

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 33

für die Grundstücke beiderseits der Annenheider Straße vom Brendelweg bis Haus Nr. 268 und für die Grundstücke südwestlich des Brendelweges von Haus Nr. 130 bis Haus Nr. 196 in Delmenhorst

-----

### I. Vorbemerkung

Das ca. 3 km südlich des Stadtkernes liegende Planungsgebiet erfaßt eine Fläche von ca. 15,3 ha.

### II. Bisherige Entwicklung

Die Flächen südlich des Brendelweges zwischen dem Riedeweg und der Annenheider Straße wurden bisher landwirtschaftlich genutzt. An der Ostseite der Annenheider Straße sind auf einer Strecke von ca. 200 m südlich des Brendelweges Wohnhäuser in offener Bebauung vorhanden. Die daran anschließenden Flächen wurden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt.

### III. Bisherige Planung und Festsetzungen

Nach dem Flächennutzungsplan 1960 für das Stadtgebiet Delmenhorst sind die Flächen zwischen der Annenheider Straße und der Annenriede an der Südseite des Brendelweges als geplantes Industrie- und Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Ausweisung der Flächen ostseitig der Annenheider Straße erfolgte im Flächennutzungsplan als Wohngebiet. Beiderseits des Riedeweges sind die Grundstücke als Reservewohngebiet ausgewiesen.

Rechtsverbindliche Bebauungspläne oder Fluchtlinienpläne liegen für das Planungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 33 nicht vor bzw. sind nicht bekannt.

### IV. Anlaß der Planaufstellung sowie Planungsziel

Durch § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 ist den Gemeinden die Aufgabe übertragen, in eigener Verantwortung Bauleitpläne aufzustellen. In Erfüllung dieser Verpflichtung hat der Rat der Stadt Delmenhorst am 4.1.1963 beschlossen, für das Stadt-

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

Die Planaufstellung wurde in dem vorliegenden Gebiet insbesondere erforderlich, um die Ansiedlung weiterer Gewerbe und Industriebetriebe vorzubereiten und die zukünftigen Verkehrsflächen festzusetzen.

## V. Planinhalt

### a) Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an das bereits im Bebauungsplan Nr. 20 nördlich des Brendelweges ausgewiesene Industriegebiet und aufgrund der Ausweisungen im Flächennutzungsplan wird das Gebiet zwischen der Annenheider Straße und der vorhandener Bahnlinie als Industriegebiet (GI) festgesetzt. Zur Abschirmung dieses Gebietes nach der Seite des nach Osten anschließenden Mischgebietes ist im Bebauungsplan festgesetzt, daß die Industriegrundstücke auf der als nicht überbaubar ausgewiesenen Fläche entlang der Annenheider Straße mit einer dichten und ausreichend hohen Lärmschutzpflanzung abzupflanzen sind.

Die Grundstücke an der Ostseite der Annenheider Straße sind mit ihren vorhandenen Wohngrundstücken als Mischgebiet ausgewiesen. Desgleichen sollen die Grundstücke beiderseitig des Riedeweges im Rahmen eines Mischgebietes nutzbar sein.

Zwischen der Bahnlinie und der Annenriede erfolgt die Ausweisung als Gewerbegebiet, das über eine Planstraße erschlossen werden soll.

Die Annenriede wird beiderseitig durch einen öffentlichen Grünzug mit insgesamt 30 m Breite eingefasst. Dieser Grünzug stellt die Fortsetzung des im Bebauungsplan Nr. 30 an der Nordseite des Brendelweges ausgewiesenen Grünzuges dar.

Die Nutzung der Grundstücke ist in den Baugebieten des Bebauungsplanes im Rahmen der §§ 6, 8 und 9 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 möglich.

b) Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Für das ausgewiesene Industriegebiet ist die Stufe III festgesetzt.

In den Mischgebieten und im Gewerbegebiet gilt die 2geschossige Bauweise. Die Baulichkeiten können hier sowohl 1- als auch 2geschossig errichtet werden.

Die Einrichtung von Wohnungen in den Gewerbe- und Industriegebieten ist nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

In den einzelnen Baugebieten des Bebauungsplanes gelten die in § 17 der Baunutzungsverordnung festgesetzten Ausnutzungszahlen als Höchstwerte. Dabei sind bei einer Unterschreitung der höchstzulässigen Vollgeschoßzahl die entsprechenden Tabellenwerte maßgebend.

Für alle Baugebiete soll die offene Bauweise gelten.

c) Verkehr

Als Haupterschließungsstraßen sollen der Brendelweg mit einer Straßenkörperbreite von 16,5 m und die Annenheider Straße mit einer Breite von 16,0 m ausgebaut werden. Beide Straßen haben über die Anschlußpunkte Delmenhorst-Mitte und Delmenhorst-Süd direkte Verbindung mit der Bundesstraße 75, die ihrerseits Anschluß an das Autobahnnetz besitzt.

Die beiden vorgenannten Straßen sollen beim Ausbau eine Fahrbahn mit beidseitigen Gehwegen und Parkstreifen erhalten.

Der Riedeweg ist als Sammelstraße für die noch aufzuschließenden zukünftigen Baugebiete beiderseits dieser Straße mit einer Ausbaubreite von 13 m vorgesehen. Er soll außer der Fahrbahn und beidseitigen Gehwegen einen einseitigen Parkstreifen erhalten.

Zur Erschließung des Gewerbegebietes ist neben der Annenriede eine Planstraße mit 12,5 m Breite ausgewiesen. Diese Straße soll außer der Fahrbahn einen einseitigen Gehweg und einen einseitigen Parkstreifen erhalten.

d) Bahnlinie

Das Planungsgebiet wird von dem Anschlußgleis des Bundeswehrgeländes in Adelheide durchkreuzt. Dieses Anschlußgleis steht in Verbindung mit der Bahnstrecke Delmenhorst-Harpstedt. Die vorhandene Bahnanlage ist ohne Änderung in den Bebauungsplan übernommen worden. Der Plan sieht beiderseits des Bahnkörpers nicht überbaubare Streifen mit einer Breite von je 10 m vor.

Für die anzusiedelnden Gewerbe- und Industriegebiete bietet sich die Möglichkeit zum Anschluß ihrer Grundstücke an die vorhandene Bahnlinie.

e) Wasserläufe

Die durch das Planungsgebiet verlaufende Annenriede ist als öffentlicher Wasserzug Nr. 15 in der jetzigen Ausbaubreite übernommen worden. Durch die Anordnung eines öffentlichen Grünzuges beiderseits des Wasserlaufes besteht später ohne größere Schwierigkeiten die Möglichkeit zur Verbreiterung dieses Wasserzuges.

f) Grünflächen

Der Bebauungsplan weist entlang der Annenriede einen öffentlichen Grünzug aus. Dieser insgesamt 30 m breite Grünzug soll die westseitig gelegenen Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen gegen die ostseitig ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiete abschirmen. Darüber hinaus ist innerhalb des Grünzuges die Anlegung eines Wanderweges geplant.

g) Flächenangaben

Von dem ca. 15,3 ha großen Planungsgebiet sind ausgewiesen als

1.) Mischgebiet (MI)	ca. 3,80 ha
2.) Gewerbegebiet (GE)	ca. 0,65 ha
3.) Industriegebiet (GI)	ca. 8,66 ha
4.) öffentliche Verkehrsflächen	ca. 1,94 ha
5.) Bahngelände	ca. 0,05 ha
6.) öffentliche Grünflächen	ca. 0,20 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

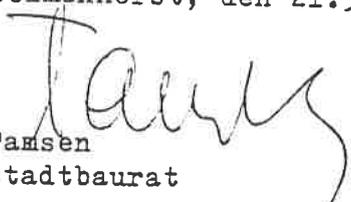
Die Stadt Delmenhorst ist bereits heute im Besitze des größten Teiles der für die Verbreiterung und Neuanlegung der Straßen und Grünanlagen benötigten Flächen. Die restlichen Flächen müssen erworben, übernommen oder notfalls enteignet werden.

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 21.3.1966

  
Tamsen  
Stadtbaurat