

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 161

für ein Gebiet zwischen der Frankenstraße, der Friesenstraße, dem Areal des städtischen Altenheimes, der Welse und der Nordenhamer Straße sowie für die Flurstücke bzw. Teile der Flurstücke 126/1, 129/1, 129/4, 130/2, 135, 136, 178/7, 393/12 und 408/1 der Flur 22 in Delmenhorst

- - - - -

### I. Bestehende Planung, bisherige Entwicklung im Planungsbereich

Das Planungsgebiet liegt nordöstlich des Stadtzentrums, etwa 1,6 km von diesem entfernt. Es umfaßt eine Fläche von ca. 9,29 ha.

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 22. 5. 1979 ist das Gebiet zwischen Frankenstraße und Welse als Wohnbaufläche dargestellt. Entlang der Nordenhamer Straße ist eine ca. 60 m tiefe gemischte Baufläche dargestellt. Diese Baufläche ist in dem seit 1968 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 63 als Mischgebiet festgesetzt.

Entlang der Welse ist im Flächennutzungsplan als Teil des innerstädtischen Erholungswegenetzes ein Grünzug dargestellt und, umschlossen von der Schleswiger Straße, der Holsteiner Straße und der Wendenstraße, ein Kinderspielplatz.

Zwischen der Welse und dem städtischen Altenheim ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" dargestellt. Nachrichtlich weist der Flächennutzungsplan im Bebauungsplanbereich auf eine Richtfunkstrecke der Deutschen Bundespost hin.

Die Grundstücke an der Holsteiner Straße sind sämtlich bebaut. Das gleiche gilt für die Wendenstraße bis auf ein Teilstück von ca. 110 m Länge, das an die Nordenhamer Straße anschließt. Die Schleswiger Straße ist ebenfalls bis auf den Bereich um die neu geplante Wendeanlage bebaut. Am Ende der Lerchenstraße ist zwischen dem Areal des städtischen Altenheimes und der Welse ein Sportplatz vorhanden. Zwischen Holsteiner Straße, Wendenstraße und Schleswiger

Straße befindet sich ein Kinderspielplatz.

Der baulichen Nutzung noch nicht zugeführt sind die zum Teil jetzt brachliegenden Flächen nördlich der vorhandenen Reihenhausbauung an der Holsteiner Straße, der Wendenstraße und der Frankenstraße.

## II. Anlaß der Planaufstellung sowie Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinden haben nach § 1 (3) BBauG in der zur Zeit geltenden Fassung die Aufgabe, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Im Planungsgebiet befinden sich im nördlichen Bereich unbebaute Flächen, die der baulichen Nutzung zugeführt werden sollen. Art und Maß der baulichen Nutzung sind daher zu regeln.

Weiter bedarf die Sicherung der Erschließung dieser Gebiete der Festsetzung von Verkehrsflächen am Ende der Schleswiger Straße, der Wendenstraße und der Frankenstraße. Die mittleren und südlichen Planbereiche sind zwar bebaut, bedürfen jedoch aus städtebaulichen Gründen ebenfalls regelnder Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung.

Der vorhandene Sportplatz und der Spielplatz sollen im Bebauungsplan planerisch abgesichert werden. Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes soll entlang der Welse eine Grünfläche ausgewiesen werden, die einen Rad- und Fußweg aufnehmen kann.

Der Rat der Stadt Delmenhorst hat deshalb in Erfüllung der in Satz 1 dieses Abschnittes genannten Verpflichtung am 7. 9. 1981 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den eingangs genannten Geltungsbereich beschlossen. Er hat damit die Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 161 geschaffen.

Von dem Geltungsbereich werden Teile des Bebauungsplanes Nr. 63 erfaßt (siehe Anlage 1 der Begründung). Die dort getroffenen Fest-

setzungen sollen aufgehoben und durch die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes ersetzt werden.

Grundsätzliche Ziele des Bebauungsplanes sind, Art und Maß der baulichen Nutzung für alle von ihm erfaßten Grundstücke und Grundstücksteile verbindlich festzusetzen und die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen auszuweisen. Hierdurch soll die künftige Nutzung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gelenkt werden. Gleichzeitig sollen für die vorhandenen Straßen und zur Erschließung der baulich noch nicht genutzten Gebiete die erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen verbindlich festgesetzt werden.

### III. Planinhalt

In der Art der Bodennutzung wurde der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan für das Gebiet der Stadt Delmenhorst vom 22. 5. 1979 entwickelt. Nach § 1 (3) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. 9. 1977 sind, soweit es erforderlich ist, die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung festzusetzen. Dem wurde entsprochen.

Die noch unbebauten und nicht rechtsverbindlich beplanten Flächen am Nordostrand des Planbereichs zwischen Welse und Frankenstraße wurden als allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen. Nördlich dieser Gebiete wurde zwischen Wendenstraße und Frankenstraße unter Eingriff in den bestehenden Bebauungsplan Nr. 63 ein Mischgebiet (MI/1) ausgewiesen, in dem Wohngebäude unzulässig sind. Im Zusammenhang mit den angrenzenden Mischgebieten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 63 wird durch diese Festsetzung eine Gliederung vorgenommen, die unter Berücksichtigung der angrenzenden Gewerbegebiete dem Immissionsschutz dient. Außerdem soll durch die Gliederung gesichert werden, daß ein städtebaulich sinnvolles Nutzungsgefälle zwischen den Gewerbegebieten und den allgemeinen Wohngebieten hergestellt wird. Im Ausnahmefall können jedoch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden.

Östlich dieses Gebietes befindet sich eine Gasregel- und -meßstation, die durch eine entsprechende Ausweisung gesichert wird.

Östlich der Frankenstraße ist, entwickelt aus dem Flächennutzungsplan, ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen. In diesem Gebiet sind aufgrund der Vorbelastungen durch Immissionen aus den Industriegebieten ostseitig der Delme bei der Errichtung baulicher Anlagen mit Aufenthaltsräumen passive Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel durch entsprechende Stellung der Gebäude, Grundrißgestaltung, Baukonstruktion, Einbau schalldämmender Fenster usw. zu treffen.

Die restlichen an der Wenden-, der Holsteiner und der Schleswiger Straße einbezogenen Flächen mit vorhandener Wohnbebauung sind als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen, um den vorhandenen Bestand zu schützen und zu erhalten.

Das Maß der baulichen Nutzung für die Baugebiete wird durch Geschözzahlen sowie durch Grund- und Geschößflächenzahlen geregelt. Diese Zahlen geben an, wieviel Vollgeschosse höchstens errichtet werden dürfen und wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschößfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind.

In den noch unbebauten allgemeinen Wohngebieten am Nordrand des Planungsgebietes ist beiderseits der Wendenstraße die bis zu zweigeschossige offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten am Nordende der Schleswiger Straße und westlich der Frankenstraße gilt die eingeschossige offene Bauweise. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

Durch diese Ausweisungen soll verhindert werden, daß durch neue Reihenhäuser der städtebaulich geschlossene Eindruck der vorhandenen Reihenhausanlage der Werkssiedlung der Kammgarn-Spinnerei aus der Zeit um 1928 nachhaltig gestört wird. Zum anderen ist eine verdichtete Wohnbebauung in den Übergangszonen zu Mischge-

bieten, an die wiederum großflächig ausgewiesene Gewerbegebiete grenzen, städtebaulich unerwünscht.

In dem gegliederten Mischgebiet (MI/1) an der Nordenhamer Straße ist die bis zu zweigeschossige offene Bauweise festgesetzt, ebenfalls in dem Mischgebiet östlich der Frankenstraße. Im letzteren sind jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Wegen der östlich angrenzend geplanten gewerblichen Nutzung soll hier verdichteter Wohnungsbau in Form von Reihenhäusern verhindert werden.

Den Bestand sichernd ist für die Einfamilienhauszeile nordwestlich der Schleswiger Straße die eingeschossige offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Ebenfalls der vorhandenen Bebauung wegen ist für die Wohnanlage zwischen der Wendenstraße und dem Sportplatz an der Welse die bis zu dreigeschossige und hier wegen der Länge der Baukörper geschlossene Bauweise festgesetzt.

Im Bereich der Wenden- und der Holsteiner Straße befindet sich seit etwa 1928 eine städtebaulich ausgewogene zweigeschossige Reihenhausbauung in straßenseitig überwiegend geschlossener Bauweise. Diese Geschossigkeit und Bauweise wurde entsprechend in den Bebauungsplan übernommen. Rückseitig sind hier eingeschossige Anbauten mit baulich freigehaltenen Hofflächen vorhanden. Für diese rückwärtigen Bereiche wurde die eingeschossige, offene Bauweise festgesetzt. Damit soll verhindert werden, daß durch eine eventuelle Aufstockung der Anbauten bzw. durch entsprechende Erweiterungsbauten, bei den verhältnismäßig schmalen Grundstücksbreiten unzumutbare und ungesunde Verhältnisse für die Bewohner entstehen.

Die überbaubaren Flächen der Grundstücke sind im Bebauungsplan durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt. Baulinien werden im Bereich der geschlossenen Bauweise festgesetzt, um den städtebaulich geschlossenen Gesamteindruck der vorhandenen Reihenhausanlage zu erhalten.

Durch besondere textliche Festsetzung ist geregelt, daß auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien

und den straßenseitigen Baulinien und Baugrenzen (Vorgärten) Nebenanlagen nach § 14 (1) der BauNVO in der Fassung vom 15. 9. 1977 sowie bauliche Anlagen nach § 12 (1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung nicht errichtet werden dürfen. Garagen, die mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, können als Ausnahme zugelassen werden. Damit soll im Rahmen der Bauleitplanung auf den städtebaulichen Gesamteindruck des Straßenbildes Einfluß genommen werden.

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen nach § 12 (1) und (2) der NBauO dürfen außerdem in einer Breite von 10,0 m parallel zum öffentlichen Wasserzug Nr. 6.0 (Welse) nicht errichtet werden. Diese Festsetzung dient dem öffentlichen Interesse. Hiermit wird sichergestellt, daß für die Unterhaltung des öffentlichen Wasserzuges ausreichend Raum zur Verfügung steht und eine vom Ochtumverband für erforderlich gehaltene Profilverbreiterung möglich bleibt.

Die verkehrliche Erschließung (siehe auch Anlage 2 der Begründung) des bisher baulich nicht genutzten nördlichen Planbereichs erfolgt durch die nunmehr mit einem Wendekreis versehene Schleswiger Straße und die Anbindung der Wendenstraße an die schon im Bebauungsplan Nr. 63 ausgewiesene Verkehrsfläche. Hier ist eine Verbindung zur Nordenhamer Straße hergestellt.

Abweichend von den bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 63 wird die Führung der Frankenstraße keinen Durchgangsverkehr zur Nordenhamer Straße zulassen. Diese Planung dient der Verkehrsberuhigung. Es ist lediglich eine Rad- und Fußwegfurt zur Nordenhamer Straße festgesetzt. Im übrigen Planbereich wird die verkehrliche Erschließung durch die vorhandenen Straßenzüge gesichert. Holsteiner, Schleswiger und Frankenstraße müssen noch ausgebaut werden.

Das vorhandene Straßennetz ist kanalisiert. Lediglich im Bereich des Wendekreises der Schleswiger Straße und der Frankenstraße ist eine Erweiterung des Kanalnetzes erforderlich. Um die Verlegung eines Schmutzwasserkanals zu sichern - ein Anschluß an den vorhandenen Kanal ist hier wegen dessen Höhenlage nicht möglich -, ist

nördlich der Schleswiger Straße, anbindend an die Wendenstraße, eine mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Delmenhorst zu belastende Fläche ausgewiesen. Bauliche Anlagen sind hier unzulässig.

Die gleiche Festsetzung erfolgt, um eine vorhandene öffentlich genutzte Schmutzwasserleitung warten und erhalten zu können, die auf privaten Grundstücken von der Schleswiger Straße über die Wenden- zur Frankenstraße führt. Der letzte Teil dieser Leitung ist im Anschlußbebauungsplan Nr. 170 durch Leitungsrechte gesichert.

Des weiteren befindet sich auf den Privatgrundstücken neben der Nordenhamer Straße und östlich der Welse eine öffentliche Schmutzwasserdruckrohrleitung, deren Trasse in den Bebauungsplan aufgenommen und ebenfalls mit einer Festsetzung von Leitungsrechten zugunsten der Stadt Delmenhorst gesichert wurde.

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

Nachrichtlich wurde in den Bebauungsplan eine das Gebiet überquerende Richtfunkverbindung der Deutschen Bundespost übernommen. Hier besteht in einer Breite von 100 m beiderseits der Richtfunkverbindung eine Bauhöhenbeschränkung oberhalb 33 m über NN. Diese Bauhöhenbeschränkung belastet die hier höchstzulässige dreigeschossige Bebauung jedoch nicht, da die Höhenlage des betroffenen Planbereichs zwischen 5,6 und 6,7 m über NN liegt.

#### 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 werden zur Zeit ebenfalls gärtnerisch ge-

nutzt oder liegen unbewirtschaftet als Brachland vor. 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.

Die in diesem vorbereitenden Bauleitplan dargestellten Grünflächen sind in den Bebauungsplan übernommen worden. Rechtsverbindlich festgesetzte bzw. in Aussicht genommene Natur- oder Landschaftsschutzgebiete liegen für den Bereich des Bebauungsplanes nicht vor. Im Planungsgebiet befindet sich jedoch eine größere Anzahl von erhaltenswerten Bäumen, 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.

Entlang der Welse wurde, aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, von der Nordenhamer Straße bis zum Grundstück Schleswiger Straße Haus Nr. 15 ein öffentlicher Grünzug ausgewiesen, der ein Teilstück des vom Tiergarten bis nach Hasbergen das Stadtgebiet durchlaufenden Grünzuges bildet. Im nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 149 sind schon entsprechende Festsetzungen getroffen worden.

Im Bereich der Grundstücke Schleswiger Straße Haus Nr. 1 bis 15 verläßt der Grünzug wegen der geringen Tiefe dieser Grundstücke die Welse, um südlich davon deren Uferbereich in der angrenzenden öffentlichen Grünfläche wieder aufzunehmen. Die an der Schleswiger Straße vorhandenen tieferen bepflanzten Vorgärten und der Baumbewuchs auf dem öffentlichen Kinderspielplatz lassen das Abrücken des Grünzuges vom öffentlichen Wasserzug vertretbar werden. Die für einen Randstreifen entlang der Welse in diesem Abschnitt getroffene textliche Festsetzung mit einem Bauverbot für alle baulichen Anlagen (siehe auch Seite 6 Abs. 2) dient insbesondere auch dem Schutz des Uferbereichs der Welse.

Nördlich der Lerchenstraße ist im Flächennutzungsplan an der Welse eine Grünanlage mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" dargestellt. Diese Darstellung stimmt mit der seit langem ausgeübten Nutzung überein. Ein Teilbereich dieser Sportfläche ist schon in dem 1978 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 127 verbindlich festgesetzt. Der restliche Bereich wurde nunmehr als öffentlicher Sportplatz festgesetzt und ist damit planerisch abgesichert.

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. Im Planungsgebiet ist ein öffentlicher Spielplatz mit 4.600 qm Gesamtfläche vorhanden. Diese Fläche deckt den Bedarf aus den Bebauungsplänen Nr. 161 und 170 ab. Auf dem Flurstück 442/1 ist, zugehörig zu der mehrgeschossigen Bebauung, ein privater Kinderspielplatz vorhanden. Dessen Bestand ist durch eine entsprechende Ausweisung gesichert.

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

#### V. Flächenangaben

Von dem ca. 9,29 ha großen Planungsgebiet werden ausgewiesen als:

|                                   |             |
|-----------------------------------|-------------|
| 1. Allgemeine Wohngebiete         | 5,13 ha     |
| 2. Mischgebiete                   | 0,90 ha     |
| 3. Öffentliche Grünflächen        | 2,05 ha     |
| 4. Flächen für Versorgungsanlagen | 0,01 ha     |
| 5. Öffentliche Wasserzüge         | 0,21 ha     |
| 6. Verkehrsflächen                | 0,99 ha     |
|                                   | <hr/>       |
|                                   | ca. 9,29 ha |
|                                   | =====       |

#### VI. Kosten und Folgemaßnahmen

Zu den kostenwirksamen Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen, gehören der Ausbau der Schleswiger, der Holsteiner und der Frankenstraße, bezogen

auf die in diesem Bebauungsplan ausgewiesenen Flächenanteile. Die hierfür zu erwartenden Kosten werden nach heutigem Preisniveau auf etwa 774.500,-- DM geschätzt. In diesem Betrag sind alle Kosten für den erforderlichen Grunderwerb, die Herstellung der Kanäle, die Straßenbefestigung, die Verlegung von Gas- und Wasserleitungen sowie die Straßenbeleuchtung enthalten.

Mit der Durchführung dieser Maßnahmen kann innerhalb der nächsten 5 Jahre 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 nach § 13 a BBauG ist bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht zu erwarten. Sollten diese jedoch erforderlich werden, so bildet der Bebauungsplan hierfür die Grundlage.

Der vom Bebauungsplan Nr. 161 erfaßte Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 (siehe Anlage 1) wird mit der nach § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 161 aufgehoben und durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt.

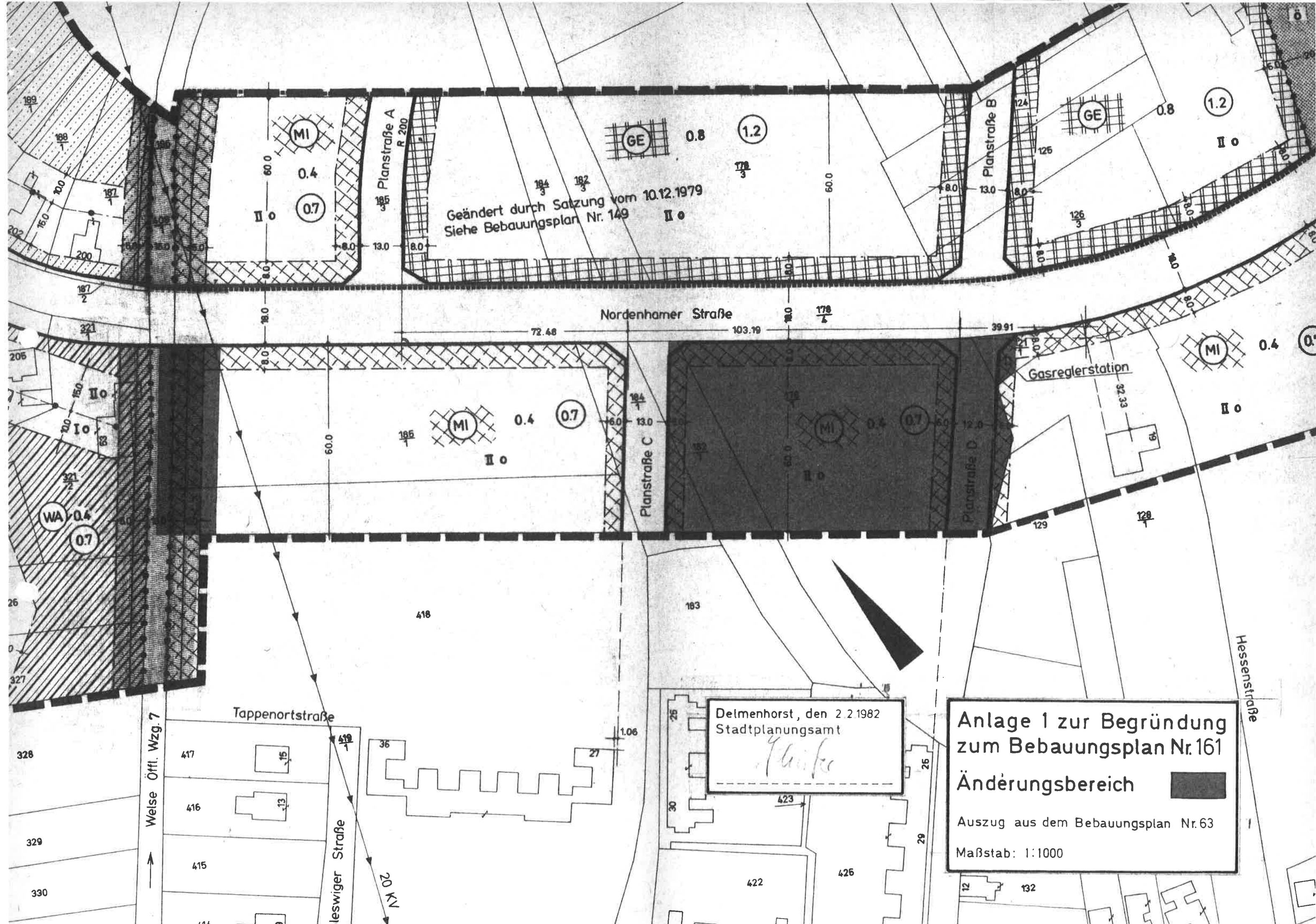
Delmenhorst, den 20. Oktober 1982

Stadt Delmenhorst  
Der Oberstadtdirektor  
Stadtplanungsamt

In Vertretung



Oetting  
Stadtbaurat



Geändert durch Satzung vom 10.12.1979  
Siehe Bebauungsplan Nr. 149

Gasreglerstation

Delmenhorst, den 2.2.1982  
Stadtplanungsamt  
*Stübe*

Anlage 1 zur Begründung  
zum Bebauungsplan Nr. 161  
**Änderungsbereich**  
Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 63  
Maßstab: 1:1000

Anlage 2 zur Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 161

Ausbauvorschläge Maßstab 1:1000

- F = Fahrbahn      G = Gehweg  
R = Radweg      P = Parkstreifen
- ⬢ Straßengrün (GR)  
○ Neu anzupflanzender Baum



Delmenhorst, den 2.2.1982  
Stadtplanungsamt  
*J. Schür*