

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 129

für ein Gebiet zwischen der Delmenhorst-Harpstedter Eisenbahn, der Otto-Finsch-Straße, der Steller Straße, dem Annenweg und der Annenheider Straße, für die Grundstücke Annenweg Haus Nr. 1 - 29 einschließlich (ungerade), Annenheider Straße Haus Nr. 210 - 222 einschließlich (gerade) sowie für die Flurstücke 121/21 bis 121/25 der Flur 46 in Delmenhorst

-----

### I. Bisherige Entwicklung, bestehende Planung

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Stadtbereich (Stadtteil Annenheide) und umfaßt eine Fläche von ca. 11,63 ha. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3,5 km.

Der vom Bebauungsplan erfaßte Bereich grenzt im Nordosten an die Delmenhorst-Harpstedter Eisenbahn, die Güteranschluß für die in der westlichen Umgebung des Bebauungsplanes befindlichen Gewerbebetriebe bietet.

An den bereits bestehenden, vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßten Straßen ist bis auf Teilstücke der Vogelsangstraße und der Lettow-Vorbeck-Straße bereits seit Jahren eine weitgehend beidseitige Bebauung vorhanden. Verbliebene Baulücken sind fortlaufend bis heute geschlossen worden.

Die bisher nicht bebauten größeren Flächen im Bereich der Flurstücke 188/12, 187 und 194/1 - 194/5 wurden bisher landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt.

Die Straßen im Geltungsbereich sind vorhanden und bis auf verschiedene Längsparkstreifen, Fußwege sowie ein Teilstück der Carl-Peters-Straße ausgebaut.

Von dem Bebauungsplan Nr. 129 sind die Grundstücke Annenheider Straße 210 - 216 (gerade), die Grundstücke Annenweg 1 - 15 (ungerade), teilweise die Flurstücke 189/3, 194/1, 195/17 sowie die Flurstücke 190, 191, 193, 195/20, 195/19, 211, 212 und 215 - 219 erfaßt, die heute noch zum Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 20 gehören. Die hier getroffenen Festsetzungen sollen mit dem Bebauungsplan Nr. 129 zum Teil geändert werden.

Infolge der Eingliederung der Gemeinde Hasbergen in die Stadt Delmenhorst am 1. 3. 1974 ist der am 21. 10. 1969 vom Rat der Stadt Delmenhorst für das ehemalige Stadtgebiet beschlossene Flächennutzungsplan aufgrund des Niedersächsischen Gesetzes vom 26. 3. 1974 (Nieders. GVBl. 12/1974 S. 201) am 31. 12. 1974 außer Kraft getreten. Maßnahmen zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das heutige Stadtgebiet wurden bereits eingeleitet. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 129 stimmen mit den Darstellungen des ehemaligen Flächennutzungsplanes überein und sollen im künftigen Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt werden.

Sonstige rechtsverbindliche Bauungs- oder Fluchtlinienpläne liegen für den Planbereich nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

## II. Anlaß der Planaufstellung und Planungsziel

Den Gemeinden ist durch § 2 (1) des Bundesbaugesetzes (BBauG) die Aufgabe übertragen, Bauungspläne in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit dies erforderlich wird. Der Rat der Stadt Delmenhorst hat am 14. 2. 1974 in Erfüllung dieser Verpflichtung die Aufstellung eines Bauungsplanes für das eingangs genannte Gebiet beschlossen und damit die Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bauungsplanes Nr. 129 geschaffen.

Grundsätzliches Ziel des Bauungsplanes ist es, Art und Maß der baulichen Nutzung für alle von ihm erfaßten Grundstücke und Grundstücksteile verbindlich festzusetzen und darüber hinaus die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen auszuweisen, um hierdurch die künftige Bauung und Nutzung innerhalb des Planungsbereiches im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung lenken zu können.

Im Planungsgebiet liegen bisher nicht bebaute Flächen, die von den notwendigen Einrichtungen der Infrastruktur umgeben sind. Es ist die Aufgabe einer Gemeinde, derartige Flächen vorrangig einer Bauung zuzuführen. Das gilt insbesondere für das Flurstück 194/1 an der Vogelsangstraße. Die Anbindung der rückwärtigen Flächen dieses Flurstücks mit einer Planstraße an das vorhandene Straßen-

netz ist wegen der dafür kaum ausreichenden Zwischenfläche aus Kostengründen nicht zu vertreten. Andererseits besteht aber aufgrund der in infrastruktureller Hinsicht getroffenen Vorleistungen ein öffentliches Interesse, auch für diese Flächen die bauliche Nutzung zu ermöglichen. Es sollen daher Festsetzungen getroffen werden, die die Bildung von selbständig bebaubaren Grundstücken mit Anschluß an das vorhandene Straßennetz gestatten. Auch hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BBauG unerläßlich. Weiterhin wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig, um die für die geplante Verbreiterung des Annenweges und der Vogelsangstraße erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen festzusetzen.

### III. Planinhalt

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26. 11. 1968 sieht im § 1 (2) und (3) vor, daß die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung zu gliedern sind. Entsprechend dieser Bestimmung wurden die Grundstücke zwischen dem Annenweg und der Annenheider Straße und Teilflächen der Flurstücke 193, 194/1 sowie die Flurstücke 211 und 212 durch Übernahme und Fortsetzung der Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 20 und unter Berücksichtigung der vorausgegangenen Entwicklung als Mischgebiete ausgewiesen. Ebenfalls in Anlehnung an die vorhandene Bebauung südöstlich der Carl-Peters-Straße und von dort beidseitig der Vogelsangstraße, sind diese Baugebiete als Kleinsiedlungsgebiete gemäß § 2 BauNVO ausgewiesen.

Die übrigen Baugebiete dienen überwiegend dem Wohnen und sind demzufolge als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten im Bereich der Flurstücke 215 bis 228 (Vogelsangstraße 1 - 27 ungerade) ist die Ausnahme nach § 4 (3) 6 BauNVO allgemein zulässig. Das besagt, daß Ställe für die Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen möglich sind. Diese Sonderfestsetzung ist mit Rücksicht auf die in dem genannten Bereich vorhandenen Kleinsiedlungen getroffen worden.

Die Anzahl der Vollgeschosse ist für die bereits bebauten Grundstücksflächen des Planbereichs entsprechend der vorhandenen Bebauung festgesetzt. Für die genannte Teilfläche an der Vogelsangstraße sind für den straßenseitigen Bereich zwei und für die rückwärtigen Flächen ein Vollgeschoß ausgewiesen. Hiermit soll eine Bebauung gewährleistet sein, die dem städtebaulich offenen und lockeren Charakter dieses Wohngebietes entspricht. Im genannten Plangebiet gilt ausschließlich die offene Bauweise.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grund- bzw. Geschößflächenzahlen geregelt. Diese Zahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschößfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind.

Im Rahmen der Bauleitplanung soll auf den städtebaulichen Eindruck des Gesamtstraßenbildes Einfluß genommen werden. Hierbei sollen die sogenannten Vorgartenflächen von Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie von baulichen Anlagen nach § 12 (1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) freigehalten werden.

Die Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind vorhanden und im wesentlichen bereits ausgebaut.

Lediglich ein Teilstück der Carl-Peters-Straße zwischen der Gerhard-Rohlfs-Straße und der Vogelsangstraße ist bisher nicht befestigt. An der Nordwestseite des Annenweges zwischen der Einmündung Annenheider Straße und der Steller Straße soll ein Fußweg angelegt werden. Dafür sind Grundstücksabtretungen im Bereich Annenweg 1 - 15 (ungerade) erforderlich. Desgleichen sind Abtretungen im Bereich des Flurstückes 194/1 für die Anlage eines Längsparkstreifens und Gehweges an der Südwestseite der Vogelsangstraße notwendig. Die Lettow-Vorbeck-Straße, Gerhard-Rohlfs-Straße und die Carl-Peters-Straße sind in ihren jetzigen Abmessungen als öffentliche Verkehrsfläche übernommen.

Alle Straßen im Planungsgebiet sind in der vorhandenen bzw. erforderlichen Breite festgesetzt.

Für den ruhenden Verkehr sind im öffentlichen Verkehrsraum der Straßen abschnittsweise Längsparkstreifen in ausreichender Anzahl angeordnet. Für die Grundstückseigentümer besteht daneben die

Verpflichtung, Einstellplätze auf den einzelnen Grundstücken für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf nachzuweisen.

Auf dem Flurstück 194/1 an der Vogelsangstraße soll eine rückwärtige Bebauung mit eingeschossigen Wohnhäusern, die jedoch nicht mehr als zwei Wohnungen enthalten dürfen, ermöglicht werden. Die Erschließung dieser Maßnahme kann über sogenannte Gemeinschaftswege bzw. Baulasten erfolgen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stehen einzelne, erhaltenswerte Bäume, die durch Neuanpflanzungen nicht zu ersetzen sind. Auf der Grundlage des § 9 (1) 16 BBauG werden diese Bäume geschützt.

#### IV. Kinderspielplätze

Die Gemeinden sind aufgrund des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze vom 6. 2. 1973 verpflichtet, für Kinderspielplätze ausreichend große Flächen durch Bebauungspläne zu sichern. Da das Plangebiet sehr locker und weitläufig, überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut ist, wird der für diesen Planbereich erforderliche Bedarf an Kinderspielplatzflächen durch die entsprechende Ausweisung im Anschlußbebauungsplan Nr. 105 gedeckt.

#### V. Flächenangaben

Von dem ca. 11,63 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als:

1. Allgemeine Wohngebiete	(WA)	ca.	5,16 ha
2. Kleinsiedlungsgebiete	(WS)	"	2,08 "
3. Mischgebiete	(MI)	"	2,72 "
4. Öffentliche Verkehrsflächen		"	1,67 "
			<hr/>
		ca.	11,63 ha
			=====

#### VI. Kosten und Folgemaßnahmen

Für die aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 129 vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden die Kosten nach heutigem Stand auf etwa

225.500,-- DM geschätzt. In diesem Betrag sind alle Kosten für noch erforderlichen Grunderwerb, für die Herstellung der Kanäle, die Straßenbefestigung einschließlich evtl. Freilegung, die Verlegung bzw. Erneuerung von Gas- und Wasserleitungen und die Straßenbeleuchtung enthalten. Ein Teil der Kosten belastet den städtischen Haushalt nur vorübergehend, da die Anlieger in Form von Beiträgen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu den Kosten herangezogen werden. Die Höhe des auf die Stadt entfallenden gesetzlichen Anteils an diesen Kosten kann erst nach Durchführung der einzelnen Maßnahmen ermittelt werden. Die Inanspruchnahme der Mittel erfolgt im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

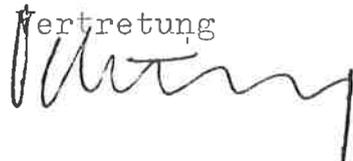
Die für die Anlegung bzw. den Ausbau der öffentlichen Verkehrsanlagen erforderlichen Flächen müssen der Stadt übertragen, durch die Stadt erworben oder notfalls enteignet werden, soweit sie nicht im Eigentum der Stadt sind.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht erkennbar. Bestehende frühere Pläne im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 129 treten mit der nach § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung außer Kraft.

Delmenhorst, den 27. 4. 1976

Stadt Delmenhorst  
Der Oberstadtdirektor  
Stadtplanungsamt

In Vertretung



Oetting  
Stadtbaurat