B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 176

für ein Gebiet zwischen der Bremer Straße, dem Winterweg (westseitige Grundstücke, einschließlich Bremer Straße Nr. 186), dem Frühlingsweg, dem Herbstweg und dem Kurzen Weg in Delmenhorst

- -

I. Bisherige Entwicklung, bestehende Planung

Das Planungsgebiet befindet sich im östlichen Stadtrandbereich und umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 11,11 ha.

Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt etwa 1,8 bis 2,0 km.

Die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 176 erfaßten Flächen werden im wesentlichen ausgehend von der Bremer Straße über den Sommerweg und den Winterweg erschlossen. Diese Straßen sind in den Grundzügen vorhanden, jedoch fehlt noch der verkehrsgerechte Straßenausbau.

Der nördliche Planbereich wird von Anlagen der Bundesbahn tangiert.

Die Grundstücke beidseitig des Sommerweges und nördlich der Bremer Straße weisen eine weitgehend seit Jahren vorhandene Bebauung auf. Größere, insbesondere in rückwärtigen Bereichen noch vorhandene Freiflächen werden größtenteils kleingärtnerisch genutzt.

Als vorbereitender Bauleitplan besteht für das Gebiet der Stadt Delmenhorst der am 22. 5. 1979 vom Rat der Stadt beschlossene Flächennutzungsplan. Für die vom Bebauungsplan Nr. 176 erfaßten Flächen sind hier Mischbauflächen dargestellt.

Für das Planungsgebiet liegen rechtsverbindliche Bebauungspläne nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

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. Der Rat der Stadt Delmenhorst hat am 25. 5. 1981 in Erfüllung dieser Verpflichtung die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das eingangs genannte Gebiet beschlossen und damit die Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 176 geschaffen.

Im Bereich der Stadt Delmenhorst gibt es eine Reihe von bereits vorhandenen, jedoch nicht zeitgemäß und den modernen Verkehrserfordernissen entsprechend ausgebauten Straßen. Das gilt hier insbesondere für den Sommerweg, den Frühlingsweg und den Winterweg, deren Zustand und bereits teilweise durchgeführte Kanalarbeiten den anschließenden sofortigen Ausbau erforderlich macht. Für den relativ geraden und langen Sommerweg sind mit dem geplanten Straßenausbau verkehrsberuhigte Maßnahmen vorzusehen.

Mit einer Planstraße als Anschlußstutzen ausgehend vom Winterweg soll eine spätere, westseitig angrenzende Planung erschließungsmäßig gesichert werden.

Darüber hinaus sollen die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 176 erfaßten Freiflächen einer städtebaulich geordneten Bebauung zugeführt werden. Der Bebauungsplan dient deshalb dem Ziel, die genannten Voraussetzungen durch Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung für alle erfaßten Grundstücksflächen zu schaffen. Auch die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen sowie die erforderlichen Erschließungsflächen sollen für den Planbereich ausgewiesen werden. Demzufolge sind die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßten Flächen in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 22. 5. 1979 und unter Berücksichtigung der vorangegangenen Entwicklung als Mischgebiete auszuweisen. In den Mischgebieten ist allgemein eine ein- bis zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise vorzusehen, die dem bisher gewachsenen Gebietscharakter entspricht.

Aufgrund der Vorbelastung durch Immissionen aus den Bundesbahnanlagen sind entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich und im Bebauungsplan vorzusehen.

Belange des Denkmalschutzes werden durch den Bebauungsplan Nr. 176 nicht berührt.

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. Dieser vorbereitende Bauleitplan weist für den vorliegenden Bereich des Bebauungsplanes Nr. 176 keine besonderen Grünplanungen aus. Im Planungsgebiet befindet sich jedoch eine größere Anzahl von erhaltenswerten Bäumen, die das Orts- und Landschaftsbild prägen. Sie sollen durch eine entsprechende Festsetzung auch für die Zukunft erhalten und damit geschützt werden. Sonstige besonders zu schützende Teile von Natur und Landschaft liegen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes nicht vor. Auch wird der Plan von festgesetzten bzw. in Aussicht genommenen Natur- und Landschaftsschutzgebieten nicht berührt.

III. Planinhalt

In der Art der Bodennutzung wurde der Bebauungsplan 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 für den gesamten Planbereich Mischgebiete ausgewiesen.

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung wurden allgemein für die als Mischgebiete ausgewiesenen Bauflächen beiderseits des Sommerweges, an der Bremer Straße und dem Winterweg im straßenseitigen Bereich zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zugelassen. Auf dem Grundstück Bremer Straße Nr. 186/Ecke Winterweg befindet sich ein Hotel- und Gaststättenbetrieb. Es ist zum Teil dreigeschossig gebaut. Die vorhandene bauliche Ausnutzung des Grundstücks weicht daneben von der übrigen Bebauung im Plangebiet erheblich ab. Unter den gegebenen Voraussetzungen sowie der exponierten Ecklage des Grundstücks wird es aus städtebaulicher Sicht für begründet gehalten, hierfür die Ausnahmemöglichkeit für ein drittes Vollgeschoß einzuräumen und die Geschoßflächenzahl von 0,8 festzusetzen. Die Ausnahme könnte beispielsweise dann ausgesprochen werden, wenn neben den baurechtlichen Voraussetzungen eine Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht zu befürchten ist und die Geschoßflächenzahl eingehalten wird.

Für die rückwärtigen Grundstücksflächen ist ein Vollgeschoß zulässig. Die Ausweisungen überbaubarer Flächen z. T. bis in die rückwärtigen Bereiche, insbesondere für die relativ tiefen Grundstücke zwischen der Bremer Straße und dem Sommerweg, sollen nach eingehenden planerischen Oberlegungen und Interessenabwägungen noch eine sinnvolle bauliche Ausnutzung dieser Grundstücke ermöglichen. Die Anbindung dieser Flächen mit einer Planstraße ist wegen der dafür unzureichenden Zwischenfläche zu kostenaufwendig und deshalb wirtschaftlich nicht vertretbar. Mit den geplanten Festsetzungen soll hier eine Zweitbebauung auf den Grundstücken über Privatzuwegungen als sogenannte Hammergrundstücke oder Gemeinschaftszuwegungen und Baulasten mit Anschluß an das vorhandene Straßennetz ermöglicht werden. Eine ausreichende Erschließung ist damit gegeben.

Mit der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung GRZ = 0,2 bzw. GRZ = 0,3 ist sichergestellt, daß in den rückwärtigen Grundstücksbereichen eine städtebaulich unerwünschte Verdichtung ausgeschlossen bleibt. Auf die überbaubaren Flächen kann auch aus dem Grunde nicht verzichtet werden, weil dem zulässigen Gewerbe ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten geboten werden sollen.

Auch andererseits liegen keine zwingenden städtebaulichen Gründe vor, diese Flächen von einer Bebauung auszuschließen.

Die mit der rückwärtigen Bebauung verbundenen Nachteile bezüglich der von den Zufahrten ausgehenden Störungen für die Vorderanlieger halten sich in zumutbaren Grenzen, da eine massierte rückwärtige Bebauung aufgrund der geringen baulichen Ausnutzbarkeit nicht zu erwarten ist.

Um eine städtebaulich erwünschte Grünzone in den Innenbereichen zu erhalten, sichert deren Freihaltung eine nicht überbaubare Fläche.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grund- bzw. Geschoßflächenzahlen geregelt. Diese Zahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschoßfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind.

Für die Mischgebiete im Plangebiet gilt die offene Bauweise, wobei differenziert nur Einzelhäuser sowie Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Damit soll sichergestellt werden, daß die Eigenart des Gebietes auch für die Zukunft erhalten bleibt.

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

Infolge von textlichen Festsetzungen gilt für diesen Bebauungsplan:
Auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen dürfen Nebenanlagen nach § 14 (1) der BauNVO in der Fassung vom 15. 9. 1977 sowie bauliche Anlagen nach § 12 (1) und (2) der Niedersächsischen Bau-

ordnung (NBauO) nicht errichtet werden. Sinn dieser textlichen Festsetzung ist es, die Vorgartenflächen von jeglicher Bebauung freizuhalten, um den städtebaulichen Gesamteindruck des Straßenbildes zu gestalten.

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.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind aufgrund der Vorbelastung durch Immissionen aus den nordseitig angrenzenden Bundesbahnanlagen bei der Errichtung baulicher Anlagen mit Aufenthaltsräumen passive Schallschutzmaßnahmen, z. B. durch entsprechende Stellung der Gebäude, Grundrißgestaltung, Baukonstruktion, Einbau schalldämmender Fenster usw., zu treffen.

Die Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 176 sind sämtlich als solche vorhanden, jedoch noch nicht verkehrsgerecht ausgebaut. Insbesondere für den Sommerweg, der sich derzeit in einem schlechten Zustand befindet, wird ein Ausbau alsbald zwingend erforderlich. Für den geplanten Straßenausbau soll im wesentlichen der heute vorhandene Straßenquerschnitt in Anspruch genommen werden. Lediglich in einigen Teilbereichen zwischen den Grundstücken Sommerweg Nr. 50 und 70 sowie dem Flurstück 111 sind geringfügige Abtretungen unerläßlich. Allgemein ist für den Sommerweg eine Ausbaubreite von ca. 10,0 m ausgewiesen. Darin sind die Fahrbahn und beidseitige Fußwege enthalten. Für den Sommerweg sind verkehrsberuhigte Maßnahmen vorgesehen. In diesen verkehrsberuhigten Straßenabschnitten sollen bei wechselseitigen Fahrbahneinengungen neben gestaltendem Straßengrün die notwendigen Einstellplätze untergebracht werden. Auf diese Weise wird den Belangen des ruhenden Verkehrs entsprochen. Nähere Einzelheiten dazu können den Anlagen zur Begründung mit unverbindlichen Ausbauvorschlägen entnommen werden.

Für den Frühlingsweg entlang der Bundesbahnanlage ist dabei an eine niveaugleiche Befestigung gedacht. Im östlichen Abschnitt

ist für den Frühlingsweg soweit wie notwendig eine Inanspruchnahme von Bundesbahngelände als öffentliche Verkehrsfläche erforderlich, zumal dieser bereits seit geraumer Zeit der Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Ein vorhandener Zaun, der den Weg zu den Gleisanlagen absichert, markiert hier die nördliche Straßenbegrenzung des Frühlingsweges. Dieser Tatsache wird bei der Festlegung der Straßenbegrenzungslinie Rechnung getragen.

Mit der Festsetzung einer Planstraße auf dem Flurstück 76 als Anschlußstutzen an den Winterweg soll die spätere Erschließung westseitig des Bebauungsplanes Nr. 176 angrenzender Flächen gesichert werden.

Auch die übrigen vom Geltungsbereich erfaßten Straßen werden im wesentlichen in ihren jetzigen Abmessungen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Neben den im Straßenraum vorgesehenen öffentlichen 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.

Im Planungsgebiet befindet sich eine größere Anzahl erhaltenswerter Bäume, die durch Neuanpflanzungen nicht zu ersetzen sind. Zur Erhaltung des Umweltwertes sind diese Bäume aus städtebaulicher Sicht zu schützen. Im Bebauungsplan wurde das entsprechend festgesetzt. Hierzu wird noch besonders 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.

Für die erforderliche Ableitung von Schmutz- und Regenwasser aus den künftigen Baugebieten ist im Sommerweg inzwischen jeweils ein im Querschnitt ausreichend bemessener neuer Kanal in der erforderlichen Tiefe verlegt worden. Für die an den Frühlingsweg anzuschließenden freien Flächen (Flurstücke 93/1, 98/1, 98/2, 99/1 und der rückwärtige Teil des Flurstücks 100 am Winterweg) ist

im Winterweg noch die Verlegung je eines Schmutz- und Regenwasserkanals mit dem nötigen Anschluß an die Sammler im Sommerweg erforderlich, um die ordnungsgemäße Erschließung der künftigen Baugrundstücke sicherzustellen. Eine solche funktionsgerechte Kanalführung ist jedoch aus technischen Gründen nur durch eine Querverbindung vom Winterweg zum Sommerweg möglich. Eine denkbare Verbindung bzw. Kanalführung vom Winterweg über den Herbstweg zum Sommerweg ist nicht durchführbar, weil u. a. die im Herbstweg vorgegebenen Kanaltiefen für das nötige Fließgefälle und damit den störungsfreien Betrieb nicht ausreichend sind. Demzufolge wurde für die Verlegung der erforderlichen Kanäle entlang der östlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 99/1 und 99/7 eine mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Delmenhorst zu belastende Fläche in 3,0 m Breite festgesetzt. Auf dieser Fläche ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig.

IV. Kinderspielplätze

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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 176 gehört zum Teil eines Einzugsgebietes, das im wesentlichen begrenzt wird von der Bremer Straße und den Bahnanlagen in der Länge des Sommerweges. Mit den Spielplatzausweisungen aus dem verfahrensgleichen Anschlußbebauungsplan Nr. 177 steht für das angeführte Einzugsgebiet die rechnerisch benötigte Nettospielplatzfläche von ca. 1.600 qm zur Verfügung. Die zulässigen Entfernungen sind dabei z. T. allerdings nicht unerheblich überschritten. Die Oberschreitung ist zum einen durch die gestreckte Lage des Plangebietes bedingt; zum anderen wird das Plangebiet durch die verkehrsreiche Bremer Straße tangiert, was Ausweichflächen für Spielplätze nach Süden aus Sicherheitsgründen ausschließt.

Aufgrund der vorhandenen lockeren Altbebauung und den angepaßten Planausweisungen kann das in diesem offenen Gebiet jedoch vorüber-

gehend in Kauf genommen werden. Bei einer zu erwartenden Anschlußplanung westlich des vorliegenden Geltungsbereiches ist auf einer geeigneten Freifläche ein weiterer ausreichend dimensionierter Kinderspielplatz vorgesehen, der die Baugebiete im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 176 den Bestimmungen des Spielplatzgesetzes entsprechend voll mit abdeckt.

V. Flächenangaben

Von dem etwa 11,11 ha großen Plangebiet sind ausgewiesen als:

1. Mischgebiete	ca. 9,74 ha
2. Straßenverkehrsflächen	ca. 1,37 ha
	ca. 11,11 ha

VI. Kosten und Folgemaßnahmen

Zu den kostenwirksamen Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 176 alsbald zu treffen sind, gehört der Ausbau des Sommerweges. Die hierfür zu erwartenden Kosten werden nach heutigem Stand auf etwa 574.000,-- DM geschätzt. In diesem Betrag sind alle Kosten für erforderlichen Grunderwerb, die Straßenbefestigung, Straßengrün die Verlegung bzw. Erneuerung von Gas- und Wasserleitungen und die Straßenbeleuchtung enthalten. Mit den Straßenausbaumaßnahmen kann für das Jahr 1983 gerechnet werden.

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 Bereitstellung der Mittel im Haushalt für die Finanzierung der Maßnahmen kann erwartet werden.

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 nicht zu erwarten. Sollten sie dennoch erforderlich werden, so bildet der Bebauungsplan Nr. 176 hierfür die Grundlage.

Delmenhorst, den 20. Oktober 1982

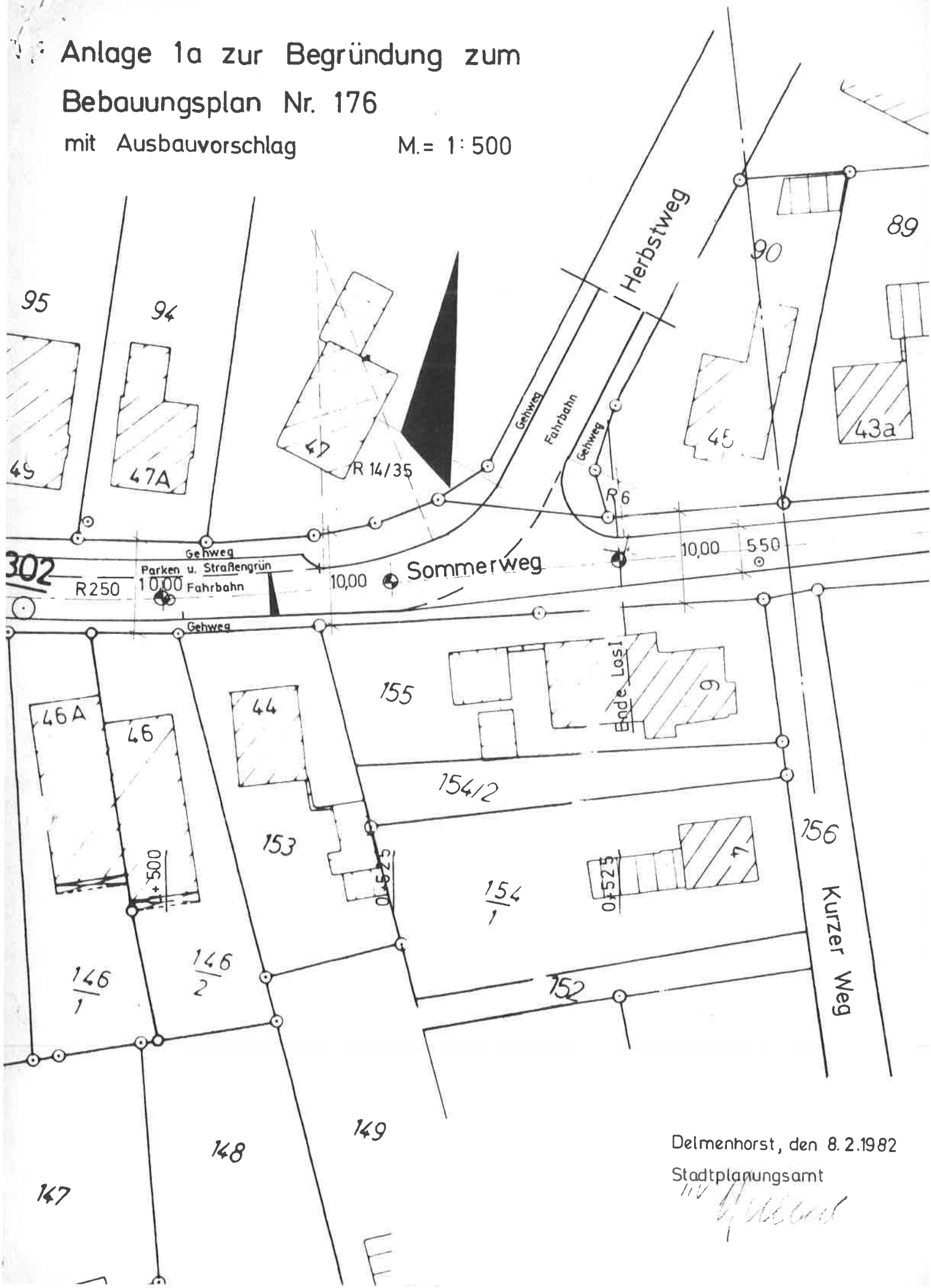
Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung

Oetting
Stadtbaurat

Anlage 1a zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 176

mit Ausbauvorschlag M.= 1:500

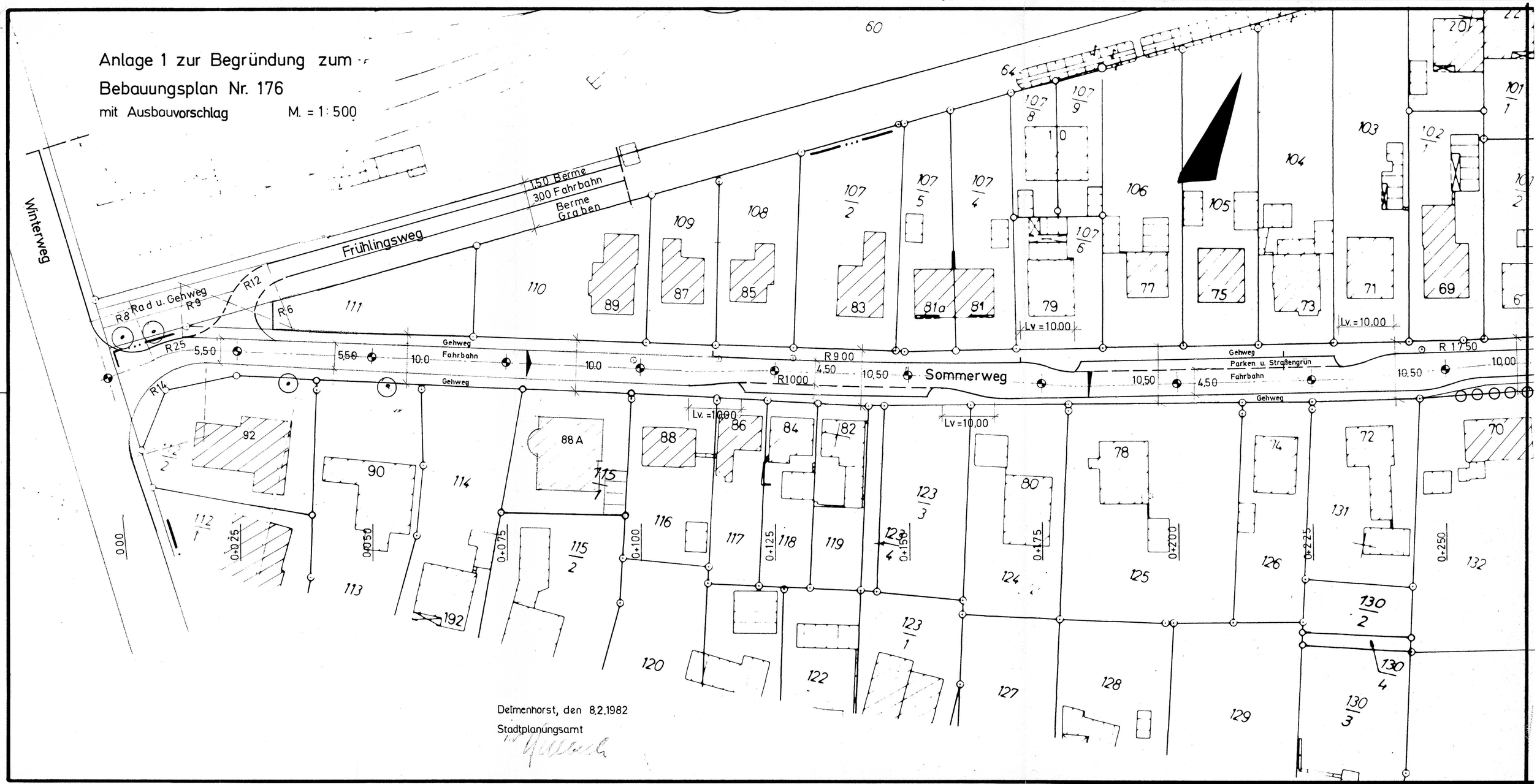


Delmenhorst, den 8.2.1982

Stadtplanungsamt

i.V.

Anlage 1 zur Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 176
mit Ausbauvorschlag M. = 1:500



Delmenhorst, den 8.2.1982
Stadtplanungsamt