

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 30

für ein Gebiet zwischen dem Riedeweg, der Delmenhorst-Harpstedter-Eisenbahn, der Annenriede und dem Brendelweg in Delmenhorst

-----

### I. Vorbemerkung

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 12,72 ha und liegt ca. 2,8 km südostwärts des Stadtkernes.

### II. Bisherige Entwicklung

Der größere Teil der vom Bebauungsplan erfaßten Flächen wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Lediglich die Grundstücke entlang des Riedeweges sind in einem Teilabschnitt vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut. Diese Bebauung ist zum großen Teil erst nach dem Kriege entstanden.

An der Südseite des Planungsgebietes ist die Annenriede als öffentlicher Wasserzug Nr. 15 vorhanden. An der Ostseite wird das Planungsgebiet von der vorhandenen Delmenhorst-Harpstedter-Eisenbahn begrenzt.

### III. Bisherige Planung und Festsetzungen

Der Flächennutzungsplan 1960 für das Stadtgebiet Delmenhorst weist die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als vorhandenes bzw. geplantes Wohngebiet aus. Entlang der Annenriede ist ein öffentlicher Grünzug ausgewiesen.

Sonstige rechtsverbindliche Bebauungspläne oder Fluchtlinienpläne sind nicht vorhanden.

### IV. Anlaß der Planaufstellung sowie Planungsziel

Den Gemeinden ist durch § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.60 die Aufgabe übertragen, in eigener Verantwortung Bauleitpläne aufzustellen. Dieser Verpflichtung folgend, hat der Rat der Stadt Delmenhorst am 4.1.63 beschlossen, für das Stadt-

gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Damit wurde die Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 in dem vorliegenden Planungsgebiet geschaffen.

Die Planaufstellung wurde in diesem Fall insbesondere erforderlich, um weitere Wohnbauflächen sowie Flächen für die Ansiedlung von nicht wesentlich störenden gewerblichen Betrieben im Rahmen der Festsetzung eines Mischgebietes auszuweisen und die Erschließung vorzubereiten. Darüber hinaus sollen die vorhandenen und zukünftigen Verkehrsflächen für den geplanten Ausbau verbindlich festgesetzt werden.

## V. Planinhalt

### a) Art der baulichen Nutzung

Entlang des Riedeweges weist der Bebauungsplan zwischen zwei in südlicher Richtung abzweigenden Planstraßen unter Berücksichtigung der hier vorwiegend vorhandenen Bebauung ein allgemeines Wohngebiet aus. Die übrigen Flächen des Planungsgebietes sind als Mischgebiet festgesetzt, in denen sowohl das Wohnen als auch die Ansiedlung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe möglich ist.

In den ausgewiesenen Baugebieten ist die Nutzung im Rahmen der Bestimmungen der §§ 4 und 6 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.62 zulässig.

### b) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise u. überbaubare Grundstücksflächen

Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind für die Bebauung 25 m tiefe Bauzonen ausgewiesen, die bis in eine Tiefe von 15 m hinter der straßenseitigen Baugrenze 2geschossig bebaut werden dürfen. Auf der Anschlußfläche können nur 1geschossige Bauwerke ausgeführt werden.

Die Mischgebiete sind hinter den straßenseitigen Baugrenzen in voller Tiefe bebaubar. In der Legende zum Bebauungsplan ist jedoch festgesetzt, daß hier Wohnungen nur in einer 15 m breiten Zone seitlich der straßenseitigen Baugrenzen eingerichtet werden können. Die übrigen Flächen sind für die Bauwerke der hier zulässigen Gewerbebetriebe vorbehalten. In den Mischgebieten

dürfen die Gebäude bis zu zwei Vollgeschosse erhalten.

Für das allgemeine Wohngebiet und für die Mischgebiete gilt die offene Bauweise.

Auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen dürfen weder Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung, noch Garagen errichtet werden.

Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke richtet sich nach den in § 17 (1) der Baunutzungsverordnung festgesetzten Höchstwerten. Bei einer Unterschreitung der im einzelnen zulässigen Geschosßzahl, sind jedoch die entsprechenden Tabellenwerte maßgebend.

#### c) Verkehr

Das durch den Bebauungsplan erfaßte Teilstück des Brendelweges wurde entsprechend den Ausweisungen in den Anschlußbebauungsplänen mit einer Breite von 16,5 m ausgewiesen. Diese Straße soll als Haupterschließungsstraße für die angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiete außer einer Fahrbahn beidseitige Parkstreifen und beidseitige Gehwege erhalten.

Der Riedeweg ist als Sammelstraße für die noch aufzuschließenden Baugebiete beiderseits dieser Straße mit einer Ausbaubreite von 13 m bzw. in einem Teilstück mit einer Breite von 15 m vorgesehen. Er soll außer der Fahrbahn beidseitige Gehwege und einen einseitigen Parkstreifen erhalten. Im verbreiterten Straßenteil sind beidseitige Parkstreifen vorgesehen.

Zur Erschließung der Mischgebiete zwischen dem Riedeweg und der Annenriede weist der Bebauungsplan eine Planstraße aus, die als Ringstraße an zwei Stellen an den Riedeweg angeschlossen ist. Auch diese Straße ist in 13 m Breite wie der Riedeweg auszubauen. In der Legende des Bebauungsplanes ist festgesetzt, daß die Baugrundstücke entlang der Planstraße nur an diese Straße angeschlossen werden dürfen. Das bedeutet, daß die Bebauung der Grundstücke erst nach der Herstellung dieser Straße erfolgen kann.

d) Bahnlinie

Das Planungsgebiet schließt nach Osten mit dem Bahnkörper der Delmenhorst-Harpstedter-Eisenbahn ab. Der Bahnkörper wurde in unveränderter Form in den Bebauungsplan übernommen.

e) Wasserläufe

Die am Rande des Planungsgebietes verlaufende Annenriede ist als öffentlicher Wasserzug Nr. 15 in der jetzigen Ausbaubreite in den Plan übernommen worden. Innerhalb des seitlichen öffentlichen Grünzuges besteht später die Möglichkeit zur Verbreiterung des Wasserzuges.

f) Grünflächen

Der Bebauungsplan weist entlang der Annenriede einen öffentlichen Grünzug aus. Dieser Grünzug hat die Aufgabe, die westseitig gelegenen Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen gegen die ostseitig vorhandenen Gewerbe- und Industrieflächen abzusichern. Der Grünzug ist außerdem für die Aufnahme eines Wanderweges vorgesehen.

g) Flächenangaben

Von dem ca. 12,72 ha großen Planungsgebiet sind ausgewiesen als

1.) Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	1,65 ha
2.) Mischgebiet (MI)	ca.	7,78 ha
3.) Öffentliche Grünfläche	ca.	0,62 ha
4.) Öffentliche Wasserzüge	ca.	0,31 ha
5.) Eisenbahn	ca.	0,23 ha
6.) Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	2,13 ha

VI. Kosten

Die genaue Höhe der der Stadt Delmenhorst entstehenden Kosten für die Verbreiterung und den Ausbau der vorhandenen Straßen bzw. der Planstraße sowie für den öffentlichen Grünzug und die sonstigen Erschließungsmaßnahmen einschließlich eventueller Entschädigungen kann erst bei der Durchführung der Planungsabsicht ermittelt werden.

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

VII. Folgemaßnahmen

Die Stadt Delmenhorst ist bereits heute im Besitze des größten Teiles der für die Verbreiterung und Neuanlegung der Straßen und Grünanlagen benötigten Flächen. Die restlichen Flächen müssen erworben, übernommen oder notfalls enteignet werden. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht erkennbar. Sollten diese jedoch notwendig werden, so werden sie den jeweiligen Gegebenheiten entsprechend getroffen.

Bestehende frühere Pläne im Bereich des Planungsgebietes treten mit der Bekanntmachung dieses Planes nach § 12 des Bundesbaugesetzes außer Kraft.

Aufgestellt:

Delmenhorst, den 13.5.1966



Tamsen  
Stadtbaurat