

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 39

für ein Gebiet zwischen der Nachtigalstraße, Buchenstraße, Delmenhorst-harpstedter Eisenbahn, den Flurstücken 114/2, 115 bis 117, 118/1 und 80 der Flur 45 an der Wissmannstraße sowie den ostseitigen Grundstücken der Lüderitzstraße und im Bereich der Flurstücke 42 bis 50 der Flur 45 an der Nachtigalstraße in Delmenhorst

-----

### I. Vorbemerkung

Das ca. 26 ha große Planungsgebiet liegt im Ortsteil Annenheide in ca. 3,3 km Entfernung vom Stadtkern.

### II. Bisherige Entwicklung

Das vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßte Gebiet zwischen der Nachtigalstraße und Wissmannstraße einschließlich der Grundstücke an der Südseite der Wissmannstraße wird heute vorwiegend als Kleinsiedlungsgebiet genutzt. Nach Süden schließt sich bis zur Bahnlinie der Delmenhorst-Harpstedter Eisenbahn ein Industriegelände an, das im Bereich zwischen der Annenheider Straße und der Otto-Finsch-Straße zur Zeit von einem Wellkistenwerk genutzt wird. Die vorhandenen Straßenzüge innerhalb des Planungsgebietes sind bisher nicht ausgebaut.

### III. Bisherige Planung und Festsetzungen

Im Flächennutzungsplan 1960 der Stadt Delmenhorst ist die Fläche zwischen der Bahnlinie und den Grundstücken an der Wissmannstraße als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die übrigen vom Bebauungsplan erfaßten Flächen sind entsprechend der heutigen Nutzung als Wohnbauflächen dargestellt.

Bebauungspläne oder Fluchtlinienpläne sind für das Planungsgebiet bisher nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.

### IV. Anlaß der Planaufstellung sowie Planungsziel

Durch § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 ist den Gemeinden die Aufgabe übertragen, in eigener Verantwortung Bauleitpläne aufzustellen. In Erfüllung dieser Verpflichtung hat der Rat der Stadt Delmenhorst am 4.1.1963 beschlossen, für das Stadtgebiet

einen Bebauungsplan aufzustellen. Damit wurde die Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 geschaffen.

Die Planaufstellung für das vorliegende Planungsgebiet wird insbesondere erforderlich, um hier die zukünftigen Verkehrsflächen für die geplante Kanalisierung und den Ausbau der Straßen festzusetzen. Darüber hinaus soll auch die zukünftige Nutzung und Ausnutzung der Grundstücke im Bebauungsplan ausgewiesen werden und die Voraussetzung für eine Bebauung der weiträumigen Zwischenflächen zwischen den vorhandenen Straßenzügen geschaffen werden. Die Otto-Finsch-Straße soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens im Bereich zwischen der Bahnlinie und der Wissmannstraße aufgehoben werden.

V. Planinhalt

a) Art der baulichen Nutzung

Soweit eine Bebauung vorhanden ist, erfolgte die Festsetzung der zukünftigen Nutzung entsprechend der jetzt vorwiegend vorhandenen Nutzung unter Beachtung der Ausweisung des Flächennutzungsplanes. So wurden die Gebiete mit bestehenden Kleinsiedlungen als Kleinsiedlungsgebiete (WS) festgesetzt, während ein Teil der Flurstücke beiderseits der Nachtigalstraße als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen wurde. Die Festsetzung für die Fläche des jetzigen Wellkistenwerkes entlang der Bahnlinie erfolgte als Industriegebiet (GI). Zur Erweiterung dieses Baugebietes wurde auch die nach Südosten anschließende Fläche zwischen der Bahnlinie und den Grundstücken an der Wissmannstraße als Industriegebiet ausgewiesen. Das in diesem Gebiet gelegene Teilstück der Otto-Finsch-Straße nördlich der Bahnlinie soll als öffentliche Straße aufgehoben werden. Im Bereich der jetzigen Einmündung der vorgenannten Straße in die Wissmannstraße ist für einige Grundstücke die Ausweisung eines Mischgebietes vorgesehen.

In den vorgenannten Baugebieten regelt sich die in Zukunft zulässig Nutzung nach den §§ 2, 4, 6 und 9 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962.

b) Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

In allen ausgewiesenen Baugebieten soll die offene Bauweise gelten. Die bebaubaren Flächen sind durch Baugrenzen abgegrenzt.

Während für das Mischgebiet und das Industriegebiet größere überbaubare Flächen vorgesehen sind, wurden in den Kleinsiedlungsgebieten und allgemeinen Wohngebieten für die Bebauung besondere Bauzonen ausgewiesen, die teilweise 2geschossig und in den Bereichen besonders abgegrenzter Flächen nur 1geschossig bebaut werden dürfen. Auch die zurückliegenden Bauzonen in den Gebieten zwischen den vorhandenen Straßenzügen sind nur für eine 1geschossige Bebauung vorgesehen. Im Mischgebiet können Gebäude bis zu 2 Vollgeschossen errichtet werden. Wohnungen dürfen hier jedoch nur bis in eine Tiefe von 18 m hinter den straßenseitigen Baugrenzen eingerichtet werden.

Für die einzelnen Baugebiete sollen die in § 17 der Baunutzungsverordnung zu den entsprechenden Geschoszahlen gehörenden höchstzulässigen Ausnutzungszahlen (Grundflächenzahl und Geschosflächenzahl) gelten. Das Industriegebiet ist im Rahmen der Stufe III ohne Festsetzung einer Vollgeschoszahl mit einer Grundflächenzahl von 0,7 und einer Baumassenzahl von 9,0 ausnutzbar. Als Sonderfestsetzung ist hier vorgesehen, daß auf den nicht überbaubaren Flächen zur Seite der Wissmannstraße eine dichte und ausreichend hohe Schutzpflanzung aus Sträuchern und Bäumen als Abschirmung des Industriegebietes zur Seite der angrenzenden Baugebiete anzulegen ist.

Weiterhin ist durch eine Sonderfestsetzung in der Legende bestimmt, daß in allen Baugebieten Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung und Garagen auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen nicht errichtet werden dürfen.

c) Verkehr (Straßen und Bahnanlagen)

Die Nochtigalstraße und die Wissmannstraße erfüllen die Aufgabe, außer ihrem eigenen Verkehr auch den Verkehr aus den Querstraßen aufzunehmen und auf die Annenheider Straße abzuführen. Für die Wissmannstraße kommt noch der Verkehr hinzu, der durch das im Bebauungsplan Nr. 36 südostseitig angrenzende Industriegebiet an-

fällt. Beide vorgenannten Straßen sollen außer der Fahrbahn und den Gehwegen einen einseitigen Parkstreifen erhalten. Sie sind für eine Ausbaubreite von 12 m vorgesehen, wobei die Fahrbahn der Wissmannstraße 7 m Breite und die Fahrbahn der Nachtigalstraße 6 m Breite erhalten soll. Im Bereich der Einmündung der Damaschkestraße in die hier verbreiterte Wissmannstraße ist die Anlage zusätzlicher Parkplätze vorgesehen.

Über das südostseitige Teilstück der Nachtigalstraße soll später das anschließende zukünftige Baugebiet zwischen der Buchenstraße und der Stadtgrenze erschlossen werden. Der Verkehr aus diesem Gebiet wird dann über die im Bebauungsplan vorgesehene Abzweigung der Nachtigalstraße in die jetzige Seestraße des nordseitig angrenzenden Baugebietes und von hier in den Hasporter Damm geleitet. Die Kornstraße, Damaschkestraße und die Straße Am Anger sind in ihren jetzigen Straßenkörperbreiten in den Bebauungsplan übernommen worden. In dem nordseitigen Teilbereich der Straße Am Anger wurde innerhalb der hier vorgesehenen Grünfläche eine öffentliche Parkfläche eingeplant.

Die Otto-Finsch-Straße soll im Bereich zwischen der Bahnlinie und der Wissmannstraße aufgehoben werden. Diese Maßnahme wird erforderlich, da einerseits die Aufhebung des schienengleichen Bahnüberganges aus Sicherheitsgründen gefordert wird und andererseits die Trennung der beidseitigen Industrieflächen durch die bisherige Straße unerwünscht ist. Der südseitig der Bahn verbleibende Teil dieser Straße steht über die Steller Straße und die Vogelsangstraße mit dem übrigen Straßennetz der Stadt in Verbindung.

Die Fläche der Bahnanlage der Delmenhorst-Harpstedter Eisenbahn wurde in der bestehenden Form in den Bebauungsplan übernommen.

#### d) Grünflächen

Im Straßenzug der Straße Am Anger ist im verbreiterten Abschnitt zwischen den aufgeteilten Fahrstraßen eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

e) Flächenangaben

Von dem ca. 26 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als

1. Kleinsiedlungsgebiet (WS)	ca. 12,84 ha
2. Allgemeine Wohngebiete (WA)	ca. 1,57 ha
3. Mischgebiete (MI)	ca. 0,48 ha
4. Industriegebiete (GI)	ca. 7,93 ha
5. Öffentliche Verkehrsflächen	
a) Straßen- und Parkflächen	ca. 2,19 ha
b) Bahnanlagen	ca. 0,80 ha
6. Öffentliche Grünflächen	ca. 0,23 ha

VI. Kosten

Die Höhe der der Stadt entstehenden Kosten für die Verbreiterung der bestehenden Straßen, den Ausbau dieser Straßen sowie für die sonstigen Erschließungsmaßnahmen einschließlich eventueller Entschädigungen kann erst bei der Durchführung der Planungsabsicht ermittelt werden.

Die erforderlichen Maßnahmen und die Inanspruchnahme der Mittel geschehen im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

VII. Folgemaßnahmen

Die für die Verbreiterung der vorhandenen Straßen benötigten Flächen müssen durch die Stadt erworben, übernommen oder notfalls enteignet werden, soweit sie nicht bereits im Besitze der Stadt sind.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht erkennbar. Sollten sie sich jedoch für notwendig erweisen, so werden sie den jeweiligen Gegebenheiten entsprechend getroffen.

Bestehende frühere Pläne im Bereich des Planungsgebietes treten mit der Bekanntgabe des Bebauungsplanes Nr. 39 nach § 12 des Bundesbaugesetzes außer Kraft.

Aufgestellt:

Delmenhorst, den 25.5.1967

Tamsen  
Stadtbaurat

