B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 84

für die Flurstücke 76/1, 87/1 und 2, 88/2, 90, 137/3 u. 4 und 137/6 u. 7 sowie für Teile der Flurstücke 62, 86, 139 und 141/1 der Flur 47 am Brendelweg in Delmenhorst

- -

I. Vorbemerkung:

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Stadtgebiet im Ortsteil Annenheide und umfaßt eine Fläche von ca. 8,51 ha.
Die mittlere Entfernung zum Stadtkern beträgt ca. 3,0 km.

II. Bisherige Entwicklung

Die Flächen beiderseits des Brendelweges wurden bis Mitte der 60er Jahre landwirtschaftlich genutzt. Danach entstanden hier einzelne Gewerbebetriebe. Die rückseitigen Flächen südlich des Brendelweges sind auch heute noch unbebaut und werden z.Zt. landwirtschaftlich genutzt.

III. Bisherige Planungen und Festsetzungen

Für das Flurstück 88/2 sowie für Teile der Flurstücke 76/1 und 87/1 - 2 (früher Flurstück 88) besteht z.Zt. noch der Bebauungsplan Nr. 33 vom 27.6.1967. Auf die hier parallel zur Annenriede und für die Aufschließung der rückwärtigen Gebiete festgesetzte Planstraße soll nunmehr verzichtet werden, da das Flurstück 76/1 in eine Hand übergeht und der verkehrliche Anschluß durch den angrenzenden Brendelweg gegeben ist. Darüber hinaus ist, abweichend von den bisherigen Festsetzungen, für diese Flächen eine höhere Ausnutzung vorzusehen. Die im Bebauungsplan Nr. 33 für den Brendelweg ausgewiesene Straßenverkehrsfläche soll unverändert in den Bebauungsplan Nr.84 übernommen werden.
Sonstige verbindliche Bebauungs- oder Fluchtlinienpläne liegen nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

IV. Anlaß der Planaufstellung und Planungsziel

Nach § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BBauG) ist den Gemeinden die Aufgabe übertragen, in eigener Verantwortung Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies erforderlich ist. In Erfüllung dieser Verpflichtung hat der Rat der Stadt Delmenhorst am 8.12.1970 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 84 für den genannten Geltungsbereich aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde insbesondere erforderlich, um die für den Ausbau des Brendelweges erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen festzusetzen.
Darüber hinaus soll das vom Geltungsbereich des Planes erfaßte rückwärtige Gelände einer gewerblichen bzw. industriellen Nutzung und Bebauung zugeführt werden. Dieser bisher landwirtschaftlich genutzte Grundstücksbereich gehört nach heutiger Beurteilung zum Außenbereich im Sinne des § 19 (2) BBauG. Somit ist für die Durchführung dieses Vorhabens die Aufstellung des Bebauungsplanes gleichfalls unerläßlich.

Der Bebauungsplan soll ferner Art und Maß der baulichen Nutzung für die von ihm erfaßten Grundstücke und Grundstücksteile verbindlich festsetzen sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausweisen, damit die weitere Bebauung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gelenkt werden kann.

V. Planinhalt

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

Der Art der Bodennutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 liegt der am 21.10.1969 beschlossene Flächennutzungsplan zugrunde. Die hier getroffenen Festsetzungen stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes für das Gebiet der Stadt Delmenhorst überein.

Im Planungsbereich wurden entsprechend bestehender und geplanter Nutzung Gewerbegebiete (GE) und Industriegebiete (GI) ausgewiesen. Die in den einzelnen Gebieten zulässigen Nutzungsarten können den §§ 8 und 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 entnommen werden.

Das höchst zulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschoßflächenzahlen (GFZ) bzw. in Industriegebieten durch Baumassenzahlen (BMZ) festgesetzt. Diese Zahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschoßfläche oder wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO auf den Baugrundstücken zulässig sind. Die in den einzelnen Baugebieten unterschiedlich festgesetzten Ausnutzungswerte können dem Plan entnommen werden.

Die überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgelegt. Danach sind die Grundstücke - abgesehen von 8,0 - 10,0 m breiten, nicht überbaubaren Streifen entlang des Brendelweges

bzw. der Bahnlinie nach Annenheide - im Rahmen der festgesetzten Ausnutzungswerte voll überbaubar. Dem hier zulässigen Gewerbe werden somit ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten geboten.

Die nach § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen zulässigen Nebenanlagen dürfen entsprechend einer Sonderfestsetzung im Planungsgebiet zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen nicht errichtet werden. Das gleiche gilt auch für Garagen.

Für die Baugrundstücke im Planbereich gilt die offene Bauweise. In den Gewerbegebieten wurde die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse mit 3 als Höchstgrenze festgesetzt.

b) Verkehr

Die im Bebauungsplan Nr. 84 ausgewiesene Straßenverkehrsfläche des Brendelweges wurde unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 33 übernommen.

c) Flächen für Versorgungsanlagen

Die an der Nordseite des Brendelweges, östlich der Annenriede gelegene Gasreglerübergabestation wurde mit dem dazugehörigen Grundstück als Fläche für Versorgungsanlagen in den Bebauungsplan aufgenommen.

d) Grünflächen

Entlang der Annenriede wurde auf den Flurstücken 87/2 und 137/6 ein öffentlicher Grünzug ausgewiesen, der seine Fortsetzung nach Norden im Bebauungsplan Nr. 21 findet. Eine später ggf. erforderliche Verbreiterung der Annenriede sowie der erforderliche Reinigungsstreifen liegen innerhalb dieser Grünfläche.

e) Nachrichtlich Übernahme nach § 9 (4) BBauG

Die Bahnlinie nach Annenheide wurde als Bahnanlage nachrichtlich nach § 9 (4) BBauG in den Bebauungsplan übernommen.
Die Annenriede wurde mit der vorhandenen Breite als öffentlicher Wasserzug ebenfalls nachrichtlich nach § 9 (4) BBauG in den Bebauungsplan übernommen.

f) Flächenangaben

Von dem ca. 8,51 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als

1. Gewerbegebiete (GE)	ca.	2,63 ha
2. Industriegebiete (GI)	ca.	4,33 ha
3. Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	0,46 ha
4. Flächen für Versorgungsanlagen	ca.	0,03 ha
5. Grünflächen (öffentlich)	ca.	0,45 ha
6. Flächen für Bahnanlagen	ca.	0,36 ha
7. Öffentlicher Wasserzug	ca.	0,25 ha

VI. Kosten

Für den Ausbau der vom Bebauungsplan Nr. 84 erfaßten öffentlichen Anlagen werden die Kosten nach heutigem Stand auf etwa 718.000,-- DM geschätzt. In diesem Betrag sind die Kosten für die Herstellung der Kanäle, für die Straßenbefestigung einschl. Freilegung und Brückenbau, für die Verlegung bzw. Erneuerung oder Umlegung von Gas- und Wasserleitungen, für die Beleuchtungsanlagen sowie für die Herrichtung der öffentlichen Grünanlagen enthalten. Ein Teil dieser Gesamtkosten 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 und die Inanspruchnahme der Mittel erfolgt im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

VII. Folgemaßnahmen

Die für den Ausbau der vorhandenen Straße sowie für die Herrichtung der öffentlichen Grünanlagen erforderlichen Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt.

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

Bestehende frühere Pläne im Bereich des Planungsgebietes treten mit der nach § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 84 außer Kraft.

Aufgestellt:

Delmenhorst, den 6.4.1971

Tamsen
Stadtbaurat