

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplanentwurf Nr. 194

für die Flurstücke 496 und 501/7 bis 505 sowie für eine rückseitige Teilfläche des Flurstücks 495 der Flur 2 und für die Flurstücke 235/1 bis 239 der Flur 58 beiderseits der Oldenburger Straße in Delmenhorst

1. Bisherige Entwicklung, bestehende Planung

Das Planungsgebiet liegt im westlichen Stadtbereich im Ortsteil Deichhorst. Es umfaßt eine Fläche von ca. 2,02 ha. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt etwa 1,7 km.

Die das Planungsgebiet durchschneidende Oldenburger Straße verbindet bereits seit historischer Zeit die Stadt Delmenhorst mit dem westlichen Umland. In Verbindung mit der Oldenburger Landstraße und der Wildeshauser Straße als Zusammenführung der Landesstraßen 67 und 87 besteht ein bedeutender Verkehrsknotenpunkt, über den die Autobahnanschlußstellen Delmenhorst-Deichhorst und Delmenhorst-West der A 28 sowie über die B 213 die Autobahn A 1 (Wildeshausen-Nord) zu erreichen sind.

Angrenzend an das aus älterem Baumbestand bestehende Waldstück des Tiergartens befindet sich an der Nordseite der Oldenburger Straße das Gebäude des ehemaligen Schützenhofes Deichhorst, das vor einigen Jahren in eine Tanzschule umgewandelt wurde. Der davorliegende freie Platz war Veranstaltungszentrum für die Deichhorster Volksfeste. Das südlich der Oldenburger Straße gelegene Lokal "Deichhorster Krug" besteht gleichfalls seit vielen Jahrzehnten. Erst nach dem Zweiten Weltkrieg wurde nordseitig der Oldenburger Straße eine lockere Einfamilienhausbebauung errichtet, die zum Teil gewerbliche Betriebe aufgenommen hat.

Als vorbereitender Bauleitplan besteht für das Gebiet der Stadt Delmenhorst der am 22. 5. 1979 vom Rat der Stadt Delmenhorst beschlossene Flächennutzungsplan. Die vom Bebauungsplan Nr. 194

erfaßten Flächen sind hier als gemischte Bauflächen dargestellt. Insoweit wurde der Bebauungsplan Nr. 194 aus dem Flächennutzungsplan für das Gebiet der Stadt Delmenhorst entwickelt.

Sonstige verbindliche Bauleitpläne oder Fluchtlinienpläne liegen für das Planungsgebiet nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

II. Anlaß der Planaufstellung und Planungsziel

Den Gemeinden ist nach § 1 (3) des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der zur Zeit geltenden Fassung die Aufgabe übertragen, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. In Erfüllung dieser Verpflichtung hat der Rat der Stadt Delmenhorst am 15. 12. 1982 beschlossen, für den eingangs genannten Bereich den Bebauungsplan Nr. 194 aufzustellen und somit die Rechtsgrundlage für die Aufstellung des vorliegenden Bauleitplanes geschaffen.

Grundsätzliches Ziel der Bauleitplanung ist es, im Bebauungsplan die Art und das Maß der baulichen Nutzung für alle von ihm erfaßten Grundstücksteile verbindlich festzusetzen und darüber hinaus die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gegeneinander abzugrenzen, um hierdurch die künftige Bebauung und Nutzung innerhalb des Planungsbereiches im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung lenken zu können. Gleichzeitig sollen für die vorhandenen Erschließungsanlagen die öffentlichen Verkehrsflächen verbindlich festgesetzt werden.

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 194 erfaßten Bauflächen als Mischgebiete ausgewiesen. Der Bebauungsplan Nr. 194 entspricht somit gleichzeitig der hier vorhandenen Nutzung.

Die Verkehrsfläche der Oldenburger Straße ist im vom Bebauungsplan ausgewiesenen Umfang im öffentlichen Eigentum, freigelegt und ausgebaut. Sonstige öffentliche Flächen werden durch den Bebauungsplan Nr. 194 nicht festgesetzt.

Für die Grundstücke im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 194 hat der Rat der Stadt eine Satzung zur Anordnung einer Veränderungssperre beschlossen. Diese Veränderungssperre trat am 19. 8. 1983 in Kraft.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 194 wurde insbesondere erforderlich, um aufgrund der besonderen verkehrlichen Situation im Bereich des Verkehrsknotenpunktes Oldenburger Straße/Wildeshauser Straße/Oldenburger Landstraße eine verkehrliche Mehrbelastung weitgehend auszuschalten. So wurde hier festgesetzt, daß Anlagen nach § 6 (2) Punkt 6 und 7 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein sollen. Das heißt, daß hier Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind. Weiterhin soll aus vorgenannten Gründen eine Einschränkung dahingehend vorgesehen werden, daß in den Mischgebieten die Summe der Geschoßflächen für Einzelhandelsbetriebe je Gebäude 350 qm nicht überschreiten darf. Mit den vorgenannten Festsetzungsmerkmalen sollen hinsichtlich der besonderen verkehrlichen Situation im Bereich des Verkehrsknotenpunktes Oldenburger Straße/Wildeshauser Straße/Oldenburger Landstraße Gefahren ausgeschaltet werden, die die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung sehr ungünstig beeinflussen.

Die besondere Lage der nördlich der Oldenburger Straße gelegenen Bauflächen in Angrenzung an das Gebiet des Tiergartens, der als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt ist, macht hinsichtlich der Ausweisung von überbaubaren Grundstücksbereichen gleichfalls die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 194 erforderlich.

III. Planinhalt

In der Art der Bodennutzung wurde der Bebauungsplan Nr. 194 aus dem Flächennutzungsplan für das Gebiet der Stadt Delmenhorst vom 22. 5. 1979 entwickelt.

Nach § 1 (3) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. 9. 1977 sind, soweit es erforderlich ist, die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung festzusetzen. Entsprechend dieser Bestimmung wurden für die vom Bebauungsplan Nr. 194 erfaßten Baubereiche Mischgebiete festgesetzt. Die Anlagen nach § 6 (2) Punkt 6 und 7 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) wurden jedoch unter besonderer

Rücksichtnahme auf die verkehrliche Situation für unzulässig erklärt. Weiterhin wurde aufgrund einer textlichen Festsetzung die Summe der Geschößflächen für Einzelhandelsbetriebe je Gebäude auf 350 qm eingeschränkt. Diese Einschränkung erfolgte, da aufgrund der besonderen verkehrlichen Gegebenheiten die sichere Abwicklung und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs im unmittelbaren Kreuzungsbereich durch das von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Verbrauchermärkte) zusätzlich ausgehende Verkehrsaufkommen nicht gefährdet werden kann. Die in dem Planungsgebiet für unzulässig erklärten bzw. in ihrer Größe eingeschränkten Anlagen sind in den im Anschlußbebauungsplan für die Oldenburger Straße und Wildeshauser Straße ausgewiesenen Mischgebieten vorhanden bzw. es besteht die Möglichkeit, daß sich derartige Anlagen dort ansiedeln und weiterentwickeln können. Eine weitere textliche Festsetzung besagt, daß die Ausnahme nach § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Das heißt, daß hier Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen nicht zugelassen werden sollen, da aufgrund der besonderen Lage der Baugebiete Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen hier nicht zu erwarten sind.

Die höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich überwiegend an der vorhandenen Bebauung. So wurde für die rückseitigen Baubereiche ein Vollgeschöß als Höchstgrenze zugelassen. Im straßenseitigen Bereich sollen zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze gelten.

Der Maß der baulichen Nutzung wird durch Grund- bzw. Geschößflächenzahlen geregelt. Diese Zahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschößfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sein sollen.

Für alle Baugebiete gilt die offene Bauweise. An der Nordseite der Oldenburger Straße sollen in diesem Rahmen nur Einzelhäuser zulässig sein. Diese Festsetzung wurde in Anlehnung an den vorhandenen Baubestand getroffen. Für die Grundstücke südseitig der Oldenburger Straße sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig. Hierbei wurde gleichfalls dem vorhandenen Baubestand Rechnung getragen.

Die überbaubaren Grundstückflächen der Baugrundstücke sind im

Bebauungsplan durch Baugrenzen gegen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen abgegrenzt. Hierbei wurde im nördlichen Baubereich besonders auf den vorhandenen Waldrand Rücksicht genommen. Die ursprüngliche Forderung des Forstamtes Hasbruch, hier einen Abstand von 30,0 m zum vorhandenen Waldrand vorzusehen, konnte nur teilweise erfüllt werden, da der vorhandene Baubestand diesen Abstand bereits unterschreitet und eine sinnvolle Erweiterung dieser Gebäude im Rahmen der überbaubaren Grundstücksflächen möglich sein muß. Soweit innerhalb der überbaubaren Grundstücksbereiche eine unterschiedliche Anzahl der Vollgeschosse zugelassen wurde, ist hier eine Abgrenzung durch eine Geschoßgrenze vorgesehen.

Eine textliche Festsetzung bestimmt, daß auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen Nebenanlagen nach § 14 (1) der BauNVO sowie bauliche Anlagen nach § 12 (1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) nicht errichtet werden dürfen. Durch diese Festsetzung soll auf den städtebaulichen Gesamteindruck des Straßensbildes Einfluß genommen werden. Gleichzeitig soll verhindert werden, daß der Lichtraum des Straßenbereiches der Oldenburger Straße unter Einschränkung des zu begrünenden Vorgartens eingeengt wird.

Eine weitere textliche Festsetzung sieht vor, daß die Festsetzung der Baugrenzen für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen nur gelten soll, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Sonstige innere Umbauten sollen als Ausnahme zulässig sein. Hierdurch wird dem Bestandsschutz im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 194 Rechnung getragen.

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 194 liegt im unmittelbaren Bereich des Verkehrsknotenpunktes Oldenburger Straße/Oldenburger Landstraße/Wildeshauser Straße. Der Einmündungsbereich dieser drei Straßen bildet die Zusammenführung der Landesstraßen 67 und 87, die das westliche Stadtgebiet mit den Autobahnanschlußstellen Delmenhorst-Deichhorst und Delmenhorst-West der A 28 sowie über die B 213 mit der Autobahn A 1 verbindet. Darüber hinaus stellen diese Straßenzüge die Verbindung zwischen der Stadt und dem westlichen Umland dar.

Aufgrund dieser Gegebenheiten besitzt der Verkehrsknotenpunkt bereits heute ein sehr hohes Verkehrsaufkommen, das in den kommenden Jahren mit zunehmendem Kraftfahrzeugverkehr noch steigen wird. Die sichere Abwicklung und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs im unmittelbaren Knotenbereich muß gewährleistet bleiben und darf durch zusätzliche seitliche Anschlüsse mit hohem Verkehrsaufkommen nicht beeinträchtigt werden. Aus diesem Grunde wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 194 die bereits erwähnte Geschoßflächenbeschränkung festgesetzt. Begründet durch die Erfahrungen der letzten Jahre, daß großflächige Einzelhandelsbetriebe mit umfangreichem Warensortiment (Einkaufs- und Verbrauchermärkte) ein hohes Verkehrsaufkommen zur Folge haben, besonders, wenn sie in Stadtrandnähe errichtet werden und damit gezielt auch einen Käuferkreis aus dem Umland ansprechen, der diese Art Geschäfte vorwiegend mit dem eigenen Fahrzeug aufsucht, muß auf die Errichtung derartiger Einrichtungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 194 verzichtet werden. Eine Einschränkung für andere in dem Mischgebiet zulässige Nutzungen wird nicht für erforderlich gehalten, da hieraus keine vergleichbaren Auswirkungen auf den fließenden Verkehr während der verkehrsreichen Tageszeiten zu erwarten sind. Das gilt insbesondere auch für kleinere selbständige Einzelhandelsbetriebe, die je Gebäude 350 qm Geschoßfläche nicht überschreiten.

Die Erschließung der rückseitig gelegenen Baubereiche auf den Flurstücken 501/7, 501/10 und 501/11 erfolgt über vertraglich geregelte Zuwegungen im Bereich des Flurstücks 501/12.

Für den ruhenden Verkehr sind im Bereich der einzelnen Baugrundstücke entsprechend dem durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf ausreichende Stellplätze zu schaffen.

Der südliche Teil des Planungsgebietes wird von den Schutzzonen des Wasserschutzgebietes Delmenhorst-Wiekhorn erfaßt. Hierbei entfällt die Schutzzone W III B in den überwiegenden Teil der Oldenburger Straße. Die Grundstücke südlich der Oldenburger Straße werden von der Schutzzone W III A erfaßt. Diese Schutzgebiete werden gemäß § 9 (6) BBauG nachrichtlich in die Planung übernommen. Auf die zugehörige Verordnung vom 19. 8. 1975 wird hingewiesen.

IV. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Grünflächen

Das Planungsgebiet grenzt im nordwestlichen Bereich an den Staatsforst Tiergarten, der zu den Landschaftsschutzgebieten im Stadtgebiet gehört. Die Anordnung der Bauzonen in diesem Bereich erfolgte mit besonderer Rücksicht auf diesen besonders schützenswerten Baumbestand.

Im Bereich einzelner Baugrundstücke stehen einige erhaltenswerte Bäume, die das Ortsbild besonders prägen und durch Neuanspflanzungen nicht zu ersetzen sind. Diese Bäume werden auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 25 BBauG auf Dauer unter Schutz gestellt. Widerrechtliche Beseitigung dieser Bäume ist als Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 156 (1) 3 a und b BBauG zu betrachten und kann mit einer Geldbuße bis zu 20.000,-- DM geahndet werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 194 ist ein Kinderspielplatz nicht vorgesehen, da hierfür keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. In unmittelbarer Angrenzung an die Baugebiete erstreckt sich das Gelände des Tiergartens, das mit seinen umfangreichen Freiflächen ausreichende Spielmöglichkeiten bietet. In diesem Gelände befindet sich auch ein sogenannter Trimpfad. 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 Forderungen des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze vom 6. 2. 1973 sind somit ausreichend erfüllt.

Außer den durch den Bebauungsplan unter Schutz gestellten Bäumen befinden sich im Planungsbereich keine besonders zu schützenden Teile der Natur und Landschaft. Selbständige Landschafts- und Grünordnungspläne im Sinne des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes liegen für das Gebiet der Stadt Delmenhorst zur Zeit noch nicht vor. Die Grünplanung der Stadt ist jedoch Bestandteil des Flächennutzungsplanes, aus dem dieser Bebauungsplan entwickelt ist. Auch sind die Gebiete, die unter Naturschutz und Landschaftsschutz stehen bzw. zur Unterschutzstellung geplant sind, im Flächennutzungsplan entsprechend nachrichtlich dargestellt. Danach werden die Ziele und Grundsätze der Landschaftspflege und des Naturschutzes durch den Bebauungsplan Nr. 194 nicht berührt.

V. Flächenangaben

Von dem ca. 2,02 ha großen Planungsgebiet werden ausgewiesen als:

1. Mischgebiete	ca. 1,70 ha
2. Verkehrsflächen	ca. 0,32 ha
	<u>ca. 2,02 ha</u>

VI. Kosten und Folgemaßnahmen

Kostenwirksame Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden müssen, sind nicht erkennbar. Die als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesenen Bereiche befinden sich ausschließlich im Eigentum der Stadt Delmenhorst und sind für diesen Zweck ausgebaut.

Die Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 13 a BBauG ist bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 194 nicht erforderlich.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht erkennbar. Sollten sie dennoch erforderlich werden, so bildet der Bebauungsplan Nr. 194 hierfür die Grundlage.

Mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 194 nach § 12 BBauG werden alle bisherigen Bebauungspläne im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgehoben und durch dessen Festsetzungen ersetzt.

Delmenhorst, den 15. Dezember 1983

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung



Oetting
Stadtbaurat