

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 175

für ein Gebiet zwischen der Dwoberger Straße, der Landwehrstraße der Straße Im Ströhen (beiderseitig) und der Bahnlinie nach Wildeshausen in Delmenhorst

I. Bisherige Entwicklung, bestehende Planung

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich der Stadt Delmenhorst und umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 8,42 ha. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt etwa 1,5 km.

Bei dem vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 175 erfaßten Gebiet handelt es sich im wesentlichen um eine größere, zumeist noch landwirtschaftlich genutzte Freifläche. Im beidseitigen Bereich an der Straße Im Ströhen gibt es, von einzelnen Baulücken abgesehen, jedoch bereits eine in den letzten Jahrzehnten entstandene Bebauung mit ein- und zweigeschossigen Einzelhäusern. Der südliche Abschnitt des Planungsgebietes, insbesondere entlang des Kuhlenweges, ist durch einen landschaftsprägenden Grün- bzw. Baumbestand charakterisiert. Südlich begrenzt wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 175 von den Gleisen der Bundesbahn der Strecke Delmenhorst-Wildeshausen. Weiterhin wird das Plangebiet begrenzt von der Dwoberger Straße und der neuen Landwehrstraße. Letztere Hauptverkehrsstraße soll mit der vorhandenen Straße Im Ströhen Ausgang der Erschließung für das Plangebiet werden.

Ein Teil des Geltungsbereiches erfaßt den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 151 vom 7.7.1980 der Stadt Delmenhorst.

Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde der Bebauungsplan mit Ausnahme der nachfolgend beschriebenen Flächennutzungsplanänderung (- Teilabschnitt 16 -) aus dem wirksamen Flächennutzungsplan vom 22.5.1979 der Stadt Delmenhorst entwickelt.

II. Anlaß der Planaufstellung und Planungsziele

Die Gemeinden sind nach Baugesetzbuch verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Diesem Grundsatz folgend faßte der Rat der Stadt Delmenhorst den Aufstellungsbeschuß zum Bebauungsplan Nr. 175.

Anlaß der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist es, die vorhandenen, relativ weiträumigen Freiflächen in seinem Planungsgebiet einer städtebaulich geordneten Wohnbebauung zuzuführen und die erforderlichen Straßenverkehrsflächen festzusetzen bzw. planerisch zu sichern. Aufgrund der allgemeinen günstigen Lage zum Stadtzentrum und in der Nähe vorhandenen Anlagen der Infrastruktur ist das Plangebiet für eine verkehrliche und bauliche Erschließung bevorzugt geeignet. Hierzu gehören besonders die vorhandenen umschließenden Verkehrsstraßen mit ihren Ver- und Entsorgungsanlagen sowie der bereits vorhandene Anschluß dieses Gebietes an den öffentlichen Personennahverkehr durch eine Buslinie. Es besteht also ein erhebliches öffentliches Interesse daran, die hier noch nicht baulich genutzten Freiflächen für eine Wohnbebauung zu erschließen und auf diese Weise in Delmenhorst dringend benötigte Baugrundstücke zu schaffen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist mittels neuer Planstraßen, ausgehend von einem bereits vorhandenen Straßenstutzen an der Landwehrstraße, teils aber auch von der Straße Im Ströhen vorgesehen. Aufgrund der hier geplanten Straßenführungen und der vorgesehenen verkehrsberuhigten Ausbauweise (Mischflächen) soll sichergestellt werden, daß Durchgangsverkehr aus den künftigen Wohngebieten herausgehalten wird.

Für den ruhenden Verkehr sind die nötigen Parkplätze im öffentlichen Straßenraum vorgesehen.

Alle vom Bebauungsplan Nr. 175 erfaßten Baugebiete sind oder werden an die vorhandenen, herzustellenden oder zu ergänzenden öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen.

Durch die Festsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung soll der Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf den Grundstücksflächen sicherstellen, die zur Bebauung vorgesehen sind. Auch die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen sowie die erforderlichen Erschließungsflächen usw. sollen für den Planbereich entsprechend festgesetzt werden.

Der im Bebauungsplanbereich für das Landschaftsbild charakteristische, wertvolle Baumbestand soll durch entsprechende Festsetzungen erhalten und weiter entwickelt werden, um seiner städtebaulichen Bedeutung hier Rechnung zu tragen.

Für diese städtebaulichen Absichten südlich und beidseitig im Bereich des Kuhlenweges sollen zugunsten geplanter Grünflächen und eines Kinderspielplatzes im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen umgewandelt werden. Zu diesem Zweck ist im Verfahren parallel laufend die Änderung des Flächennutzungsplanes im - Teilabschnitt 16 - zwingend erforderlich. Als Ausgleich sollen südlich der Bahnlinie an der Dwoberger Straße im Anschluß eines bereits hier bebauten Grundstücks Wohnbauflächen arrondiert dargestellt werden.

Belange des Denkmalschutzes werden durch den Bebauungsplan Nr. 175 soweit erkennbar nicht berührt. Für den Fall von ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunden wird darauf hingewiesen, daß diese meldepflichtig sind.

Der Bebauungsplan Nr. 175 greift in Bereichen der heutigen Flurstücke 168 bis 171, 172/4 bis 172/6, 173/10, 173/12 und 191/5 der Flur 2, Gemarkung Delmenhorst, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 151 vom 7.7.1980 ein. Es soll hier den planerischen Erfordernissen entsprechend eine Anpassung der Planfestsetzungen erfolgen. Der Eingriffsbereich ist zudem in der Anlage 2 zur Begründung deutlich gemacht.

III. Planinhalt

In der Art der Bodennutzung wurde der Bebauungsplan Nr. 175 bis auf eine zuvor beschriebene Teilfläche südlich des Kuhlen-

weges aus dem Flächennutzungsplan der Stadt vom 22. 5. 1979 entwickelt.

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der gültigen Fassung vom 15. 9. 1977 - letzte Änderung vom 19. 12. 1986 - sieht im § 1 vor, die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung festzusetzen. Entsprechend dieser Bestimmung und aufgrund der Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sind im Planbereich reine und allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Reine Wohngebiete befinden sich in den inneren Bereichen, in denen die entsprechende Wohnqualität gewährleistet ist. Sonstige Flächen sind als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Zur Landwehrstraße und auch zur Dwoberger Straße hin sind die Wohngebiete geschlossen durch einen sogenannten Lärmschutzwall gegen Straßenemissionen geschützt. Eine Bepflanzung derselben mit einheimischen Gehölzern soll neben den technischen Erfordernissen auch das Straßenbild optisch aufwerten und natürlich gestalten bzw. einfügen. Die Übernahme des Lärmschutzwalles für die Landwehrstraße aus dem Bebauungsplan Nr. 151 in den Bebauungsplan Nr. 175 soll seine Schutzfunktion für die hier ausgewiesenen Wohngebiete zudem dokumentieren.

Die Festsetzungen der Geschößzahlen orientieren sich an der vorhandenen Bebauung sowohl im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 175 als auch in der nachbarlichen Umgebung, also dem Gebietscharakter und dem Planungsziel. Dabei sind die Festsetzungen differenziert für ein-, höchstens zweigeschossige Einzelhäuser getroffen worden. In rückwärtigen Grundstücksbereichen sind ausschließlich nur eingeschossige Häuser 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.

Für die Wohngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 175 gilt die offene Bauweise. Für den genannten Planungsbereich sind nur Einzelhäuser zulässig. Mit Ausnahme der allgemeinen Wohngebiete beiderseits der Straße Im Ströhen gilt zudem die Einschränkung, daß Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen enthalten dürfen. Damit soll in Anlehnung an die bereits vorhandene Bebauung und die gegebene Gebietsstruktur planerisch angeschlossen werden.

Als zusätzliche Maßnahme, um den Fortbestand der baulich offenen Struktur zu sichern, sollen für die künftig im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 175 zu bildenden Baugrundstücke Mindestgrößen von 500 und 700 m² differenziert festgesetzt werden.

Die Erschließungsplanung ist so angelegt, daß von Ausnahmen abgesehen, die Grundstücke an eine öffentliche Straße direkt anschließen. Für Einzelfälle ist jedoch die Bildung von Hammergrundstücken oder der Anschluß über Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (in einem Fall) möglich.

Die überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind durch Baugrenzen festgelegt.

Die Erschließung der neuen Baugebiete erfolgt über geplante Wohnstraßen und den in den Grundzügen vorhandenen Kuhlenweg. Im wesentlichen soll die Anbindung an das vorhandene Straßennetz der Stadt über die leistungsfähige und erst in jüngster Zeit ausgebauten Landwehrstraße erfolgen. Der Ausbau und die Ausbaubreiten der Planstraßen entsprechen den üblichen Normen für Wohnstraßen. Um die Fahrgeschwindigkeiten niedrig zu halten, ist soweit möglich auf eine gradlinige Verkehrs- bzw. Straßenführung verzichtet worden. Zudem soll ein höhendifferenziert o. ä. angelegter Ausbau der Straßen für die erwünschte Verkehrsberuhigung in den Wohngebieten sorgen.

Weitere Details über den geplanten Ausbau der Planstraßen 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 Rechnung getragen.

Mit dem Planstraßenbau wird für alle Baugebiete das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz in Form von Rohr- und Leitungsbau hergestellt bzw. ergänzt. Vom Tiefbauamt der Stadt wurde bereits

im Vorfeld der Planungen hierfür eine Entwässerungskonzeption erarbeitet. Die hierfür gegebenen Angaben bzw. Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Brake haben sowohl in dieser Konzeption als auch in der Bauleitplanung entsprechende Berücksichtigung gefunden.

Die Straße Im Stöhen endet im Süden mit der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes am Gleiskörper einer eingleisigen Nebenbahn der Bundesbahn. Hier befindet sich ein technisch gesicherter Radfahrer- und Fußgängerübergang. Die Bundesbahn gibt hierzu an, daß die nachrichtliche Übernahme eines Sichtdreieckes in dem Bauleitplan entbehrlich ist. Die ermittelten Sichtflächen verbleiben im Bereich des Bahndammes, da hierfür zu beiden Seiten der Bahnkörperachse lediglich 2,75 m in Ansatz zu bringen wären. Zudem ist diese eingleisige Bahnstrecke mit höchstens 20 Zügen für beide Richtungen in 24 Stunden - nur an Werktagen vernachlässigbar gering frequentiert. Die dahingehenden Abwägungen ergeben daher nicht die Notwendigkeit einer städtebaulichen Regelung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht. In Gleisnähe werden für die wenigen, zulässigen Vorhaben passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Darüber hinaus sind für den Einzelfall die entsprechenden Prüfungen durch die Bauaufsichtsbehörde im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durchzuführen.

Nachrichtlich wurde in den Bebauungsplan Nr. 175 eine Richtfunkverbindung der Deutschen Bundespost übernommen. In einer Breite von 100 m beiderseits der Richtfunkverbindung besteht eine Bauhöhenbeschränkung oberhalb 53 m über NN. Als Hinweis gelten die in den Bebauungsplan eingetragenen Messpunkte im betroffenen Planabschnitt.

Durch textliche Festsetzungen bestimmt der Bebauungsplan Nr. 175, daß auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten) Nebenanlagen nach § 14(1) der BauNVO sowie bauliche Anlagen nach § 12(1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) nicht zulässig sind. Garagen, die mindestens 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, können als Ausnahme zugelassen werden. Durch diese Festsetzungen 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 werden oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Sonstige innere Umbauten sind als Ausnahme zulässig. Damit soll der Bestandschutz verdeutlicht werden.

An der Planstraße C sind Einfriedigungen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten) nur bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Diese letzte textliche Festsetzung soll Übersichtlichkeit in relativ engen Straßenräumen sicherstellen, das allgemeine Straßenbild offen halten und letztlich einen möglicherweise von beiden Seiten "verbretterten Gang" vermeiden. Es ist auch davon auszugehen, daß im Bereich einer rd. 5,00 m breiten Straße sehr dicht an Einfriedigungen herangefahren wird und herauslaufende Kinder, die bei höheren Einfriedigungen nicht gesehen werden können, nicht unerheblich gefährdet sind.

IV. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Grünplanungen

Der vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 175 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 gehalten, diese bisherige bauliche Entwicklung zu erhalten und zu fördern. Darüber hinaus sind insbesondere zwischen dem Kuhlenweg und der Bahnlinie neben einem Kinderspielplatz mit altem Baumbestand Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur- und Landschaft ausgewiesen. Als Ausgleich für die baulich genutzten Flächen wird hier ein mit Bauschutt zugeschütteter Teich wieder hergestellt.

Rechtsverbindlich festgesetzte Natur- und Landschaftsschutzgebiete liegen für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 175 nicht vor.

Aus der Bestandsaufnahme der Unteren Naturschutzbehörde ergab sich die Notwendigkeit, die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf die z. Zt. landwirtschaftlich genutzten Weide- und Ackerflächen zu beschränken. In dem beschriebenen südlichen Bereich des Bebauungsplanes liegen z. T. extensiv genutzte Grünlandflächen,

die durch Erlenreihen und Weidegebüsch stark gegliedert sind. Im Randbereich am Kuhlenweg sind große, wertvolle Baumbestände (Eichen/Birken) sowie Weißdornhecken. Das Landschaftsbild ist hiervon stark geprägt und gegliedert und vielseitig. Es besteht ein besonderes städtebauliches Interesse an einer Erhaltung und Entwicklung dieser Naturbereiche, die durch die entsprechenden Festsetzungen auch eine ökologische Aufwertung erfahren sollen.

Die übrige Fläche wird hier als öffentliche Grünfläche mit einem Kinderspielplatz ausgewiesen. Ein Wanderweg soll schonend in die Landschaft eingebunden werden und das Wohngebiet an die übrigen Kurzwanderwege dieses Gebietes und zum Tiergarten anbinden und damit der Naherholung dienen. Die Straße Kuhlenweg wird für diesen Abschnitt danach aufgehoben; zugunsten dieser Grünflächen und weiterer Ausgleichsflächen.

Ergänzend zu den einleitenden Aussagen hinsichtlich der Abschirmung der Baugebiete zur Dwoberger Straße und zur Landwehrstraße soll bei der Errichtung der Schutzwälle ein Fledermausbunker als Winterquartier für diese Tiere eingebaut werden. Die Bepflanzung der Schutzwälle erfolgt mit landschaftsgerechter Baum- und Strauchpflanzung, bei der besonders Wert auf einheimische Vogelnährgehölze und Wildpflanzen für Schmetterlinge gelegt wird.

Anzustreben ist, daß alle in diesem Zusammenhang genannten Maßnahmen mit der Naturschutzbehörde einvernehmlich abgestimmt werden. Das gilt insbesondere auch für Bereiche der Schutzwälle, soweit sie dem privaten Grundstücksbereich zugeordnet werden sollen. Damit werden wesentliche Gesichtspunkte für die Natur und Landschaft mit der Durchführung dieser Bauleitplanung in förderlicher Weise berücksichtigt.

V. Kinderspielplätze

Den Gemeinden ist durch das Niedersächsische Gesetz über Spielplätze vom 6.2.1973 aufgetragen, den Baugebieten ausreichend große Flächen für Kinderspielplätze zuzuordnen und durch Bebauungspläne zu sichern. Für die neuen bzw. ausgewiesenen Baugebiete wurde ein Kinderspielplatz mit hervorragenden Spielmög-

lichkeiten und unter besonderer Berücksichtigung vorhandener Biotope mit älterem Baumbestand und Feuchtbereichen geschaffen. Somit wird neben dem Spielbedarf der Kinder gleichzeitig das Erleben der Natur ermöglicht.

Rein rechnerisch nach dem Niedersächsischen Gesetz über Kinderspielplätze beträgt der benötigte Nettobedarf an Spielfläche bei Zugrundelegung der aus den Bebauungsplänen Nr. 175 und Nr. 175 A möglichen Geschoßflächen rund 650 m². Die ausgewiesene Bruttospielplatzfläche beträgt rund 2.500 m², wobei angrenzende Grünflächen, die den Kindern gleichfalls nicht verschlossen bleiben sollen, unberücksichtigt sind. Selbst, wenn davon ausgegangen worden ist, daß dieser natürlich zu konzipierende Spielplatz auch noch in der Nähe des natürlichen Tiergartenareals eine große Anziehungskraft auf Kinder aus Nachbarwohngebieten haben wird, ist seine Größe ausreichend festgesetzt. Zum Bahnkörper hin sind geeignete technische und natürliche Sicherheitsvorrichtungen zum Schutz der Kinder im Zusammenhang mit einer hierfür zusätzlich ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Den Forderungen des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze ist damit voll entsprechen worden.

VI. Flächenangaben

Von dem etwa 8,42 ha großen Plangebiet sind ausgewiesen als:

1. Reine Wohngebiete - WR	ca. 2,74 ha - 32,54 %
2. Allgemeine Wohngebiete - WA	ca. 3,89 ha - 46,20 %
3. Straßenverkehrsfläche	ca. 1,07 ha - 12,71 %
4. Naturschutzfläche	ca. 0,32 ha - 3,80 %
5. Kinderspielplatz	ca. 0,24 ha - 2,85 %
6. Öffentliche Grünfläche	ca. 0,16 ha - 1,90 %
	<u>ca. 8,42 ha - 100,00 %</u>
	=====

VII. Kosten und Folgemaßnahmen

Zu den kostenwirksamen Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 175 alsbald getroffen werden sollen, gehört insbesondere der Straßenausbau und die öffentlichen Grünbereiche.

Die insgesamt für die Planverwirklichung entstehenden Kosten werden auf ca. 2.500.000,- DM nach heutigem Stand geschätzt. In diesem Betrag sind die Kosten für Straßen- und Wegebefestigungen, Kanäle und Versorgungsleitungen sowie die Straßenbeleuchtung enthalten. Ein Termin für die Durchführung der vorgenannten Maßnahmen steht noch nicht fest. Es besteht jedoch die Möglichkeit, die Erschließung insbesondere des westlichen Freibereichs durch sogenannte Unternehmeranlagen bzw. Unternehmerstraßen vorzusehen.

Für die Finanzierung der öffentlichen Maßnahmen kann zu gegebener Zeit die Bereitstellung von Haushaltsmitteln 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 § 180 BauGB ist soweit erkennbar für die Verwirklichung der Planung nicht erforderlich.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches sind gleichfalls nicht erkennbar. Sollten diese dennoch erforderlich werden, so bildet der Bebauungsplan Nr. 175 hierfür die Grundlage.

Mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 175 nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) treten die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 151 vom 7.7.1980 im Bereich der heutigen Flurstücke 168 bis 171, 172/4 bis 172/6, 173/10, 173/12 und 191/5 der Flur 2 in Delmenhorst außer Kraft.

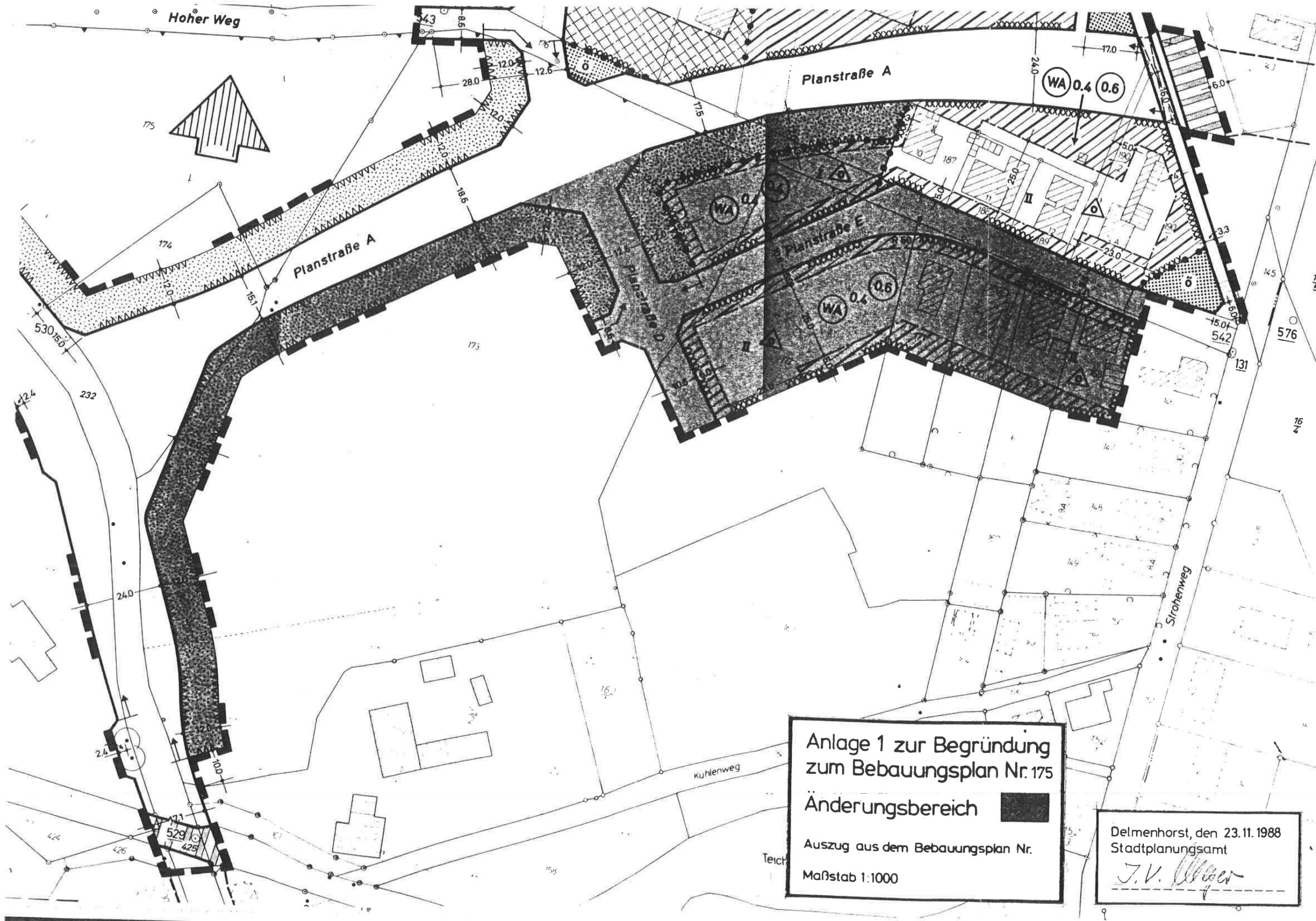
Delmenhorst, den 27. September 1989

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung


Keller

Stadtbaurat



Anlage 1 zur Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 175

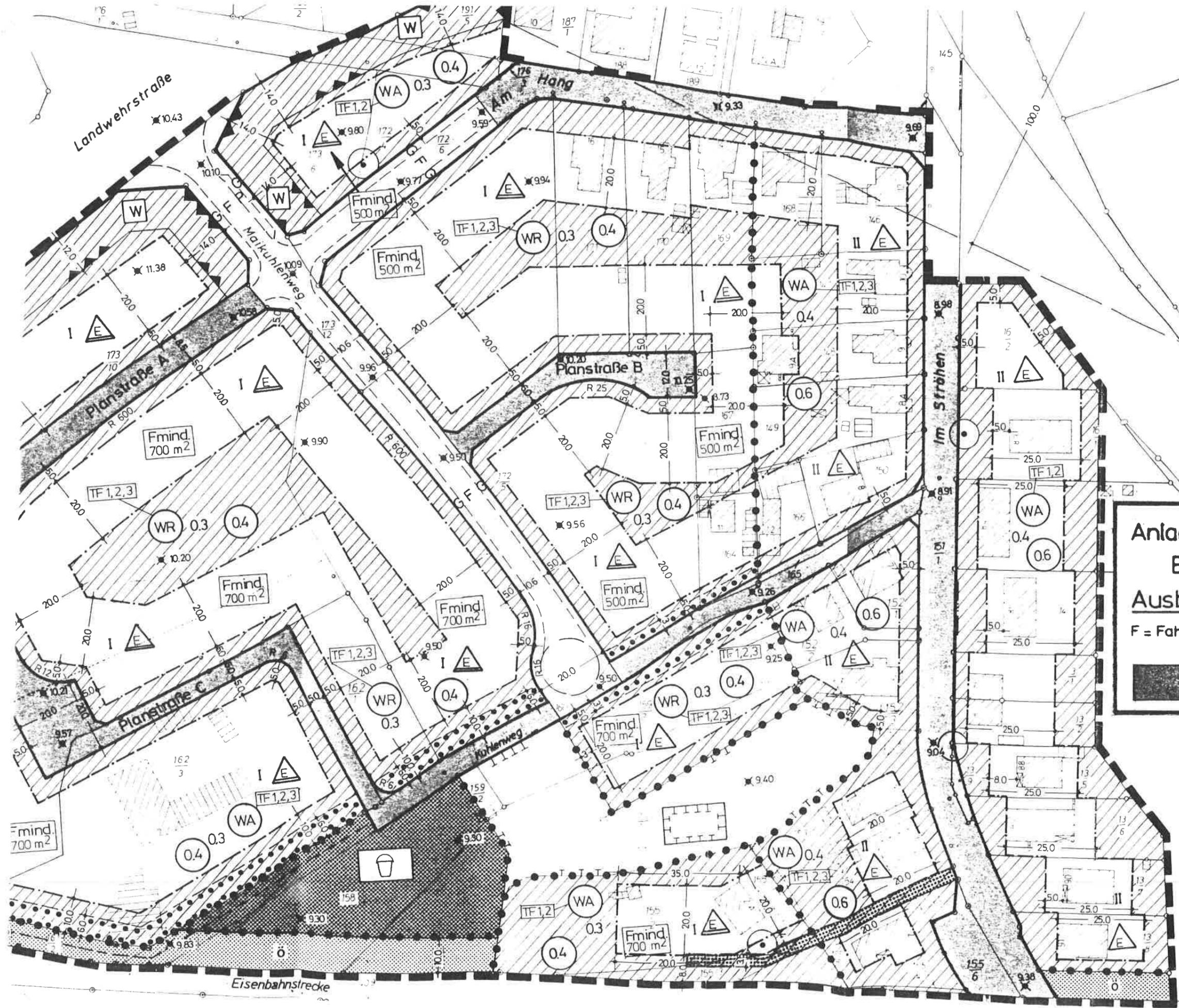
Änderungsbereich

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr.

Maßstab 1:1000

Delmenhorst, den 23.11.1988
Stadtplanungsamt

J.V. [Signature]



**Anlage 2 zur Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 175
Ausbauvorschläge** Maßstab 1:1000

F = Fahrbahn G = Gehweg
P = Parkstreifen

 Mischfläche (verkehrsberuhigt)

Delmenhorst, den 23.11.1988
Stadtplanungsamt
J.V. Meyer