Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 9

für ein Gebiet zwischen der Lemwerderstraße, Nordenhamer Straße, der Delme, Heidkruger Bäke, Hasberger Straße, den Flurstücken 69, 72, 74 und der Eisenbahn in Delmenhorst

- -

I. Vorbemerkung

Das ca. 21,94 ha große Planungsgebiet liegt ca. 2,5 km nord-ostwärts des Stadtkernes in den Ortsteilen Schafkoven/Donneresch.

II. Bisherige Entwicklung

Der stetige Bedarf an ausreichend bemessenen Gewerbe- und Industriegrundstücken veranlaßte die Stadt, die Nordenhamer Straße als Verbindungs- und Anliegerstraße anzulegen und auszubauen. Hiermit konnte die Voraussetzung zur Ansiedlung des Schlachthofes und eines schlachtviehverarbeitenden Großbetriebes im südlich anschließenden Gebiet geschaffen werden.

Im Bereich des Bebauungsplanes wurden an der Lemwerderstraße eine größere Baufirma und die Kläranlage für die Stadt orientiert.

Die hieran nördlich anschließende Fläche wurde bisher ausschließlich landwirtschaftlich genutzt, bis auf die Altbebauung an der Straße Donneresch mit einzelnen Handwerksbetrieben, Bauernhöfen und Wohnhäusern.

III. Bisherige Planung und Festsetzungen

Der Flächennutzungsplan 1960 für das Stadtgebiet von Delmenhorst weist für Teilflächen an der Lemwerderstraße "Industrie- und Gewerbegebiet", für das unmittelbar an-

schließende Gelände "Kläranlage" und für den restlichen Teil zwischen Bahntrasse und der Delme "landwirtschaftliche Nutzfläche" aus. Zwischen Bahn und der Hasberger Straße wurden die Grundstücke beiderseits der Straße Donneresch als "Wohngebiet" gekennzeichnet.

Rechtsverbindliche Fluchtlinien- oder Bebauungspläne für dieses Gebiet liegen nicht vor bzw. sind nicht bekannt.

IV. Anlaß der Planaufstellung sowie Planungsziel

Der stetige Bedarf an ausreichend bemessenen Gewerbe- und Industriegrundstücken in verkehrsgünstiger Lage und auch möglichst mit Anschluß an die Bahn zwingt die Stadt, entsprechend geeignetes Gelände auszuweisen und vorzuhalten. Weiterhin mußte für den bereits erkennbaren Bedarf an Einstellplätzen ein größerer öffentlicher Parkplatz in Nähe des Schlachthofes geschaffen werden.

Der Rat der Stadt Delmenhorst beschloß in der Sitzung vom 4.1.1963, für das Planungsgebiet einen Bebauungsplan im Sinne des § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 aufzustellen. Hiermit sollen die rechtlichen und stadtplanerischen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Erschließung, Bebauung und Nutzung des gesamten Planungsgebietes geschaffen werden.

Mit der Regulierung eines Teilabschnittes der Delme wurde die Möglichkeit zur verkehrsgünstigen Orientierung des Parkplatzes geschaffen.

Eine größere Zone entlang des Flusses wurde abgetrennt und steht als Abschirmgrün mit Wanderweg der Öffentlichkeit zur Verfügung.

Mit der Trassierung der Planstraße konnte gleichzeitig die Trennung in Gewerbe- und Industrieflächen erreicht

werden. Ausreichend tiefe Grundstücke für die Ansiedlung verschieden gearteter Gewerbezweige mit teilweiser Möglichkeit des Bahnanschlusses stehen zur Verfügung.

Mit dem privaten Abschirmgrün an der Bahntrasse konnte ein begrenzter Schutz für das sich ostwärts anschließende allgemeine Wohngebiet erreicht werden.

Der vom Stadtbauamt am 12.8.1963 aufgestellte und am 3.1.1964 vom Rat der Stadt genehmigte Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 22.4. bis 21.5.1964 öffentlich ausgelegt.

Die vorgetragenen "Anregungen und Bedenken" und die Wünsche der anzusiedelnden Betriebe ließen es zweckmäßig erscheinen, den Bebauungsplan aus dem Verfahren zu ziehen und durch einen zu überarbeitenden Bebauungsplan zu ersetzen.

V. Planinhalt

a) Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan weist für die z.T. bereits gewerblich genutzte Fläche zwischen der Lemwerderstraße, Nordenhamer Straße, Planstraße und der Bahnlinie "Industriegebiet" aus, während das zwischen Planstraße und Delme liegende Gelände als "Gewerbegebiet" gilt.

Zwischen Bahnlinie und Hasberger Straße wurde für die Grundstücke nördlich der Straße Donneresch "Mischgebiet" und südlich der Straße "allgemeines Wohngebiet" vorgesehen.

Die Nutzung der Grundstücke ist im Rahmen der §§ 4, 6, 8 und 9 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 möglich.

Zur Abschirmung der Belästigungen aus dem Industrie- und Mischgebiet liegt entlang der Bahnlinie und der Delme eine ca. 10,0 m breite private Grünfläche, die von den jeweiligen Eigentümern aufzuforsten und zu unterhalten ist.

Die öffentliche Grünfläche entlang der Delme, der Bahnlinie und der Heidkruger Bäke gilt als Erholungsfläche mit Wanderweg.

b) Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Industriegebietes gilt die Baustufe III, während im Gewerbegebiet die 2geschossige offene Bauweise vorgesehen ist.
Im Mischgebiet wurde die Hauptbauzone für die 2geschossige offene Bauweise auf 14,0 m beschränkt, während die 1geschossige 2.Bauzone bis zur Nutzungsgrenze reicht.

Im allgemeinen Wohngebiet können die Grundstücke in 14,0 m Tiefe in der 2geschossigen offenen Bauweise bebaut werden. Zwischen Geschoßgrenze und Baugrenze, d.h. in der 11,0 m tiefen 1geschossigen 2.Bauzone dürfen bei Mehrfamilienwohnhäusern keine Wohnräume errichtet werden. Hier sind nur erdgeschossige Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig.

Die in § 17 der Baunutzungsverordnung als Höchstzahlen angegebenen Ausnutzungswerte gelten für das jeweilige Baugebiet.

Bei Nichteinhaltung der zulässigen Vollgeschosse gelten jedoch die entsprechenden verringerten Tabellenwerte.

c) Verkehr

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

Dem Bedarf des Industrie- und Gewerbegebietes entsprechend erhält die Planstraße eine 7,0 m breite Fahrbahn mit einem einseitigen 0,7 m breiten Schutzstreifen sowie auf der gegenüberliegenden Straßenseite einen 2,0 m breiten Parkstreifen und einen 1,8 m breiten Fußweg mit einer Gesamtbreite von 11,5 m.

Im Bereich des Wohn- und Mischgebietes wird das Gesamt-Profil verändert, wobei die Fahrbahn eine Breite von 7,5 m und beiderseitige Fußwege von je 2,0 m erhält.

d) Grünanlagen

Das Begleitgrün an Delme und Heidkruger Bäke wird bis auf den Teil im Mischgebiet als öffentliche Grünanlage angelegt und mit Wanderwegen erschlossen.

Die Breite von ca. 20,0 m sichert einen ausreichenden Schutz gegen die benachbarten Gewerbebelästigungen. Der ca. 10,0 m breite als private Grünfläche gekennzeichnete Streifen entlang der Bahnlinie und eines Teiles der Delme ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer aufzuforsten und zu unterhalten. Er dient zur Abschirmung für das benachbarte Wohngebiet und zur rückwärtigen Einsichtnahme in diese gewerblich genutzten Flächen.

e) Flächenangaben

Das Planungsgebiet ist ca. 21,94 ha groß.
Hiervon entfallen auf

öffentliche Verkehrsflächen	1,69 ha
öffentliche Grünflächen mit Parkplatz	2,05 ha
Eisenbahnfläche	0,21 ha
allgemeines Wohngebiet	1,77 ha
Gewerbegebiet	5,53 ha
Industriegebiet	10,69 ha

VI. Kosten

Die genaue Höhe der der Stadt Delmenhorst entstehenden Kosten für die Straßenanlagen, öffentliche Grünfläche, Erschließung und Entschädigung usw. kann erst bei Durchführung der Planungsabsicht ermittelt werden.

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

VII. Folgemaßnahmen

Die für Straßen, Straßenerweiterung und öffentliche Grünanlagen benötigten Flächen müssen von der Stadt erworben, übernommen oder notfalls enteignet werden, soweit sie nicht bereits im Besitze der Stadt sind.

Sofern sich auf Grund des Bebauungsplanes für einzelne Grundstücke Nutzungsbeschränkungen ergeben sollten, die sich als Enteignung im Sinne des Art. 14 des Grundgesetzes darstellen, wird auf Antrag eine Entschädigung nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes gewährt.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht erkennbar. Sollten diese jedoch notwendig werden, so werden sie den jeweiligen Gegebenheiten entsprechend getroffen.

Eventuell bestehende frühere Pläne im Bereich des Planungsgebietes treten mit der Bekanntgabe dieses Planes nach § 12 Bundesbaugesetz außer Kraft.

Aufgestellt:

Delmenhorst, den 21.12.1964

Tamsen
Stadtbaurat