

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 105

für ein Gebiet im Bereich zwischen der Annenheider Straße, der Delmenhorst-Harpstedter Eisenbahn, der Stadtgrenze, der Liebigstraße, dem Annenweg und dem Brendelweg in Delmenhorst

I. Vorbemerkung

Das Planungsgebiet liegt im südöstlichen Stadtgebiet im Ortsteil Hasport-Annenheide und umfaßt eine Fläche von ca. 28,7 ha. Die mittlere Entfernung zum Stadtkern beträgt rd. 3,6 km.

II. Bisherige Entwicklung

Der Ortsteil Hasport-Annenheide wurde in den dreißiger Jahren als Kleinsiedlungsgebiet bebaut. Ein Teil der bestehenden Gebäude an der Schreiberstraße sowie an der Nordseite der Otto-Finsch-Straße sind auf diese Siedlungstätigkeit zurückzuführen. Nach dem Kriege wurde die Bebauung durch einzelne Vorhaben ergänzt. Die Bauten an der Südseite der Schreiberstraße sind etwa um das Jahr 1970 entstanden. Vereinzelt Hofgrundstücke bestehen in dem bisher nicht bebauten Bereich seit längerer Zeit.

Der Annenweg wurde als Wohnsammelstraße bereits in den Jahren 1973/74 ausgebaut. Die übrigen Straßen sind bis auf die Planstraßen A und B vorhanden, jedoch bisher nicht befestigt.

Bisher nicht bebaute Grundstücksbereiche werden z.Zt. überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

III. Bisherige Planungen und Festsetzungen

Am 1.3.1974 erfolgte die Eingliederung der Gemeinde Hasbergen in die Stadt Delmenhorst. Infolge dieser Eingliederung ist der am 21.10.1969 vom Rat der Stadt Delmenhorst für das ehemalige Stadtgebiet beschlossene Flächennutzungsplan aufgrund des 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. 105 sollen entsprechend im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Für einen Teilbereich der Flurstücke 144, 145 und 146 (Flur 46) sowie für Teilflächen des Annenweges und der Liebigstraße besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 47 vom 8.12.1970. Die dort getroffenen Festsetzungen sollen durch den Bebauungsplan Nr. 105 ersetzt werden.

Sonstige rechtsverbindliche Bebauungs- oder Fluchtlinienpläne liegen nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

IV. Anlaß der Planaufstellung und Planungsziel

Den Gemeinden ist durch § 2 (1) des Bundesbaugesetzes (BBauG) die Aufgabe übertragen, Bauleitpläne in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit dies erforderlich ist. In Erfüllung dieser Verpflichtung hat der Rat der Stadt Delmenhorst am 14.2.1974 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das eingangs genannte Gebiet beschlossen. Somit wurde die Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 geschaffen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde insbesondere notwendig, um die für den Ausbau und die Verbreiterung der vorhandenen Straßenzüge erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen festzusetzen. Darüber hinaus soll der Plan die für die Neuanlegung der Planstraßen A und B erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen verbindlich festsetzen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 105 soll außerdem die Voraussetzung zur Durchführung der Erschließung der im bisherigen Flächennutzungsplan zwischen der Otto-Finsch-Straße bzw. der Schreiberstraße und der Stadtgrenze dargestellten gewerblichen Bauflächen geschaffen werden. Die Lage der in diesem Bereich vorgesehenen gewerblichen Bauflächen wurde unter Berücksichtigung der Hauptwindrichtung gewählt, so daß hierdurch wesentliche Beeinträchtigungen für die Wohngebiete nicht zu erwarten sind.

Weiterhin wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich, um die für die Erweiterung des Schulgeländes der Schule am Annenweg erforderlichen Gemeinbedarfsflächen planerisch zu sichern. Gleichzeitig soll eine Schulsportfläche sowie eine Grünfläche für einen öffentlichen Kinderspielplatz mit den entsprechenden Zuwegungen durch den Bebauungsplan verbindlich festgesetzt werden.

Zur Sicherung des vorhandenen, erhaltenswerten Baumbestandes auf der Grundlage des § 9 (1) 16 BBauG war die Aufstellung des Bebauungsplanes gleichfalls unerlässlich.

Darüber hinaus verfolgt der Plan den Zweck, Art und Maß der baulichen Nutzung für alle von ihm erfaßten Grundstücke und Grundstücksteile verbindlich festzusetzen und die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen auszuweisen, um hierdurch die weitere Bebauung und Nutzung innerhalb des Planungsgebietes im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung lenken zu können.

V. Planinhalt

a) Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In der Art der Bodennutzung wurde der Bebauungsplan Nr. 105 aus dem bisherigen Flächennutzungsplan entwickelt. Etwaige Abweichungen werden bei der bereits eingeleiteten Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

Im Planungsgebiet wurden entsprechend bestehender und geplanter Nutzung Kleinsiedlungsgebiete (WS), allgemeine Wohngebiete (WA), Mischgebiete (MI), Gewerbegebiete (GE) und Gewerbegebiete mit Einschränkungen (GE)E ausgewiesen. Die in den einzelnen Baugebieten zulässigen baulichen Anlagen werden durch die §§ 2, 4, 6 und 8 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 26.11.1968 bestimmt. Im Bereich der Gewerbegebiete mit Einschränkungen sind nur solche Anlagen zulässig, die nicht wesentlich stören. Durch diese Einschränkung soll hier ein Bereich geschaffen werden, der als Übergang zwischen den Gewerbegebieten und den als Wohngrundstücke genutzten Flächen an der Schreiberstraße bzw. an der Otto-Finschstraße eine Abstufung der Immission und somit eine unzumutbare Störung dieser Bereiche verhindern soll. Die Ausweisung eines Mischgebietes kommt hier nicht in Frage, da Wohnungen, soweit diese nicht gleichzeitig in Gewerbegebieten zulässig sind, hier ausgeschlossen bleiben sollen.

Das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke wird durch Grund- und Geschoßflächenzahlen bestimmt. Hierbei werden die Höchstwerte des § 17 BaunVO nicht überschritten. Die Grund- und Geschoßflächenzahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BaunVO zulässig sind.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wurde in Anlehnung an die vorhandene Bebauung überwiegend für 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Im Bereich der Kleinsiedlungsgebiete wurde nur 1 Vollgeschoß als Höchstgrenze zugelassen. In den Gewerbegebieten wurde die Höchstgrenze auf 3 Vollgeschosse festgesetzt.

In Teilbereichen der Baugebiete kann entsprechend den Planfestsetzungen im Einzelfall ein weiteres Vollgeschoß als Ausnahme zugelassen werden, wenn neben den baurechtlichen Voraussetzungen städtebauliche Gesichtspunkte dies rechtfertigen und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

In allen Baugebieten gilt die offene Bauweise. Im Bereich der Grundstücke Vogelsangstraße 48, 50, 52 und 54 wurde festgesetzt, daß hier ent-

sprechend der vorhandenen Bebauung nur Doppelhäuser zulässig sein sollen.

Die überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgelegt. Soweit auf diesen Flächen eine unterschiedliche Vollgeschoßzahl zulässig ist, erfolgt eine Unterteilung durch Anordnung einer Geschoßgrenze.

Infolge einer Sonderfestsetzung gelten die Baugrenzen für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen nur, wenn der Baubestand durch einen Neubau ersetzt wird oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Sonstige innere Umbauten sind als Ausnahme zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten) dürfen Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie bauliche Anlagen nach § 12 (1) und (2) der Nieders. Bauordnung (NBauO) nicht errichtet werden.

b) Verkehr

Von den im Planungsgebiet ausgewiesenen Verkehrsflächen sind außer den Planstraßen A und B alle Straßen in ihren Grundzügen vorhanden. Der Annenweg ist entsprechend seiner Bedeutung als Wohnsammelstraße bereits voll ausgebaut. Die Steller Straße ist in dem vom Bebauungsplan erfaßten Bereich gleichfalls voll ausgebaut und wurde entsprechend dem vorhandenen Ausbau in den Bebauungsplan übernommen.

Die Vogelsangstraße ist gleichfalls fertiggestellt. Die Carl-Peters-Straße sowie die Gerhard-Rohlf's-Straße haben im Fahrbahnbereich bereits einen Teilausbau. Hier ist eine Verbreiterung nicht vorgesehen.

Die Otto-Finsch-Straße endet an der Delmenhorst-Harpstedter Bahnlinie mit einem Wendeplatz. Sie ist bisher nicht ausgebaut und soll neben der Fahrbahn, einem einseitigen Gehweg sowie einem einseitigen Sicherheitsstreifen streckenweise einen einseitigen Parkstreifen erhalten, um so den ruhenden von dem fließenden Verkehr zu trennen. Die Schreiberstraße ist bisher gleichfalls nicht ausgebaut und soll neben der Fahrbahn beidseitig Gehwege erhalten. Die vorhandene Verkehrsfläche soll im Bereich der Aufweitung Parkstände für den ruhenden Verkehr aufnehmen.

Zur Erschließung der Gewerbegebiete ist vorgesehen, den bereits fertiggestellten Brendelweg als Planstraße A in südöstlicher Richtung zu verlängern und unter Abwinkelung nach Nordosten an die Steller Straße heranzuführen. Hier sollen bei einer Breite von 13,5 bzw. 16,0 m neben der

Fahrbahn und beidseitigen Gehwegen abschnittsweise ein- bzw. beidseitige Parkstreifen angelegt werden.

Die Planstraße B ist zur Sicherung der Erschließung weiterer Gewerbeflächen im südöstlich anschließenden, bisher noch nicht beplanten Bereich erforderlich. Bei einer Gesamtbreite von 14,0 m ist hier neben Fahrbahn und beidseitigem Gehweg ein einseitiger Parkstreifen vorgesehen.

c) Bauliche Anlagen für den Gemeinbedarf

Das am Annenweg gelegene Gelände der Grundschule Annenheide ist unter Einbeziehung weiterer rückseitiger Grundstücksteile, die für eine Erweiterung notwendig sind, als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbindung Schule (Grundschule) in einer Gesamtgröße von ca. 1,58 ha ausgewiesen.

d) Grünflächen

Im Bereich der Flurstücke 142/7, 145 und 179/21 (Flur 46) setzt der Bebauungsplan Nr. 105 eine etwa 1,1 ha große öffentliche Grünfläche fest. Der an die Schreiberstraße angrenzende Bereich wurde mit etwa 7.800 qm Größe als Schulsportfläche ausgewiesen. Die restlichen 3.200 qm haben die Zweckbindung "Öffentlicher Kinderspielplatz" erhalten. Mit der Festsetzung dieser Spielplatzfläche ist unter Berücksichtigung der hier möglichen Geschoßflächen für den Wohnungsbau der Bedarf nach dem Nieders. Gesetz über Spielplätze vom 6.2.1973 ausreichend gedeckt. Zur gefahrlosen Erreichung wurde der Spielplatz jeweils an die Planstraße A sowie an die Schreiberstraße angebunden.

Im Bereich der Hausgrundstücke Steller Straße 35 und 49 sowie Annenweg 62 und Liebigstraße 20 stehen mehrere alte, erhaltenswerte Bäume, die auch durch Neuanpflanzungen nicht zu ersetzen sind. Zur Auflockerung des Straßenbildes und zur Erhaltung des Umweltwertes in diesem Bereich sind diese Bäume aus städtebaulicher Sicht zu schützen. Eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) 16 BBauG soll dies gewährleisten.

Weiterhin befinden sich auf den Grundstücken Annenweg 62 und Steller Straße 22 Baum- und Strauchgruppen, die aus den vorgenannten Gründen erhalten werden sollen. Im Bereich dieser Flächen dürfen keinerlei bauliche Anlagen errichtet werden, sie können den jeweiligen Grundstücken jedoch zur Ermittlung des Maßes der Nutzung zugeschlagen werden.

In einem Teilbereich zwischen dem Kinderspielplatz und der Steller Straße wurde entsprechend § 9 (1) 15 BBauG festgesetzt, daß zur Abschirmung des

angrenzenden Gewerbegebietes Edume und Sträucher als dichte und ausreichend hohe (mind. 3,0 m) Schutzpflanzung anzuordnen sind.

e) Vorhandene Versorgungsanlagen

Vorhandene 20 KV-Freileitungen sind in der Planungsunterlage dargestellt. Sie gelten nicht als Festsetzung im Sinne des BBauG. Auf einzuhaltende Sicherheitsabstände nach den VDE-Vorschriften ist hingewiesen.

f) Flächenangaben

Von dem ca. 28,7 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als:

1. Kleinsiedlungsgebiete (WS)	ca. 1,32 ha
2. Allgemeine Wohngebiete (WA)	ca. 4,89 ha
3. Mischgebiete (MI)	ca. 3,07 ha
4. Gewerbegebiete (GE)	ca. 13,48 ha
5. Verkehrsflächen	ca. 3,26 ha
6. Gemeinbedarfsflächen	ca. 1,58 ha
7. Grünflächen	ca. 1,10 ha

VI. Kosten und Folgemaßnahmen

Für den Ausbau der vom Bebauungsplan Nr. 105 erfaßten öffentlichen Verkehrsflächen und Grünanlagen werden die Kosten nach heutigem Stand auf etwa 3,1 Millionen DM geschätzt. In diesem Betrag sind alle Kosten für noch erforderlichen Grunderwerb, für die Herstellung der Kanäle, die Straßenbefestigung einschl. Freilegung, die Verlegung bzw. Erneuerung oder Umlegung von Gas- und Wasserleitungen, für die Straßenbeleuchtung sowie die Anlegung der öffentlichen Grünanlagen enthalten.

Ein Teil der Kosten belastet den städtischen Haushalt nur vorübergehend, da die Anlieger in Form von Beiträgen entsprechend den Ortssatzungen zu den Kosten herangezogen werden. Die tatsächliche Höhe der bei der Stadt verbleibenden Kosten kann erst nach Durchführung der einzelnen Maßnahmen ermittelt werden. Die erforderlichen Maßnahmen sowie die Inanspruchnahme der Mittel erfolgen im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

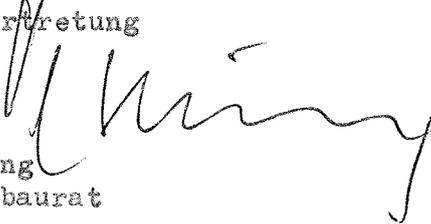
Die für die Anlegung bzw. den Ausbau der öffentlichen Straßen und Grünanlagen erforderlichen Flächen müssen durch die Stadt erworben oder notfalls enteignet werden, soweit sie nicht im Eigentum der Stadt sind.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht erkennbar. Sollten sie im Rahmen der Plandurchführung notwendig werden, können sie entsprechend den jeweiligen Gegebenheiten getroffen werden.

Bestehende frühere Pläne im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 105
treten mit der nach § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung außer Kraft.

Delmenhorst, den 30.7.1975

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt
In Vertretung


Oetting
Stadtbaurat