

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 173

für ein Teilgebiet zwischen dem Hamburger Weg, der Bremer Straße, dem Lübecker Weg, der Lüneburger Straße und der Syker Straße in Delmenhorst

I. Bisherige Entwicklung, bestehende Planung

Das Planungsgebiet liegt im östlichen Stadtgebiet und umfaßt eine Fläche von ca. 5,27 ha. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt etwa 1,9 km.

In den straßenseitigen Bereichen entlang des Hamburger Weges ist eine Bebauung mit vorwiegend Wohnnutzung in ein- bis zweigeschossiger Bauweise vorhanden. Entlang der Bremer Straße und der Syker Straße sind einzelne Gewerbebetriebe seit Jahren vorhanden. Die vom Planbereich erfaßten unbebauten Flächen werden heute vorwiegend gärtnerisch genutzt.

Als vorbereitender Bauleitplan besteht für das Gebiet der Stadt Delmenhorst der am 22. 5. 1979 vom Rat der Stadt beschlossene Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan Nr. 173 wurde auf der Grundlage dieses Flächennutzungsplanes entwickelt. Das Planungsgebiet wird von den Bebauungsplänen Nr. 17, 97 und 106 umfaßt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 sind in Teilbereichen zwischen Bremer Straße und Lüneburger Straße überholt und sollen deshalb durch den Bebauungsplan Nr. 173 geändert werden. Sonstige rechtsverbindliche Bauleitpläne liegen für das Planungsgebiet nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

II. Anlaß der Planaufstellung und Planungsziel

Nach § 1 (3) des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der zur Zeit geltenden Fassung haben die Gemeinden die Aufgabe Bauleitpläne auf-

zustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bei dem vorliegenden Planungsgebiet handelt es sich überwiegend um noch nicht beplante unbebaute Flächen, die an allen Seiten von bebauten Gebieten umgeben sind.

Die das Planungsgebiet umgebenden Straßen sind ausgebaut. Alle für das Planungsgebiet erforderlichen Infrastruktureinrichtungen sind in der näheren Umgebung vorhanden. Aus diesem Grunde liegt auch ein öffentliches Interesse vor, die Flächen dieses zentrumsnahen Innenbereiches einer Bebauung zuzuführen, zumal eine Anzahl der dortigen Grundstückseigentümer eine Bebauung der noch vorhandenen Freiflächen anstrebt. Der Rat der Stadt hat deshalb in seiner Sitzung am 7. 9. 1981 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 173 beschlossen.

Grundsätzliches Ziel der Planung ist es, Art und Maß der baulichen Nutzung für alle vom Bebauungsplan 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 Planungsgebietes im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung lenken zu können.

Die rückwärtigen Flächen im Bereich des Hamburger Weges sollen als Wohngebiete für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern erschlossen werden.

Die vom Planbereich erfaßten Flächen entlang der Bremer Straße und der Syker Straße sollen in Anlehnung an die vorhandene Bebauung und Nutzung als Mischgebiete ausgewiesen werden. Dem vorhandenen Kfz.-Betrieb an der Bremer Straße soll durch die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes Rechnung getragen werden.

Die Erschließung der rückseitigen Flächen des Planungsgebietes soll über eine vom Hamburger Weg abgehende Planstraße mit abschließendem Wendeplatz und Wegeverbindung zur Syker Straße erfolgen. Die für diese Planstraße und den Verbindungsweg erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen sollen durch den Bebauungs-

plan planungsrechtlich gesichert werden. Der Einmündungsbereich der Planstraße in den Hamburger Weg wurde bereits im Bebauungsplan Nr. 106 rechtsverbindlich festgesetzt.

Einzelne im Planungsgebiet vorhandene erhaltenswerte Bäume sollen aus städtebaulichen Gründen durch entsprechende Bebauungsplanfestsetzungen geschützt werden.

Belange des Denkmalschutzes werden durch den Bebauungsplan Nr. 173 erkennbar nicht berührt.

Alle vom Bebauungsplan erfaßten Baugebiete werden an das vorhandene Netz der zentralen Wasserversorgung sowie das städtische Abwassernetz angeschlossen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 vom 30. 11. 1965 sind in Teilbereichen der Flurstücke 108/2 sowie 120 bis 127 der Flur 33 überholt und sollen der Neuplanung angepaßt werden (siehe Anlage zur Begründung).

III. Planinhalt

In der Art der Bodennutzung wurde der Bebauungsplan Nr. 173 aus dem Flächennutzungsplan für das Gebiet der Stadt Delmenhorst vom 22. 5. 1979 entwickelt.

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 sowie im Hinblick auf die vorangegangene Entwicklung wurden im Bereich der rückwärtigen Flächen am Hamburger Weg allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen.

Für die vom Planbereich erfaßten Grundstücke an der Bremer Straße und an der Syker Straße erfolgte auf der Grundlage der Flächennutzungsplandarstellung eine Festsetzung als Mischgebietsflächen (MI). Die Flächen des an der Bremer Straße seit Jahrzehnten an-

sässigen Kfz.-betriebes wurden als Gewerbegebiet mit der Einschränkung ausgewiesen, daß hier nur solche Anlagen zulässig sind, deren Emissionen nicht wesentlich stören. Mit dieser Festsetzung wird den Immissionsschutzbelangen der Bewohner in den angrenzenden Baugebieten aus städtebaulicher Sicht Rechnung getragen. Der unmittelbaren Nachbarschaft zu den allgemeinen Wohngebieten stehen städtebauliche Gründe nicht entgegen, zumal die Toröffnungen der Reparaturwerkstätten vom Wohngebiet abgewandt an der Ostseite der Gebäude angeordnet sind. Zusätzlich wurden die überbaubaren Flächen der Flurstücke 62/1 und 63/1 (Flur 33) erst 15,0 m entfernt von der westlichen Grenze des Gewerbegebietes ausgewiesen. Mit der Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet wird planerisch sichergestellt, daß die benachbarten WA- und MI-Gebiete nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung wurden im straßenseitigen Bereich der Baugrundstücke an der Bremer Straße, der Syker Straße und der Lüneburger Straße zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zugelassen. In allen rückwärtigen Grundstücksbereichen ist ein Vollgeschob als Höchstgrenze zulässig. Die unterschiedlichen Geschossigkeiten sind durch Geschobgrenzen voneinander getrennt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in allen Baugebieten durch Grund- bzw. Geschobflächenzahlen geregelt. Diese Zahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschobfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO höchstens zulässig sind.

Im gesamten Planbereich gilt die offene Bauweise, wobei unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung differenziert nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. In den allgemeinen Wohngebieten dürfen die Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben. Mit dieser Bauungsart soll der baulich offene Gebietscharakter des Planungsgebietes und der Umgebung erhalten bleiben.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gegeneinander abgegrenzt.

Auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten) dürfen Nebenanlagen nach § 14 (1) der BauNVO sowie bauliche Anlagen nach § 12 (1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) nicht errichtet werden. Durch diese textliche Festsetzung soll auf den städtebaulichen Gesamteindruck des Straßenbildes Einfluß genommen werden. Gleichzeitig soll damit verhindert werden, daß der Lichtraum des Straßenbereiches unter Einschränkung der zu begrünenden Vorgärten eingeengt wird.

Die Erschließung der neuen Baugebiete im rückwärtigen Bereich des Hamburger Weges erfolgt über eine vom Hamburger Weg abgehende Planstraße, deren Einmündungsbereich in den Hamburger Weg bereits im Bebauungsplan Nr. 106 festgesetzt ist. Die Planstraße schließt mit einem Wendeplatz ab. Durch die Nichtanbindung der Planstraße an die Lüneburger Straße bzw. Syker Straße für den Fahrzeugverkehr soll ein störender Durchgangsverkehr aus dieser Straße herausgehalten werden. Sie soll insbesondere im Interesse der Anwohner vorwiegend dem Anliegerverkehr dienen. Der Wendeplatz erhält eine Breite von 21,8 m, damit größeren Lieferfahrzeugen und dem Müllfahrzeug die Möglichkeit zum Wenden geboten werden kann. Zur Vermeidung einer großen, unschönen Pflasterfläche und zur besseren Gestaltung des Straßenbildes ist im Bereich des Wendeplatzes eine größere Grüninsel vorgesehen, die insbesondere auch mit einem Baum bepflanzt werden soll. Hierbei ist an eine Eiche, Buche, Platane oder ähnlichen langlebigen, großkronigen Baum gedacht, der am Ende der Planstraße als Blickfang dienen soll.

Die Planstraße wird in 9,3 m Breite ausgebaut und erhält neben der Fahrbahn beidseitig Gehwege. Abschnittsweise sind Längsparkstreifen vorgesehen.

Vom Wendeplatz der Planstraße aus ist eine Wegeverbindung zur Syker Straße hin geplant. Auf einem ca. 40,0 m langen Teilstück wird die Wegeverbindung in 4,75 m Breite ausgebaut, da sie in diesem Teilabschnitt der Erschließung der Baugrundstücke südlich des Wendeplatzes dient. Von dort aus ist ein 3,0 m breiter Geh- und Radweg zur Syker Straße hin geplant. Er soll den Anwohnern der Planstraße als Abkürzung zu den Einkaufsmöglichkeiten an der

Syker Straße sowie zur Bushaltestelle und anderen Infrastruktureinrichtungen in der Umgebung dienen. Diese Wegeverbindung ist als Verkehrsfläche für Fußgänger und Radfahrer ausgewiesen, um eine Benutzung durch den motorisierten Verkehr auszuschließen. Darüber hinaus stellt die Wegeverbindung in etwaigen Notfällen eine Notüberfahrt zwischen der Syker Straße und der Planstraße dar. Der Anschluß der Baugrundstücke an die 3,0 m breite Wegeverbindung ist nicht gestattet, da diese ausschließlich den vor- genannten Zwecken dienen soll.

Durch eine textliche Festsetzung ist bestimmt, daß die von der Planstraße zu erschließenden Baugrundstücke nur an die für diese Grundstücke bestimmte Erschließungsanlage angeschlossen werden dürfen. Damit soll insbesondere sichergestellt werden, daß die für den Anschluß an die Planstraße vorgesehenen Grundstücke nicht bereits vor Herstellung der Planstraße über lange durch die rück- seitigen Gärten führende Zuwegungen mit den vorhandenen Straßen außerhalb des Planungsgebietes verbunden werden.

Für die Grundstückseigentümer besteht die Verpflichtung, Einstell- plätze auf den einzelnen Grundstücken für den durch die zugelas- sene Nutzung verursachten Bedarf nachzuweisen. In Verbindung mit den im Bereich der Planstraße vorgesehenen öffentlichen Parkmög- lichkeiten wird somit den Belangen des ruhenden Verkehrs ausrei- chend Rechnung getragen.

Die Energieversorgung Weser-Ems AG (EWE) benötigt zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Elektrizität im Bereich der allgemeinen Wohngebiete einen Standort für die Errichtung einer Transformato- renstation. Im Wendeplatzbereich wurde deshalb im Einvernehmen mit der EWE eine 5,0 x 5,0 m große Versorgungsfläche mit der Zweckbindung "Elektrizität (Transformatorenstation)" ausgewiesen. Soweit ähnliche Anlagen zur Versorgung der Baugebiete erforder- lich werden, können sie nach § 14 (2) BauNVO in den einzelnen Bau- gebieten errichtet werden.

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

Das Gebiet im Bereich des Bebauungsplanes wird 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 und im Bereich der rückseitigen Flächen an der Bremer Straße werden zur Zeit überwiegend ebenfalls gärtnerisch genutzt. Selbständige Landschafts- und Grünordnungspläne im Sinne des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes liegen für das Gebiet der Stadt Delmenhorst zur Zeit noch nicht vor. Die Grünflächenplanung der Stadt ist jedoch Bestandteil des Flächennutzungsplanes.

Rechtsverbindlich festgesetzte bzw. in Aussicht genommene Natur- und Landschaftsschutzgebiete liegen für den Bereich des Bebauungsplanes nicht vor. Im Planungsgebiet befinden sich jedoch mehrere erhaltenswerte Bäume, die das Orts- und Landschaftsbild prägen.

Um diese Bäume wegen der Bedeutung ihres Umweltwertes auch für die Zukunft zu erhalten und zu schützen wurde eine entsprechende Festsetzung vorgenommen. Hierzu 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.

Den Gemeinden ist durch das Niedersächsische Gesetz über Spielplätze vom 6. 2. 1973 aufgetragen, den Baugebieten ausreichend große Flächen für Kinderspielplätze zuzuweisen und diese in den Bebauungsplänen zu sichern. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 173 beinhaltet keine geeignete Fläche zur Anlegung eines Kinderspielplatzes. Der rechnerische Bedarf beträgt etwa 500 m² Nettospielfläche. In ca. 300 m Entfernung ist an der Bremer Straße ein Spielplatz vorhanden. Darüber hinaus können den Kindern in zumutbarer Entfernung

die Freiflächen des Pestalozzi-Schulzentrums angeboten werden. Im Rahmen der Planungen für die großen Freiflächen im Bereich Am Piekmoor ist eine weitere größere Spielfläche in Aussicht genommen, die dann für die Kinder aus dem Planungsgebiet in zumutbarer Entfernung erreichbar sein wird. Mit den vorgenannten Spieleinrichtungen sind die Forderungen des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze erfüllt.

Mit den vorgenannten Maßnahmen zum Schutz bestehender und erhaltenswerter Natur- und Landschaftsteile haben die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege Berücksichtigung gefunden.

V. Flächenangaben

Von dem etwa 5,27 ha großen Planungsgebiet werden ausgewiesen als:

1. Allgemeine Wohngebiete (einschl. Versorgungsfläche)	ca. 2,22 ha
2. Mischgebiete	ca. 2,39 ha
3. Gewerbegebiete	ca. 0,26 ha
4. Verkehrsflächen	ca. 0,40 ha
	<hr/>
	5,27 ha
	=====

VI. Kosten und Folgemaßnahmen

Die Durchführung der öffentlichen Maßnahmen beschränkt sich auf den Ausbau der Planstraße und den Verbindungsweg zur Syker Straße. Hierfür werden die Kosten nach heutigem Stand auf etwa 519.000,-- DM geschätzt. In diesem Betrag sind die Kosten für den erforderlichen Grunderwerb, die Herstellung der Kanäle, die Straßenbefestigung einschließlich eventueller Freilegung, die Verlegung von Gas- und Wasserleitungen,

die Straßenbeleuchtung sowie das Anpflanzen eines langlebigen Baumes im Wendeplatzbereich enthalten.

Ein Teil der Kosten belastet den städtischen Haushalt nur vorübergehend, da die Anlieger in Form von Beiträgen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu den Kosten herangezogen werden. Die Höhe des auf die Stadt entfallenden gesetzlichen Anteils an diesen Kosten kann erst nach Durchführung der Maßnahmen ermittelt werden. Die erforderlichen Mittel aus dem Haushalt sind bei der Durchführung der Maßnahmen zu erwarten.

Die für die Anlegung der öffentlichen Verkehrsanlagen erforderlichen Flächen müssen der Stadt übertragen, durch die Stadt erworben oder notfalls für den ausgewiesenen Zweck geeignet werden.

Die Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 13 a BBauG ist bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 173 nicht erforderlich.

Zur Bildung bebauungsfähiger Grundstücke mit Anschluß an die Planstraße werden nördlich der Planstraße im Bereich der Flurstücke 62/1, 62/2 und 63/1 (Flur 33) bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Es kann davon ausgegangen werden, daß die hiervon betroffenen Grundstückseigentümer diese Umlegung als Privatumlegung durchführen werden. Damit kann im vorliegenden Fall von der Durchführung eines Umlegungsverfahrens seitens der Stadt abgesehen werden. Sollten sich die Betroffenen jedoch nicht untereinander einigen können, so bildet der Bebauungsplan die Grundlage für die Durchführung einer Umlegung im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes.

Der vom Bebauungsplan Nr. 173 erfaßte Teilbereich des Bebauungs-

planes Nr. 1/ (siehe Anlage) wird mit der nach § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 173 aufgehoben und durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt.

Delmenhorst, den 16. März 1983

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung



Oetting
Stadtbaurat

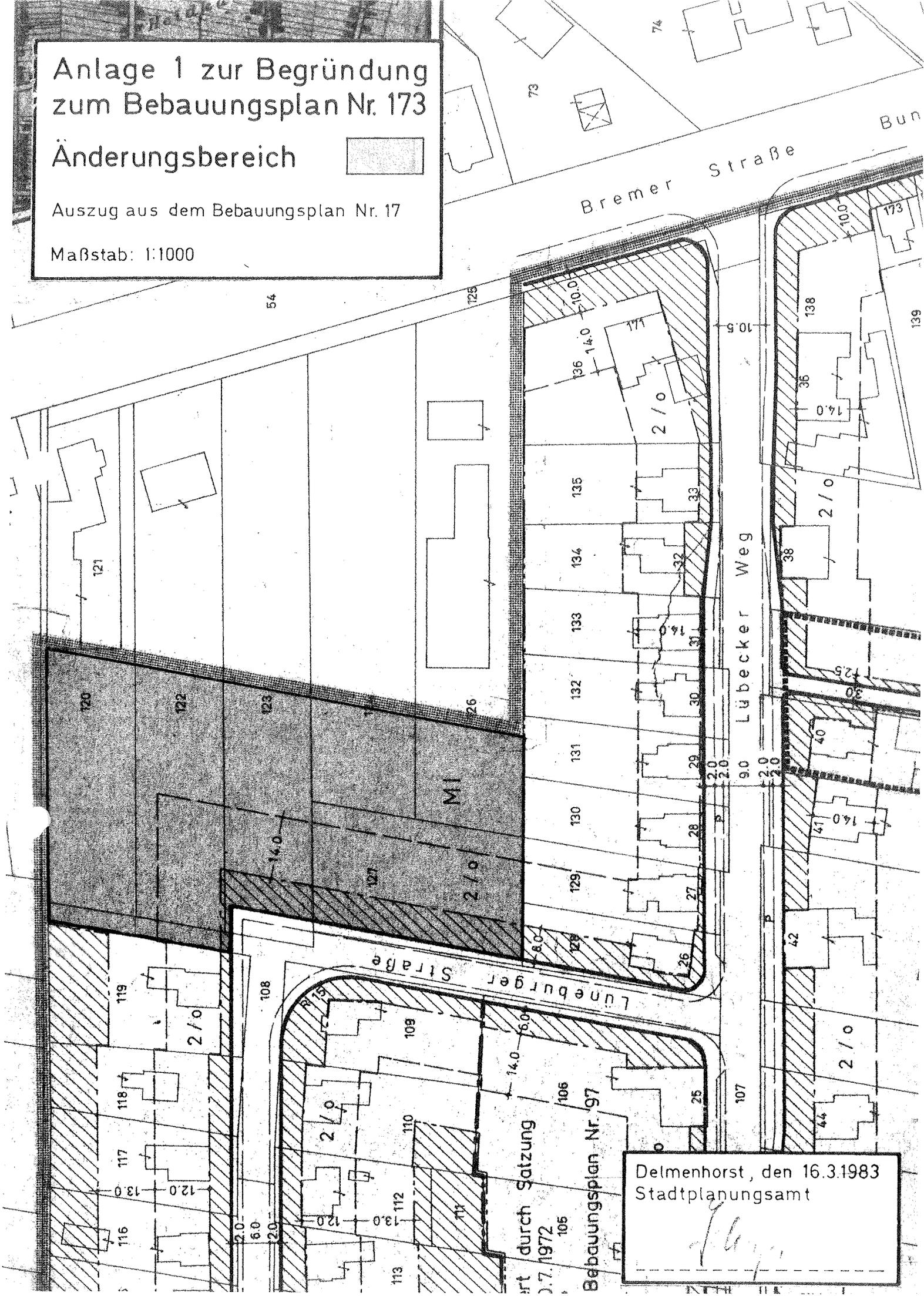
Anlage 1 zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 173

Änderungsbereich



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 17

Maßstab: 1:1000



...rt durch Satzung
...7. 1972
Bebauungsplan Nr. 97

Delmenhorst, den 16.3.1983
Stadtplanungsamt