

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 23

für ein Gebiet zwischen der Annenheider Straße, den nördlichen Grenzen der Grundstücke an der Nachtigalstraße, dem Gut Hasport und der Europastraße (Bundesstraße 75) in Delmenhorst

I. Vorbemerkung

Das ca. 3,0 km südöstlich des Stadtkernes liegende Planungsgebiet ist ca. 13,2 ha groß.

II. Bisherige Entwicklung

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes gehört zu dem früheren Gut Hasport. Das Gut befindet sich seit Jahrzehnten im Besitz der Stadt Delmenhorst. Die Ländereien zwischen dem Gutshof und der Annenheider Straße wurden bisher landwirtschaftlich genutzt und sollen jetzt im Zuge der weiteren Bebauung des Stadtgebietes in Anlehnung an die angrenzenden bebauten Flächen der Bebauung zugeführt werden.

Im Planungsgebiet sind z.Zt. keine Erschließungsanlagen vorhanden. Durch das Gebiet führt lediglich der Zufahrtsweg zu den Gebäuden des ehemaligen Gutshofes. Es handelt sich hierbei um einen Sandweg, der beiderseits mit Birken bepflanzt ist.

III. Bisherige Planung und Festsetzungen

Eine größere Teilfläche des Planungsgebietes ist im Flächennutzungsplan für das Stadtgebiet Delmenhorst von 1960 als Wohngebiet ausgewiesen, während der Rest vom Geltungsbereich dieses Planes nicht erfaßt wird.

Rechtsverbindliche Fluchtlinien- oder Bebauungspläne liegen für das Gebiet nicht vor bzw. sind nicht bekannt.

IV. Anlaß der Planaufstellung sowie Planungsziel

Zur Schaffung neuer Wohnungen sollen im Planungsgebiet sowohl Mehrfamilienwohnhäuser wie auch Einfamilienreihen- häuser im Rahmen eines Beispielprogramms errichtet werden. Zur Ermöglichung dieser Planungsabsicht wurde die Auf- stellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die an das zukünftige Wohngebiet entlang der Annenheider Straße nach Norden angrenzende Fläche soll bis zur Europastraße (B 75) gleichzeitig im Plan erfaßt werden.

Zu einem späteren Zeitpunkt soll auch das nach Osten an das Planungsgebiet angrenzende Gelände der Bebauung zuge- führt werden. Im Hinblick darauf soll außer den Er- schließungsstraßen für das Beispielprogramm eine später weiterführende Wohnsammelstraße eingeplant werden.

Es ist beabsichtigt, den von Waldbestand umgebenen Guts- hof Hasport in Verbindung mit dem beim Ausbau der Europa- straße entstandenen See als Erholungsstätte auszubauen. Aus diesem Grunde soll auch der jetzige Zufahrtsweg (Birkenallee) von der Annenheider Straße neben seiner Bedeutung für das jetzt geplante Wohngebiet für diesen Zweck erhalten bleiben und einen Fuß- und Radweg aufnehmen.

Der Rat der Stadt Delmenhorst hat am 4.1.1963 beschlossen, für das Stadtgebiet einen Bebauungsplan im Sinne des § 2 Absatz 1 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 aufzustellen. Damit wurde die Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes in dem vorliegenden Planungsgebiet ge- schaffen.

V. Planinhalt

a) Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan weist für das Planungsgebiet südlich der Birkenallee ein reines Wohngebiet aus. Hier sollen im

Rahmen des Beispielprogramms mehrgeschossige Mehrfamilienwohnhäuser errichtet werden. In der Nordwestecke dieses Abschnitts wurde eine Teilfläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung zur Errichtung von Läden vorgesehen. Weitere Teilflächen sind für die Anordnung von Garagen ausgewiesen.

Die Fläche zwischen der Birkenallee und der zukünftigen Wohnsammelstraße (Bogenstraße) wurde ebenfalls als reines Wohngebiet festgesetzt. Hier soll auf der Teilfläche zur Annenheider Straße ein 8- bis 9geschossiges Mehrfamilienwohnhaus errichtet werden. Im übrigen sind hier Gartenhofhäuser als Eigentumsreihenhäuser geplant. Zwischen dem Hochhaus und den Gartenhofhäusern sowie an der Ostseite dieses Gebietes erfolgte eine Ausweisung zur Errichtung von Garagenhöfen.

Die im Bebauungsplan erfaßte Fläche nördlich der zukünftigen Bogenstraße befindet sich, abgesehen von zwei bebauten Wohngrundstücken, im Besitze zweier gewerblicher Betriebe. Hier erfolgte die Ausweisung als Mischgebiet.

Die Nutzung der Grundstücke ist entsprechend den vorgenommenen Ausweisungen im Rahmen der §§ 3, 6 und 11 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 möglich, wobei jedoch im reinen Wohngebiet die nach § 3 Abs.3 der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Außerdem ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des gesamten Planungsgebietes die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen.

b) Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der bereits bekannten Mehrfamilienhausplanung auf den hierfür vorgesehenen Flächen südlich der Birkenallee wurde hier eine 3geschossige, geschlossene Bauweise vorgesehen, wobei nach § 17 Absatz 5 der Baunutzungsver-

ordnung im Einzelfall eine Ausnahme bis zu 4 Geschossen zugelassen wurde. Die Geschößzahl gilt als Höchstgrenze.

Für das Hochhaus wurde die Geschößzahl entsprechend der vorliegenden Planung mit höchstens 8- bzw. 9geschossig in geschlossener Bauweise festgesetzt. Für einen seitlichen Anbau mit Druckerhöhungsanlage wurde die 1geschossige Bauweise ausgewiesen.

Die Festsetzungen für die Gartenhofhäuser erfolgten nach der ebenfalls bekannten Planung in 1- bzw. 2geschossiger, geschlossener Bauweise.

Im Mischgebiet wurde eine höchstens 2geschossige Bebauung in offener Bauweise vorgesehen.

Die Ausweisung im Sondergebiet (Läden) erfolgte für eine 1- und 2geschossige Bebauung. Auch hier gilt die Geschößzahl als Höchstgrenze.

Für alle ausgewiesenen Garagenbauflächen wurde 1geschossige Bauweise festgesetzt.

In dem gesamten Planungsgebiet sollen die Höchstwerte der im § 17 der Baunutzungsverordnung festgesetzten Ausnutzungszahlen zulässig sein, wobei bei einer Unterschreitung der höchstzulässigen Vollgeschößzahl die entsprechenden Tabellenwerte gelten. Für das Sondergebiet wurde die höchstzulässige Geschößflächenzahl 2,0 festgesetzt, während für die 1geschossigen Gartenhofhäuser eine Grund- und Geschößflächenzahl von 0,6 zulässig sein soll.

c) Verkehrs- und sonstige Erschließungsanlagen sowie Grünanlagen

Das zukünftige Wohngebiet südlich der Birkenallee wird von der Annenheider Straße durch Wohnstraßen mit abschließenden Wendeplätzen erschlossen. Entlang dieser Straßen sind seitliche Parknischen für den ruhenden Verkehr vorgesehen. Nach Süden ist später der Anschluß des Straßennetzes an die Nachtigalstraße geplant. Vom ostseitigen Wendeplatz der Wohnstraße wurde ein öffentlicher Weg zur Herstellung einer Fußwegverbindung zur Birkenallee eingeplant.

Das Wohngebiet nördlich der Birkenallee sowie das angese-
wiesene Mischgebiet werden über die geplante Bogenstraße
an die Annenfelder Straße angeschlossen. Die Bogenstraße
stellt gleichzeitig die Hauptverkehrsverbindung zu dem ge-
planten Erholungsgebiet im Bereich des jetzigen Gutshofes
Hasport und zu den nach Osten und Süden anschließenden
späteren Baugebieten dar. Sie soll als Wohnsammelstraße
eine Straßenkörperbreite von 12,5 m mit einer Fahrbahn-
breite von 7,5 m erhalten.

Das Gebiet mit den Gartenhohäusern wird durch eine 5,5 m
breite Wohnstraße mit einseitiger Gehwegabgrenzung sowie
durch Fußwege zwischen den Häuserzeilen erschlossen. Im
Bereich der Platzverweiterungen der Wohnstraße sind ein-
seitig Parkplätze für den ruhenden Verkehr vorgesehen. Über
fünf Fußwege ist dieses Wohngebiet auch an die Birkenallee
angeschlossen.

An der Ostseite der Bogenstraße erfolgte die Ausweisung
einer Planstraße zu einem zukünftigen Wohngebiet.

Die vorhandene Birkenallee bleibt erhalten und wird als
Fußweg mit seitlichen Grünstreifen ausgebaut. An der Süd-
seite soll entlang der Birkenallee ein Radweg angelegt
werden.

Für die Stadtbuamlinie vom Stadtzentrum zum Ortsteil Annen-
felde sind an der Annenfelder Straße im Bereich des Planungs-
gebietes beidseitig Bushaltestellen ausgebaut.

Im Bereich der Gartenhohäuser erfolgte die Ausweisung
einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung als Kinderspiel-
platz.

Das gesamte Planungsgebiet erhält Anschluss an das städti-
sche Kanal-, Wasser- und Gasnetz. Die Versorgung mit Elek-
trizität erfolgt durch die Energieversorgung Weser-Bms AG.

d) Flächenangaben

Von dem ca. 13,2 ha großen Planungsgebiet werden ausgewiesen als

1. reines Wohngebiet (WR)	ca.	6,88	ha
2. Mischgebiet (MI)	ca.	3,05	ha
3. Sondergebiet (SO)	ca.	0,38	ha
4. öffentliche Verkehrsflächen	ca.	2,85	ha
5. Grünflächen	ca.	0,04	ha

VI. Kosten

Die genaue Höhe der der Stadt Delmenhorst entstehenden Kosten für die Straßenanlagen, Grünflächen, Erschließung usw. kann erst bei Durchführung der Planungsabsicht ermittelt werden.

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

VII. Folgemaßnahmen

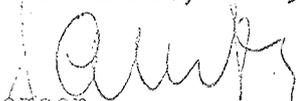
Folgemaßnahmen wie Übernahme von Flächen für die Erschließungsanlagen durch Erwerb oder Enteignung sind nicht zu erwarten, da diese Flächen bereits im Besitze der Stadt sind.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Teiles vier des Bundesbaugesetzes sind nicht erkennbar. Sollten diese jedoch notwendig werden, so werden sie den jeweiligen Gegebenheiten entsprechend getroffen.

Evtl. bestehende frühere Pläne im Bereich des Planungsgebietes treten mit der Bekanntgabe dieses Planes nach § 12 Bundesbaugesetz außer Kraft.

Aufgestellt:

Delmenhorst, den 5.7.1965


Tamsen
Stadtbaurat