

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplanentwurf Nr. 208 A

für Bereiche der Flurstücke 242/12, 242/13, 244/5 und 244/7 der Flur 46 zwischen der Steller Straße und der Eisenbahn in Delmenhorst

- - - - -

I. Bestehende Planung, bisherige Entwicklung

Das Planungsgebiet liegt im südöstlichen Stadtrandgebiet in einer Entfernung von ca. 4,0 km vom Stadtzentrum entfernt.

Der Planungsbereich umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 4,4 ha.

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 22. 5. 1979 sind für den Planungsbereich gewerbliche Bauflächen dargestellt. Dementsprechend weisen die hier bisher gültigen Bebauungspläne Nr. 105 vom 21. 10. 1975 und Nr. 131 vom 20. 10. 1977 Gewerbegebiete aus.

Um die künftige bauliche Entwicklung bzw. gewerbliche Ausnutzung verbessert zu fördern und auch aus den Erfordernissen einer modernen Verkehrsplanung beschloß der Rat der Stadt Delmenhorst in seiner Sitzung am 23. 8. 1986 hier die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 208 mit dem wesentlichen Planungsziel, die Herstellung einer Straßenverbindung zwischen der jetzigen Wissmannstraße und der Steller Straße. Der Bebauungsplanentwurf Nr. 208 wurde dann in der Zeit vom 14. 8. 1987 bis einschließlich 14. 9. 1987 öffentlich ausgelegt.

Aufgrund vorgebrachter Bedenken und neuerer städtebaulicher und wirtschaftlicher Überlegungen, insbesondere den nordöstlichen Planungsteil betreffend, hat der Rat beschlossen, das bisherige Bebauungsplanverfahren Nr. 208 in zwei Planbereiche zu teilen.

Der Bebauungsplan Nr. 208 A umfaßt nunmehr für sich den südwestlichen Teil, also den bisherigen Planbereich zwischen Steller Straße und der Delmenhorst-Harpstedter Eisenbahnlinie. Der nordöstliche Planbereich soll nach entsprechenden weiteren städtebaulichen Überprüfungen als Bebauungsplanverfahren Nr. 208 B weitergeführt werden.

II. Anlaß der Planaufstellung, Planungsziele

Mit der Teilung des bisherigen Planverfahrens soll erreicht werden, die hier betroffenen Gewerbegrundstücke vorrangig zu erschließen, um ansiedlungswilligen Betrieben eine städtebaulich geordnete Bebauung derselben zu ermöglichen. Es liegt ein besonderes Interesse der Stadt vor, zumal Interessenten vorliegen und die Erwartung besteht, daß zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden. Gegenüber den bisherigen Planungen bleibt die Planstraße in ihrer Führung im wesentlichen unberührt, soll jedoch vor den Bahngleisen mit einem Wendeplatz enden. Darüber hinaus soll der Straßenquerschnitt dieser Erschließungsstraße um rund 1,5 m verringert und damit kostengünstiger werden. Beibehalten werden soll hier auch die Abknickung als verkehrsberuhigte Komponente wie auch die vom Eigentümer gewünschte Anbindung seines Flurstücks 244/7. Hier ist man den privaten Belangen gefolgt, da öffentliche diesen nicht entgegenstehen.

Die übrigen Festsetzungen sollen mit Ausnahme neuer Grünplanungen als Sichtschutz unverändert verbleiben. Zur Verbesserung des Landschafts- und Straßenbildes sind auf den angrenzenden Gewerbegrundstücken Flächen für Sichtschutzpflanzungen vorgesehen.

Die Ver- und Entsorgung der Grundstücke bleibt grundsätzlich auf der Grundlage der bisher bereits gültigen Bauleitplanung gesichert. Mit dem Ausbau der Planstraße ist auch die Herstellung von Schmutz- und Regenwasserkanälen den Erfordernissen entsprechend vorgesehen. Insbesondere aus entwässerungstechnischen Gründen soll für die betroffenen Baugrundstücke eine Mindesthöhe von 9,50 m über NN als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan Nr. 208 A aufgenommen werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 208 A sollen die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 105 und Nr. 131 soweit diese den vorgenannten planerischen Zielsetzungen entgegenstehen, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 208 A aufgehoben und durch dessen Festsetzungen ersetzt werden.

III. Planinhalt

Die Festsetzung der Baugrundstücke als Gewerbegebiete entspricht den bisherigen Festsetzungen der hier bisher gültigen Bebauungspläne. Das gilt auch für das Maß der baulichen Nutzung und der Festsetzung der Zulässigkeit von drei Vollgeschossen mit der Ausnahmeregelung zu einem weiteren Vollgeschob, wenn das städtebauliche Gesamtbild nicht beeinträchtigt wird.

Weiterhin gilt im Plangebiet unverändert die offene Bauweise.

Insbesondere regelt der Bebauungsplan Nr. 208 A die planungsrechtliche Sicherung der Planstraße als Erschließungsstraße für die angrenzenden Gewerbeflächen. Die dementsprechende Festsetzung hierfür erfolgte als öffentliche Verkehrsfläche. Die dabei im Vordergrund stehende Bedeutung als gewerbliche Erschließungsstraße für die bereits vorhandenen und - aufgrund der verbesserten Erschließungslage der Grundstücke - künftigen Gewerbebetriebe und die primäre Bedeutung im Zusammenhang der Gesamtplanung mit dem Anschlußbereich des Bebauungsplanverfahrens Nr. 208 B als künftige Verbindungsstraße zwischen der Wissmannstraße und Steller Straße wie auch als Schulweg waren für die Straßenführung, Ausbauform und Ausbaubreiten wesentliche Abwägungskriterien. Eine Abknickung in der Straßenführung soll darüber hinaus verkehrsberuhigend einwirken und ist unter dem Gesichtspunkt der künftigen verkehrlichen Zielsetzungen zu betrachten. Der Ausbau dieser Planstraße ist unmittelbar an der Bahngrenze der Delmenhorst-Harpstedter Eisenbahn mit einem Wendeplatz vorzusehen.

Beiderseits der Planstraßen in Bereichen der nicht überbaubaren Flächen in den Gewerbegebieten sind aus Sichtschutzgründen und zugunsten der Umwelt wie auch des Straßenbildes Begrünungen geplant. Darüber hinaus sind Anpflanzungen im Straßenbereich geplant - z. B. in Parkstreifenabschnitten.

Aufgrund einer textlichen Festsetzung sind auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgartenbereich) Nebenanlagen nach § 14 (1) der BauNVO sowie bauliche Anlagen nach § 12 (1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) unzulässig. Auf diese Weise

soll ein weiterer Beitrag zum Gesamteindruck dieses Gewerbegebietes und des Straßenbildes erbracht werden und jegliche straßennahe Bebauung ausschließen.

Die durchschnittliche Geländehöhe im Bebauungsplanbereich liegt bei etwa 8,0 bis 9,0 m über NN.

Aus entwässerungstechnischen Gründen wird die Mindesthöhe der Baugrundstücke auf 9,5 m über NN im gesamten Planbereich festgesetzt (Textliche Festsetzung Nr. 2). Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers und Regenwassers muß zur Steller Straße hin erfolgen. Zur Sicherstellung des notwendigen Kanalgefälles sowie der Abdeckung ist die Aufhöhung in der genannten Höhe zwingend erforderlich. Für die Oberflächenentwässerungsanlagen sind für die anzuschließenden Gewerbegrundstücke geeignete Rückhaltemaßnahmen vorzusehen. In diesem Zusammenhang kann auch geprüft werden, ob eine teilweise oder vollständige Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken möglich ist.

Belange des Denkmalschutzes werden von den Planungen nicht berührt.

IV. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Grünplanung

Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird im hier möglichen Rahmen durch Festsetzung eines Pflanzgebotes für die Privatgrundstücke in der zuvor geschilderten Form Rechnung getragen. Zudem ist, soweit möglich, insbesondere im Parkstreifenbereich an Straßengrün gedacht.

Selbständige Landschafts- und Grünordnungspläne liegen für das Gebiet der Stadt Delmenhorst noch nicht vor. Das für diesen Bebauungsplan vorgesehene Planungsziel steht jedoch im Einklang mit dem Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst. Durch die vorliegende Bauleitplanung werden erkennbar auch keine zu schützenden Feuchtgebiete oder Grünzonen bzw. Biotope betroffen.

V. Kinderspielplätze

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sind keine neuen Baugebiete erschlossen oder ausgewiesen worden. Zudem beinhaltet der Bebauungsplan ausschließlich die Ausweisung von Gewerbegebieten. Demzufolge stellt sich im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens die Frage einer Abwägung hinsichtlich eines Kinderspielplatzes nur insoweit, daß für Kinder der Betriebsleiter und Inhaber in Einzelfällen die umfangreichen Spielmöglichkeiten auf dem Gelände der Grundschule Annenheide und später auch der im Bebauungsplan Nr. 105 festgesetzte öffentliche Kinderspielplatz zur Verfügung stehen.

VI. Kosten und Folgemaßnahmen

Die Durchführung der Bauleitplanung erfordert als öffentliche Maßnahme den Ausbau der festgesetzten Planstraße als Verkehrsstraße, ausgehend von der Steller Straße bis zu den Bahngleisen der Delmenhorster Harpstedter Eisenbahn. Hierfür werden die Kosten nach heutigem Stand auf rd. 500.000,-- DM geschätzt. In diesem Betrag sind die Kosten für den noch erforderlichen Grunderwerb, für die Herstellung der Kanäle, die Straßenbefestigung einschl. evtl. Freilegungen, Gas- und Wasserleitungen und die Herstellung der Straßenbeleuchtung enthalten.

Die noch nicht im Eigentum der Stadt Delmenhorst befindlichen Flächen sind von der Stadt zu erwerben, auf diese zu übertragen oder wenn erforderlich, für den vorgesehenen öffentlichen Zweck zu enteignen.

Ein Teil des Erschließungsaufwandes belastet den städtischen Haushalt nur vorübergehend, da dieser durch die Erhebung von Beiträgen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen gedeckt wird. Gegebenenfalls ist unter entsprechenden vertraglichen Regelungen auch die Herstellung der Planstraße als sogenannte Unternehmerstraße denkbar. Die Durchführung der Maßnahme ist in etwa für die Jahre 1989 bis 1990 zu erwarten.

Die Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 180 BauGB ist der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 208 A nicht erforderlich.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bau-gesetzbuches sind nicht erkennbar. Sollten diese dennoch er-forderlich werden, so bildet der Bebauungsplan Nr. 208 A hier-für die Grundlage.

Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes nach § 12 Bau-gesetzbuch (BauGB) sollen die Bebauungspläne Nr. 105 vom 21. 10. 1975 und Nr. 131 vom 20. 10. 1977 in Bereichen der Flurstücke 242/12, 242/13, 244/5 und 244/7 der Flur 46 in Delmenhorst aufgehoben und durch die Festsetzung des Bebauungs-planes Nr. 208 A ersetzt werden. (Siehe hierzu auch die Anlagen zur Begründung).

Delmenhorst, den 8. März 1988

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung



Oetting
Stadtbaurat