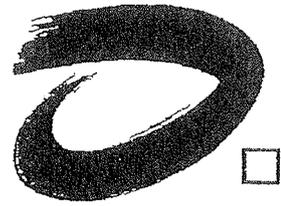


Stadt Delmenhorst



Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 140

"Syker Straße/Annenheider Damm"

für einen Bereich zwischen Syker Straße, Annenheider Damm und Annenriede.

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5.000



VERFAHRENSSTAND: Satzungsbeschluß
BEARBEITET: Stadtplanungsamt, Dipl.-Ing. Ulrich Mahn

Inhaltsverzeichnis

	<i>Seite</i>
1. Änderungsbeschluß und Anlaß der Änderung	2
2. Planunterlage	3
3. Lage und räumliche Begrenzung	3
4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung	3
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
6. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen	4
7. Planinhalt	4
7.1 Art der baulichen Nutzung	5
7.2 Maß der baulichen Nutzung	6
7.2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO	6
7.2.2 Die Geschößflächenzahl (GFZ) nach § 20 (1-4) BauNVO	6
7.2.3 Zahl der Vollgeschosse nach § 20 (1) BauNVO	6
7.2.4 Bauweise nach § 22 BauNVO	6
7.2.5 Überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO	6
8. Berücksichtigung von Natur und Landschaft	7
9. Belange des Verkehrs	8
10. Ver- und Entsorgung	9
10.1 Wasserversorgung	9
10.2 Energieversorgung	9
10.3 Entwässerung	9
10.4 Abfallentsorgung, Altlasten, Kampfmittel	9
11. Nachrichtliche Übernahme	10
12. Belange der Denkmalpflege	10
13. Städtebauliche Daten	10
14. Durchführung des Bebauungsplanes	10

1. Aufstellungsbeschluß und Anlaß der Änderung

Für den Geltungsbereich dieses Änderungsplanes besteht der rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 140 vom 13.07.1979. Dieser Bebauungsplan wurde bereits durch den Änderungsplan Teilabschnitt 1 vom 01.03.1985 im betroffenen Bereich geändert. Der Rat der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 17.03.1998 beschlossen, diesen Plan im Bereich zwischen Syker Straße, Annenheider Damm und Annenriede (Flurstück 238/3 der Flur 43) auf begründeten Antrag des Eigentümers erneut zu ändern.

Die im Bebauungsplan Nr. 140 vor über 20 Jahren getroffenen Festsetzungen sind hinsichtlich der Anbindung an das Straßennetz und der überbaubaren Grundstücksflächen nicht mehr zeitgemäß.

Die Anordnung der einzigen Erschließung der gewerblich genutzten Flächen zum Annenheider Damm hin bedeutet für die benachbarte Wohnnutzung eine vermeidbare Störung. Grund für die damalige Festlegung war die Zuständigkeit der Straßenbaulast. Die Syker Straße war Teil der anbindungsfreien Strecke der Landesstraße L 75 unter der Straßenbaulastträgerschaft des Landes. Der betroffene Abschnitt lag außerhalb der geschlossenen Ortschaft. Mit Verlegung der Ortsgrenze trat hier eine andere Rechtsgrundlage ein, so daß Grundstücksanschlüsse zur Syker Straße nicht nur möglich, sondern erforderlich werden. Ferner ist ein Anschlußverbot zum Annenheider Damm zur Vermeidung von Störungen zweckmäßig.

Entgegen früheren Verkehrsplanungen ist eine Verbindung zwischen Hasporter Damm und Syker Straße über den Annenheider Damm nicht mehr Gegenstand der Überlegungen. Hier ist inzwischen bereits eine Unterbrechung in Höhe der Diepholzer Straße erfolgt. Dadurch kann der ursprüngliche Ausbauumfang der Einmündung des Annenheider Dammes in die Syker Straße auf die bestehenden Grundstücksgrenzen reduziert werden.

Durch die Einbeziehung der Flächen in die geschlossene Ortslage ist die Anwendung der Straßengesetzgebung hinsichtlich freizuhaltender Mindestabstandsflächen für den Planbereich entfallen. Damit ist eine Ausdehnung der Bauflächen bis auf 5 m an die Straße heran nicht nur möglich, sondern zur optimalen Grundstücksnutzung auch vernünftig.

Hinsichtlich der Art Nutzung ist eine Änderung nicht vorgesehen

2. Planunterlage

Die Planunterlage basiert auf der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) der Katasterbehörde und weist einen Stand vom 03. 02. 2000 aus. Die Zeichnung wird im Maßstab 1 : 1000 ausgegeben. Sie stellt alle für den Bebauungsplan relevanten baulichen Anlagen und Grenzen im Plangebiet selbst und in der unmittelbaren Umgebung zum derzeitigen Zeitpunkt vollständig dar.

3. Lage und räumliche Begrenzung

Das Änderungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 140 liegt im östlichen Stadtgebiet im Ortsteil Stickgras in ca. 3,1 Kilometer Entfernung zum Stadtzentrum. Der etwa 0,85 ha große Planbereich wird im Osten der Syker Straße begrenzt. Im Nordwesten grenzt er an den Annenheider Damm und im Südwesten an den Wasserlauf der Annenriede, der als Vorflut eine wichtige Funktion im östlichen Stadtgebiet zukommt.

Die Anbindung an das Stadtgebiet erfolgt über die Syker Straße, über die auch eine Anbindung in südöstliche Richtung an die A 28 / B 75 in Richtung Bremen und Oldenburg bzw. über die Delmenhorster Straße und die B 322 zur A 1 besteht.

Im Übersichtsplan auf Seite 4, einem Ausschnitt aus der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:5.000, sind Lage und Begrenzung des Änderungsgebietes kenntlich gemacht.

4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) wird der Stadt Delmenhorst in der Funktion eines Mittelzentrums unter anderem der Aufgabenschwerpunkt der Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten zugewiesen. Die vorliegende Planung trägt zur Erfüllung dieser im Landesraumordnungsprogramm zugewiesenen Aufgabe durch Sicherung der Flächen für die Ansiedlung von Betrieben und damit zur Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen bei.



Ausschnitt aus der ALK im Maßstab 1 : 5.000

5. **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Grundstück gewerbliche Bauflächen dar. Westlich der Annenriede, außerhalb des Plangebietes, sind Wohnbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 140 sowie der zugehörige Änderungsplan TA 1 setzen ein Gewerbegebiet fest, das hinsichtlich der zulässigen Nutzung auf Anlagen beschränkt ist, deren Emissionen nicht wesentlich stören. Diese Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet muß zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung auch künftig unverändert beibehalten werden. Insoweit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6. **Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen**

Für das Planungsgebiet liegen keine vorrangigen Fachplanungen, die auf die Planfestsetzungen inhaltlich Einfluß nehmen oder im Rahmen dieses Verfahrens Beachtung finden müssen, vor.

7. **Planinhalt**

Das Grundstück wird zur Zeit durch ein Marken-Autohaus mit Werkstatt, Verkauf und Gebrauchtwagenhandel genutzt. Im Rahmen der Vorbereitung wurden die Grundlagen für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 140 zur künftigen Anbindung an die Erschließungsanlagen, die Lokalisierung der überbaubaren Bereiche sowie der Umfang der zulässigen Nutzung erarbeitet, die zu vorliegender Planfassung geführt haben.

7.1 Art der Baulichen Nutzung

Auf dem gesamten Grundstück wird zur Zeit im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 140 vom 13.07.1979 und des Änderungsplanes -Teilabschnitt 1- vom 01.03.1985 als Gewerbegebiet eine Autohaus mit umfassender KFZ-Werkstatt (auch für LKW-Reparaturen) einschließlich zugehörigem Handel mit Neu- und Gebrauchtfahrzeugen betrieben. Der Nutzungsgrad des Gewerbegebietes ist eingeschränkt und nur für Betriebe zugelassen, deren Emissionen nicht wesentlich stören.

Grundsätzlich soll diese Art der baulichen Nutzung in der bisherigen Form beibehalten werden. Durch textliche Festsetzungen wird darüber hinaus bestimmt, daß Anlagen nach § 8 (2) 4. BauNVO, das sind Sportanlagen, nicht allgemein, sondern nur ausnahmsweise zulässig sein sollen. Ferner ist die Ausnahme nach § 8 (3) 2. und 3. BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, das bedeutet, daß Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten hier unzulässig sind.

Mit der Herausnahme der Ausnahmen nach § 8 (3) 3. BauNVO sind Vergnügungstätten grundsätzlich unzulässig. Diese Nutzungsart kann in benachbarten Baugebieten, für die diese Restriktion nicht gilt, zugelassen werden.

Durch eine weitere Bestimmung wird die Art der Nutzung zusätzlich auf die Zulässigkeit solcher Anlagen und Einrichtungen begrenzt, deren flächenbezogener Schallleistungspegel die Werte $63 \text{ dB(A)}_{\text{tags}}$ und $48 \text{ dB(A)}_{\text{nachts}}$ nicht überschreitet. Dabei können Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmungsmaßnahmen erreicht werden, in der Höhe des Schirmwertes bzgl. der relevanten Immissionswerte des Flächenschallleistungspegels zugerechnet werden. Umverteilungen der abstrakt berechneten, flächenbezogenen Schallleistungspegel auf den Teilflächen können im konkreten Einzelfall vorgenommen werden.

Der sich aus dem flächenbezogenen Schallleistungspegel und dem Flächenmaß ergebende Schallleistungspegel bestimmt den Immissionsanteil der Fläche. Der effektive Schallleistungspegel als Immissionswert kann im konkreten Einzelfall aufgrund frequenz- und entfernungsabhängigen Luftabsorptionsmaßes oder zeitlicher Begrenzung der Emission größer sein, als der genannte Schallleistungspegel bei gleichzeitiger Einhaltung des Immissionsanteiles.

Die negative Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt, vor allem der Rückgang qualifizierter Arbeits- und Ausbildungsplätze, aber auch die örtlich bestehenden Verkehrsprobleme geben Anlaß, die Gewerbeflächen vorzugsweise für das produzierende Gewerbe sowie Handwerks-, Großhandels- und Dienstleistungsbetriebe zur Verfügung zu stellen. Unter dem besonderen Anspruch der Schaffung weiterer, hochwertiger Arbeitsplätze und zur Verbesserung der Verkehrssicherheit soll der Einzelhandel nur als zusätzlicher, unselbständiger Unternehmensbereich zugelassen werden.

Unter Berücksichtigung dieser unverzichtbaren Planungsziele wurde eine textliche Festsetzung vorgesehen, durch die im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe und Lagerplätze nur als unselbständiger Bestandteil von Handwerks- oder Produktionsbetrieben zulässig sind.

7.2 Maß der Baulichen Nutzung

Gemäß § 16 (2) BauNVO bestimmen folgende Festsetzungen das Maß der baulichen Nutzung:

7.2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO

Für die Gewerbegebiete wird aufgrund der Verlegung der straßenseitigen Baugrenze zur Syker Straße eine größere überbaubare Flächen angeboten. Daraus resultiert eine stärkere Ausnutzung der Flächen im Rahmen der gewerblichen Nutzung. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde deshalb von bisher 0,3 auf 0,4 angehoben, um eine effektivere Ausnutzung dieser bereits in vollem Umfang genutzten Flächen zu ermöglichen. Unter Berücksichtigung der auch hier nach § 19 (4) BauNVO zulässigen Überschreitung dieses Wertes um 50 % für Nebenanlagen und versiegelte Flächen ist eine maximale Versiegelung von 60 % möglich, die immerhin um 25 % unterhalb der Kappungsgrenze für Gewerbegebiete liegt.

7.2.2 Die Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 20 (2-4) BauNVO

Bei der Geschoßflächenzahl (GFZ) wurde der maximale Wert von 0,6 beibehalten, da in Gewerbegebieten auch bei zulässiger, zweigeschossiger Bauweise nicht von der Anordnung wesentlicher Geschoßflächenanteile im Obergeschoß auszugehen ist. Damit wird die maximale Geschoßfläche unverändert beibehalten und so eine angemessene Verdichtung erreicht.

7.2.3 Zahl der Vollgeschosse nach § 20 (1) BauNVO

Es werden für die gesamte Baufläche unverändert zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zugelassen.

7.2.4 Bauweise nach § 22 BauNVO

Im gesamten Baugebiet gilt, wie bereits in den früheren Plänen, eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO, bei der Gebäudelängen über 50 m zugelassen werden. Für die Einhaltung der Grenzabstände gelten auch dabei die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung für die offene Bauweise.

7.2.5 Überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO

Die bebaubaren Bereiche der Grundstücke sind durch Baugrenzen festgelegt.

Wie bereits eingangs erläutert, ist durch die Einbeziehung der Flächen in die geschlossene Ortslage die Anwendung der Straßengesetzgebung hinsichtlich freizuhaltender Mindestabstandsflächen entlang der Syker Straße entfallen. Als Folge daraus ist im Rahmen dieser Änderung die Erweiterung der Bauflächen bis auf 5 m an die Straße heran möglich. Damit wird die Ausnutzbarkeit dieses Grundstücks anderen Grundstücken entlang der Syker Straße angeglichen.

Durch den Verzicht auf die bisher geplante Erweiterung der Straßenflächen am Annenheider Damm war auch dort ein Nachrücken der straßenseitigen Baugrenze in geringem Umfang zweckmäßig.

Im Bereich der nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten) entlang der Syker Straße und am Annenheider Damm sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sowie Anlagen nach § 12 BauNVO unzulässig. Unter Berücksichtigung der nicht unerheblichen Ausweitung der überbaubaren Flächen in Richtung auf die angrenzenden Straßenflächen dient diese Festsetzung besonders der Freihaltung des Lichtraumprofils der Straßenseitenbereiche. Zusätzlich soll so auch eine Steigerung der städtebaulichen Qualität des Umfeldes unter ökologischen Gesichtspunkten erreicht werden, um dadurch das Niveau der Lebensqualität insgesamt zu steigern.

8. Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Das gesamte, betroffene Grundstück wird zur Zeit als Gewerbegrundstück durch ein Autohaus genutzt. Unter Berücksichtigung des bestehenden Baurechtes im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 140 und der zugehörigen Änderung dazu ist auf der Grundlage des § 1a (3) Satz 4 BauGB die Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

Das Grundstück zeigt im südlichen Bereich einen gelichteten Birkenbestand auf, der aus städtebaulichen Gründen nicht zu dokumentieren ist. Am westlichen Planungsrand im Winkel zwischen Annenriede und Annenheider Damm stehen zwei Bäume, die das städtebauliche Bild an der Brücke über die Annenriede dominieren. Besonders unter diesem Gesichtspunkt erfolgt hier eine Festsetzung gemäß § 9 (1) 25.b) BauGB. Die Beseitigung gilt als Ordnungswidrigkeit und kann gemäß § 213 (2) BauGB mit einer Geldbuße bis zu 20.000 DM geahndet werden.

Um für die durch diesen Änderungsplan ermöglichte Erweiterung der Bauflächen einen gewissen ökologischen Ausgleich zu erzielen, sind im freizuhaltenden Straßenseitenraum insgesamt mindestens 9 großkronige, standortheimische Einzelbäume anzupflanzen. Ferner sind darüber hinaus bei der Anlegung von Sammelstellplätzen je angefangene 5 PKW-Stellplätze oder je 3 LKW-Stellplätze je ein Baum (Feldahorn, Spitzahorn, Hainbuche, Rotbuche, Winterlinde, Steleiche oder ähnlich) zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

Als Pflanzqualitäten für diese Bäume und Sträucher gilt, das Pflanzbeet muß mindestens 3 Quadratmeter betragen und kann mit Bodendeckern, Hochstauden oder Wildblumen (z.B. Hundsröse, Efeu, Immergrün o.ä.) bepflanzt werden.

Pflanzqualität der Einzelbäume:	Hochstamm; Stammumfang ca. 16-18 cm; 3-4mal verpflanzt;
Bäume als Bestandsergänzung:	Hochstamm; Stammumfang ca. 12-14 cm; 3mal verpflanzt;
Pflanzqualität der Sträucher:	ca. 100-150 cm hoch; 2mal verpflanzt (ohne Ballen).
Pflanzraster:	ca. 1,00 x 1,00 m

Im Bereich des Änderungsplanes können über die als zu erhalten festgesetzten Bäume hinaus weitere Bäume oder Baumgruppen vorhanden sein, die nach der Satzung über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) der Stadt Delmenhorst geschützt sind. Auf § 3 der Baumschutzsatzung wird im Plan deshalb besonders hingewiesen.

Da durch die vorliegende Planung die Schaffung von Wohnungen nicht ausgelöst wird, kann auf einen Nachweis von Kinderspielplätzen verzichtet werden.

9. Belange des Verkehrs

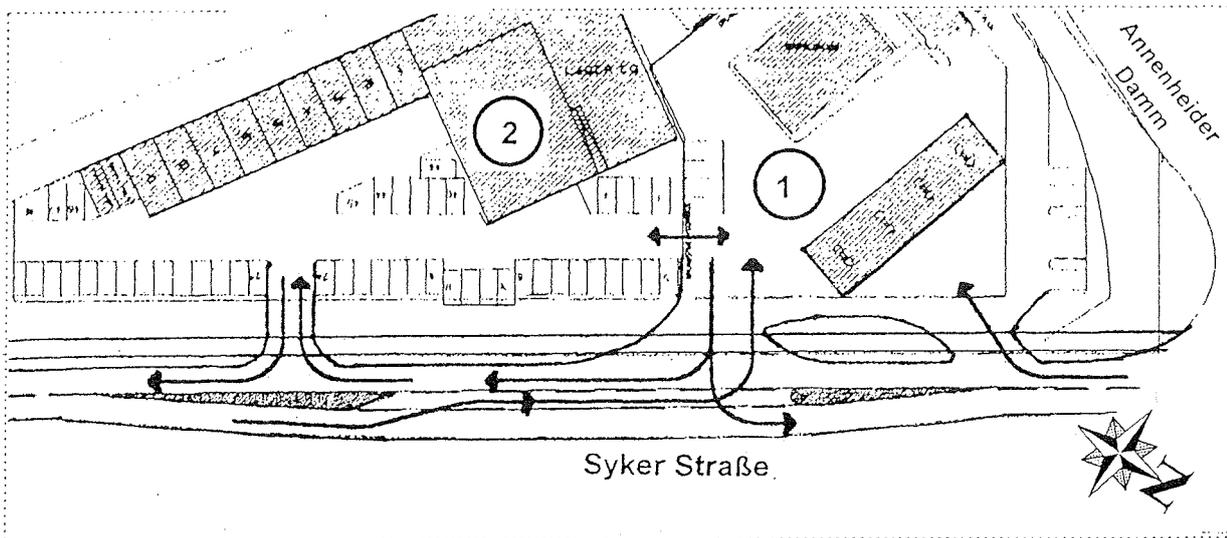
Die Anbindung der Baugebiete erfolgt, wie eingangs geschildert, ausschließlich über die das Plangebiet nördöstlich tangierende Syker Straße.

Nur knapp 100 Meter stadteinwärts liegt der lichtsignalgeregelte Knotenpunkt Syker Straße / Langenwischstraße, der nur wenig Leistungsreserven aufweist.

Dieser Straßenzug ist als Landesstraße L 875 Bestandteil des Hauptverkehrsstraßennetzes der Stadt und mit ca. 20.000 Kfz/Tag hoch belastet. Es bestehen direkte Verbindungen an das innerstädtische Straßennetz und damit zur Innenstadt sowie in südöstliche Richtung zur Bundesstraße 75 und damit an das überregionale Straßennetz.

Durch die geplante Neunutzung wird mit einem Verkehrsaufkommen von rund 700 Kfz pro Tag und Richtung und einer Spitzenbelastung von etwa 80 bis 90 Kfz / Stunde und Richtung gerechnet, die sich jedoch im Wesentlichen aus dem bereits vorhandenen Verkehr rekrutiert. Gegenüber der derzeitigen Belastung wird dadurch nur eine unwesentliche Zunahme des Verkehrs von etwa 100 bis max. 200 Fahrzeugen pro Tag prognostiziert. Dabei wird davon ausgegangen, daß sich das auf die Leistungsfähigkeit der Syker Straße, besonders auf den Knotenpunkt Langenwischstraße, nur unwesentlich auswirkt. Im Rahmen der künftigen Grundstücksanbindungen wird die Erschließung der Baugebiete über drei Zu- und Abfahrten festgesetzt.

Die Auswirkungen der künftigen Grundstücksnutzung auf den Verkehr wurden im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme des Fachbüros Schubert zum Bauvorhaben analysiert. Die vorgeschlagenen, unterschiedlichen Funktionen sind in nachfolgender Skizze dargestellt:



Darstellung der Verkehrsführung (unmaßstäblich)

Aus Richtung Innenstadt kommend ist zunächst nur das rechts Einbiegen gestattet, die mittlere Anbindung läßt von Süden kommende oder stadteinwärtsfahrende Linkabbieger sowie Rechtsabbieger zu und bei der dritten Zu-/Abfahrt ist ausschließlich das Abbiegen nach rechts erlaubt. Hierbei wird von der Anlegung einer neuen Linksabbiegespur für die mittlere Zu-/Abfahrt ausgegangen. Hierzu werden im Bebauungsplan allerdings keine Festsetzungen getroffen. Diese Richtungsvorgaben können im Rahmen der Plandurchführung innerhalb der festgesetzten Zu- und Abfahrten geregelt werden.

Eine Verbindung zwischen Hasporter Damm und Syker Straße über den Annenheider Damm besteht nicht mehr, daher kann auf eine Erweiterung der Einmündung des Annenheider Dammes in die Syker Straße verzichtet und der Ausbau auf die bestehenden Grundstücksgrenzen zurückgenommen werden.

10. Ver- und Entsorgung

Die ausreichende Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch die öffentlichen Ver- und Entsorgungsunternehmen oder durch private Firmen mit öffentlichem Auftrag sichergestellt.

Alle zur Ver- und Entsorgung des Gebietes erforderlichen Anlagen und Leitungen sind, soweit bekannt, im Planbereich vorhanden.

10.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet ist an das bestehende Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Delmenhorst angeschlossen. Für alle Baugrundstücke besteht aufgrund der geltenden Bestimmungen Anschlußpflicht.

Die mögliche Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser bleibt unberührt.

10.2 Energieversorgung

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch Anschluß an das bestehende Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG (EWE).

Die Gasversorgung erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der Delmenhorster Stadtwerke.

Die Möglichkeiten, erneuerbare Energieformen, wie z. B. Solarenergie-Potentiale, zu nutzen bleiben unberührt. Windkraftanlagen werden unter Berücksichtigung der benachbarten Wohnbebauung und der geringen Flächengrößen nicht zugelassen.

10.3 Entwässerung

Die Abwasserentsorgung des gesamten Plangebietes erfolgt für das Schmutzwasser über das vorhandene, öffentliche Kanalnetz. Soweit die Grundstücksbereiche bisher noch nicht an die öffentlichen Kanäle angeschlossen sind, ist das aufgrund der bestehenden Satzung im Rahmen der Baugenehmigungen sicherzustellen.

Die Schmutzwässer werden der ausreichend bemessenen, zentralen Kläranlage zugeleitet und dort vollbiologisch aufgereinigt. Soweit aufgrund geltender Vorschriften eine primäre, nutzungsbedingte Aufreinigung durch Rückhaltung auf den Grundstücken erfolgen muß, ist das im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungen durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen.

Die Ableitung des Niederschlagswassers ist im Rahmen der geltenden Satzung der Stadt Delmenhorst zu regeln. Verunreinigtes Niederschlagswasser ist vor Einleitung in die öffentlichen Kanäle vorzureinigen. Soweit Einleitungsbegrenzungen erforderlich werden, können Rückhaltungsmöglichkeiten auf den Grundstücken erforderlich werden. Die jeweiligen Alternativen sind im Rahmen der Baugenehmigungen für die einzelnen Grundstücke zu prüfen.

10.4 Abfallentsorgung, Altlasten, Kampfmittel und Bombenblindgänger

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung erfolgt über die öffentliche Müllabfuhr gemäß der Satzung der Stadt Delmenhorst. Gewerbliche Sonderabfälle sind vom Verursacher selbst den dafür bestimmten Entsorgungsanlagen der Vorschrift entsprechend zuzuführen.

Das Grundstück ist zur Zeit genutzt. Belastungen des Untergrundes durch Altablagerungen sind nicht bekannt. Bodenuntersuchungen haben nicht stattgefunden.

Für den Planbereich hat bisher hinsichtlich der Belastung mit Bombenblindgängern oder anderen Kampfmitteln aus dem zweiten Weltkrieg noch keine Auswertung von Luftbildern stattgefunden. Das wird aber im Laufe des weiteren Verfahrens noch erfolgen.

11. Nachrichtliche Übernahme

Als Oberflächengewässer tangiert die Annenriede (öffentl. Wasserzug II. Ordnung) den Planungsraum. Sie unterliegt der Trägerschaft des Ochtumverbandes. Der zu diesem Wasserlauf gehörende, seitliche Reinigungstreifen gemäß § 91a des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) wird aufgrund § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Plan übernommen.

12. Belange der Denkmalpflege

Belange der Denkmalpflege werden durch diese Planung nicht berührt. Soweit erkennbar, sind im Planungsraum weder historische Anlagen noch denkmalwürdige Bauwerke vorhanden.

Zur Sicherung weiterer Nachforschungen wurde jedoch der Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, daß alle bei der Plandurchführung zutage tretenden ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunde bei der Denkmalbehörde (Untere Denkmalbehörde: Bauordnungsamt der Stadt Delmenhorst) oder einem Beauftragten für das Denkmalwesen zu melden sind.

13. Städtebauliche Daten

Das Plangebiet umfaßt ausschließlich Gewerbegebiete. Die Größe beträgt rund 0,85 ha.

Maximale, überbaubare Fläche	8500 m ² x 0,4 (GRZ)	= 3.400 m ²
maximale, versiegelbare Fläche	8500 m ² x 0,4 + 50%	= 5.100 m ²
maximale Geschoßfläche	8500 m ² x 0,6 (GFZ)	= 5.100 m ²

14. Durchführung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan weist keine öffentlichen Anlagen aus. Sollte dennoch Flächen für öffentliche Zwecke beansprucht werden, die sich noch nicht im Eigentum des öffentlichen Baulastträgers befinden, sind sie für den vorgesehenen, öffentlichen Zweck zu erwerben, auf den Baulastträger zu übertragen oder notfalls für den festgesetzten, öffentlichen Zweck zu enteignen. Der Bebauungsplan bildet dafür die rechtliche Grundlage.

Die das Baugebiet umgebenden, öffentlichen Straßen sind vorhanden und für den heutigen Bedarf ausgebaut. Die für die Bewältigung des zusätzlichen Verkehrs empfohlene Spur für Linksabbieger in der Syker Straße ist neu herzustellen und auf die Stadt übertragen.

Die Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen belasten den öffentlichen Haushalt nicht, da sie auf die jeweiligen Verursacher umgelegt werden. Alle übrigen Kosten sind vom jeweiligen Verursacher unmittelbar aufzubringen.

Der Schutz des Mutterbodens ist im Rahmen der Plandurchführung im Sinne des § 202 BauGB zu gewährleisten. Der im Baugebiet anfallende Bodenaushub ist für das Anlegen der Freiflächen zu verwenden. Soweit ein Einbau von Boden aufgrund von bestehenden Belastungen oder Verunreinigungen nicht möglich ist, ist eine ordnungsgemäße Entsorgung nachzuweisen.

Die Durchführung des Bebauungsplanes läßt keine Notwendigkeit zur Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 180 BauGB erkennen, da eine nachteilige Auswirkung auf die persönlichen Lebensumstände im Planungsgebiet wohnender oder arbeitender Menschen hierdurch nicht ausgelöst wird.

Der Rat der Stadt hat diese Fassung der Begründung in seiner Sitzung am 11.07.2000 gemeinsam mit dem Bebauungsplan beschlossen. Mit der Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB wird die 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 140 „Syker Straße / Annenheider Damm“ rechtsverbindlich.

Mit der Rechtskrafterlangung werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 140 vom 13.07.1979 sowie des Änderungsplanes -Teilabschnitt 1- dazu vom 01.03.1985 innerhalb des Geltungsbereiches dieses Änderungsplanes aufgehoben und durch dessen Festsetzungen ersetzt.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- ⇒ das Baugesetzbuch (BauGB) in der zur Zeit gültigen Fassung,
- ⇒ die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.

Delmenhorst, den 11.07.2000.

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
In Vertretung



K. Keller
Stadtbaurat

Stadtplanungsamt



U. Ihm