs erreicht und so dem verkehrsberuhigten Charakter der Erschließungsstraßen Rechnung getragen.

IV. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Grünplanungen

Der vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 186 erfaßte Bereich ist Bestandteil eines Gebietes mit einer überwiegend lockeren Bebauung sowie der üblichen zugehörigen Gärten und

Begrünungen der Grundstücke jeglicher Größe. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind so getroffen, daß diese Entwicklung städtebaulich erhalten bleibt. Rechtsverbindlich festgesetzte Natur- und Landschaftsschutzgebiete liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 186 nicht vor. 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 verwilderte Rosenanpflanzung, die ihrer Einzigartigkeit wegen auf Dauer in der jetzigen Form Bestand haben soll. Es besteht auch ein besonderes städtebauliches Interesse, an der Erhaltung und dem Schutz dieses Naturbereiches. Insbesondere für diese Fläche gelten die Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Sträuchern (Rosenhecke)!

Darüber hinaus erfolgte auch aus den zuvor genannten Gründen weiter nördlich an der Krümmung der Straße Voßberg die Ausweisung einer privaten Grundstücksfläche für die Bepflanzung und Erhaltung von Sträuchern. Dieser Grünbereich besteht aus besonders straßen- und landschaftsgestaltenden Haselnußsträuchern, deren Bestanderhaltung zudem auch ein Anliegen der Grundstückseigentümer ist.

Im Zusammenhang mit den angrenzend festgesetzten größeren nicht überbaubaren Flächen sollen hier interessante und naturnahe rückwärtige Gartenbereiche baufrei bleiben.

Eingriffe in Natur- und Landschaftsteile, die darüber hinaus in der Planung einer Berücksichtigung bedürfen, sind nicht vorhanden.

Ein öffentlicher Grünzug im Süden des Geltungsbereiches stellt mit einem integrierten Fuß- und Radweg den Teil einer Grünverbindung zwischen Berliner Straße und Tiefer Weg dar. Zudem dient der öffentliche Grünzug insgesamt auch als Zuweg im Grünen zum Kinderspielplatz, der hier südlich am Geltungsbereich

des Bebauungsplanes angrenzend geplant bzw. zum Teil bereits hergestellt ist.

V. Kinderspielplatz

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. 186 gehört zum Einzugsbereich eines Teilgebietes zwischen Stickgrasser Damm/Klosterdamm/Berliner Straße und Leipziger Weg/Schliemannstraße. Der aus diesem unmittelbar betroffenen Einzugsbereich aufgrund der vorhandenen und festgesetzten Geschoßflächen ermittelte Nettospielplatzbedarf beträgt rd. 2.200 qm. Dieser Bedarf wird durch den öffentlichen Spielplatz Tiefer Weg entsprechend den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 133 gedeckt. Der ausnahmslos auf Wegeentfernungen unter 400 m zu erreichende Spielplatz hat eine Bruttogröße von rd. 3.000 qm, so daß eine benötigte Nettofläche von ca. 2.200 qm leicht erreicht wird. Das gilt besonders unter dem Gesichtspunkt, daß ein Teil der erforderlichen wünschenswerten Abpflanzungen und Schutzanpflanzungen zusätzlich auf einer Fläche erfolgen kann, die als Grünzug bzw. als öffentliche Grünfläche angrenzend ausgewiesen ist. Darüber hinaus stehen noch erreichbar der Kinderspielplatz - Estlandstraße - mit rd. 1.400 qm Bruttofläche und eine Schulsportfläche - Pestalozzischulzentrum - mit einer Bruttospielfläche von rd. 8.000 qm zur Verfügung.

Ein weiterer Spielplatz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 186 ist somit nicht notwendig. 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 5,75 ha. großen Plangebiet sind ausgewiesen als:

1. Reine Wohngebiete - WR -	ca. 1,96 ha.
2. Allgemeine Wohngebiete - WA -	ca. 2,75 ha.
3. Mischgebiete - MI -	ca. 0,30 ha.
4. Straßenverkehrsfläche	ca. 0,67 ha - ca. 12 %.
5. Öffentliche Grünfläche	ca. 0,02 ha.
6. Schutz und Pflanzgebot	ca. 0,05 ha.
	<u>Gesamt rd. 5.75 ha.</u>

VII. Kosten und Folgemaßnahmen

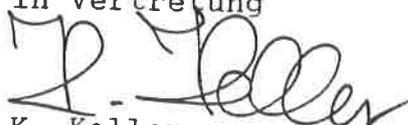
Zu den kostenwirksamen Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 186 alsbald getroffen werden sollen, gehören insbesondere der Ausbau der Planstraßen und der öffentlichen Grünflächen. Die entstehenden Kosten werden auf ca. 1,8 Millionen DM nach heutigem Stand geschätzt. In diesem Betrag sind die Kosten für die Straßen- und Wegebefestigungen, Kanäle und Versorgungsleitungen sowie die Straßenbeleuchtung enthalten. Die Durchführung der vorgenannten Maßnahme ist voraussichtlich für das Jahr 1992 nach dem Umlegungsverfahren 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 4 A) für den überwiegenden Teil des Planungsgebietes eingeleitet worden. In den Überlappungsbereichen treten die Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne Nr. 16 vom 02.11.1967, Nr. 40 vom 24.06.1970, Nr. 57 vom 04.02.1969 und Nr. 133 vom 24.04.1978 mit der Bekanntmachung nach § 12 Baugesetzbuch außer Kraft.

Delmenhorst, den 29.01.1991
Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung



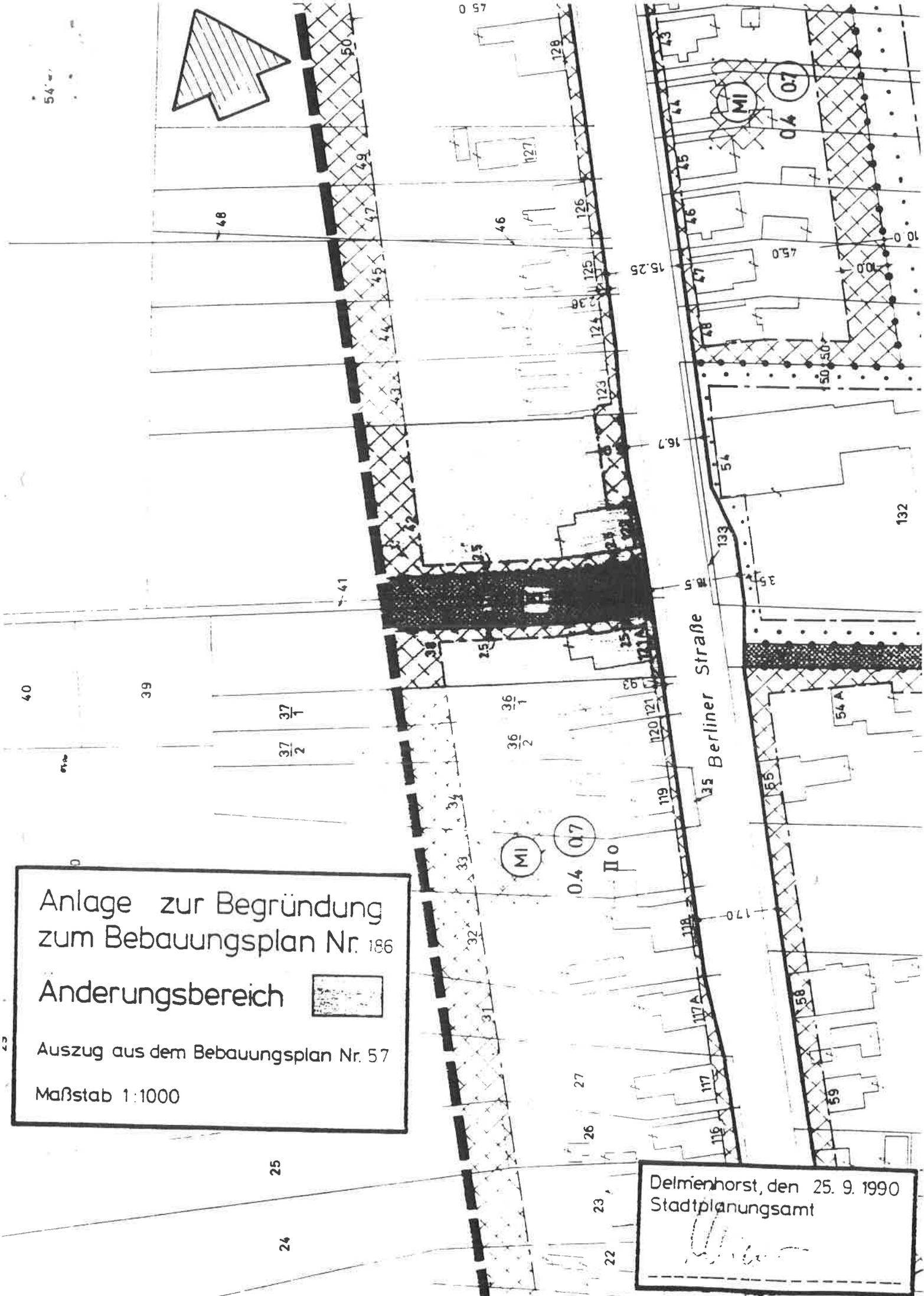
K. Keller
Stadtbaurat

Anlage zur Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 186

Anderungsbereich 

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 57

Maßstab 1:1000



Delmenhorst, den 25. 9. 1990
Stadtplanungsamt

[Signature]

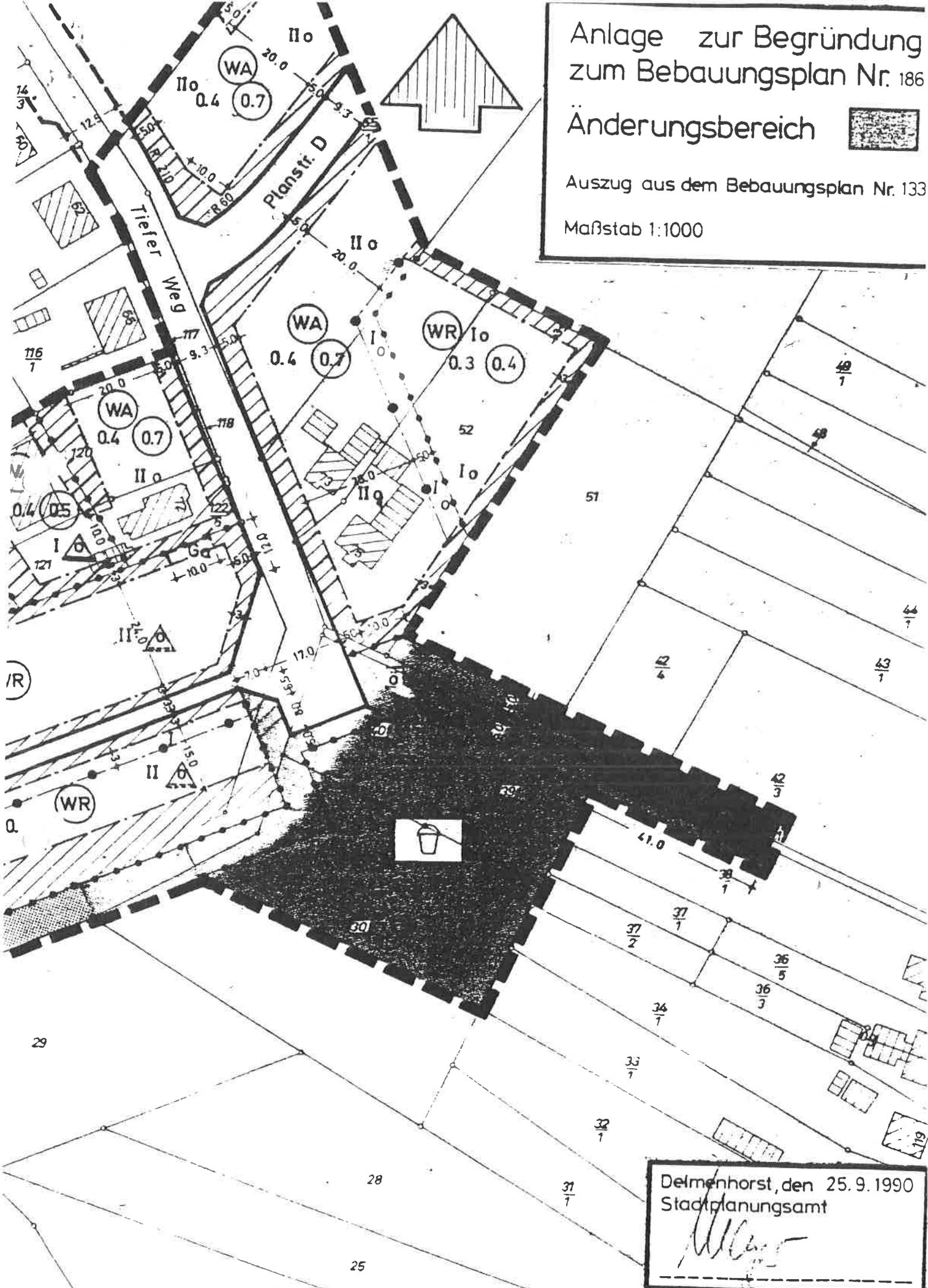
Anlage zur Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 186

Änderungsbereich

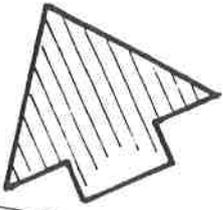


Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 133

Maßstab 1:1000

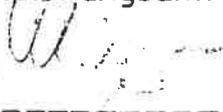


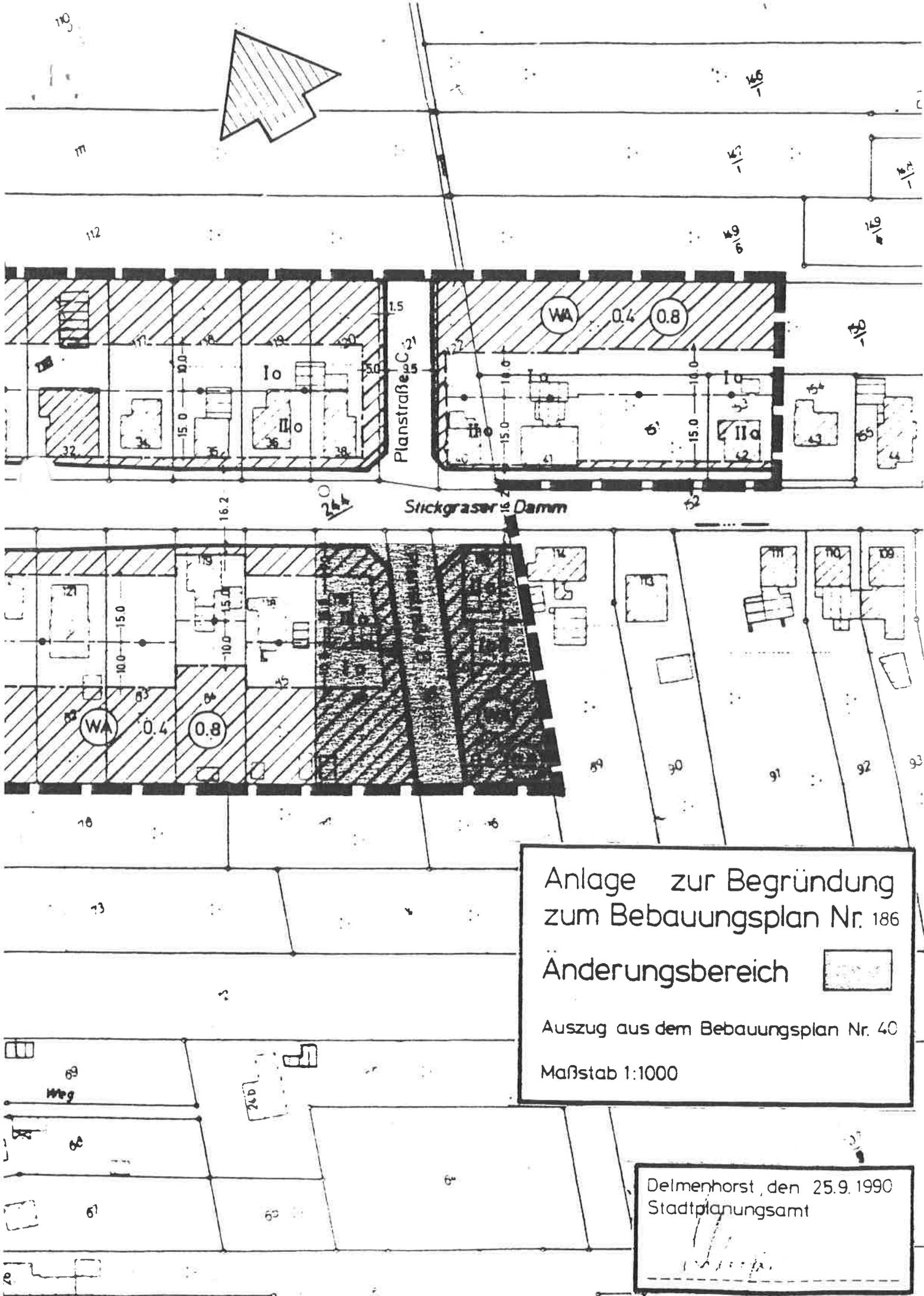
Delmenhorst, den 25. 9. 1990
Stadtplanungsamt



Anlage zur Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 186
Anderungsbereich 
Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 16
Maßstab 1 1000



Delmenhorst, den 25.9.1990
Stadtplanungsamt




Anlage zur Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 186
Anderungsbereich 
Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 40
Maßstab 1:1000

Delmenhorst, den 25.9.1990
Stadtplanungsamt
