

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 172

für ein Gebiet zwischen dem Gudrunweg, dem Schollendamm, dem Gesinenweg und der Straße An der Riede in Delmenhorst

I. Bisherige Entwicklung, bestehende Planung

Das Planungsgebiet befindet sich im südöstlichen Stadtrandbereich und umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 8,76 ha. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt etwa 1,8 km.

Bei dem vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 172 umfaßten Gebiet handelt es sich im wesentlichen um eine große rückwärtige Freifläche, die bisher kleinlandwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt wird.

Das Baugebiet wird durch vorhandene Straßen begrenzt, an denen sich eine teils aufgrund angrenzender Bauleitplanungen ein- bis zweigeschossige Bebauung entwickelt hat. Als für dieses Gebiet wichtige Sammelstraße ist der Schollendamm verkehrstechnisch im ausgebauten Zustand.

Ein Teil des Geltungsbereichs erfaßt die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 54, 57 und 122 der Stadt Delmenhorst.

Gemäß § 8 Abs. 2 Bundesbaugesetz wurde der Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan vom 22. 5. 1979 der Stadt Delmenhorst entwickelt.

II. Anlaß der Planaufstellung und Planungsziele

Die Gemeinden haben nach § 1 (3) des Bundesbaugesetzes (BBauG) die Aufgabe, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Demzufolge hat der Rat der Stadt Delmenhorst am 25. 5. 1981 in Er-

füllung dieser Verpflichtung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 172 beschlossen. Gleichzeitig hat der Rat der Stadt für das Planungsgebiet die Umlegung gemäß den §§ 45 und 46 (1) des Bundesbaugesetzes (BBauG) angeordnet.

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 172 ist es, insbesondere die vom Geltungsbereich erfaßten weiträumigen Freiflächen einer städtebaulich geordneten Bebauung zuzuführen und die Straßenverkehrsflächen festzusetzen. Wegen der allgemein günstigen Lage des Plangebietes zum Stadtkern mit Anlagen der Infrastruktur ist es für eine bauliche Erschließung bevorzugt geeignet. Hierzu gehören auch die das Planungsgebiet umschließenden Straßen mit ihren Ver- und Entsorgungsanlagen, die in der Nähe vorhandene Schule und Kinderspielplätze sowie Ladengeschäfte für den täglichen Bedarf und Buslinien des Nahverkehrs. Es besteht also ein erhebliches öffentliches Interesse daran, die noch nicht baulich genutzten Flächen für eine Bebauung zu erschließen.

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes selbst ist mittels Planstraßen, ausgehend vom Gesinenweg und Gudrunweg vorgesehen. Zum Schollendamm ist der Anschluß noch mit einem verkehrsberuhigten Straßenabschnitt mit gleichrechtlicher Benutzung aller Verkehrsteilnehmer geplant. Aufgrund der Planstraßenführung ist sichergestellt, daß das künftige Wohngebiet von jeglichem Durchgangsverkehr ausgeschlossen bleibt. Für den ruhenden Verkehr sind die nötigen Parkplätze im öffentlichen Straßenraum in Form von Parkstreifen vorgesehen.

Durch Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung soll der Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung der erfaßten Grundstücksflächen sicherstellen. Auch die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen sowie die erforderlichen Erschließungsflächen sollen für den Planbereich festgesetzt werden. Der Bebauungsplan ist zudem für die Durchführung der vom Rat der Stadt angeordneten Umlegung (U 5) unerläßlich.

Der im Planungsgebiet vorhandene Baumbestand soll, soweit dieser erhaltenswert ist, geschützt werden.

Belange des Denkmalschutzes werden durch den Bebauungsplan Nr. 172 nicht berührt.

Die Teilflächen oder Randbereiche der Bebauungspläne Nr. 54, 57 und 122, soweit diese vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 172 erfaßt werden, sollen hiermit den Erfordernissen der Neuplanungen durch entsprechende Festsetzungen angepaßt werden. Diese Bereiche sind in der Anlage 2 - 4 der Begründung dargestellt.

III. Planinhalt

In der Art der Bodennutzung wurde der Bebauungsplan Nr. 172 aus dem Flächennutzungsplan vom 22. 5. 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 vom 15. 9. 1977 sieht im § 1 vor, die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung festzusetzen. Entsprechend dieser Bestimmung und unter Berücksichtigung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sind im Planbereich reine und allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Reine Wohngebiete befinden sich insbesondere im Zentrum des Planungsgebietes, in dem die entsprechende Wohnqualität gewährleistet ist. Im Norden und Osten überlappt das Plangebiet die Bereiche vorhandener rechtskräftiger Bebauungspläne. Die hier bisher ausgewiesene Nutzung als allgemeine Wohngebiete wird beibehalten.

Die Festsetzung der Geschößzahlen orientiert sich im wesentlichen an der vorhandenen nachbarschaftlichen Bebauung bzw. dem Gebietscharakter und dem Planungsziel. Dabei sind die Festsetzungen differenziert für ein bis höchstens zwei Geschosse getroffen worden. In rückwärtigen Bereichen sind ausschließlich eingeschossige Gebäude zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grund- und Geschößflächenzahlen festgesetzt. Diese Zahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschößfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind.

Das Hammergrundstück Gesinenweg Nr. 26 A ist an den Gesiner

geschlossen. Aus diesem Grunde ist einvernehmlich mit dem Eigentümer ein Anschluß an die Planstraße A nicht vorgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung (Grund- und Geschoßflächenzahl 0,25) entspricht daher dem Verhältnis der überbaubaren zur nicht überbaubaren Fläche des in den Bebauungsplan einbezogenen Grundstücksteiles.

Für die Wohngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 172 gilt die offene Bauweise. Um eine gewisse Wohnqualität zu erlangen und eine übermäßige Ausnutzung zu unterbinden, sind dazu Festsetzungen getroffen worden, so daß für den gesamten Planungsbereich nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Mit Ausnahme der direkt an die vorhandenen Straßen Gudrunweg, Gesinenweg und Schollendamm angrenzenden Grundstücke ergeht die weitere Einschränkung, daß Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen enthalten dürfen. Damit soll in Anlehnung an die vorhandene Bebauung der näheren Umgebung der gegebenen Gebietsstruktur Rechnung getragen werden.

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

Beiderseits der neuen Planstraßen im Planungsgebiet sind die überbaubaren Flächen in einer Weise vorgesehen, die im Rahmen des gleichlaufenden Umlegungsverfahrens sinnvolle Lösungsmöglichkeiten für die Grundstücksbildung im Rahmen der Umlegung sicherstellen. Dabei wird davon ausgegangen, daß durchweg alle künftigen Baugrundstücke unmittelbar an die Erschließungsstraßen angrenzen können.

Alle vom Bebauungsplan Nr. 172 erfaßten Baugebiete sind oder werden an die vorhandenen öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen.

Die Erschließung des neuen Baugebietes erfolgt über geplante Wohnstraßen, die jeweils an den Gudrunweg und Gesinenweg anschließen. Von der Planstraße C/B aus ist noch eine Anbindung an den Schollendamm vorgesehen. Dieses Straßenstück soll einen besonders verkehrsberuhigten Ausbau als verkehrliche Mischfläche erhalten. Hier ist bei niveaugleicher Befestigung an die gleichrechtliche Benut-

zung für alle Verkehrsteilnehmer also Radfahrer, Fußgänger und Kraftfahrzeuge gedacht. Ein Fuß- und Radweg schließt noch an die Straße An der Riede an, womit noch eine Wegeverbindung durch das künftige Wohngebiet zwischen beiden Straßen hergestellt wird. Die Führung der Planstraßen allgemein erfolgte unter dem Gesichtspunkt, keine verkehrliche Alternativen zwischen Gesinenweg oder Gudrunweg zu schaffen und jeglichen Durchgangsverkehr herauszuhalten. Der Ausbau und die Ausbaubreiten der Planstraßen entsprechen den Normen für Wohnstraßen, bei geplantem höhendifferenzierten Ausbau von Fahrbahn und beidseitigen Fußwegen. Um die Fahrgeschwindigkeiten in den Wohnstraßen zu drosseln, ist auf gradlinige Straßenführungen weitgehend verzichtet worden, was noch zur Verkehrsberuhigung beiträgt. Weitere Details über die geplanten Ausbauprofile der anzulegenden Planstraßen A, B, C und D können der Anlage 1 zur Begründung entnommen werden.

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 entsprechend Rechnung getragen.

Durch textliche Festsetzungen ist für den Bebauungsplanbereich bestimmt, daß auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorhöfen) Nebenanlagen nach § 14 (1) der BauNVO sowie bauliche Anlagen nach § 12 (1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) nicht errichtet werden dürfen. Garagen, die mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, können als Ausnahme zugelassen werden. Durch diese textliche Festsetzung soll 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.

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

Der vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 172 erfaßte Bereich ist Bestandteil eines Gebietes mit einer überwiegend vorhandenen lockeren Bebauung sowie der zugehörigen gärtnerischen Nutzung und daraus folgernd entsprechenden Begrünung der Grundstücke jeglicher Größenordnung. Das hier für eine künftige Bebauung anstehende Gebiet wird auch derzeit bereits weitgehend gärtnerisch genutzt. Selbständige Landschafts- und Grünordnungspläne liegen für das Gebiet der Stadt Delmenhorst zur Zeit noch nicht vor. Die Grünflächenplanung der Stadt ist jedoch Bestandteil des Flächennutzungsplanes, der für das vorliegende Planungsgebiet keine besondere Grünplanung vorsieht.

Rechtsverbindlich festgesetzte bzw. in Aussicht genommene Natur- und Landschaftsschutzgebiete liegen für den Bereich des Bebauungsplanes nicht vor. Im Planungsgebiet befinden sich jedoch erhaltenswerte Bäume, die das Orts- und Landschaftsbild prägen. Zur Erhaltung des Umweltwertes sind diese Bäume aus städtebaulicher Sicht zu schützen. Im Bebauungsplan wurde dafür die entsprechende Festsetzung vorgenommen. Für die wertvolle Baumgruppe auf dem Flurstück 145/3 an der Planstraße B weist der Bebauungsplan als zusätzlichen Schutz geschlossen die Bestandsfläche aus, auf der weder Nebenanlagen noch bauliche Anlagen im Sinne der "Textlichen Festsetzungen" Satz 1 zulässig sind. Besonders wird darauf hingewiesen, daß nach § 156 (2) BBauG die Beseitigung, Beeinträchtigung oder Zerstörung von festgesetzten erhaltenswerten Bäumen mit einer Geldbuße bis zu 20.000,-- DM geahndet werden kann. Eine kleine öffentliche Grünfläche und großzügige Straßenbegrünungen sollen die schon vorgegebene Wohnqualität in dem künftigen Wohngebiet besonders herausstellen.

Den Gemeinden ist durch das Niedersächsische Gesetz über Spielplätze vom 6. 2. 1973 aufgetragen, den Baugebieten ausreichend große Flächen für Kinderspielplätze zuzuordnen und diese durch Bebauungspläne zu sichern. Der Bebauungsplan Nr. 172 gehört zum Einzugsbereich der in den Bebauungsplänen Nr. 81, 95 und 122

festgesetzten öffentlichen Kinderspielplätzen mit einer Netto-spielplatzfläche von insgesamt ca. 3.500 qm. Die Kinderspielplätze sind sämtlich in einer Entfernung von weniger als 400 m vom Planungsgebiet entfernt und decken den ermittelten Bedarf für das Einzugsgebiet voll ab. Hinzu kommt noch eine besonders geeignete größere Spielfläche bei der Hermann-Allmers-Schule. Somit ist davon auszugehen, daß die Forderungen des Spielplatzgesetzes für das Planungsgebiet erfüllt sind.

V. Flächenangaben

Von dem etwa 8,76 ha großen Plangebiet sind ausgewiesen als:

1. Reine Wohngebiete - WR	ca. 1,71 ha
2. Allgemeine Wohngebiete - WA	ca. 5,64 ha
3. Straßenverkehrsfläche	ca. 1,38 ha
4. Öffentliche Grünfläche	ca. 0,03 ha
	<hr/>
	ca. 8,76 ha
	=====

VI. Kosten und Folgemaßnahmen

Zu den kostenwirksamen Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bauungsplanes Nr. 172 alsbald getroffen werden sollen, gehört insbesondere der Ausbau der Planstraßen und der öffentlichen Grünfläche. Die entstehenden Kosten werden auf ca. 1.900.000,-- 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 für die Jahre 1984/85 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 gedeckt werden kann.

Die Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 13 a BBauG ist bei der Verwirklichung der Planung nicht erforderlich.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind aufgrund des Beschlusses des Rates der Stadt vom 25. 5. 1981 mit der Anordnung einer Umlegung (U 5) für den überwiegenden Teil des Planungsgebietes eingeleitet worden.

In den Überlappungsbereichen treten die Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne Nr. 54 vom 10. 2. 1970, Nr. 57 vom 4. 2. 1969 und Nr. 22 vom 21. 10. 1975 mit der Bekanntmachung nach § 12 Bundesbaugesetz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 172 außer Kraft.

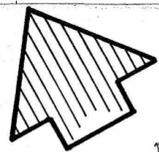
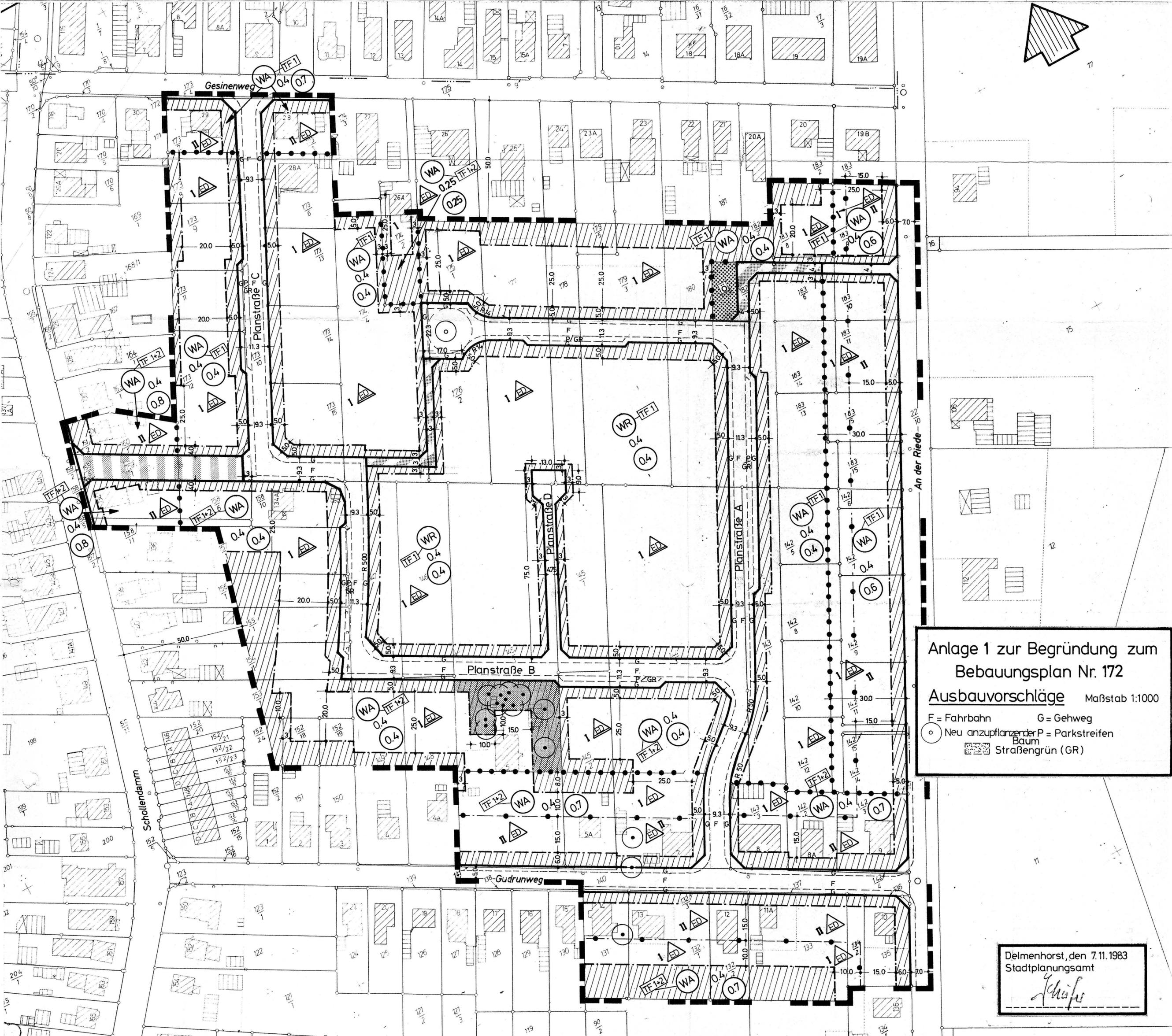
Delmenhorst, den 14. März 1984

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung



Oetting
Stadtbaurat



**Anlage 1 zur Begründung zum
 Bebauungsplan Nr. 172
 Ausbauvorschläge** Maßstab 1:1000
 F = Fahrbahn G = Gehweg
 ○ Neu anzupflanzender Baum
 ■ Straßengrün (GR)

Delmenhorst, den 7.11.1983
 Stadtplanungsamt
J. Hüfner

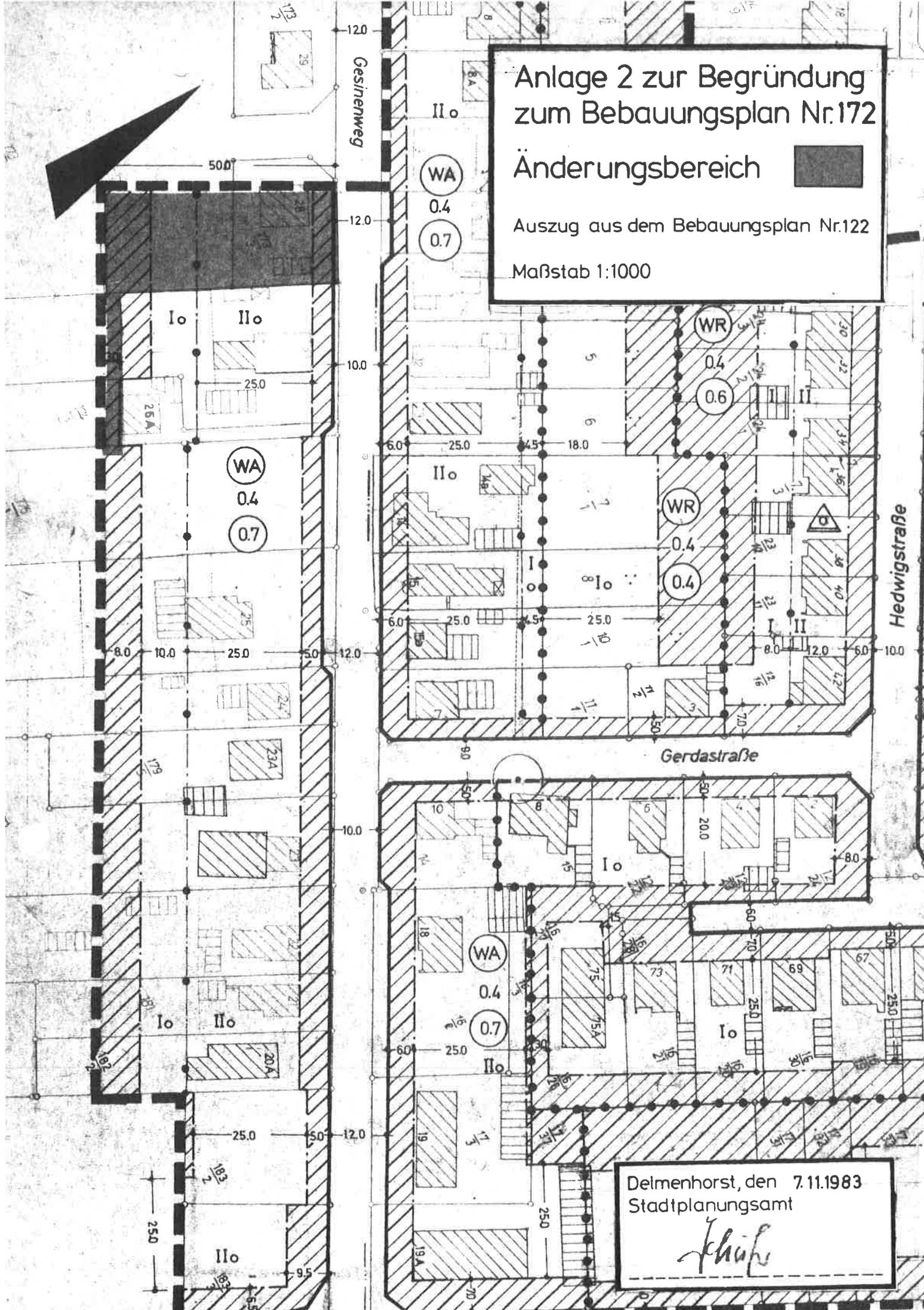
Anlage 2 zur Begründung
zum Bebauungsplan Nr.172

Änderungsbereich



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr.122

Maßstab 1:1000



Delmenhorst, den 7.11.1983
Stadtplanungsamt
Klein

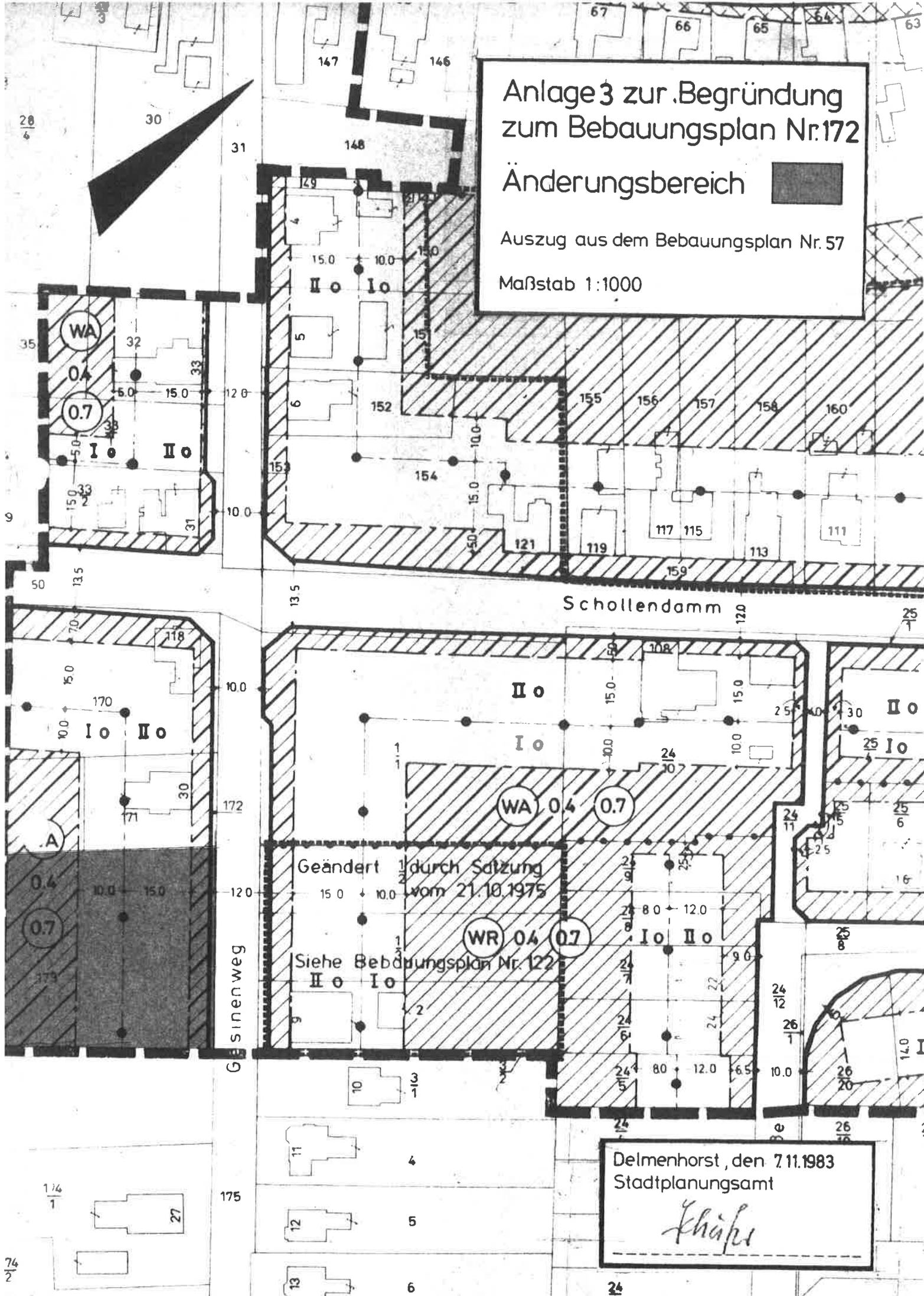
Anlage 3 zur Begründung
zum Bebauungsplan Nr.172

Änderungsbereich



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 57

Maßstab 1:1000



Geändert durch Satzung
vom 21.10.1975

Siehe Bebauungsplan Nr. 122

Delmenhorst, den 7.11.1983
Stadtplanungsamt
Krüger

Anlage 4 zur Begründung
zum Bebauungsplan Nr.172

Änderungsbereich



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 54

Maßstab 1:1000

Geändert durch Satzung
vom 17.12.1974
Siehe Bebauungsplan Nr.81

Planstraße 81

Schollendam

Delmenhorst, den 7.11.1983
Stadtplanungsamt