



Stadt

Delmenhorst



Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 283

„Hanse-Wissenschaftskolleg“



Verfahrensstand:

Satzungsbeschuß

Entwurf:

Stadtplanungsamt, Dipl.-Ing. R. Tölke

Inhaltsverzeichnis

1. Planaufstellung/ Aufstellungsbeschluß	1
2. Planunterlage	1
3. Lage, räumliche Begrenzung und allgemeine Beschreibung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	1
4. Anschlußnutzungen	3
5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
6. Vorbereitende Bauleitplanung	5
7. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen	5
8. Planungsanlaß	5
9. Planungsinhalt	6
10. Grünordnung	7
11. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) und (6) BauGB	9
12. Ver- und Entsorgung, Löschwasser, Altlasten	10
13. Wasserschutz	10
14. Städtebauliche Daten	10
15. Kosten	11
16. Verfahrensvermerke	11

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 283 „Hanse-Wissenschaftskolleg“ für ein Gebiet westlich der Wildeshauser Straße, einschließlich der Straße Lehmkuhlenbusch

1. Planaufstellung, Aufstellungsbeschluß

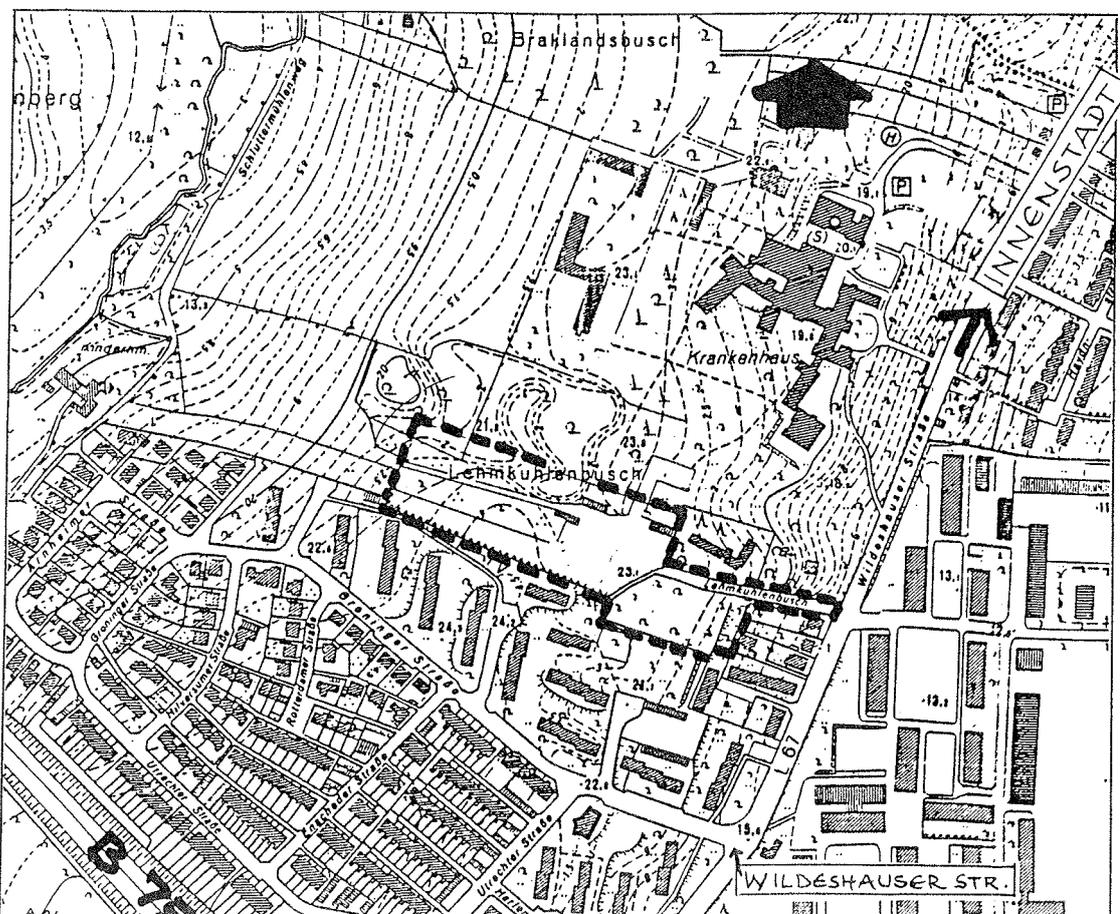
Der Rat der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 19. September 1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 283 „Hanse-Wissenschaftskolleg“ beschlossen.

2. Planunterlage

Als Planunterlage für den Bebauungsplan dient die vom Katasteramt Delmenhorst erstellte Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000.

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

Das Plangebiet liegt im westlichen Stadtgebiet, nicht weit von der Stadtgrenze entfernt. Über die Wildeshauser Straße ist sowohl das Stadtzentrum mit vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten als auch die Bundesstraße 75, die Verbindung zu den Städten Bremen und Oldenburg, auf kurzem Wege erreichbar.

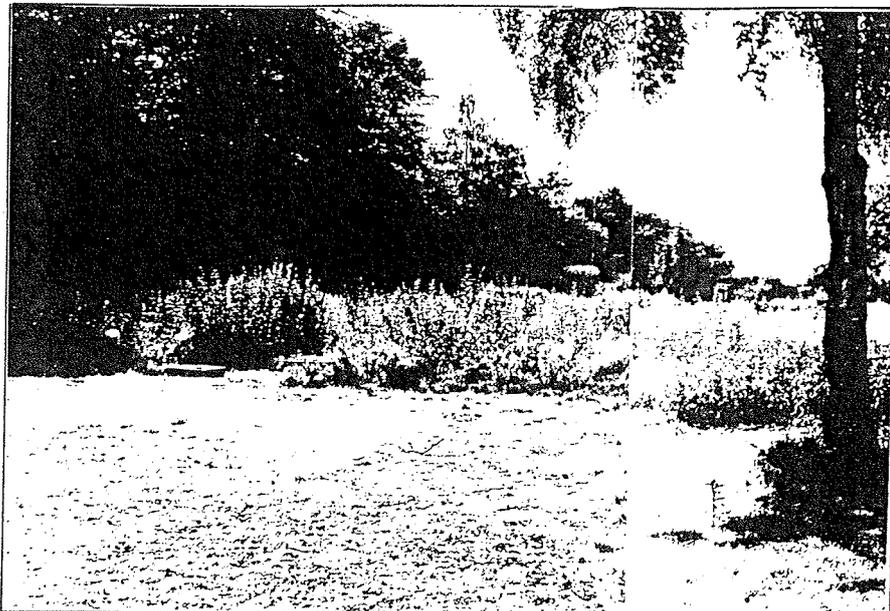


Die eigentliche Erschließung des geplanten Baugebietes erfolgt über die Straße Lehmkuhlenbusch, die westlich von der Wildeshauser Straße abzweigt.



Die Straße Lehmkuhlenbusch (Höhe Parkplatz), Blickrichtung: Osten

Aufgrund der Topographie und starker Begrünung durch große Laubbäume liegt das eigentliche Baugrundstück gut abgeschirmt im rückwärtigen Bereich des Geltungsbereiches. Die Fläche liegt z. Zt. als Grasland und Ödland, tlw. mit Ruderalbewuchs, vor. Die Ränder sind mit hohen Laubbäumen begrenzt.

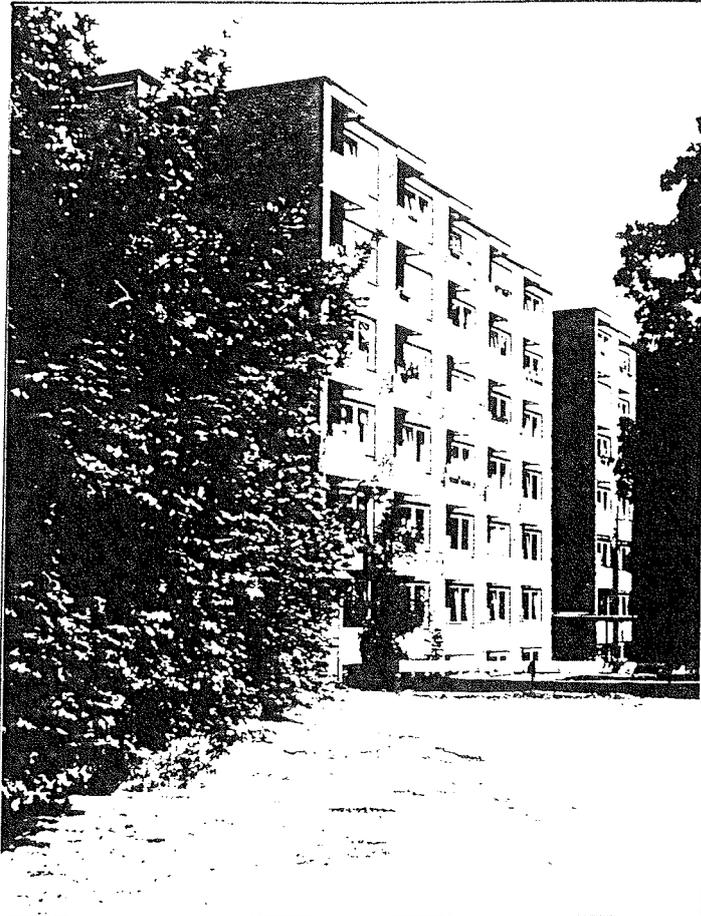


Das künftige Baugrundstück, Blickrichtung: Westen

Der Geltungsbereich beinhaltet die folgenden Flurstücke:
125/5 tlw., 131/2 tlw., 131/4, 135 und 3/2 der Flur 58

4. Anschlußnutzungen

Die Straße Lehmkuhlenbusch dient als Erschließung sowohl des Plangebietes als auch eines sechsgeschossigen Wohngebäudes (ehemals Schwesternwohnheim), welches sich im nördlich angrenzenden Bereich befindet.



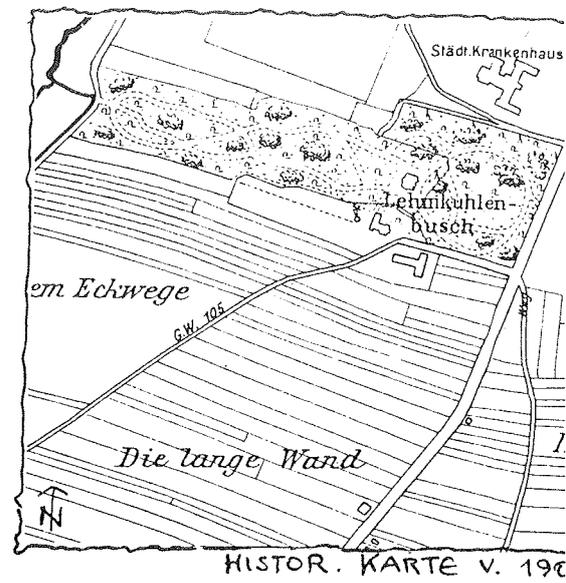
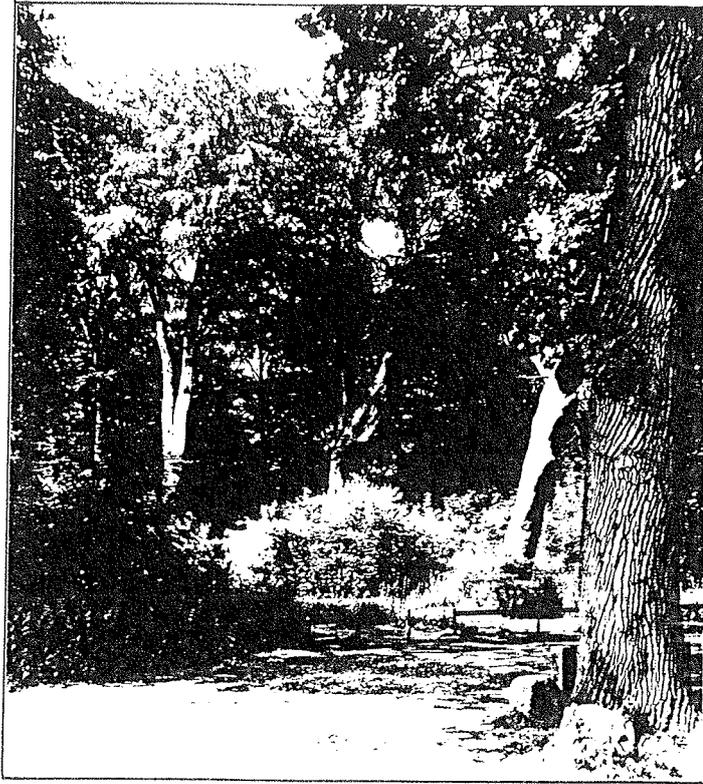
Ehemaliges Schwesternwohnheim



Wege, in den angrenzenden Park hinein

Südlich des Plangebietes schließt ein Wohngebiet an, dessen mehrgeschossige Wohngebäude im Sommer gut verdeckt hinter großen Laubbäumen liegen. Das Baugrundstück des Hanse-Wissenschaftskollegs liegt am Rande eines nördlich angrenzenden Parkgeländes.

Der Park ist ein Rest des von Landschaftsgärtner Benque in den Jahren 1865-84 gestalteten Parks des ehemaligen Gutes Lehmkuhlenbusch.



Angrenzender Park mit markantem Baumbestand

Der Übergang in die angrenzende freie Landschaft erfolgt im Westen ungehindert. Hier befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen im Wechsel bzw. begrenzt mit Laubgehölzen, die sich in leichter Hanglage bis hinunter an den Bachlauf der Dummbäke erstrecken.



Blick in die freie Landschaft, Blickrichtung: Westen (Dummbäke)

5. **Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Im Entwurf zum „Regionalen Entwicklungskonzept für den Raum der gemeinsamen Landesplanung Bremen/ Niedersachsen“ von März 1996 wird der Ausbau der Forschungsinfrastruktur in enger Kooperation mit den Hochschulen angestrebt. Das „Hanse-Wissenschaftskolleg“ wird in diesem Zusammenhang genannt.

Durch die Bereitstellung von Arbeitsstätten aber auch durch die geplanten Aufgaben und Aktivitäten des Kollegs in Kooperation mit den Universitäten Bremen und Oldenburg wird den landespolitischen Vorgaben des LORP's entsprochen.

Darüber hinaus ist unter Berücksichtigung der Kapazitäten in Hamburg und Bremen eine ausgewogene Hochschulstruktur anzustreben und die Regionalisierung des Hochschulsystems weiterzuentwickeln.

6. **Vorbereitende Bauleitplanung**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19. September 1979 sieht für die Flächen des vorliegenden Bebauungsplanes teilweise Wohnbaufläche sowie Flächen für den Gemeinbedarf vor. Das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB und schafft Übereinstimmung mit den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 283.

7. **Berücksichtigung vorrangiger Fachplanung**

Ein Teilbereich des B-Planes liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Delmenhorst I - Wiekhorn (vgl. auch unter Pkt. 13.6 d. Begründung). Darüber hinaus liegen keine übergeordneten Fachplanungen vor.

8. **Planungsanlaß**

Die Bundesländer Niedersachsen und Bremen haben sich darauf verständigt, daß zum Zwecke der Intensivierung wissenschaftlicher Zusammenarbeit beider Länder ein sogenanntes Wissenschaftskolleg eingerichtet werden soll.

Es wurde ein hoher Anspruch seitens der beteiligten Universitäten Oldenburg und Bremen formuliert. So sollen ständig rd. 25 Wissenschaftler aus Deutschland und aller Welt die Möglichkeit erhalten, hier im jährlichen Wechsel hochqualifizierte Arbeit leisten zu können. Die besonderen Standortqualitäten, wie z. B. gute verkehrliche Anbindung, die räumliche Nähe zu den Universitäten Oldenburg und Bremen sowie die landschaftlich attraktive Lage, haben dazu beigetragen, die Ansiedlung in Delmenhorst vorzunehmen.

9. Planungsinhalt

9.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Ziele und Zwecke der Planung bestehen im einzelnen darin, für die Ansiedlung des „Hanse-Wissenschaftskollegs“ ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wissenschaftliche Einrichtungen“ mit einer Erschließung über die Straße Lehmkuhlenbusch auszuweisen.

9.2 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung im Bereich des Baugrundstückes wurde entsprechend des geplanten Vorhabens als Sondergebiet (SO) mit der besonderen Zweckbestimmung „Wissenschaftliche Einrichtungen“ vorgenommen.

Das Bauvorhaben wird neben den wissenschaftlichen Einrichtungen auch Wohnungen beinhalten. Diese stehen jedoch ausschließlich den hier anwesenden Wissenschaftlichen für den begrenzten Zeitraum ihrer Tätigkeit im Kolleg zur Verfügung. Die besondere Zweckbestimmung wird dadurch nicht berührt.

9.3 Maß der baulichen Nutzung

Auf dem Baugrundstück sind höchstens 3-geschossige Gebäude in abweichender Bauweise zulässig, d. h. es sind auch Gebäudelängen über 50 m erlaubt.

Für die Grundstücksausnutzung gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25. Um das Maß der Flächenversiegelung zu begrenzen, wird die Überschreitung der GRZ gem. § 19 (4) BauNVO nicht zulässig sein. Für die geplanten Gebäude einschließlich Nebenanlagen verbleibt ausreichender Spielraum.

9.4 Verkehrliche Erschließung

Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt aus Richtung Osten über die vorhandene Straße Lehmkuhlenbusch. Der bauliche Zustand der Straße erfordert eine Neupflasterung. Die geplante Nutzung des SO-Gebietes erfordert eine gestalterisch anspruchsvolle Straßenplanung mit qualitativ hochwertigen Baumaterialien.

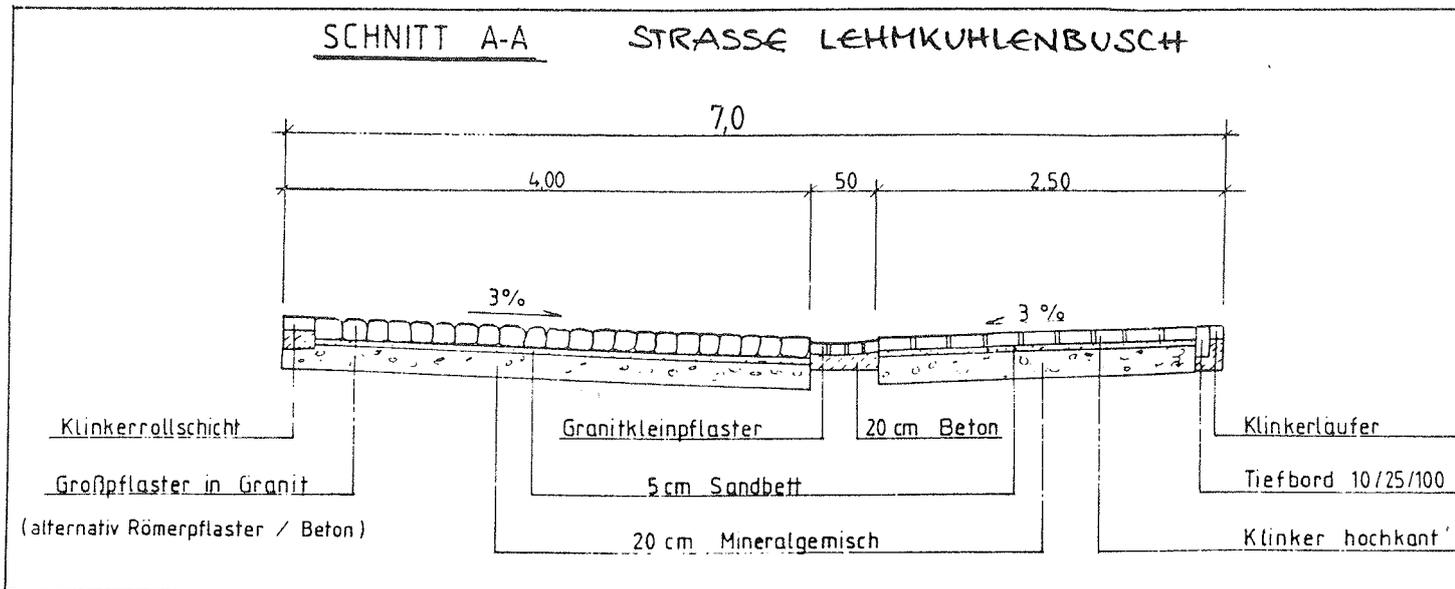
Die vorhandene Wegeverbindung der Straße Lehmkuhlenbusch mit dem südlich angrenzenden Wohngebiet bleibt erhalten und ist im Plan als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. Der Weg ist der letzte Rest einer uralten Wegeverbindung. Eine weitere fußläufige Verbindung zu den Wegen des angrenzenden Parkbereiches erfolgt über die Festsetzung eines Wegerechtes in einer Breite von 1,50 m. Der Zugang zum Parkbereich bleibt somit der Öffentlichkeit auch in Zukunft erhalten.

Der im Anschluß an die Straße vorhandene Parkplatz ist als öffentlicher Parkplatz festgesetzt. Der Platz wird mit wasserdurchlässigem Pflaster befestigt und erhält durch Grünbepflanzung Gliederungselemente, die gleichzeitig eine Verbesserung der Gesamtgestaltung bewirken. Die Umfahrt auf dem öffentlichen Parkplatz wird derart dimensioniert, daß hier gleichzeitig eine

Wendemöglichkeit am Ende der Straße Lehmkuhlenbusch entsteht, die auch für 3-achsige Müllfahrzeuge und Feuerwehrfahrzeuge ausreicht.

Auf dem Baugrundstück des Sondergebietes ist, eine Fläche für Stellplätze bzw. Garagen festgesetzt. Diese Stellplätze sind ausschließlich für die Nutzer des „Hanse-Wissenschaftskolleg“ vorgesehen. Die Fläche ermöglicht die Bereitstellung der für das Kolleg erforderlichen Anzahl an Stellplätzen unter gleichzeitiger Erhaltung des vorhandenen Großbaumbestandes.

Um der Feuerwehr die Möglichkeit einer Zufahrt zu den Städtischen Kliniken zu gewährleisten, ist hierfür ein Fahrrecht im Bebauungsplan festgesetzt.



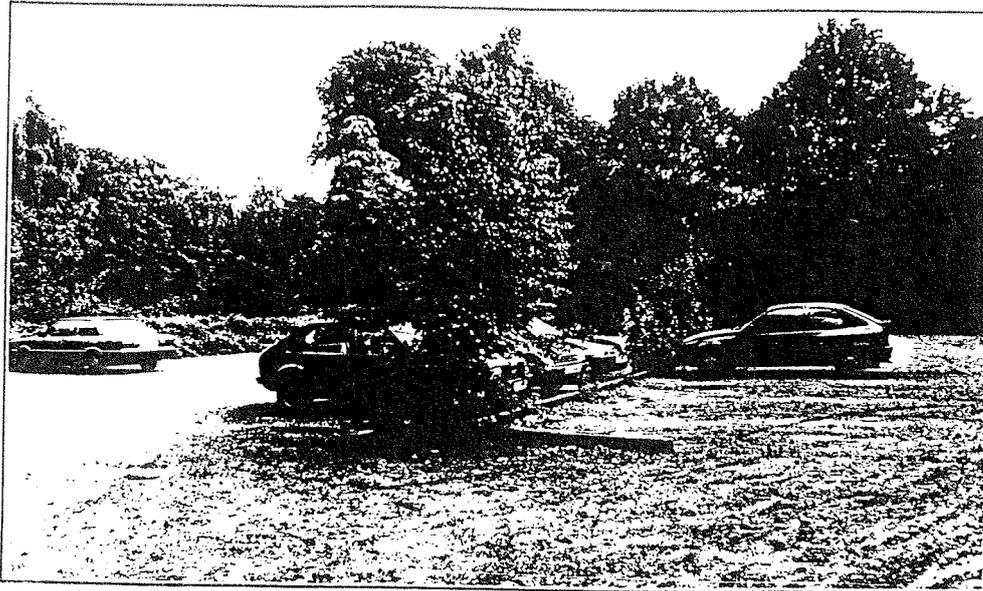
10. Grünordnung

10.1 Beschreibung der Situation im Plangebiet

Die Bestandsaufnahme wurde im Rahmen eines landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP) im Herbst 1995 durchgeführt.

Das Plangebiet liegt zwischen einem nördlich gelegenen Buchenwald und einer südlich gelegenen mehrgeschossigen Wohnbebauung. Im Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker) an das Plangebiet an.

Erschlossen wird der Bereich über die Straße Lehmkuhlenbusch, die gleichmäßig ansteigend von der Wildeshauser Straße aus unter dichten Baumkronen direkt auf das Baugrundstück des Kollegs führt. Die Straße führt an einer als Parkplatz genutzten Freifläche gegenüber des ehemaligen Schwesternwohnhauses vorbei.



Der Parkplatz an der Straße Lehmkuhlenbusch

Das Baugrundstück, eine fast 60 m breite von hohen Bäumen umsäumte Fläche, gleicht fast einer Lichtung, die sich nach Westen öffnet. Das Gelände fällt in dieser Richtung wieder gleichmäßig ab bis hinunter zum Wasserlauf der Dummbäke.

Der Untersuchungsraum ist der Delmenhorst Geest zuzuordnen. Der deutlich erkennbare Geländeanstieg der Delmenhorster Geest beginnt bei 16 m über NN an der Wildeshauser Straße und erreicht im Zentrum des Plangebietes 24 m über NN.

Der Boden ist als Podsol mit einer mitteltrockenen Bodenfeuchte zu charakterisieren. Die Arten- und Lebensgemeinschaften des Plangebietes werden in insgesamt 17 Biotoptypen erfaßt.

10.2 Bewertung aus ökologischer Sicht

Die Bewertung des Planungsraumes erfolgt differenziert nach Landschaftsbild, Boden-/ Wasser- und Luftverhältnisse sowie Biotopschutz.

Das Landschaftsbild wurde als Bestandteil der typischen Kulturlandschaft mit beeinträchtigten Bereichen mit der Wertstufe 2 (allgemeine Bedeutung) bewertet.

Boden und Luft erhielten die Wertstufe 2, Wasser teilweise 2 und 1, letzteres in gehölzreichen Standorten einschließlich Wald, Kleingärten und den ehemaligen Abreiteplatz.

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgte unter Einbeziehung der Kriterien

- Naturnähe und menschliche Einflußnahme
- Alter und Regenerierbarkeit
- Strukturvielfalt und Schichtung

allgemein in insgesamt 7 Wertstufen, die nicht alle im Plangebiet vertreten sind. Die abschließende Bewertung wurde durch die Ergebnisse aus der Erhebung der Avifauna und der Fledermäuse ergänzt.

10.3 Kompensationsmaßnahmen

Nach dem Niedersächsischem Naturschutzgesetz und dem Bundesnaturschutzgesetz darf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigt werden.

Der Landschaftspflegerische Begleitplan (LBP) zum Bebauungsplan Nr. 283 zeigt auf, inwieweit die Kompensation innerhalb des Plangebietes erforderlich ist.

Wesentlichen Einfluß auf die Vorschläge zur Kompensation im LBP hat die Tatsache, daß künftig die zulässige GRZ auf 0,25 - wie im bisherigen Verfahren - verbleibt, aber die Überschreitung entsprechend § 19 (4) BauNVO von der Regelüberschreitung 50 % auf 0 % reduziert wird. Dementsprechend wird die Kompensation auf geringeren Flächen möglich sein.

Auf der Grundlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrages lassen sich Ausgleichsmaßnahmen ermitteln, die auf drei verschiedenen Flächen vorgesehen sind. Die Flächen werden mit A, B und C in der Planzeichnung bezeichnet und in den Textlichen Festsetzungen Nr. 4, 5 und 6 in Verbindung mit Nr. 8 näher beschrieben.

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

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schätzen und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die öffentlichen wie auch die privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Im wesentlichen treffen hier zwei Belange aufeinander. Zum einen ist es die Absicht der Stadt Delmenhorst, hier eine international ausgerichtete Begegnungs- und Arbeitsstätte für ausgewiesene VertreterInnen der Natur- und Geisteswissenschaften in Kooperation mit den Universitäten Bremen und Oldenburg zu errichten.

Auf der anderen Seite stehen die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege mit der Forderung, Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Die Folge des Eingriffs, die durch die Realisierung des „Hanse-Wissenschaftskollegs“ entstehen, werden im Plangebiet durch verschiedene Maßnahmen ausgeglichen (vgl. unter Ziffern 10.3 und 11).

12. Ver- und Entsorgung, Löschwasser, Altlasten

Energie-/Wasser-/Fernmeldeversorgung

Das Plangebiet ist hinsichtlich Elektrizität, Gas, Wasser und Telefon an das vorhandene Netz angeschlossen.

Entwässerung

Die Abwasser- und Oberflächenwasserentsorgung erfolgt über Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz.

Abfall

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung erfolgt über die öffentliche Müllabfuhr gemäß der Satzung der Stadt Delmenhorst. Auf dem angrenzenden öffentlichen Parkplatz besteht die Möglichkeit zur Aufstellung von Müllsammelcontainern. Durch entsprechende Gestaltung wird ein negativer Gesamteindruck am Aufstellort verhindert.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331 und W 405 sicherzustellen.

Für die benachbarten Städtischen Kliniken erfolgt die Feuerwehrezufahrt durch das Plangebiet. Eigens hierfür wurde eine Fläche im Bereich der Stellplätze mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Altlasten

Zum vorliegenden Planbereich liegen nach Aktenlage des Staatlichen Amtes für Wasser und Abfall keine Informationen über Grundwasser- oder Bodenbelastungen zur Abfallablagerung oder vorhergehender gewerblicher Nutzung vor. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

13. Wasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk „Wiekhorn“ der Stadt Delmenhorst.

Die der Stadt Delmenhorst vorliegenden Schutzbestimmungen für dieses Wasserschutzgebiet vom 19.08.1975 sind zu beachten. Dem Schutz des Grundwassers ist besondere Bedeutung auch bei der Bauausführung und der Wahl von Baumaterialien beizumessen. Die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) sind zu beachten.

14. Städtebauliche Daten

Von dem ca. 2,3 ha großem Plangebiet sind festgesetzt als

Sondergebiet (besondere Zweckbestimmung wissenschaftliche Einrichtungen)	ca.	8.400 m ²	(36,5 %)
öffentliche Grünfläche	ca.	11.550 m ²	(50,2 %)
öffentliche Verkehrsfläche	ca.	3.050 m ²	(13,3 %)

15. Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes ist in einem kurzfristigen Zeitraum zu erwarten. Die Flächen sind in städtischem Eigentum und damit verfügbar. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen ist durch Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.

Die mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten sind grob ermittelt worden:

Straßenbau, incl. Kanal	ca. 447.000,-- DM
Beleuchtung	ca. 15.000,-- DM
Bepflanzung, Ausgleichsmaßnahmen	ca. 90.000,-- DM

insgesamt	ca. <u>552.000,-- DM</u>

16. Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan Nr. 283 „Hanse-Wissenschaftskolleg“ tritt einschließlich Begründung mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Delmenhorst, den 22. Oktober 1996

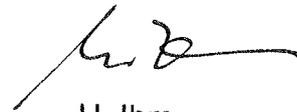
STADT DELMENHORST
Der Oberstadtdirektor

In Vertretung



K. Keller

Stadtplanungsamt
Im Auftrag



U. Ihm