

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 146

für die Grundstücke beiderseits der Stedinger Straße von dem Wegeflurstück 61/1 der Flur 17 bis Haus Nr. 340 bzw. dem Wegeflurstück 151/1 der Flur 17 bis Haus Nr. 333, beiderseits der Hinrich-Weyhausen-Straße und Westerfeldstraße sowie für die Flurstücke 34 bis 37 und 110 der Flur 17 in Delmenhorst

I. Bisherige Entwicklung im Planungsgebiet, bestehende Planung

Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Stadtgebiet im Ortsteil Bunnerhof und umfaßt eine Fläche von ca. 9,73 ha. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt etwa 3,6 km.

Die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 146 erfaßten Grundstücke sind zum größten Teil seit längerer Zeit bebaut. Die Stedinger Straße, die Hinrich-Weyhausen-Straße, die Westerfeldstraße und zum Teil auch der Horster Weg sind seit Jahren als Verkehrsfläche in ausgebauter Form vorhanden.

Für das Planungsgebiet liegen rechtsverbindliche Bebauungspläne nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

Infolge der Eingliederung der ehemaligen Gemeinde Hasbergen in das heutige Gebiet der Stadt Delmenhorst wurde der bisherige Flächennutzungsplan der Stadt im Rahmen der Neugliederung der Gemeinden in Niedersachsen durch Gesetz vom 26. 3. 1974 (Nds. GVBl. 12/1974, S. 201) mit Wirkung vom 31. 12. 1974 außer Kraft gesetzt. Mit den Arbeiten zur Erstellung eines neuen Flächennutzungsplanes wurde deshalb unverzüglich bereits im Jahre 1974 begonnen und als Grundlage für die Planerstellung bei dem damaligen Präsidenten des Niedersächsischen Verwaltungsbezirks Oldenburg als oberer Landesplanungsbehörde das seinerzeit für die Flächennutzungsplanerstellung der Stadt erforderliche Landesplanerische Rahmenprogramm beantragt. Dieses für die Entwurfserstellung erforderliche Programm wurde der Stadt jedoch erst am 25. 4. 1977 übergeben und am 20. 5. 1977 im Amtsblatt des Niedersächsischen Verwaltungsbezirks Oldenburg amtlich bekanntgemacht. Darüber hinaus konnte die für den Planentwurf

erforderliche Kartenunterlage der Stadt erst Ende 1976 durch die zuständige Vermessungs- und Katasterverwaltung des Landes zur Verfügung gestellt werden.

Aus den dargelegten Gründen war es der Stadt erst nach den vorgenannten Zeiten möglich, den endgültigen Flächennutzungsplanentwurf auf der Grundlage der bereits durchgeführten umfangreichen Strukturanalyse und einer ersten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu erstellen und anschließend das Verfahren soweit zügig fortzuführen, daß in der Zeit vom 7. 2. 1979 bis einschließlich 7. 3. 1979 die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgen konnte.

II. Anlaß der Planaufstellung sowie Ziele und Zwecke der Planung

Die Stedinger Straße bildet im Bereich des Planungsgebietes die Grenze zwischen der an der westlichen Straßenseite vorhandenen gewerblichen bzw. industriellen Nutzung und der Wohn- und Mischbebauung an der Ostseite der Straße. Dieser Grenzbereich zweier in ihrer Nutzung so grundverschiedener Gebietsarten wirkt sich ohne die ordnende Funktion eines Bebauungsplanes sehr ungünstig auf die weitere Entwicklung in diesen Gebieten aus.

Die Gemeinden haben nach § 1 (3) BBauG die Aufgabe, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. In Erfüllung dieser Verpflichtung hat der Rat der Stadt aus dem vorstehenden Grunde die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das eingangs beschriebene Gebiet beschlossen und damit die rechtliche Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 geschaffen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planerischen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von weiteren Bauvorhaben im Planbereich geschaffen werden. Dabei ist die Nachbarschaft zwischen der vorhandenen gewerblichen bzw. industriellen Nutzung und der vorhandenen Wohn- bzw. Mischbebauung durch geeignete Festsetzungen auf der Grundlage der neuen Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 15. 9. 1977 zu regeln. Die gestiegenen Anforderungen an den Immissionsschutz sind im Planaufstellungsverfahren weitgehend zu berücksichtigen.

Den Bewohnern als auch den Gewerbetreibenden in diesem Gebiet würde ein nicht vertretbarer Nachteil bzw. Schaden entstehen, wenn nicht umgehend die Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung sichergestellt wird. Das kann jedoch ohne den hier vorgezogenen Bebauungsplan nicht erreicht werden. Aus diesem Grunde ist die Aufstellung des dafür erforderlichen Bebauungsplanes zum augenblicklichen Zeitpunkt zwingend notwendig. Wegen der dargelegten Dringlichkeit kann nicht abgewartet werden, bis der zur Zeit in der Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Stadt wirksam geworden ist. Der Bebauungsplan Nr. 146 ist aus dem vorliegenden Flächennutzungsplanentwurf entwickelt und im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit diesen abgestimmt worden.

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

III. Planinhalt

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. 9. 1977 sieht im § 1 vor, die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung festzusetzen. Entsprechend dieser Bestimmung und unter Berücksichtigung der in den Baugebieten vorhandenen Bebauung wurden die Grundstücke östlich der Stedinger Straße sowie eine Teilfläche des Flurstückes 14/4 der Flur 17 gemäß ihrer derzeitigen Nutzung als Mischgebiete ausgewiesen. Für den im westlichen Planbereich vorhandenen Gewerbebetrieb und für die Bauflächen zwischen dem Horster Weg (Westseite) und dem Flurstück 14/4 der Flur 17 wurden Gewerbe- und Industriegebiete ausgewiesen. Zur Wahrung des Nutzungsgefälles zu den an der Ostseite der Stedinger Straße ausgewiesenen Mischgebieten werden die gewerblichen Bauflächen derart gegliedert, daß in Teilbereichen nur solche Anlagen zulässig sind, deren Emissionen nicht wesentlich stören. In Teilbereichen der Industriegebiete sind nur solche

Anlagen zulässig, deren Emissionen nicht erheblich belästigend sind. In den Gewerbegebieten zwischen dem Horster Weg (Westseite) und dem Flurstück 14/4 der Flur 17 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur als Zubehör zu den baulichen Anlagen in den übrigen Gewerbe- und Industriegebieten zulässig. Um ein in jeder Hinsicht vernünftiges Nutzungsverhältnis im Grenzbereich der hier festzulegenden Baugebiete zu erreichen, erfolgt parallel zur Gliederung der Gewerbe- und Industriegebiete eine Gliederung der Mischgebiete an der Ostseite der Stedinger Straße. Danach sind in den mit MI/1 festgesetzten Mischgebieten nur Anlagen nach § 6 (2) Nr. 2 bis 7 BauNVO zulässig. Wohngebäude (§ 6 (2) Nr. 1 BauNVO) sind hier unzulässig. Jedoch können als Zubehör zu den Anlagen nach § 6 (2) Nr. 2 bis 7 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zugelassen werden.

Durch die vorgenannten Gliederungen der Misch-, Gewerbe- und Industriegebiete sind die Belange des Umweltschutzes im Interesse sowohl der Bewohner als auch der Gewerbetreibenden planungsrechtlich berücksichtigt worden. Insgesamt ist die Tiefe der überbaubaren Flächen so angesetzt, daß den in den einzelnen Gebieten zulässigen Betrieben ausreichende Entfaltungsmöglichkeiten verbleiben.

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung wurden für die als Mischgebiete ausgewiesenen Bauflächen und für die gewerblichen Bauflächen zwischen dem Horster Weg (Westseite) und dem Flurstück 14/4 der Flur 17 zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zugelassen. Für die als eingeschränkte Gewerbegebiete ausgewiesenen Bauflächen entlang der Stedinger Straße zwischen dem Horster Weg (Westseite) und dem Wegeflurstück 61/1 der Flur 17 wurden drei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Hier ist im Einzelfall die Ausnahme bis zu fünf Vollgeschossen zulässig, wenn neben den baurechtlichen Voraussetzungen städtebauliche Gesichtspunkte dieses rechtfertigen und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grund- und Geschoßflächenzahlen bzw. durch eine Baumassenzahl geregelt. Die Grund- und Geschoßflächenzahl bzw. die Baumassenzahl geben an, wieviel Quadratmeter Grund- und Geschoßfläche bzw. wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind.

In allen Baugebieten des Planbereiches gilt die offene Bauweise, wobei in einzelnen Planbereichen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Auf diese Weise soll eine Bebauung gewährleistet werden, die dem städtebaulich offenen und lockeren Bild dieses Bereiches entspricht.

Der Ostteil des Horster Weges, der als Kreisstraße eine wichtige Verbindung zwischen der Ortschaft Hasbergen und der Stedinger Straße darstellt, soll zu einem späteren Zeitpunkt verbreitert werden. Nach heutigen Vorstellungen soll der landstraßenmäßige Ausbau der Straße beibehalten werden. Neben der geplanten Verbreiterung der Fahrbahn wird die Straße an beiden Seiten je einen Radweg erhalten.

Infolge einer Sonderfestsetzung sind Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie bauliche Anlagen nach § 12 (1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen sowie der Mischgebiete im Bereich der Flurstücke 129/14, 129/15, 129/16 und 129/17 der Flur 17 bis in eine Tiefe von 5,0 m ab Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Damit soll im Rahmen der Bauleitplanung auf den städtebaulichen Gesamteindruck des Straßensbildes Einfluß genommen werden.

Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der 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.

Die Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 146 sind sämtlich als solche vorhanden und bis auf einen Teil des Horster Weges (Ostseite) den heutigen Anforderungen entsprechend ausgebaut. Die Stedinger Straße (L 75) ist ihrer Bedeutung entsprechend stark befahren. Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind Einschränkungen hinsichtlich der Grundstücksanschlüsse unumgänglich. Dieses gilt gleichfalls für die Einmündung des Horster Weges (Ostseite) in die Stedinger Straße. Die Einschränkungen sind durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan dargestellt, wobei die vorhandenen Grundstücksanschlüsse beibehalten werden können.

Die Stedinger Straße ist seit einigen Jahren voll ausgebaut und nimmt in ihrem Verlauf beidseitige Längsparkstreifen auf. Die Hinrich-Weyhausen-Straße soll in einem Abschnitt um 2 m verbreitert werden, um hier einen zusätzlichen Längsparkstreifen anlegen zu können.

Für die Grundstückseigentümer besteht die Verpflichtung, Einstellplätze auf den einzelnen Grundstücken für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf nachzuweisen. In Verbindung mit den vorhandenen und geplanten öffentlichen Parkmöglichkeiten wird somit auch den Belangen des ruhenden Verkehrs Rechnung getragen.

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

Ein vorhandenes Abwasserpumpwerk des Tiefbauamtes der Stadt Delmenhorst wurde im Bebauungsplan mit der umgebenden Fläche als Versorgungsanlage ausgewiesen. Soweit ähnliche Anlagen zur Versorgung der Baugebiete erforderlich werden, können sie gemäß § 14 (2) BauNVO in den einzelnen Baugebieten errichtet werden.

Das Planungsgebiet wird im Bereich der Hinrich-Weyhausen-Straße von einer 20 KV-Freileitung überspannt. Diese vorhandene oberirdische Versorgungsanlage wurde mit Hinweis auf die einzuhaltenen Sicherheitsabstände nach den VDE-Richtlinien in den Bebauungsplan übernommen. Diese Übernahme gilt jedoch nicht als Festsetzung.

Von dem ca. 9,73 ha großen Planungsgebiet werden ausgewiesen als:

1. Mischgebiete	ca. 2,64 ha
2. Gewerbegebiete	ca. 2,65 ha
3. Industriegebiete	ca. 2,99 ha
4. Straßenverkehrsfläche	ca. 1,43 ha
5. Flächen für Versorgungsanlagen	ca. 0,02 ha
	9,73 ha
	=====

IV. Kinderspielplätze

Eine geeignete Kinderspielplatzfläche gemäß des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze vom 6. 2. 1973 ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 146 nicht vorhanden. Für die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 146 erfaßten wenigen Baugebiete mit zulässiger Wohnbebauung ist in Auswertung des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes eine nutzbare Spielfläche von mindestens 290 qm erforderlich. Diese Bedarfsfläche ist bereits heute durch die vorhandenen Spielmöglichkeiten auf dem Gelände der Schule Bungerhof gedeckt. Die Grundschule Bungerhof liegt in einer zumutbaren Entfernung (ca. 400 m) vom Planungsgebiet. Zur Erreichung der Spielmöglichkeiten ist ein Überqueren der Stedinger Straße nicht erforderlich.

V. Kosten und Folgemaßnahmen

Mit dem Bebauungsplan sind keine wesentlichen kostenwirksamen Maßnahmen vorgesehen, die alsbald getroffen werden müssen. Die geplante Verbreiterung des Horster Weges (Kreisstraße) ist nicht vor 1985 vorgesehen.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt. Noch nicht im Eigentum der Stadt befindliche Teilflächen dieser zukünftigen öffentlichen Anlage müssen von der Stadt erworben oder notfalls für den ausgewiesenen Zweck enteignet werden.

Die Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 13 a BBauG ist bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 146 nicht erforderlich.

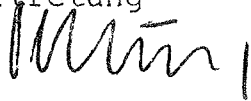
Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht erkennbar. Sollten Sie dennoch erforderlich werden, so bildet der Bebauungsplan Nr. 146 hierfür die Grundlage.

Bestehende frühere Pläne im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 146 treten mit der nach § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung außer Kraft.

Delmenhorst, den 14. Mai 1979

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung



Oetting
Stadtbaurat