

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 21

für ein Gebiet zwischen dem Hasporter Damm, der Annenriede, den Flurstücken 18 und 19 der Flur 45 und der Annenheider Straße sowie für die Grundstücke an der Annenheider Straße von Haus Nr. 158 A bis ca. 120 m südwestlich der Wissmannstraße, beiderseits der Wissmannstraße von der Annenheider Straße bis Haus Nr. 9 und 12, beiderseits der Lüderitzstraße und beiderseits der Nachtigalstraße von der Annenheider Straße bis Haus Nr. 15 und 16 in Delmenhorst

I. Vorbemerkung

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Annenheide und umfaßt eine Fläche von ca. 23 ha. Die Entfernung zum Stadtkern beträgt ca. 3,0 km.

II. Bisherige Entwicklung

Die Annenheider Straße stellt die Haupteerschließungsstraße für die Baugebiete im Ortsteil Annenheide dar. Mit Ausnahme der geplanten Gewerbeflächen werden die Grundstücke beiderseits der Annenheider Straße innerhalb des Planungsgebietes vorwiegend im Rahmen eines Mischgebietes genutzt. Die nach Südosten anschließenden Bauflächen beiderseits der Nachtigalstraße und der Wissmannstraße sind nach der vorhandenen Bebauung überwiegend mit Wohnhäusern bebaut. In bestimmten Teilbereichen dieser Flächen sind geschlossene Kleinsiedlungsgebiete vorhanden.

Die in Zukunft als Gewerbegebiet vorgesehene Fläche an der Nordwestseite der Annenheider Straße wird zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzt.

III. Bisherige Planung und Festsetzungen

Im Flächennutzungsplan 1960 der Stadt Delmenhorst sind die von Bebauungsplan erfaßten Bauflächen südlich der Annenheider Straße und an der Ostseite der von dieser Straße nach Nordwesten abzweigenden Planstraße als vorhandene oder geplante Wohngebiete ausgewiesen. Die Flächen an der Westseite der vorgenannten Planstraße zwischen der Annenheider Straße und der Annenriede sind im Flächennutzungsplan nicht ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan

der Stadt Delmenhorst wird zur Zeit überarbeitet. Dabei erfolgt für diese Fläche eine Ausweisung im Rahmen der nach diesem Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen.

Bebauungspläne oder Fluchtlinienpläne sind für das Planungsgebiet bisher nicht vorhanden bzw. 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 Stadtgebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Damit wurde die Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 in dem vorliegenden Planungsgebiet geschaffen.

Die Planaufstellung für das vorliegende Planungsgebiet wird insbesondere erforderlich, um die zukünftigen Verkehrsflächen für den geplanten Ausbau der Annenheider Straße und der Wissmannstraße festzusetzen. Dabei sollen auch die zukünftigen Verkehrsflächen der übrigen Straßen sowie die Nutzung und Ausnutzung der Grundstücke ausgewiesen werden. Entlang der Annenriede soll im Bebauungsplan ein öffentlicher Grünzug vorgesehen werden.

V. Planinhalt

a) Art der baulichen Nutzung

Soweit die Bebauung bereits vorhanden ist, erfolgt die Festsetzung der zukünftigen Nutzung entsprechend der jetzt vorwiegend vorhandenen Nutzung als allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (KS) und Mischgebiete (MI). Beiderseits der von der Annenheider Straße nach Nordwesten abzweigenden Planstraße wurden Mischgebiete vorgesehen, während die nach Südwesten anschließende Fläche einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden soll. Dieses Gewerbegebiet (GE) stellt die Fortsetzung eines bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20 ausgewiesenen Gewerbegebietes dar, das seinerseits an ein Industriegebiet anschließt.

In allen vorgenannten Baugebieten regelt sich die zulässige Nutzung nach den §§ 2, 4, 6 und 8 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962.

b) Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

In allen ausgewiesenen Baugebieten soll die offene Bauweise gelten. Die bebaubaren Flächen sind durch Baugrenzen abgegrenzt.

In den ausgewiesenen Kleinsiedlungsgebieten und den allgemeinen Wohngebieten sind für die Bebauung besondere Bauzonen festgesetzt, die teilweise 2geschossig und im Bereich besonders abgegrenzter Flächen nur 1geschossig bebaut werden dürfen. Für die Mischgebiete und das Gewerbegebiet sind hinter den straßenseitigen Baugrenzen größere Flächen für die Errichtung von Bauwerken freigegeben. Wohnungen dürfen hier jedoch nur bis in eine Tiefe von 20 m hinter den straßenseitigen Baugrenzen errichtet werden. Im Gewerbegebiet und in den Mischgebieten dürfen die Gebäude bis zu zwei Vollgeschosse erhalten.

Für die einzelnen Baugebiete gelten die in § 17 der Baunutzungsverordnung zu den Geschößzahlen gehörenden Ausnutzungszahlen (Grundflächenzahl GRZ und Geschößflächenzahl GFZ) als Höchstwerte.

c) Verkehr

Die Annenheider Straße soll als Haupteerschließungsstraße für die Baugebiete im Ortsteil Annenheide eine Gesamtstraßenkörperbreite von 18,5 m erhalten. Hier sind beim Ausbau außer der Fahrbahn beidseitige Geh- und Radwege sowie ein einseitiger Parkstreifen vorgesehen. Die Wissmannstraße, Nachtigalstraße und die von der Annenheider Straße abzweigende Planstraße sind mit einer Breite von 12 m ausgewiesen und sollen im Endausbau eine Fahrbahn, beidseitige Gehwege und einen Parkstreifen erhalten. Für die Lüderitzstraße ist eine Straßenkörperbreite von 10,5 m zur Anlegung einer Fahrbahn mit beidseitigen Gehwegen und einem Parkstreifen vorgesehen.

Zwischen dem öffentlichen Grünzug entlang der Annenriede und dem Wendeplatz der Planstraße sieht der Bebauungsplan eine Wegverbindung in 4 m Breite vor.

d) Grünflächen

Zur Abschirmung des Gewerbegebietes gegenüber den nach Westen anschließenden Wohnbaugebieten und zur Anlegung eines Landerweges ist beiderseits der Annenriede ein öffentlicher Grünzug vorgesehen,

der in den Anschlußbebauungsplänen bereits ausgewiesen wurde.

e) Flächenangaben

Von dem ca. 23 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als

1. Kleinsiedlungsgebiete (WS)	ca. 2,40 ha
2. Allgemeine Wohngebiete (WA)	ca. 2,57 ha
3. Mischgebiete (MI)	ca. 8,91 ha
4. Gewerbegebiete (GE)	ca. 5,54 ha
5. Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 2,42 ha
6. Öffentlich Grünflächen	ca. 0,98 ha

VI. Kosten

Die genaue Höhe der der Stadt Delmenhorst entstehenden Kosten für die Verbreiterung der bestehenden Straßen, den Ausbau der vorhandenen Straßen und der Planstraße sowie der 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

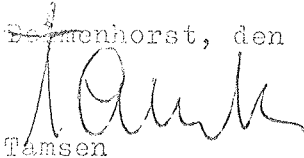
Die für die Verbreiterung der vorhandenen Straßen und die Neuanlegung der Planstraße benötigten Flächen müssen durch die Stadt erworben, übernommen oder notfalls enteignet werden, soweit sie nicht bereits im Besitze der Stadt sind.

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

Bestehende frühere Pläne im Bereich des Planungsgebietes treten mit der Bekanntgabe des Bebauungsplanes Nr. 21 nach § 12 des Bundesbaugesetzes außer Kraft.

Aufgestellt:

Delmenhorst, den 5.12.1966


Tamsen
Stadtbaurat