

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan

Nr. 157

für die Flurstücke bzw. Teile der Flurstücke 146/18, 146/19, 146/23, 146/24, 148/9, 149, 150/1, 150/2, 178/14 und 178/15 der Flur 46 im Bereich zwischen Brendelweg und Liebigstraße sowie südostseitig der Feldhusstraße in Delmenhorst

I. Bisherige Entwicklung, bestehende Planung

Das Planungsgebiet liegt im südöstlichen Stadtgebiet im Ortsteil Annenheide und umfaßt eine Fläche von ca. 3,84 ha. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt etwa 3,8 km.

Die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßten Grundstücksflächen sind dem Außenbereich des Stadtgebietes zuzurechnen und werden, bis auf geringe Ausnahmen, zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Lediglich untergeordnete Teilbereiche sind als Bestandteil angrenzender Baugrundstücke den Bauflächen zuzurechnen.

Im Laufe des vergangenen Jahrzehnts sind im Stadtteil Annenheide umfangreiche Flächen durch Neuplanung einer gewerblichen Bebauung zugeführt worden. Die Erschließung wurde durch den Ausbau bestehender Straßenzüge bzw. die Anlegung neuer Straßen gesichert. Mit Rücksicht auf die damaligen Verhältnisse im Bereich des landwirtschaftlichen Betriebes auf dem Flurstück 149 (Flur 46) zwischen Brendelweg und Liebigstraße wurden Teile der Flächen dieses Betriebes nicht in die Bauflächen der Stadt Delmenhorst einbezogen, sondern als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt und in dieser Weise bisher genutzt. Nunmehr wird auf Betreiben des Eigentümers dieses landwirtschaftlichen Betriebes die Aussiedlung des Hofes durchgeführt.

Der das Baugebiet tangierende Straßenzug der Liebigstraße ist seit alters her als landwirtschaftliche Erschließungsfläche vorhanden und ist nicht ausgebaut. Der Straßenzug verlängerter Brendelweg/Feldhusstraße wurde erst vor einiger Zeit neu angelegt und ist dem gewerblichen Verkehr entsprechend hergestellt.

Als vorbereitender Bauleitplan besteht für das Gebiet der Stadt Delmenhorst der am 22. 5. 1979 vom Rat der Stadt beschlossene Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen eines Parallelverfahrens durch den Änderungsplan Teilabschnitt 7 im Bereich der Flurstücke 146/18, 146/19, 146/23, 146/24, 148/9 und 149 der Flur 46 im Bereich zwischen Brendelweg und Liebigstraße geändert. Der Bebauungsplan Nr. 157 wurde auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes und der vorerwähnten Änderung hierzu entwickelt.

Eine Teilfläche des Flurstücks 149 der Flur 46 wird vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 105 vom 21. 10. 1975 erfaßt. Die hier getroffenen Festsetzungen sollen durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 157 geändert und der neuen Planung angepaßt werden (siehe Anlage 1).

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

II. Anlaß der Planaufstellung und Planungsziel

Nach § 1 (3) des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der zur Zeit geltenden Fassung haben die Gemeinden die Aufgabe, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Rat der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 7. 9. 1981 in Erfüllung dieser Verpflichtung die Aufstellung des Bebauungsplanes für den eingangs genannten Bereich beschlossen und damit die Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 157 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.

Durch die Aussiedlung des im Bereich des Flurstücks 149 (Flur 46) ansässigen landwirtschaftlichen Betriebes, die bereits eingeleitet ist, werden diese, im Zusammenhang mit bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 105 am Brendelweg und an der Feldhusstraße verbindlich ausgewiesenen Misch- bzw. Gewerbegebieten stehenden Flächen für eine andere Nutzung frei. Zur Durchführung der Aussiedlung ist es erforderlich, die derzeitigen Hofflächen in die Baugebiete der Stadt einzubeziehen, damit hier ein Verkauf als Grundlage der finanziellen Absicherung dieser Umsiedlung durchgeführt werden kann.

Es liegt im Interesse der Stadt Delmenhorst, diese im Zusammenhang mit bereits rechtsverbindlich ausgewiesenen Misch- bzw. Gewerbegebieten stehenden Bereiche in die Baugebiete der Stadt Delmenhorst einzubeziehen, um unter Berücksichtigung der besonderen verkehrlichen Lage und dem Zusammenhang mit bereits bestehender, entsprechender Nutzung hier den dringenden Bedarf an gewerblichen Bauflächen sinnvoll zu ergänzen.

Nach dem bestehenden Landesraumordnungsprogramm und dem im Rahmen der Flächennutzungsplanerstellung daraus entwickelten Landesplanerischen Rahmenprogramm ist der Stadt Delmenhorst als Mittelzentrum neben anderen Zielen auch die Entwicklung der gewerblichen Wirtschaft übertragen worden. Aber auch aus den eigenverantwortlichen Interessen der Stadt besteht ein erhebliches Interesse daran, die Wirtschaftskraft der Stadt durch Neuansiedlung von Betrieben und die Entwicklung vorhandener Gewerbebetriebe zu stärken. Hierzu gehört insbesondere auch die Umsetzung von Betrieben innerhalb der Stadt, soweit diese zusätzliche Entwicklungsflächen benötigen bzw. aus Immissionsschutzgründen aus bestehenden Baugebieten umgesiedelt werden müssen. Sowohl die Ansiedlung neuer Betriebe als auch die Umsetzung bestehender Betriebe führt aber erfahrungsgemäß nur zum Erfolg, wenn hierfür Flächen bereitstehen, die planungsrechtlich und erschließungsmäßig für eine sofortige Unterbringung ansiedlungswilliger Betriebe bereitstehen.

Zur Erreichung der vorgenannten Ziele ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 157 unerlässlich. Hierbei ist die Einbeziehung

landwirtschaftlich genutzter Flächen in die zukünftigen Bauflächen der Stadt nicht zu vermeiden. Da seitens des Eigentümers der Wunsch auf Einbeziehung seiner Grundstücksbereiche in die Baugebiete an die Stadt Delmenhorst herangetragen wurde, liegen hier diesbezüglich besonders günstige Voraussetzungen vor.

Belange des Denkmalschutzes werden durch den Bebauungsplan Nr. 157 nicht berührt. Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes werden nicht berührt, da im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes keine zu schützenden Bereiche vorhanden sind.

Alle vom Bebauungsplan erfaßten Baugebiete werden an das vorhandene Netz der zentralen Wasserversorgung sowie das städtische Abwassernetz angeschlossen. Die schadlose Abführung der Oberflächenwässer wird im Rahmen der Plandurchführung nachzuweisen sein.

III. Planinhalt

In der Art der Bodennutzung wurde der Bebauungsplan Nr. 181 aus dem Flächennutzungsplan vom 22. 5. 1979 für das Gebiet der Stadt Delmenhorst sowie aus der Änderung im Teilabschnitt 7, die im Parallelverfahren durchgeführt wird, entwickelt. Die hier in dieser Hinsicht getroffenen Festsetzungen stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes bzw. der 7. Änderung hierzu überein.

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 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sowie im Hinblick auf die vorhandene und künftig beabsichtigte Nutzung sind für die Grundstücke im Planbereich in Richtung auf den Annenweg Mischgebiete ausgewiesen. Südöstlich hieran anschließend folgt ein Mischgebiet, in dem Wohngebäude unzulässig sind. Ausnahmsweise sollen hier Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und -leiter zugelassen werden. Dieser Bereich soll als Übergangsfläche zu den angrenzenden Gewerbegebieten dienen, um so die notwendige

Abstufung der Baugebiete im Einvernehmen mit dem für den Immissionsschutz zuständigen Gewerbeaufsichtsamt zu erreichen. Die bereits im Mischgebiet durchgeführte Baugebietsgliederung setzt sich im Bereich der Gewerbegebiete fort. So wurde der Bereich zwischen den Gewerbegebieten und den Mischgebieten als Gewerbegebiet mit der Einschränkung ausgewiesen, daß hier nur solche Anlagen und Einrichtungen zulässig sein sollen, deren Emissionen nicht wesentlich stören. Die im Südosten des Planungsgebietes liegenden Gewerbegebiete grenzen an die bereits rechtsverbindlich durch den Bebauungsplan Nr. 105 festgesetzten Gewerbegebiete an. Durch das vorgenannte Nutzungsgefälle und die hierdurch bedingte Abstufung des zulässigen Emissionsgrades wird den notwendigen städtebaulichen Erfordernissen Rechnung getragen.

Die höchste Anzahl der Vollgeschosse wurde für den Bereich, in dem Wohnungen allgemein zugelassen sind, auf eins begrenzt. Lediglich in einem untergeordneten Teilbereich sollen hier zwei Vollgeschosse zugelassen werden, um dadurch der bereits angrenzend vorhandenen Bebauung zu entsprechen. Im übrigen wurden im Bereich zwischen Brendelweg und Liebigstraße höchstens zwei Vollgeschosse zugelassen, wobei für den Bereich des Gewerbegebietes die Ausnahme für ein zusätzliches Vollgeschoß im Einzelfall zulässig sein soll. Für die Gewerbegebiete im Südosten der Feldhusstraße wurden drei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Auch hier soll im Einzelfall die Ausnahme für ein zusätzliches Vollgeschoß gelten. Von der vorgenannten Ausnahme soll nur Gebrauch gemacht werden können, wenn neben den baurechtlichen Voraussetzungen städtebauliche Gesichtspunkte dies rechtfertigen und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Darüber hinaus muß sichergestellt sein, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse auf den einzelnen Grundstücken nicht beeinträchtigt und die Erfordernisse des ruhenden Verkehrs erfüllt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in allen Baugebieten durch Grund- bzw. Geschoßflächenzahlen geregelt. Diese Zahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschoßflächen je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO höchstens zulässig sein sollen. Die im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 157 festge-

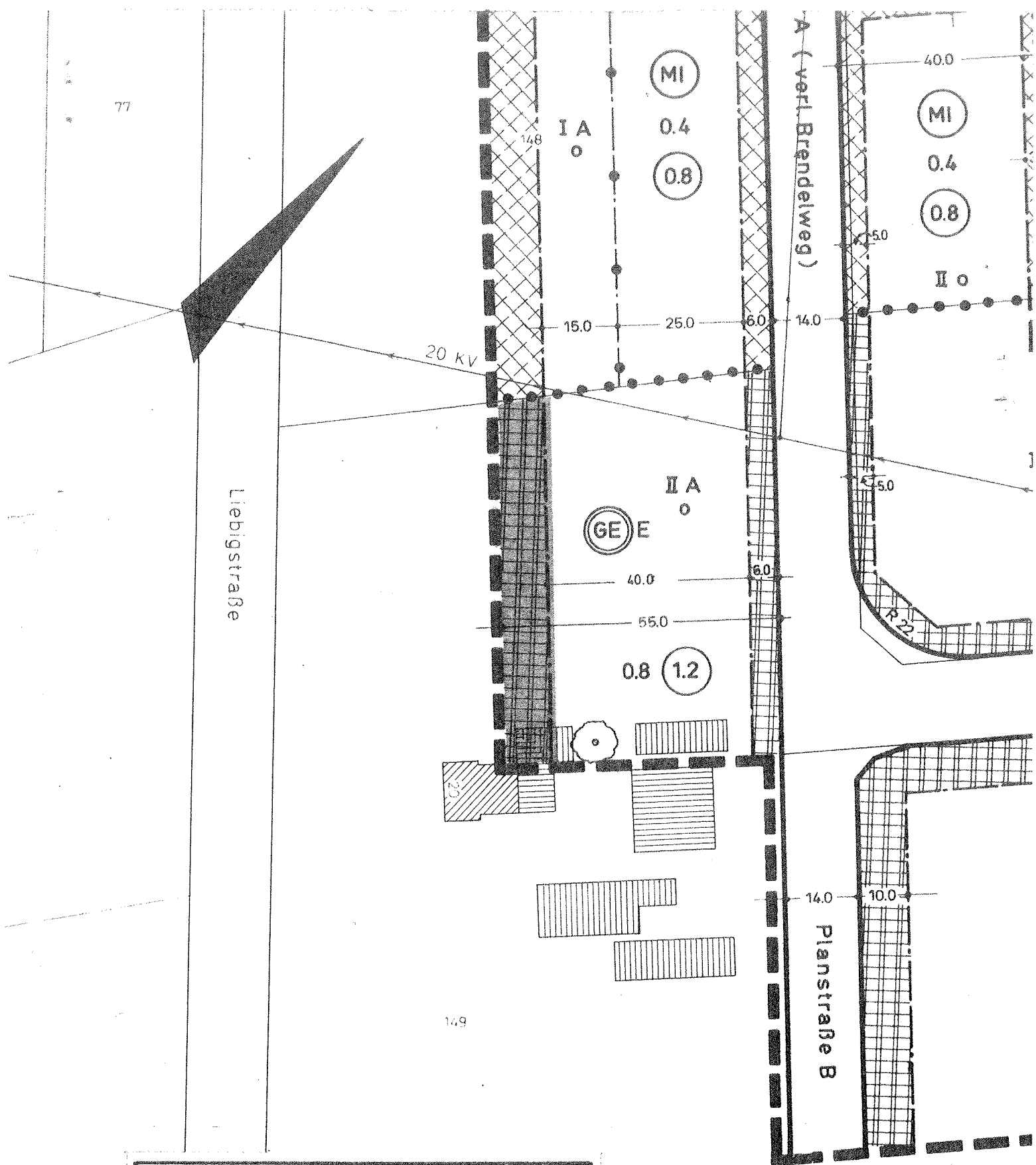
setzten Ausnutzungswerte tragen dem Nutzungsgefälle der Baugebiete Rechnung. So soll insbesondere im Bereich des Mischgebietes, in dem der allgemeine Wohnungsbau zugelassen wird, eine bauliche Verdichtung vermieden werden.

Für alle vom Bebauungsplan erfaßten Grundstücksbereiche gilt die offene Bauweise. Im Rahmen des allgemein zulässigen Wohnungsbaues sollen jedoch nur Einzelhäuser zulässig sein.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gegeneinander abgegrenzt. Soweit im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen unterschiedliche Geschößzahlen zulässig sind, wurde die Abgrenzung durch eine Geschößgrenze vorgenommen.

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

Der das Baugebiet tangierende Straßenzug Brendelweg/Feldhusstraße ist entsprechend seiner Bedeutung als Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet Annenheide vorhanden und ausgebaut. Die im Bebauungsplan Nr. 105 bereits rechtsverbindlich festgesetzte und in dem Bebauungsplan Nr. 157 fortgeführte südöstliche Verlängerung des Brendelweges ist bisher nicht vorhanden und muß zur Erschließung der Gewerbegebiete dieses Bebauungsplanes hergestellt werden. Die Liebigstraße gilt als Erschließungsfläche der landwirtschaftlichen Bereiche im südöstlichen Stadtgebiet. Ein städtischer Ausbau ist hier nicht vorgesehen. Für den nordwestlichen Teil dieser Verkehrsfläche ist der Anschluß der angrenzenden Baugrundstücke bis in etwa 66 m Länge vorgesehen. Darüber hinaus soll der verkehrliche Anschluß der Grundstücke an diese Verkehrs-



Anlage 1 zur Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 157

Änderungsbereich



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 105

Maßstab: 1:1000

Delmenhorst, den 17. 11. 1981
Stadtplanungsamt

Flücker