

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 156

für ein Teilgebiet im Bereich zwischen der B 75 (Europastraße), der Moorkampstraße, dem Brendelweg und der Adelheider Straße in Delmenhorst

.....

### I. Bisherige Entwicklung im Planungsgebiet, bestehende Planung

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Stadtgebiet im Ortsteil Brendel-Adelheide und umfaßt eine Fläche von ca. 6,94 ha. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt etwa 1,7 km.

Die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 156 erfaßten Grundstücke an der Westseite der Moorkampstraße sowie die Grundstücke Brendelweg 43 und 45 sind im straßenseitigen Bereich seit längerer Zeit bebaut. Die als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen sind zur Zeit nicht bebaut und werden teilweise als landwirtschaftliche Pachtflächen genutzt. Hier befindet sich lediglich am Wendeplatz der Harpstedter Straße eine Kraftfahrzeugwerkstatt.

Die Moorkampstraße ist als Verkehrsfläche überwiegend vorhanden. Sie hat einen Teilausbau in Form einer provisorisch befestigten Fahrbahn. Die Harpstedter Straße sowie der Brendelweg sind entsprechend dem jetzigen Verkehrsbedarf endgültig ausgebaut. Die für die Planstraße in Anspruch zu nehmenden Flächen befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt Delmenhorst. Sie sind als Verkehrsfläche bisher nicht hergerichtet.

Als vorbereitender Bauleitplan besteht für das Gebiet der Stadt Delmenhorst der am 22. 5. 1979 vom Rat der Stadt beschlossene Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan Nr. 156 wurde aus dem hier dargestellten Planungskonzept entwickelt.

Die Grundstücke Brendelweg Nr. 43 und 45 sowie der Einmündungsbereich der Planstraße sind bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 vom 29. 6. 1965 enthalten. Die hier getroffenen Festsetzungen sollen durch den vorliegenden Bebauungsplan insbesondere im Hin-

blick auf die Verkehrsflächen dem derzeitigen Planungsstand angepaßt werden.

Als übergeleiteter Plan im Sinne des § 173 des Bundesbaugesetzes besteht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 156 der Fluchtlinienplan für die Harpstedter Straße vom 20. 1. 1961, dessen Festsetzungen durch den Bebauungsplan Nr. 156 aufgehoben werden sollen.

## II. Anlaß der Planaufstellung und Planungsziel

Die Gemeinden haben nach § 1 (3) des Bundesbaugesetzes (BBauG) die Aufgabe, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich wird. Der Rat der Stadt Delmenhorst hat in Erfüllung dieser Verpflichtung die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den eingangs genannten Bereich beschlossen und damit die Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 156 geschaffen.

Grundsätzliches Ziel des Bebauungsplanes ist es, Art und Maß der baulichen Nutzung für alle von ihm erfaßten 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.

An der Aufstellung des Bebauungsplanes besteht ein erhebliches öffentliches Interesse, da durch die Errichtung neuer Betriebe im Planungsgebiet die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze zu erwarten ist.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Planungsgebietes ist in diesem Bereich eine steigende Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken entstanden. Die Zulässigkeit weiterer Bauvorhaben ist von der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BBauG abhängig. Hierbei ist die Nachbarschaft zwischen bestehender Wohnbebauung und künftiger gewerblicher Nutzung durch geeignete Festsetzungen auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 15. 9. 1977 zu regeln. Den gestiegenen Anforderungen an den Immissionsschutz ist im Planaufstellungsverfahren Rechnung zu tragen.

Darüber hinaus hat der Bebauungsplan die Aufgabe, die aufgrund des Fluchtlinienplanes bestehenden, sehr aufwendigen Erschließungsvoraussetzungen auf ein vertretbares Maß zu beschränken und hierfür die Festsetzungen zu treffen.

### III. Planinhalt

In der Art der Bodennutzung wurde der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan für das Gebiet der Stadt Delmenhorst entwickelt. So sind hier an der Westseite der Moorkampstraße sowie am Brendelweg Mischgebiete ausgewiesen. Die verbleibenden Flächen im rückseitigen Bereich wurden als Gewerbegebiete festgesetzt.

Im Übergangsbereich zwischen den Mischgebieten und Gewerbegebieten wurden aus Gründen des Immissionsschutzes Bereiche angeordnet, die durch gezielte Festsetzungen einen gleitenden Übergang zwischen beiden Baugebieten schaffen sollen. So soll in einem Teilbereich des Mischgebietes die Errichtung von Wohnungen allgemein ausgeschlossen bleiben. Hier sollen ausnahmsweise nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter als Zubehör zu den vorgenannten Anlagen zugelassen werden. Eine Teilfläche des Gewerbegebietes wurde insoweit eingeschränkt, als hier nur solche Anlagen zulässig sein sollen, deren Emissionen nicht wesentlich stören. Durch diese Maßnahmen ist sichergestellt, daß die vorhandene Wohnbebauung an der Westseite der Moorkampstraße sowie an der Nordseite des Brendelweges weitgehend gegen nachteilige Einflüsse aus dem Gewerbegebiet geschützt ist.

Entsprechend der im Randbereich vorhandenen und im rückwärtigen Bereich künftig geplanten Bebauung ist für das gesamte Baugebiet die Anzahl der Vollgeschosse auf höchstens zwei festgesetzt. Für die Gewerbegebiete soll jedoch im Einzelfall die Ausnahme für ein zusätzliches Vollgeschoß zulässig sein, um hierdurch bauliche Anlagen, die aufgrund betrieblicher Notwendigkeiten höhere Gebäude erfordern, zulassen zu können. Voraussetzung für die Zulassung der Ausnahme ist jedoch, daß baurechtliche Belange nicht entgegenstehen.

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

In allen Baugebieten des Planungsbereiches gilt die offene Bauweise. Für die Hausgrundstücke an der Westseite der Moorkampstraße wurde entsprechend der vorhandenen Bebauung festgesetzt, daß hier nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein sollen. Somit ist gewährleistet, daß der Charakter dieses Straßenzuges nicht durch Hausgruppen verfälscht wird.

Die Abgrenzung der bebaubaren und nicht bebaubaren Grundstücksbereiche wurde durch Baugrenzen vorgenommen. An der Südseite der Europastraße (B 75) wurde auf Forderung des Straßenbauamtes Oldenburg-Ost ein Abstand der Baugrenze zur Fahrbahnkante der Europastraße mit 40 m festgelegt.

Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten 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. Durch diese Festsetzung sollen bestehende Gebäude in ihrem Bestand gesichert und die Stadt weitgehend von Entschädigungsansprüchen freigestellt werden.

Infolge einer Sonderfestsetzung dürfen auf den nicht überbaubaren Flächen Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie bauliche Anlagen nach § 12 (1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung nicht errichtet werden. Garagen, die mindestens 5,0 m hinter der Straßengrenzungsline errichtet werden, können als Ausnahme zugelassen werden. Durch diese Festsetzung soll insbesondere der Vorgartenbereich von baulichen Anlagen freigehalten werden, um hierdurch den Freiraum des Straßenbereiches optisch zu vergrößern.

Als nachrichtliche Übernahme im Sinne des § 9 (6) BBauG wurde auf Forderung des Straßenbauamtes Oldenburg-Ost in die Planung aufgenommen, daß Anlagen und Einrichtungen, die der Außenwerbung dienen,

zu ihrer Errichtung innerhalb der Baubeschränkungszone gemäß § 9 (2) FStrG (100 m) der Zustimmung der Straßenbaubehörde bedürfen. Hierdurch soll sichergestellt werden, daß Werbeanlagen keine nachteilige Wirkung auf den Verkehr auf der B 75 ausüben.

Der als übergeleiteter Plan rechtsverbindliche Fluchtlinienplan für die Harpstedter Straße sieht hier eine durchgehende Planstraße in Verlängerung der Harpstedter Straße bis zum Brendelweg vor. Im Laufe der letzten Jahre ist diese Straßenführung durch großflächige Grundstückszusammenlegungen als Erschließungsanlage überflüssig geworden. Der vorliegende Bebauungsplan soll durch Aufhebung dieser Planung dem jetzigen Stand Rechnung tragen. Durch diese Maßnahme werden für den öffentlichen Haushalt sowie für die Anlieger erhebliche Mittel eingespart.

Die als Erschließungsanlage für den nördlichen Bereich der Gewerbegebiete dienende Harpstedter Straße ist vorhanden und ausgebaut.

Die den Planungsbereich tangierende Moorkampstraße ist gleichfalls vorhanden, hat jedoch als Teilausbau nur eine provisorisch befestigte Fahrbahn. Der endgültige Ausbau soll neben der Fahrbahn beidseitige Geh- und Radwege erhalten. Streckenweise ist ein Längsparkstreifen vorgesehen. Teilbereiche werden durch Grünstreifen aufgelockert.

Die Planstraße ab Brendelweg ist bisher als Verkehrsfläche nicht vorhanden und muß neu hergestellt werden. Hier ist neben der Fahrbahn ein einseitiger Gehweg und ein einseitiger Sicherheitsstreifen vorgesehen. Abschnittsweise ist ein Längsparkstreifen geplant. Die Planstraße endet mit einem Wendeplatz, dessen Durchmesser 21,0 m betragen soll, damit hier Großfahrzeuge wenden können (siehe hierzu Anlage 3 zu dieser Begründung).

Die Grundstücke der Gewerbegebiete und der Gewerbegebiete mit Einschränkungen im Bereich der Flurstücke 68, 70/3, 70/5, 71/5, 71/6, 71/9, 73/2, 74 und 91/1 (Flur 49) dürfen verkehrlich nur an die Planstraße angeschlossen werden. Durch diese Festsetzung soll erreicht werden, daß der gewerbliche Verkehr aus diesem Bereich direkt auf den Brendelweg fließt und aus den Wohnbereichen der

Moorkampstraße herausgehalten wird. Der Brendelweg dient als direkte Zufahrt zur Adelheider Straße, die als Zubringer zur B 71 bzw. zur Autobahn Hansalinie die kürzeste Verbindung zu überregionalen Verkehrswegen darstellt.

Zur Sicherstellung der vorstehend genannten Festsetzung wurde im Bereich des Flurstücks 70/4 (Flur 49) eine Teilfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Baugebiete im Bereich des Flurstücks 68 belastet. Das Flurstück 58 wurde in gleicher Weise zugunsten des Flurstücks 59 belastet, um hierdurch die Anbindung des bisher nicht an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücks 59 an die Harpstedter Straße zu sichern.

Die Europastraße (B 75) führt kreuzungsfrei durch das Gebiet der Stadt Delmenhorst. Hier ist eine Anbindung ausschließlich über bestehende Zu- und Abfahrten möglich. Im Bebauungsplan wurde deshalb festgesetzt, daß der Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen der B 75 und deren Zu- und Abfahrten nicht gestattet ist.

Über die im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehenen parkplätze hinaus sind die Grundstückseigentümer verpflichtet Einstellplätze auf den einzelnen Baugrundstücken für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf nachzuweisen. Somit wird in Verbindung mit den vorhandenen und geplanten öffentlichen Parkmöglichkeiten 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 diese Bäume aus städtebaulicher Sicht zu schützen und im Bebauungsplan durch eine entsprechende Festsetzung kenntlich gemacht. 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.

Das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Einzugsbereich der Schutzzonen des Wasserschutzgebietes Delmenhorst-Wiekhorn.

Einzelheiten hierzu sind der Verordnung vom 19. 8. 1975 zu entnehmen. Dieser Hinweis gilt als nachrichtliche Übernahme im Sinne des § 9 (6) BBauG.

Die aufgrund des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze vom 6. 2. 1973 für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 156 erforderlichen Spielflächen betragen netto etwa 180 qm. Da einerseits im Bereich des Planungsgebietes keine geeignete Spielplatzfläche zur Verfügung steht, andererseits jedoch im Bereich des Försterhofes, in unmittelbarer Nachbarschaft des Baugebietes, eine größere Freizeit- und Erholungseinrichtung im Flächennutzungsplan vorgesehen ist, kann dieser Bedarf im Rahmen der künftigen Planung abgedeckt werden.

Von dem etwa 6,94 ha großen Planungsgebiet sind ausgewiesen als:

1. Mischgebiete	ca. 2,01 ha
2. Gewerbegebiete	ca. 4,50 ha
3. Verkehrsflächen	ca. 0,43 ha
	<hr/>
Summe:	ca. 6,94 ha
	=====

#### IV. Kosten und Folgemaßnahmen

Die Kosten für den Ausbau der im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen betragen nach heutigem Stand etwa 620.000,-- DM. In diesem Betrag sind die Kosten für den eventuellen noch erforderlichen Grunderwerb, für die Herstellung der Kanäle, die Straßenbefestigung einschließlich eventueller Freilegung, die Verlegung bzw. Erneuerung von Gas- und Wasserleitungen sowie die Straßenbeleuchtung enthalten. Ein Teil der Maßnahmen soll bereits im Jahre 1980 durchgeführt werden. Die Mittel sind hierfür bereits im Haushalt bereitgestellt. Die Bereitstellung der Mittel für die restlichen Arbeiten ist im Haushalt für die Jahre 1981/82 zu erwarten.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt. Noch nicht im Eigentum der

Stadt befindliche Teilflächen dieser künftigen öffentlichen Anlagen müssen auf die Stadt übertragen, 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. 156 nicht erforderlich.

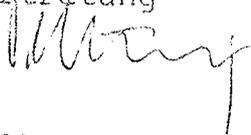
Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht erkennbar. Sollten sie dennoch erforderlich werden, so bildet der Bebauungsplan Nr. 156 hierfür die Grundlage.

Die Festsetzungen des bisherigen Fluchtlinienplanes Harpstedter Straße sowie die Festsetzungen des verbindlichen Bebauungsplanes Nr. 8 vom 29. 6. 1965 werden in dem vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 156 erfaßten Bereich durch den Bebauungsplan Nr. 156 ersetzt und treten mit der nach § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes außer Kraft (siehe hierzu Anlage 1 und 2 zu dieser Begründung).

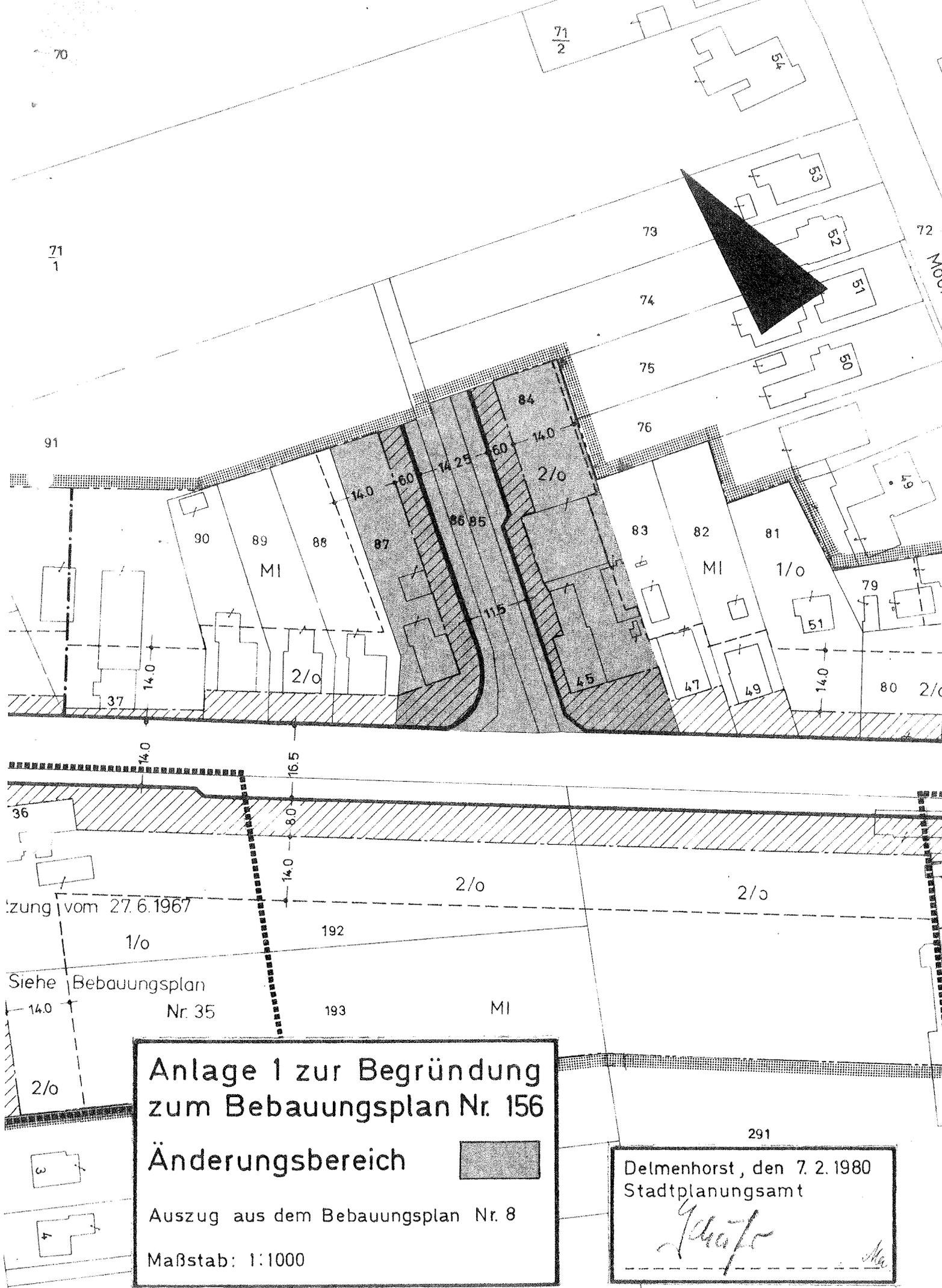
Delmenhorst, den 7. Februar 1980

Stadt Delmenhorst  
Der Oberstadtdirektor  
Stadtplanungsamt

In Vertretung



Oetting  
Stadtbaurat



**Anlage 1 zur Begründung  
zum Bebauungsplan Nr. 156**

**Änderungsbereich**

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 8

Maßstab: 1:1000

Delmenhorst, den 7. 2. 1980  
Stadtplanungsamt

*[Handwritten Signature]*

J R 7.4

Anlage 2 zur Begründung  
zum Bebauungsplan Nr. 156

Änderungsbereich 

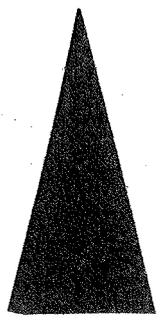
Auszug aus dem Fluchtlinienplan

Maßstab: 1:1000

2031  
31

2160  
32

230  
32



2032  
31

1942  
31

3408  
53

Nietschke, Rudolf

3409  
53

Wardin  
Alma

3410  
53

Nietschke  
Wilh.

2368  
53

37A

3058

Delmenhorst, den 7. 2. 1980  
Stadtplanungsamt

*J. Lein* Ma

