

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 196

für die Flurstücke 12 bis 22 der Flur 3 (Gemarkung Hasbergen) beiderseits des Weißenfeldweges und für das Flurstück 105/3 sowie Teilflächen der Flurstücke 37/3, 99 und 102/3 der Flur 2 (Gemarkung Hasbergen) zwischen Stedinger Landstraße und der Bahnlinie nach Lemwerder in Delmenhorst

I. Bisherige Entwicklung, bestehende Planung

Das Planungsgebiet liegt im Stadtnorden im Ortsteil Neuendeel der Ortschaft Hasbergen. Es umfaßt eine Fläche von ca. 1,8 ha. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt etwa 4,6 km.

Der südliche Teil des Geltungsbereiches umfaßt die Grundstücke beiderseits des Weißenfeldweges, die überwiegend Ende der fünfziger Jahre bebaut wurden. Heute ist diese Bebauung als Splittersiedlung im Außenbereich einzustufen. Das im nördlichen Teilbereich vorhandene Gebäude wird zur Zeit als landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle bewirtschaftet. Die übrigen Flächen sind bisher nicht bebaut.

Der Weißenfeldweg ist in einfacher Form ausgebaut. Die das Planungsgebiet tangierende Stedinger Landstraße hat gleichfalls einen ihrer Bedeutung als L 75 entsprechenden Ausbau. Hier liegt die Straßenbaulast beim Land Niedersachsen.

Als vorbereitender Bauleitplan besteht für das Gebiet der Stadt Delmenhorst der am 22. 5. 1979 vom Rat der Stadt beschlossene Flächennutzungsplan. Die vom Bebauungsplan Nr. 196 erfaßten Flächen sind hier als Wohnbauflächen dargestellt. Sonstige verbindliche Bauleitpläne liegen nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

II. Anlaß der Planaufstellung und Planungsziel

Den Gemeinden ist nach § 1 (3) des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der zur Zeit geltenden Fassung die Aufgabe übertragen, Bauleit-

pläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Aufgrund dieser Verpflichtung wird für den eingangs genannten Bereich der Bebauungsplan Nr. 196 aufgestellt.

Ziel der Planung ist es, die im Flächennutzungsplan für das Gebiet der Stadt Delmenhorst als Wohnbauflächen dargestellten, bisher jedoch noch zum Außenbereich gehörenden Flächen der Flurstücke 102/3 bis 105/3 in die Wohngebiete der Stadt Delmenhorst einzubeziehen. Darüber hinaus sollen die bereits überwiegend bebauten Hausgrundstücke beiderseits des Weißenfeldweges, die bisher als Splittersiedlung im Außenbereich eingestuft werden müssen, in die Planung einbezogen werden.

Grundsätzliches Ziel der Planung ist es, Art und Maß der baulichen Nutzung für alle von ihm erfaßten Grundstücke und Grundstücksteile verbindlich festzusetzen und darüber hinaus die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen auszuweisen, um hierdurch die künftige Bebauung und Nutzung innerhalb des Planungsbereiches im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung lenken zu können.

Die Nachfrage nach privaten Baugrundstücken im ländlichen Stadtrandbereich läßt insbesondere den nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 196 für eine künftige Bebauung geeignet erscheinen.

Der Bebauungsplan soll weiterhin als Grundlage für die Erschließung des nördlichen Teilbereiches dienen und hierfür die Voraussetzungen schaffen.

In Anlehnung an die beiderseits des Weißenfeldweges vorhandene Bebauung soll auch hier im nördlichen Teilbereich eine aufgelockerte Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern zugelassen werden.

III. Planinhalt

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. 9. 1977

sieht im § 1 vor, die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung festzusetzen. Entsprechend dieser Bestimmung wurden unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung sowie der Darstellung im Flächennutzungsplan allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

In Anlehnung an die vorhandene lockere Bebauung läßt der Bebauungsplan im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen höchstens ein Vollgeschoß zu.

Das Maß der baulichen Nutzung für die Baugebiete wird durch Grund- bzw. Geschoßflächenzahlen geregelt. Diese Zahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO höchstens zulässig sind. Unter Berücksichtigung der besonderen Stadtrandlage wurden diese Werte im Bebauungsplan Nr. 196 erheblich unter den Höchstwerten des § 17 (1) BauNVO festgesetzt.

In allen Baugebieten sollen im Rahmen der offenen Bauweise Einzel- bzw. Doppelhäuser zugelassen werden. Im überwiegenden Bereich des Planungsgebietes dürfen Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben.

Durch die vorstehenden Maßnahmen soll die besondere Stadtrandlage des Ortsteiles Neuendeel betont werden.

Die überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen so festgelegt, daß sowohl der vorhandenen Bebauung als auch der künftig geplanten Bebauung im Rahmen ausreichend großer Grundstücke genügend Spielraum für eine vernünftige Ausnutzung zur Verfügung steht.

Aufgrund einer textlichen Festsetzung dürfen auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie bauliche Anlagen nach § 12 (1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) nicht errichtet werden. Hierbei soll einmal der Seitenraum neben der Stedinger Landstraße (L 75) zum anderen aber auch der teilweise geringe Vorgartenbereich der Baugrund-

stücke von jeglicher Bebauung freigehalten werden.

Eine weitere textliche Festsetzung bestimmt, daß für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen die Festsetzung der Baugrenzen 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 Rechnung getragen.

Zur Wahrung des Gebietscharakters soll aufgrund einer textlichen Festsetzung in den allgemeinen Wohngebieten die Ausnahme nach § 4 (3) 1. - 5. BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein. Hierdurch wird insbesondere verhindert, daß durch gewerbliche Einrichtungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen zusätzliche Unruhe in die Baugebiete getragen wird. Andererseits soll aber auch die Lage zur benachbarten landwirtschaftlichen Fläche dadurch unterstrichen werden, daß die Ausnahme nach § 4 (3) 6. BauNVO allgemein zulässig sein soll, damit Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen oder landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen generell errichtet werden dürfen.

Als klassifizierte Landesstraße (L 75) tangiert die Stedinger Landstraße das Baugebiet. Diese Straße ist entsprechend ihrer Bedeutung ausgebaut. Straßenbaulastträger ist das Land Niedersachsen, vertreten durch das Straßenbauamt Oldenburg-Ost, mit dem diese Planung abgestimmt ist.

Der Weißenfeldweg ist in der vorhandenen Breite in die Planung aufgenommen. Er endet mit einem Wendeplatz, in dessen Bereich zwei bis drei öffentliche Stellplätze untergebracht werden können. Die Fahrbahn ist in einfacher Form mit Betonsteinpflaster befestigt.

Die Planstraße im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes ist bisher nicht vorhanden. Hier besteht lediglich eine landwirtschaftliche Zuwegung, die nicht befestigt ist. Der Ausbau soll in 6,0 m

Breite ohne Anlegung von Gehwegen erfolgen. Sie endet mit einem Wendeplatz, in dessen Bereich Pkws ohne Zurücksetzen wenden können, während größere Fahrzeuge ein einmaliges Zurücksetzen in Kauf nehmen müssen. Besondere Stellplätze im öffentlichen Bereich sind hier nicht vorgesehen, da nach dem Entwurf der RAS-E 1981 für die hier zulässige Bebauung höchstens zwei Stellplätze erforderlich werden. Diese Fahrzeuge können im Straßenraum gefahrlos abgestellt werden.

In Abstimmung mit dem Straßenbauamt Oldenburg-Ost wurden im Einmündungsbereich des Weißenfeldweges und der Planstraße von jeglicher Bebauung und Bepflanzung oberhalb 0,8 m über Straßenoberkante freizuhaltende Sichtdreiecke angeordnet.

Die an die Stedinger Landstraße angrenzenden Grundstücke dürfen an die Verkehrsflächen dieser Straße nicht angeschlossen werden. Hier ist weder die Anlegung neuer Zufahrten noch Zugänge erlaubt. Diese Maßnahme dient der Sicherung der Leichtigkeit des Verkehrs auf der anbaufreien Strecke der L 75.

Wegen der nur in geringem Umfang möglichen Bebauung einer rückseitigen Teilfläche im Bereich des Flurstücks 105/3 wurde zur Erschließung dieses Bereiches eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten dieser Baugrundstücke zu belastende Fläche als Erschließung vorgesehen. Eine öffentliche Erschließung würde hier nicht gerechtfertigt sein.

Fachliche Untersuchungen haben ergeben, daß die Ableitung des Schmutzwassers aus dem nördlichen Planungsgebiet nur durch Anschluß an den vorhandenen Schmutzwasserkanal im Weißenfeldweg mittels Druckrohrleitung und Hebeanlage infrage kommt. Aus diesem Grunde wurde eine mit Leitungsrechten zugunsten öffentlicher Leitungsträger zu belastende Fläche zwischen den Wendeplätzen beider Straßen notwendig und entsprechend festgesetzt. Von dieser Trassenführung wird auch der westliche Bauwich des Grundstücks Weißenfeldweg Nr. 12 betroffen. Die Inanspruchnahme dieser Fläche für die Verlegung der unterirdischen Druckrohrleitung ist für den Eigentümer zumutbar, da die bisherige und künftige Nutzung in diesem Bereich durch die vorgesehene Maßnahme nicht beeinträchtigt wird.

IV. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Grünplanung

Die vom Bebauungsplan Nr. 196 erfaßten Flächen werden durch ihre besondere Stadtrandlage, angrenzend an den ländlichen Außenbereich, geprägt. Die Grundstücksbereiche beiderseits des Weißenfeldweges werden im nicht bebauten Bereich als Hausgärten genutzt. Die nördliche Fläche gehört zur Zeit zum Außenbereich und wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Selbständige Landschafts- oder Grünordnungspläne im Sinne des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes liegen für das Gebiet der Stadt Delmenhorst zur Zeit noch nicht vor. Die Grünflächenplanung der Stadt Delmenhorst ist jedoch Bestandteil des Flächennutzungsplanes.

Rechtsverbindlich festgesetzte bzw. in Aussicht genommene Natur- oder Landschaftsschutzgebiete liegen für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 196 nicht vor. Um die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Bauleitplanung einfließen zu lassen, sind die nachstehend genannten Maßnahmen vorgesehen.

Bäume, die den Charakter der Umgebung besonders prägen und die durch Neuanspflanzung nicht zu ersetzen sind, sollen aus städtebaulicher Sicht erhalten werden. Durch eine entsprechende Festsetzung aufgrund § 9 (1) Nr. 25 BBauG sollen diese Bäume auf Dauer geschützt werden. Widerrechtliche Beseitigung dieser Bäume ist als Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 156 (1) 3 a u. b BBauG zu betrachten und kann mit einer Geldbuße bis zu 20.000,-- DM geahndet werden.

Im südlichen Teilstück des Flurstücks 99 ist ein verhältnismäßig dichter Bewuchs aus jüngeren Bäumen und Buschwerk vorhanden. Dieser Bewuchs soll als Schutz der angrenzenden Baugebiete zur Steindinger Landstraße erhalten werden. Dementsprechend wurde ebenfalls aufgrund § 9 (1) Nr. 25 BBauG im Bebauungsplan eine Festsetzung getroffen.

Auf die besondere Ausweisung eines Kinderspielplatzes kann im Planungsgebiet verzichtet werden, da sich aufgrund der vorhandenen und nach dem Bebauungsplan möglichen Bebauung sowie nach dem Nie-

dersächsischen Gesetz über Spielplätze nur ein Bedarf von weniger als 85 qm Netto-Spielplatzfläche ergibt. Dieser Spielplatzbedarf wird im Rahmen des im Verfahren befindlichen, südlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 199 mit abgedeckt. Die dort festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbindung Kinderspielplatz hat eine Größe von ca. 1.700 qm und dient der Deckung des Gesamtbedarfs im Ortsteil Neuendeel.

V. Flächenangaben

Von dem ca. 1,8 ha großen Planungsgebiet werden ausgewiesen als:

1. Allgemeine Wohngebiete	ca. 1,65 ha
2. Straßenverkehrsflächen	ca. 0,15 ha
	<u>ca. 1,80 ha</u>
	=====

VI. Kosten und Folgemaßnahmen

Die Durchführung der öffentlichen Maßnahmen beschränkt sich auf den Ausbau der Planstraße westlich der Stedinger Landstraße. Hierfür werden die Kosten nach heutigem Stand auf etwa 280.000,-- DM geschätzt. In diesem Betrag sind die Kosten für eventuell noch erforderlichen Grunderwerb, für die Herstellung der Kanäle, die Druckrohrleitung und das Pumpwerk sowie die Straßenbefestigung einschließlich eventueller Freilegung, die Verlegung bzw. Erneuerung von Gas- und Wasserleitungen und die Verlegung der Straßenbeleuchtung enthalten. Diese Anlage wird voraussichtlich im Rahmen eines Erschließungsvertrages als sogenannte Unternehmeranlage hergestellt, so daß die Stadt Delmenhorst hier nicht in Vorleistung zu treten braucht.

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.

Die Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 13 a BBauG ist bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 196 nicht erforderlich.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht erkennbar. Sollten sie dennoch erforderlich werden, so bildet der Bebauungsplan Nr. 196 hierfür die Grundlage.

Belange des Denkmalschutzes werden durch den Bebauungsplan Nr. 196 nicht berührt.

Mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 196 gemäß § 12 BBauG treten alle bestehenden früheren Bebauungs- oder Fluchtlinienpläne im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 196 außer Kraft.

Delmenhorst, den

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung



Oetting
Stadtbaurat