

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 163

für die Grundstücke im Gebiet zwischen der Nutzhorner Straße, Dwostraße, Schönemoorer Straße und Lessingstraße der Stadt Delmenhorst

I. Bisherige Entwicklung im Planungsgebiet, bestehende Planung

Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Nordosten des Stadtgebietes (Dwoberg-Ströhen) und umfaßt eine Fläche von ca. 9,28 ha. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2 km.

Das Baugebiet wird durch ausgebaute Straßen begrenzt. Hieraus hat sich eine ein- bis dreigeschossige Bebauung in einer Tiefe von ca. 50 m, zur ausgebauten Straße gemessen, entwickelt. Der Innenbereich wird zum Teil von einer Gärtnerei bewirtschaftet und die übrigen Flächen werden als Hausgärten genutzt. Die Gärtnerei stellt ihren Betrieb im Jahre 1980 ein.

Ein Teil des Geltungsbereiches erfaßt die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 18, 42, 61 und 69. Die Überlappungsbereiche sind in den Anlagen 1 bis 4 der Begründung dargestellt. Die bisher in diesen Bereichen getroffenen Festsetzungen sollen zum Teil geändert und der Neuplanung angepaßt werden.

Gemäß § 8 Abs. 2 BBauG wurde der Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst entwickelt.

II. Anlaß der Planaufstellung sowie Ziele und Zwecke der Planung

Das vom Bebauungsplan Nr. 163 erfaßte Gebiet zwischen der Nutzhorner Straße, Dwostraße, Schönemoorer Straße und Lessingstraße liegt in einem Bereich, der zum engeren bebauten Stadtgebiet gehört. In diesem Gebiet sind sehr tiefe Gartengrundstücke vorhanden, die von einer zusammenhängenden Bebauung umgeben sind. Wegen der günstigen Lage zum Stadtkern und der guten Versorgung mit allen

Anlagen der Infrastruktur ist es für eine bauliche Erschließung bestens geeignet. Hierzu gehören insbesondere die das Planungsgebiet umschließenden voll ausgebauten Straßen mit ihren Ver- und Entsorgungsanlagen, die in der Nähe vorhandenen Schulen und Sportanlagen sowie die für die Versorgung des Gebietes vorhandenen Geschäfte und die das Gebiet unmittelbar tangierenden Linien des öffentlichen Nahverkehrs mit günstig gelegenen Haltestellen. Es besteht deshalb ein erhebliches öffentliches Interesse daran, die noch nicht baulich genutzten Flächen des inneren Stadtbereiches für eine Bebauung zu erschließen, um damit ein für die Allgemeinheit sowohl in finanzieller als auch in wirtschaftlicher Hinsicht aufwendiges Ausweiten des bebauten Stadtgebietes in die Randbereiche der Stadt einzuschränken bzw. zu verhindern.

Aus den vorstehenden Gründen hat der Rat der Stadt Delmenhorst am 22. 5. 1979 beschlossen, für das eingangs genannte Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Gleichzeitig hat der Rat der Stadt für das Planungsgebiet die Umlegung gemäß den §§ 45 und 46 (1) des Bundesbaugesetzes (BBauG) angeordnet.

Die Nachfrage nach Baugrundstücken im Stadtgebiet steigt ständig an. Innerhalb der ausgewiesenen Baugebiete und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile stehen geeignete Baugrundstücke kaum noch zur Verfügung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll weiterhin ein wesentlicher Beitrag dazu geleistet werden, die Bautätigkeit innerhalb des Stadtgebietes nicht gänzlich lahmzulegen. Grundsätzliches Ziel der Planung ist es, bei einer gewissen städtebaulichen Verdichtung, Wohnbauflächen für Einzel-, Doppel- und Kettenhäuser bereitzustellen.

Durch die Betriebsaufgabe der Gärtnerei und den Erwerb des größten Teiles dieser Flächen durch die Stadt Delmenhorst wird die Durchführung der Planung wesentlich erleichtert.

Der Bebauungsplan verfolgt weiterhin den Zweck, Art und Maß der baulichen Nutzung für die von ihm erfaßten Grundstücke und Grundstücksteile verbindlich festzusetzen und die überbaubaren und die die nicht überbaubaren Grundstücksflächen auszuweisen, um dadurch die weitere Bebauung im Sinne einer geordneten städtebaulichen

Entwicklung lenken zu können. Er ist darüber hinaus für die Durchführung der vom Rat der Stadt angeordneten Umlegung unerläßlich.

III. Planinhalt

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. 9. 1977 sieht im § 1 vor, die für die Planung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung festzusetzen. Entsprechend dieser Bestimmung und unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen sowie des Planungszieles wurde das Gebiet im wesentlichen als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Im Zentrum des Baugebietes, in dem eine gewisse Wohnruhe und Wohnqualität gewährleistet werden kann, ist reines Wohngebiet festgesetzt worden. Im Norden und Süden sowie im Osten und Westen überlappt das Plangebiet den Bereich vorhandener rechtskräftiger Bebauungspläne. Hier ist die erstmals ausgewiesene Nutzung MI (Mischgebiet) bzw. WA (Allgemeines Wohngebiet) beibehalten worden.

In der Ecklage Schönemoorer Straße/Dwostraße befindet sich ein SB-Markt, welcher sich mit einem Teil seiner Grundstücksfläche im Bereich des Bebauungsplanes befindet. Auf der angrenzenden Fläche ist ein nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb angesiedelt, so daß unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzung für diesen Bereich Mischgebiet ausgewiesen worden ist. Im rückwärtigen Bereich des Gewerbebetriebes ist das Mischgebiet dahingehend gegliedert worden, daß Wohngebäude unzulässig sind, jedoch sind ausnahmsweise Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Bereitschaftspersonal zulässig. Hiermit soll bei Aufgabe des Betriebes eine Gleichbehandlung der benachbarten Grundstücke erreicht werden und eine nicht erstrebenswerte Hinterhofbebauung vermieden werden.

Die Festsetzung der Geschößzahl orientiert sich an der vorhandenen nachbarschaftlichen Bebauung sowie am Planungsziel und ist mit ein bzw. höchstens zwei Geschossen festgesetzt worden. Dementsprechend ist die Grund- und Geschößflächenzahl gewählt worden.

Diese Zahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grundfläche bzw. Geschoßflächen je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind.

Um eine gewisse Wohnqualität zu erlangen und eine übermäßige Ausnutzung auszuschließen, ist im Innenbereich die Bauweise dahingehend eingeschränkt, daß nur Einzelhäuser zulässig sind und Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen. Im verdichteten Innenbereich sind Kettenhäuser in differenzierter Bauweise ein- bis zweigeschossig vorgesehen, die zur Abwechslung der Bebauung beitragen und damit das Orts- und Landschaftsbild positiv beeinflussen sollen. Um hier die zusammenhängende Bebauung zu erreichen, ist geschlossene Bauweise festgesetzt.

Für die Randbereiche, die bereits bebaut und erschlossen sind, ist entsprechend der vorhandenen Bebauung die Bauweise - nur Einzel- und Doppelhäuser - ausgewiesen. Im nordwestlich davon gelegenen Mischgebiet ist aufgrund der vorhandenen Bebauung, die nicht unter Einzel- und Doppelhäuser einzustufen ist, allgemein offene Bauweise vorgesehen.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über geplante Wohnstraßen. Hierfür sind die Straßenanschlüsse an die vorhandenen Straßen durch die Bebauungspläne Nr. 61 und Nr. 69 bereits abgesichert. Gewisse Korrekturen an diesen Einmündungen sind bei der Überplanung vorgenommen worden. So soll im Rahmen der Neuplanung den privaten Belangen dadurch noch weiter Rechnung getragen werden, daß der bisher im Bebauungsplan Nr. 69 auf dem Grundstück Schönmoorer Straße Nr. 52 mit einem Abstand von 8,0 m zum Wohngebäude festgesetzte Straßenanschluß bis auf 20,0 m Abstand zum Wohngebäude nach Nordwesten verlegt wird.

Die Breite des im Bebauungsplan Nr. 61 festgesetzten Straßenanschlusses an die Dwostraße soll von bisher 10,0 m bzw. 12,0 m auf 9,3 m neu festgesetzt werden. Ersatz für den damit durch die Aufgabe der Aufweitung entfallenden Parkstreifen ist bei der Festlegung der geplanten Ausbaubreiten für die Planstraße A berücksichtigt worden.

Die Straßenverkehrsflächen sind so geplant worden, daß einzelne Wohnquartiere entstehen, die nicht durch Kfz.-Verkehr aus den Nachbargebieten belastet werden (verkehrsberuhigte Wohnzonen). Um die Fahrgeschwindigkeit in den Wohnstraßen zu drosseln, ist auf eine zügige, gradlinige Straßenführung verzichtet worden.

Die Ausbauprofile der für die Erschließung des neuen Baugebietes anzulegenden Planstraßen A, B und C können der Anlage 5 der Begründung entnommen werden.

Öffentliche Parkflächen können in den Erschließungsstraßen in ausreichender Anzahl angelegt werden. Daneben besteht für die Grundstückseigentümer die gesetzliche Verpflichtung, Einstellplätze bzw. Garagen auf den einzelnen Grundstücken für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf nachzuweisen und anzulegen. Damit wird auch den Belangen des ruhenden Verkehrs in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

Im Bereich der Kettenhäuser werden zwei Hausgruppen nur durch Wohnwege, die nicht dem Kfz.-Verkehr zur Verfügung stehen, erschlossen. Diese erhalten ihre Garagen in einem nahegelegenen Garagenblock, der zu diesem Zweck ausgewiesen wurde.

Im Planungsgebiet befindet sich eine Anzahl erhaltenswerter Bäume, die durch Neupflanzung nicht zu ersetzen sind. Zur Erhaltung des Umweltwertes und zur Wahrung des Ortsbildes sind diese Bäume aus städtebaulicher Sicht zu schützen. Im Bebauungsplan ist dies durch eine entsprechende Festsetzung berücksichtigt worden.

IV. Grünflächen

Am Nordwestrand des Baugebietes befindet sich ein SB-Markt für den täglichen Bedarf. Um den Kraftfahrzeugverkehr so gering wie möglich zu halten und auch den Fußgängern einen kurzen Weg zum SB-Markt zu ermöglichen, ist ein öffentlicher Grünzug fast diagonal durch das Baugebiet vorgesehen worden. Dieser wird an

mehreren Stellen platzartig erweitert, um dort Raum für verschiedene Funktionen zu bieten, z. B. Kleinkinderspielplatz, Kommunikationsbereich, Parkanlage u. ä. Die Anbindung des Grünzuges an die Lessingstraße ist über das der Stadt gehörende Flurstück 79/2, das außerhalb des Planungsgebietes liegt, gesichert.

Ein Kinderspielplatz ist im Baugebiet gemäß Nds. Gesetz über Kinderspielplätze ausgewiesen (siehe Spielplatznachweis).

V. Kinderspielplätze

Den Gemeinden ist durch das Niedersächsische Gesetz über Spielplätze vom 6. 2. 1973 aufgetragen, den Baugebieten ausreichend große Flächen für Kinderspielplätze zuzurechnen. In Erfüllung dieser Verpflichtung wurde im Süden den Planbereichs zweckgebunden ein öffentlicher Kinderspielplatz für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren ausgewiesen.

Dieser Platz ist so angelegt, daß er von Benutzern aus dem Planungsgebiet in einer geringeren Entfernung als 400 m zu erreichen ist.

Die Nettospielplatzfläche des Kinderspielplatzes beträgt ca. 900 qm, wobei bei einem ermittelten max. Spielplatzbedarf für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 163 von ca. 750 qm noch erhebliche Reserven für die umgebenden Wohngebiete im Radius von 400 m verbleiben. Den Forderungen des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze ist somit voll entsprochen worden.

VI. Flächenangaben

Von dem ca. 9,28 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als:

1. Reine Wohngebiete	ca. 1,75 ha
2. Allgemeine Wohngebiete	ca. 5,24 ha
3. Mischgebiete	ca. 0,72 ha
4. Kinderspielplatz	ca. 0,13 ha
5. Öffentlicher Grünzug	ca. 0,30 ha
6. Verkehrsflächen	ca. 1,14 ha

VII. Kosten und Folgemaßnahmen

Zu den kostenwirksamen Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen, gehört der Ausbau der Planstraßen und der öffentlichen Grünanlagen. Die entstehenden Kosten werden nach heutigem Stand für den Straßenbau auf ca. 2.200.000,-- DM und für die gärtnerischen Maßnahmen auf ca. 250.000,-- DM geschätzt. In **den** genannten Betrag von ca. 2.200.000,-- DM sind die Kosten für die Straßen- und Wegebefestigungen, Kanäle und Versorgungsleitungen sowie für die Straßenbeleuchtung enthalten. Die Durchführung der vorgenannten Maßnahmen ist für die Jahre 1981/83 vorgesehen. Für die Finanzierung kann die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushalt 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 § 13 a BBauG ist bei der Verwirklichung der Planung nicht erforderlich.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind aufgrund des Beschlusses des Rates der Stadt vom 22. 5. 1979 zur Anordnung einer Umlegung für den überwiegenden Teil des Planungsgebietes eingeleitet worden.

Bestehende frühere Bebauungspläne im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 163 treten mit der nach § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung außer Kraft.

Delmenhorst, den 28. Oktober 1980

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

Im Auftrage



Grottker
Baudirektor

Anlage 1 zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 163

Änderungsbereich



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 18

Maßstab 1:1000

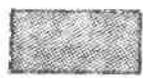


Delmenhorst, den 28.10.1980
Stadtplanungsamt



Anlage 2 zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 163

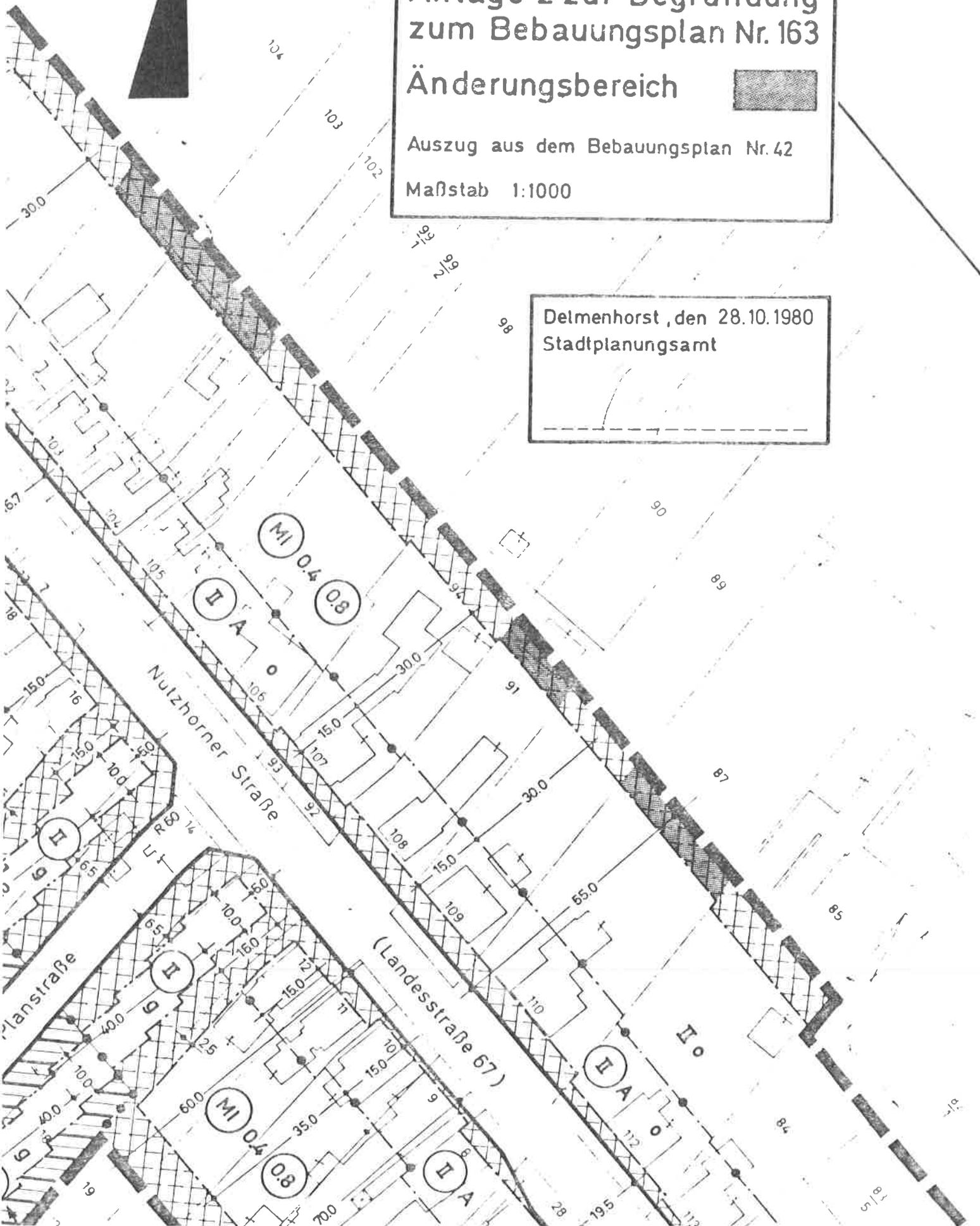
Änderungsbereich



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 42

Maßstab 1:1000

Delmenhorst, den 28.10.1980
Stadtplanungsamt



Anlage 3 zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 163

Änderungsbereich



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 61

Maßstab 1:1000

Keller - Straße

Dwostraße

Planstraße

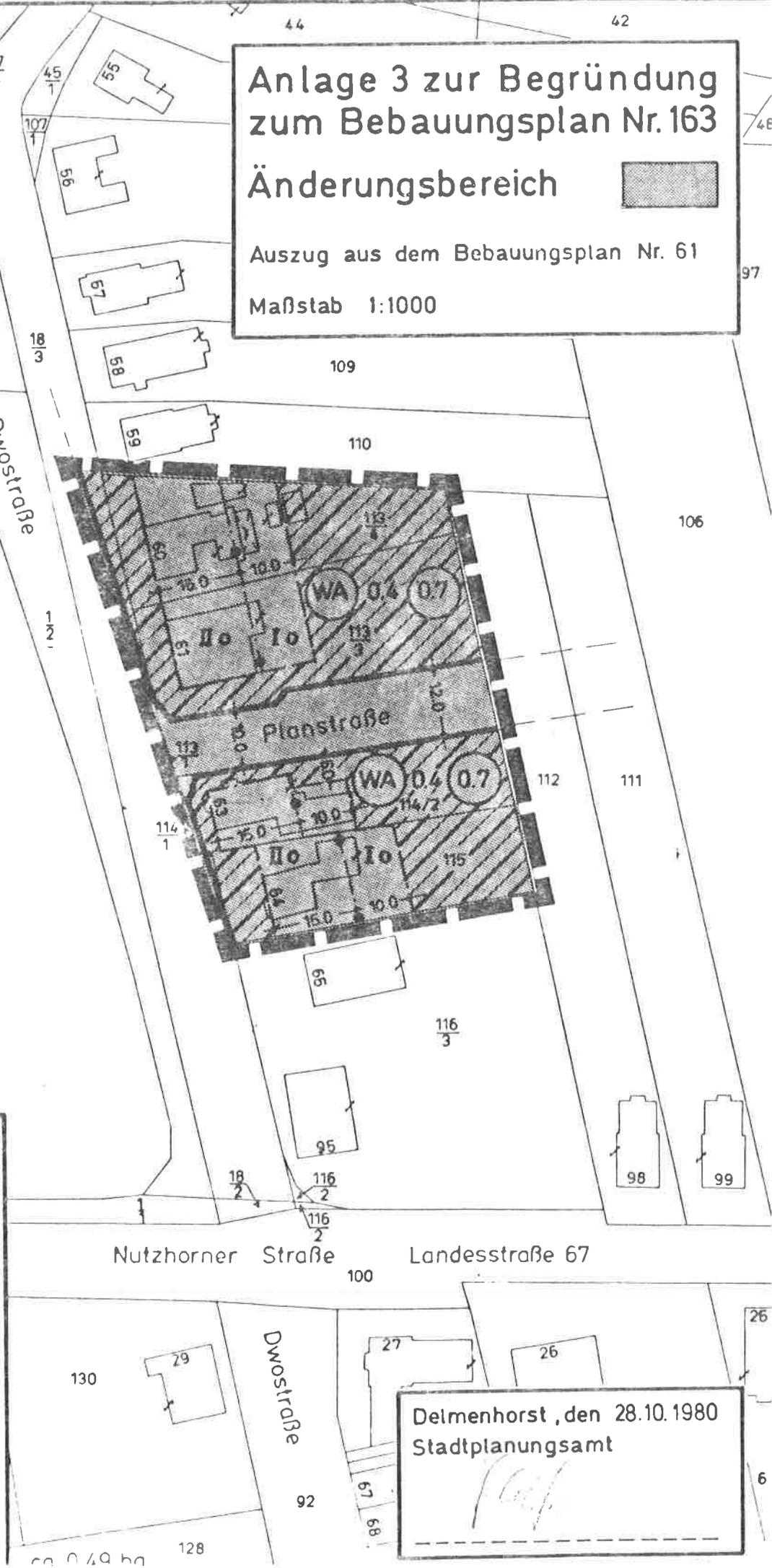
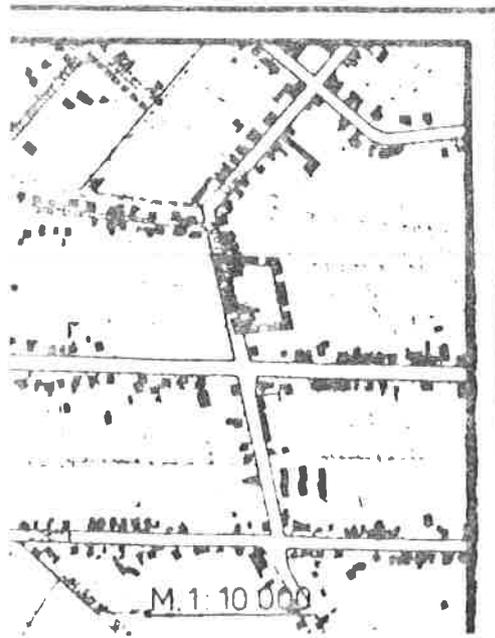
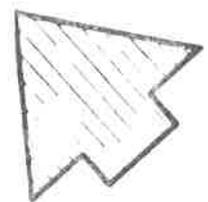
Nutzhorner Straße

Landesstraße 67

Delmenhorst, den 28.10.1980
Stadtplanungsamt

1/3

M.1: 10 000



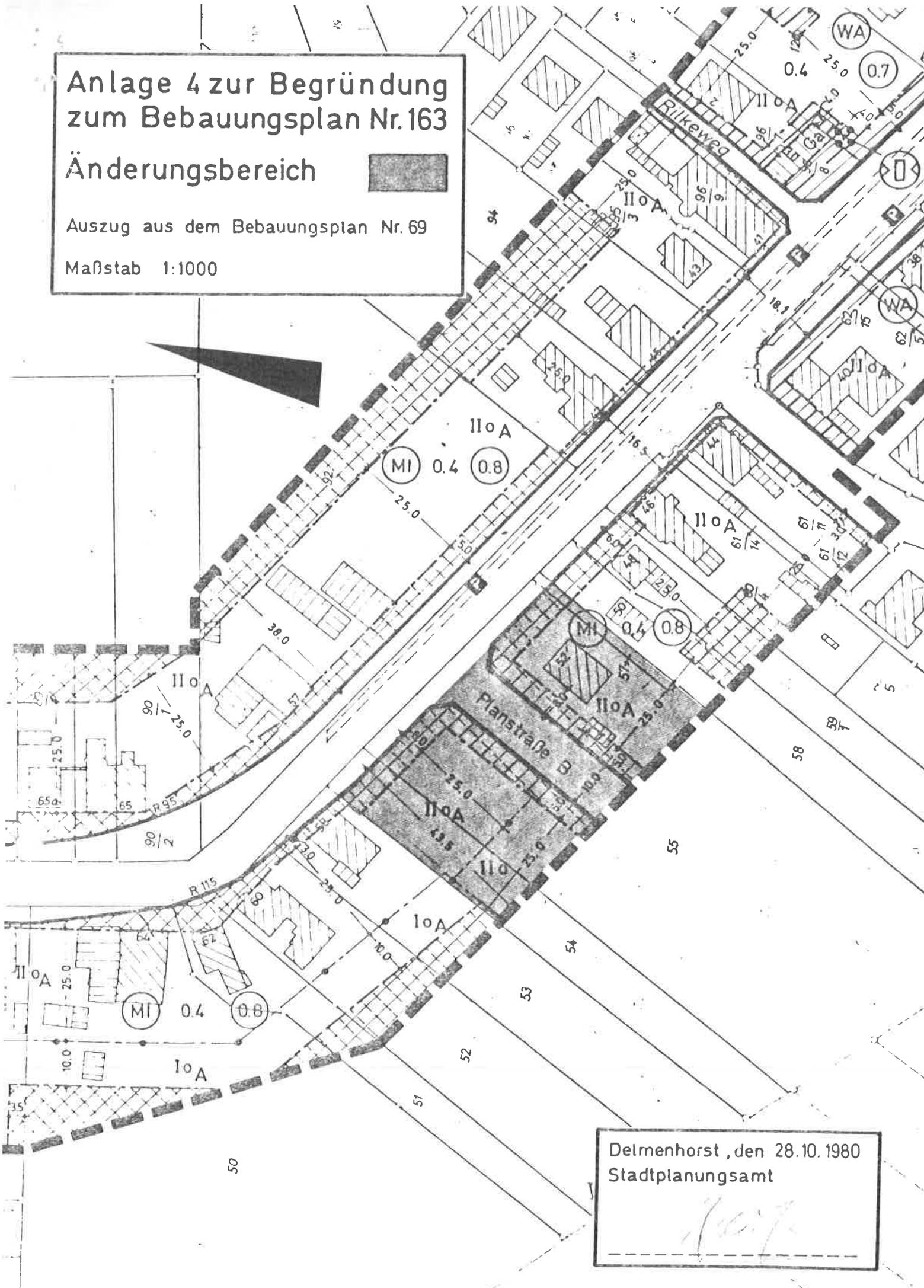
Anlage 4 zur Begründung zum Bebauungsplan Nr.163

Änderungsbereich



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr.69

Maßstab 1:1000



Delmenhorst, den 28.10.1980
Stadtplanungsamt
[Handwritten signature]

Bebauungsentwurf zum Bebauungsplan Nr. 163

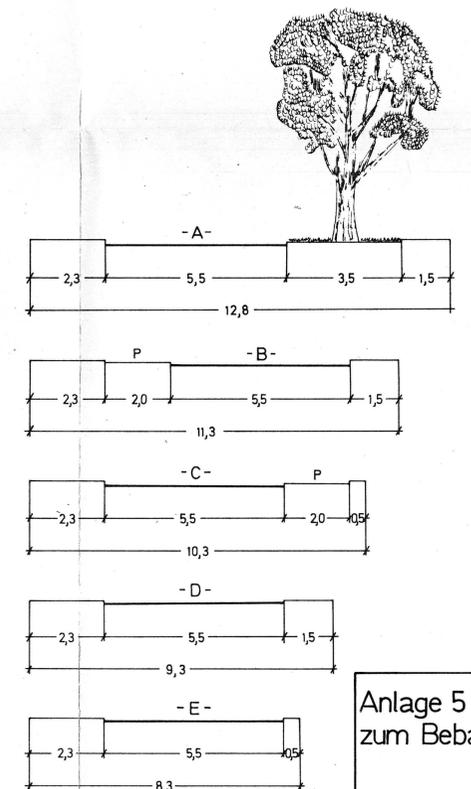
für die Grundstücke im Gebiet zwischen der Nutzhorner Straße, Dwostraße, Schönemoorer Straße und Lessingstraße.
Maßstab 1:1000

Der Bebauungsentwurf ist Teil der Begründung i. S. von §9 Abs. 8 BBauG.

Planzeichenerklärung

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  Gebäudevorschlag mit Geschloßzahl
-  Garagen
-  Straßen- und Freiflachengrenze
-  Flurstücksgrenze (Aufteilungsvorschlag)
-  Flurstücksgrenze, aufzuheben
-  Bebauung, abzubauen
-  Fußweg
-  Fahrbahn
-  Grünflächen
-  Parkstreifen
-  Bäume, Großgrün
-  Spielplatz

Straßenprofile Maßstab 1:100



Anlage 5 zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 163

Herausgegeben vom Katasteramt Delmenhorst
vervielfältigungserlaubnis erteilt am 19.12.1979
durch das Katasteramt Delmenhorst Az. 23050N

Entwurfsbearbeitung
Hannover im Mai 1980
ARCHITEKTURBÜRO KELLER
LÖWENSTRASSE 1
3000 HANNOVER
K. Keller
Ortsplaner

Für die Aufstellung des Planentwurfes:
Delmenhorst, den 28.10.1980
Stadtplanungsamt
Baummann