

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 62

für ein Gebiet zwischen der Nordenhamer Straße/Lemwerderstraße, der Eisenbahnlinie nach Lemwerder, der Haselager Straße, der Friesenstraße und der Delme in Delmenhorst

I. Vorbemerkung

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 21,47 ha und liegt in ca. 2,0 km Entfernung nordostwärts des Stadtkernes.

II. Bisherige Entwicklung

An den bereits bestehenden, vom Bebauungsplan erfaßten Straßenzügen ist mit Ausnahme auf den Flurstücken 109, 110/1 und 110/3 zum überwiegenden Teil eine Bebauung mit gewerblichen bzw. industriellen Anlagen vorhanden.

III. Bisherige Planung und Festsetzungen

In Flächennutzungsplan 1960 der Stadt Delmenhorst sind die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßten Flächen als Gewerbebauflächen ausgewiesen. Rechtsverbindliche Bebauungspläne oder Fluchtlinienpläne sind für das Planungsgebiet bisher nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.

IV. Anlaß der Planaufstellung sowie Planungsziel

Durch § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 ist den Gemeinden die Aufgabe übertragen worden, in eigener Verantwortung Bauleitpläne aufzustellen. Aufgrund dieser Verpflichtung hat der Rat der Stadt Delmenhorst am 4.1.1963 beschlossen, für das Stadtgebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Damit wurde die Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 geschaffen.

Die Planaufstellung wurde für das vorliegende Planungsgebiet insbesondere erforderlich, um für die Grundstück Art und Maß der baulichen Nutzung verbindlich zu bestimmen, damit die weitere Bebauung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gelenkt werden kann. Ferner soll die Anbindung der Friesenstraße an die Nordenhamer Straße als Voraussetzung für die aus verkehrlichen Gründen in

Aussicht genomme Aufhebung der Einmündung der Friesenstraße in die Hasberger Straße durch Fortsetzung einer Planstraße sichergestellt werden.

V. Planinhalt

a) Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die überwiegend vorhandene Bebauung und entsprechend den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes wurden im Planungsgebiet Industriegebiete (OI) und Gewerbegebiete (GE) festgesetzt.

Für die Grundstücke an der West- und Südseite sowie an der Ostseite der Nordenhamer Straße bis einschließlich Flurstück 111/7 und beiderseitig der Industriestraße von Hasberger Straße bis einschließlich Flurstück 106 bzw. Flurstück 97 erfolgte die Ausweisung von Industriegebieten. Die übrigen noch vom Bebauungsplan erfaßten Grundstücke an der Nordenhamer Straße/Lemwerderstraße desgleichen an der Industriestraße/Lemwerderstraße wurden als Gewerbegebiete festgesetzt. Die in den einzelnen Baugebieten zulässigen Anlagen sind in den §§ 8 und 9 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 festgelegt.

b) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in den einzelnen Baugebieten durch Baugrenzen abgegrenzt. Um den hier zulässigen Gewerbe ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten, wurden die überbaubaren Flächen großzügig bemessen.

In den einzelnen Baugebieten gelten die einschlägigen Bestimmungen für die offene Bauweise.

Während für die Gewerbegebiete die 2geschossige Bauweise als Höchstgrenze festgesetzt ist, gilt in den Industriegebieten die Baustufe 3. Das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke in den Gewerbegebieten wird durch Grund- und Geschößflächenzahlen, das der Grundstücke in den Industriegebieten durch Grundflächenzahlen und Baumassenzahlen bestimmt, die in den einzelnen Baugebieten den Höchstzulässigen Werten des § 17 der Baunutzungsverordnung entsprechen. So wurde in den Gewerbegebieten die Grundflächenzahl 0,8 und die Geschößflächenzahl 1,2 und in den Industriegebieten die

Grundflächenzahl 0,7 und die Baumannszahl 9,0 festgesetzt.

Durch eine Sonderfestsetzung ist bestimmt worden, daß Höhenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung sowie Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten) nicht errichtet werden dürfen.

c) Verkehr

Die Nordenhamer Straße dient dem Zweck einer Haupteerschließungs- und Zubringerstraße der angrenzenden und nördlich daran liegenden Industrie- und Gewerbegebiete. Daneben erfüllt sie die Aufgabe zusammen mit der Nordstraße, den aus den nördlichen sowie östlichen und südöstlichen Einzugsbereichen nicht dem Ziel der Innenstadt dienenden Verkehr aufzunehmen und somit zur verkehrlichen Entlastung der Innenstadt beizutragen. Während im Norden die Anbindung an die Stedinger Straße (Landesstraße 75) durch die Nordstraße gegeben ist, wird der Straßenzug im Süden z.Zt. noch über die Hasberger Straße an die Bremer Straße (Landesstraße 87) und Syker Straße (Landesstraße 75) angebunden.

Mit dem großzügigen Ausbau der Nordenhamer Straße konnte auch dem Schwerverkehr eine leistungsfähige Verbindungsstraße angeboten werden.

Die Industriestraße als reine Erschließungsstraße des angrenzenden Industrie- und Gewerbegebietes soll im Endzustand neben einer 7 m breiten Fahrbahn beiderseitige Parkstreifen und Gehwege erhalten.

Die Planstraße als verlegte Erisenenstraße mit Anbindung an die Nordenhamer Straße soll eine 7 m breite Fahrbahn, beiderseitige Gehwege und einen 1seitigen Parkstreifen erhalten.

d) Grünflächen

Der im Bebauungsplan ausgewiesene öffentliche Grünzug entspricht einer Teilfläche der im Flächennutzungsplan entlang der Deime vorgesehenen Grünverbindung. Die Breite ist mit 20 m festgesetzt worden.

e) Bahnanlage

Der vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßte Teil der Eisenbahnstrecke Delmenhorst - Lemwerder und die innerhalb eines Sichtdreieckes beim Bahnübergang mit der Lemwerderstraße bestehenden Bau- und Anpflanzungsbeschränkungen sind nach § 9 (4) des Bundesbaugesetzes nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

f) Wasserflächen

Der vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßte Wasserlauf der Delme (Öffentlicher Wasserzug 1) ist nach § 9 (4) des Bundesbaugesetzes in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden.

g) Flächenangaben

Von dem ca. 21,47 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als

1. Gewerbegebiete	ca. 2,57 ha
2. Industriegebiete	ca. 14,22 ha
3. Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 2,98 ha
4. Öffentliche Grünflächen	ca. 0,85 ha
5. Öffentliche Wasserläufe	ca. 0,40 ha
6. Bahnanlagen	ca. 0,45 ha

VI. Kosten

Die gesamte Höhe der der Stadt Delmenhorst entstehenden Kosten für den Ausbau der noch nicht fertiggestellten Straßen, der Planstraße und des öffentlichen Grünzuges sowie die sonstigen Erschließungsmaßnahmen einschließlich eventueller Entschädigungen kann erst bei Durchführung der Planungsabsicht ermittelt werden.

Die erforderlichen Maßnahmen und die Inanspruchnahme der Mittel geschieht in Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

VII. Folgendermaßnahmen

Die für die Anlage des öffentlichen Grünzuges aus dem Flurstück 110/3 in Anspruch zu nehmende Fläche sowie die für die Neuanlage der Planstraße erforderliche Fläche muß durch die Stadt erworben, übernommen oder notfalls enteignet werden. Alle übrigen im Bebau-

ungsplan ausgewiesenen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen befinden sich im Eigentum der Stadt. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht erkennbar. Sollten diese sich jedoch für notwendig erweisen, so werden sie den jeweiligen Gegebenheiten entsprechend getroffen.

Bestehende frühere Pläne im Bereich des Planungsgebietes treten mit der Bekanntgabe des Bebauungsplanes Nr. 62 nach § 12 des Bundesbaugesetzes außer Kraft.

Aufgestellt:

Dolmenhorst, den 11.7.1968

gez. Tamsen

Tamsen
Stadtbaurat