

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 149

für das Gebiet zwischen der Delme, Welse und der Nordenhamer Straße
in Delmenhorst

I. Bisherige Entwicklung, bestehende Planung

Das Planungsgebiet befindet sich im nordöstlichen Stadtbereich und umfaßt eine Fläche von ca. 11,22 ha. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2,0 km.

Der überwiegende Teil der vom Geltungsbereich erfaßten Flächen wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Der hier bereits angesiedelte Gewerbebetrieb entspricht in seiner Nutzung den Festsetzungen des hier bisher geltenden Bebauungsplanes Nr. 63. Das Planungsgebiet selbst ist verkehrlich noch unerschlossen, wird jedoch im Süden von der Nordenhamer Straße tangiert. Darüber hinaus wird das zu beplanende Gebiet gleichlaufend mit den Geltungsbereichsgrenzen von den öffentlichen Wasserzügen 1 und 2 (Delme und Welse) markiert.

Als vorbereitender Bauleitplan besteht für das Gebiet der Stadt Delmenhorst der am 22. 5. 1979 vom Rat der Stadt beschlossene Flächennutzungsplan. Insbesondere im südlichen Planbereich, in einem Streifen vom ca. 60 m von der Nordenhamer Straße ausgehend, greifen die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 9 und Nr. 63 ein (siehe hierzu die Anlagen 1 und 2 zur Begründung).

II. Anlaß der Planaufstellung und Planungsziel

Die Gemeinden haben nach § 1 (3) des Bundesbaugesetzes (BBauG) die Aufgabe, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Rat der Stadt Delmenhorst hat am 12. 7. 1979 in Erfüllung dieser Verpflichtung die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das eingangs genannte Gebiet beschlossen und damit die Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 149 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. Daraus ergibt sich für die Stadt Delmenhorst die Verpflichtung, weitere Flächen im heutigen Außenbereich hierfür zu sichern.

In Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sollen somit in dem Bebauungsplan Nr. 149 Gewerbegebiete ausgewiesen werden. Mit Rücksicht auf die im wesentlichen entgegen der Hauptwindrichtung befindlichen Wohngebiete und aus Gründen der Landschaftsgestaltung soll das gesamte Gewerbegebiet durch einen ca. 20,0 m breiten Grüngürtel entlang der vorgenannten Wasserzüge umgeben werden, der zudem einen Wanderweg aufnehmen kann.

Die Erschließung des Plangebietes ist mit einer von der Nordenhamer Straße ausgehenden Planstraße mit Abzweigung vorgesehen. Der Bebauungsplan soll hierfür die nötigen öffentlichen Verkehrsflächen festsetzen. Der zu erwartende Verkehr aus den Gewerbegebieten kann von hier aus über die entsprechend bereits ausgebaute Nordenhamer Straße an das vorhandene leistungsfähige Verkehrsnetz des Stadtgebietes angeschlossen werden.

Mit den Planungen sollen die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 149 eingreifenden rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 9 und Nr. 63 geändert und der planerischen Zielsetzung angepaßt werden. Die bisher im Bebauungsplan Nr. 9 geplante Begradigung der Delme soll aufgrund neuerer Erkenntnisse zugunsten der natürlichen Flußführung entfallen. Das im nordwestlichen Planabschnitt des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 63 ausgewiesene Mischgebiet kann aus Gründen derzeitiger Anforderungen an den Emissionsschutz nicht aufrecht erhalten werden, da somit eine mögliche Wohnbebauung in

unmittelbare Nachbarschaft gewerblicher Nutzung gerückt würde. Aus dieser Erkenntnis heraus sollen mit Rücksicht auf die westlich der Welse vorhandenen Wohngebiete hierfür die gewerblichen Bauflächen gegliedert werden, so daß in Verbindung mit dem geplanten Grünzug keine wesentlichen Störungen auftreten können. Auf die in diesem Bereich bisher geplante Planstraße kann nunmehr verzichtet werden, da die Erschließung für das gesamte Areal der Gewerbegebiete mit einer zentral geführten Planstraße nebst Abzweigung erfolgen soll.

III. Planinhalt

In der Art der Bodennutzung wurde der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan vom 22. 5. 1979 für das Gebiet der Stadt Delmenhorst entwickelt. Die in dieser Hinsicht getroffenen Festsetzungen stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. 9. 1977 sieht im § 1 vor, die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung festzusetzen. Entsprechend dieser Bestimmung und unter Berücksichtigung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sind für den Planbereich Gewerbegebiete ausgewiesen. Mit Rücksicht auf die im westlichen Planbereich angrenzende Wohnbebauung ist hier eine Teilfläche der Gewerbegebiete dahingehend eingeschränkt, daß hier nur solche Anlagen zulässig sind, deren Emissionen nicht wesentlich stören. Im übrigen wird die Zulässigkeit der Anlagen in den Gewerbegebieten durch den § 8 BauNVO in der Fassung vom 15. 9. 1977 geregelt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Gewerbegebieten durch Grund- bzw. Geschößflächenzahlen geregelt. Diese Zahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschößfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind.

Für die Gewerbegebiete werden allgemein drei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

Im Planungsgebiet gilt die offene Bauweise.

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

Infolge einer Sonderfestsetzung dürfen auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten) Nebenanlagen nach § 14 (1) der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. 9. 1977 sowie bauliche Anlagen nach § 12 (1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung nicht errichtet werden.

Von den nicht überbaubaren Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Nordenhamer Straße und den dort straßenseitigen Baugrenzen ist ein 5,0 m breiter Streifen gemäß § 9 (1) 25. BBauG mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Ausgenommen davon sind erforderliche Grundstücksauffahrten. Im Bereich des Sichtdreiecks dürfen weder bauliche Anlagen noch Anpflanzungen die Obergrenze von 0,8 m über Straßenoberkante überschreiten. 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 Nordenhamer Straße erreicht werden.

Im Planungsgebiet sind einige erhaltenswerte Bäume vorhanden, die durch Neupflanzungen nicht zu ersetzen sind. Zur Erhaltung des Umweltwertes sind diese Bäume aus städtebaulicher Sicht zu schützen. Im Bebauungsplan wurde das entsprechend festgesetzt. Hier wird besonders darauf hingewiesen, daß nach § 156 (2) BBauG die Beseitigung, Beeinträchtigung oder Zerstörung von erhaltenswerten Bäumen mit einer Geldbuße bis zu 20.000,-- DM geahndet werden kann.

Entlang der öffentlichen Wasserzüge Delme und Welse sind 5,0 m breite Seitenstreifen mit Anbau- und Bepflanzungsverbot nach wasserrechtlichen Vorschriften nachrichtlich gemäß § 9 BBauG in den Bebauungsplan übernommen.

Die im Bebauungsplan aufgenommenen KV-Leitungen (110 und 20 KV) gelten nicht als Festsetzung. Auf einzuhaltende Sicherheitsabstände nach den VDE-Bestimmungen wird hingewiesen.

Zur baulichen Nutzbarmachung der gewerblichen Bauflächen ist eine Erschließungsstraße mit Abzweigung und den Planbezeichnungen Planstraße A und B als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Sie endet jeweils mit einem Wendeplatz. Auf diese Weise können dem zu erwartenden Schwerverkehr auch außerhalb der Grundstücke entsprechende Wendemöglichkeiten angeboten werden. Die vorgesehene Ausbaubreite der Planstraßen beträgt 13,0 m. Darin sind neben der Fahrbahn beidseitige Fußwege und einseitig von Straßengrünabschnitten unterbrochene Parkstreifen geplant (siehe Anlage 3 zur Begründung). Mit der vom Wendeplatz der Planstraße A bis zum öffentlichen Grünzug verlaufenden Verkehrsfläche sollen die dort anschließenden Gewerbegrundstücke erschlossen werden.

IV. Kinderspielplätze/Grünanlagen

In dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 149 sind ausschließlich Gewerbegebiete ausgewiesen. Da in diesen Gebieten Wohnungen allgemein nicht zulässig sind, ist ein Bedarf an Kinderspielplätzen nicht gegeben.

Entlang der vom Geltungsbereich erfaßten Wasserzüge Delme und Welse ist in Abschirmung zu den Gewerbegebieten ein ca. 20,0 m breiter Grünzug vorgesehen. Dieser Grünzug soll mit dem 5,0 m breiten Seitenstreifen einen Wanderweg aufnehmen, der über den Mündungsbereich der beiden Wasserzüge hinaus den Uferbereich der Öffentlichkeit zum Zwecke der Naherholung erschließen kann.

V. Flächenangaben

Von dem ca. 11,22 ha großen Planungsgebiet werden ausgewiesen als:

1. Gewerbegebiete	ca. 7,93 ha
2. Straßenverkehrsflächen	ca. 0,59 ha
3. Grünflächen	ca. 1,93 ha
4. Öffentliche Wasserzüge	ca. 0,77 ha
	ca. 11,22 ha
	=====

VI. Kosten und Folgemaßnahmen

Zu den kostenwirksamen Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen, gehört der Ausbau der Planstraße A. Die entstehenden Kosten werden insbesamt auf ca. 700.000,-- DM nach heutigem Stand geschätzt. Die Durchführung der Maßnahmen ist für die Jahre 1980/81 vorgesehen.

Für die Finanzierung der erforderlichen Maßnahmen kann die Bereitstellung der Mittel aus dem Haushalt erwartet werden.

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.

Die Aufstellung eines Sozialplanes nach § 13 a BBauG ist bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht zu erwarten. Sollten diese dennoch erforderlich werden, so bildet der Bebauungsplan hierfür die Grundlage.

Bestehende frühere Pläne im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 149 treten mit der nach § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung außer Kraft.

Delmenhorst, den 1. Oktober 1979

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung



Oetting
Stadtbaurat

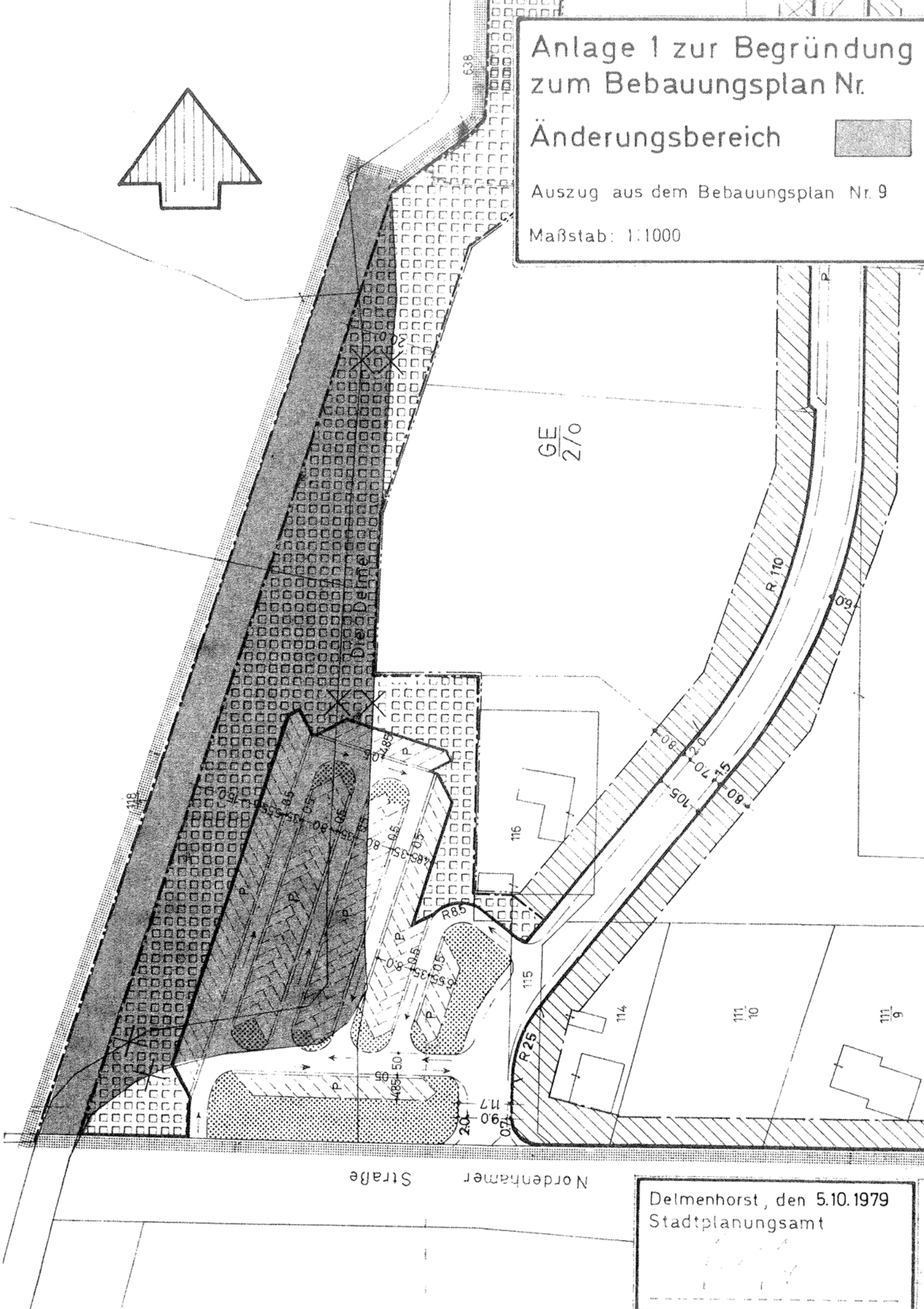
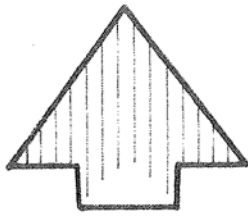
Anlage 1 zur Begründung zum Bebauungsplan Nr.

Änderungsbereich



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 9

Maßstab: 1:1000



Delmenhorst, den 5.10.1979
Stadtplanungsamt

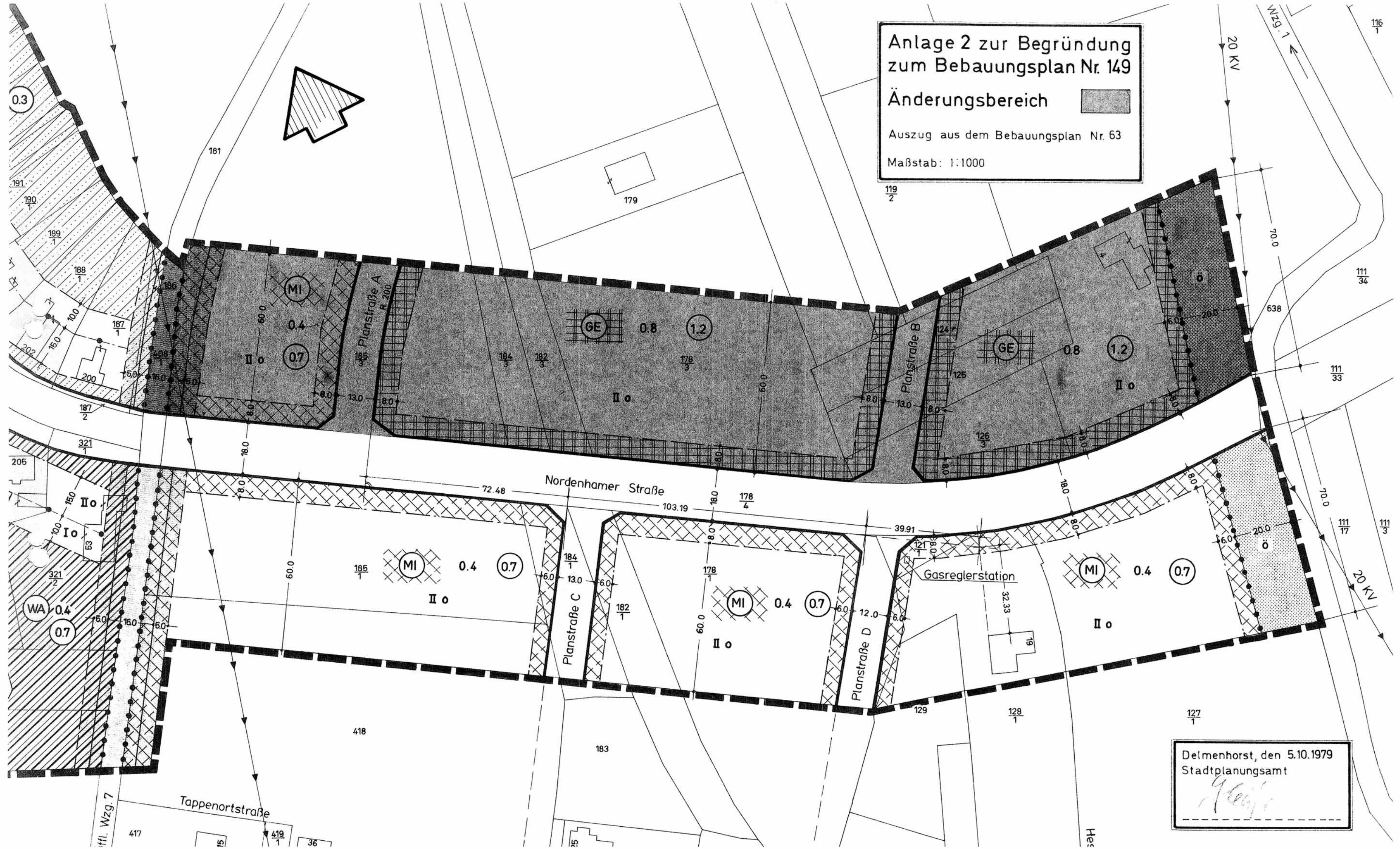
Anlage 2 zur Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 149

Änderungsbereich



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 63

Maßstab: 1:1000



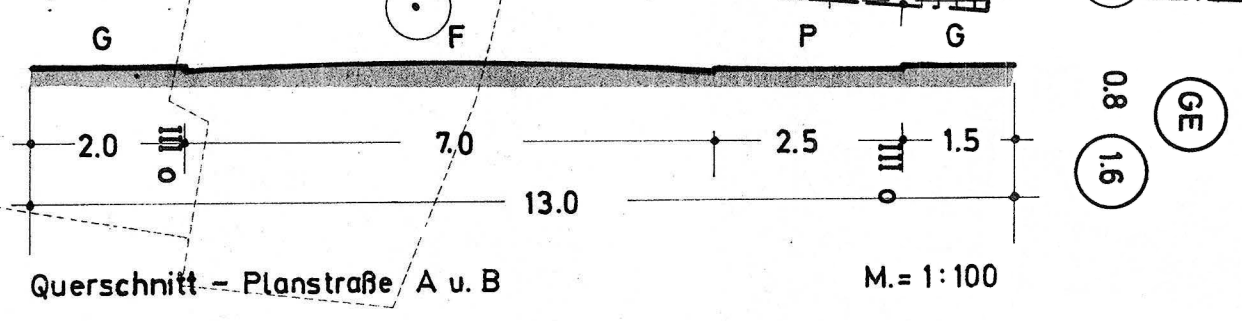
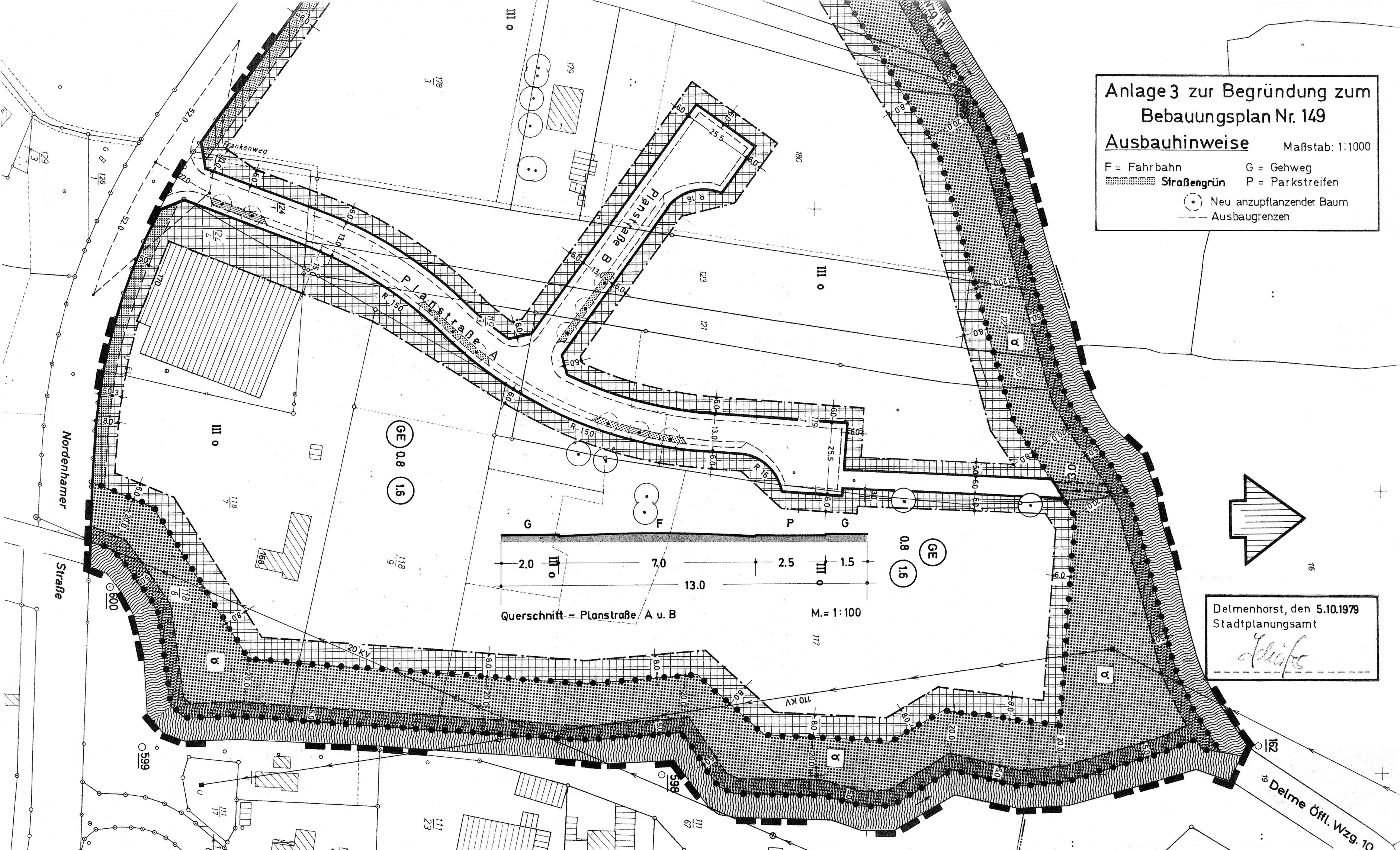
Delmenhorst, den 5.10.1979
Stadtplanungsamt

Anlage 3 zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 149

Ausbauhinweise

Maßstab: 1:1000

F = Fahrbahn G = Gehweg
 ■■■■■ Straßengrün P = Parkstreifen
 ○ Neu anzupflanzender Baum
 --- Ausbaugrenzen



16

Delmenhorst, den 5.10.1979
 Stadtplanungsamt
Idiops