

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 168

für das Gebiet zwischen der Annenriede, der Nordseite des Flurstücks 92 (Flur 43), dem Annenheider Damm, dem Reinersweg, dem Bremer Postweg (beidseitig) vom Reinersweg bis Flurstück 378, der Südgrenze der Flurstücke 370 und 329/1 mit dem Annenheider Damm von Haus Nr. 70 bis 102 sowie Teilstücken der Flurstücke 88/1, 368, 369 und 329/2 der Flur 43 in Delmenhorst

-----

### I. Bestehende Planung, bisherige Entwicklung im Planungsbereich

Das Planungsgebiet liegt südöstlich des Stadtzentrums, etwa 3 km von diesem entfernt. Es umfaßt eine Fläche von ca. 28,75 ha. Der Flächennutzungsplan stellt das Planungsgebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche dar. Teilflächen am Reinersweg und am Annenheider Damm sind als gemischte Bauflächen dargestellt. Die Annenriede ist im Flächennutzungsplan mit einem Grünzug versehen.

Im Norden des Planungsgebietes werden Teile der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 86 und 99 in den Planungsbereich einbezogen, um die vorhandenen und die geplanten Festsetzungen besser aufeinander abstimmen zu können.

Bis auf einen Siedlungssplitter östlich des Annenheider Dammes wird das Planungsgebiet überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

### II. Anlaß der Planaufstellung sowie Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinden haben nach § 1 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der z. Z. geltenden Fassung die Aufgabe, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Rat der Stadt Delmenhorst hat am 25. 2. 1980 in Erfüllung dieser Verpflichtung die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den eingangs genannten Geltungsbereich beschlossen und damit die Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 168 geschaffen. Von dem Geltungsbereich werden Teile der Bebauungspläne Nr. 86 und 99 erfaßt. Die dort getroffenen Festsetzungen sollen z. T. geändert bzw. der Neuplanung angepaßt werden.

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 Planbereiches im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung lenken zu können.

Nach dem Landesraumordnungsprogramm sind der Stadt Delmenhorst im Rahmen der Festlegung der zentralen Orte die Aufgaben eines Mittelzentrums übertragen. Dazu gehören insbesondere die Entwicklungsaufgaben "Wohnen" und "Gewerbliche Wirtschaft". Es ist somit die Aufgabe der Stadt, neben der Bereitstellung von Wohnbauflächen auch die für die Entwicklung von Arbeitsstätten erforderlichen gewerblichen Flächen bereitzustellen und sie der Erschließung zuzuführen. Dieses Ziel kann jedoch nur mit dem Mittel der verbindlichen Bauleitplanung erreicht werden.

Die Bereitstellung neuer gewerblicher Bauflächen dient der Deckung des der Stadt schon bekannten Bedarfs und der Bereitstellung von Flächen für Betriebe, die sich in Delmenhorst neu ansiedeln wollen oder die aus Immissionsschutzgründen aus eng mit dem Wohnen verflochtenen Bereichen der Stadt in Zukunft in die für sie bestimmten Gewerbegebiete umgesiedelt werden müssen.

Bei der Verfolgung dieser Ziele ist ein Eingriff in bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen unvermeidlich. Diese Problematik zeigt schon der Flächennutzungsplan erkennbar auf. Im Planbereich befinden sich jedoch keine größeren zusammenhängenden Flächen im Eigentum landwirtschaftlicher Vollerwerbsstellen. Härtefälle für derartige Betriebe sind somit durch diese Planung nicht zu erwarten. Teilweise wurde auf ausdrücklichen Wunsch der Eigentümer landwirtschaftlich genutzte Fläche in den Planungsbereich einbezogen.

Westlich der Annenriede stellt der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dar. Nördlich des Plangebietes grenzen kleingärtnerisch zu nutzende Flächen und Wohnbauflächen an. Um ein ausreichendes Nutzungsgefälle im Rahmen des Immissionsschutzes zu erzielen, sollen in dem aufzustellenden Bebauungsplan deshalb die Randbereiche nach Norden und Westen eine Ausweisung als Gewerbegebiete, in denen nur Anlagen zulässig sind, deren Emissionen nicht wesentlich stören, bzw. Mischgebiete erhalten. Erst daran anschließend sollen normale Gewerbegebiete ausgewiesen werden.

### III. Planinhalt

In der Art der Bodennutzung wurde der Bebauungsplan im Einvernehmen mit dem für den Immissionsschutz zuständigen Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg aus dem Flächennutzungsplan vom 22. 5. 1979 für das Gebiet der Stadt Delmenhorst entwickelt.

Nach § 1 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. 9. 1977 sind, soweit es erforderlich ist, die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung festzusetzen. Entsprechend dieser Bestimmung<sup>u</sup> dem Hauptplanungsziel, hier Flächen für die gewerbliche Wirtschaft bereitzustellen, wurden die Flächen des Planungsgebietes vorwiegend als Gewerbegebiete ausgewiesen.

Westlich der Annenriede stellt der Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche dar. Nördlich des Planbereiches zwischen Annenriede und Annenheider Damm ist im Flächennutzungsplan eine kleingärtnerische Nutzung dargestellt. Unter Berücksichtigung dieser Entwicklungsziele sind im Bebauungsplan östlich der Annenriede und südlich des Kleingartengebietes in Übergangsbereichen nur solche Gewerbegebiete ausgewiesen, in denen nur Anlagen zulässig sind, deren Emissionen nicht wesentlich stören. Die gleiche Ausweisung erfolgt angrenzend an die Mischgebietsflächen, um die im Mischgebiet zulässige Wohnbebauung vor Immissionen mit größerem Störungsgrad zu schützen. Einen zusätzlichen Schutz bieten hier auch die festgesetzten Schutzpflanzungen am Rande der eingeschränkten Gewerbegebietsflächen.

Die am Reinersweg und ostseitig des Annenheider Dammes zwischen dem Reinersweg und der Planstraße D vorhandenen bebauten Grundstücke sollen sich in Verbindung mit bisher noch unbebauten Anschlußflächen im Kreuzungsbereich Reinersweg / Planstraße A / Annenheider Damm und südseitig des Reinersweges zu Mischgebieten entwickeln, in denen sowohl das Wohnen als auch die nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung zulässig sind. Teilbereiche dieser Gebiete sind bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 99 als Mischgebiete festgesetzt. Sie wurden in den Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 168 einbezogen, um im Sinne des Immissionsschutzes eine Gliederung der Flächen vornehmen zu können (siehe Anlage 1 der Begründung). Für diese Teilflächen wurde festgesetzt, daß im rückwärtigen Bereich Wohngebäude unzulässig sind. Ausnahmsweise können jedoch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter für im Mischgebiet zulässige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Die nördlich der Planstraße A liegende Fläche befindet sich in städtischem Besitz. Entlang des Annenheider Dammes wird sie in ca. 45 m Tiefe als Mischgebiet ausgewiesen, um zum angrenzenden Wohngebiet ein Nutzungsgefälle herzustellen. Um eine massierte Wohnbebauung (Fortsetzung der bereits nordseitig vorhandenen Reihenhausbebauung) bis an die Gewerbegebiete zu vermeiden, ist

festgesetzt, daß hier nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden dürfen. Diese städtische Fläche steht bei Bedarf insbesondere auch für Umsetzungs- willige zur Verfügung, die im Bereich der zukünftigen Gewerbegebiete als Einzelfälle mit ausschließlicher Wohnnutzung als Bestand vorhanden sind.

Die restlichen Bauflächen des Planungsgebietes sind als Gewerbegebiete im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung für die Baugebiete wird durch Geschößzahlen, Grund- und Geschößflächenzahlen geregelt. Diese Zahlen geben an, wieviel Vollgeschosse höchstens errichtet werden dürfen und wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschößfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

In Anlehnung an die Ausweisung der im Bebauungsplan Nr. 99 angrenzend ausgewiesenen Baugebiete sind in den Mischgebieten zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig. In den an die Mischgebiete angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebieten sowie in dem eingeschränkten Gewerbegebiet an der Annenriede nördlich der Planstraße A sind ebenfalls zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig. In diesen Gebieten ist im Einzelfall als Ausnahme ein weiteres Vollgeschoß zulässig, wenn neben den baurechtlichen Voraussetzungen städtebauliche Gesichtspunkte dies rechtfertigen und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. In den Gewerbegebieten sind drei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig.

Im Planungsgebiet gilt die offene Bauweise. Auch in dem Mischgebiet östlich des Annenheider Dammes und südlich des Reinersweges ist festgesetzt, daß nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Es soll verhindert werden, daß in unmittelbarer Nähe der eingeschränkten Gewerbegebiete verdichtete Wohnbebauung in Form von Reihenhäusern erfolgt.

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

Durch besondere textliche Festsetzung ist geregelt, daß auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten) Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 der BauNVO in der Fassung vom 15. 9. 1977 sowie bauliche Anlagen nach § 12 Abs. 1 und 2 der Niedersächsischen Bauordnung nicht errichtet werden dürfen. Garagen, die mindestens 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, können als Ausnahme zugelassen werden. Damit soll im Rahmen der Bauleitplanung auf den städtebaulichen Gesamteindruck des Straßenbildes Einfluß genommen werden.

Für bestehende Gebäude oder Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen gilt die Festsetzung der Baugrenzen nur, wenn sie durch einen Neubau ersetzt oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Sonstige innere Umbauten sind als Ausnahme zulässig.

Der Ochtumverband sowie das Wasserwirtschaftsamt Brake weisen darauf hin, daß das Gelände an der Annenriede hochwassergefährdet ist. Aus diesem Grunde ist entsprechend der Empfehlung des Ochtumverbandes festgesetzt, daß die Grundstücke zwischen der Annenriede und dem Annenheider Damm eine Mindesthöhe von 6,50 m über NN erhalten müssen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch den Annenheider Damm und die Planstraßen A bis F. Die Planstraßen C und D dienen als Haupterschließungsstraßen der Gewerbegebiete. Die z. Z. noch vorhandene südseitige Anbindung des Planungsgebietes und der anschließenden Flächen zwischen der Annenriede und der Bundesstraße 75 (B 75) an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz im Bereich der Anschlußstelle Delmenhorst-Mitte der B 75 ist langfristig nicht mehr vorgesehen. Nach den Planungen und Angaben des für das überörtliche Straßennetz zuständigen Straßenbauamtes Oldenburg-Ost soll diese Anbindung im Innenbogen der B 75 im Zuge der in Aussicht genommenen Umgestaltung der Anschlußstelle aufgehoben werden. Der gewerbliche Verkehr soll deshalb über den Reinersweg zur Syker Straße fließen. Über die Syker Straße (Landesstraße 75) ist ein unmittelbarer Anschluß an die B 75 gegeben. Die Autobahn Hansalinie ist über die Syker Straße und die B 322 direkt zu erreichen. Gleichzeitig stellt die Syker Straße die Hauptverbindung zum Stadtzentrum her.

Um zu verhindern, daß die Wohnbebauung am Annenheider Damm nördlich des Planbereichs durch gewerblichen Verkehr belastet wird, wird die Straße Annenheider Damm südlich des Grundstücks Annenheider Damm Nr. 60 mit einem Wendeplatz abgeschlossen. Zum südlichen Teil der Straße ist als Verbindung für den Fuß- und Fahrradverkehr ein Fuß- und Radweg ausgewiesen. Die Planstraße C ist bis an die Annenriede herangeführt. Sie soll in einem später aufzustellenden Bebauungsplan bis zur Straße "An der Riede" fortgeführt werden. Damit soll insbesondere für die in den zukünftigen Gewerbebetrieben des Planungsgebietes beschäftigten Bürger aus den westlich und südlich anschließenden Wohngebieten der Stadt eine verkehrsgünstige Verbindung zu ihren Arbeitsstätten hergestellt werden. Das gleiche gilt für die Bürger, die aus den genannten Bereichen die am Reinersweg gelegenen Einkaufs- und Freizeiteinrichtungen erreichen wollen.

Die Planstraße B ist über die Planstraße C hinweg nach Süden weitergeführt und erschließt die südlich der Planstraße C liegenden Gewerbegebiete. Die später durchzuführende Anschlußplanung - hier stellt der Flächennutzungsplan ebenfalls gewerbliche Bauflächen dar - wird die ausgewiesene Trassenführung aufnehmen.

Die Planstraße F ist Teil einer Verkehrsfläche, die die spätere Erschließung des angrenzenden Bereiches sichern soll. Dieser Bereich ist im Flächennutzungsplan bis an die Bundesstraße 75 insgesamt als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der unmittelbar anschließende Teil befindet sich im Eigentum einer landwirtschaftlichen Vollerwerbsstelle. Im Rahmen der Aufstellung eines Anschlußbauungsplanes werden u. U. Maßnahmen erforderlich, die die weitere Existenz des Betriebes sicherstellen. Es ist vorgesehen, bei der Erstellung der Anschlußplanung unter Beteiligung der Landwirtschaftskammer Weser-Ems, Außenstelle Oldenburg, Verhandlungen zur Findung von Lösungsmöglichkeiten mit dem betroffenen Landwirt aufzunehmen.

Die Hofstelle des Betriebes wird im jetzigen Bebauungsplanverfahren nur mit einer geringen Abtretung für die geplante Verbreiterung des Reinersweges in Anspruch genommen, die im Verhältnis zu der Gesamtfläche so unbedeutend ist, daß daraus keine Härte abgeleitet werden kann (ca. 120 qm).

In Verlängerung der Planstraße A nach Westen ist ein Fuß- und Radweg ausgewiesen, der eine Verbindung zum geplanten Fuß- und Radweg in der öffentlichen Grünfläche westlich der Annenriede schafft und zudem als Querverbindung zur Straße An der Riede dient. Südlich dieses Weges ist eine öffentliche Grünflächenverbindung zur Planstraße A geschaffen, die u. a. dem Schutz einer dort vorhandenen Baumgruppe aus Erlen, Ebereschen und Weiden dient.

Der bisherige Verlauf des Bremer Postweges ist im Planbereich weitgehend aufgehoben. Seine Funktion übernimmt die Planstraße D. Deren Verlauf sichert durch ihre verkehrsgerechte Führung eine Verringerung der kraftfahrzeugbezogenen Emissionen gegenüber dem bisherigen Verlauf des Bremer Postweges. Die Einmündung der Planstraße D in den Reinersweg macht eine geringfügige Änderung der Bebauungspläne Nr. 86 und 99 erforderlich (siehe Anlagen 1 und 2 der Begründung).

In der Anlage 3 zur Begründung sind Ausbauhinweise enthalten, die die Verkehrsflächenbreiten erläutern. Die in der Anlage 3 dargestellten Parkflächen innerhalb der Verkehrsflächen weisen nach, daß den Belangen des ruhenden Verkehrs in ausreichendem Maße entsprochen ist.

Aufgrund wasserrechtlicher Vorschriften wurde ein 5,00 m breiter Räumstreifen entlang des öffentlichen Wasserzuges Nr. 15 (Annenriede) mit einem Anbau- und Bepflanzungsverbot nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Auf Forderung des Ochtumverbandes ist die äußere Grenze des Räumstreifens in 10,20 m Entfernung von der Gewässerachse eingetragen.

Für die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers aus dem Gebiet zwischen der Annenriede und der Bundesstraße 75 zum städtischen Klärwerk wurde inzwischen im Annenheider Damm vom Einmündungsbereich des Reinersweges aus in Richtung Syker Straße ein im Querschnitt ausreichend bemessener Hauptsammler in der erforderlichen Tiefe verlegt.

Da die vorhandenen Schmutzwasserkanäle im ostseitigen Teil des Reinersweges und im Annenheider Damm südseitig des Reinersweges wegen bereits vorhandener Auslastung und zu geringer Tiefe einen Anschluß weiterer Kanäle aus dem Gebiet zwischen Annenheider Damm und B 75 nicht gestatten, wird es erforderlich, diese neuen Schmutzwasserkanäle über die Planstraße E und eine Querverbindung zum Reinersweg mit dem Hauptsammler zu verbinden.

Aus diesem Grunde wurde für die Verlegung des erforderlichen Schmutzwasserkanals zwischen dem Wendepunkt der Planstraße E und dem Reinersweg eine mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Delmenhorst zu belastende Fläche in 3,00 m Breite festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt gleichzeitig fest, daß die Errichtung baulicher Anlagen im Bereich dieser Fläche unzulässig ist.

#### IV. Kinderspielplätze und Grünflächen

Den Gemeinden ist durch das Niedersächsische Gesetz über Spielplätze vom 6. 2. 1973 aufgetragen, den Baugebieten ausreichend große Flächen für Kinderspielplätze zuzuweisen und diese durch Bebauungspläne zu sichern.

Die nach § 3 Abs. 2 des Spielplatzgesetzes erforderliche nutzbare Spielplatzfläche für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Mischgebietsflächen mit zulässiger Wohnbebauung beträgt ohne Berücksichtigung möglicher Gewerbebetriebe im Misch-

gebiet ca. 300 qm. Die Ausweisung eines Kinderspielplatzes unmittelbar angrenzend an ausgewiesene Gewerbegebiete ist nicht zu empfehlen. Der für das Mischgebiet vorhandene Spielplatzbedarf wird durch die Planung eines Kinderspielplatzes innerhalb des im Flächennutzungsplan dargestellten Kleingartengeländes nördlich des Planbereiches in weniger als 400 m Entfernung gedeckt. Bis zur Herstellung dieses Spielplatzes stehen die umfangreichen Spielflächen bei der Grundschule Stickgras an der Syker Straße / Ecke Langenwischstraße auch für dieses Plangebiet zur Verfügung.

Entlang der Annenriede ist einschließlich der wasserrechtlich abgesicherten Fläche ein 15 m breiter öffentlicher Grünzug festgesetzt. Die Anschlußplanung westlich der Annenriede wird ebenfalls einen öffentlichen Grünzug vorsehen. Diese Festsetzung sichert die Verwirklichung der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünverbindung vom Hasporter Damm bis zum Kleingartengelände südlich der Syker Straße. In dem öffentlichen Grünzug an der Westseite der Annenriede ist die Anlage eines Fuß- und Radweges vorgesehen, der damit einen Teil des Radwegeplanes der Stadt Delmenhorst verwirklicht.

An die Planstraße A nördlich anschließend ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, über die das nördlich anschließende Kleingartengelände mit der Planstraße A verbunden werden soll. Innerhalb des Mischgebietes am Reinersweg, im Gewerbegebiet an der Planstraße D und an der Südgrenze des Planbereichs am Gehöft Annenheider Damm Nr. 103 sind größere zusammenhängende Baumgruppen vorhanden. Zur Wahrung und Belebung des Orts- und Landschaftsbildes ist die Erhaltung aus städtebaulicher Sicht zwingend geboten. Mit entsprechenden Festsetzungsmerkmalen ist die Schutzwürdigkeit dieser Anlagen sichergestellt worden.

Zur Abschirmung der Gewerbegebiete sind westlich des Annenheider Dammes und östlich und südlich an das größere ausgewiesene Mischgebiet angrenzend Flächen festgesetzt, die mit Bäumen und Sträuchern dicht und ausreichend hoch zu bepflanzen sind. Erforderliche Grundstücksauffahrten sind zulässig.

Im Planungsgebiet befindet sich eine Anzahl erhaltenswerter Bäume und Baumgruppen, die durch Neuanpflanzungen nicht zu ersetzen sind. Zur Erhaltung des Umweltwertes und zur Wahrung des Ortsbildes sind die Bäume und Baumgruppen aus städtebaulicher Sicht zu schützen. Im Bbauungsplan wurde das durch eine entsprechende Festsetzung berücksichtigt.

V. Flächenangaben

Von dem ca. 28,75 ha großen Planungsgebiet werden ausgewiesen als:

1. Mischgebiete	2,61 ha
2. Gewerbegebiete	21,33 "
3. Öffentliche Grünflächen	1,11 "
4. Wasserzüge	0,27 "
5. Verkehrsflächen	3,43 "
	<hr/>
	ca. 28,75 ha
	<hr/> <hr/>

VI. Kosten und Folgemaßnahmen

Zu den kostenwirksamen Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen, gehören der Ausbau der Planstraße A und der Planstraße B im Bereich des städtischen Flurstücks 94/2. Die entstehenden Kosten werden hierfür einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen insgesamt nach heutigem Stand auf 640 200,-- DM geschätzt. Die Durchführung der Maßnahmen ist für das Jahr 1982 vorgesehen.

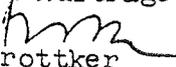
Die Bereitstellung der Mittel im Haushalt für die Finanzierung der Maßnahmen kann erwartet werden. Der Ausbau der übrigen noch nicht ausgebauten vorhandenen Straßen und Planstraßen ist ab 1984 vorgesehen.

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. 168 treten mit der nach § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung der Genehmigung außer Kraft.

Delmenhorst, den 16. Oktober 1980

Stadt Delmenhorst  
Der Oberstadtdirektor  
Stadtplanungsamt  
Im Auftrage  
  
Grottker  
Leitender Baudirektor