

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 170

für ein Gebiet zwischen der Friesenstraße, der Frankenstraße (beiderseitig), der Hessenstraße (beiderseitig) und der Westgrenze der Grundstücke Friesenstraße Haus Nr. 15 und 17 in Delmenhorst

- - - - -

I. Bestehende Planung, bisherige Entwicklung im Planungsbereich

Das Planungsgebiet liegt nordöstlich des Stadtzentrums, etwa 1,5 km von diesem entfernt. Es umfaßt eine Fläche von ca. 5,52 ha.

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 22. 5. 1979 ist das Gebiet westlich der Frankenstraße als Wohnbaufläche und östlich dieser Straße sowie nordseitig der Friesenstraße in einer Tiefe von ca. 60 m als gemischte Baufläche dargestellt. Die übrige vom Bebauungsplan erfaßte Teilfläche zwischen Friesenstraße und Hessenstraße ist im Zusammenhang mit den ostseitig anschließenden Flächen als Gewerbebaufläche dargestellt. Nachdem ein bisher im Bereich der vorgenannten Teilfläche ansässiger Gewerbebetrieb in ein ausgewiesenes Gewerbegebiet an anderer Stelle der Stadt umgesiedelt worden ist, sind die Voraussetzungen für die Gewerbebauflächendarstellung in diesem Bereich entfallen. Entsprechend § 8 (3) des Bundesbaugesetzes (BBauG) wird deshalb der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan geändert und hier eine gemischte Baufläche dargestellt.

Die westliche Seite der Frankenstraße ist durch eine in den Jahren 1926 bis 1928 entstandene Reihenhaussiedlung der damaligen Norddeutschen Wollkämmerei und Kammgarnspinnerei Delmenhorst geprägt. In den übrigen Bereichen ist entlang den vorhandenen Straßen überwiegend eine Einzelhausbebauung mit Wohnnutzung und zum Teil gewerblicher Nutzung durch nicht wesentlich störende Betriebe vorhanden. Die Innenraumflächen zwischen Hessenstraße und Friesenstraße sind zur Zeit noch unbebaut.

In den Planungsbereich werden Teile des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 76 einbezogen, um die vorhandenen und geplanten Festsetzungen besser aufeinander abstimmen zu können.

II. Anlaß der Planaufstellung sowie Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinden haben nach § 1 (3) BBauG in der zur Zeit geltenden Fassung die Aufgabe, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Rat der Stadt Delmenhorst hat deshalb in Erfüllung dieser Verpflichtung am 10. 12. 1979 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den eingangs genannten Geltungsbereich beschlossen und damit die Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170 geschaffen. Von dem Geltungsbereich werden, wie bereits unter I. angeführt, Teile des Bebauungsplanes Nr. 76 erfaßt (siehe Anlage 1 der Begründung). Die dort getroffenen Festsetzungen sollen aufgehoben und durch die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes ersetzt werden.

Grundsätzliche Ziele des Bebauungsplanes sind, die Art und das Maß der baulichen Nutzung für alle von ihm erfaßten Grundstücke und Grundstücksteile verbindlich festzusetzen und darüber hinaus die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen auszuweisen, um hierdurch die künftige Bebauung und Nutzung innerhalb des Planbereiches im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung lenken zu können. Gleichzeitig sollen für die vorhandenen Straßen und für eine Planstraße zur Erschließung neuer Baugebietsflächen die öffentlichen Verkehrsflächen verbindlich festgesetzt werden.

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes bei gleichzeitiger Berücksichtigung der im Parallelverfahren laufenden Änderung des Flächennutzungsplanes für ein Teilgebiet zwischen Hessenstraße und Friesenstraße soll zur Erzielung des erforderlichen Immissionsschutzes für die Baugebiete mit zulässiger Wohnbebauung bei der Aneinanderreihung der Baugebiete ein entsprechendes Nutzungsgefälle vorgesehen werden. Dazu sollen die Flächen westseitig der Frankenstraße als Allgemeine Wohngebiete ausgewie-

sen werden. Ostseitig der Frankenstraße und nordseitig der Friesenstraße sind straßenseitig entsprechend der vorhandenen und geplanten Nutzung Mischgebiete vorgesehen. Im Hinblick auf die ostseitig des Planungsgebietes in Aussicht genommenen Gewerbegebiete sollen die bisher noch nicht baulich genutzten Flächen zwischen Hessenstraße und Friesenstraße ebenfalls als Mischgebiete, jedoch mit einer Verpflichtung zur Durchführung passiver Schallschutzmaßnahmen bei der Erstellung von Gebäuden mit Räumen zum dauernden Aufenthalt von Menschen festgesetzt werden. Für die ostseitig anschließenden Gewerbebauflächen sind unmittelbar an die Mischgebiete angrenzend eingeschränkte Gewerbegebiete mit Emissionsbegrenzungen und erst im Bereich seitlich der Delme normale Gewerbegebiete vorgesehen. Für die vorgenannten Gewerbebereiche soll ein besonderes Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.

Die Einbeziehung einer Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 76 in das jetzige Bebauungsplanverfahren wird erforderlich, um die dort noch nicht vorgesehene Einmündung der neuen Planstraße in die Friesenstraße auszuweisen und die angrenzenden Flächenausweisungen an die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 170 anzupassen.

III. Planinhalt

In der Art der Bodennutzung wurde der Bebauungsplan im Einvernehmen mit dem für den Immissionsschutz zuständigen Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg aus dem Flächennutzungsplan für das Gebiet der Stadt Delmenhorst vom 22. 5. 1979 entwickelt. Dabei fanden die im Parallelverfahren vorgesehenen Änderungen des Flächennutzungsplanes für einen Bereich zwischen Hessenstraße und Friesenstraße Berücksichtigung (Änderungsverfahren für den Teilabschnitt 6).

Nach § 1 (3) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. 9. 1977 sind, soweit es erforderlich ist, die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung festzusetzen. Entsprechend dieser Bestimmung wurden östlich der Frankenstraße und nördlich der Friesenstraße Mischgebiete (MI) ausgewiesen. Im Bereich zwischen der Frankenstraße

und der Planstraße wurden die Mischgebietsflächen in der Weise gegliedert, daß auf rückseitigen Teilflächen kein allgemeiner Wohnungsbau zulässig sein soll, während sich die zulässige Nutzung in den übrigen straßenseitigen Bereichen nach dem Zulässigkeitskatalog des § 6 der BauNVO regelt. Die Flächen ohne allgemeinen Wohnungsbau sollen den hier zulässigen Gewerbebetrieben eine bessere bauliche Entwicklungsmöglichkeit bieten. Ausnahmsweise können hier jedoch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter für im Mischgebiet zulässige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Die westlich der Frankenstraße in den Planungsbereich einbezogenen Flächen mit vorhandener Wohnbebauung sind als Allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen, um den Bestand zu schützen und zu erhalten.

Das Maß der baulichen Nutzung für die Baugebiete wird durch Geschößzahlen sowie durch Grund- und Geschößflächenzahlen geregelt. Diese Zahlen geben an, wieviel Vollgeschosse höchstens errichtet werden dürfen und wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschößfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind.

In Anpassung an den vorhandenen Bebauungsplan Nr. 76 wurde entlang der Friesenstraße die bis zu zweigeschossige, offene Bauweise festgesetzt. Die gleiche Bauweise soll auch für die straßenseitigen Bereiche an der Ostseite der Frankenstraße gelten. Westlich der Frankenstraße befindet sich seit mehreren Jahrzehnten eine städtebaulich ausgewogene zweigeschossige Reihenhausbauweise in straßenseitig überwiegend geschlossener Bauweise. Diese Geschossigkeit und Bauweise wurde entsprechend in den Bebauungsplan übernommen. Rückseitig sind hier eingeschossige Anbauten mit baulich freigehaltenen Hofflächen vorhanden. Für diese Bereiche wurde die eingeschossige, offene Bauweise festgesetzt. Damit soll verhindert werden, daß durch eine eventuelle Aufstockung der Anbauten bzw. durch entsprechende Erweiterungsbauten bei den verhältnismäßig schmalen Grundstücksbreiten unzumutbare und ungesunde Verhältnisse für die Bewohner entstehen.

Beiderseits der Hessenstraße und beiderseits der Planstraße soll mit Ausnahme der Anschlußbereiche an die vorhandenen Straßen die eingeschossige, offene Bauweise gelten. Hier sowie an der Ostseite der Frankenstraße sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Damit soll sichergestellt werden, daß benachbart zu den ostseitig anschließenden Gewerbegebieten keine zu stark verdichtete Bebauung in Form von Reihenhäusern entsteht.

Wegen der ostseitig anschließenden Gebiete mit gewerblicher Nutzung wurden über die dort vorgesehene Gliederung der Baugebiete hinaus (siehe Abschnitt II) zur Verbesserung des Lärmschutzes für die Bewohner der Mischgebiete beiderseits der Hessenstraße und der Planstraße in hierfür besonders abgegrenzten Bereichen passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschrieben. Diese Maßnahmen sind bei der Errichtung oder dem Umbau von Gebäuden mit Räumen zum dauernden Aufenthalt von Menschen durch entsprechende Stellung der Gebäude, Grundrißgestaltung, Baukonstruktion, Einbau von schalldämmenden Fenstern usw. zu treffen.

Die überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgelegt.

Durch besondere textliche Festsetzung ist geregelt, daß auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten) Nebenanlagen nach § 14 (1) der BauNVO in der Fassung vom 15. 9. 1977 sowie bauliche Anlagen nach § 12 (1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung nicht errichtet werden dürfen. Damit soll im Rahmen der Bauleitplanung auf den städtebaulichen Gesamteindruck des Straßenbildes 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.

Die verkehrliche Erschließung des bisher baulich nicht genutzten Bereiches zwischen der Hessenstraße und der Friesenstraße erfolgt durch die ausgewiesene Planstraße. In Verbindung mit den vorhandenen Verkehrsflächen der Frankenstraße, Friesenstraße, Holsteiner Straße und Hessenstraße wird die verkehrliche Erschließung des Planbereiches gesichert (siehe Anlage 2 der Begründung). Alle genannten Straßen müssen noch endgültig ausgebaut werden.

In der Frankenstraße, der Friesenstraße und der Holsteiner Straße sind Schmutz- und Regenwasserkanäle vorhanden. In der Planstraße und in der Hessenstraße werden die Kanäle beim Ausbau der Straßen verlegt und mit dem übrigen städtischen Kanalnetz verbunden.

Die Frankenstraße wird in Richtung Nordenhamer Straße weitergeführt, soll aber für den Fahrzeugverkehr keinen Anschluß an die Nordenhamer Straße erhalten, sondern mit einem Wendeplatz enden. Zwischen dem Wendeplatz und der Nordenhamer Straße ist jedoch eine Fuß- und Radwegverbindung mit begleitender Begrünung vorgesehen. Durch diese der Wohnberuhigung dienende Maßnahme soll der gebietsfremde Durchgangsverkehr und insbesondere der Gewerbeverkehr aus den Gewerbe- und Industriegebieten beiderseits der Nordenhamer Straße aus der Frankenstraße und den Anschlußstraßen herausgehalten werden.

Im nordseitigen Teil des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich des Flurstücks 710/1 (Hausgrundstück Frankenstraße 25) ein Schmutzwasserkanal, der als Teilstück zu einem Verbindungskanal zwischen der Wendenstraße und Frankenstraße gehört. Die entsprechende Fläche ist im Bebauungsplan zugunsten der Stadt Delmenhorst als mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (Schmutzwasserkanal) festgesetzt. Im Bereich dieser Fläche dürfen zukünftig keine baulichen Anlagen errichtet werden.

Nachrichtlich wurde in den Bebauungsplan eine das Gebiet am nördlichen Rande überquerende Richtfunkverbindung der Deutschen Bundespost übernommen. Hier besteht in einer Breite von 100 m beiderseits der Richtfunkverbindung eine Bauhöhenbeschränkung oberhalb 33 m über NN. Diese Bauhöhenbeschränkung belastet die hier höchst-

zulässige zweigeschossige Bebauung jedoch nicht, da die Höhenlage des betroffenen Planbereichs zwischen 6,3 und 6,5 m über NN liegt.

IV. Kinderspielplätze

Den Gemeinden ist durch das Niedersächsische Gesetz über Spielplätze vom 6. 2. 1973 aufgetragen, den Baugebieten ausreichend große Flächen für Kinderspielplätze zuzuweisen und diese durch Bebauungspläne zu sichern. Das geschieht für die im Planungsgebiet ausgewiesenen Baugebiete mit allgemein zulässigen Wohnungen durch die zwischen Schleswiger Straße, Holsteiner Straße und Wendenstraße vorhandene große Grünfläche mit Kinderspielplatz. Diese Fläche wird in dem im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 161 verbindlich als öffentlicher Kinderspielplatz festgesetzt. Er ist von der Frankenstraße ca. 100 m entfernt. Darüber hinaus befindet sich am Ende der Sachsenstraße in ca. 110 m Entfernung von der Friesenstraße ebenfalls ein öffentlicher Kinderspielplatz mit betreutem Kinderspielhaus. Die Lage und Größe der vorhandenen Plätze erfüllen die Forderungen des Kinderspielplatzgesetzes.

V. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das Gebiet im Bereich des Bebauungsplanes wird auch mit seiner Umgebung überwiegend durch die bereits vorhandene Bebauung mit der zugehörigen gärtnerischen Nutzung und Begrünung der einzelnen Grundstücke geprägt. Die noch nicht baulich genutzten Teilflächen im Planstraßenbereich werden zur Zeit ebenfalls gärtnerisch genutzt oder liegen unbewirtschaftet als Brachland vor. Besonders zu schützende Teile der Natur und Landschaft sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Selbständige Landschafts- und Grünordnungspläne im Sinne des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes liegen für das Gebiet der Stadt Delmenhorst zur Zeit noch nicht vor. Die Grünplanung der Stadt ist jedoch Bestandteil des Flächennutzungsplanes, aus dem

dieser Bebauungsplan entwickelt ist. Auch sind die Gebiete, die unter Naturschutz und Landschaftsschutz stehen bzw. zur Unterschutzstellung geplant sind, im Flächennutzungsplan entsprechend nachrichtlich dargestellt. Danach werden die Ziele und Grundsätze der Landschaftspflege und auch des Naturschutzes durch den Bebauungsplan Nr. 170 nicht berührt.

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind jedoch in unmittelbarer Nähe beiderseits der vorhandenen Wasserläufe der Delme und Welse Grünzüge geplant bzw. in Teilbereichen bereits angelegt. Sie dienen dem Zweck, das Orts- und Landschaftsbild in Verbindung mit den Begrünungen der baulich und gewerblich nicht genutzten Privatflächen zu gestalten und erfüllen im vorliegenden Fall insbesondere auch die Aufgabe, die bebauten Gebiete der Stadt mit der freien Landschaft zu verbinden. Gleichzeitig kommt diesen Grünzügen im vorliegenden Bereich mit benachbart gelegenen Gewerbe- sowie Misch- und Wohngebieten die Bedeutung eines verbesserten Immissionsschutzes zu.

VI. Flächenangaben

Von dem ca. 5,52 ha großen Planungsgebiet werden ausgewiesen als:

1. Allgemeine Wohngebiete	1,05 ha
2. Mischgebiete	3,68 ha
3. Verkehrsflächen	0,79 ha
	ca. 5.52 ha
	=====

VII. Kosten und Folgemaßnahmen

Zu den kostenwirksamen Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen, gehören die Anlage der Planstraße und der Ausbau der Friesenstraße bezogen auf

die in diesem Bebauungsplan ausgewiesenen Flächenanteile. Die hierfür zu erwartenden Kosten werden nach heutigem Stand auf etwa 573.600,-- DM geschätzt. In diesem Betrag sind alle Kosten für den erforderlichen Grunderwerb, die Herstellung der Kanäle, die Straßenbefestigung, die Verlegung von Gas- und Wasserleitungen sowie die Straßenbeleuchtung enthalten.

Es ist vorgesehen, den Ausbau der Planstraße durch Vertrag auf einen Dritten zu übertragen und als sogenannte Unternehmeranlage erstellen zu lassen. Nach Fertigstellung ist die Übertragung der Anlage auf die Stadt vorgesehen. Dadurch braucht die Stadt für die Anlegung der Planstraße keine finanziellen Vorleistungen zu erbringen und trägt nur den auf sie entfallenden gesetzlichen Anteil.

Die Bereitstellung der Mittel im Haushalt für die Finanzierung der Maßnahmen kann erwartet werden. Der Ausbau der übrigen noch nicht ausgebauten vorhandenen Straßen ist ab 1985 vorgesehen.

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. Sollten diese jedoch erforderlich werden, so bildet der Bebauungsplan hierfür die Grundlage.

Der vom Bebauungsplan Nr. 170 erfaßte Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 wird mit der nach § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 170 aufgehoben und durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt.

Delmenhorst, den 8. Februar 1982

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung



Oetting
Stadtbaurat