

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 177

für das Gebiet zwischen der Bremer Straße, dem Kurzen Weg (beidseitig), dem Herbstweg und dem Bundesbahngelände einschließlich dem Grundstück Bremer Straße Nr. 312 in Delmenhorst

I. Bisherige Entwicklung, bestehende Planung

Das Planungsgebiet befindet sich im östlichen Stadtrandbereich und umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 9,66 ha.

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

Die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 177 erfaßten Flächen werden im wesentlichen vom Sommerweg und der Bremer Straße erschlossen. Der Sommerweg und die weiteren Straßen wie Herbstweg und Kurzer Weg 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. 177 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. 177 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 für den Sommerweg, den Herbstweg und Kurzen Weg. Insbesondere der derzeitige Zustand des Sommerweges macht jetzt im Anschluß an die größtenteils bereits fertiggestellten Kanalarbeiten den Ausbau dringend erforderlich. Mit dem Straßenausbau sollen verkehrsberuhigte Maßnahmen durchgeführt werden. Eine größere Freifläche nördlich des Sommerweges soll weitgehend mit einer Planstraße mit Wendeplatz und einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche vom Sommerweg ausgehend erschlossen werden.

Darüber hinaus soll der Bebauungsplan Nr. 177 die Grundlage dafür schaffen, die noch vorhandenen Baulücken am Sommerweg und die erfaßten Freiflächen einer städtebaulich geordneten Bebauung zuzuführen, und hierfür die Art und das Maß der baulichen Nutzung festzusetzen.

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. 177 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. 177 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.

Im Rahmen der Grünplanung und aufgrund des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze soll im Planungsgebiet ein Kinderspielplatz ausgewiesen werden, da hierfür im Bereich zwischen der Bremer Straße und der Bahnlinie ein Bedarf besteht.

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.

Eine Gliederung des noch unbebauten Mischgebietes im östlichen Teil des Bebauungsplanes zwischen Sommerweg und Bremer Straße

(Flurstück 172) ist nicht geplant. Die Industrie- und Handelskammer in Oldenburg hat im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange angeregt, daß hier nur Wohnungen in Verbindung mit einem - nicht wesentlich störenden - Gewerbebetrieb zulässig sein sollten. Dazu wird aus immissionsschutzrechtlichen Gründen auf das gegenüberliegende Betriebsgelände des Baustoffhändlers Schierenbeck hingewiesen. Für diese Fläche gilt mit dem Bebauungsplan Nr. 139 ein dahingehend gegliedertes Gewerbegebiet ($\frac{GE}{T}$), daß dort nur solche Anlagen zulässig sind, deren Emissionen nicht wesentlich stören. Damit ergibt sich immissionsschutzrechtlich mit den geplanten Mischgebieten die gleiche Zulässigkeit des Störungsgrades. Demzufolge ist hier eine Konfliktsituation nicht zu erwarten.

Die Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 177 sind allgemein dem Gebietscharakter angepaßt. Demzufolge sind in den Mischgebieten jeweils in den straßenseitigen Bereichen zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zugelassen. Für rückwärtige Grundstücksflächen ist ein Vollgeschoß zulässig. Eine größere Freifläche nördlich des Sommerweges wird im wesentlichen über eine Planstraße mit Wendepplatz erschlossen. Weitere rückwärtige Flächen, die ebenfalls einer sinnvollen baulichen Nutzung zugeführt werden sollen, können ausgehend vom Sommerweg über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und in Einzelfällen auch über Privatzuwegungen oder Baulasten erschlossen werden.

Alle im 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 je Quadratmeter Grundstücksfläche 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 Bauordnung (NBauO) nicht errichtet werden. Sinn dieser textlichen Festsetzung ist es, die Vorgartenflächen von jeglicher Bebauung freizuhalten, um den städtebaulichen Gesamteindruck des Straßensbildes 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 Flächen in den Mischgebieten zwischen Sommerweg und den Bahnanlagen bis in 30,0 m Tiefe dürfen nur an die Verkehrsflächen angeschlossen werden, an die sie angrenzen.

Die Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 177 sind mit Ausnahme der Planstraße als solche vorhanden, jedoch noch nicht verkehrsgerecht ausgebaut. Insbesondere für den Sommerweg, der sich derzeit in einem schlechten Zustand befindet, wird ein Ausbau alsbald erforderlich. Für den geplanten Straßenausbau ist im wesentlichen an die Inanspruchnahme der heute vorhandenen Straßenquerschnitte gedacht. Lediglich für die Planstraße und verkehrsgerechte Abschrägungen sowie den Einmündungsbereich als Abschluß mit Wendemöglichkeit für den Sommerweg sind zugunsten der öffentlichen Verkehrsflächen Grundstücksabtretungen notwendig.

Allgemein ist für den Sommerweg eine Ausbaubreite von ca. 10,0 m ausgewiesen. Darin ist die Fahrbahn und beidseitige Fußwege enthalten. Für den Sommerweg sind verkehrsberuhigte Maßnahmen vorgesehen. In den verkehrsberuhigten Abschnitten sollen bei jeweils wechselseitigen Fahrbahneinengungen neben gestaltenden Straßengrün die notwendigen Einstellplätze untergebracht werden. Auf diese Weise wird auch den Belangen des ruhenden Verkehrs entsprochen. Nähere Einzelheiten dazu können der Anlage zur Begründung mit unverbindlichem Ausbauvorschlag entnommen werden. Für den östlichen Abschluß des Sommerweges, im Bereich der geplanten Aufweitung beim ehemaligen Heidkruger Bahnhof, ist eine platzartige Gestaltung mit Einstellplätzen vorzusehen. Dabei soll der fahrstraßenmäßige Anschluß des Sommerweges an die Bremer Straße erhalten bleiben.

Die Lage und Führung der festgesetzten Planstraße auf dem Flurstück 74 erfolgte unter Berücksichtigung vorgebrachter Bedenken und Anregungen im Einvernehmen mit dem heutigen Grundstückseigentümer. Dadurch wird eine Aufteilung des Grundstücks weitgehend ohne die Bildung sogenannter Hammergrundstücke ermöglicht.

Für die Bremer Straße sind Grundstücksabtretungen allgemein nicht vorgesehen. Lediglich im Einmündungsbereich des Sommerweges ist aus verkehrlichen Gründen der Ausbau einer Haltestelle für Linienbusse notwendig. Hierfür ist jedoch die Abtretung der benötigten Fläche aus dem betroffenen Flurstück 172 zugunsten der Bremer Straße unumgänglich.

Für die Planstraße A ist ein Mischausbau vorgesehen, d. h., daß hier auf den getrennten Ausbau von Fahrbahn, Gehwegen und Parkplätzen in der Höhe differenziert verzichtet wird. Die Ausbaubreite der Planstraße ist mit 9,0 m festgesetzt.

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

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.

Am Sommerweg, auf dem Flurstück 172 ist ein zusammenhängender erhaltenswerter Baumbestand vorhanden, der das Ortsbild nachhaltig positiv beeinflusst. Um den Zusammenhang des Baumbestandes zu wahren, sind verkehrliche Anschlüsse an den Sommerweg hier nicht zulässig. Das wurde im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungsmerkmale markiert. Zudem befindet sich im Planungsgebiet 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.

Auf dem Grundstück zum Heidkruger Bahnhof (Bremer Straße Nr. 312) ist eine Fläche mit Leitungsrechten zugunsten der Träger öffentlicher Versorgungseinrichtungen ausgewiesen. Die hier gesicherte Trasse führt einen Hauptkanal (Schmutzwasser) zum städtischen Pumpwerk Heidkruger Damm/Heidkruger Weg. Auf den zu belastenden Flächen dürfen keinerlei bauliche Anlagen errichtet werden.

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 Bebauungsplan Nr. 177 weist in Erfüllung dieser Verpflichtung einen geeigneten öffentlichen Kinderspielplatz an der nördlichen Seite der Planstraße A für Kinder im Alter von ca. 6 bis 12 Jahren aus. Seine Lage an den Bundesbahngleisanlagen erfordert jedoch im Rahmen der Plandurchführung ausreichende Schutz- und Sicherheitsmaßnahmen in Form von Abpflanzungen und Zäunen u. ä. Die Geräteausstattung soll alters-

gerecht differenziert und mit dem Jugend- und Gartenamt als Fachämter abgestimmt sein. Insbesondere ist daran gedacht, eine ausreichend große Fläche für Ballspiele freizuhalten. Die Netto-spielplatzfläche beträgt ca. 1.600 qm, damit kann nach der rechnerischen Bedarfsermittlung auch der Bedarf aus dem verfahrensgleichen Bebauungsplan Nr. 176 zunächst abgedeckt werden (siehe auch Begründung zum Bebauungsplan Nr. 176). Den Forderungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes ist somit voll entsprochen.

V. Flächenangaben

Von dem etwa 9,66 ha großen Plangebiet sind ausgewiesen als:

1. Mischgebiete	ca. 8,21 ha
2. Straßenverkehrsflächen	ca. 1,15 ha
3. Kinderspielplatz (öffentlich)	ca. 0,30 ha
	<hr/>
	ca. 9,66 ha
	=====

VI. Kosten und Folgemaßnahmen

Zu den kostenwirksamen Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 177 alsbald zu treffen sind, gehört der Ausbau des Sommerweges. Die hierfür zu erwartenden Kosten werden nach heutigem Stand auf etwa 823.000,-- 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. 177 hierfür die Grundlage.

Delmenhorst, den 20. Okt. 1982

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

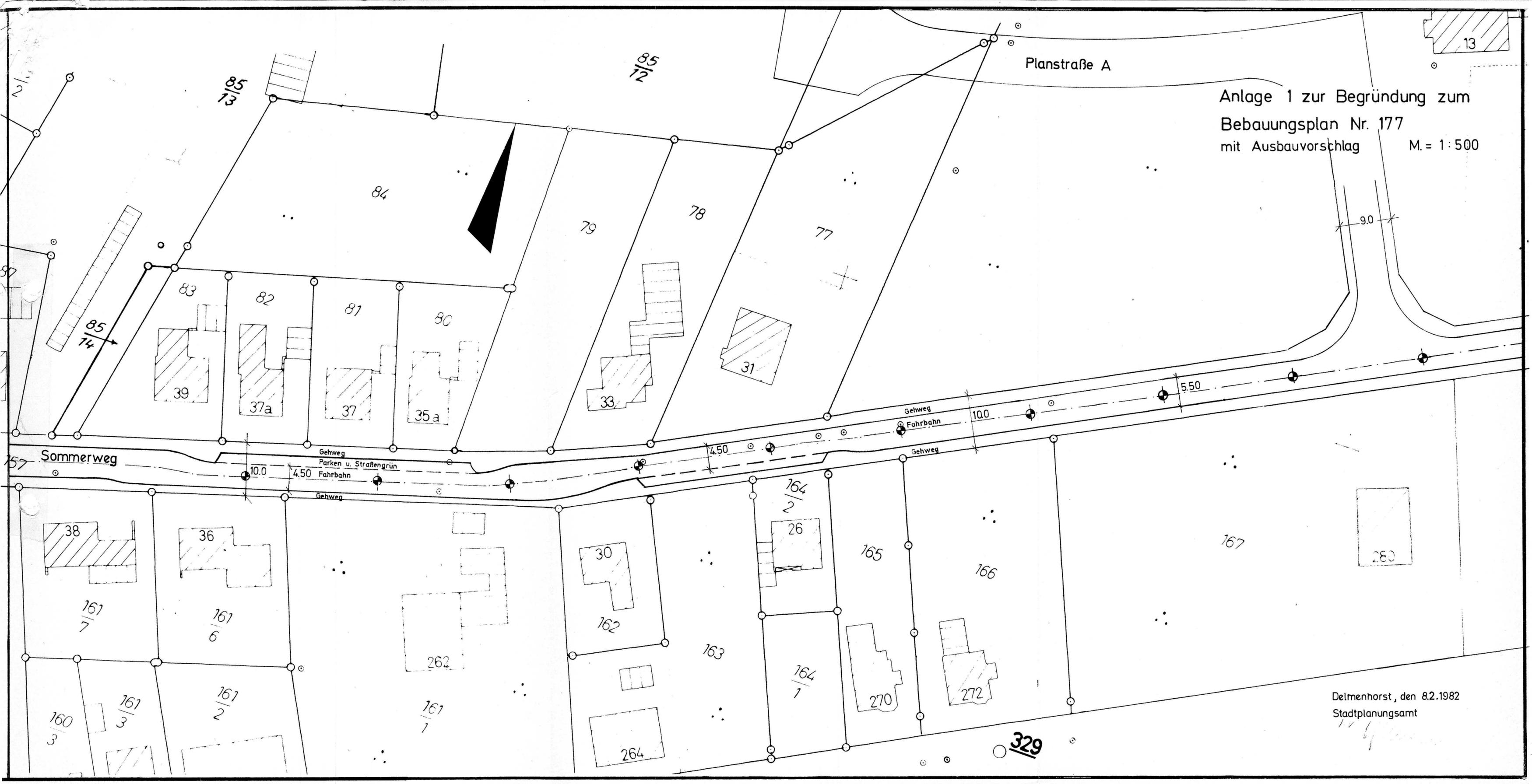
In Vertretung



Oetting
Stadtbaurat

Planstraße A

Anlage 1 zur Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 177
mit Ausbauvorschlag M. = 1:500



Delmenhorst, den 8.2.1982
Stadtplanungsamt