

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 149,
Änderungsplan - Teilabschnitt 2 -

für ein Gebiet zwischen der Welse, der Delme und der Nordenhamer
Straße/Elsflether Straße in Delmenhorst

Das Planungsgebiet liegt im nordöstlichen Stadtbereich und umfaßt eine Fläche von ca. 6,38 ha. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2,0 km. Als vorbereitender Bauleitplan besteht für das Gebiet der Stadt Delmenhorst der am 22. 5. 1979 vom Rat der Stadt beschlossene Flächennutzungsplan, der für den Planungsbereich gewerbliche Bauflächen darstellt.

Nach den Festsetzungen des hier bisher gültigen Bebauungsplanes Nr. 149 sind im Änderungsbereich ausschließlich Gewerbegebiete bzw. hinsichtlich der Nutzung eingeschränkte Gewerbegebiete in Abstufung zur Nordenhamer Straße ausgewiesen. Der überwiegende Teil der vom Änderungsplan erfaßten gewerblichen Bauflächen ist bereits bebaut. Für die hier erstellten umfangreichen Betriebsanlagen hat sich nunmehr ein Inhaberwechsel mit der Konsequenz einer Änderung hinsichtlich der Produktion und Betriebsfunktion ergeben. Im Bebauungsplan Nr. 149 sind aus Gründen der Landschaftsgestaltung ca. 20,0 m breite Grüngürtel entlang der Delme und Welse ausgewiesen, die das gesamte Gewerbegebiet zudem umfassend abschirmen.

Die Erschließung der Gewerbegebiete erfolgt ausgehend von der Els flether Straße über die Nordenhamer Straße an das allgemeine Straßennetz.

Die Aufstellung des vorliegenden Änderungsplanes wurde insbesondere erforderlich, um dem jetzigen Betriebsinhaber eine entsprechende flexible Betriebsnutzung zur Sicherung der Wettbewerbs- und Leistungsfähigkeit unter Beachtung der immissionsschutzrechtlichen Belange zu ermöglichen und hierfür im Rahmen einer geordneten Bauleitplanung die städtebaulichen Voraussetzungen zu schaffen.

Auch aufgrund der angespannten Arbeitsmarktlage und der Notwendig-

keit einer künftigen weiteren wirtschaftlichen Nutzung dieses Gewerbeobjektes und dem damit für die Stadt Delmenhorst verbundenen Interesse gibt es hierzu keine Alternative.

Ziel der Änderungsplanung ist es, anstatt der bisher im nordöstlichen Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 149 festgesetzten Gewerbegebiete nunmehr Industriegebiete auszuweisen, zumal städtebauliche Gründe dem nicht entgegenstehen. Darüber hinaus erfolgten die erforderlichen einvernehmlichen Abstimmungen mit dem zuständigen Gewerbeaufsichtsamt und den übrigen Trägern öffentlicher Belange. Für das im beabsichtigten Rahmen auszuweisende Industriegebiet ist unter dem Gesichtspunkt eines städtebaulich geordneten Nutzungsgefälles zu der westlich befindlichen Wohnbebauung zum Teil die Einschränkung vorgenommen worden, daß hier nur solche Anlagen zulässig sind, deren Emissionen nicht erheblich belästigend sind. Für das in diesem Rahmen ausgewiesene Industriegebiet soll das bisherige Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich unverändert bleiben. Das wird mit der nunmehr festzusetzenden Baumassenzahl 5,5 gegenüber den bisherigen Festsetzungen in den Gewerbegebieten vergleichsweise erreicht und sichergestellt. In den übrigen Gebieten bleibt es wie bisher bei der Festsetzung "Gewerbegebiete" bzw. auch hier in weiterer differenzierter Abstufung als "eingeschränkte Gewerbegebiete". Der Verlauf der Nutzungsgrenze zwischen den eingeschränkten Industriegebieten und den Gewerbegebieten wurde dabei so gewählt, daß mit diesen städtebaulichen Festsetzungen eine optimale Anpassung an das hier vorhandene bauliche Hallensystem und den funktionellen Betriebsaufbau erreicht wird. Im straßennahen Bereich an der Nordenhamer Straße (Flurstück 185) ist zudem entgegen der bisher hier festgesetzten offenen Bauweise mit der Änderungsplanung die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise erfolgt. Die weiteren Nutzungsmerkmale des Bebauungsplanes Nr. 149 bleiben unberührt. Das gilt insbesondere auch für den Anpflanzungstreifen entlang der Nordenhamer Straße. Die nordwestliche Baugrenze verläuft jetzt unmittelbar mit der dortigen Flucht des vorhandenen Betriebsgebäudes, um eine Betriebsausdehnung in der Richtung auszuschließen. Auf diese Weise bleiben die Abstandsverhältnisse und die Abschirmung der gewerblichen Anlagen zu den westlich des Planungsgebietes gelegenen Wohngebieten wie bisher erhalten. Das wird noch zusätzlich durch die Hauptwindrichtung begünstigt, so daß eine Beeinträchtigung dieser Wohngebiete im Einklang mit der erfolgten pla-

nerischen Rücksichtnahme nicht zu erwarten ist.

Die verkehrliche Erschließung bleibt, was den öffentlichen Teil angeht, wie bisher unverändert. Der zu erwartende Verkehr aus den Industrie- und Gewerbegebieten kann über die bereits ausgebaute Elsflether Straße und Nordenhamer Straße an das vorhandene leistungsfähige Verkehrsnetz des Stadtgebietes angeschlossen werden. Für den ruhenden Verkehr stehen auf dem Betriebsgelände ausreichende Parkmöglichkeiten bzw. Parkplätze zur Verfügung. Des weiteren wird noch auf die Legende und insbesondere die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 149, Änderungsplan - Teilabschnitt 2 - hingewiesen.

Die im Änderungsplan aufgenommene 110-kV-Leitung gilt nicht als Festsetzung. Auf die einzuhaltenden Sicherheitsabstände nach den VDE-Bestimmungen wird hingewiesen.

Nachrichtlich gemäß § 9 (6) Bundesbaugesetz wurde die Darstellung einer Richtfunkverbindung der Deutschen Bundespost in den Bebauungsplan Nr. 149, Änderungsplan - Teilabschnitt 2 - aufgenommen. In einer Breite von 100 m beiderseits der Richtfunkverbindung besteht eine Bauhöhenbeschränkung oberhalb 33 m über NN. Die vorhandene Höhenlage des betroffenen Planbereiches liegt zwischen 5,6 m und 6,8 m über NN.

Belange des Denkmalschutzes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden von der Änderungsplanung nicht berührt. Auch in die im Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst dargestellte Grünflächenplanung erfolgt kein Eingriff.

In dem vorliegenden Änderungsplan sind ausschließlich Industrie- und Gewerbegebiete ausgewiesen. Da in diesen Gebieten Wohnungen allgemein nicht zulässig sind, ist ein Bedarf an Kinderspielplätzen nicht gegeben.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 149 werden keine zusätzlichen Kosten für den öffentlichen Haushalt ausgelöst.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes oder die Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 13 a BBauG sind hier erkennbar nicht zu erwarten.

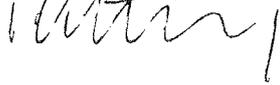
Mit der Bekanntmachung dieses Änderungsplanes nach § 12 BBauG tre-

ten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 149 vom 10. 12. 1979 im Geltungsbereich des Änderungsplanes - Teilabschnitt 2 - zum Bebauungsplan Nr. 149 außer Kraft.

Delmenhorst, den 6. November 1985

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Oetting', written over the text 'In Vertretung'.

Oetting
Stadtbaurat