

B e c r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 131

für das Gebiet zwischen der Delmenhorst-Harpstedter Eisenbahn, der Stadtgrenze, der Steller Straße und Nordwestgrenze des Flurstücks 244 sowie für Teilflächen der Flurstücke 171, 174/1, 177, 242/7 und 259 der Flur 46 in Delmenhorst

- - - - -

I. Bisherige Entwicklung, bestehende Planung

Das Planungsgebiet liegt im südöstlichen Stadtbereich und umfaßt eine Fläche von ca. 15,20 ha.

Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 4,1 km. Im Südosten grenzt der Geltungsbereich an die Stadtgrenze zur Gemeinde Stuhr an.

Der überwiegende Teil der vom Geltungsbereich erfaßten Flächen wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Die einzelnen, hier bereits angesiedelten Gewerbebetriebe entsprechen in ihrer Nutzung den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Der Planungsbereich wird von der Steller Straße erschlossen, deren Fahrbahn bis zum Wasserzug "Am Albertushof" ausgebaut ist.

Im südöstlichen Teil des ausgewiesenen Geltungsbereiches befindet sich für die öffentlichen Wasserzüge "Am Albertushof" und "Dünsener Bach" ein Hochwasser-Rückhaltebecken in einer Größenordnung von ca. 0,22 ha.

Infolge der Eingliederung der Gemeinde Hasbergen in die Stadt Delmenhorst am 1. 3. 1974 ist der am 21. 10. 1969 vom Rat der Stadt Delmenhorst für das ehemalige Stadtgebiet beschlossene Flächennutzungsplan aufgrund des Niedersächsischen Gesetzes vom 26. 3. 1974 (Nieders. GVBl. 12/1974 S. 201) am 31. 12. 1974 außer Kraft getreten. Maßnahmen zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das heutige Stadtgebiet wurden bereits eingeleitet. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 131 stimmen im wesentlichen mit den Darstellungen des ehemaligen Flächennutzungsplanes überein und sollen im künftigen Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt werden.

Sonstige rechtsverbindliche Bebauungs- oder Fluchtlinienpläne liegen für den Planbereich nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

II. Anlaß der Planaufstellung und Planungsziel

Den Gemeinden ist durch § 2 (1) Bundesbaugesetz (BBauG) die Aufgabe übertragen, Bebauungspläne in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit dies erforderlich wird. Der Rat der Stadt Delmenhorst hat am 14. 2. 1974 in Erfüllung dieser Verpflichtung die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das eingangs genannte Gebiet beschlossen und damit die Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 131 geschaffen.

Grundsätzliche Ziele des Bebauungsplanes sind, 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.

Bedingt durch die aufstrebende Entwicklung des Stadtgebietes in Verbindung mit der stetig wachsenden Einwohnerzahl zeichnet sich ein für die nähere Zukunft anfallender Bedarf an zusätzlichen Bauflächen, insbesondere solcher für eine gewerbliche Nutzung, ab. Für die Stadt Delmenhorst ergibt sich daraus die Verpflichtung, weitere Flächen im neuzugewonnenen Außenbereich für eine derartige Nutzung mit einem Bebauungsplan planerisch zu sichern. In dem Bebauungsplan Nr. 131 sollen daher in Anlehnung an die Darstellungen des bisherigen Flächennutzungsplanes Gewerbe- und Industriegebiete ausgewiesen werden. Mit Rücksicht auf die in ca. 400 m Entfernung nordöstlich bis nordwestseitig zum Planbereich befindlichen Wohngebiete sind die im Bebauungsplan festzusetzenden gewerblichen Bauflächen derartig zu gliedern, daß keine wesentlichen Störungen in den Wohngebieten auftreten können.

Die Lage der im Planbereich vorgesehenen gewerblichen Bauflächen wurde unter Berücksichtigung der Hauptwindrichtung gewählt, so daß hierdurch wesentliche Beeinträchtigungen für die Wohngebiete nicht zu erwarten sind.

Die Steller Straße gilt als Haupterschließungsstraße der im Planbereich vorzusehenden Bauflächen. Sie ist im Ausbau vorhanden, und zwar derart, daß sie die ihr in verkehrlicher Hinsicht zugedachte Aufgabe vollends erfüllen kann. Der Verkehr aus den Gewerbe- und Industriegebieten ist über diesen Straßenzug an das vorhandene leistungsfähige Verkehrsnetz des Stadtgebietes angeschlossen und kann insbesondere die Fernverkehrsstraßen (B 75 und 312 sowie Autobahn "Hansalinie") günstig erreichen.

In dem derzeitigen Ausbauzustand der Steller Straße ist ein Wendepunkt nicht enthalten, da die angrenzenden Grundstücke für ihren eigenen Zu- und Abgangsverkehr ausreichende Wendemöglichkeiten bieten können. Sollte sich jedoch im Laufe der Zeit herausstellen, daß bei steigendem Bedarf diese Möglichkeiten nicht mehr ausreichen und für die Steller Straße ein Wendepunkt geschaffen werden muß, so soll der Bebauungsplan an geeigneter Stelle schon jetzt eine Fläche dafür sicherstellen.

III. Planinhalt

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26. 11. 1968 sieht in § 1 (2) und (3) vor, daß die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung zu gliedern sind. Entsprechend dieser Bestimmung und in Auswertung der Darstellung des bisherigen Flächennutzungsplanes sind die Grundstücksflächen beiderseits der Steller Straße als Gewerbegebiete und Industriegebiete ausgewiesen. In den Industriegebieten sollen nur solche Anlagen zulässig sein, deren Emissionen nicht erheblich belästigend sind. Durch diese Einschränkung soll eine weitgehende Störung des östlich angrenzenden Landschaftsschutzgebietes "Steller Heide" und eine Störung naher Wohngebiete vermieden werden. Im übrigen werden die in den einzelnen Baugebieten zulässigen Anlagen durch die §§ 8 und 9 BauNVO in der Fassung vom 26. 11. 1968 bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Gewerbegebieten durch Grund- bzw. Geschossflächenzahlen geregelt. Diese Zahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind. Für die Industriegebiete regelt anstelle der Geschossflächenzahl die

Baumassenzahl, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Für die Gewerbegebiete werden allgemein drei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt, wobei in den mit "A" gekennzeichneten Bereichen im Einzelfall ein weiteres Vollgeschosß als Ausnahme zugelassen werden kann, wenn neben den baurechtlichen Voraussetzungen städtebauliche Gesichtspunkte dies rechtfertigen und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Die überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgelegt.

Infolge einer Sonderfestsetzung dürfen auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten) Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen nach § 12 (1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) nicht errichtet werden. Die Sonderfestsetzung gilt auch für die übrigen nicht überbaubaren Flächen im Bereich der Flurstücke 171, 245/6 und 246/1, die darüber hinaus noch von ober- und unterirdischen Anlagen jeglicher Art freizuhalten sind. Mit der Ausweisung dieser nicht überbaubaren Fläche soll bei einem entsprechenden Bedarf insbesondere für die zukünftigen Betriebe südseitig der Steller Straße die Möglichkeit eines Bahnanschlusses offengehalten werden.

Die nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen sowie ein 10,00 m breiter Streifen westlich des Wasserzuges "Am Albertushof" sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 BBauG mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Erforderliche Grundstücksauffahrten sind davon ausgenommen. Mit diesen Maßnahmen soll im Rahmen der Bauleitplanung auf den städtebaulichen Gesamteindruck des Straßenbildes Einfluß genommen und eine gewisse Abschirmung der gewerblich genutzten Grundstücke zur Steller Straße und zur freien Landschaft erreicht werden.

Aus Gründen der Hochwassersicherung ist die Mindesthöhe der Baugrundstücke mit 3,5 m über NN festgesetzt.

Auf Forderung des Ochtumverbandes ist das Hochwasser-Rückhaltebecken (Flurstück 250), der öffentliche Wasserzug "Am Albertushof"

und der "Dünsener Bach" einschließlich geplanter Verbreiterung und 5,0 m breiten Reinigungsstreifen mit Anbau- und Bepflanzungsverbot nach wasserrechtlichen Vorschriften nachrichtlich gemäß § 9 (6) BBauG in den Bebauungsplan übernommen. Entlang der nordwestlichen Grenze des Flurstücks 245/4 ist für einen vorhandenen Schmutzwasserkanal und zur bedarfsweisen Einbringung weiterer Leitungen eine 3,00 m breite nicht überbaubare Fläche mit Leitungsrechten zugunsten öffentlicher Leitungsträger für unterirdische Versorgungsleitungen ausgewiesen.

Die Steller Straße dient als Haupterschließungsstraße für die bauliche Nutzbarmachung der "Gewerblichen Bauflächen" und ist ihrer Bedeutung entsprechend bereits bis zum Wasserzug "Am Albertushof" im Ausbau vorhanden. Sie ist in dem vom Bebauungsplan erfaßten Bereich in den vorhandenen Ausbaubreiten von 11,3 bzw. 15,2 m als öffentliche Verkehrsfläche übernommen. Darin sind an der Südseite einseitig ein Fußweg und beidseitig Längsparkstreifen mit Sicherheitsstreifen an der Straßennordseite enthalten.

IV. Kinderspielplätze/Grünanlagen

In dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 131 sind ausschließlich Gewerbe- und Industriegebiete ausgewiesen. Da in diesen Gebieten Wohnungen allgemein nicht zulässig sind, ist ein Bedarf an Kinderspielplätzen nicht gegeben.

Im Bereich der Flurstücke 250 und 253 zwischen dem Wasserzug "Am Albertushof" und dem "Dünsener Bach" weist der Bebauungsplan Nr. 131 bei Einbeziehung des vorhandenen Rückhaltebeckens eine öffentliche Grünfläche aus. Diese Anlage soll der landschaftlichen Gestaltung unter dem Gesichtspunkt der zu erwartenden gewerblichen Bebauung im Planungsgebiet dienen. Darüber hinaus stellt sie den gewünschten Übergang zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet mit Erweiterungsmöglichkeiten nach Süden zwischen den Wasserzügen dar.

V. Flächenangaben

Von dem ca. 15,20 ha großen Planungsgebiet werden ausgewiesen als:

1. Gewerbegebiete (GE)	ca. 6,83 ha
2. Industriegebiete (GI)	ca. 6,59 ha
3. Grünflächen	ca. 0,75 ha
4. Hochwasser-Rückhaltebecken	ca. 0,22 ha
5. Straßenverkehrsflächen	ca. 0,81 ha
	<u>ca. 15,20 ha</u>
	<u>=====</u>

VI. Kosten und Folgemaßnahmen

Die Steller Straße ist als Haupteerschließungsstraße bereits ausgebaut. Weitere geplante Maßnahmen sollen in absehbarer Zeit nicht durchgeführt werden.

Im Rahmen der Verwirklichung des Bebauungsplanes ist die Aufstellung eines Sozialplanes gemäß § 13 a BBauG aufgrund der gegebenen Ausweisungen nicht erkennbar.

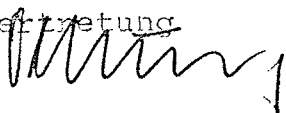
Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Verkehrs- und Grünflächen müssen, soweit sie noch nicht in das Eigentum der Stadt übergegangen sind, durch die Stadt erworben oder notfalls enteignet werden.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht erkennbar. Sollten diese dennoch erforderlich werden, so bildet der Bebauungsplan hierfür die Grundlage. Bestehende frühere Pläne im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 131 treten mit der nach § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung außer Kraft.

Delmenhorst, den 11. Juli 1977

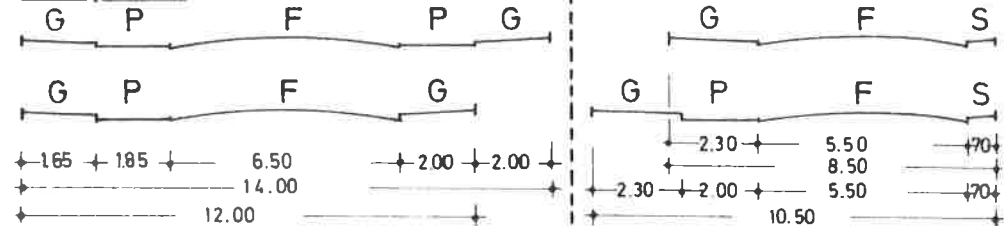
Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung



Oetting
Stadtbaurat

Quersprofile



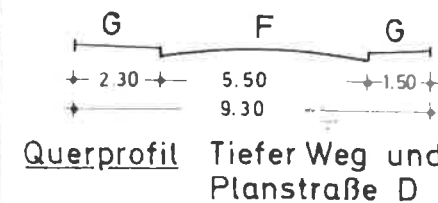
Planstraße A

Planstraße B

Anlage 1 zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 133 Ausbauvorschläge M.1:1000

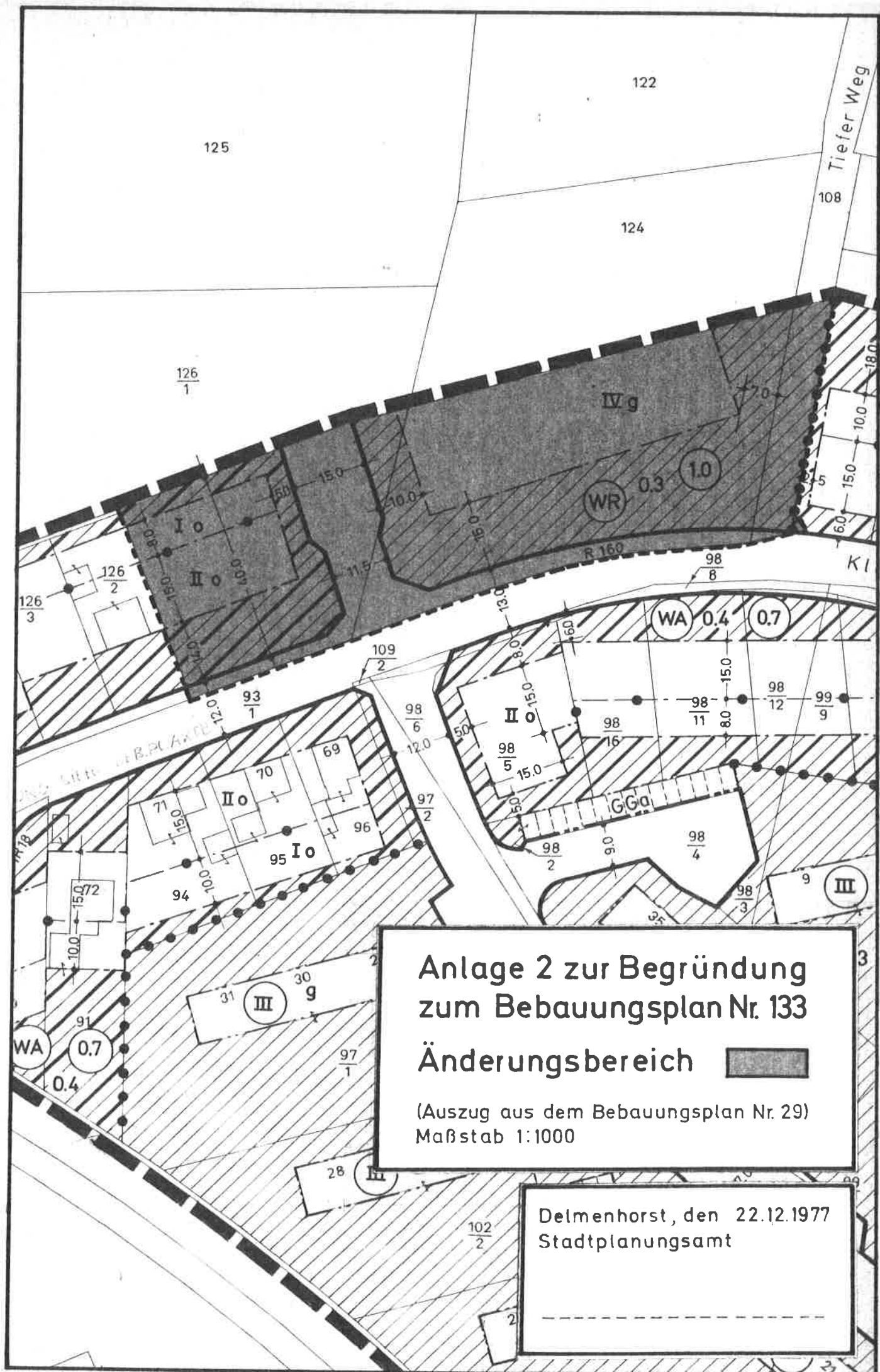
Gartenerel

Planstr. D



- Straßengrün
 P Parkflächen
 G Gehwege
 F Fahrbahn
 S Sicherheitsstreifen

Delmenhorst, den 22.12.77
Stadtplanungsamt



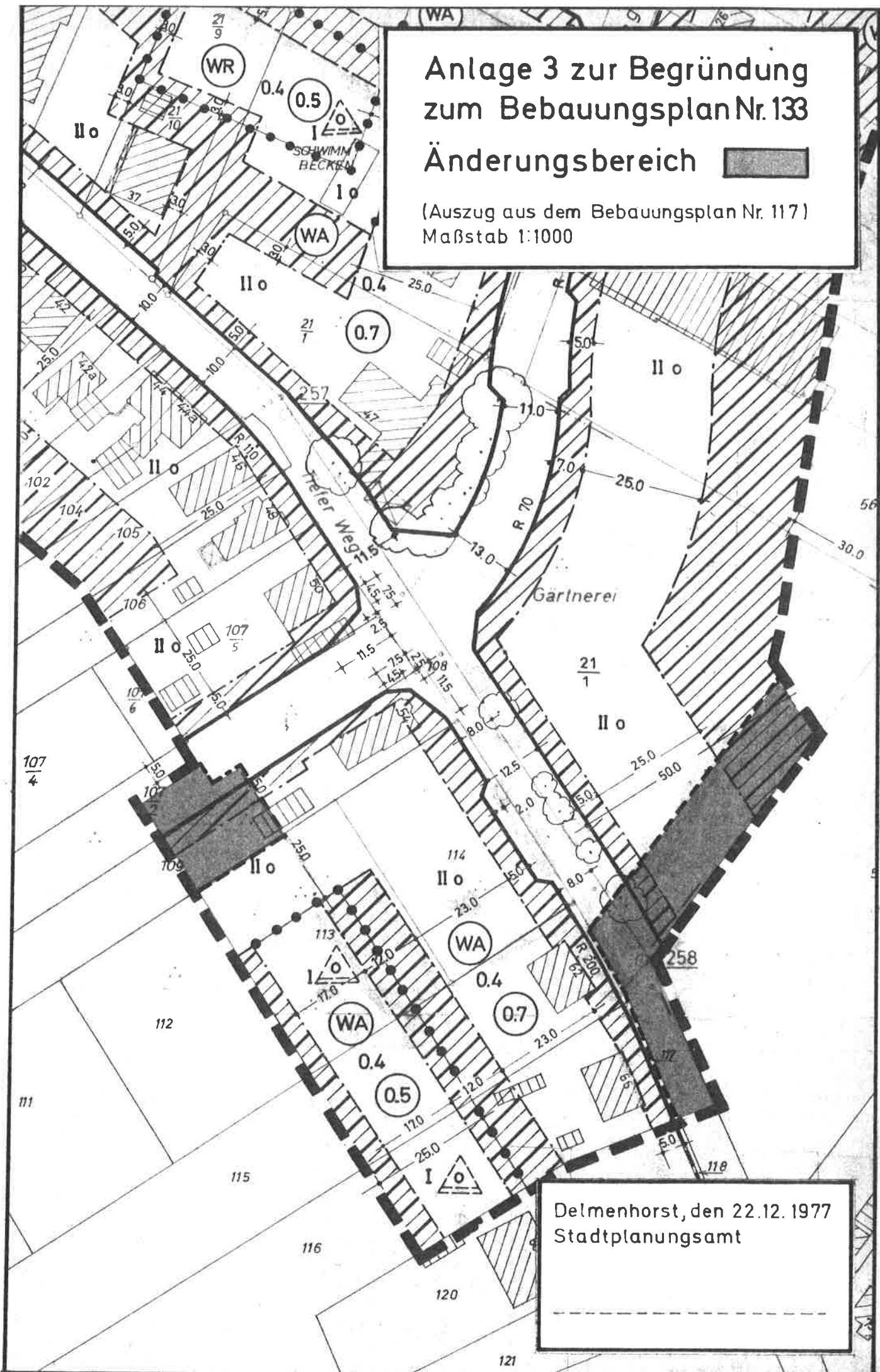
Anlage 2 zur Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 133
Änderungsbereich

(Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 29)
Maßstab 1:1000

Delmenhorst, den 22.12.1977
Stadtplanungsamt

Anlage 3 zur Begründung zum Bebauungsplan Nr.133 Änderungsbereich

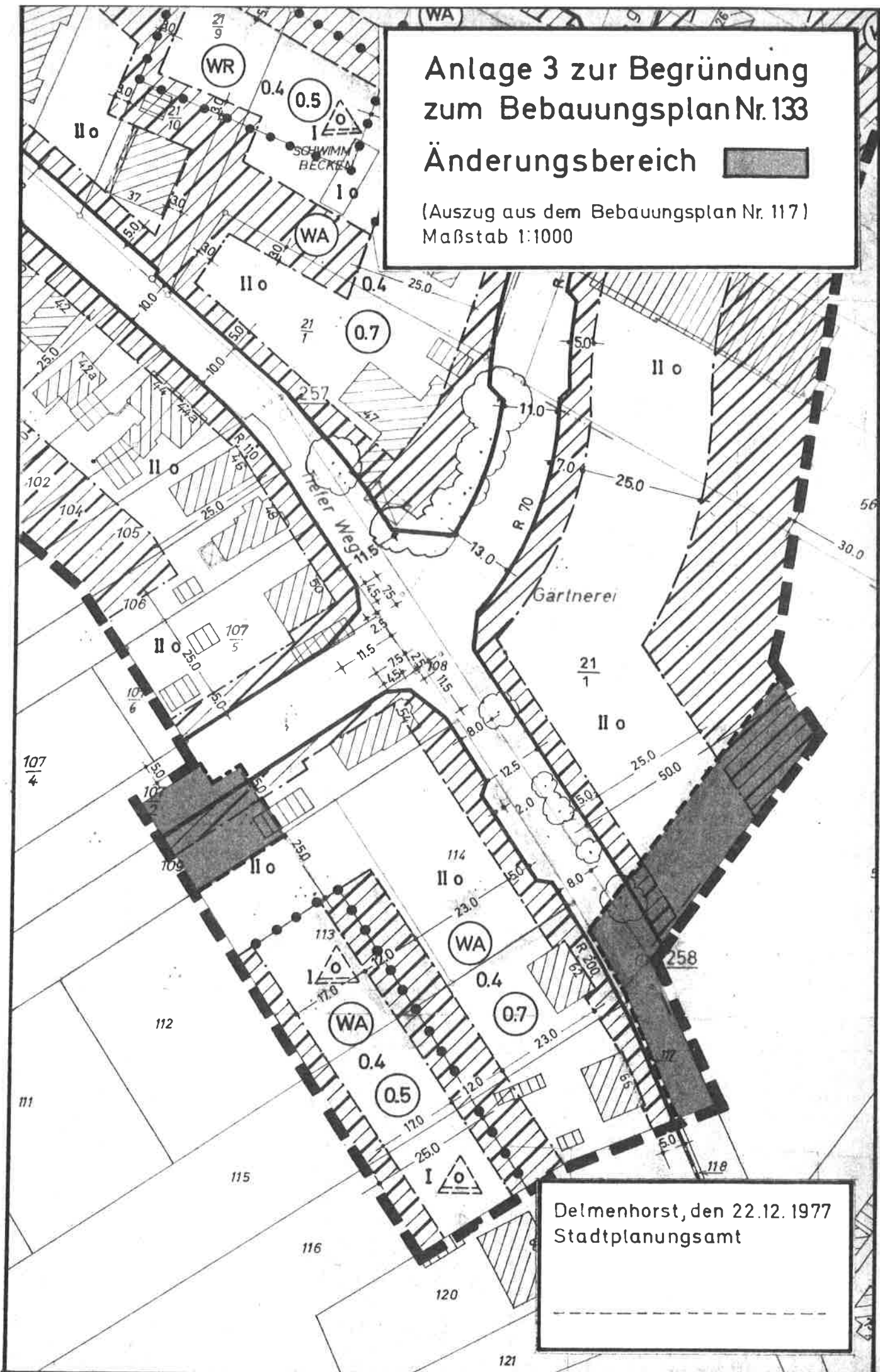
(Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 117)
Maßstab 1:1000



Delmenhorst, den 22.12.1977
Stadtplanungsamt

Anlage 3 zur Begründung zum Bebauungsplan Nr.133 Änderungsbereich

(Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 117)
Maßstab 1:1000



Delmenhorst, den 22.12.1977
Stadtplanungsamt