

**B E G R Ü N D U N G****zum Bebauungsplan 216**

für ein Teilgebiet beiderseits der Annenheider Straße zwischen dem Brendelweg und der Nebenbahnlinie nach Harpstedt einschließlich Teilflächen aus den Flurstücken 21/7, 21/14 sowie 108 bis 110 der Flur 45 in Delmenhorst

I. Bisherige Entwicklung, bestehende Planung

Das Planungsgebiet liegt im südöstlichen Stadtgebiet im Ortsteil Annenheide und umfaßt eine Fläche von ca. 11,08 ha. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt etwa 2.5 km.

Die Annenheider Straße ist ein seit langem bestehender Straßenzug, der vor etwa 10 Jahren entsprechend den Bedürfnissen des gewerblichen Verkehrs ausgebaut wurde. Auch die übrigen Verkehrsanlagen sind im festgesetzten Umfang vorhanden und angelegt.

Die Grundstücke beiderseits der Annenheider Straße sind seit langem an der Nord-Westseite überwiegend mit Gewerbebetrieben bebaut. Einzelne Einfamilienwohnhäuser, die überwiegend vor Entstehung des Gewerbegebietes vorhanden waren, werden auch heute entsprechend ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung genutzt. An der Süd-Ostseite der Annenheider Straße an der Ecke Brendelweg befindet sich ein Lager- und Werkplatz einer größeren Baufirma, während hier die übrigen, überwiegend außerhalb des Plangebietes liegenden Grundstücke vorwiegend mit Einfamilienwohnhäusern bebaut sind.

Der gesamte Planbereich wird mit Ausnahme einer Teilfläche des Sondergebietes zur Zeit vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20 vom 30.11.1965 erfaßt.

Insbesondere im Bereich der in der bisherigen Planung ausgewiesenen Industrie-Grundstücke ist der bisher zulässige Ausnutzungsgrad nicht in Anspruch genommen worden, so daß die Bebauung hier der eines Gewerbegebietes entspricht.

II. Anlaß der Planaufstellung, Planungsziel

Den Gemeinden ist nach § 1(3) des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 die Aufgabe übertragen, Bauleitpläne aufzustellen oder zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist oder soweit bestehende Pläne durch die städtebauliche Entwicklung innerhalb ihres Geltungsbereiches überholt worden sind. Aufgrund dieser Verpflichtung hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 23.06.1987 beschlossen, für den eingangs genannten Bereich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20 durch den Bebauungsplan Nr. 216 zu ersetzen.

Ziel der Bauleitplanung ist es, die im Bebauungsplan Nr. 20 festgesetzten Industriegebiete in ihrer bisher zulässigen Nutzungsintensität zurückzunehmen und hier - auch zum Schutz der benachbarten Wohngrundstücke innerhalb der angrenzenden Mischgebiet - als Gewerbegebiete zu fixieren. Hierbei soll in Teilbereichen eine Nutzungseinschränkung hinsichtlich des zulässigen Störungsgrades zusätzlich erfolgen.

Teilflächen, die innerhalb der bisherigen Industriegebiete mit alter Wohnbebauung belegt sind, wurden hierbei als Mischgebiete festgesetzt, um eine weitere Intensivierung des Störungsgrades in deren unmittelbarer Nähe zu vermeiden und dadurch den Bestand gegen übermäßige Belastungen aus den gewerblichen Bereichen zu schützen. Hierbei wurden jedoch hinsichtlich einer künftigen Wohnnutzung erhebliche Einschränkungen vorgesehen, um dem dominanten Gesamtgebiets-Charakter Rechnung zu tragen.

Grundsätzliches Ziel der Planung ist es darüber hinaus, Art und Maß der baulichen Nutzung für alle von ihm erfaßten Grundstücksbereiche entsprechend der geänderten Nutzung neu festzusetzen und die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen den erforderlichen Gegebenheiten anzupassen, um hierdurch die weitere Bebauung und Nutzung innerhalb des Planungsbereiches im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung lenken zu können.

Der vorliegende Bebauungsplan soll gleichzeitig bestehende, erhaltenswerte Landschaftsteile im Rahmen einer ausgewogenen Verbindung zwischen Natur, Landschaft und Baugebieten als erhaltenswert unter Schutz stellen und so

mit den Forderungen des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG) entsprechen, soweit dies aufgrund der bereits ausgeübten Nutzung noch möglich ist.

Der Bebauungsplan Nr. 216 wurde aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst entwickelt.

III. Planinhalt

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 sieht im § 1 vor, die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung festzusetzen. Entsprechend dieser Bestimmung wurden unter Berücksichtigung der bisherigen Entwicklung und der überwiegend vorhandenen Bebauung sowie entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan bzw. der derzeit hierzu noch im Verfahren befindlichen Änderung im Teilabschnitt 30 für die Baugrundstücke differenzierte Festsetzungen getroffen.

Der Bereich der Hausgrundstücke Annenheider Straße Nr. 200, 202 und 202A ist entsprechend der derzeitigen Nutzung als Mischgebiet in die Planung aufgenommen worden. Hierbei wurde jedoch aufgrund einer textlichen Festsetzung bestimmt, daß Anlagen und Einrichtungen nach § 6 (2) 8. BauNVO nicht errichtet werden dürfen. Ferner bestimmt eine weitere textliche Festsetzung, daß die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Damit sind in diesen Gebieten Vergnügungsstätten insgesamt ausgeschlossen.

Für Teilflächen an der Nordwestseite der Annenheider Straße wurden entsprechend der vorhandenen und voraussichtlich künftig andauernden Nutzung Mischgebiete mit der Einschränkung festgelegt, daß hier Wohngebäude unzulässig sein sollen. Nur ausnahmsweise können hier Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter zugelassen werden. Diese Festsetzung trägt sowohl dem derzeitigen Bestand als auch der künftig beabsichtigten Nutzung weitestgehend Rechnung. Die einschränkenden Bestimmungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gelten auch für diese Bereiche in vollem Umfang.

Der überwiegende Teil der Baugrundstücke beiderseits der Annenheider Straße wurde entsprechend der vorhandenen und ausgeübten Nutzung als

Gewerbegebiete festgesetzt. In Teilbereichen dieser Gewerbegebiete werden aufgrund einer Gebietsgliederung hinsichtlich des Störungsgrades Einschränkungen dahingehend vorgenommen, daß hier nur solche Anlagen zulässig sein sollen, deren Emissionen nicht wesentlich stören. Diese Einschränkungen erfolgen zum einen besonders im Hinblick auf die bestehende Konfliktsituation zwischen dem gewerblichen Bestand auf der einen und der im Mischgebiet vorhandenen Wohnnutzung auf der anderen Seite beiderseits der Annenheider Straße. Die im Planungsbereich angesiedelten Betriebe sind auch in Abstimmung mit dem Gewerbeaufsichtsamt im Rahmen der nunmehr festgesetzten Baugebiete zulässig, so daß durch die Gebietsänderung den Betrieben kein Nachteil hinsichtlich der künftigen Nutzung entsteht.

Auch für die Gewerbegebiete wurde generell die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten durch eine textliche Festsetzung insoweit ausgeschlossen, als die Ausnahmen nach § 8 (3) 3. BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Durch den Ausschluß von Vergnügungsstätten im gesamten Planungsgebiet soll eine Unterwanderung der Gebietsstruktur von vorne herein ausgeschlossen werden und die Flächen dem Handel und produzierenden Gewerbe auf Dauer vorbehalten bleiben. Insbesondere soll eine zukünftige städtebauliche Fehlentwicklung in diesem Gesamtbereich ausgeschlossen werden, da in den Übergangsbereichen zwischen Wohngebieten bzw. Mischgebieten und Gewerbegebieten ein besonderer Ansiedlungsreiz für Vergnügungsstätten aufgrund der zum einen preiswerteren Miet- bzw. Eigentumskosten und einem andererseits in unmittelbarer Nähe wohnenden Kundenpotential. Diese Situation ist hier aufgrund der umfassenden Wohnsiedlung Hasport besonders gegeben. Durch die Zulassung von Vergnügungsstätten in diesem speziellen Grenzbereich würde also die erhöhte Gefahr bestehen, daß dem produzierenden Gewerbe insbesondere, aber auch der gewerblichen Wirtschaft im Allgemeinen Flächen entzogen würden, die zur Schaffung neuer Arbeitsplätze bzw. zur Erhaltung der vorhandenen dringend benötigt werden. Hierdurch würde das städtebauliche Ziel für diesen Bebauungsplan aber unterlaufen.

Das Flurstück 141/1 (Annenheider Straße/Brendelweg) wird aufgrund der vorhandenen Nutzung als Industriegebiet festgesetzt, wobei hier nur solche Betriebe und Einrichtungen zulässig sein sollen, deren Emissionen nicht erheblich belästigen. Diese Festsetzung erfolgt insbesondere unter den Ge

sichtspunkten des Bestandsschutzes, gewährt aber gleichzeitig einen sinnvollen Übergang zu den südlich angrenzenden Industriegebieten im Bereich der Bebauungspläne Nr. 33 und 84.

Für den Bereich der vorhandenen Schießsportanlage des Schützenvereins Annenheide wurde entsprechend der vorhandenen Nutzung und in Anlehnung an die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ein Sondergebiet mit der Zweckbindung "Schießsport" festgelegt. Hier sollen Schießsportanlagen einschließlich zugehöriger Nebenanlagen wie zum Beispiel sanitäre Einrichtungen, Club- und Versammlungsräume usw. zulässig sein, wenn deren Emissionen mit Rücksicht auf die benachbarte Wohnbebauung nicht wesentlich stören. Damit wird die seit langem bestehende Anlage städtebaulich festgeschrieben.

Für alle Baubereiche gilt die Festsetzung von max. zwei Vollgeschossen mit Ausnahme des Sondergebietes, in dem lediglich ein Vollgeschoß zugelassen wird. Diese Werte gelten jeweils als Höchstgrenze und tragen sowohl dem Bestand als auch einer künftigen Erweiterung Rechnung.

Für die Industrie- und Gewerbegebiete wurde über die Geschossigkeit hinaus die Oberkante der Gebäude auf max. 21,0 m über NN begrenzt, um hier bei der Errichtung von Einzelbauteilen eine Beeinträchtigung der Nachbarbebauung von vorne herein zu vermeiden. Bei einer vorhandenen Geländehöhe von etwa 8,5 bis 9,0 m über NN können hier Gebäudehöhen von etwa 12,0 m erreicht werden.

Das Maß der baulichen Nutzung für die Baugebiete wird durch Grund- bzw. Geschoßflächenzahlen geregelt. Diese Zahlen geben an, wieviel qm Grund- bzw. Geschoßfläche je qm Grundstücksfläche im Sinne des § 19(3) BauNVO höchstens zulässig sind. Die für die einzelnen Baugebiete unterschiedlich festgesetzten Werte orientieren sich an den Höchstwerten des § 17(1) BauNVO und liegen weitgehend oberhalb der vorhandenen Ausnutzung, um den Eigentümern Erweiterungsmöglichkeiten einzuräumen.

Für die vom Bebauungsplan erfaßten Mischgebiete gilt die offene Bauweise in Anlehnung an den Bestand. Für die Industrie- und Gewerbegebiete gilt eine besondere Bauweise mit der Maßgabe, daß hier auch Gebäude mit einer größeren Gebäudelänge als 50,0 m errichtet werden können, wie dies im Rah

men der bereits vorhandenen und zu erwartenden Nutzung erforderlich ist. Hierbei ist jedoch die Abstandsregelung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ausschlaggebend.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksbereiche sind durch Baugrenzen gegeneinander abgegrenzt.

Aufgrund einer textlichen Festsetzung dürfen auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten) Nebenanlagen nach § 14(1) BauNVO sowie bauliche Anlagen nach § 12(1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) nicht errichtet werden. Diese Festsetzung hat zum Ziel, zum einen den vorhandenen Grünbestand, soweit er nicht besonders im Bebauungsplan festgelegt wurde, auch dann zu schützen, wenn er auch nicht der Baumschutzsatzung der Stadt Delmenhorst unterliegt, zum anderen soll aber auch der Seitenraum der Annenheider Straße und des Brendelweges großzügig freigehalten werden, um so dem Baugebiet den seiner Situation entsprechenden Charakter zu verleihen und die gewerblichen Anlagen in einen merklichen Abstand zur Straße zu zwingen.

Für begrenzte Bereiche bestimmt eine weitere textliche Festsetzung, daß für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen die Festsetzung der Baugrenze nur gilt, wenn sie durch einen Neubau ersetzt oder Umbauten vorgenommen werden, die einem Neubau gleichkommen. Sonstige innere Umbauten sollen als Ausnahme zulässig sein. Durch diese Maßnahme wird dem Bestandsschutz auf den bebauten Grundstücken Rechnung getragen.

Wie bereits eingangs erwähnt, sind die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen der Annenheider Straße seit langem vorhanden und entsprechend der Zweckbestimmung ausgebaut. Auch die übrigen Verkehrsflächen stehen für die vorgesehene Nutzung zur Verfügung. Die erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind weitestgehend vorhanden, wobei die für die Erschließung erforderliche Verkehrsflächen bereits im Eigentum der Stadt stehen. Weitere Eingriffe auf die Grundstücksbereiche sind daher, soweit dies zur Zeit erkennbar ist, nicht erforderlich.

In die Bauleitplanung wurde im Bebauungsplan Nr. 216 ein vorhandener Fußweg aufgenommen, der innerhalb der Baugebiete abseits der verkehrsreichen Straßenzüge der Annenheider Straße und des Brendelweges für Spaziergänger und besonders Schulkinder eine gefahrlose Verbindung zwischen den einzelnen Erschließungsbereichen ermöglichen soll. Diese Wegeverbindung dient insbesondere als Schulweg für die Schulkinder der Schule am Annenweg und der Overbergschule an der Südstraße.

Die Bahnanlagen der Nebenbahnstrecke Delmenhorst-Harpstedt und das Abzweiggleis nach Adelheide wurden als vorhandene Bahnanlagen der Delmenhorst-Harpstedter Eisenbahn nachrichtlich gemäß § 9 (6) BauGB in die Planung übernommen und entsprechend im Bebauungsplan Nr. 216 dargestellt.

Ein vorhandenes 20-KV-Kabel der Energieversorgung Weser-Ems (EWE), das die Baugebiete und die überbaubaren Bereiche in Teilflächen durchschneidet, wurde als vorhandene Versorgungsanlage entsprechend im Bebauungsplan dargestellt, um bei künftigen Bauarbeiten in diesem Bereich zur Orientierung zu dienen. In Absprache mit der EWE ist die Umlegung dieses 20-KV-Kabels bei Bedarf jedoch nicht ausgeschlossen, so daß diese Anlage mit entsprechenden nicht überbaubaren Schutzbereichen im Plan nicht als Festsetzung zu treffen war.

IV. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Grünplanung.

Im Bereich zwischen den Gleiskörpern der Nebenbahnstrecke wurde eine kleinere Restfläche, die für eine künftige Bebauung nicht infrage kommt, als öffentliche Grünfläche in der Planung festgesetzt. Der Flächennutzungsplan sieht für die angrenzenden Bereiche außerhalb des Planungsgebietes eine Fläche für Aufforstung vor, die im Zusammenhang mit der hier ausgewiesenen Festsetzung die Grünbereiche an der Südseite der Annenriede abrunden soll.

Ein vorhandener Grünstreifen zwischen dem Bahnkörper und der Straße Am Annenheider Bahnhof wurde zum Teil als straßenbegleitender Grünzug ausgewiesen. Zusätzlich wurde die hier vorhandene Birkenreihe auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 25 im Plan geschützt. Diese Maßnahmen sollen dem Erhalt dieser vorhandenen Naturbestandteile als städtebauliches Gliederungselement dienen.

Auf der Grundlage des § 9(1) 25. BauGB wurden auch die zu erhaltenden Bäume, die den Charakter der Umgebung besonders prägen und die durch Neuanpflanzungen nicht zu ersetzen sind, unter Schutz gestellt, um hierdurch das Ortsbild zu festigen und sie aus städtebaulicher Sicht zur Bildung der urbanen Gesamtsilhouette heranzuziehen. Die widerrechtliche Beseitigung dieser Bäume ist als Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 213 (1) 3. und (2) BauGB zu betrachten und kann mit einer Geldbuße bis zu 20.000 DM geahndet werden.

Darüber hinaus besteht für das Gebiet der Stadt Delmenhorst die Satzung über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) auf deren § 3 besonders hingewiesen wird. Diese Maßnahme erfolgt insbesondere, da auch nicht besonders festgesetzte Einzelbäume oder Baumgruppen im nicht bebauten Raum unter der Betrachtung des Landschaftsschutzes und der Grünplanung erhaltenswert sind, jedoch nicht die städtebaulichen Kriterien erfüllen, um gesondert festgesetzt werden zu müssen.

Der überwiegende Bereich der Grundstücke ist bereits einer Bebauung und Nutzung entsprechend den Planfestsetzungen zugeführt, so daß innerhalb des Planungsgebietes lediglich ein kleineres landwirtschaftliches Anwesen mit Teilflächen erfaßt wird. Der hierzu gehörende Gebäudekomplex ist an seiner Nordostseite durch alten Baumbestand eingegrünt, der zu Teil in den Straßenraum hineinragt. Im Bebauungsplan Nr. 216 wurde durch eine entsprechende Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB dieser Bereich als zu erhalten festgesetzt. Diese Flächen sind Bestandteil der Baugebiete und können auf das Maß der baulichen Nutzung angerechnet werden.

Die übrigen Flächen, die für eine Bebauung vorgesehen sind, enthalten keine wesentlichen, landschaftsgestaltenden Teile, die unter besonderen Schutz zu stellen wären. Da der Bebauungsplan weitere zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Planung nicht vorsieht, sind Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen aufgrund der Planung entbehrlich. Die Eingriffsregelung für Vorhaben bleibt aufgrund des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG) hiervon unberührt und ist im Einzelfall im Rahmen von Baugenehmigungen zu regeln.

Unter diesen Gesichtspunkten ist dem Schutz der Landschaft und der Natur unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Nutzung weitestgehend Rechnung getragen.

Die allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen beschränkt sich auf drei Einfamilienwohnhaus-Grundstücke, für die die Anlegung eines gesonderten Kinderspielplatzes nicht vertretbar ist. Der hier durch die Planung ausgelöste Bedarf ist durch den im nahegelegenen Bebauungsplan Nr. 105 ausgewiesenen Kinderspielplatz mit abgedeckt. Ferner können die Freiflächen der Schule am Annenweg als Ersatzflächen für den im Bebauungsplan Nr. 216 fehlenden Spielplatz angeboten werden, so daß dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze vom 6.2.1973 damit Genüge getan ist.

V. Flächenangaben

Von dem ca. 11,08 ha großen Planungsgebiet werden ausgewiesen als:

| | |
|----------------------------|---------------------|
| 1. Mischgebiete | ca. 0,91 ha |
| 2. Gewerbegebiete | ca. 7,02 ha |
| 3. Industriegebiete | ca. 1,20 ha |
| 4. Sondergebiete | ca. 0,20 ha |
| 5. Straßenverkehrsfläche | ca. 1,47 ha |
| 6. Öffentliche Grünflächen | <u>ca. 0,08 ha</u> |
| | <u>ca. 11,08 ha</u> |

VI. Kosten und Folgemaßnahmen

Die Realisierung der öffentlichen Maßnahmen, die alsbald zur Durchführung des Bebauungsplanes zu treffen sind, umfassen lediglich die Anlegung eines Teiles der öffentlichen Grünflächen. Diese Kosten sowie der ggf. noch erforderliche, äußerst geringfügige Grunderwerb für evtl. Restflächen wird durch Haushaltsmittel abgedeckt. Weitere Kosten, die durch den Bebauungsplan Nr. 216 ausgelöst werden, sind nicht erkennbar.

Die evtl. noch nicht im Eigentum der Stadt Delmenhorst befindlichen öffentlichen Flächen sind von der Stadt Delmenhorst zu erwerben, auf diese zu übertragen oder notfalls für den vorgesehenen öffentlichen Zweck zu enteignen. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des 4. Teiles des Baugesetzbuches sind nicht erkennbar. Sollten sie dennoch erforderlich werden, so bildet der Bebauungsplan Nr. 216 hierfür die rechtliche Grundlage.

Die Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 180 BauGB ist bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 216 nicht erforderlich. Belange des Denkmalschutzes werden durch den Bebauungsplan Nr. 216 nicht berührt.

Das gesamte Baugebiet ist durch bestehende Einrichtungen und Anlagen an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen. Soweit für einzelne Baugrundstücke der Anschluß bisher nicht vollzogen wurde, ist dies im Rahmen der Plandurchführung auf der Grundlage künftiger Baugenehmigungen durchzuführen.

Mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 216 gemäß § 12 BauGB treten der Bebauungsplan Nr. 20 vom 30.11.1965 sowie alle bestehenden früheren Bebauungs- oder Fluchtlinienpläne im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 216 außer Kraft.

Delmenhorst, den 28. August 1991

Stadt Delmenhorst

Der Oberstadtdirektor

Stadtplanungsamt

In Vertretung



K. Keller

Stadtbaurat