

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 70

für ein Gebiet zwischen der Schanzenstraße (beidseitig), der Uhlandstraße, der Goethestraße, der Mühlenstraße, der Lincrustastraße und der Welse, für die Grundstücke Schanzenstraße Haus Nr. 36 bis 41, 50 bis 56, sowie für die Flurstücke 50/2, 51/3 (Flur 11) und 31/4 teilweise (Flur 10) in Delmenhorst

---

### I. Bisherige Entwicklung, bestehende Planung

Das Planungsgebiet liegt im nordwestlichen Stadtbereich und umfaßt eine Fläche von ca. 11,63 ha.

Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,0 km. Die Welse (öffentlicher Wasserzug Nr. 7) durchfließt den südöstlichen Bereich des Planungsgebietes.

An den vorhandenen vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 erfaßten Straßen ist bis auf Teilflächen im besonderen südwestlich der Schanzenstraße bereits seit Jahren eine weitgehend beidseitige Bebauung vorhanden. Die bisher nicht bebauten größeren Flächen an der Südwestseite der Schanzenstraße wurden bisher gärtnerisch genutzt.

Die Straßen im Planungsbereich sind bis auf die Planstraße A vorhanden, jedoch sind davon nur ein Teilstück der Schanzenstraße im Nordwesten des Geltungsbereichs, die Uhlandstraße und der Schanzengarten ausgebaut.

Infolge der Eingliederung der Gemeinde Hasbergen in die Stadt Delmenhorst am 1.3.1974 ist der am 21.10.1969 vom Rat der Stadt Delmenhorst für das ehemalige Stadtgebiet beschlossene Flächennutzungsplan aufgrund des Niedersächsischen Gesetzes vom 26.3.1974 (Nieders.GVBl. 12/1974 S. 201) am 31.12.1974 außer Kraft getreten. Maßnahmen zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das heutige Stadtgebiet wurden bereits eingeleitet. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70 stimmen im wesentlichen mit den Darstellungen des ehemaligen Flächennutzungsplanes überein und sollen im künftigen Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt werden.

Sonstige rechtsverbindliche Bauungs- oder Fluchtlinienpläne liegen für den Planbereich nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

## II. Anlaß der Planaufstellung und Planungsziel

Den Gemeinden ist durch § 2 (1) des Bundesbaugesetzes (BBauG) die Aufgabe übertragen, Bebauungspläne in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit dies erforderlich wird. Der Rat der Stadt Delmenhorst hat am 11.3.1975 in Erfüllung dieser Verpflichtung die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das eingangs genannte Gebiet beschlossen und damit die Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 geschaffen.

Grundsätzliches Ziel des Bebauungsplanes ist es, Art und Maß der baulichen Nutzung für alle von ihm erfaßten Grundstücke und Grundstücksteile verbindlich festzusetzen und darüber hinaus die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen auszuweisen, um hierdurch die künftige Bebauung und Nutzung innerhalb des Planungsbereiches im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung lenken zu können.

Im besonderen wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig, um die für die geplante Verbreiterung und den Ausbau der Schanzenstraße erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen festzusetzen.

## III. Planinhalt

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 sieht in § 1 (2) und (3) vor, daß die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung zu gliedern sind. Entsprechend dieser Bestimmung wurden die Grundstücksflächen südwestlich der Schanzenstraße, westlich der Umlandstraße und zwischen der Welse und dem katholischen Friedhof unter Berücksichtigung der vorausgegangenen und für dieses Gebiet sinnvollen städtebaulichen Entwicklung als Mischgebiete festgesetzt.

Als Übergang zwischen der im Südwesten außerhalb des Planbereichs vorhandenen gewerblichen bzw. industriellen Nutzung (DLW) und den an der Schanzenstraße und am Schanzengarten ausgewiesenen Wohn- und Mischgebieten sind Teilflächen der Flurstücke 31/4 und 52/29 als Gewerbegebiete mit Einschränkung festgesetzt worden. In diesen Gebieten werden nur solche Anlagen zugelassen, die aufgrund ihrer Emissionen als nicht wesentlich störend gelten. Aufgrund der mit der Festsetzung der eingeschränkten Gewerbegebiete erreichten Immissionsabstufung wird eine sogenannte Pufferzone geschaffen, die Konfliktsituationen zwischen den Wohngrundstücken und den Grundstücken mit Gewerbe- bzw. Industrienutzung weitgehend verhindern soll.

Der bestehende katholische Friedhof ist als Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung und die Flurstücke 149 und 177 sind für Anlagen des Gemeinbedarfs mit der Zweckbindung „Schule“ festgesetzt. Das Flurstück 31/7 ist öffentlichen Versorgungsanlagen vorbehalten. Zu der vorhandenen Umformerstation ist hier die Möglichkeit zur Erstellung eines Trinkwasser- und Abwasserpumpwerkes gegeben. Die übrigen Baugebiete des Bebauungsplanes dienen überwiegend dem Wohnen und sind demzufolge als allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wurde in Anlehnung an die vorhandene Bebauung überwiegend für zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Für die Gewerbegebiete mit Einschränkung und die allgemeinen Wohngebiete im Bereich des Flurstücks 2/9 - Schanzenstraße/Schanzengarten kann den Planfestsetzungen entsprechend im Einzelfall ein weiteres Vollgeschoss als Ausnahme zugelassen werden, wenn neben den baurechtlichen Voraussetzungen städtebauliche Gesichtspunkte dies rechtfertigen und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Daneben müssen die bei der Wohnbebauung an das gesunde Wohnen zu stellenden Anforderungen gewährleistet sein.

Bis auf die Grundstücke des allgemeinen Wohngebietes im Bereich des Flurstücks 1/8 - Schanzengarten Haus-Nr. 1 bis 8 - gelten im gesamten Planbereich die Bestimmungen für die offene Bauweise.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grund- bzw. Geschoßflächenzahlen geregelt. Diese Zahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschoßflächen je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt worden. Gegenüber den allgemeinen Wohngebieten haben die in den Gewerbegebieten mit Einschränkung und Mischgebieten bestimmten überbaubaren Flächen größere Tiefen erhalten, um dem hier zulässigen Gewerbe ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten anbieten zu können.

Im Rahmen der Bauleitplanung soll auch auf den städtebaulichen Gesamteindruck des Straßenbildes Einfluß genommen werden. Das wird weitgehend mit der Freihaltung der sogenannten Vorgartenflächen von Garagen und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie von baulichen Anlagen nach § 12 (1) und 2) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) erreicht. Mit einer entsprechenden Sonderfestsetzung des Bebauungsplanes wird dieser Anforderung Rechnung getragen.

Im Planungsbereich stehen mehrere alte, erhaltenswerte Bäume, die auch durch eine Neupflanzung nicht zu ersetzen sind. Zur Auflockerung und Abwechslung des Ortsbildes sowie zur Erhaltung des Umweltwertes sind diese Bäume aus städtebaulicher Sicht zu schützen. Im Bebauungsplan wurde dies durch eine entsprechende Festsetzung berücksichtigt.

Auf Forderung des Wasserwirtschaftsamtes und des Ochtumverbandes ist der öffentliche Wasserzug Nr. 7 (Welse) einschließlich der geplanten Verbreiterung und den seitlichen Reinigungsstreifen mit Anbau- und Bepflanzungsverbot nach wasserrechtlichen Vorschriften nachrichtlich gemäß § 9 (4) BBauG in den Bebauungsplan übernommen.

Die Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bis auf die Planstraße A als solche vorhanden, davon sind jedoch nur die Uhlandstraße, der Schanzengarten und ein Teilstück der Schanzenstraße im nordwestlichen Bereich ausgebaut. Das in den letzten Jahren stark steigende Verkehrsaufkommen sowie die Schaffung verkehrlich sicherer Schulwege, hier zum Schulzentrum Nord, macht eine Verbreiterung und Befestigung insbesondere der Schanzenstraße erforderlich. Vorrangig soll der Bebauungsplan Nr. 70 hierfür die gesetzlichen Voraussetzungen schaffen. Entsprechend erhält die Schanzenstraße eine Ausbaubreite von 12,3 bis 15,5 m. Darin sind beidseitig Fuß- und Radwege und abschnittsweise Längsparkstreifen vorgesehen (s. hierzu Anlage 1 zur Begründung). Die Uhlandstraße, der Schanzengarten sowie die Schild- und Düppelstraße sind in ihren jetzigen Abmessungen als öffentliche Verkehrsflächen übernommen.

Neben den öffentlichen Parkplätzen und Längsparkstreifen für den ruhenden Verkehr besteht für die Grundstückseigentümer die Verpflichtung, Einstellplätze auf den einzelnen Grundstücken für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf nachzuweisen und anzulegen. Damit kommt der Bebauungsplan auch den verkehrlichen Bedürfnissen nach.

Auf den Flurstücken 164 und 165 entlang des öffentlichen Wasserzuges Nr. 7 (Welse) sind in einer Breite von 5,0 m Leitungsrechte für öffentliche Leitungsträger angeordnet. Auf dieser festgesetzten Fläche dürfen keinerlei bauliche Anlagen errichtet werden.

#### IV. Kinderspielplätze

Die Gemeinden sind aufgrund des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze vom 6.2.1973 verpflichtet, für Kinderspielplätze ausreichend große

Flächen durch Bebauungspläne zu sichern. Hierfür steht mit dem Schulzentrum Nord eine größere dafür nutzbare Gemeinbedarfsfläche zur Verfügung. Darüber hinaus sollen in den noch aufzustellenden Anschlußbebauungsplänen im Nord- und Südwesten des Planbereichs angrenzend Kinderspielplätze in ausreichender Dimensionierung vorgesehen werden.

#### V. Flächenangaben

Von dem ca. 11,63 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als:

1. Allgemeine Wohngebiete (WA)	ca. 2,40 ha
2. Mischgebiete (MI)	ca. 4,22 ha
3. Gewerbegebiete mit Einschränkung (GE)E	ca. 0,87 ha
4. Gemeinbedarfsfläche (Schule)	ca. 2,10 ha
5. Grünfläche (Friedhof)	ca. 0,47 ha
6. Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 1,33 ha
7. Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 0,08 ha
8. Öffentlicher Wasserzug	ca. 0,16 ha

#### VI. Kosten und Folgemaßnahmen

Für die aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 70 vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden die Kosten nach heutigem Stand auf etwa 1,2 Millionen DM geschätzt. In diesem Betrag sind alle Kosten für noch erforderlichen Grunderwerb, für die Herstellung der Kanäle, die Straßenbefestigung einschließlich evtl. Freilegung, die Verlegung bzw. Erneuerung von Gas- und Wasserleitungen und die Straßenbeleuchtung enthalten. 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 Höhe des auf die Stadt entfallenden gesetzlichen Anteils an diesen Kosten kann erst nach Durchführung der einzelnen Maßnahmen ermittelt werden. Die Inanspruchnahme der Mittel erfolgt im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

Die für die Anlegung bzw. den Ausbau der öffentlichen Verkehrsanlagen erforderlichen Flächen müssen der Stadt übertragen, durch die Stadt erworben oder notfalls enteignet werden, soweit sie nicht im Eigentum der Stadt sind.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht erkennbar. Sollten sie sich im Rahmen der Plandurchführung für notwendig erweisen, können sie entsprechend den jeweiligen Gegebenheiten getroffen werden.

Bestehende frühere Pläne im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70  
treten mit der nach § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung außer Kraft.

Delmenhorst, den 9.8.1976

Stadt Delmenhorst  
Der Oberstadtdirektor  
Stadtplanungsamt

In Vertretung

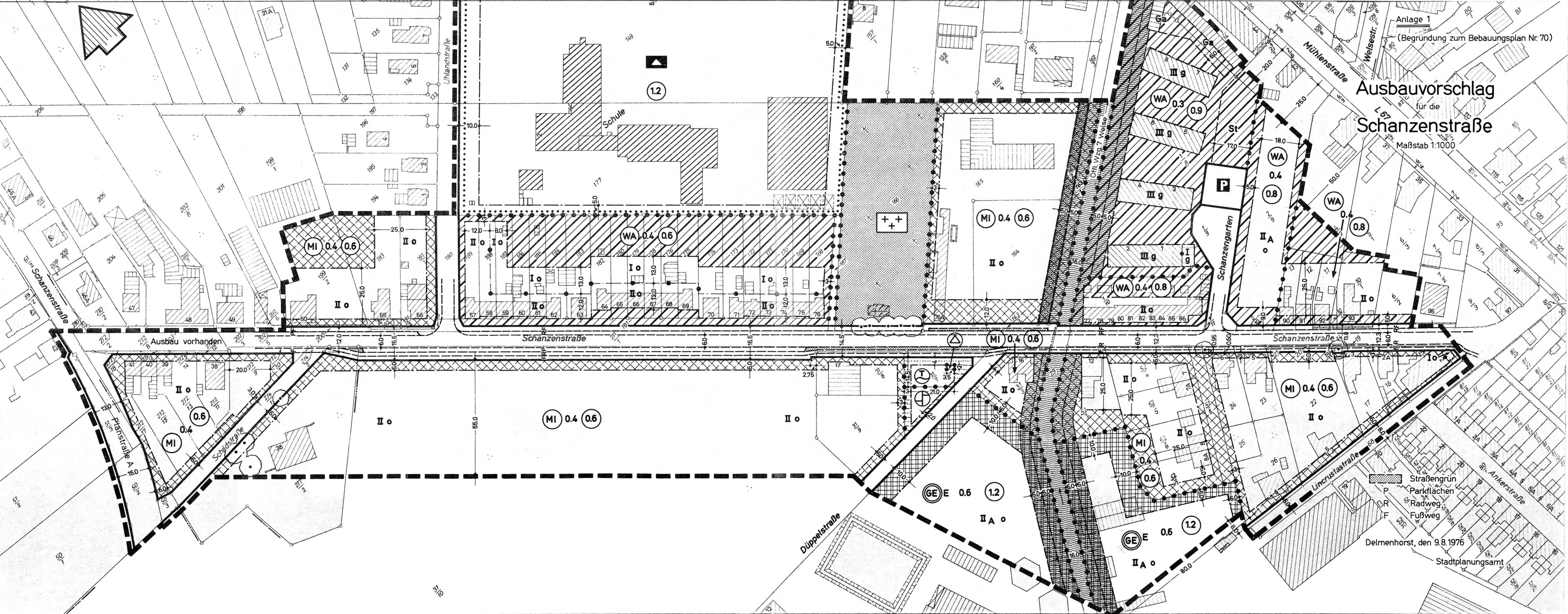


Oetting  
Stadtbaurat

# Ausbauvorschlag für die Schanzenstraße

Anlage 1  
(Begründung zum Bebauungsplan Nr. 70)

Maßstab 1:1000



- ⊞ Straßengrün
- P Parkflächen
- ⊞ Radweg
- F Fußweg

Delmenhorst, den 9.8.1976

Stadtplanungsamt