



## B e g r ü n d u n g

### **zum Bebauungsplan 219**

für einen 50 m tiefen Teilbereich an der Ostseite der Straße An der Riede zwischen dem Gudrunweg und dem Gesinenweg in Delmenhorst

---

#### I. Bisherige Entwicklung, bestehende Planung

Das Planungsgebiet liegt im östlichen Stadtgebiet im Ortsteil Annenriede und umfaßt eine Fläche von ca. 2,84 ha. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt etwa 2.4 km.

Die Straße An der Riede ist ein seit langem bestehender Straßenzug, dessen Grundstücke an der Westseite fast durchgängig bebaut und auch überwiegend von Bebauungsplänen erfaßt sind. Die Grundstücke an der Ostseite der Straße An der Riede sind dagegen bisher von Bebauungsplänen nicht erfaßt und gehören nach ihrer tatsächlichen Lage zum Außenbereich. Hier ist eine vereinzelt Streubebauung vorhanden.

Der Straßenzug An der Riede ist bisher nicht ausgebaut, jedoch weitgehend mit den erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen ausgestattet. Die Straßenfläche ist insgesamt vorhanden.

Die vom Bebauungsplan Nr. 219 erfaßten Grundstücksbereiche werden zur Zeit überwiegend als Weide- und Wiesenflächen landwirtschaftlich genutzt. Die vorhandene Streubebauung ist im Rahmen kleinlandwirtschaftlicher Nutzung entstanden. Teilflächen der Grundstücke sind dieser Bebauung als Haus- und Hofgrundstücksbereich zugeordnet. Die weiträumigen rückliegenden Grundstücksflächen zwischen dem jetzt vom Bebauungsplan erfaßten Bereich und dem Wasserlauf der Annenriede sind zum großen Teil anmoorig und erwecken im Zusammenhang mit dem Wasserlauf Annenriede den Eindruck einer Flußaue.

Eine vorhandene, bis in den Straßenraum hineinreichende grenzbegleitende Begrünung in Form von Baum- und Strauchreihen läßt einen wechselhaften Eindruck zwischen Öffnung in den freien Raum und Gliederung durch den Grünbestand entstehen.

Als vorbereitender Bauleitplan besteht für das Gebiet der Stadt Delmenhorst der am 22.05.1979 vom Rat der Stadt beschlossene Flächennutzungsplan. Die vom Bebauungsplan Nr. 219 erfaßten Teilflächen sind hier als Wohnbauflächen dargestellt. Sonstige verbindliche Bauleitpläne liegen nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

## II. Anlaß der Planaufstellung, Planungsziel

Den Gemeinden ist nach § 1(3) des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 die Aufgabe übertragen, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Aufgrund dieser Verpflichtung wird für den eingangs genannten Bereich der Bebauungsplan Nr. 219 aufgestellt.

Ziel der Bauleitplanung ist es, die im Flächennutzungsplan für das Gebiet der Stadt Delmenhorst als Wohnbauflächen dargestellten, bisher zum Außenbereich gehörenden Flächen an der Ostseite der Straße An der Riede etwa zwischen dem Gesinenweg und dem Gudrunweg bis in ca. 50 m Tiefe in die Baugebiete der Stadt einzubeziehen. Zu diesem Zweck sollen hier allgemeine Wohngebiete ausgewiesen werden, um der steigenden Nachfrage nach neuen Baugrundstücken auch im Ostteil des Stadtgebietes Rechnung zu tragen.

Der künftige Ausbau der Straße An der Riede, die bisher nur einseitig durchgehend bebaut ist, setzt voraus, daß hierfür sowie für die Veranlagung zu den Erschließungskosten Rechtsgrundlagen geschaffen werden. Gleichzeitig erscheint es auch wenig sinnvoll, einen Straßenzug dieser Größenordnung nur einseitig zu bebauen, da dies nicht der notwendigen wirtschaftlichen Ausnutzung öffentlicher Infrastruktureinrichtungen entspricht. Die zusätzliche Ausweisung von einer Bauplatztiefe an der Ostseite dieses Straßenzuges ist städtebaulich und wirtschaftlich durchaus sinnvoll und deshalb erforderlich. Darüber hinaus kann der im östlichen Stadtbereich erneut einsetzenden Nachfrage nach Baugrundstücken, die zur Zeit nach Abschluß der Erschließungs- und Baumaßnahmen in den westlich angrenzenden Baugebieten nahezu abgeschlossen ist, Rechnung getragen werden.

Grundsätzliches Ziel der Planung ist es darüber hinaus, Art und Maß der baulichen Nutzung für alle von ihm erfaßten Grundstücksbereiche verbindlich festzusetzen und die überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen aufzuweisen um hierdurch die künftige Bebauung und Nutzung inner-

halb des Planungsbereiches im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung lenken zu können.

Der vorliegende Bebauungsplan soll gleichzeitig bestehende, erhaltenswerte Landschaftsteile im Rahmen einer ausgewogenen Verbindung zwischen Natur, Landschaft und Baugebieten als erhaltenswert unter Schutz stellen und somit den Forderungen des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG) entsprechen.

Entsprechend der Stadtrandlage des Baugebietes soll in Anlehnung an die bereits vorhandene Bebauung auch in den bisher nicht bebauten Bereichen eine aufgelockerte Bauweise mit Einzelhäusern zugelassen werden, wobei Wohngebäude hier nicht mehr als zwei Wohnungen haben sollen. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung von Mindestgrößen für die Baugrundstücke je Einzelhaus.

Der Bebauungsplan Nr. 219 wurde aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst entwickelt.

### III. Planinhalt

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 sieht im § 1 vor, die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung festzusetzen. Entsprechend dieser Bestimmung wurde unter Berücksichtigung der vorhandenen und geplanten Bebauung sowie der Darstellung im Flächennutzungsplan für alle Baugrundstücke allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksbereiche sind durch Baugrenzen festgelegt. Soweit eine unterschiedliche Geschoßanzahl zugelassen wurde, ist hier eine Geschoßgrenze angeordnet.

Für einen 15 m tiefen Teilbereich gilt die Festsetzung von max. zwei Vollgeschossen, ein anschließender, 10 m breiter Bereich wurde für ein Vollgeschöß zugelassen. Diese Werte gelten als Höchstgrenze.

Das Maß der baulichen Nutzung für die Baugebiete wird durch Grund- bzw. Geschoßflächenzahlen geregelt. Diese Zahlen geben an, wieviel qm Grund- bzw. Geschoßfläche je qm Grundstücksfläche im Sinne des § 19(3) BauNVO höchstens zulässig sind. Unter Berücksichtigung der besonderen Stadtrandlage wurden diese Werte mit 0,3 (GRZ) und 0,4 (GFZ) nicht unwesentlich unter den Höchstwerten des § 17(1) BauNVO angesetzt. Durch diese Maßnahmen soll eine übermäßige Verdichtung vermieden werden.

Die Festsetzung der Mindestgröße der Baugrundstücke für ein Einzelhaus mit 600 qm dient gleichfalls dazu, eine übermäßige Verdichtung zu vermeiden und durch die eingeschränkte Bebauung die besondere Stadtrandlage zu betonen. Dies entspricht auch dem Gesamteindruck der in diesem Bereich erkennbaren Größenordnung der vorhandenen Streubebauung.

Für alle vom Bebauungsplan erfaßten Baugebiete gilt die offene Bauweise. Hierbei wurde mit der Festsetzung "Nur Einzelhäuser zulässig, Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen haben" einer unerwünschten Verdichtung vorgebeugt. Städtebauliches Ziel ist es, durch diese Festsetzungen zu dokumentieren, daß hier die Wohnbaubereiche der Stadt an einen freien Landschaftsraum angrenzen und somit zur Stadtrandlage zu zählen sind.

Aufgrund einer textlichen Festsetzung dürfen auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten) Nebenanlagen nach § 14(1) BauNVO sowie bauliche Anlagen nach § 12(1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) nicht errichtet werden. Diese Festsetzung hat zum Ziel, zum einen den vorhandenen Grünbestand, soweit er nicht besonders im Bebauungsplan festgelegt wurde, auch dann zu schützen, wenn er lediglich der Baumschutzsatzung der Stadt Delmenhorst unterliegt, zum anderen soll aber auch der Seitenraum der Straße An der Riede großzügig freigehalten werden, um so dem Baugebiet den seiner Situation entsprechenden Charakter zu verleihen.

Eine weitere textliche Festsetzung bestimmt, daß für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen die Festsetzung der Baugrenze nur gilt, wenn sie durch einen Neubau ersetzt oder Umbauten vorgenommen werden, die einem Neubau gleichkommen. Sonstige innere Umbauten sollen als Ausnahme zulässig sein. Durch diese Maßnahme wird dem Bestandsschutz auf den bebauten Grundstücken Rechnung getragen.

Zur Wahrung des Gebietscharakters soll aufgrund einer textlichen Festsetzung in den allgemeinen Wohngebieten die Ausnahme nach § 4(3) 3. bis 5. BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein. Hierdurch werden insbesondere Anlagen für Verwaltung und sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Diese Festsetzung soll weiter dokumentieren, daß hier vornehmlich Wohngrundstücke entstehen sollen. Hierbei wird davon ausgegangen, daß die Ausnahmen im Sinne des § 4(3) 1. und 2. dann als nicht störend zugelassen werden können, wenn sie sich den übrigen städtebaulichen Kriterien unterordnen und in das Gesamtbild der Stadtrandbebauung einfügen.

Der Stadtrandbereich des Baugebietes sowie die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße läßt durchaus die Kleintierhaltung in diesem Bereich zu. Unter diesem Gesichtspunkt wurde die Ausnahme nach § 4(3(6)BauNVO als allgemein zulässig in die Planung aufgenommen. Somit besteht hier auch die Möglichkeit, unter dem Gesichtspunkt der Kleinsiedlung eine besondere Wohnform zu wählen.

Wie bereits eingangs erwähnt, ist der Straßenzug An der Riede seit langem vorhanden, jedoch in seiner Oberflächenstruktur bisher nicht ausgebaut. Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind weitestgehend vorhanden. Der Bebauungsplan Nr. 219 bildet für den Ausbau der Straßen An der Riede die Rechtsgrundlage, wobei die für die Erschließung erforderliche Verkehrsfläche bereits im Eigentum der Stadt steht. Ein Eingriff auf die Grundstücksbereiche ist daher erkennbar nicht erforderlich.

Im Rahmen der angrenzenden Bauleitplanung wurde im Bebauungsplan Nr. 172 ein Fußweg festgelegt, der das Baugebiet an der Ingridstraße an die Straße An der Riede erschließt. Die Nähe des Gesinenweges in Verbindung mit diesem Fußweg legt nahe, an der Ostseite der Straße An der Riede hier eine öffentliche Grünfläche für einen Wanderweg festzulegen, der weiterhin seine Fortsetzung in Richtung auf den wasserzug- begleitenden Grünzug beiderseits der Annenriede finden soll. Dieser Grünzug ist in das Wanderwegenetz der Stadt Delmenhorst zu integrieren, um so der Bevölkerung auch die freie Landschaft abseits der verkehrsreichen Straßen für Spaziergänger zu erschließen.

Zur Energieversorgung im Nahbereich wurde für die Stadtwerke Delmenhorst eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Diese Fläche soll dazu dienen, eine Gas- Bezirksregelstation anzuordnen, wobei der verhältnis-

mäßig kleine Baukörper möglichst umfassend begrünt werden soll. Diese Fläche wurde bewußt in einen Schutzbereich zur Erhaltung von vorhandenem Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern integriert, um den Baukörper als solchen nicht störend für die Baugebiete zu plazieren.

#### IV. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Grünplanung

Der überwiegende Bereich der bisher nicht bebauten Grundstücksteile besteht aus einer durch grenzbegleitende heckenartige Grünelemente unterbrochenen Weidefläche. Diese Fläche wird überwiegend zum Viehtrieb genutzt. Die teilweise vorhandenen, älteren Wohngebäude sind ursprünglich als kleinlandwirtschaftliche Anwesen entstanden. Diese Gebäudekomplexe sind überwiegend durch alten Baumbestand eingegrünt.

Auf der Grundlage des § 9(1) 25. BauGB wurden die zu erhaltenden Bäume, die den Charakter der Umgebung besonders prägen und die durch Neuanpflanzungen nicht zu ersetzen sind, unter Schutz gestellt, um hierdurch das Ortsbild zu festigen und sie aus städtebaulicher Sicht zur Bildung der urbanen Gesamtsilhouette heranzuziehen. Die widerrechtliche Beseitigung dieser Bäume ist als Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 213(1) 3. und (2) BauGB zu betrachten und kann mit einer Geldbuße bis zu 20.000 DM geahndet werden.

Darüber hinaus besteht für das Gebiet der Stadt Delmenhorst die Satzung über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) auf deren § 3 besonders hingewiesen wird. Diese Maßnahme erfolgt insbesondere, da auch nicht besonders festgesetzte Einzelbäume oder Baumgruppen im straßenseitigen Raum unter der Betrachtung des Landschaftsschutzes und der Grünplanung erhaltenswert sind, jedoch nicht die städtebaulichen Kriterien ~~zu~~ erfüllen, um gesondert festgesetzt werden zu müssen.

Der grenzbegleitende, heckenartige Bewuchs, vermischt mit Einzelbäumen, der in drei Teilbereichen bis an den Straßenraum heranreicht und andererseits bis in die freie Landschaft hinausgeht, wurde in der Festlegung als Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern in der Bauleitplanung großzügig berücksichtigt. Diese Flächen sind Bestandteil der Baugebiete. Die übrigen Flächen, die für eine Bebauung vorgesehen sind, enthalten keine wesentlichen, landschaftsgestaltenden Teile, die unter besonderen Schutz zu stellen wären. Da durch die städtebaulichen Fest-

setzung eine lockere Bebauung vorgesehen ist, sind Ausgleichsmaßnahmen für die verhältnismäßig geringen Eingriffe entbehrlich.

Unter diesen Gesichtspunkten ist dem Schutz der Landschaft und der Natur weitestgehend Rechnung getragen.

An der Westseite der Straße An der Riede sind in einzelnen Baugebieten drei Kinderspielplätze durch die bestehende Bauleitplanung festgesetzt und bereits ausgebaut. Der aus dem Bebauungsplan Nr. 219 resultierende Spielplatzbedarf ergibt eine Nettospielplatzfläche von etwa 160 qm. Unter wirtschaftlichen Erwägungen ist die Anlegung derart kleiner Spielplätze nicht sinnvoll. Darüber hinaus ist durch die bereits vorhandenen Spielplätze der hier entstehende Bedarf in erreichbarer Nähe abgedeckt. Die Forderungen des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze sind damit erfüllt.

#### V. Flächenangaben

Von dem ca. 2,84 ha großen Planungsgebiet werden ausgewiesen als:

1. allgemeine Wohngebiete	ca. 2,25 ha
2. Straßenverkehrsfläche	ca. 0,54 ha
3. öffentliche Grünflächen	<u>ca. 0,05 ha</u>
	<u>ca. 2,84 ha</u>

#### VI. Kosten und Folgemaßnahmen

Die Durchführung der öffentlichen Maßnahmen, die alsbald zur Durchführung des Bebauungsplanes zu treffen sind, umfassen den verkehrsmäßigen Ausbau der Straße An der Riede. Darüber hinaus ist der öffentliche Grünzug flächenmäßig zu erwerben und anzulegen.

Die vorgenannten kostenwirksamen Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 219 zu treffen sind, belaufen sich nach heutigem Stand auf etwa 750.000 DM. Dieser Betrag beinhaltet Kosten für evtl. noch erforderlichen Grunderwerb im öffentlichen Bereich sowie für die Herstellung bzw. Erneuerung der Kanäle, die Anlegung und Befestigung der öffentlichen Verkehrsflächen, die Verlegung von Gas- und Wasserleitungen sowie die Straßenbeleuchtung. Gleichfalls sind Kosten für evtl. Freilegung im öffentlichen Raum enthalten. Diese Kosten belasten den städtischen Haushalt nur vorübergehend, da ein großer Teil dieser Kosten in Form von Anlieger-

beitragen aufgrund der bestehenden Erschließungssatzung von den Anliegern in Form von Beiträgen zu erbringen ist. Die auf die Stadt entfallenden Anteile aufgrund der geltenden Erschließungssatzung werden aus Haushaltsmitteln bereitgestellt.

Die noch nicht im Eigentum der Stadt Delmenhorst befindlichen öffentlichen Flächen sind von der Stadt Delmenhorst zu erwerben, auf diese zu übertragen oder notfalls für den vorgesehenen öffentlichen Zweck zu enteignen. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des 4. Teiles des Baugesetzbuches sind nicht erkennbar. Sollten sie dennoch erforderlich werden, so bildet der Bebauungsplan Nr. 219 hierfür die rechtliche Grundlage.

Die Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 180 BauGB ist bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 219 nicht erforderlich.

Belange des Denkmalschutzes werden durch den Bebauungsplan Nr. 219 nicht berührt.

Das gesamte Baugebiet ist an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen anzuschließen.

Mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 219 gemäß § 12 BauGB treten alle bestehenden früheren Bauungs- oder Fluchtlinienpläne im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 219 außer Kraft.

Delmenhorst, den 10.07.1990

Stadt Delmenhorst

Der Oberstadtdirektor

Stadtplanungsamt

In Vertretung



K. Keller

Stadtbaurat