



B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 204

Die Flurstücke 134/1, 134/2, 136/3 und 136/4 der Flur 47 öst-
des Brendelweges zwischen der Annenriede und der Nebenbahn
Imenhorst

I. Bisherige Entwicklung, bestehende Planung

Das Planungsgebiet befindet sich im südlichen Stadtrandbereich und umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 1,9 ha. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3,0 km.

Die vom Geltungsbereich erfaßten Flächen werden im wesentlichen noch landwirtschaftlich genutzt. Die verkehrliche Anbindung der künftigen gewerblichen Bauflächen kann ausgehend vom Brendelweg über das dort bereits vorhandene Betriebsgelände erfolgen, da sich die künftigen Bauflächen bereits vollständig im Eigentum des Betriebsinhabers befinden. Im Südwesten grenzt das Planungsgebiet an das nach Adelheide führende Bahngleis des Bundes an, an das bereits der hier genannte Betrieb und auch weitere Gewerbebetriebe dieses Stadtgebietes angeschlossen sind. Im Norden begrenzt die Annenriede den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Als vorbereitender Bauleitplan besteht für das Gebiet der Stadt Delmenhorst der am 22. 5. 1979 vom Rat der Stadt beschlossene Flächennutzungsplan. Für die vom Bebauungsplanentwurf Nr. 204 erfaßten Flächen sind hier gewerbliche Bauflächen dargestellt.

II. Anlaß der Planaufstellung und Planungsziele

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.

Bedingt durch die Entwicklung der Wirtschaft im südlichen Stadtteil der Stadt Delmenhorst zeichnet sich ein ständig steigender Bedarf an gewerblich zu nutzenden Bauflächen ab. Mit dieser

städteplanerischen Maßnahme sollen rückwärtige Grundstücksbereiche ostseitig des Brendelweges entsprechend dem gültigen Flächennutzungsplan im Einvernehmen mit dem Gewerbeaufsichtsamt als Gewerbegebiete ausgewiesen werden und somit die gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich gefördert und die betroffenen Freiflächen in die künftige Nutzung des dort bereits ansässigen Betriebes einbezogen werden. Nach dem bestehenden Landesraumordnungsprogramm und dem im Rahmen der Flächennutzungsplanerstellung daraus entwickelten landesplanerischen Rahmenprogramm ist der Stadt Delmenhorst als Mittelzentrum neben anderen Zielen auch die Entwicklung der gewerblichen Wirtschaft übertragen worden. Aber auch aus eigener Sicht besteht ein erhebliches Interesse daran, die Wirtschaftskraft der Stadt auch durch die Entwicklung vorhandener Gewerbebetriebe zu stärken und somit zur Entspannung des hiesigen Arbeitsmarktes beizutragen.

Unter Berücksichtigung der im Norden vorhandenen echten Mischbebauung (Mischgebiete) und aus Gründen eines städtebaulich geordneten Nutzungsgefülles sollen die auszuweisenden Gewerbegebiete die Einschränkung erfahren, daß hier nur solche Anlagen und Einrichtungen zulässig sind, deren Emissionen nicht wesentlich stören. Die weiteren Festsetzungen und Ausnutzungsmerkmale sollen sich an dem Maß bzw. der Zielsetzung umgebender rechtsgültiger Bauleitplanungen und der hier vorhandenen Gebietsstruktur orientieren. Mit der Angrenzung der Bauflächen an das Bahnnetz der Delmenhorst-Harpstedter Eisenbahn kann durch die weitere Verlegung eines Parallelgleises auch für die neuen gewerblichen Grundstücke ein Anschluß an das Bahnnetz ermöglicht werden. Entlang der nördlich verlaufenden Annenriede (öffentlicher Wasserzug 15) soll die Ausweisung eines öffentlichen Grünzuges im Rahmen der Gesamtgrünplanung der Stadt erfolgen. Durch die hier geplanten großzügigen Grünpflanzungen, dabei ist an naturnahe Pflanzungen einheimischer Sträucher und Bäume gedacht, entsteht mit dem vorhandenen Wasserzug und dem nördlich anschließenden Grünstreifen insgesamt durch den Sichtschutz eine natürliche Abschirmung der Gewerbebauflächen gegenüber der im Norden vorhandenen Wohn- und Mischbebauung.

Der Bebauungsplan Nr. 204 dient deshalb dem Ziel, die vorgenannten Voraussetzungen zu schaffen und somit die künftige gewerbliche Nutzung innerhalb des Planungsbereiches im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu lenken.

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, die mit Rücksicht auf die im Norden befindlichen echten Mischgebiete hinsichtlich des zulässigen Emissionsgrades so eingestuft sind, daß hier nur solche Anlagen und Einrichtungen zulässig sind, deren Emissionen nicht wesentlich stören. Die Abstufung und weitere Festlegungen erfolgen im Einvernehmen mit dem für den Immissionsschutz zuständigen Gewerbeaufsichtsamt. Darüber hinaus wird im nördlichen Grenzbereich zu den Mischgebieten durch die hier geplanten großzügigen Grünpflanzungen, die im Bebauungsplan Nr. 204 als öffentliche Grünflächen festgesetzt sind, und mit dem Wasserzug insgesamt noch zu einer Abschirmung der Gewerbegebiete beigetragen. Damit werden insbesondere auch die Gewerbebauflächen gegenüber den vorgenannten Mischgebieten optisch abgeschirmt. Auf diese Weise sollen planerisch die Belange und das Schutzbedürfnis der Anwohner in den genannten Mischgebieten Berücksichtigung finden.

Neben der planungsrechtlichen Beurteilung erfolgt bei der Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben in den einzelnen Bereichen eine Beurteilung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz. Nach Angaben des Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg gibt der Gesetzgeber hierfür

Grenzwerte vor, von denen die Genehmigungsfähigkeit eines Antrages abhängig ist. Bei dem angrenzenden Betrieb sei ein bestimmter Stoff von Bedeutung und zwar Diokthylphtalat, kurz DOP. In der letzten Ausgabe "Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft" ist für diesen Stoff ein Grenzwert von 50 mg/m³ Abgas vorgegeben. Im Zuge von Änderungsverfahren habe man der Firma unter Berücksichtigung der benachbarten Bebauung einen Grenzwert von nur 20 mg/m³ vorgeschrieben. Die durchgeführten Kontrollen von der Niedersächsischen Landesanstalt für Immissionsschutz haben ergeben, daß die Emissionen noch unterhalb dieses Wertes liegen. Durch eine noch zusätzlich installierte Filteranlage, die dem letzten Stand der heute technischen Möglichkeiten entspricht, soll selbst dieser Wert nochmals um ca. 90 % gemindert werden.

Mit der vorgenommenen Abstufung in Verbindung mit der im Einzelfall durchzuführenden immissionsschutzrechtlichen Prüfung wird den Bedürfnissen der Bewohner in den nördlichen Baugebieten im besonderen Maße Rechnung getragen.

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 Gewerbegebiete sind zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Im übrigen gilt die offene Bauweise. Die überbaubaren Flächen der gewerblichen Bauflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Für die innere Erschließung der Bauflächen des Planungsgebietes wurde aus wirtschaftlichen Erwägungen und der gegebenen Größenordnung verzichtet, da sich die betroffenen Grundstücksflächen ausschließlich im Besitz des jetzigen Betriebsinhabers und Grundstückseigentümers befinden. So kann sowohl die verkehrliche Erschließung wie auch die Ver- und Entsorgungstechnik vom Brendelweg ausgehend über und vom vorhandenen Betriebsgelände aus erfolgen. Für die Oberflächenentwässerung ist ein sogenannter Rückhaltekanal zur Annenriede nach Angaben der zuständigen Wasserbehörde in Aussicht genommen. Für den ruhenden Verkehr bestehen auf dem Betriebsgelände am Brendelweg Parkmöglichkeiten.

Im Südwesten grenzt das Planungsgebiet an das nach Adelheide führende Anschlußgleis des Bundes an, wo bereits mehrere Gewerbebetriebe mit eigenen Anschlußgleisen angeschlossen sind, so daß sich auch hier eine dahingehend weitere Nutzung anbietet.

Belange des Denkmalschutzes werden durch den Bebauungsplan Nr. 204 nicht berührt.

Die in den Bebauungsplan aufgenommene 20-kV-Freileitung gilt nicht als Festsetzung. Es wird jedoch auf die einzuhaltenden Sicherheitsabstände nach den VDE-Bestimmungen hingewiesen.

IV. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Grünplanung und Kinderspielplätze

Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird durch die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche entlang der Annenriede (öffentlicher Wasserzug 15) im Bebauungsplan Nr. 204 Rechnung getragen. Besonders schutzbedürftige Teile von Natur und Landschaft sind nicht vorhanden.

Selbständige Landschafts- und Grünordnungspläne im Sinne des Naturschutzgesetzes liegen für die Stadt Delmenhorst nicht vor. Die Grünplanung ist jedoch Bestandteil des Flächennutzungsplanes aus dem dieser Bebauungsplan entwickelt ist.

In dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 204 sind ausschließlich Gewerbegebiete ausgewiesen. Da in diesen Gebieten Wohnungen allgemein nicht zulässig sind, ist ein Bedarf an Kinderspielplätzen nicht gegeben.

V. Flächenangaben

Von dem ca. 1,9 ha großen Planungsgebiet werden mit dem Bebauungsplan Nr. 204 ausgewiesen:

1. Gewerbegebiete (GE/1)	=	ca. 1,5 ha
2. Öffentliche Grünflächen	=	ca. 0,4 ha
		<hr/>
		1,9 ha
		=====

VI. Kosten und Folgemaßnahmen

Zu den kostenwirksamen Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 204 alsbald zu treffen sind, gehört lediglich der Ausbau des öffentlichen Grünzuges. Die hierfür zu erwartenden Kosten werden nach heutigem Stand auf ca. 25.000,- DM geschätzt. Hierfür ist ausschließlich an naturnahe Pflanzungen mit einheimischen Gehölzen gedacht.

Die Bereitstellung dieser Mittel aus dem Haushalt kann erwartet werden.

Die Aufstellung eines Sozialplanes nach § 13 a BBauG ist für die Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 204 nicht erforderlich.

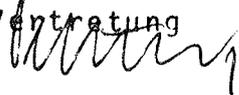
Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes werden nicht erwartet.

Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes nach § 12 BBauG treten alle bis dahin rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 204 außer Kraft.

Delmenhorst, den 6. November 1985

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung



Oetting
Stadtbaurat