

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 157,  
Änderungsplan - Teilabschnitt 1 -

mit Änderungen im Bereich des Flurstücks 178/15 der Flur 46 am verlängerten Brendelweg in Delmenhorst

- - - - -

### I. Bestehende Planung, bisherige Entwicklung

Der vom Rat der Stadt Delmenhorst am 15. 6. 1982 als Satzung beschlossene und mit der Bekanntmachung gemäß § 12 BBauG am 17. 9. 1982 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan Nr. 157 ist in großen Teilen bereits durchgeführt. Der zur Änderung anstehende Bereich ist bisher nicht bebaut. Der verlängerte Brendelweg ist bis in Höhe der nordwestlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 151 (Flur 46) ausgebaut.

Das Erschließungskonzept der bisherigen Planung sah vor, weitere gewerbliche Bereiche in den östlich angrenzenden Gebieten über den verlängerten Brendelweg zu erschließen. Da eine Ausweitung der gewerblichen Flächen in südliche Richtung zur Liebigstraße hin auf Dauer nicht vorgesehen ist, kann auf die bisherige Verkehrsplanung verzichtet werden.

### II. Anlaß der Planänderung, Planungsziele

Grundsätzliches Ziel der Planänderung ist es, die Verkehrsfläche des verlängerten Brendelweges als Folge der Aufgabe des bisherigen Verkehrskonzeptes in einem Teilbereich aufzuheben und in eine nicht überbaubare Fläche des angrenzenden Gewerbegebietes einzubeziehen. Es ist davon auszugehen, daß die südlich angrenzenden Bereiche auf Dauer für die landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben und nicht wie zunächst beabsichtigt in weiterer Zukunft den gewerblichen Bauflächen der Stadt zugeschlagen werden sollen.

Die Erschließung der nordöstlich angrenzenden Gewerbeflächen in Richtung auf die Steller Straße soll zukünftig über eine noch zu planende Erschließungsstraße, abgehend von der Steller Straße/Wischenweg, erfolgen.

Zur Verwirklichung der vorgenannten städtebaulichen Ziele und Zwecke wird die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 im vorgenannten Teilbereich erforderlich.

### III. Planinhalt

Die Festsetzung der Baugrundstücke als Gewerbegebiete entspricht den bisherigen Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 157.

Die höchste Anzahl der Vollgeschosse wurde entsprechend der bisherigen Planung auf maximal drei festgesetzt. Für den Einzelfall soll hier eine Ausnahme für ein zusätzliches Vollgeschoß zulässig sein, wenn eine besondere Art der Betriebsplanung das erfordert und die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und die Belange des ruhenden Verkehrs sowie die Maßgaben der Bauordnung hinsichtlich der einzuhaltenden Grenzabstände dies zulassen.

In Anlehnung an die bisherige Planung wurde das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschoßflächenzahl von 1,6 in den Änderungsplan übernommen.

Für die Baugebiete wurde die offene Bauweise festgesetzt.

Baugrenzen trennen die nicht überbaubaren Grundstücksbereiche von den bebaubaren Flächen.

Die Aufhebung der Verkehrsfläche in Verlängerung des Brendelweges hat die Ausweisung einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche zur Folge. Eine Ausweitung der bebaubaren Grundstücksbereiche in diesem Grundstücksteil ist mit Rücksicht auf die umfangreichen bebaubaren Grundstücksteile nicht vorgesehen.

Eine Wendemöglichkeit für Fahrzeuge im Bereich der verbleibenden Verkehrsfläche des verlängerten Brendelweges ist nicht vorgesehen da dieser Straßenabschnitt nur der Erschließung von zwei Grundstücksteilen dient, auf deren Areal eine Wendemöglichkeit bereits vorhanden ist bzw. eingerichtet werden kann.

Allgemeiner Wohnungsbau, der die Ausweisung von Kinderspielflächen aufgrund des Gesetzes über Spielplätze vom 6. 2. 1973 zur Folge hätte, ist im Gewerbegebiet nicht zulässig. Forderungen in dieser Hinsicht erübrigen sich damit.

Belange des Natur- und Landschaftsschutzes werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.

#### IV. Kosten und Folgemaßnahmen

Durch die Aufhebung einer Teilfläche der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht mit einer Erhöhung sondern mit einer Verringerung der Kosten für den öffentlichen Haushalt zu rechnen. Das vom Änderungsplan erfaßte Teilstück des verlängerten Brendelweges ist bereits ausgebaut und steht zur Veranlagung an. Die auf den öffentlichen Haushalt entfallenden Kostenanteile werden durch Haushaltsmittel abgedeckt.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Baugesetzbuches sind nicht erkennbar. Die Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 180 des Baugesetzbuches wird nicht erforderlich, da eine Bebauung hier noch nicht vorhanden ist.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 157 vom 15. 6. 1982 treten im Geltungsbereich des Änderungsplanes - Teilabschnitt 1 - zum Bebauungsplan Nr. 157 mit der nach § 12 Baugesetzbuch erfolgten Bekanntmachung des Änderungsplanes außer Kraft.

Delmenhorst, den 16. 12. 1987

Stadt Delmenhorst  
Der Oberstadtdirektor  
Stadtplanungsamt

In Vertretung

Oetting  
Stadtbaurat

Hat vorgelegen  
Oldenburg, den 25. 12. 88  
Bez.-Reg. Weser-Ems

*[Handwritten signature]*