

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr.86

für die Flurstücke 247, 248, 254 - 257, 372 (Flur 43), 523, 524 und 529 (Flur 32) sowie für Teilflächen der Flurstücke 252, 253/1, 253/2, 262, 371/1, 374/1, 375 (Flur 43) und 525 - 528 (Flur 32) beiderseits der Syker Straße und des Reinersweges in Delmenhorst

-----

### I. Vorbemerkung

Das Planungsgebiet liegt im östlichen Stadtgebiet im Ortsteil Stickgras und umfaßt eine Fläche von ca. 15,87 ha.

Die mittlere Entfernung zum Stadtkern beträgt ca. 3,4 km.

### II. Bisherige Entwicklung

Die Syker Straße stellt als Landesstraße Nr. 75 eine der wichtigsten übergeordneten Verkehrsverbindungen der Stadt mit dem südöstlichen Umland dar. Durch ihre Anschlüsse an die Bundesstraße 75 und über die Bundesstraße 322 an die Autobahn "Hansa-Linie" erhält sie die Bedeutung einer Autobahn-Zufahrtsstraße.

Der Reinersweg dient seit langer Zeit der Erschließung der zwischen der Syker Straße und dem Annenheider Damm gelegenen Flächen.

Die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßten Flächen wurden bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt. An der Westseite des Reinersweges ist eine Streubebauung erkennbar, die schon seit langer Zeit besteht.

### III. Bisherige Planungen und Festsetzungen

Die vom Bebauungsplan erfaßte Teilfläche südwestlich der Syker Straße wurde entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes für das Gebiet der Stadt Delmenhorst in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die nordöstlich der Syker Straße liegenden Flächen sind im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Zur Durchführung der Planungsabsichten wurde parallel zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren ein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan für den betroffenen Teilbereich eingeleitet.

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

IV. Anlaß der Planaufstellung und Planungsziel

Nach § 2 (1) des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 ist den Gemeinden die Aufgabe übertragen, in eigener Verantwortung Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies erforderlich ist. In Erfüllung dieser Verpflichtung hat der Rat der Stadt Delmenhorst am 2.10.1970 und 19.3.1971 beschlossen, für den eingangs genannten Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 86 aufzustellen.

Die Aufstellung des Planes wurde insbesondere erforderlich, um die für den Ausbau der Syker Straße und des Reinersweges erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen festzusetzen. Darüber hinaus soll das Gelände beiderseits der Syker Straße und an der Ostseite des Reinersweges einer Bebauung mit gewerblichen Anlagen zugeführt werden. Diese Flächen wie auch die durch den geplanten Ausbau des Reinersweges an seiner Westseite miterschlossenen Grundstücke gehören nach heutiger Beurteilung noch zum Außenbereich im Sinne des § 19 (2) BBauG. Somit ist als Gewährleistung für die ordnungsmäßige Ausführung und Benutzung von Vorhaben in diesem Raum die Aufstellung des Bebauungsplanes gleichfalls unerlässlich.

Der Bebauungsplan soll ferner Art und Maß der baulichen Nutzung für die von ihm erfaßten Grundstücke und Grundstücksteile verbindlich festsetzen sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausweisen, damit die Bebauung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gelenkt werden kann.

V. Planinhalt

a) Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Der Art der Bodennutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86 liegt der am 21.10.1969 beschlossene Flächennutzungsplan für das Gebiet der Stadt Delmenhorst bzw. der z.Zt. im Verfahren befindliche Änderungsplan - Teilabschnitt 1 - zum Flächennutzungsplan zugrunde. Die hier getroffenen Festsetzungen entsprechen den Darstellungen der beiden vorgenannten Pläne. Im Planungsbereich wurden dementsprechend Mischgebiete (MI) und Gewerbegebiete (GE) ausgewiesen. Die in den einzelnen Baugebieten zulässigen Anlagen können den §§ 6 und 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 entnommen werden.

Das höchst zulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschoßflächenzahlen (GFZ) festgesetzt. Diese Zahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO auf den Baugrund-

stücken zulässig sind. Die in den einzelnen Baugebieten unterschiedlich festgesetzten Ausnutzungswerte können dem Plan entnommen werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Sie wurden so bemessen, um dem hier zulässigen Gewerbe ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten bieten zu können. Für alle Bauflächen sind zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Im Planbereich gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise.

Durch eine Sonderfestsetzung ist bestimmt, daß in den Mischgebieten Wohnungen im ersten Vollgeschoß nur bis in 25 m Tiefe und in den darüberliegenden Vollgeschossen nur bis in 15 m Tiefe hinter der straßenseitigen Baugrenze zulässig sind.

Auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen dürfen aufgrund einer weiteren Sonderfestsetzung Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen nicht errichtet werden.

Soweit bestehende Gebäude oder Gebäudeteile außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen stehen, sollen sie Bestandschutz genießen. Nach einer Sonderfestsetzung gelten für diese Gebäude oder Gebäudeteile die festgesetzten Baugrenzen nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Diese Sonderregelung gilt jedoch nicht für solche Gebäude, die gleichzeitig in eine öffentliche Verkehrsfläche hineinragen.

#### b) Verkehr

Der vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßte Abschnitt der Syker Straße liegt als Landesstraße Nr. 75 außerhalb der Ortsdurchfahrt und ist mit einer Fahrbahn sowie beiderseitigen Radwegen ausgestattet. Der Reinersweg ist nicht ausgebaut.

Die geplante Ausbaubreite für die Syker Straße wurde mit dem Straßenbauamt Oldenburg-Ost abgestimmt. Entsprechend ihrer verkehrlichen Bedeutung als Landesstraße erhält sie eine Ausbaubreite zwischen 15,5 und 19,0 m. Bei der Einmündung des Reinersweges ist im Verlauf der Fahrbahn eine Einfädelungsspur für den Linksabbieger vorgesehen. Neben der Fahrbahn soll die Syker Straße im Endzustand beiderseitige Sicherheitsstreifen und Entwässerungsgräben sowie einen einseitigen 2 m breiten Radweg erhalten. Weiterhin soll die Syker Straße von Grundstückszu- und -abfahrten freigehalten werden. Das gleiche gilt auch für die Bundesstraße 75 und deren Zu- und Abfahrt. Näheres hierüber ist den Sonder-

festsetzungen der Legende zum Bebauungsplan zu entnehmen. Bei der Einmündung des Reinersweges in die Syker Straße sowie der Einmündung des vorhandenen Weges über das Flurstück 523 in die Syker Straße sind aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf Forderung des Straßenbauamtes Oldenburg-Ost Sichtdreiecke angeordnet.

Der Reinersweg soll bei Breiten zwischen 12,0 und 14,0 m neben der Fahrbahn teilweise beidseitige sonst einseitige Parkstreifen und beidseitige Gehwege erhalten. Im Einmündungsbereich in die Syker Straße sind getrennte Links- und Rechtsabbiegerspuren vorgesehen.

Über die Verlängerung des Reinersweges soll nach heutigen Vorstellungen das südlich vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende, im Flächennutzungsplan als Gewerbebaufläche dargestellte Gelände erschlossen werden.

c) Flächen mit Leitungsrechten

An der Nordseite der Syker Straße wurde in einem Teilbereich eine 2,5 m breite Fläche mit Leitungsrechten zugunsten öffentlicher Leitungsträger ausgewiesen. Hier dürfen keinerlei bauliche Anlagen errichtet werden.

d) Nachrichtliche Übernahme nach § 9 (4) BBauG

Auf Wunsch des Wasserwirtschaftsamtes Brake bzw. des Ochtumverbandes wurde die Annenriede einschließlich geplanter Verbreiterung und beidseitiger 5,0 m breiter Reinigungsstreifen mit Anbau- und Bepflanzungsverbot nach wasserrechtlichen Vorschriften in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

e) Flächenangaben

Von dem ca. 15,87 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als

1. Mischgebiete (MI)	ca. 1,71 ha
2. Gewerbegebiete (GE)	ca. 13,00 ha
3. Verkehrsflächen	ca. 0,98 ha
4. Öffentliche Wasserzüge	ca. 0,18 ha

VI. Kosten und Folgemaßnahmen

Die aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 86 zu erwartenden Folgekosten werden nach heutigem Stand auf etwa 578.000,-- DM geschätzt. In diesem Betrag sind die Kosten für noch erforderlichen Grunderwerb, für die Herstellung der Kanäle, für die Straßenbefestigung einschl. Freilegung, für die Verlegung bzw. Umlegung oder Erneuerung von Wasserleitungen sowie für die Beleuch-

tungsanlagen enthalten. Die tatsächliche Höhe der für die Stadt entstehenden Kosten kann erst bei Durchführung der vorgenannten Maßnahmen ermittelt werden. Die Inanspruchnahme der Mittel erfolgt im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Flächen müssen, soweit sie sich noch nicht im Eigentum der Stadt befinden, seitens der Stadt erworben oder notfalls enteignet werden.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht erkennbar. Sollten sie im Einzelfall dennoch erforderlich sein, so können sie den Gegebenheiten entsprechend getroffen werden.

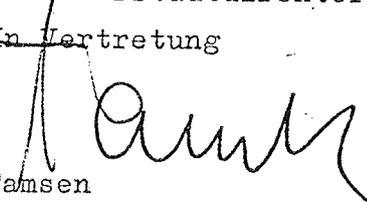
Bestehende frühere Pläne im Bereich des Planungsgebietes treten mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 86 nach § 12 des Bundesbaugesetzes außer Kraft.

Aufgestellt:

Delmenhorst, den 21.4.1971

Der Oberstadtdirektor

In Vertretung

  
Tamsen  
Stadtbaurat