

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 199

für die Flurstücke 29 bis 47 der Flur 3 (Gemarkung Hasbergen) zwischen dem Sonnenweg (beiderseits) und der Bahnlinie nach Lemwerder in Delmenhorst, Ortsteil Neuendeel

I. Bisherige Entwicklung, bestehende Planung

Das Planungsgebiet liegt im Stadtnorden im Ortsteil Neuendeel der Ortschaft Hasbergen. Es umfaßt eine Fläche von ca. 4,25 ha. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt etwa 4,5 km.

Der südliche Teil des Geltungsbereiches umfaßt die Grundstücke beiderseits des Sonnenweges, die überwiegend in den fünfziger Jahren bebaut wurden. Heute ist diese Bebauung als Splittersiedlung im Außenbereich einzustufen. Das im nördlichen Planungsbereich bis zur Bahn gelegene Gelände ist bisher mit Ausnahme eines einzelnen Wohnhauses an der Stedinger Landstraße nicht bebaut und wird zur Zeit landwirtschaftlich als Viehweide genutzt.

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

Am Einmündungsbereich des Sonnenweges in die Stedinger Landstraße liegt eine Autoreparaturwerkstatt mit Tankstelle. Sie dient überwiegend zur Versorgung des umgebenden Gebietes.

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. 199 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, Bauleitpläne 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. 199 aufgestellt.

Ziel der Planung ist es, die im Flächennutzungsplan für das Gebiet der Stadt Delmenhorst als Wohnbauflächen dargestellten, bisher jedoch zum Außenbereich gehörenden Flächen zwischen der Siedlung am Sonnenweg und der Bahnlinie nach Lemwerder an der Westseite der Stedinger Landstraße in die Wohnbaugebiete der Stadt einzubeziehen. Zu diesem Zweck sollen hier allgemeine Wohngebiete ausgewiesen werden.

Darüber hinaus soll die Siedlung beiderseits des Sonnenweges, die bisher als Splittersiedlung im Außenbereich einzustufen war, in die Planung einbezogen und somit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Auch diese Flächen sollen als allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden.

Grundsätzliches Ziel der Planung ist es darüber hinaus, Art und Maß der baulichen Nutzung für alle von ihm erfaßten Grundstücke verbindlich festzusetzen und 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.

Der Bebauungsplan soll weiterhin als Grundlage für die Erschließung des nördlichen Teilbereiches dienen und hierfür die Voraussetzungen schaffen. Bei der Wahl der Verkehrsführung ist besonders zu beachten, daß die Stedinger Landstraße als L 75 in der Nähe des Baugebietes von der Eisenbahnlinie Delmenhorst-Lemwerder gekreuzt wird und die Stedinger Landstraße in unmittelbarer Nähe eine verhältnismäßig scharfe Kurve aufweist. Diese beiden Gefahrenpunkte zwingen dazu, die bereits bestehende Einmündung Sonnen-

weg als ausschließliche Verkehrsanbindung für das gesamte Baugebiet aufrechtzuerhalten. Eine zusätzliche Zuwegung für Fußgänger und allenfalls Radfahrer muß im Rahmen der Plandurchführung so abgesichert werden, daß hier Verkehrsgefährdungen ausgeschlossen bleiben.

Ein weiteres Ziel der Planung ist es, für den Gesamtbereich des Ortsteiles Neuendeel eine geeignete Fläche für die Anlegung eines Kinderspielplatzes nach den Forderungen des Niedersächsischen Gesetzes über Kinderspielplätze festzusetzen.

Entsprechend der Stadtrandlage des Baugebietes soll in Anlehnung an die bereits beiderseits des Sonnenweges vorhandene Bebauung im nördlichen Neubaubereich eine aufgelockerte Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern zugelassen werden, wobei die Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben sollen.

Der Bebauungsplan Nr. 199 soll weiterhin dazu beitragen, den Ortsteil Neuendeel, der zur Zeit überwiegend aus Splittersiedlungen besteht, zu einem echten Ortskern zusammenzuführen.

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 für alle Baugrundstücke allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Soweit der bestehende Betrieb auf dem Grundstück Stedinger Landstraße Nr. 21 nicht in die Ausnahmen nach § 4 (3) 2. und 5. BauNVO fällt, genießt dieser Betrieb Bestandsschutz.

In Anlehnung an die im südlichen Planungsbereich vorhandene lockere Bebauung läßt der Bebauungsplan im gesamten Baugebiet innerhalb 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. 199 deutlich unter den Höchstwerten des § 17 (1) BauNVO angesetzt.

Als weiteres Kriterium der Bebauungsdichte wurde für die neu zu bebauenden Grundstücksbereiche die Mindestgröße der Baugrundstücke mit 700 qm festgesetzt. Auch hierdurch soll die im Ortsteil Neuendeel überwiegend vorhandene großzügige Grundstückszumessung fortgesetzt werden.

Für alle vom Bebauungsplan erfaßten Grundstücke gilt die offene Bauweise. Im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung beiderseits des Sonnenweges wurde durch die Festsetzung "nur Einzelhäuser" bzw. „nur Einzel- und Doppelhäuser" dem Bestand Rechnung getragen. Diese Bebauung soll sich im nördlichen Anschlußbereich fortsetzen, jedoch mit der Einschränkung, daß hier Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen. Auch diese Festsetzung soll zur Verminderung einer städtebaulich nicht vertretbaren Verdichtung beitragen.

Durch alle vorstehenden städtebaulichen 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 sowohl genügend Spielraum zur vernünftigen Ausnutzung zur Verfügung steht, als auch ausreichende zusammenhängende Freiflächen verbleiben.

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 Niedersächsi-

schen Bauordnung (NBauO) nicht errichtet werden. Hierbei soll einmal der Seitenraum neben der Stedinger Landstraße (L 75), zum anderen aber auch der Vorgartenbereich der Baugrundstücke von jeglicher Bebauung freigehalten werden, um so dem Baugebiet einen großzügigen, 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 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 Bestandschutz auf den bebauten Grundstücken Rechnung getragen.

Zur Wahrung des Gebietscharakters soll aufgrund einer textlichen Festsetzung in den allgemeinen Wohngebieten die Ausnahme nach § 4 (3) 1 bis 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 hineingetragen wird. Von dieser Regelung ist das Grundstück Stedinger Landstraße Nr. 21 (Flurstück 47 der Flur 3, Gemarkung Hasbergen) ausgenommen, um den dort bestehenden Betrieb auch weiterhin zu erhalten.

Die Lage der Baugrundstücke zur benachbarten landwirtschaftlichen Fläche soll ferner 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. Diese Festsetzung ist auch gemeinsam mit der Festsetzung der Mindestgröße der Baugrundstücke zu sehen.

Als klassifizierte Landesstraße (L 75) tangiert die Stedinger Landstraße das Baugebiet an der Ostseite. Diese Straße ist entsprechend ihrer Bedeutung ausgebaut. Straßenbaulastträger ist

das Land Niedersachsen, vertreten durch das Straßenbauamt Oldenburg-Ost, mit dem diese Planung abgestimmt ist. Im Rahmen dieser Abstimmung wurden im Einmündungsbereich des Sonnenweges zwei 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.

Die Straßenführung der Stedinger Landstraße sowie der Kreuzungspunkt dieser Straße mit der Eisenbahnstrecke Delmenhorst-Lemwerder und der in Richtung Süden folgenden Einmündung des Sonnenweges bilden eine Häufung von Gefahrenpunkten, die eine zusätzliche Einmündung einer Erschließungsstraße aus dem Baugebiet in unmittelbarer Nähe der Eisenbahnkreuzung nicht zulassen. Aus diesem Grund ist der Anschluß des Neubaugebietes an den bestehenden Straßenzug des Sonnenweges unumgänglich. Zur Stützung aller städtebaulichen Maßnahmen soll auch der Verkehr in diesem Bereich der Situation des Baugebietes angepaßt werden, in dem die gesamten Verkehrsflächen mit Ausnahme des Einmündungsbereiches in die Stedinger Landstraße für einen verkehrsberuhigten Ausbau (Mischfläche) vorgesehen werden. Das Neubaugebiet soll über eine Planstraße in Ringform als Einbahnstraße erschlossen werden. Für Fußgänger und Radfahrer soll im Zusammenhang mit einem noch anzulegenden Fuß- und Radweg an der Westseite der Stedinger Landstraße eine Verbindung zu dieser Erschließungsanlage hergestellt werden, die im Einmündungs- und im Bahnkreuzungsbereich durch bauliche Maßnahmen so abzusichern ist, daß eine Gefährdung aller Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen wird.

Art und Umfang des Ausbaues der Verkehrsflächen soll im Rahmen der Plandurchführung der ländlichen Lage des Baugebietes angepaßt werden.

Der äußere nördliche Planungsbereich soll wegen des geringen Umfanges der möglichen Bebauung nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen werden, sondern durch eine mit Geh-, Fahr-

und Leitungsrechten zugunsten der angrenzenden Baugrundstücke zu belastende Fläche erschlossen werden. Der Aufwand für eine öffentliche Erschließung wäre hier nicht gerechtfertigt.

Zur Sicherstellung der Erschließungsmaßnahmen, hier insbesondere der Ableitung der anfallenden Abwässer wurde die Mindesthöhe der Verkehrsflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Hieraus ergibt sich teilweise eine Aufhöhung des Baugeländes zwischen 0,5 und 1,0 m. Diese Aufhöhung kann sich auf den Vorgartenbereich beschränken, um hierdurch die Zuleitung der Hausanschlüsse sicherzustellen.

IV. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Grünplanung

Die vom Bebauungsplan Nr. 199 erfaßten Flächen werden durch ihre besondere Stadtrandlage, angrenzend an den ländlichen Außenbereich, geprägt. Die Baugebiete grenzen an der Nordwestseite an das Landschaftsschutzgebiet DEL 3 der Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Gebiet der Stadt Delmenhorst vom 10. 3. 1983.

Die Grundstücksbereiche beiderseits des Sonnenweges werden im nicht bebauten Bereich als Hausgärten genutzt. Der nördliche Planungsbereich gehört zur Zeit zum Außenbereich und wird überwiegend landwirtschaftlich als Viehweide genutzt.

Rechtsverbindlich festgesetzte bzw. in Aussicht genommene Natur- oder Landschaftsschutzgebiete liegen für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 199 nicht vor. Um die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Bauleitplanung einfließen lassen, sind die nachstehend genannten Maßnahmen vorgesehen.

Bäume, die den Charakter der Umgebung besonders prägen und die durch Neuanspflanzungen 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 unter Schutz gestellt werden. Widerrechtliche Beseitigung

dieser Bäume ist als Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 156 (1) 3 a und b BBauG 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.

Im Kernpunkt des Neubaubereiches des Bebauungsplanes Nr. 199 ist eine etwa 1.700 qm große Fläche als Grünfläche mit der Zweckbindung öffentlicher Kinderspielplatz festgesetzt. Diese Fläche dient der Deckung des Gesamtbedarfes im Ortsteil Neuendeel, der sich aus dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze vom 6. 2. 1973 voraussichtlich ergibt. Darüber hinaus bietet die Größe der einzelnen Baugrundstücke und die angrenzende freie Landschaft zusätzliche Spielmöglichkeiten.

Für die zu schützenden Landschaftsteile, insbesondere das ca. 1 km südwestlich gelegene Naturschutzgebiet mit der Reiherkolonie, sind Beeinträchtigungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 199 nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan Nr. 199 löst durch seine Festsetzungen keine Eingriffe in die bestehende Landschaft aus, durch die Ersatzmaßnahmen erforderlich werden.

V. Flächenangaben

Von dem ca. 4,25 ha großen Planungsgebiet werden ausgewiesen als:

1. Allgemeine Wohngebiete	ca. 3,66 ha
2. Straßenverkehrsflächen	ca. 0,42 ha
3. Grünflächen	ca. 0,17 ha
	<hr/>
	ca. 4,25 ha
	=====

VI. Kosten und Folgemaßnahmen

Die Durchführung der öffentlichen Maßnahmen, die alsbald zur Durchführung des Bebauungsplanes getroffen werden sollen, umfas-

sen die Umgestaltung des Sonnenweges sowie den Ausbau der Planstraße und der öffentlichen Grünanlage. Die Kosten hierfür werden nach heutigem Stand auf etwa 640.000,-- DM geschätzt. In diesem Betrag sind die Kosten für eventuell noch erforderlichen Grunderwerb, für die Herstellung der Kanäle, die Straßenbefestigung einschließlich eventueller Freilegung sowie die Straßenbeleuchtung und die Anlegung der öffentlichen Grünfläche enthalten. Die Verlegung bzw. Erneuerung von Gas- und Wasserleitungen fällt in diesem Gebiet nicht in den Zuständigkeitsbereich der Stadt bzw. der Stadtwerke Delmenhorst, sondern obliegt der Energieversorgung Weser-Ems AG bzw. dem Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband.

Mit der Durchführung der Maßnahmen ist nicht vor 1990 zu rechnen. Für die Finanzierung kann die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushalt erwartet werden. Ein Teil des Erschließungsaufwandes belastet den städtischen Haushalt nur vorübergehend, da aufgrund der Erschließungssatzung der Stadt Delmenhorst die Anlieger in Form von Beiträgen zu den Kosten herangezogen werden.

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. 199 nicht erforderlich.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht erkennbar. Sollten sie dennoch erforderlich werden, so bildet der Bebauungsplan Nr. 199 hierfür die Grundlage.

Belange des Denkmalschutzes werden durch den Bebauungsplan Nr. 199 nicht berührt.

Mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 199 gemäß § 12 BauGB treten alle bestehenden früheren Bebauungs- oder Fluchtlinienpläne im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 199 außer Kraft.

Delmenhorst, den 14. Juni 1988

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung



Oetting
Stadtbaurat