B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 47

für einen Bereich zwischen der Annenheider Straße, dem Brendelweg (beiderseits), dem Annenweg (beiderseits) und der nordöstlichen Grenze der Flurstücke 79, 82, 96 und 97 einschließlich Flurstück 79 sowie für Teilflächen der Flurstücke 76, 80 und 81 der Flur 46 am Annenweg in Delmenhorst

- -

I. Vorbemerkung

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Stadtgebiet im Ortsteil Annenheide und umfaßt eine Fläche von ca. 10,19 ha.

Die mittlere Entfernung zum Stadtkern beträgt ca. 3,6 km.

II. Bisherige Entwicklung

Der Annenweg stellt einen bestehenden Straßenzug dar, der die landwirtschaftlichen Flächen im Süden der Stadt erschließt. Hier ist seit langer Zeit ein vereinzelter Baubestand vorhanden. Am Brendelweg liegen entlang der Südseite einzelne Wohngrundstücke, die erst in den letzten Jahrzehnten bebaut wurden.

Das Gewerbegebiet an der Nordseite des Brendelweges wird erst nach dem Krieg in seiner jetzigen Form genutzt. Hier entstanden der Lagerplatz einer großen Baufirma sowie ein metallverarbeitender Betrieb.

Das übrige vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßte Gebiet ist z.Zt. noch unbebaut und wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

III. Bisherige Planungen und Festsetzungen

Ein Teilbereich des Flurstücks 117/13 am Brendelweg/Annenheider Straße liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 20 vom 30.11.1965. Die hier getroffenen Festsetzungen wurden mit geringfügigen Änderungen in den Bebauungsplan Nr. 47 übernommen.

Teilflächen der Flurstücke 99 - 103 an der Annenheider Straße gehören zum Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 33 vom 27.6.1967. Die Ausweisungen wurden dahingehend geändert, daß auf diesen Grundstücksteilen eine Wohnbebauung nunmehr ermöglicht wird.

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 10.2.1970 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 47 für den genannten Geltungsbereich aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde insbesondere erforderlich, um die für den Ausbau des Brendelweges sowie des Annenweges erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen festzusetzen.

Darüber hinaus soll das Gelände der städtischen Flurstücke 109/5, 111, 112 und 113 durch Planstraßen erschlossen und einer Bebauung mit 19 Gruppenkleinsiedlungen sowie 25 landwirtschaftlichen Nebenerwerbssiedlungen zugeführt werden. Diese Grundstücke liegen nach heutiger Beurteilung zum großen Teil noch im 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 Grundstückflächen

Der Art der Bodennutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 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 Kleinsiedlungsgebiete (WS), allgemeine Wohngebiete (WA), Mischgebiete (M und Gewerbegebiete (GE) ausgewiesen. Die in den einzelnen Baugebieten zulässigen Nutzungsarten können den §§ 2, 4, 6 und 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 entnommen werden.

Die Einhaltung der Mindestgrößen für Kleinsiedlungsgrundstücke mit 600 qm sowie für die Grundstücke für landwirtschaftliche Nebenerwerbssiedlungen mit 800 qm wird bei der Grundstücksteilung geregelt, da es sich hier ausschließlich um Flächen handelt, die in städtischem Besitz sind.

Das höchst zulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschoßflächenzahlen (GFZ) festgesetzt. Diese Zahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschoßfläche 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 Baulinien und Baugrenzen festgelegt. Soweit auf diesen Flächen eine unterschiedliche Vollgeschoßzahl zugelassen wurde, erfolgte eine Unterteilung durch die Anordnung einer Geschoßgrenze.

Durch eine Sonderfestsetzung ist bestimmt, daß in den Mischgebieten Wohnungen im 1. Vollgeschoß nur bis in 25,0 m Tiefe und in den darüberliegenden Vollgeschossen nur bis in 15,0 m Tiefe hinter den straßenseitigen Baugrenzen zulässig sind.

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

In allen ausgewiesenen Baugebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wurde in Anlehnung an die z.T. vorhandene Bebauung für 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Ausgenommen hiervon bleibt das Kleinsiedlungsgebiet. Hier wurde 1 Vollgeschoß als Höchstgrenze zugelassen, wobei nach örtlich geltendem Baurecht der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken zulässig ist. In den allgemeinen Wohngebieten mit zulässiger zweigeschossiger Bauweise gilt diese Vollgeschoßzahl an den Straßenseiten bis in 15,0 m Bautiefe. Hieran anschließend wurden weitere 10,0 m als überbaubare Fläche für 1 Vollgeschoß ausgewiesen. Die in den Mischgebieten über die für Wohnzwecke zugelassenen Bauflächen hinausgehenden überbaubaren Grundstücksflächen können für hier nach § 6 BauNVO zugelassene Gewerbeanlagen genutzt werden.

Infolge einer Sonderfestsetzung gelten die Baulinien bzw. 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.

b) Verkehr

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Straßen sind nicht ausgebaut. Als öffentliche Verkehrsflächen bestehen z.Zt. nur der Annenweg, der Brendelweg und die Liebigstraße.

Der Brendelweg dient als Hauptverkehrsverbindung zwischen den Ortsteilen Annenheide, Brendel und Moorkamp und soll als Haupterschließungsstraße für das geplante Gewerbe- und Industriegebiet beiderseits der Steller Straße über den Annenweg hinaus verlängert werden. Entsprechend dieser Bedeutung wurde die Straßenbreite hier mit 11,5 bis 13,5 m ausgewiesen. Neben einer 8,5 m breiten Fahrbahn und einem einseitigen Gehweg sind in den Kreuzungsbereichen Aufweitungen für Linksabbieger vorgesehen.

Der Annenweg verbindet die bestehenden landwirtschaftlichen Flächen im Ortsteil Annenheide mit dem übrigen Verkehrsnetz und dient darüber hinaus als Wohnsammelstraße für dieses Gebiet. Die hier festgesetzte Breite zwischen 11,5 und 13,5 m nimmt neben der 6,0 m breiten Fahrbahn beidseitige Gehwege und einen einseitigen Parkstreifen auf. In einem Teilabschnitt entlang dem Gewerbegebiet soll der Parkstreifen beidseitig angelegt werden.

Die Liebigstraße wurde mit der vorhandenen Breite von 10,0 m in den Plan übernommen.

Die Planstraßen A und B wurden mit unterschiedlicher Breite für eine Fahrbahn, beidseitigen Gehwegen und abschnittsweisen Parkstreifen vorgesehen. Die Planstraße C endet mit einem Wendehammer und soll bei 7,0 m Breite eine Fahrbahn mit einseitigem Sicherheitsstreifen sowie einseitigem, höhengleichen Gehweg und abschnittsweise einen einseitigen Parkstreifen erhalten. Diese Straßen dienen der Erschließung des geplanten Kleinsiedlungsgebietes. Die Planstraße C soll außerdem einen Teil der rückseitigen Bereiche der Grundstücke am Brendelweg sowie an der Annenheider Straße erschließen. Die Planstraße B ist gleichzeitig für den Anschluß einer zukünftigen, im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Wohnbaufläche vorgesehen.

c) Flächenangaben

Von dem ca. 10,19 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als

1. Kleinsiedlungsgebiete (WS)	ca. 3,00 ha
2. Allgemeine Wohngebiete (WA)	ca. 1,24 ha
3. Mischgebiete (MI)	ca. 2,61 ha
4. Gewerbegebiete (GE)	ca. 2,05 ha
5. Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 1,29 ha
	10,19 ha

47

VI. Kosten

Für den Ausbau der vom Bebauungsplan Nr. 47 erfaßten öffentlichen Verkehrsanlagen werden die Kosten nach heutigem Stand auf etwa 1.217.000,-- DM geschätzt. In diesem Betrag sind alle Kosten für noch erforderlichen Grunderwerb, für die Herstellung der Kanäle, für die Straßenbefestigung einschl. Freilegung, für die Verlegung bzw. Erneuerung oder Umlegung von Gas- und Wasserleitungen sowie für die Beleuchtungsanlagen 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 und die Verbreiterung der vorhandenen Straßen sowie für die Neuanlegung der Planstraßen 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 BBauG sind nicht erkennbar. Sollten sich diese jedoch als notwendig erweisen, so werden sie den jeweiligen Gegebenheiten entsprechend getroffen.

Bestehende frühere Pläne im Geltungsbereich des Planungsgebietes treten mit der nach § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 47 außer Kraft.

Aufgestellt:

Delmenhorst, den 2.7.1970

Tamsen
Stadtbaurat