

B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 **TA1**

für ein Gebiet zwischen dem Kleingartengelände an der Buchenstraße, der Stadtgrenze (Dünsener Bach), der Delmenhorst-Harpstedter Eisenbahn und der südostseitigen Grenze der Flurstücke 239 und 240/1 der Flur 45 in Delmenhorst

I. Anlaß der Planänderung und Planungsziele

Der bisherige Bebauungsplan Nr. 36 erlangte im Jahre 1967 Rechtskraft und diente mit der Ausweisung eines Industriegebiets dem Zweck, in dem Planungsgebiet in Verlängerung der Wissmannstraße auf den bis dahin städtischen Flächen einen aus dem inneren Stadtgebiet auszusiedelnden Industriebetrieb unterzubringen. Bei dem inzwischen erfolgten Ausbau der Wissmannstraße wurde insbesondere auch ein diesem Planungsziel entsprechender Straßenausbau vorgenommen. Die vorgenannte Zweckbestimmung ist inzwischen jedoch entfallen, da der Industriebetrieb zwischenzeitlich aus Delmenhorst abgewandert ist.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 79 für das nordöstlich angrenzende Wohngebiet zwischen dem Dauerkleingartengelände und dem Hasportsee wurde bereits davon ausgegangen, die inzwischen von der Stadt zurückerworbenen Flächen in einem Planänderungsverfahren von Industriegebiet in Gewerbegebiete zu ändern, um damit das aus Immissionsschutzgründen notwendige Nutzungsgefälle zu den Wohngebieten zu erzielen. Aufgrund der Lage der Stadt Delmenhorst in unmittelbarer Nähe der Großstadt Bremen mit ihrem großen Angebot an Arbeitsplätzen und der daraus resultierenden hohen Pendlerzahl Delmenhorster Arbeitskräfte zu den Gewerbebetrieben der Stadt Bremen, besteht für die Stadt Delmenhorst ein erhebliches Interesse daran, diesen unerwünschten Pendlerstrom abzubauen und entsprechende Arbeitsplätze am Wohnort der Arbeitnehmer anzubieten und zu schaffen. Das setzt eine Bereitstellung von Gewerbegrundstücken sowohl für neu anzusiedelnde auswärtige Betriebe als auch für bereits in der Stadt vorhandene Betriebe voraus, die sich an ihrem jetzigen Standort nicht mehr weiterentwickeln können oder aus Immissionsschutzgründen umgesiedelt werden müssen. Da derartige Flächen zur Zeit im Stadtgebiet

nicht in dem notwendigen Umfang zur Verfügung stehen, ist die Bereitstellung zusätzlicher Gewerbeflächen dringend erforderlich.

Diesem Zweck dient die jetzige Durchführung des Bebauungsplanänderungsverfahrens. Der Plan soll die planerische Voraussetzung für die Verwirklichung der vorgenannten Aufgabe bilden. Um die Möglichkeit für die Ansiedlung mehrerer Betriebe zu schaffen, wird dazu, ausgehend von der Wissmannstraße, die Planung einer Erschließungsstraße im mittleren Bereich des gesamten Planungsgebietes notwendig.

Weiter wird mit dem Plan das Ziel verfolgt, das bestehende städtische Naherholungsgebiet beim Hasportsee über eine Grünzugverbindung entlang des Dünsener Baches mit dem Wegenetz der Gemeinde Stuhr und dadurch mit dem Erholungsraum der Steller Heide zu verbinden.

Die Durchführung der Änderungsplanung erfolgt auf der Grundlage des zur Zeit im Aufstellungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplanes der Stadt Delmenhorst.

Infolge der Eingliederung der ehemaligen Gemeinde Hasbergen in das heutige Gebiet der Stadt Delmenhorst wurde der bisherige Flächennutzungsplan der Stadt im Rahmen der Neugliederung der Gemeinden in Niedersachsen durch Gesetz vom 26. 3. 1974 (Nds. GVBl. 12/1974, S. 201) mit Wirkung vom 31. 12. 1974 außer Kraft gesetzt. Mit den Arbeiten zur Erstellung eines neuen Flächennutzungsplanes wurde deshalb unverzüglich bereits im Jahre 1974 begonnen und als Grundlage für die Planerstellung bei dem damaligen Präsidenten des Niedersächsischen Verwaltungsbezirks Oldenburg als oberer Landesplanungsbehörde das seinerzeit für die Flächennutzungsplanerstellung der Stadt erforderliche Landesplanerische Rahmenprogramm beantragt. Dieses für die Entwurfserstellung erforderliche Programm wurde der Stadt jedoch erst am 25. 4. 1977 übergeben und am 20. 5. 1977 im Amtsblatt des Niedersächsischen Verwaltungsbezirks Oldenburg amtlich bekanntgemacht. Darüber hinaus konnte die für den Planentwurf erforderliche Kartenunterlage der Stadt erst Ende 1976 durch die zuständige Vermessungs- und Katasterverwaltung des Landes zur Verfügung gestellt werden.

Aus den dargelegten Gründen war es der Stadt erst nach den vorgenannten Zeiten möglich, den endgültigen Flächennutzungsplanentwurf auf der Grundlage der bereits durchgeführten umfangreichen Strukturanalyse und einer ersten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu erstellen und anschließend das Verfahren soweit zügig fortzuführen, daß in Kürze die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgen kann.

Hinsichtlich des Planänderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 36 kann die Rechtskrafterlangung des neuen Flächennutzungsplanes jedoch aus den oben näher dargelegten zwingenden Gründen nicht abgewartet werden. Der Stadt würde ein nicht vertretbarer Schaden entstehen, wenn nicht umgehend die von dem Änderungsplan erfaßten Flächen zur Schaffung neuer Arbeitsplätze für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben und für die notwendige Umsetzung bereits in der Stadt bestehender Betriebe sowie zur Verminderung der zur Zeit in der Stadt herrschenden Arbeitslosigkeit bereitgestellt werden.

Wie bereits angeführt, sind die im Änderungsplan vorgesehenen Festsetzungen aus dem vorliegenden Flächennutzungsplanentwurf entwickelt und im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit diesen abgestimmt worden.

II. Planinhalt

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. 9. 1977 sieht in § 1 vor, die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung und insbesondere auch nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften zu gliedern und festzusetzen. Entsprechend dieser Bestimmungen und unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung sowie in Anlehnung an die vorhandene Bebauung in den angrenzenden Gebieten wurden die Flächen im Geltungsbereich des Änderungsplanes als Gewerbegebiete ausgewiesen. Der Bereich zwischen der Planstraße und dem Kleingartengelände sowie eine geringe Teilfläche an der Südwestseite der Planstraße wurden hinsichtlich der Art der Nutzung aus Immissionsschutzgründen auf

Anlagen und Einrichtungen beschränkt, deren Emissionen nicht wesentlich stören. Damit entsprechen die hier zulässigen gewerblichen Anlagen und Einrichtungen denen, die auch in Mischgebieten neben dem Wohnen zulässig sind.

In den Baugebieten wurden drei Vollgeschosse als Höchstgrenze zugelassen. Im Bereich zwischen der Planstraße und der Bahnlinie soll im Einzelfall als Ausnahme ein zusätzliches Vollgeschoß zulässig sein, um bei zwingendem Bedarf diesem Rechnung tragen zu können, soweit sonstige städtebauliche und baurechtliche Gründe nicht entgegenstehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grund- und Geschoßflächenzahlen festgesetzt. Diese Werte geben mit 0,7 (GRZ) bzw. 1,6 (GFZ) für den gesamten Planungsbereich an, wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO höchstens zulässig sind.

Für alle Baugebiete wurde abweichend von der offenen und geschlossenen Bauweise eine Sonderbauweise festgesetzt, die Gebäudelängen über 50,0 m zuläßt. Für die Grenzabstände und Abstände der Gebäude untereinander gelten die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung.

Aufgrund einer Sonderfestsetzung dürfen auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgartenflächen) Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie bauliche Anlagen nach § 12 (1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) nicht errichtet werden. Durch diese Festsetzung soll verhindert werden, daß der Lichtraum der Verkehrsflächen zum Beispiel durch den Bau von Garagen in den Vorgärten eingeengt wird.

Die bisher nicht vorhandenen Verkehrsflächen der Planstraße sind zur Erschließung des Planungsgebietes neu anzulegen. Der Ausbau ist bei einer Gesamtbreite von 14,0 bzw. 12,0 m entsprechend der in der Anlage 1 zu dieser Begründung dargestellten Art vorgesehen. Die Planstraße endet mit einem Wendeplatz. Die vorgesehenen Längsparkstreifen sollen den ruhenden und den fließenden Verkehr tren-

nen, um so der Leichtigkeit und der Sicherheit des Verkehrs Rechnung zu tragen. Darüber hinaus besteht für die Grundstückseigentümer die Verpflichtung, Einstellplätze bzw. Garagen auf den einzelnen Gewerbegrundstücken für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf nachzuweisen.

Im Bereich zwischen der Delmenhorst-Harpstedter Eisenbahn und der Planstraße wurde für einen vorhandenen unterirdischen Kanal eine Fläche mit Leitungsrechten zugunsten öffentlicher Leitungsträger für unterirdische Versorgungsleitungen in den Bebauungsplan aufgenommen. In diesem Bereich dürfen keinerlei bauliche Anlagen errichtet werden.

Entlang der Stadtgrenze, an der Westseite des Dünsener Baches wurde ein 20,0 m breiter öffentlicher Grünzug ausgewiesen, der in Fortführung der bereits in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 79 und 131 festgesetzten Grünflächen einen Spazier- und Wanderweg aufnehmen soll. Dieser Weg mündet in das Wegenetz der Gemeinde Stuhr und soll die Parkanlage am Hasportsee mit dem Erholungsgebiet in der Steller Heide verbinden.

Zur weiteren Abschirmung des Gewerbegebietes zur vorhandenen Wohnbebauung an der Wangerooger Straße wurde entlang dem Wasserzug III Ordnung an der Nordostseite der Bauflächen ein 7,5 m breiter Streifen ausgewiesen, der aufgrund § 9 (1) 25. BBauG mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist. Diese Bepflanzung soll mindestens 3 m hoch und ausreichend dicht sein.

Eine 20 KV-Leitung, die den nördlichen Planungsbereich tangiert, wurde als vorhandene oberirdische Versorgungsanlage in dem Plan dargestellt. Diese Darstellung gilt nicht als Festsetzung des Bebauungsplanes, sondern als nachrichtliche Übernahme im Sinne des § 9 (6) BBauG.

Als Fläche für Bahnanlagen wurde das vom Geltungsbereich des Änderungsplanes erfaßte Teilstück der Delmenhorst-Harpstedter Eisenbahn (Industriebahn) in den Plan gemäß § 9 (6) BBauG nachrichtlich übernommen.

Die Darstellungen der vorhandenen Wasserläufe im Planungsbereich einschließlich geplanter Verbreiterungen und seitlicher Streifen mit Anbau- und Bepflanzungsverbot nach wasserrechtlichen Vorschriften wurden gleichfalls nachträglich in den Änderungsplan übernommen.

Von dem ca. 11,82 ha großen Planungsgebiet sind ausgewiesen als

1. Gewerbegebiete	ca. 9,88 ha
2. Verkehrsflächen	ca. 0,48 ha
3. Grünflächen	ca. 0,55 ha
4. Flächen für Bahnanlagen	ca. 0,57 ha
5. Wasserläufe	ca. 0,34 ha
	<hr/>
Summe:	ca. 11,82 ha
	=====

III. Kosten und Folgemaßnahmen

Zu den kostenwirksamen Maßnahmen, die zur Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 36 alsbald zu treffen sind, gehört insbesondere der Ausbau der gesamten Verkehrsflächen. Weiterhin sind Restarbeiten für die Herstellung des öffentlichen Grünzuges durchzuführen. Die für diese Maßnahmen zu erwartenden Kosten werden nach heutigem Stand auf etwa 450 000,-- DM geschätzt. In diesem Betrag sind alle Kosten für die Herstellung der Kanäle, die Straßenbeleuchtung, die Straßenbefestigung sowie die Verlegung von Gas- und Wasserleitungen und die Fertigstellung der öffentlichen Grünanlagen enthalten.

Die erforderlichen Mittel sind im Haushalt bereits teilweise bereitgestellt. Mit der Bereitstellung der Restmittel ist im Rahmen der Durchführung zu rechnen, die für das Jahr 1979 vorgesehen ist. Ein Teil der Kosten belastet den städtischen Haushalt nur vorübergehend, da die Anlieger in Form von Beiträgen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu den Kosten herangezogen werden.

Mit der Durchführung des Planes soll wegen der Dringlichkeit der Arbeitsplatzbeschaffung und der Bereitstellung von Gewerbe-

grundstücken unverzüglich begonnen werden, sobald der Planungsstand dies zuläßt. Andernfalls ist zu befürchten, daß die Bewerber für die Gewerbegrundstücke in das Umland abwandern, wodurch neben den verlorenen Arbeitsplätzen auch Steuerausfälle zu erwarten wären.

Die im Änderungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen befinden sich bereits im Eigentum der Stadt.

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

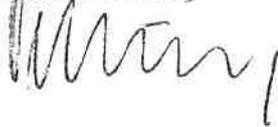
Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht zu erwarten. Soweit sie dennoch erforderlich werden sollten, bildet der Bebauungsplan hierfür die Grundlage.

Mit der Bekanntmachung des Änderungsplanes nach § 12 BBauG treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 36 vom 10. 3. 1967 außer Kraft.

Delmenhorst, den 3. November 1978

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung



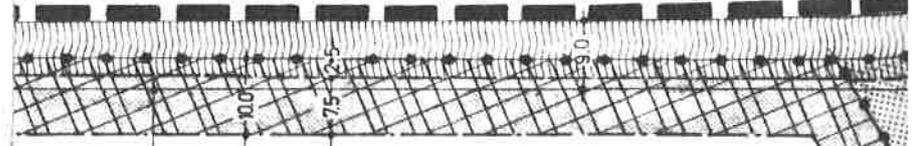
Oetting
Stadtbaurat

Anlage 1 zur Begründung Bebauungsplan Nr. 36

- Änderung des Gesamtplanes -
Ausbauvorschlag M. 1:1000
Querprofile M. 1:200

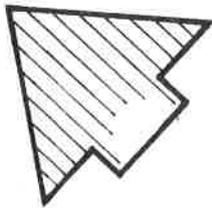
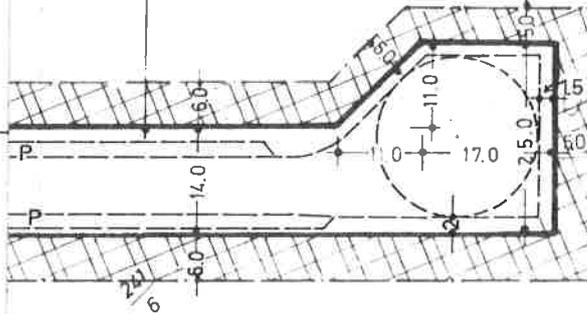
Wissmannstraße

Wissmannstraße



74.0

III
S



III A
S

GE

0.7

1.6

20 KV

Delmenhorst, den 25.9.78

Stadtplanungsamt

Schäfer