Stadt
Delmenhorst

Bebauungsplan Nr. 261 - U12 -

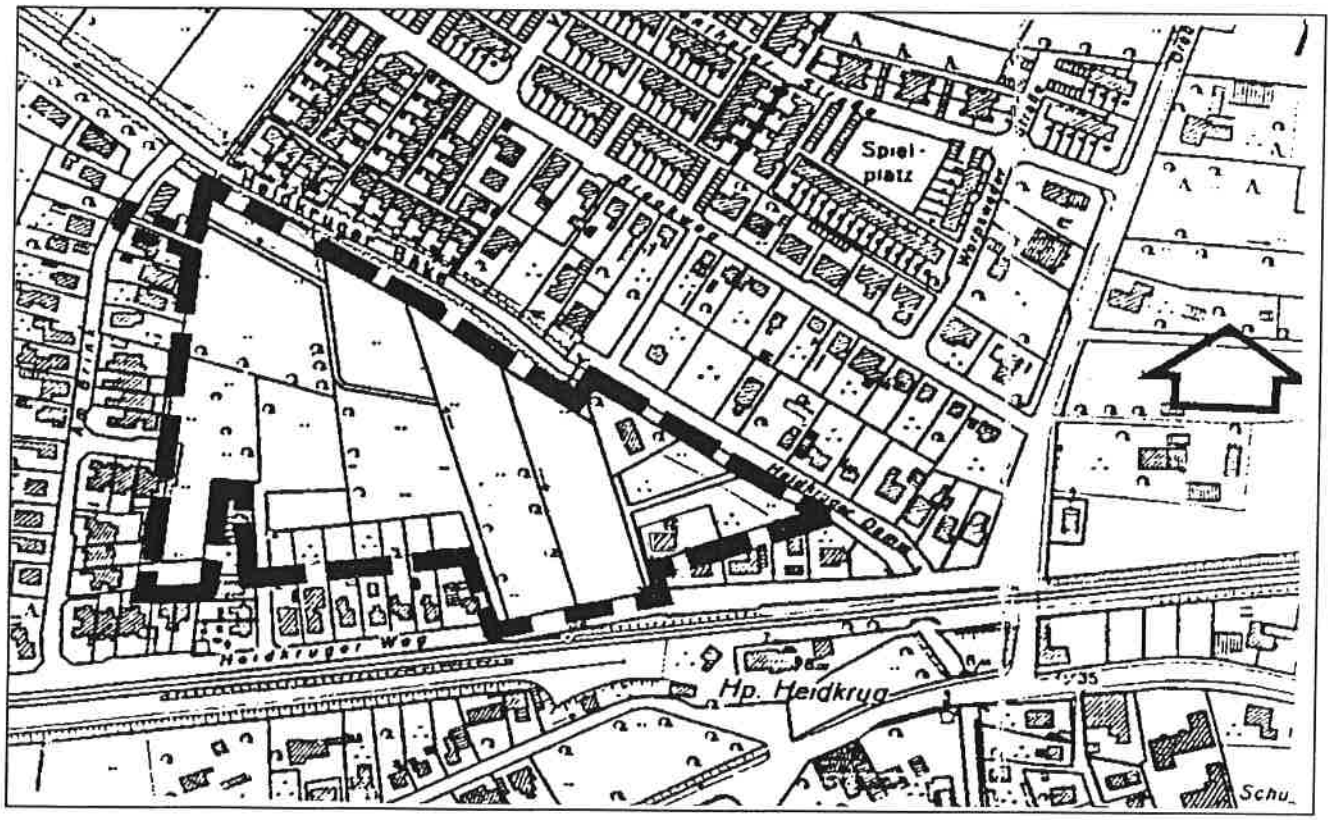
mit örtlichen Bauvorschriften gem. §§ 56 und 98 NBauO

Begründung

für einen Bereich südlich der Heidkruger Bäke, nördlich der Bebauung am Heidkruger Weg und östlich der Bebauung Am Brink

Übersichtsplan

Maßstab 1:10000



Rechtskräftig seit: 12.09.2001

Bearbeitung: Stadtplanungsamt, Dipl.-Ing. H.U. Rometsch
Zeichnung: Stadtplanungsamt, Albert Moos

Inhaltsverzeichnis **Seite**

1.	Planaufstellung/Aufstellungsbeschluß	2
2.	Planunterlage	2
3.	Lage, räumliche Begrenzung und allgemeine Beschreibung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	2
4.	Anschlußnutzungen und andere Planungen	2
5.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
6.	Vorbereitende Bauleitplanung	3
7.	Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen	3
8.	Planungsanlaß	3
9.	Planinhalte	4
9.1	Ziele und Zwecke der Planung	4
9.2	Planungskonzept	4
9.3	Art der baulichen Nutzung	4
9.4	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	5
9.5	Örtliche Bauvorschriften	6
9.6	Verkehrliche Erschließung	7
9.7	Kinderspielplatz	7
10	Immissionsschutz	8
11	Landschaftspflegerischer Begleitplan/Eingriffsregelung	9
11.1	Bestandsaufnahme	10
11.2	Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft	10
11.3	Vermeidungsmaßnahmen	10
11.4	Minimierungsmaßnahmen	11
11.5	Ausgleichsmaßnahmen	11
12	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) und (6) BauGB	13
13	Ver- und Entsorgung, Altlasten	14
13.1	Strom-/Wasser-/Gas- und Fernmeldeversorgung	14
13.2	Entwässerung	14
13.3	Altlasten	15
13.4	Kampfmittel	15
14	Städtebauliche Daten	15
15	Bodenordnung	16
16	Durchführung des Bebauungsplanes und ihre Kosten	17
17	Verfahrensvermerke	18
Anhang:	Aufmaß des Grünbestandes, Maßstab 1:2000	19

Begründung

zum Bebauungsplanes Nr. 261 "Dannenland" Umlegungsgebiet U 12

für einen Bereich südlich der Heidkruger Bäke, nördlich der Bebauung am Heidkruger Weg und östlich der Bebauung Am Brink in Delmenhorst.

1. Planaufstellung/Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 28.03.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 261 "Dannenland" für einen Bereich südlich der Heidkruger Bäke, nördlich der Bebauung am Heidkruger Weg und östlich der Bebauung Am Brink in Delmenhorst beschlossen.

2. Planunterlage

Als Planunterlage dient eine Karte im Maßstab 1:1000, ausgefertigt vom Katasteramt Delmenhorst.

3. Lage, räumliche Begrenzung und allgemeine Beschreibung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Stadtrand unmittelbar nördlich der Bahnlinie Oldenburg - Bremen.

Das Planzeichen "Grenze des Geltungsbereiches" liegt auf abgemarkten Grenzen, die durch das Katasteramt Delmenhorst eingemessen worden sind. Der Geltungsbereich schließt an die Geltungsbereichsgrenzen der angrenzenden Bebauungspläne unmittelbar an. Die Belegenheit des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte M 1:10.000 zu ersehen.

4. Anschlußnutzungen und andere Planungen

Das Plangebiet ist fast vollständig umgeben von den Planbereichen rechtskräftiger Bebauungspläne:

- Im Norden vom Bebauungsplan Nr. 126 mit öffentlichen Grünflächen und vom Bebauungsplan Nr. 73 mit Allgemeinem Wohngebiet mit einer Bebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen;
- im Süden vom Bebauungsplan Nr. 136 mit Allgemeinem Wohngebiet mit einer Bebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen;
- im Westen vom Bebauungsplan Nr. 107 mit Allgemeinem Wohngebiet mit einer Bebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen.

Im Bereich zwischen den Gebäuden Heidkruger Weg 78 bis 80 ist der Bebauungsplan Nr. 136 noch nicht vollzogen und wird deshalb neu überplant. Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Nr. 261 wird der Bebauungsplan Nr. 136 im betreffenden Bereich außer Kraft gesetzt. Für die zweite öffentliche Auslegung im Januar 2001 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Bereich des Grundstückes Heidkruger Weg 84 erweitert, um ein Problem, welches in der Umlegung aufgetreten war, lösen zu können. (Siehe dazu Kapitel 15 Bodenordnung).

5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen wird der Stadt Delmenhorst die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen mit dem Aufgabenschwerpunkt der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

Aus dieser landespolitischen Zuweisung lassen sich kommunale Handlungs- und Maßnahmenschritte ableiten, die insbesondere vor dem Hintergrund der Baulandverknappung und steigender Kosten für Bauland und Bauwerkserstellung auch in Delmenhorst zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie zur Kontinuität städtischer Wachstumsprozesse beizutragen haben.

6. Vorbereitende Bauleitplanung

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 stellt den Planungsraum als "Wohnbaufläche" dar. Insofern ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

7. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 261 greift keine übergeordnete Fachplanung ein, die im Planverfahren berücksichtigt werden muß, bzw. es ist zur Zeit keine derartige Fachplanung bekannt.

8. Planungsanlaß

Die Funktion Delmenhorsts als Mittelzentrum, die immer noch vorhandene allgemeine Knappheit von Wohnungen und der wenn auch geringer werdende Druck auf dem Baulandmarkt schafft für die Stadt Delmenhorst die Verpflichtung, Bauland verfügbar zu machen. Bevor neues Bauland am Stadtrand bzw. im Außenbereich erschlossen wird, gilt es, die Baulandreserven innerhalb der bebauten Stadtbereiche zu mobilisieren. Dafür ist diese Fläche, die von Bebauungsplänen umschlossen ist, hervorragend geeignet.

Anlaß der Planung ist die immer noch prekäre Situation auf dem Baulandmarkt, vor allem im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser, aber auch bei kleineren Wohnanlagen. Die geringe Verfügbarkeit von Baugrundstücken sowie die Probleme bei der Ausdehnung der Siedlungsflächen in die freie Landschaft hinein bilden zusammen mit dem Wunsch verschiedener Grundstückseigentümer, ihre Grundstücke zu bebauen, den konkreten Planungsanlaß. Flächen im Umfang von ca. 3 ha, die als Grünland genutzt werden, stellen ein Baulandpotential dar, welches es zu mobilisieren gilt. Die bisherige planungsrechtliche Situation (Wirksamkeitsbereich des § 35 BauGB) läßt eine Bebauung der Freiflächen nicht zu.

9. Planinhalte

9.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 261 wird das Ziel verfolgt, bisher nicht bebaubare Grundstücke als Bauland zu erschließen und mit einer angemessenen Nachverdichtung bestehende Wohnquartiere zu ergänzen.

9.2 Planungskonzept

Mit einer kleinräumigen Erschließung, ausgehend von der Straße Am Brink und mit einer Anbindung an den Heidkruger Weg, die nur für Fußgänger und Radfahrer durchlässig ist, soll erreicht werden, dass nur Ziel- und Quellverkehr in das Gebiet hineinkommt und dadurch eine Wohnruhe entsteht, die Grundlage für eine hohe Wohnumfeldqualität darstellt. Eine durchgehende Verbindung von Am Brink zum Heidkruger Weg kann diese Verkehrseinschränkung nicht gewährleisten. Diese Zielrichtung wird weiter unterstützt durch die Festsetzung von geringen Grundflächenzahlen und Beschränkung auf eine Bebauung mit einem Vollgeschoss, so dass ausreichend Freiflächen im privaten und öffentlichen Bereich erhalten werden, die für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur weiteren Verbesserung der Wohnumfeldqualität genutzt werden können. Mit einer Festsetzung der Bauplatzgröße auf mindestens 500 qm soll erreicht werden, dass etwa 24 neue Wohngebäude mit 43 Wohneinheiten entstehen können, die der vorhandenen Kleinteiligkeit der bestehenden umgebenden Wohnbebauung entsprechen.

Die hohe Wohnumfeldqualität wird unterstützt durch wertvollen alten Baumbestand, (siehe Karte im Anhang S. 20) der das Gebiet in städtebaulich reizvoller Weise gliedert und belebt und eine hohe Identifikationsmöglichkeit bietet. Dieser Baumbestand ist in vielerlei Hinsicht - als wertvoller Baumbestand, als Lebensraum für viele Tierarten, als Ausgleichsfaktor für das Kleinklima und den Wasserhaushalt, und als wertvoller Landschaftsbestandteil - wertvoll und soll soweit wie möglich erhalten und in die Bebauung integriert werden.

9.3 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan Nr. 261 werden vorhandene Nutzungen entlang der Bebauungsplangrenzen aufgegriffen und dementsprechend Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Von einer Festsetzung von Reinem Wohngebiet ist abgesehen worden, da ergänzende Nutzungen, die das Allgemeine Wohngebiet vom Reinen Wohngebiet unterscheiden (wie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht dem Planungsziel widersprechen und eine geringfügige Nutzungsmischung ermöglichen sollen.

Im gesamten Gebiet werden die gemäß § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen generell ausgeschlossen, um mögliche Spannungen zu den Wohnnutzungen zu verhindern.

Eingeschränkt wird die räumliche Festsetzung des Allgemeinem Wohngebietes durch die Emissionen, die von der Bahnlinie Delmenhorst - Bremen ausgehen. Näheres dazu siehe Kapitel 10 Immissionsschutz.

9.4 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Die Grundstücke sollen

- o im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden möglichst intensiv genutzt werden,
- o im Hinblick auf eine Schaffung hoher Wohnumfeldqualität und Verminderung des oberflächigen Wasserabflusses jedoch nur wenig versiegelt werden.

Um diesen Zielkonflikt im Sinne eines Kompromisses zu lösen, wird im gesamten Plangebiet eine GRZ von 0,3 festgesetzt und eine Überschreitung dieser GRZ um 33 % durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten zugelassen, so dass im Endeffekt eine Bebauung und/oder Teilversiegelung von höchstens 0,4 entstehen kann. Die Flächen mit Bindungen für Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (öffentlich und/oder privat) gehören nicht zum Baugrundstück und sind damit bei der Berechnung der Grundflächenzahl nicht mit heranzuziehen. Gleichzeitig wird durch den dadurch gewonnenen höheren Freiflächenanteil eine höhere Wohnumfeldqualität erreicht.

Im gesamten Gebiet wird in Anpassung an den Bestand in der Umgebung ein Vollgeschoss zulässig sein, so dass das städtebauliche Erscheinungsbild dieser Bebauung sowie die Bebauungsdichte sich der vorhandenen Bebauung in der Umgebung sowie den landschaftlichen Gegebenheiten anpaßt.

Bei eingeschossiger Bauweise erübrigt es sich, eine Geschossflächenzahl festzusetzen, da die Geschossfläche eines ausgebauten Dachgeschosses ohnehin nicht in die Berechnung der Geschossfläche einbezogen wird.

Bezüglich der zulässigen Grundstücksgrößen wird festgesetzt, dass bei Einzelhäusern die Mindestgrundstücksgröße 500 m² betragen muss (TF 3). In anderen Wohngebieten mit ähnlicher Bebauung wird in der Regel eine größere Mindestgrundstücksfläche festgesetzt; hier jedoch wird davon abgewichen, weil durch die umfangreichen Gehölzbestände, die zum großen Teil private Flächen sind, der Anteil der unbebaubaren Flächen doch erheblich vergrößert wird. So wird letztenendes doch wegen der geringeren zulässigen Grundstücksfläche keine höhere Baudichte erzielt. Analog gelten die Werte 400 m² und 180 m² für Doppelhäuser und Reihenhäuser.

Durch die textlichen Festsetzung Nr. 4 (Je Baugrundstück ist nur eine Wohneinheit zulässig) wird erreicht, dass keine unerwünschte Wohndichte entsteht, z.B. durch die Schaffung von Einliegerwohnungen. Gleichzeitig wird vermieden, dass eine unerwünscht hohe Wohndichte dadurch entsteht, dass Einzelhäuser mit mehreren Gebäuden bzw. Wohnungen auf einem Baugrundstück entstehen; es wird also in solchen Fällen immer eine reale Teilung des Grundstückes erfolgen müssen, so dass dann wiederum die Regelungen für die Mindestgrundstücksgrößen greifen.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 (die Mindestgrundstücksbreite bei Reihenhäusern beträgt 6,70 m) wird erreicht, dass diese Breite von Reihenhäusern nicht unterschritten werden kann, damit ein Mindeststandard an Wohnflächen - auch in Reihenhäusern - gesichert wird. Die Tendenz zu immer schmaleren Grundstücken ist ein wirtschaftliches Diktat, welches nur auf Kosten der Wohnqualität umgesetzt werden kann. Dies soll hier vermieden werden.

Im gesamten Plangebiet wird "abweichende Bauweise" festgesetzt (TF 2) mit einer Beschränkung der Gebäudelänge auf 35 m. Der "abweichenden Bauweise" liegt die offene Bauweise zugrunde, bei der Gebäude mit einem Grenzabstand zu allen Grundstücksgrenzen gemäß NBauO errichtet werden müssen und nicht länger als 50 m sein dürfen. Mit der abweichenden Bauweise wird vermieden, dass durch Zusammenlegung

von mehreren Grundstücken die bei offener Bauweise regulär zulässige Gebäudelänge von 50 m tatsächlich ausgenutzt wird. Die abweichende Bauweise wird so festgesetzt, dass sie für Einzelhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser in der Weise gilt, dass die Gebäudelänge „insgesamt" festgesetzt wird, also nicht das einzelne Reihenhaus oder Doppelhaus, sondern die gesamte Hausgruppe diese Grenze einhalten muß. Eine Gebäudelänge von insgesamt mehr als 35 m widerspricht dem Charakter der Bebauung im Plangebiet und in dessen näherer Umgebung und soll demnach nicht ermöglicht werden. Das Maß von 35 m wird den Forderungen der örtlichen Bauwirtschaft gerecht. Für Reihenhäuser wird festgesetzt, dass die Mindestgrundstücksbreite 6,75 m betragen muß, um zu vermeiden, dass innerhalb der zulässigen Gebäudelänge unzuträglich kleine und zu viele Reihenhäuser entstehen.

Anlagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den seitlichen nicht überbaubaren Flächen (Bauwich) errichtet werden. Damit soll erreicht werden, dass die rückwärtigen, nicht überbaubaren Freiflächen, durch eine Ansammlung von unterschiedlichsten kleinen Gebäuden und gebäudeartigen Anlagen freigehalten werden. Lediglich der Bereich zwischen zwei benachbarten überbaubaren Flächen - auch Bauwich genannt - darf auch von z.B. Garagen mit benutzt werden.

9.5 Örtliche Bauvorschriften

Im Hinblick auf eine städtebaulich positive Entwicklung des Siedlungsbildes werden im Rahmen von örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 56 und 98 NBauO Traufhöhen und Firsthöhen sowie Neigungswinkel von Dächern festgesetzt.

Ausgangspunkt der Überlegung für diese örtlichen Bauvorschriften ist die Absicht, den städtebaulichen Charakter der Bebauung in der unmittelbaren Umgebung aufzugreifen und weiterzuführen. Entscheidendes Charakteristikum dabei ist das geneigte Dach mit einem Neigungswinkel von 40° - 50° und einer Traufhöhe, die sich aus der Geschosshöhe ergibt. Aus diesen Gründen wird eine

Zulässige Dachneigung von	40° - 50 °
Größte zulässige Traufhöhe	3,50 m
Größte zulässige Firsthöhe	9,00 m

festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung wird erreicht, dass bei größeren Gebäudelängen und -höhen Giebel geteilt bzw. addiert werden müssen und so eine kleinteilige Bebauung entsteht.

Als Traufe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut; Bezugshöhe ist die Höhe Oberkante der nächstliegenden Erschließungsanlage nach Fertigstellung.

Die Festsetzungen gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen. Trotzdem wird aus Gründen des durchgängigen Erscheinungsbildes empfohlen, Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen als geneigte Dächer mit den angegebenen Neigungen herzustellen bzw. als Nachbar das Einverständnis zur Herstellung solcher geneigten Dächer zu geben. Das geneigte Dach als durchgehendes städtebauliches Formelement ist qualitativ höher einzustufen und wird dem Baugebiet ein geschlosseneres Gepräge verleihen, als der Wechsel von geneigten Dächern und Flachdächern..

9.6 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt nördlich des Heidkruger Weges und östlich der Straße Am Brink und wird über diese mittelbar erschlossen; diese beiden Straßen sind als innerörtliche Verbindungsstraßen bzw. Wohnsammelstraßen einzustufen.

Für die Erschließung der neu zu bebauenden Flächen ist vorgesehen, die Straße Am Brink nach Osten und durch zwei kurze Abzweigungen nach Norden zu verlängern. Mit einer Verkehrsflächenbreite von 7 bzw. 8 m, in der auch sämtliche Einrichtungen wie Pflanzbeete, Baumstandorte und öffentliche Parkplätze untergebracht werden sollen, wird die Verkehrsfläche auf ein notwendiges Minimum reduziert. Die Erschließungsstraße in Ost-West-Richtung soll im Rahmen des Ausbaus so gestaltet werden, dass sowohl die Anforderungen des fließenden und ruhenden Kfz-Verkehrs, aber auch die der anderen Nutzer - Fußgänger, Radfahrer, spielende Kinder usw. angemessen berücksichtigt und beachtet werden, um so von verkehrlicher Seite auch einen Beitrag für die Schaffung einer hohen Wohnumfeldqualität zu leisten. Beim Ausbau sollten Möglichkeiten wie z.B. die Schaffung einer Spielstraße gemäß § 325/326 StVO oder als T-30-Zone oder eine Kombination von beidem in Betracht gezogen werden. Der Ausbau erfolgt in Abstimmung mit der örtlichen Polizei und der Verkehrssicherheitskommission.

Vom östlichen Ende dieser Erschließungsstraße führt ein Fuß- und Radweg von 4 m Breite zum Heidkruger Weg, so dass die Anwohner des Gebietes auf kürzerem Weg zum Heidkruger Weg bzw. zum Bahnübergang und zum Bahnhof Heidkrug gelangen können. Durch diese Verbindung ist außerdem gewährleistet, dass die Sackgasse keine "tote Ecke" wird und statt dessen eine ständige soziale Kontrolle gewährleistet ist. Aus den genannten Gründen wird diese Fuß- und Radwegverbindung als für das Gebiet besonders wichtig angesehen. Im östlichen Bereich wird die Erschließung von etwa 6 Baugrundstücken durch eine kleine Wohnstraße von 6 m Breite gesichert. Bei der geringen Anzahl von Gebäuden handelt es sich um eine Anliegerstraße für einen beschränkten Nutzerkreis, so dass sich aufwendigere Verkehrsanlagen erübrigen.

Im Fall der Gebäude Heidkruger Weg 80 - 84 ist eine Neugestaltung der Erschließung erforderlich geworden. Das dort liegende Wegeflurstück liegt etwa zur Hälfte in dem dort verlaufenden Wasserzug, während die Erschließung heute noch z.T. über private Flächen führt. Die örtlichen Verhältnisse sind dort so beengt, dass die Wegeparzelle auf die westliche Seite des Grabens verlegt werden muß um die privaten Flächen von Inanspruchnahme durch Erschließungsanlagen freizuhalten.

Im Hinblick auf eine reibungslose Müllentsorgung sind die Wendeplätze mit einem Durchmesser von 22 m vorgesehen, um ein Wenden in einem Zug auch für dreiachsige Müllfahrzeuge zu ermöglichen. Den Bewohnern der Gebäude an den Stichstraßen ist es zuzumuten, ihre i.d.R. fahrbaren Müllbehälter zu den Straßen zu bringen, die von Müllfahrzeug befahren werden können.

Beim Ausbau der Verkehrsanlagen und des Ver- und Entsorgungsnetzes sind die geplanten und vorhandenen Baumstandorte zu schützen und nur im unbedingt notwendigen Maß für Erschließungsführungen zu stören. Auch sind sie von Versorgungsleitungen freizuhalten, um den Bestand zu sichern und so eine optimale und kostengünstige Straßenbegrünung zu gewährleisten.

9.7 Kinderspielplatz

Gemäß § 3 (2) NSpG ist einem Baugebiet ein Kinderspielplatz zuzuordnen. Die räumliche Lage des Spielplatzes wird von verschiedenen Kriterien bestimmt. Durch die

Lärmbelastung im Gebiet (siehe Kapitel 10) können einige Flächen nicht uneingeschränkt als Wohngebiete angeboten werden; zudem lassen vorhandene Grundstücksgrenzen und die starke Gebietsgliederung durch zu erhaltende Grünstrukturen sowie deren Ergänzung und Fortsetzung nur einen geringen Gestaltungsspielraum für den Zuschnitt neuer Baugrundstücke. Daraus ergibt sich im südlichen Bereich eine Fläche, die für eine Nutzung als Baugrundstücke weniger geeignet ist und sich somit als Kinderspielplatz anbietet. Er liegt im stärker beschallten südlichen Bereich des Plangebietes, so dass durch diese Verhältnisse sich eine Fläche in Größe von ca. 1.265 m² als Kinderspielplatz ergibt, welche eine pädagogisch sinnvolle Größe darstellt und den Anforderungen des NSpG entspricht.

Da sich in den westlich und südlich angrenzenden Bebauungsplangebieten keine Kinderspielplätze in angemessener Entfernung befinden, muß auf dem geplanten Spielplatz auch bestehender Bedarf aus anderen Planbereichen abgedeckt werden. Dies ist hier von der Größe des Spielplatzes möglich. Das Angebot des geplanten Kinderspielplatzes erhöht die Identifikation der Bewohner mit dem Baugebiet, die Verantwortung der Benutzer und Nachbarn des Spielplatzes steigt. Dies hat wiederum zur Folge, dass eine höhere Akzeptanz entsteht, die die Qualität des Spielplatzes und damit des ganzen Wohnumfeldes steigert.

Auch wenn aus der Bevölkerung immer wieder Stimmen laut werden, Kinderspielplätze seien nicht nötig, weil sie nicht benutzt würden und als Hundeklos mißbraucht würden, sind sie unverzichtbarer Bestandteil des Lebens im Wohnquartier: Als Treffpunkt für kleine Kinder (etwa bis 8 Jahre) mit ihren Müttern und Vätern sind sie eine wichtige und jederzeit nutzbare Kontaktplattform, die in der Regel von Berufstätigen und älteren Bewohnern weniger wahrgenommen wird. Es sollte in diesem Zusammenhang nicht unerwähnt bleiben, dass das Problem der Verschmutzung der Kinderspielplätze nicht ein Problem der Spielplätze und seiner Benutzer, sondern eine Frage der sinnwidrigen Nutzung durch unsachgemäß gehaltene Tiere, i. d. Regel Hunde und Katzen, ist.

10 Immissionsschutz

Die Immissionsverhältnisse im Planbereich sind von einem Fachgutachter untersucht und bewertet worden. Das Plangebiet liegt demnach im Einwirkungsbereich der Emissionen der Bahnlinie Delmenhorst - Bremen, die täglich von etwa 230 Güter- und Personenzügen befahren wird. Die Schallimmissionssituation 1996 zeigt eine Lärmbelastung (tagsüber von 6.00 - 22.00 Uhr) für das Gebiet, die in folgender Tabelle dargestellt ist:

Abstand zur Gleismitte	Lärmpegel tagsüber
60 m	60 dB(A)
80 m	55 dB(A)
170 m	50 dB(A)
370 m	45 dB(A)

Die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) lassen für ein Allgemeines Wohngebiet, wie es hier festgesetzt ist, Tageswerte von höchstens 55 dB(A) zu. In vorbelasteten Gebieten, die nicht erst durch den Vollzug der Planung mit Lärm belastet werden, kann eine Toleranz von höchsten 5 dB(A) in Ansatz gebracht werden, um die der jeweilige Orientierungswert überschritten werden darf, so dass der Bereich, der mit 60 dB(A) und mehr beaufschlagt wird, nicht zum Wohnen geeignet ist. Dies ist hier der Bereich mit 60 m Abstand von der Gleismitte.

Für die Nachtwerte liegen die Verhältnisse anders:

Abstand zur Gleismitte	Lärmpegel nachts
45 m	60 dB(A)
80 m	55 dB(A)
170 m	50 dB(A)
ca. 350 m	45 dB(A)

Auch hier kann ein Zuschlag für vorbelastete Gebiete in Ansatz gebracht werden, so dass hier der Bereich für Wohnen allerdings erst in ca. 350 m Abstand zur Gleismitte beginnt.

Aus der immissionsschutzrechtlichen Situation ergibt sich, dass das Wohnen hier nur möglich ist, wenn mit passiven Maßnahmen an den Gebäuden dafür gesorgt wird, dass die Außenbauteile (Wand, Dach, Decke, Fenster, Tür) so ausgebildet werden, dass sie in der Lage sind, die Schallpegel in den Aufenthaltsräumen auf ein zulässiges Niveau zu senken. Die Bereiche mit den verschiedenen Lärmpegeln sind im Plan kenntlich gemacht und mit der entsprechenden Ziffer versehen.

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind alle äußeren raumabschließenden Bauteile (Wände, Decken, Dächer, Fenster, Türen u.ä.) von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen gem. DIN 4109 entsprechend den Anforderungen des nachfolgend bezeichneten Lärmpegelbereiches auszuführen:

LPB	Lärm	erf. $R_{w\,res}$ des Außenbauteils in dB Aufenthaltsräume.
I	bis 55 DB(A)	30
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35

Die oben beschriebenen Verhältnisse sind der Grund dafür, dass die Bereiche, die näher an der Bahnlinie liegen, für Allgemeines Wohngebiet bzw. überbaubare Flächen nicht oder weniger geeignet sind, als die weiter von der Bahn entfernten Bereiche. In diesem stärker beschallten Bereich werden Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB) sowie der öffentliche Kinderspielplatz angeordnet, während nach Norden hin, wo mit größerem Abstand zur Bahnlinie die Wohnqualität zunimmt, eine vollständige Bebauung der Flächen vorgesehen ist, soweit der zu erhaltende Baumbestand dies zulässt.

11 Landschaftspflegerischer Begleitplan/Eingriffsregelung

Sind aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan in der Abwägung nach § 1 (6) BauGB zu entscheiden. Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 261 wird ein Eingriff in diesem Sinne vorbereitet, so dass entsprechende Prüfungen und Aussagen erforderlich sind.

Diese Prüfungen und Aussagen wurden in einem Landschaftspflegerischen Begleitplan erarbeitet, welcher Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Aus diesem Grund werden in dieser Begründung nur die wesentlichen Aussagen und Ergebnisse zusammengefaßt; weitergehende Ausführungen sind dem landschaftspflegerischen Begleitplan selbst zu entnehmen.

11.1 Bestandsaufnahme

Im Sommer 1994 wurde eine Bestandsaufnahme von Flora und Fauna vorgenommen (Biotoptypenkartierung). Die Ergebnisse wurden kartiert und bewertet. In faunistischer Hinsicht wurden nennenswerte Bestände in der Vogelwelt ermittelt, die besondere Wertigkeiten des Plangebietes begründen. Diese Bestände wurden auch quantitativ erfasst und in die Bewertung mit einbezogen.

Die Bestandsaufnahme hat ergeben, dass der Planbereich für den Arten- und Biotopschutz von Bedeutung ist. Gras- und Weideflächen, die extensiv genutzt oder nur selten gemäht werden, stellen eine höhere, aber keine besondere Wertigkeit für das Gebiet dar. Mehrere umfangreiche Gruppen bzw. Reihen von großkronigen Laubbäumen und Feldgehölzen, die auch z. T. unter die Baumschutzsatzung der Stadt Delmenhorst fallen und das Gebiet reizvoll gliedern, stellen einen zusätzlichen und wichtigen Biotopwert dar, der erhalten werden sollte.

Das Orts- und Landschaftsbild ist durch die kleingliedrige Struktur von räumlich bestimmenden Gehölzreihen und Freiflächen sowie durch die umgebende ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung geprägt.

11.2 Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft

Auf den bisher gärtnerisch oder landwirtschaftlich extensiv genutzten Flächen wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Versiegelung bzw. Teilversiegelungen von ca. 11.600 m² entstehen können, welche in die Bilanzierung des Eingriffes einzustellen ist. Bei der Art der Versiegelung kann davon ausgegangen werden, dass mindestens 33% nur als Teilversiegelung in Form von versickerungsoffenen wassergebundenen Flächen, Rasengittersteinen o.ä. vorliegen.

Ein Eingriff in den Naturhaushalt erfolgt durch die Versiegelung von Boden durch Bebauung mit Gebäuden und Straßen. Die verbleibenden nicht versiegelten Flächen werden in ihrem Umfang und in ihrem Zusammenhang reduziert.

Ein Eingriff in den Bodenhaushalt erfolgt ebenfalls durch die Versiegelung, indem Versickerungsfläche für Niederschlagswasser verlorengeht.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird sich das Orts- und Landschaftsbild nur geringfügig verändern, da die vorhandene Landschaftsstruktur aufgegriffen und weiterentwickelt wird und in den landschaftsgliedernden Bestand der Großgehölze nur geringfügig eingegriffen wird. Die verlorengehenden Freiflächen sind im gesamtstädtischen Zusammenhang als nur sehr gering zu betrachten.

11.3 Vermeidungsmaßnahmen

Das Plangebiet zeichnet sich durch umfangreichen, alten und wertvollen Baumbestand aus, der das Gebiet mit z.T. vorhandenen Entwässerungsgräben räumlich auf reizvolle Weise gliedert. Die Planung ist vom Grundsatz her so angelegt, dass der Baumbestand bis auf wenige Ausnahmen (Querung durch Erschließungsstraße) erhalten und in die Gliederung der überbaubaren Flächen miteinbezogen wird. Die Flächen der Baumstandorte werden im Bebauungsplan mit dem Planzeichen „für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gekennzeichnet und festgesetzt. Dabei wird je nach Lage differenziert zwischen öffentlichen (ö) und privaten (p) Flächen. Für die Baumbestandsflächen sind im wesentlichen die Kronentraufkanten des Bestandes zugrunde gelegt worden

Gleiches gilt für das Grabensystem, welches in Umfang und Funktion unangetastet bleibt und die Vielfalt von Natur und Landschaft sichert. Das Grabensystem hat den Rang eines Gewässers III. Ordnung und ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Der geplante Eingriff in den Naturhaushalt kann nicht grundsätzlich vermieden werden. Einerseits spricht der seit ca. 16 Jahren rechtskräftige Flächennutzungsplan dagegen, der das Gebiet als Wohnbaufläche darstellt. Zum anderen läge die einzige Alternative zur Bebauung an dieser Stelle darin, wirklich freie Landschaft außerhalb der Siedlungsflächen von Delmenhorst zu verbrauchen und damit schwerwiegendere Eingriffe vorzunehmen, als dies im Plangebiet der Fall ist. Der Druck im Wohnungsmarkt hat zwar insgesamt etwas nachgelassen, im Bereich von Einfamilienhäusern und/oder Doppelhäusern besteht er aber nach wie vor, so dass ein hohes Interesse an der Schaffung dieser Baumöglichkeiten besteht. Insofern hat der Rat der Stadt allein durch den Aufstellungsbeschluss mehr Gewicht auf die Schaffung von Wohnbaumöglichkeiten gelegt als auf die Erhaltung von Natur und Landschaft.

11.4 Minimierungsmaßnahmen

Die Minimierung des geplanten Eingriffes erfolgt im wesentlichen dadurch, dass eine Grundflächenzahl in Höhe von 0,3 festgesetzt wird. Weiterhin wird die gemäß § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Erdoberfläche auf 33 % begrenzt, um so das Maß der Gesamtversiegelung auf höchstens 0,4 zu begrenzen. Bei allen Berechnungen für Versiegelung usw. wird vom Nettobauland ausgegangen; d.h., die Flächen, die zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind, gehen nicht in diese Rechnung ein.

11.5 Ausgleichsmaßnahmen

Nach dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz und dem Bundesnaturschutzgesetz sowie § 1a BauGB darf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigt werden. Vor den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen steht zunächst die Vermeidung und Minimierung des Eingriffes. Für den verbleibenden Eingriff sind kompensatorische Maßnahmen zu wählen, zunächst Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken bzw. im Gebiet.

Zum Bebauungsplan ist ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt worden, welcher entsprechende Maßnahmen darstellt.

Die wichtigste Maßnahme in diesem Zusammenhang ist:

- Der Grad der Versiegelung soll so gering wie möglich gehalten werden. Dazu gehört eine nicht über das unbedingt erforderliche Maß hinausgehende Erschließungsanlage (siehe folgendes Beispiel).
- Sicherung des vorhandenen alten Baumbestandes und der Feldgehölze durch Einbeziehen in die Gestaltung der Baugrundstücke.
- Straßenflächen sollten auch im Fahrbahnbereich mit versickerungsoffenem Pflaster befestigt werden (Distanzpflaster, Rasengittersteine, Aqualit-Pflaster oder ähnliches).

- o Nebenanlagen sowie Stellplätze und Parkplätze können in jedem Fall versickerungsoffen ausgestaltet werden.
- o Baumscheiben müssen im Kronenbereich ohnehin frei von Versiegelung bleiben.
- o Der Geh- und Radweg soll ebenfalls in wasserdurchlässiger Oberfläche erstellt werden.
- o Im privaten Bereich sollen Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen ebenfalls als wasserdurchlässige Flächen (z.B. Rasengittersteine) angelegt werden.

Bei Baumaßnahmen sind zum Schutz der Bäume die Schutzmaßnahmen an Bäumen gemäß DIN 18920 bzw. die entsprechenden Vorschriften der RAS-L 64 zu beachten und anzuwenden.

Der Landschaftspflegerische Begleitplan hat wie schon jetzt im Vorfeld erkannt werden kann zum Ergebnis, dass der Ausgleich für den Eingriff im Plangebiet nur teilweise hergestellt werden kann.

Die Bilanzierung der Wertigkeiten von Natur und Landschaft im Planungsgebiet ist nach dem Osnabrücker Modell vorgenommen worden und hat folgende Ergebnisse erbracht:

Bewertung des Plangebietes vor dem Eingriff	81.834 WE
Bewertung des Plangebietes nach dem Eingriff und nach Durchführung der geplanten Maßnahmen	-4.237 WE
Kompensationsdefizit	**86.071 WE**
Ausgleich im Plangebiet	25.694 WE

Eine eingehende Prüfung der Sachlage, vor allem im Hinblick auf die neuere Rechtsprechung bzgl. des vollständigen Ausgleiches des Eingriffes, hat folgendes ergeben: Mit der Berücksichtigung der Forderung des NNatG nach Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sowie der Schaffung von dazu erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet sind die Belange von Natur und Landschaft so weit wie möglich berücksichtigt worden. Diesen Belangen steht das öffentliche Interesse zur Schaffung von neuen Wohnmöglichkeiten ganz besonders an integrierten Standorten gegenüber, d.h. an Stellen, wo vorhandene Infrastruktureinrichtungen (ÖPNV, Nahversorgung, soziales Bezugsfeld) den Aufwand der Erschließung gering halten. Dem nicht innerhalb des Gebietes ausgleichbaren Wertverlust für Natur und Landschaft steht der Gewinn an Siedlungsdichte und -qualität für die Stadt Delmenhorst gegenüber.

Es ist im Rahmen der Abwägung gem. § 1(6) BauGB entschieden worden, eine Kompensation in Höhe von 80% des Eingriffes umzusetzen. Dies bedeutet, dass außerhalb des Plangebietes 43162 Wertpunkte auszugleichen sind. Dazu wäre es erforderlich, (exemplarisch) entweder

- o auf einer Fläche von 21.950 m² Ackerland in mesophiles Grünland zu überführen (Verbesserung um zwei Wertstufen) oder

- o auf einer Fläche von 43.200 Intensivgrünland in Extensivgrünland zu überführen (Verbesserung um eine Wertstufe)

Mit einer dieser Maßnahmen wäre der durch die Planung vorbereitete Eingriff in angestrebter Höhe ausgeglichen.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden durch eine Zuordnungsfestsetzung den Baugrundstücken zugeordnet, so dass auch hier für den Bauwilligen erkennbar und wahrnehmbar ist, dass er seinen Beitrag leistet, um den Eingriff, den er vornimmt, auszugleichen.

Im einzelnen werden die Maßnahmen auf folgenden Flurstücken der Stadt Delmenhorst durchgeführt:

Flurstücke 787/1 und 865/1 der Flur 1 Hasbergen (Neuendeel östlich Sandkampsdeich)

Flurstück 27 der Flur 30 Delmenhorst (Neuenbrücker Weg)

Flurstück 32 der Flur 46 Delmenhorst (Annenheide)

Die Lage der betreffenden Flurstücke ist aus der Anlage zu ersehen.

Der Zeitpunkt der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes für Eingriffe auf öffentlichen Flächen liegt aufgrund von praktischen Erwägungen gleichzeitig mit der Herstellung der Erschließungsanlagen. So wird der Eingriff durch die Ausgleichsmaßnahmen zeitgleich so weit wie möglich kompensiert und eine der Voraussetzungen für die Erteilung der Baugenehmigung geschaffen, die dann nachfolgend umgesetzt werden können. Somit ist durch die gewählte Zeitabfolge sichergestellt, dass die Maßnahmen innerhalb der Ausgleichsflächen bereits gegriffen haben, währenddessen private Baumaßnahmen erst anlaufen. Darüber hinaus hat die Stadt ein Interesse daran, unmittelbar nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen auch die Ausgleichsmaßnahmen abrechnen zu können, da sie entsprechende Vorleistungen dann schon erbracht hat.

12 Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) und (6) BauGB

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und damit dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 261 sind insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden berücksichtigt. Die Belange von Natur und Landschaft sollen entsprechend den vorgefundenen Qualitäten zwar so weit wie möglich berücksichtigt werden, gegenüber dem Belang der Schaffung von Wohnbaumöglichkeiten an Gewicht jedoch zurücktreten. Bei dieser Gewichtung ist vor allem darauf abgestellt worden, dass

- die nur mittlere Wertigkeit der bis jetzt unbebauten landwirtschaftlichen Flächen für den Naturhaushalt eine geringeres Risiko im Falle des Eingriffes darstellt,

- die Alternative für die Schonung der Freiflächen darin bestünde, Freiflächen am Siedlungsrand in Anspruch zu nehmen, die durch den Verbund mit den umgebenden Freiflächen eine größere Wertigkeit besitzen, als von Siedlungen umschlossene Freiflächen.

13 Ver- und Entsorgung, Altlasten

13.1 Strom-/Wasser-/Gas- und Fernmeldeversorgung

Das Plangebiet ist, soweit es von Bebauung umgeben ist, hinsichtlich Wasser, Gas und Elektrizität versorgt. Beim Ausbau der Verkehrsanlagen werden die Versorgungsnetze entsprechend ausgebaut.

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist in Absprache mit dem Amt für Brandschutz zu planen und bereitzustellen. Die Löschwasserversorgung ist durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Delmenhorst mit Überflurhydranten gemäß DIN 3222 sicherzustellen.

Zur fernmeldetechnischen Versorgung sind für die Kabelverlegungsarbeiten die Straßenbaumaßnahmen rechtzeitig, mindestens aber 6 Monate vor Baubeginn mit der Telekom abzustimmen.

13.2 Entwässerung

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt mittelbar durch den Regenwasserkanal und ein Pumpwerk in die Heidkruger Bäke bzw. die vorhandenen Abzugsgräben. Die Einleitung des Oberflächenwassers in die Heidkruger Bäke sowie in die anderen Wasserzüge ist einvernehmlich mit dem Ochtumverband abgestimmt worden. Die Wasserzüge III. Ordnung, die dafür in Frage kommen, sind nachrichtlich übernommen und entsprechend dargestellt worden. In einem Fall muß ein Wasserzug zur Unterbringung einer Verkehrsanlage geringfügig verlegt werden. Für Verlegungen und Verrohrungen von Wasserzügen muß rechtzeitig eine Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde beantragt werden.

Pflanzmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung sind mit dem Ochtumverband abzustimmen.

Für die Beseitigung des Schmutzwassers durch SW-Kanäle im freien Gefälle wären Gelände- und Straßenaufhöhungen von 90 bis 110 cm erforderlich. Dies hätte zur Folge, dass aufgrund der Anböschungen von Straßen und Bauplätzen der umfangreiche und wertvolle Baumbestand akut in seinem Bestand gefährdet würde. Die Alternative, mit den Anböschungen ausreichenden Abstand zu den Bäumen zu halten, würde die verbleibenden Baugrundstücksfläche so sehr reduzieren, dass nur noch etwa 50 % der jetzt möglichen Gebäude errichtet werden könnten. Aus den genannten Gründen erfolgt die Entwässerung über ein Schmutzwasserpumpwerk. Für die Verlegung von Rohrleitungen sind im östlichen Planbereich zwei Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für den Versorgungsträger vorgesehen. Auf diesen Flächen dürfen keine Gebäude errichtet werden bzw. nur in Absprache mit dem Versorgungsträger.

Die Beseitigung des Oberflächenwassers erfolgt regulär durch den Oberflächenwasserkanal innerhalb der Verkehrsfläche. Im Hinblick auf den sorgfältigen Umgang mit Regenwasser (Auffüllung des Grundwassers, Vermeidung von Abflußspitzen in den Entwässerungssystemen) wird empfohlen, zur Beseitigung des anfallenden Regenwassers auf dem Baugrundstück z.B. Muldenversickerung oder Rigolenversickerung (je nach Abstand zum Grundwasserspiegel) vorzusehen. Auch eine unmittelbare Ableitung von den angrenzenden Grundstücken in die Abzugsgräben ist möglich. Empfoh-

len wird in diesem Zusammenhang auch die Nutzung von Regenwasser für die WC-Spülung, Waschmaschine und Gartenbewässerung durch Sammlung in Zisternen.

13.3 Altlasten

Altablagerungen und/oder kontaminierte Flächen im Planbereich sind nach Aktenlage bei der Stadt Delmenhorst nicht bekannt.

13.4 Kampfmittel

In einem Teil des Plangebietes sind Kampfmittel oder Bombenblindgänger aus dem zweiten Weltkrieg im Erdreich zu vermuten. Im Rahmen der Planfortschreibung ist mit der Bezirksregierung Hannover, Kampfmittelbeseitigung, geklärt worden, inwieweit für das Plangebiet diese Vermutung zutrifft. Eine Luftbildauswertung hat ergeben, dass zwei bisher unbebaute Bereiche im Plangebiet als bombardierte Bereiche zu gelten

haben, in denen Sondierungen vor Durchführung von Baumaßnahmen erforderlich sind. Der Bereich ist durch ein entsprechendes Planzeichen kenntlich gemacht. Zur Sicherung der fachlichen Begleitung durch die Bezirksregierung Hannover, Dezernat 505/KB (Tel.: 0511/106-2998; Fax 0511/1062605) ist die mit der Sondierung/Räumung beauftragte Firma sowie der Zeitpunkt der Arbeiten mindestens 4 Wochen vor Arbeitsbeginn bekanntzugeben. Nach Durchführung der Arbeiten ist eine Abnahme der Flächen zu beantragen.

Die Stadt Delmenhorst wird vor der Durchführung von Straßenbaumaßnahmen betroffene Flächen auf Kampfmittel hin überprüfen lassen. Hier bietet sich für private Grundstückseigentümer an, sich an den Sondierungen zu beteiligen, so dass die Kosten für alle Beteiligten möglichst gering gehalten werden.

Sollte im Rahmen der Umlegung ein Eigentümer eines Grundstückes ohne Kampfmittelverdacht in ein Grundstück mit Kampfmittelverdacht eingewiesen werden, übernimmt die Stadt für die betreffenden Flächen die kosten der Sondierung.

14 Städtebauliche Daten

Nr.	Bezeichnung	Fl. In m²	Anteil %
1	Gesamtes Plangebiet	42190	100
1.1	Bruttobauland	36540	86
1.2	Maßnahmenfläche	4390	11
1.3	Wasserfläche	1260	3
2	Bruttobauland	36540	100
2.1	Nettobauland	21750	58
2.2	Verkehrsflächen	5120	14

2.3	Öffentliche Grünflächen (KSP)	1290	3,6
2.4	Öffentliche Pflanzflächen	880	2,4
2.5	Private Pflanz- und Grünflächen	6900	19
2.6	Fläche für Pumpwerk	450	1,2
2.7	Gewässerrandstreifen	530	1,4
3	Nettobauland	21750	100
3.1	Allgemeines Wohngebiet	21750	100
4.1	Erzielbare Grundfläche	6525	
4.2.	Erzielbare Geschossfläche	6525	
4.3.	Höchste Anzahl WE	44	
4.4.	Realistische Anzahl WE	36	
4.5	Versiegelte Flächen max.	8400	

15 Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich z.T. im Besitz der Stadt Delmenhorst bzw. im Besitz verschiedener Privateigentümer. Umfang und Lage der geplanten Bauflächen erfordern es, Verkehrsanlagen quer über alle Grundstücke zu legen, um die rückwärtig gelegenen Grundstücksteile sinnvoll erschließen zu können. Dies würde im Falle des freihändigen Erwerbs durch den Erschließungsträger - hier aller Voraussicht nach die Stadt Delmenhorst - langwierige Grundstücksverhandlungen erfordern bei gleichzeitigem Risiko, dass ein Eigentümer, der nicht verkaufsbereit ist, die gesamte Erschließung und damit Bebauung blockieren kann. Darüber hinaus ist damit auch noch nicht gewährleistet, ob durch Flächenaustausch bzw. Grenzregelung die Bildung von sinnvoll bebaubaren Grundstücken überhaupt möglich ist.

Hier soll das Instrument der Umlegung gemäß BauGB (§§ 45 - 79) mit seinem sicheren und für alle Beteiligten kostengünstigen Verfahren eingesetzt werden, um nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke zu schaffen. Durch den öffentlichen Belang der Beseitigung der Wohnungsnot mit der Schaffung von Wohnbaumöglichkeiten ist durch die Umlegung eher die Möglichkeit gegeben, das öffentliche Interesse umzusetzen als dies in Einzelverhandlungen möglich ist.

Zu diesem Zweck hat der Rat der Stadt Delmenhorst am 26.06.1996 die Anordnung einer Baulandumlegung beschlossen. Die Erfahrung hat gezeigt, dass der günstigste Zeitpunkt für die Einleitung der Umlegung nach der öffentlichen Auslegung liegt, damit die Zeitspanne zwischen Umlegungsbeschluß (§ 47 BauGB) und Umlegungsplan (§§ 66 - 71 BauGB) nicht zu groß wird und nachteilige Auswirkung auf die Bewertung der Grundstücke hat.

Bei der Umlegung werden alle Flächen des Plangebietes

- zusammengefaßt,

- die öffentlichen Flächen (Straßen, Grünanlagen, Maßnahmenflächen usw.) dem Erschließungsträger (in der Regel der Stadt Delmenhorst) zugeteilt,
- die verbleibenden Flächen zu gleichwertigen Anteilen den Eigentümern möglichst an gleicher Stelle wieder zugeteilt.

Gemäß § 55 (2) Nr. 2 BauGB sind außer den Baugrundstücken andere Flächen (wie z.B. Verkehrsflächen, Grünflächen usw.) in die Umlegung einzubeziehen, wenn sie überwiegend den Bedürfnissen der Bewohner dienen. Aus diesem Grund werden die Flächen mit dem alten Baumbestand in die Umlegung einbezogen, da diese Flächen dem ganzen Gebiet zugute kommen. Sie werden jedoch, da sie bei der Berechnung der Grundflächenzahl nicht mit herangezogen werden, keine Wertsteigerung durch die Umlegung erfahren.

Für Baugrundstücke hingegen, die eine Umwandlung von Rohbauland nach Bauland erfahren, tritt eine erhebliche Wertsteigerung ein, da nicht nur ein günstiger Flächenzuschnitt erzielt wird, sondern gleichzeitig die Erschließung sichergestellt wird. Dieser Wertzuwachs wird zum Teil entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des § 57 BauGB abgeschöpft bzw. ausgeglichen.

Im Zuge der Umlegung wurde ein Problem erkennbar, das darin bestand, dass die Grundstücksfläche nördlich des Grundstückes Heidkruger Weg 84 nicht korrekt bewertet werden konnte. Das Grundstück ist aufgrund der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet" zwar Bauland, wegen seiner geringen Größe und deshalb fehlender überbaubaren Fläche ist es jedoch nicht bebaubar und somit kein Baugrundstück im herkömmlichen Sinne. Das Problem ist nur dadurch lösbar, dass das angrenzende Grundstück Heidkruger Weg 84 in den Bebauungsplan mit einbezogen wurde und die überbaubare Fläche auf diesem Grundstück angepasst und erweitert wurde. Dadurch wurde das nicht bewertbare „Restgrundstück" Teil eines regelrechten Baugrundstückes.

16 Durchführung des Bebauungsplanes und ihre Kosten

Die Kosten für die Durchführung des Bebauungsplanes sind zur Zeit noch nicht in ihren ganzen Konsequenzen abschätzbar und werden entsprechend dem Stand der Vorplanungen dargestellt:

1.	Straßenbau	800.000,-
2.	Gewässerüberquerungen	100.000,-
3.	SW- Kanal	250.000,-
4.	RW- Kanal	220.000,-
5.	Örtliches Pumpwerk RW	700.000,-
6.	Örtliches Pumpwerk SW	250.000,-
7.	Ausgleichsmaßnahmen	47.000,-
	Gesamt	2.367.000,-

Die entsprechenden Summen werden zu gegebener Zeit im Haushalt zur Verfügung gestellt und nach Abschluß der Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen nach Maßgabe der Satzungen der Stadt Delmenhorst mit den Anliegern abgerechnet.

17 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß:	28.03.1995
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB	15.04. - 03.05.1996
Beteiligung der Träger öffentl. Belange gem. § 4(1) BauGB	18.04. - 17.05.1996
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	10.05. - 11.06.1999
Erneute öffentliche Auslegung (Gebietserweiterung)	08.01. - 26.01.2001
Satzungsbeschluss	26.06.2001
Erlangung der Rechtskraft	

Delmenhorst, den 23.08.2001

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
in Vertretung
K. Keller

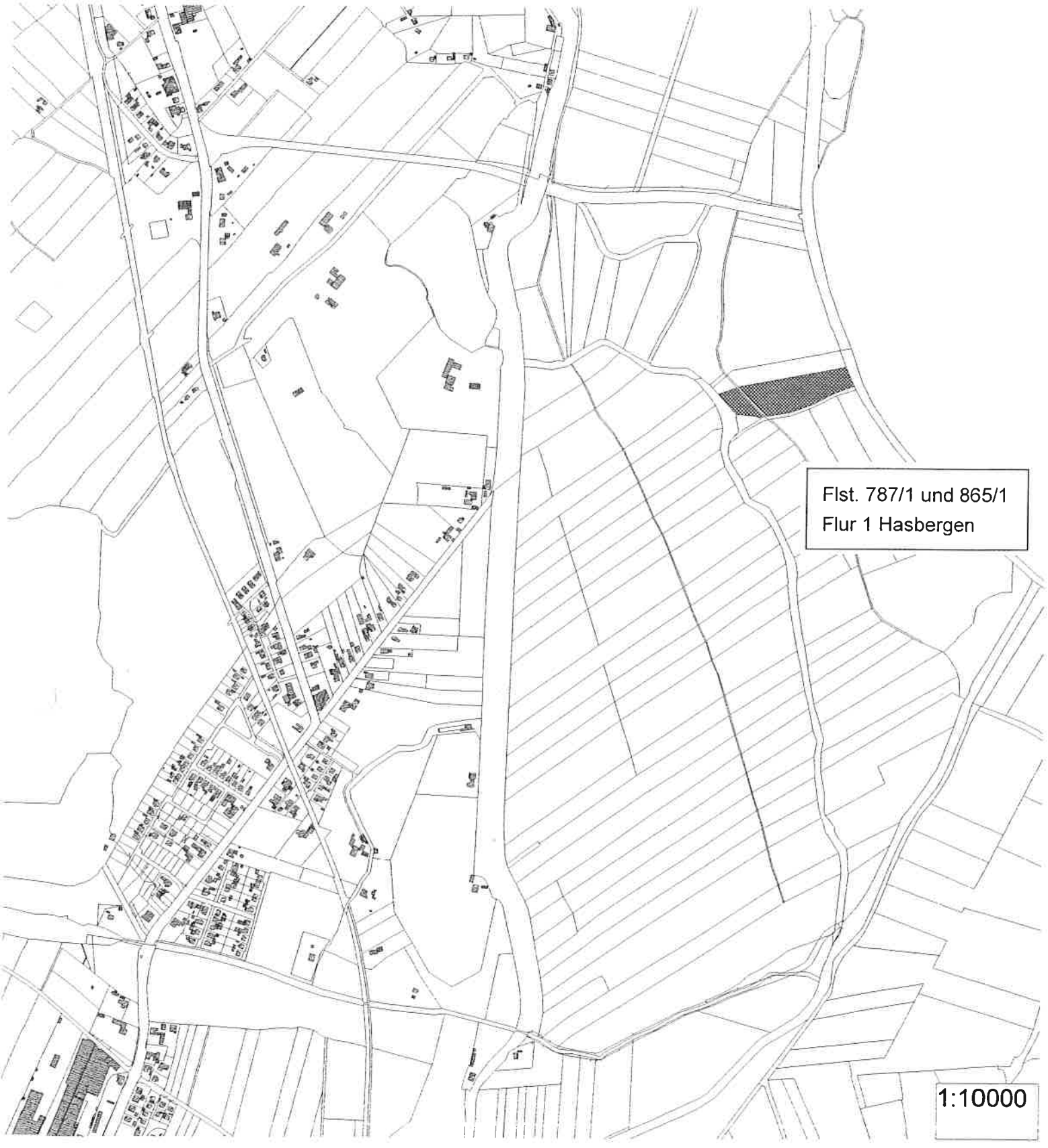
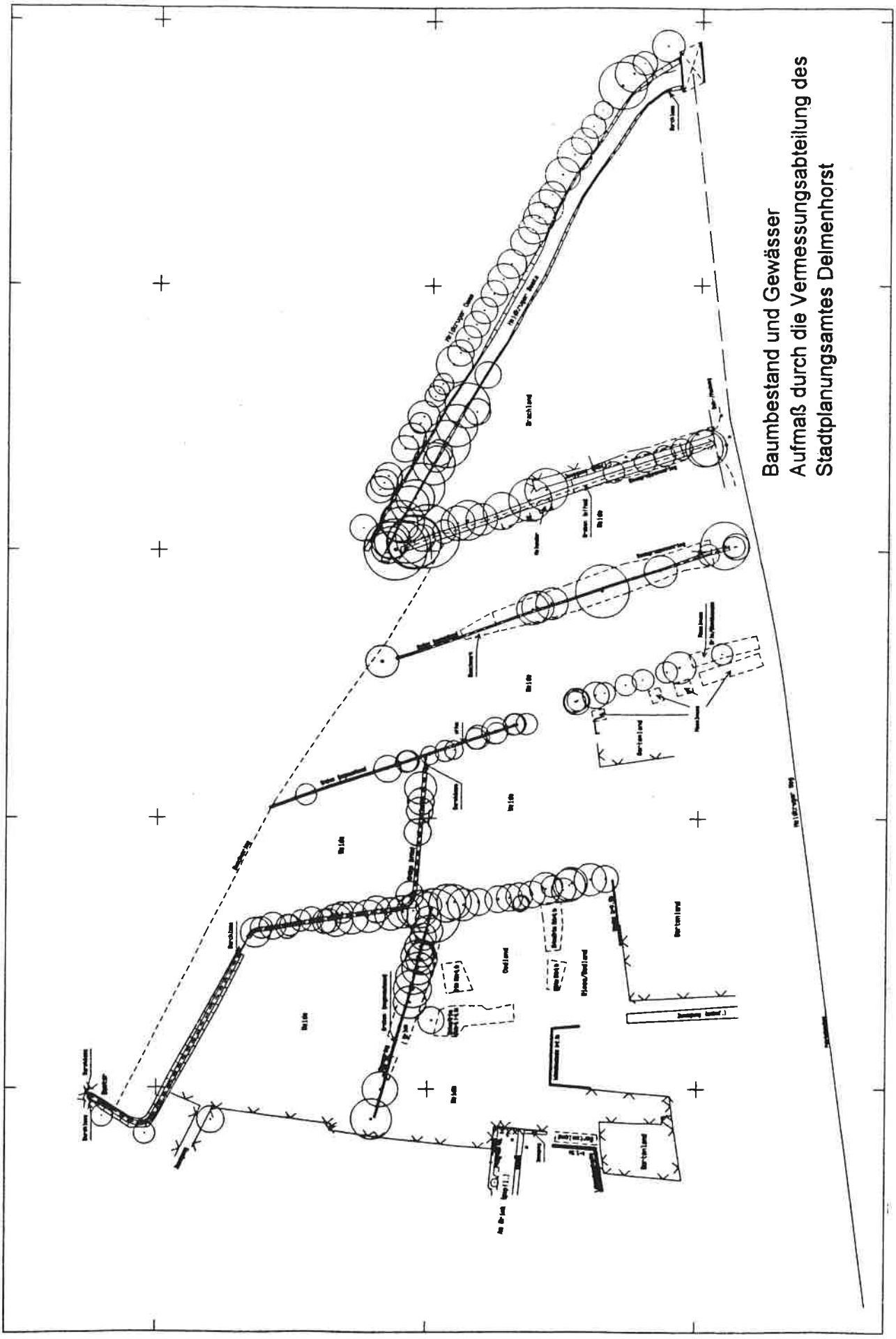
Stadtplanungsamt
Im Auftrag
U. Ihm

Lage der Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes

1:10000

Lage der Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes

Lage der Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes



Anhang: Aufmaß des Grünbestandes, Maßstab 1:2000