b e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 134

für ein Gebiet westseitig der Dwoberger Straße zwischen dem Welseumfluter und der Bahnlinie Delmenhorst-Wildeshausen in Delmenhorst

- -

I. Bisherige Entwicklung und bestehende Planungen

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Deichhorst im westlichen Stadtgebiet und umfaßt eine Fläche von ca. 1,9 ha. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt etwa 1,8 km. Südseitig grenzt das Gebiet an die vorhandenen Wohngebiete beiderseits der Schopenhauerstraße an. Die übrige Begrenzung bilden im Westen der Staatsforst "Tiergarten" (Naherholungsgebiet der Stadt), im Norden die Nebenstrecke Delmenhorst-Hesepe der Deutschen Bundesbahn und im Osten die Dwoberger Straße. Bei der Dwoberger Straße handelt es sich um eine Kreisstraße (K 227), die das nordwestliche Umland der Stadt sowie die städtischen Gebiete im Ortsbereich Dwoberg-Ströhen über die Oldenburger Straße mit dem Zentrum der Stadt verbindet. Im Planungsgebiet ist entlang der Dwoberger Straße eine ein- bis zweigeschossige Bebauung vorhanden, die in der Nutzung einem allgemeinen Wohngebiet entspricht. Durch das Planungsgebiet verläuft die Welse, die als öffentlicher Wasserzug Nr. 7 neben der Delme einen Hauptwasserzug der Stadt darstellt. Entlang der Südgrenze des Gebietes besteht zur Zeit noch ein Umfluter, der die Welse bei Hochwasser zur Wasserableitung entlastet. Die Flächen zwischen der Welse und dem Umfluter wurden bisher von einer Autoverwertungsfirma als Abstellplatz für aus dem Verkehr gezogene Fahrzeuge (Schrottfahrzeuge) benutzt. Diese Firma hat jedoch ihren Betrieb inzwischen an einen anderen Standort verlegt und wird den vorgenannten bisherigen Lagerplatz im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 134 aufgeben.

Außer dem Flächennutzungsplan liegen für das Planungsgebiet bisher keine Bauleitpläne vor. Der Flächennutzungsplan weist entlang der Welse auf der südlichen Uferseite einen geplanten öffentli-

lichen Grünzug und die übrigen Flächen des Planungsgebietes als Wohnbauflächen aus.

II. Anlaß der Planaufstellung und Planungsziele

Hauptanlaß der Planaufstellung ist der bevorstehende Ausbau der Dwoberger Straße mit einer Verbreiterung der bisherigen Verkehrsfläche und dem Neubau einer verbreiterten Welsebrücke. Nachdem für diesen Straßenzug nord- und südseitig des Planungsgebietes bereits rechtsverbindliche Bebauungspläne mit Ausweisung der verbreiterten Verkehrsfläche vorliegen, soll die noch bestehende Lücke durch den jetzigen Bebauungsplan geschlossen werden. Darüber hinaus soll der Plan die Voraussetzungen für die zukünftige Bebauung der bisher noch nicht bebauten Bereiche auf der Grundlage der Darstellungen des Flächennutzungsplanes schaffen. Damit soll auch in diesem Bereich der Stadt dem bestehenden Bedarf an Wohnbaugrundstücken entsprochen werden. Das gilt besonders, da das Gebiet einen vorhandenen großflächigen Ortsteil abrundet, der mit allen erforderlichen Infrastruktureinrichtungen ausgestattet ist.

Für alle vom Plangebiet erfaßten Baugebiete soll der Bebauungsplan die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Flächen und die Bauweise festsetzen, um damit die künftige Bebauung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung lenken zu können. Soweit die Baugebiete nicht bereits durch die vorhandene Dwoberger Straße erschlossen sind, sollen die für die Bebauung erforderlichen Erschließungsflächen festgelegt werden.

Ein weiteres Ziel der Planung ist die rechtliche Sicherung des geplanten Grünzuges entlang der Welse zwischen dem Tiergarten und der Dwoberger Straße. Dieser Grünzug stellt einen Teil des angestrebten Gesamtgrünzuges entlang der Welse vom Tiergarten bis zur Einmündung in die Delme im Ortsteil Schafkoven-Donneresch mit Fortführung entlang der Delme bis nach Hasbergen dar. Dieser Grünzug soll insbesondere auch einen Wanderweg aufnehmen.

Im Zuge der Planung und der späteren Durchführung soll der bisherige Welseumfluter im Abschnitt zwischen dem Tiergarten und der Dwoberger Straße aufgegeben werden, um dessen Fläche in das zukünftige Baugebiet südseitig der Welse einzubeziehen. Aufgrund dieses Planungszieles wurde ein wasserwirtschaftliches Gutachten und eine entsprechende Vereinbarung mit dem für die Welse zuständigen Wasserverband (Ochtumverband) erforderlich. Das zwischenzeitlich erstellte Gutachten hat ergeben, daß bei Erfüllung bestimmter Voraussetzungen die Aufhebung des bisherigen Welseumfluters im genannten Abschnitt möglich ist. Neben Regelungen am Wasserlauf der Welse selbst und am bisherigen Stau an der ehemaligen Welsemühle an der Kantstraße wird nach dem Gutachten zur ordnungsgemäßen hochwassersicheren Erschließung und Bebauung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugebiete eine Aufhöhung auf mindestens 10,10 m über NN erforderlich. Für die als öffentliche Grünfläche vorgesehene Fläche südseitig der Welse kommt eine Aufhöhung nicht in Frage, da diese Fläche als Ersatz für den entfallenden Umfluter bei starkem Hochwasser als Überflutungsfläche dienen muß. Die Herrichtung dieser Fläche muß bei der Plandurchführung unter Beachtung des genannten Gutachtens erfolgen. Die zuständige Wasserbehörde hat inzwischen mitgeteilt, daß die Erfüllung der vorgenannten Voraussetzungen gesichert ist und der zuständige Wasserverband der beabsichtigten Regelung zugestimmt hat. Damit sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht die Voraussetzungen für die Erstellung des Bebauungsplanes gegeben.

Der aus städtebaulicher Sicht im Plangebiet vorhandene erhaltenswerte Baumbestand soll durch eine entsprechende Festsetzung auch für die zukünftige Erhaltung gesichert werden.

III. Planinhalt

In der Art der Bodennutzung wurde der Bebauungsplan Nr. 134 aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 22. 5. 1979 entwickelt. Die hier getroffenen Festsetzungen stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. So wurden in Übereinstimmung mit der vorhandenen Bebauung das Baugebiet nörd-

lich der Welse als allgemeines Wohngebiet (WA) und das noch unbebaute zukünftige Baugebiet südseitig der Welse entsprechend den Anschlußgebieten als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Die im einzelnen in den Baugebieten zulässigen Nutzungen ergeben sich aus den zugehörigen §§ 3 und 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. 9. 1977.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Baugebieten durch die Festsetzung einer höchstzulässigen Vollgeschoßzahl und durch Grund- und Geschoßflächenzahlen bestimmt. Die letztgenannten Zahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind. Im WA-Gebiet wurde die Vollgeschoßzahl im straßenseitigen Bereich der vorhandenen bis zu zweigeschossigen Bebauung angepaßt, während in einer rückseitigen Zone nur eingeschossige Gebäude zulässig sein sollen. Die Ausnutzungswerte gewährleisten hier eine lockere Bebauung, gestatten aber auch noch eine weitere bauliche Entwicklung innerhalb der überbaubaren Flächen, die durch Baugrenzen abgegrenzt sind. Im allgemeinen Wohngebiet gilt die offene Bauweise, wobei zur Erhaltung des offenen Gebietscharakters im Straßenbereich nur die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern zulässig ist. Zur Vermeidung einer zu starken Verdichtung in den rückseitigen Bereichen dürfen die hier zulässigen Gebäude nur als Einzelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen errichtet werden.

Die rückseitige Begrenzung der überbaubaren Flächen ergibt sich entlang der Welse aus Forderungen des zuständigen Wasserverbandes, wonach ein den Wasserlauf begleitender 7,0 m breiter Streifen zu Reinigungszwecken und teilweise für eine spätere Verbreiterung der Welse von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. In Bereichen des benachbarten Tiergartens ergibt sich die ausgewiesene nicht überbaubare Fläche aufgrund einer Forderung des für den Wald zuständigen staatlichen Forstamtes. Hier soll ausgeschlossen werden, daß zukünftige Baulichkeiten durch eventuell umstürzende Bäume oder Baumteile bei Sturm Schaden nehmen.

In dem reinen Wohngebiet soll nur eine aufgelockerte und nicht zu stark verdichtete Bebauung ermöglicht werden, die sich an die

südseitig anschließende eingeschossige Bebauung anpaßt. Als Bauweise ist hier deshalb die offene Bauweise in Form von eingeschossigen Einzelhäusern mit nicht mehr als zwei Wohnungen vorgesehen. Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke wurde hier aus dem vorgenannten Grund durch Festsetzung geringerer Ausnutzungswerte begrenzt.

Aufgrund der im wasserwirtschaftlichen Gutachten ermittelten Mindesthöhe für die neuen Baugrundstücke im Bereich des Bebauungsplanes wurde diese Höhe mit mindestens 10,10 m über NN festgesetzt. Im Zuge der Bebauung und bei der Herrichtung der zugehörigen Erschließungsflächen ist das Gelände entsprechend aufzuhöhen.

Die vorhandene Dwoberger Straße wurde entsprechend ihrer Bedeutung als Kreisstraße und damit Hauptverkehrsstraße mit beidseitiger Verbreiterung ausgewiesen. Sie soll neben der Fahrbahn beidseitige Geh- und Radwege und in Teilabschnitten Längsparkstreifen für den ruhenden Verkehr erhalten (siehe hierzu die entsprechende Anlage zur Begründung mit Ausbauhinweisen). Die Dwoberger Straße ist stadteinwärts bereits ausgebaut. Nordseitig der Bahnlinie ist mit dem Ausbau begonnen worden. Im Zuge dieses Ausbaues soll auch der Straßenabschnitt im Planbereich mit ausgebaut werden. Dabei ist auch die Erneuerung der Welsebrücke in der ausgewiesenen verbreiterten Form vorgesehen.

Wegen der nur in geringem Umfang möglichen Bebauung im Bereich der reinen Wohngebietsflächen soll hier auf eine innere Erschließung durch eine öffentliche Verkehrsfläche verzichtet werden. Die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen der Dwoberger Straße und der Schopenhauerstraße können von den Baugrundstücken aus auf verhältnismäßig kurzem Wege erreicht werden. Zur inneren Erschließung ist hier deshalb eine mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Baugrundstücke und mit Leitungsrechten zugunsten öffentlicher Leitungsträger für unterirdische Versorgungsleitungen zu belastende Fläche vorgesehen. Durch eine textliche Festsetzung ist jedoch festgelegt, daß der verkehrliche Anschluß (Kraftfahrzeugverkehr) nur an die Dwoberger Straße und damit

nicht über den ausgewiesenen Verbindungsweg zur Schopenhauerstraße erfolgen darf. Die für die genannten Rechte zu belastende Fläche wurde im westseitigen Teil aufgeweitet, um hier die Möglichkeit zum Wenden und Parken von Fahrzeugen zu eröffnen.

Die Welse wurde als öffentlicher Wasserzug Nr. 7 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Abstimmung mit dem hierfür zuständigen Wasserverband und der Wasserbehörde entsprechend ihrem heutigem Verlauf nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Da die ausgewiesenen überbaubaren Flächen ausreichende Bebauungsmöglichkeiten auch für Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen nach § 12 (1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung bieten, wurden diese Anlagen entsprechend einer textlichen Festsetzung auf den nicht überbaubaren Flächen ausgeschlossen.

Entsprechend dem im Abschnitt II zur Grünplanung dargelegten Planungsziel wurde südseitig der Welse in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die, wie oben dargelegt, ein Teilstück des geplanten Begleitgrüns entlang der Welse vom Tiergarten bis zur Mündung der Welse in die Delme darstellt. Dieser Grünzug soll auch einen Wanderweg aufnehmen, der im vorliegenden Planbereich eine Wegeverbindung von der Dwoberger Straße zu dem ausgewiesenen öffentlichen Weg im westseitigen Planbereich herstellen soll und dort eine Anbindung an das bestehende Wegenetz im Bereich der Schopenhauerstraße mit Anschluß an das Naherholungsgebiet des Tiergartens erhält.

Die im Planungsgebiet vorhandenen erhaltenswerten Bäume wurden, da sie das Ortsbild positiv beeinflussen, aus städtebaulichen Gründen für eine weitere Erhaltung festgesetzt. Hierzu wird darauf hingewiesen, daß nach § 156 (2) des Bundesbaugesetzes die Beseitigung, Beeinträchtigung oder Zerstörung von festgesetzten erhaltenswerten Bäumen als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 20.000,-- DM geahndet werden kann.

Mit den vorgenannten Maßnahmen der Grünplanung haben die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege Berücksichtigung gefunden.

Den Gemeinden ist durch das Niedersächsische Gesetz über Spielplätze vom 6. 2. 1973 aufgetragen, Spielplätze für Kinder in dem erforderlichen Umfang bereitzustellen. Im vorliegenden Fall grenzt unmittelbar an das Planungsgebiet das Naherholungsgebiet des "Tiergartens" an, das den Kindern aus den umgebenden Wohngebieten als natürlicher Spielraum zur Verfügung steht. Darüber hinaus gehört das Planungsgebiet auch zu den Einzugsbereichen der vorhandenen Kinderspielplätze auf dem Gelände der Schule Deichhorst (Grundschule an der Kantstraße) und an der Leibnizstraße, die mit insgesamt 1.650 qm Nettospielfläche in weniger als 400 m Entfernung vom Planungsgebiet liegen. Damit sind die Forderungen des Spielplatzgesetzes für die Wohngebiete im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 134 ausreichend erfüllt.

IV. Flächenangaben

Von dem etwa 1,8 ha großen Plangebiet sind ausgewiesen als:

1. Reine Wohngebiete - WR	ca. 0,46 ha
2. Allgemeine Wohngebiete - WA	ca. 0,68 ha
3. Straßenverkehrsfläche	ca. 0,28 ha
4. Öffentliche Grünfläche	ca. 0,38 ha
5. Wasserzug (Welse)	ca. 0,10 ha
	ca. 1,90 ha

V. Kosten und Folgemaßnahmen

Zu den kostenwirksamen Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 134 alsbald getroffen werden sollen, gehört der Ausbau der Dwoberger Straße und der öffentlichen Grünanlage sowie der erforderliche Grunderwerb, soweit sich die dazu benötigten Flächen noch nicht im Eigentum der Stadt befinden. Die entstehenden Kosten werden nach heutigem Stand auf ca. 1.000.000,-- DM geschätzt. In diesem Betrag sind die Kosten für den Grunderwerb, die Herstellung der Straßen- und Wegebefestigung einschließlich Kanäle und Versorgungsleistungen sowie die Straßenbeleuchtung und

die Herrichtungskosten für die Grünfläche enthalten. Die Durchführung der Maßnahmen ist für die Jahre 1984/85 zu erwarten. 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 wird.

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 diese dennoch erforderlich werden, so bildet der Bebauungsplan dafür die Grundlage.

Mit der nach § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung wird der Bebauungsplan Nr. 134 rechtsverbindlich.

Delmenhorst, den 14.März 1984

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung

Oetting
Stadtbaurat

Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 134

Ausbauvorschläge

Maßstab 1:1000

F = Fahrbahn
G = Gehweg
S = Sicherheitsstreifen
P = Parkstreifen
R = Radweg

Delmenhorst, den 15. 12. 1983
Stadtplanungsamt