

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 23,  
Änderungsplan - Teilabschnitt 2 -

mit Änderungen in einem Teilbereich an der Ostseite der Annenheimer Straße zwischen Seestraße und Europastraße (B 75) in Delmenhorst

---

### I. Bestehende Planung, bisherige Entwicklung

Der Planungsbereich liegt im südlichen Stadtgebiet und umfaßt eine Fläche von ca. 2,96 ha. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt etwa 3 km.

Für den Geltungsbereich des Änderungsplanes besteht zur Zeit der vom Rat der Stadt am 30.11.1965 als Satzung beschlossene und mit Bekanntmachung vom 05.05.1966 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. 23. Der Bebauungsplan setzt hier ein Mischgebiet mit umfangreichen überbaubaren Flächen fest, auf denen im Rahmen der offenen Bauweise Gebäude mit höchstens zwei Vollgeschossen errichtet werden können.

Im südlichen Bereich hat sich das Mischgebiet in der städtebaulich gewünschten Weise entwickelt; d. h. Wohnen und gewerbliche Nutzung sind etwa zu gleichen Teilen vorhanden. Im nördlichen Bereich sind Gebäudeteile eines Verbrauchermarktes errichtet worden.

Als vorbereitender Bauleitplan besteht für das Gebiet der Stadt Delmenhorst der am 22.05.1979 vom Rat der Stadt beschlossene Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan steht der Bebauungsplanänderung insofern entgegen als hier analog zu den heutigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 gemischte Bauflächen dargestellt sind. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert und den künftigen Festsetzungen dieses Änderungsplanes angepaßt, so daß damit vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung in Einklang gebracht werden.

Sonstige verbindliche Bauleitpläne liegen für den Änderungsbereich nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

## II. Anlaß der Planänderung, Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 23 ist auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962 aufgestellt worden und am 05.05.1966 in Kraft getreten. Auf dieser Rechtsgrundlage könnten in den Mischgebieten jederzeit Einzelhandelsgeschäfte entstehen, die in ihrer flächenmäßigen Ausdehnung nicht zu beschränken sind. Auch in der bestehenden Bausubstanz könnten ein oder mehrere Fachmärkte eingerichtet werden. Die Bildung eines konkurrierenden Nebenzentrums bezogen auf die Innenstadt ist jedoch städtebaulich nicht wünschenswert. Mit der Umstellung der Mischgebiete auf die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 und der Sicherung des Verbrauchermarktes in seiner jetzigen Nutzung über die Bebauungsplanänderung kann dieser unerwünschten städtebaulichen Entwicklung entgegengewirkt werden.

Vorgesehen ist im Bereich des bestehenden Verbrauchermarktes die Ausweisung eines Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung "SB-Warenhaus". Im übrigen Geltungsbereich soll die Nutzung als Mischgebiet bestehen bleiben. Im übrigen sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 übernommen bzw. den heutigen Gegebenheiten angepaßt werden.

## 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 und unter Berücksichtigung der Planungsziele ist für den nördlichen Planbereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "SB-Warenhaus" ausgewiesen. Darüber hinaus wurde diese Festsetzung analog den künftigen Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung - Teilabschnitt 27 - getroffen. Das heutige Warensorti-

ment des dort vorhandenen Verbrauchermarktes entspricht dieser Zweckbestimmung. Mit der Festsetzung soll dieser Bestand gesichert und der Ansiedlung weiterer Fachmärkte entgegengewirkt werden. Die Bildung eines mit der Innenstadt konkurrierenden Nebenzentrums wird mit dieser Festsetzung vermieden.

Der übrige Bereich wird weiterhin als Mischgebiet festgesetzt. Durch die Umstellung auf die BauNVO 1990 ist sichergestellt, daß die Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen ist. Das Mischgebiet hat sich, wie schon erwähnt, in der Vergangenheit als solches entwickelt. Auf eine weitere Gliederung wurde deshalb verzichtet.

Im Sondergebiet wurde anstelle einer maximalen Geschossigkeit die Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen über NN (Normalnull) mit 18,4 m festgesetzt. Bei einer vorhandenen Geländehöhe von 8,4 m ü. NN läßt diese Festsetzung Gebäude mit einer Höhe von 10,0 m zu, was der Höhe des vorhandenen Baukörpers entspricht. Ein besonderer Bezugspunkt ist außerhalb des Geltungsbereiches festgelegt. Im angrenzenden Mischgebiet sind zwei Vollgeschosse zulässig. Damit wurde die bisherige Festsetzung beibehalten, da sie der vorhandenen Bebauung entspricht.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grund- und Geschoßflächenzahlen geregelt. Diese Zahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschoßfläche im Sinne des § 19(3) der BauNVO höchstens zulässig sind. Die Grund- und Geschoßflächenzahlen des Sondergebietes wurden dem Bestand angepaßt und sind gegenüber den bisherigen Festsetzungen in diesem Bereich unverändert. Ebenso wurde bei der Festsetzung der Werte im Mischgebiet verfahren. Auch hier wurden die bisherigen Werte des Bebauungsplanes Nr. 23 übernommen.

Im Sondergebiet ist eine abweichende Bauweise (s) festgesetzt, die besagt, daß Gebäudelängen über 50 m bei Einhaltung der Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zulässig sind. Für das Mischgebiet gilt weiterhin die Festsetzung der offenen Bauweise, womit der bestehenden Bebauung Rechnung getragen wird.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen gegeneinander abgegrenzt. Dabei wurden im Mischgebiet weitestgehend die Baugrenzen des Bebauungsplanes Nr. 23 übernommen, während im Sondergebiet der vorhandene Baukörper durch Baugrenzen umschlossen wurde. Die zwischen den beiden Baugebieten angeordnete nicht überbaubare Fläche bewirkt bewußt eine räumliche Trennung und verhindert daher ein unerwünschtes Zusammenwachsen der Gebiete sowie eine weitere flächenmäßige Ausdehnung der Bebauung im Sondergebiet.

Infolge einer textlichen Festsetzung dürfen auf den nicht überbaubaren Flächen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen nach § 12 (1) und (2) NBauO nicht errichtet werden, um städtebaulich unerwünschte Baulichkeiten, wie z. B. Garagen oder bestimmte technische Bauwerke (Gas-, Elektrizitäts-, Wasserversorgung, etc.) auszuschließen.

Lediglich in einem 15 m tiefen Bereich im Sondergebiet gemessen in nördliche Richtung von der Baugrenze zur B 75 hin, sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, bauliche Anlagen nach § 12 (1) und (2) NBauO, als auch Stellplätze (nur für Bedienstete) als Ausnahmen zulässig. Derartige Anlagen und Einrichtungen dürfen hier lediglich in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden. Bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Werbeanlagen ist insbesondere auf § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) hinzuweisen. Mit dieser Festsetzung wurde einer Forderung des Straßenbauamtes Oldenburg-Ost als zuständiger Straßenbaulastträger entsprochen. Da der Ausbau der B 75 zur Bundesautobahn geplant ist und damit auch der Umbau der gesamten Anschlußstelle Delmenhorst-Mitte und der Gabelung B 75/B 322, Flächenbeanspruchungen u. a. noch nicht endgültig feststehen, sind in diesem nördlichen Bereich jegliche Bautätigkeiten mit dem Straßenbauamt Oldenburg-Ost abzustimmen.

Aufgrund der überregionalen Bedeutung der an das Sondergebiet angrenzenden Straßen und dem entsprechend hohen Verkehrsauf-

kommen ist der Anschluß des Sondergebietes an diese Verkehrsflächen für den Fahrzeugverkehr nicht gestattet.

Die Bebauung mit ihrer entsprechenden Nutzung ist bereits heute vollzogen. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die Belange der Denkmalpflege werden daher durch diese Bebauungsplanänderung nicht berührt.

#### IV. Flächenangaben

Von dem ca. 2,96 ha großen Planungsgebiet werden ausgewiesen als:

|                 |                |
|-----------------|----------------|
| 1. Sondergebiet | 1,94 ha        |
| 2. Mischgebiet  | <u>1,02 ha</u> |
|                 | 2,96 ha        |

#### V. Kosten und Folgemaßnahmen

Zusätzliche Kosten für den öffentlichen Haushalt entstehen durch die vorgesehene Planänderung nicht.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des 4. Teiles des Baugesetzbuches sind nicht zu erwarten. Sollten sie dennoch erforderlich werden, so bildet der Bebauungsplan Nr. 23, Änderungsplan - Teilabschnitt 2 - hierfür die Grundlage.

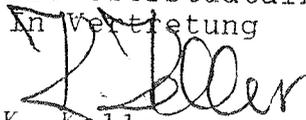
Die Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 180 Baugesetzbuch ist entbehrlich.

Mit der Bekanntmachung dieses Änderungsplanes nach § 12 Baugesetzbuch treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 im Geltungsbereich des Änderungsplanes - Teilabschnitt 2 - zum Bebauungsplan Nr. 23 außer Kraft.

Delmenhorst, den 13.11.1990

Stadt Delmenhorst  
Der Oberstadtdirektor

In Vertretung



K. Keller  
Stadtbaurat