

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 152

für Teile der Flurstücke 121/1 und 144 der Flur 2, 16/5, 30/4 und 31/22 der Flur 10 und 217/3 der Flur 9 zwischen Schanzenstraße und der Bundesbahnstrecke Bremen-Oldenburg sowie für die Grundstücke Ströhenweg Haus Nr. 14 bis 17 und 77 in Delmenhorst

.....

I. Bisherige Entwicklung im Planungsgebiet, bestehende Planung

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten des Stadtzentrums etwa 1,3 km entfernt von diesem Punkt. Es umfaßt eine Fläche von ca. 10,32 ha.

Es handelt sich um eine unbebaute Fläche mit Ausnahme der Grundstücke Ströhenweg Haus Nr. 14 bis 17 und Nr. 77. Sie wurde bislang überwiegend kleingärtnerisch genutzt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst stellt das Plangebiet im westlichen Teil als gewerbliche Baufläche dar. Der östliche Teil ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportanlage" dargestellt.

Entsprechend § 5 Abs. 2 Nr. 3 BBauG ist als örtlicher Hauptverkehrszug eine geplante Verbindungsstraße von der Schanzenstraße zur Dwoberger Straße im Flächennutzungsplan dargestellt. Diese Verbindungsstraße ist als Planungsmaßnahme in dem 1973/74 für die Stadt Delmenhorst aufgestellten Generalverkehrsplan enthalten.

II. Anlaß der Planaufstellung sowie Ziele und Zwecke der Planung

Es ist erforderlich, im Sinne des Immissionsschutzgesetzes die Innenstadt von Verkehrsströmen zu entlasten, die nicht notwendigerweise das Zentrum anlaufen müssen, sondern die peripheren Räume miteinander verbinden. Die Wohnqualität der Innenstadt muß dringend verbessert werden.

Der im 19/3/74 aufgestellten Generalverkehrsplan als Planungsmaßnahme vorgeschlagene Entlastungsring von der Dwostraße zur Wildeshauser Straße erfüllt diese Forderung. Die Belastungsprognose des Planungsvorschlages B 1 des Generalverkehrsplanes geht für das Teilstück dieses Ringes von der Dwostraße bis zur Dwoberger Straße von 6 376 Kraftfahrzeugen/Tag aus.

Durch die Planstraße A dieses Bebauungsplanes als Teil des Entlastungsringes werden nach den Aussagen des Generalverkehrsplanes die Mühlenstraße und die Stedinger Straße erheblich entlastet. Dadurch wird erreicht, daß die Verkehrsdichte gemindert und somit neben einer Verbesserung der Umweltbedingungen in der Innenstadt gleichzeitig die Unfallgefahr verringert wird.

Zur Sicherung dieser Planung und als Rechtsgrundlage für die Durchführung der baulichen Maßnahmen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 152 erforderlich.

Für das Wilhelm-von-der-Heyde-Schulzentrum sind unverzüglich Sportanlagen zu schaffen, damit das Schulzentrum in die Lage versetzt wird, seiner leibeserzieherischen Aufgabe nachzukommen. Südlich der Planstraße A ist geeignetes Gelände in städtischem Eigentum. Zum anderen muß die Stadt Delmenhorst, um dem Entwicklungsziel "Gewerbe" des Landesraumordnungsprogrammes nachzukommen, zusätzliche erschlossene Gewerbeflächen anbieten können.

Die Erfüllung dieser Aufgaben bestimmt den gewählten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Das nördlich der Planstraße A vorhandene und die angrenzend geplanten allgemeinen Wohngebiete erhalten durch diese Straße eine zusätzliche Verkehrslärmbelastung, durch die die Planungsrichtpegel überschritten werden. Ermittlungen auf der Grundlage der Vornorm DIN 18 005 - Blatt 1 - Schallschutz im Städtebau - haben ergeben, daß diese Überschreitungen durch aktive Schallschutzmaßnahmen, wie Schutzwälle und Lärmschutzwände, wirksam reduziert werden können.

Entlang der Planstraße A soll daher ein mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzender Lärmschutzwall und, wo das wegen der vorhandenen

Bebauung nicht möglich ist, eine Lärmschutzwand errichtet werden. Die Lärmschutzwand soll innerhalb der Verkehrsfläche entstehen. Für die Anlage des Lärmschutzwalles soll eine Schutzfläche gemäß § 9 (1) Nr. 24 BBauG ausgewiesen werden.

Bezüglich des Straßenverkehrslärms werden durch diese Maßnahmen die äquivalenten Dauerschallpegel innerhalb der zulässigen Grenzen gehalten.

Um die vorhandene Lärmbelastung durch die Bundesbahn zu verringern, soll das vorhandene allgemeine Wohngebiet als Fläche gekennzeichnet werden, in der bei der Errichtung von Neubauten und Umbauten, die Neubauten gleichkommen, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Der bisherige Verlauf des Ströhenweges wird durch die Ausweisung der Planstraße A unterbrochen. Der Ströhenweg soll deshalb eine neue Anbindung an die Planstraße A erhalten. Die jetzige höhen- gleiche Kreuzung Bundesbahn/Ströhenweg soll aufgehoben werden. Für die Grundstücke Ströhenweg Nr. 14 bis 17 soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Angrenzend an das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 70 soll eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportanlage" festgesetzt werden, die überwiegend dem Schulsport des Wilhelm-von-der-Heyde- Schulzentrums und daneben dem Vereinssport dienen soll.

Der restliche Bereich südlich der Planstraße A soll als Gewerbe- gebiet ausgewiesen werden, das zum Schutze des nördlich der Plan- straße A geplanten allgemeinen Wohngebietes gegliedert wird. Un- mittelbar südlich der Planstraße A sollen nur Anlagen zulässig sein, deren Emissionen nicht wesentlich stören.

Für die Oberflächenentwässerung der Unterführung ist ein Regen- wasserpumpwerk erforderlich, für dessen Errichtung eine Baufläche südöstlich der geplanten Bahnunterführung festgesetzt werden soll.

Der Bebauungsplan greift im Bereich der Schanzenstraße in den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 70 ein.

Die dort getroffenen Festsetzungen sollen geändert und der Planung des neuen Bebauungsplanes angepaßt werden.

Die Führung der Planstraße B soll sicherstellen, daß auch die südlich des Planbereichs im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen erschlossen werden können.

III. Planinhalt

Aus dem geltenden Flächennutzungsplan und dem Generalverkehrsplan entwickelt wird als zukünftiger Hauptverkehrszug die Planstraße A ausgewiesen. Sie führt von der Schanzenstraße kommend, den Ströhenweg kreuzend bis zur Bundesbahnlinie Bremen-Oldenburg. Die Linienführung von der Bundesbahn bis zur Dwoberger Straße wird im Bebauungsplan Nr. 151 geregelt.

Der Regelquerschnitt ist mit 15,1 m Gesamtbreite festgesetzt. Zur verkehrssicheren Anbindung der Planstraße B ist eine Linksabbiegespur erforderlich, die eine Aufweitung der Verkehrsfläche auf 18,6 m erzwingt. Unmittelbar vor der Bahnunterführung ist eine Gesamtbreite der Verkehrsfläche von 24,5 m festgesetzt, hier sind zusätzlich die erforderlichen Böschungen berücksichtigt. In der Anlage zur Begründung sind Ausbauhinweise enthalten, die die Verkehrsflächenbreiten erläutern (siehe Anlage 1 der Begründung). Der Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsfläche ist nicht gestattet. Diese Festsetzung sichert einen weitgehend ungehinderten Verkehrsfluß, trägt damit wesentlich zur Verkehrsberuhigung bei und verhindert ein weiteres Ansteigen des äquivalenten Dauerschallpegels.

Die Festsetzung der Planstraße B erfolgt, um die Erschließung des ausgewiesenen und des südlich anschließenden im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbegebietes zu sichern. Im Bereich der Einmündung in die Planstraße A sind Sichtdreiecke festgesetzt. Die Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Anpflanzung oberhalb 0,8 m über der Straßenoberkante freizuhalten.

Der Ströhenweg wurde unterbrochen. Er erhält für den nördlich der Planstraße A liegenden Teil eine neue verkehrsgerechte Anbindung. Die bisherige schienengleiche Kreuzung mit der Bundesbahnlinie entfällt bei Verwirklichung des Bebauungsplanes.

Nördlich der Planstraße A ist eine von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche ausgewiesen für die Herstellung eines ca. 2,6 m hohen Lärmschutzwalles.

Bezugnehmend auf die Runderlasse des Niedersächsischen Sozialministers vom 15. 11. 1971 und 18. 4. 1974 und den gemeinsamen Runderlaß des Niedersächsischen Sozialministers und des Wirtschaftsministers vom 22. 8. 1975 wurde unter Anwendung der Vornorm DIN 18 005, Blatt 1, eine Ermittlung der Höhe des durch die Planstraße A zu erwartenden äquivalenten Dauerschallpegels unter Berücksichtigung der geplanten Gewerbegebiete angestellt. Die Ermittlung der Lärmbelastung zeigt auf, daß eine Wohnnutzung der nördlich des Planbereichs liegenden Flächen geplant werden kann, wenn durch Lärmschutzmaßnahmen die Lärmpegel vermindert werden.

Auf der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzfläche ist ein Pflanzgebot für die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Für die Grundstücke Ströhenweg Nr. 14 bis 17 ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt mit einer durch Baugrenzen bestimmten 25 m tiefen Bauzone bei einer höchstens zweigeschossigen offenen Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,6.

Dieses Gebiet grenzt unmittelbar an die Bundesbahnlinie Delmenhorst-Oldenburg. Das geplante Brückenbauwerk für die Straßenunterführung wird als Stahlbetonbauwerk errichtet. Damit wird gewährleistet, daß zu der vorhandenen keine zusätzliche Lärmbelastung aus dem Schienenverkehr erfolgt.

Da die Lärmbelastung durch den Schienenverkehr im Vergleich zum Straßenverkehr als weniger störend empfunden wird und das Wohngebiet schon bebaut ist, wird zur Bundesbahnlinie kein aktiver

Schallschutz festgesetzt. Das Gebiet wird jedoch als passive Schallschutzzone gekennzeichnet, in der bei der Errichtung von Gebäuden oder Umbauten, die Neubauten gleichkommen, passive Schallschutzmaßnahmen, z. B. durch entsprechende Stellung der Gebäude, Grundrißgestaltung, Baukonstruktion oder den Einbau von schalldämmenden Fenstern, erforderlich sind.

Um das Gebiet vor der durch die Planstraße A zusätzlich entstehenden Verkehrslärmbelastung zu schützen, wird innerhalb der Verkehrsfläche eine Lärmschutzwand mit ca. 2,5 m Höhe errichtet (siehe Anlage 1 der Begründung).

Südlich der Planstraße A sind Gewerbegebiete mit bis zu dreigeschossiger offener Bauweise bei einer Grundflächenzahl von 0,7 und einer Geschoßflächenzahl von 2,0 ausgewiesen, in denen nur solche Anlagen zulässig sind, deren Emissionen nicht wesentlich stören. An diese Gebiete wiederum südlich anschließend sind Gewerbegebiete mit dem gleichen Maß der baulichen Nutzung ausgewiesen, in denen § 8 der Baunutzungsverordnung ohne Einschränkung zur Anwendung gelangt. In beiden Gebieten sind die Bauflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Östlich der Gewerbegebiete ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz festgesetzt, die teilweise in das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 70 eingreift (siehe Anlage 2 der Begründung). Der Sportplatz dient überwiegend dem Schulsport des Wilhelm-von-Heyde-Schulzentrums. Daneben wird eine Nutzung durch Vereinssport ermöglicht. Zur Errichtung baulicher Anlagen als Zubehör der Sportfläche ist eine überbaubare Fläche durch Baugrenzen bestimmt, in der höchstens zweigeschossig gebaut werden darf. Eine Fläche zur Unterbringung der für den Sportplatz erforderlichen Stellplätze ist, zum Teil auf dem bisherigen Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 70, ausgewiesen.

Mit der Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes treten die von diesem Bebauungsplan abweichenden bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70 außer Kraft.

Südlich der Schildstraße ist auf der vom Bebauungsplan Nr. 70 noch nicht erfaßten Restfläche des Grundstücks Schanzenstraße 36 ein

Mischgebiet mit offener Bauweise, in dem bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,6 höchstens zweigeschossig gebaut werden darf, ausgewiesen.

Zur Oberflächenentwässerung der Verkehrsfläche der Bahnunterführung ist ein Regenwasserpumpwerk erforderlich. Für die Errichtung dieses Pumpwerkes ist südöstlich der Bahnunterführung eine Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen, in der für vorhandene Leitungen der Bundespost und der EWE Leitungsrechte festgesetzt sind. Die mit Leitungsrechten belasteten Flächen dürfen nicht überbaut werden.

Auch die nördlich der Planstraße A auf einem Teilstück des bisherigen Ströhenweges mit Leitungsrechten belastete Fläche darf nicht überbaut werden.

Die Gewerbegebiete sind zur Planstraße A durch eine Fläche abgesetzt, die mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist. Mit dieser Maßnahme soll im Rahmen der Bauleitplanung auf den städtebaulichen Gesamteindruck des Straßenbildes Einfluß genommen und eine gewisse optische Abschirmung der gewerblich genutzten Grundstücke zur Planstraße A erreicht werden.

Als Sonderfestsetzung ist bestimmt, daß auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten) sowie zwischen den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen und den diesen Flächen zugewandten Baugrenzen Nebenanlagen nach § 14 (1) der Bau-nutzungsverordnung und bauliche Anlagen nach § 12 (1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung nicht errichtet werden dürfen.

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.

IV. Kinderspielplätze

Der für die ausgewiesenen Baugebiete zu deckende Kinderspielplatzbedarf ist so gering, daß sich ein Nachweis erübrigt. Auf die ausgewiesene Schulsportanlage und die geplante Spielplatzfläche im nördlich der Planstraße A aufzustellenden Bebauungsplan wird verwiesen.

V. Flächenangaben

Von dem ca. 10,32 ha großen Planungsgebiet werden ausgewiesen als:

1. Allgemeines Wohngebiet	0,333 ha
2. Mischgebiet	0,195 ha
3. Eingeschränktes Gewerbegebiet	1,550 ha
4. Gewerbegebiet	1,957 ha
5. Grünflächen	4,514 ha
6. Straßenverkehrsflächen	1,168 ha
7. Schutzflächen nach § 9 (1) Nr. 24 BBauG	0,401 ha
8. Flächen für Versorgungsanlagen	0,202 ha
	10,320 ha
	=====

VI. Kosten und Folgemaßnahmen

Zu den kostenwirksamen Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen, gehören der Ausbau der Planstraßen A (einschließlich Lärmschutzwand) und B, der Einmündung des Ströhenweges, die Herstellung des der Entwässerung der Straßenunterführung dienenden Regenwasserpumpwerks, die Anlage und Bepflanzung des Lärmschutzwalles und die Anlage der Sportanlage. Die entstehenden Kosten werden insgesamt nach heutigem Stand auf 5.443.800,-- DM geschätzt. Die Durchführung der Maßnahmen ist für die Jahre 1981 - 1983 vorgesehen.

Die Bereitstellung der Mittel im Haushalt für die Finanzierung der erforderlichen 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 erforderlich. Bis auf die dem Wohnen dienenden Grundstücke sind alle Flächen ausschließlich des Mischgebietes im städtischem Eigentum. Lediglich das als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesene Teilstück des Grundstückes Ströhenweg Nr. 77 muß noch von der Stadt erworben werden.

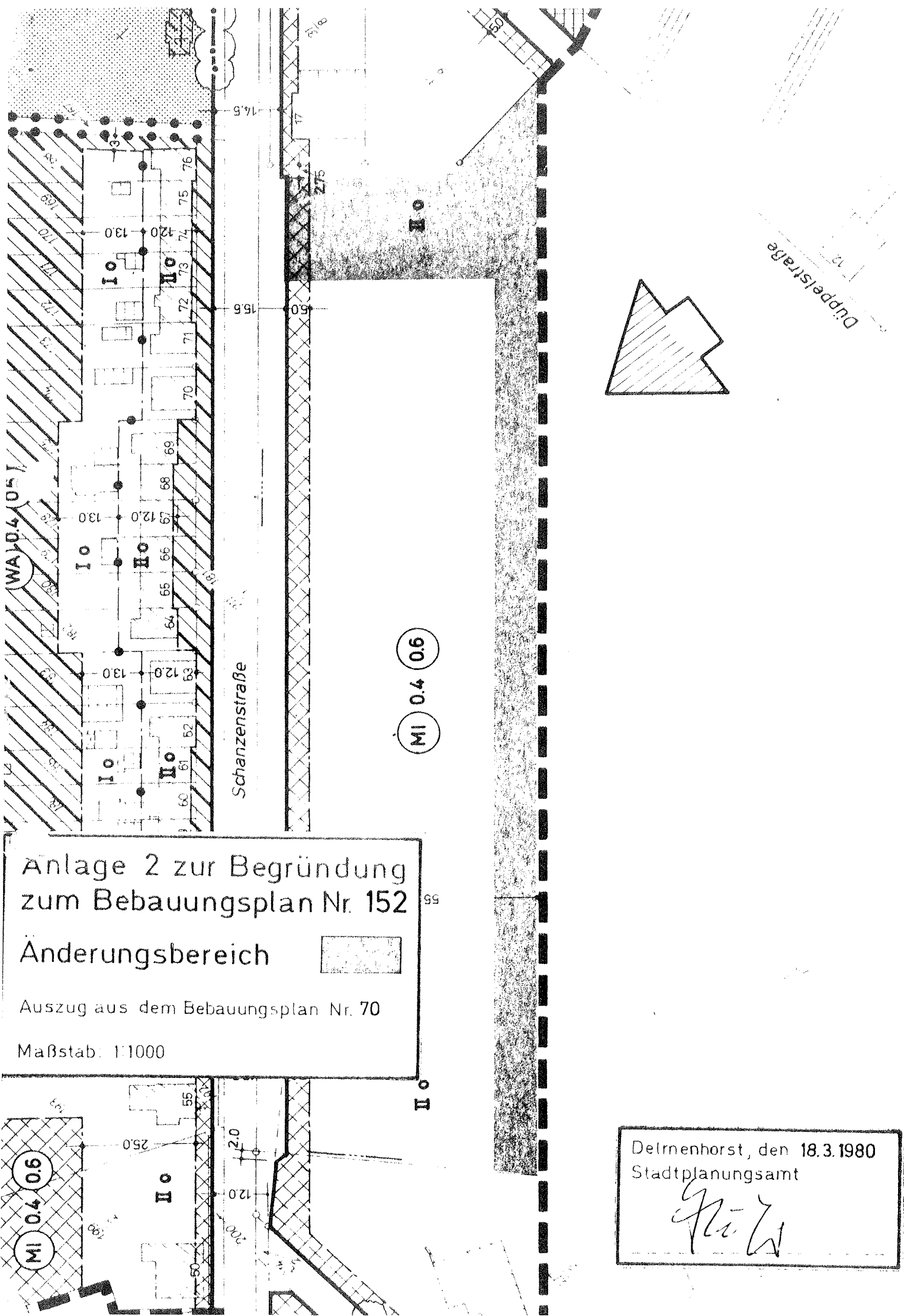
Bestehende frühere Pläne im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 152 treten mit der nach § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung außer Kraft.

Delmenhorst, den 25. Januar 1980

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung


Oetting
Stadtbaurat



Anlage 2 zur Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 152

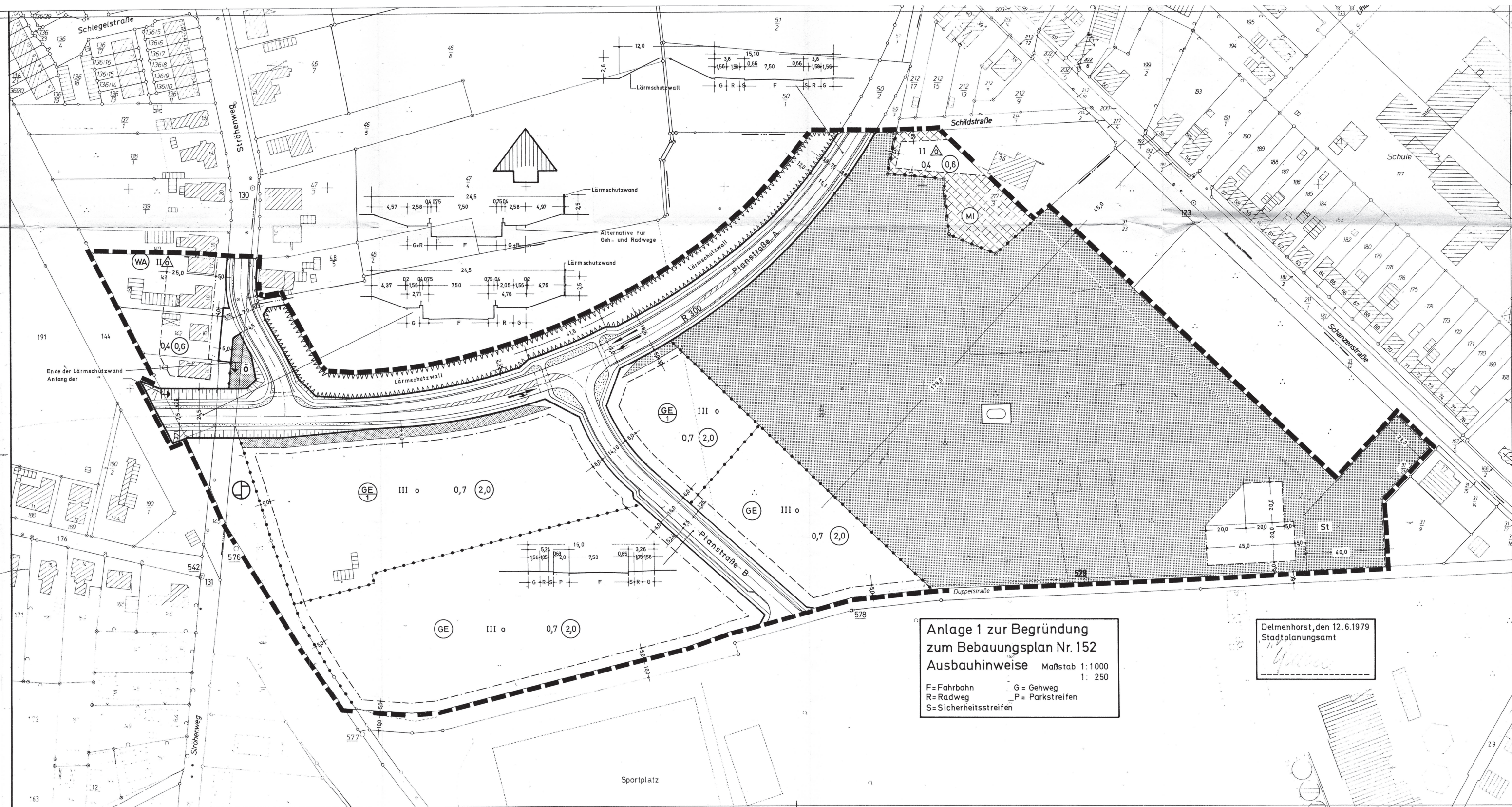
Änderungsbereich

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 70

Maßstab: 1:1000

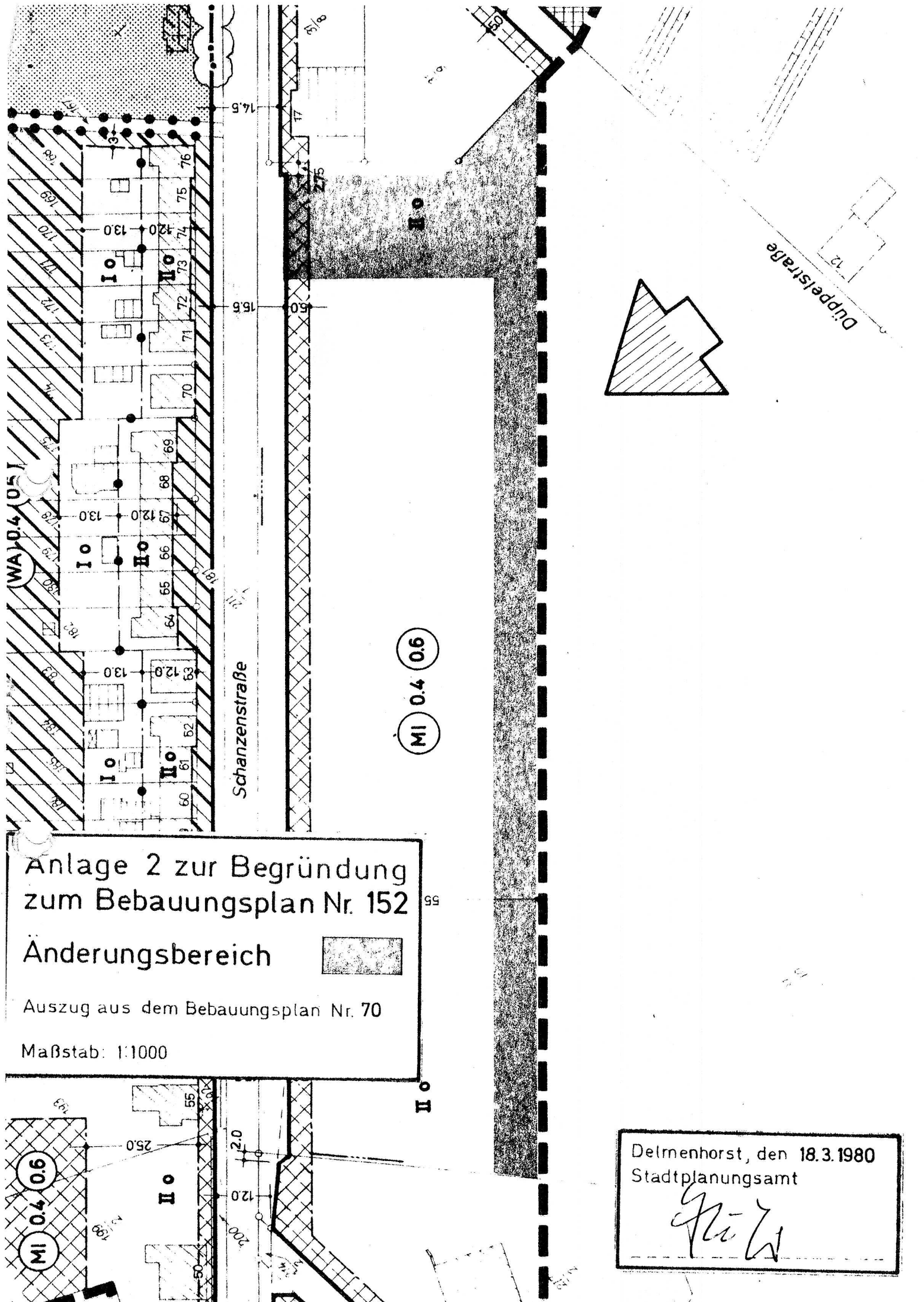
Delmenhorst, den 18.3.1980
Stadtplanungsamt

Handwritten signature



Anlage 1 zur Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 152
Ausbauhinweise Maßstab 1:1000
1: 250
F= Fahrbahn G= Gehweg
R= Radweg P= Parkstreifen
S= Sicherheitsstreifen

Delmenhorst, den 12. 6. 1979
Stadtplanungsamt
Y. G. G.



Anlage 2 zur Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 152

Anderungsbereich

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 70

Maßstab: 1:1000

Delmenhorst, den 18.3.1980
Stadtplanungsamt

Handwritten signature