

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 1 (Innenstadt),
Änderungsplan - Teilabschnitt 24 -

mit Änderungen im Bereich der Flurstücke 21/21, 21/31 (teilweise),
113/3, 114/1, 162 (teilweise) und 164/2 der Flur 5 an der Gerhart-
Hauptmann-Straße/Am Wehrhahn in Delmenhorst

- - - - -

Das Planungsgebiet liegt nördlich am Rande des Stadtzentrums.

Der Änderungsplan umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 1,86 ha.

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 22. 5. 1979 ist das Planungsgebiet als Gewerbebaufläche und im entsprechenden Bereich als Flächen für Bahnanlagen dargestellt. Was den gewerblichen Teil angeht, entspricht das auch den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 - Innenstadt - im vorliegenden Änderungsbereich. Im Westen greift der vorliegende Bebauungsplan geringfügig in den Randbereich des Bebauungsplanes Nr. 113 ein.

Ziel der Planänderung ist es, insbesondere der vor Jahren erfolgten Höherlegung der Bahngleise Rechnung zu tragen. Die dadurch zwangsläufig hervorgerufenen Veränderungen der damaligen planerischen Zielvorstellungen sind deshalb mit dieser Neuplanung zu realisieren. Darüber hinaus soll mit dem Änderungsverfahren die Entflechtung von Gewerbe- und Sondergebieten neuer Art auf die heutige Rechtsgrundlage (Baunutzungsverordnung vom 15. 9. 1977) umgestellt werden. Auch stimmen die zu Beginn der Sechziger Jahre entstandenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Innenstadt nicht mehr mit den tatsächlichen heutigen Gegebenheiten im Änderungsbereich überein.

Die Nutzung der schon im Bebauungsplan Nr. 1 (Innenstadt) ausgewiesenen Gewerbegebiete soll bei den Neuplanungen wie bisher im Einvernehmen mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt erhalten bleiben. Das gilt auch für das Maß der baulichen Nutzung und der Festsetzung von höchstens drei Vollgeschossen und der bisherigen Geschoßflächenzahl 1,0 im Rahmen der offenen Bauweise, welches unverändert übernommen werden soll. Für die unbebauten, westlich des Wasserzuges -

Ordemannscher Kanal - gelegenen Gewerbegebiete ist mit der Neuplanung die Ausweisung von Gemeinschaftsstellplätzen zugunsten der benachbarten Gewerbegebiete vorgesehen. Hiermit wird der derzeitigen Nutzung dieser Fläche als Parkplatz für den ansässigen Betrieb entsprochen. Die Anlegung von Stell- und Parkplätzen auf dem eigentlichen Betriebsgrundstück ist aus Platzgründen nicht möglich. Auf diese Weise werden mit den Neuplanungen auch die Belange des ruhenden Verkehrs geregelt.

Die verkehrliche Erschließung der Gewerbegebiete erfolgt nach wie vor über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsstraßen Gerhart-Hauptmann-Straße/Am Wehrhahn. Straßenneuplanungen sind aufgrund des hier bereits vorhandenen Betriebes und der planerischen Gegebenheiten entbehrlich.

Entwickelt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt ausgehend von der Mühlenstraße ist eine private Grünfläche ausgewiesen. Diese Flächen sind bereits überwiegend mit einer entsprechenden Bepflanzung vorhanden. Mit weiteren vorhandenen und geplanten Grünpflanzungen im Bereich der nicht überbaubaren Flächen zu den westlich angrenzenden Mischgebieten und zur Straße Am Wehrhahn wird eine natürliche Abschirmung der Gewerbegebiete erreicht. In dem mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzenden Streifen zur Straße am Wehrhahn sind erforderliche Betriebsgrundstücks- und Parkplatzzufahrten zulässig.

Der Änderungsplan wird von einer Hauptabwasserleitung durchzogen, für dessen Trasse eine 4,0 m breite mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Delmenhorst zu belastende Fläche ausgewiesen ist.

Die in den Änderungsplan aufgenommenen Flächen für Bahnanlagen erfolgte nachrichtlich gemäß § 9 (6) Bundesbaugesetz. Das gilt auch für die Übernahme einer Richtfunkverbindung der Deutschen Bundespost. In diesem Bereich besteht eine Bauhöhenbeschränkung oberhalb 53 m über NN. Die mittlere Höhe des Planbereichs liegt bei etwa 7,5 m über NN.

Der öffentliche Wasserzug Nr. 61 (Ordemannscher Kanal) ist ebenfalls in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Des weiteren wird auf die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 1 (Innenstadt Delmenhorst), Änderungsplan - Teilabschnitt 24 - besonders hingewiesen.

Belange des Denkmalschutzes werden von der Änderungsplanung nicht berührt.

Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird durch die Ausweisung einer privaten Grünfläche in der vorgenannten Form in der Änderungsplanung Rechnung getragen. Diese im Änderungsbe- reich ausgewiesene private Grünfläche wurde entsprechend der im gül- tigen Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst dargestellten Grün- flächenplanung entwickelt.

In dem vorliegenden Bebauungsplan sind ausschließlich Gewerbegebiete ausgewiesen. Da in diesen Gebieten Wohnungen allgemein nicht zuläs- sig sind, ist ein Bedarf an Kinderspielplätzen hier nicht gegeben.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 (Innenstadt), Änderungs- plan - Teilabschnitt 24 - werden keine zusätzlichen Kosten für den öffentlichen Haushalt ausgelöst. Aufgrund dieser Planänderung kön- nen Entschädigungsansprüche nach § 44 Bundesbaugesetz nicht begrün- det werden.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbauge- setzes oder die Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 13 a Bundesbaugesetz sind hier erkennbar nicht zu erwarten.

Mit der Bekanntmachung dieses Änderungsplanes nach § 12 BBauG tre- ten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 (Innen- stadt) vom 13. 2. 1963 und des Bebauungsplanes Nr. 113 vom 30. 5. 1974 im Geltungsbereich des Änderungsplanes - Teilabschnitt 24 - zum Bebauungsplan Nr. 1 (Innenstadt) außer Kraft.

Delmenhorst, den 6. November 1985

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung


Oetting
Stadtbaurat