



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan 228

für einen Bereich zwischen dem Burggrafendamm, dem Kleingartengelände Deichhorst (Zielwiese), der Lenbachstraße und der Brauenkamper Straße (einschl. der Hausgrundstücke Nr. 57 bis 62 sowie Kasernenweg Nr. 2) in Delmenhorst.

I. Bisherige Entwicklung, bestehende Planung

Das Planungsgebiet liegt im westlichen Stadtgebiet im Ortsteil Deichhorst und umfaßt eine Fläche von ca. 13,8 ha. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt etwa 2,0 km.

Die das Planungsgebiet tangierenden Straßen Burggrafendamm und Brauenkamper Straße erschließen als Wohnsammelstraßen den Stadtteil Deichhorst und stellen gleichzeitig eine Verbindung nach Süden zur Gemeinde Ganderkesee dar. Beide Straßenzüge werden unmittelbar südlich des neuen Baugebietes auf einem Damm zusammengeführt und gemeinsam über eine Brücke über die im Ausbau befindliche Autobahn A 28 geführt. Entsprechend der verkehrlichen Bedeutung sind beide Straßen seit längerem ausgebaut. Die Straße Auf dem Streek, die in das neue Baugebiet hineinführt, ist seit langem als Straßenkörper vorhanden, jedoch bisher nicht befestigt. Sie endet mit einem Wendepunkt, da der ursprüngliche Straßenzug infolge der Anlegung des Dammes für die Überführung des Burggrafendamms zerschnitten wurde. Die übrigen Verkehrsflächen sind bis auf den Kasernenweg bisher nicht vorhanden und müssen neu angelegt werden.

Die Grundstücke beiderseits der Brauenkamper Straße und an der Nordostseite der Straße Auf dem Streek sind bereits seit längerer Zeit überwiegend mit Einfamilienwohnhäusern bebaut und sind zur Zeit städtebaulich im Rahmen des § 34 BauGB zu beurteilen. Am Burggrafendamm ist vor einigen Jahren eine Müllcontainer-Sammelstelle und -Umschlagstation errichtet worden, die auch von dieser Straße erschlossen wird. Alle übrigen Flächen müssen derzeit noch zum Außenbereich gerechnet werden und sind heute in Form von Weidewirtschaft genutzt. Einzelne Einfamilienwohnhäuser an der Südseite der Straße Auf dem Streek bewirken nicht, daß hier die Außenbereichssituation eingeschränkt wird.

Die nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen außerhalb des Planungsbereiches gehören zum Kleingartengelände Deichhorst, Zielwiese genannt. Hierfür wird zur Zeit ein Bebauungsverfahren zur Sicherung der Dauerkleingärten abgewickelt. Für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 228 liegen zur Zeit keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor.

Für das Gebiet der Stadt Delmenhorst besteht der Flächennutzungsplan vom 22.05.1979, der im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 228 Wohnbauflächen darstellt. Ausgenommen hiervon ist die Containerstation, für deren Verwirklichung der Flächennutzungsplan im rechtswirksamen Änderungsplan Teilabschnitt 15 vom 23.06.1987 entsprechend geändert wurde. Aus den Darstellungen dieser beiden vorbereitenden Bauleitpläne wurde der vorliegende Bebauungsplan entwickelt.

Weitere Bauleitpläne liegen für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht vor, bzw. sind hier nicht bekannt.

II. Anlaß der Planaufstellung, Planungsziel

Den Gemeinden ist nach § 1(3) des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 die Aufgabe übertragen, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Aufgrund dieser Verpflichtung hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 25.09.1990 beschlossen, für den eingangs beschriebenen Bereich den Bebauungsplan Nr. 228 aufzustellen, um dem dringenden Bedarf an Bauland für den Wohnungsbau besonders im Ortsteil Deichhorst zu entsprechen.

Im westlichen Bereich des Stadtgebietes sind Grundstücke, die sowohl für eine Bebauung mit Einfamilienwohnhäusern als auch mit einer verdichteten Bebauung im Rahmen des Mietwohnungsbaus infrage kommen, nahezu nicht mehr vorhanden, da die bisherigen, in der Planung ausgewiesenen Wohngebiete bereits ausgeschöpft sind. Hier gilt es durch Planung und Erschließung neuer Wohnbereiche im Rahmen des Flächennutzungsplanes für die kommenden Jahre Vorsorge zu treffen, um dem akuten Bedarf zum einen, aber auch den längerfristigen Anforderungen zum anderen nachkommen zu können, damit die Stadt Delmenhorst den an sie gestellten Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entsprechen kann und der Abwanderung von Bürgern in das benachbarte Umland vorgebeugt wird.

Mit dieser vordringlichen Planung neuer Wohnbaugebiete ist gleichzeitig auch die Aufgabe verbunden, im Rahmen der Planaufstellung für durch den Plan verursachte Eingriffe in den Naturhaushalt Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen, um dadurch den Bestimmungen des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes zu entsprechen. Zur Bewältigung dieser Aufgabe wurde von einem unabhängigen Fachbüro ein Grünordnungsplan erstellt, der als Bestandteil des Bebauungsplanes in die Gesamtplanung eingeflossen ist. Für Teilflächen, die nicht innerhalb des Planungsgebietes selbst ausgeglichen werden können, sind in unmittelbarer Nähe der Baugebiete Maßnahmen vorgesehen, die aufgrund der gegebenen Besitzverhältnisse ohne Planregelung durchgeführt werden können. Hierauf wird im Weiteren noch eingegangen.

Ziel der Bauleitplanung ist es ferner, die für die Erschließung der neuen Baugebiete erforderlichen Verkehrsflächen zur Anlegung der Erschließungsstraßen planungsrechtlich zu sichern und darüber hinaus die bereits vorhandenen Straßen im Bebauungsplan verbindlich festzusetzen, damit für die Anlegung bzw. den Ausbau dieser Straßen die Rechtsgrundlage geschaffen wird.

Grundsätzliches Ziel der Planung ist es darüber hinaus, Art und Maß der baulichen Nutzung für alle vom Bebauungsplan erfaßten Grundstücksbereiche entsprechend der künftigen Nutzung festzusetzen und die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich aufzuzeigen, um hierdurch die weitere Bebauung und Nutzung innerhalb des Planungsbereiches im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und nach den Belangen des Naturschutzes lenken zu können.

Der vorliegende Bebauungsplan soll gleichzeitig auch sonstige bestehende, erhaltenswerte Landschaftsteile im Rahmen einer ausgewogenen Verbindung zwischen Natur, Landschaft und Erschließungsflächen sowie Baugebieten festlegen und weitergehende Anforderungen des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatSchG) sichern, soweit dies aufgrund der beabsichtigten Nutzung sinnvoll und im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben erforderlich ist.

III. Planinhalt

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 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 bisherigen Entwicklung und der künftig geplanten Nutzung sowie entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan für die Baugrundstücke differenzierte Festsetzungen getroffen.

Für die Baugrundstücke beiderseits der Straße Auf dem Streek sowie an der Brauenkamper Straße und am Burggrafendamm wurden aufgrund der überwiegend vorhandenen Nutzung allgemeine Wohngebiete festgelegt. Die übrigen Flächen im Kernbereich des Planungsgebietes wurden mit Rücksicht auf den vorgesehenen Nutzungsschwerpunkt Wohnen als reine Wohngebiete festgesetzt, damit der Wohnungsbau hier absoluten Vorrang hat. Dieses Bestreben wird insbesondere dadurch betont, daß im Rahmen einer textlichen Festsetzung in den reinen Wohngebieten die Ausnahmen nach § 3(3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Damit sind hier ausschließlich Wohnungen zulässig. Auch in den allgemeinen Wohngebieten sollen durch die textliche Festsetzung, daß die Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO nicht Bestandteil des Planes sind, die Flächenreserven für den Wohnungsbau vor dem Zugriff durch andere Nutzungen deutlich eingeschränkt werden.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten textlichen Festsetzungen ist also in den reinen Wohngebieten ausschließlich eine Wohnnutzung zulässig, während hier Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche oder sportliche Zwecke ausnahmsweise auch dann nicht zulässig sein sollen, wenn sie den Bewohnern des Baugebietes dienen würden. Diese Einschränkung ist durchaus sinnvoll, da derartige Einrichtungen in den benachbarten allgemeinen Wohngebieten wiederum allgemein zugelassen werden. Dort sind dagegen die sonst in diesen Baugebieten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen aus den vorgenannten Gründen grundsätzlich unzulässig. Durch diese Maßnahmen wird die begrenzte Baulandreserve innerhalb des Stadtgebietes verstärkt dem dringenden Bedarf an Wohnbauland zugeführt.

Für die vorhandene Containerstation wurde mit der Festlegung eines entsprechenden Sondergebietes dem Bestand Rechnung getragen. Für diese Fläche wurde im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die Eingriffsregelung durch entsprechende Auflagen bereits berücksichtigt.

Die Anzahl der Vollgeschosse wurde unter Bezug auf den Bestand im Bereich der bebauten Grundstücke im straßenseitigen Bereich bis in 15,0 m Bautiefe mit maximal 2 festgelegt. Eine entsprechende Begrenzung gilt auch für die Grundstücksbereiche, in denen Hausgruppen zugelassen werden bis in 10,0 bis 12,0 m Bautiefe. Im nördlichen Planbereich ist für die Ausführung von mehrgeschossigen Mietwohnhäusern eine allgemeine Begrenzung auf 3 Vollgeschosse vorgesehen, wobei gleichzeitig eine Mindestanzahl von 2 Vollgeschossen vorgeschrieben wurden, um eine sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten. Hier kann im Ausnahmefall ein weiteres Vollgeschoß zugelassen werden, wenn das im Rahmen des Maßes der baulichen Nutzung und nach den Abstandsvorschriften der NBauO möglich ist. Alle übrigen Baubereiche wurden auf maximal 1 Vollgeschoß begrenzt, um eine sinnvolle Staffelung der Bauhöhen zu erreichen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grund- bzw. Geschoßflächenzahlen geregelt. Diese Zahlen geben an, wieviel qm Grund- bzw. Geschoßfläche je qm Grundstücksfläche im Sinne des § 19(3) BauNVO höchstens zulässig sind. Die für die einzelnen Baugebiete unterschiedlich festgesetzten Werte orientieren sich nicht unbedingt an den Höchstwerten des § 17(1) BauNVO und liegen insbesondere im Bereich der Geschoßflächenzahl nicht unerheblich unterhalb dieser Werte, um eine sinnvolle Abstufung der Baumassen zum Stadtrand zu erreichen. Die Werte für die Grundflächenzahlen sind eher im oberen Bereich angesetzt, um hier insbesondere im nördlichen Planbereich unter Berücksichtigung der umfangreichen Grünflächen auch dem sparsamen Umgang mit dem Bauland in Sinne des § 1 (5) BauGB zu entsprechen, da hier eine der letzten zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen in diesem Stadtgebiet einer Bebauung zugeführt wird.

Im Areal der für eine Einzelhausbebauung vorgesehenen Grundstücke wurde eine Mindestgrundstücksgröße von 500 qm je Baugrundstück für ein Einzelhaus vorgeschrieben, um einer künftigen Ghettowirkung durch die Bildung kleinstmöglicher Grundstücke entgegenzuwirken, wie dies bereits in anderen Stadtgebieten durch Bauträger explizit präsentiert wurde. Durch diese Maßnahme werden gleichzeitig die Erfordernisse des Eingriffs in den Naturhaushalt auf den einzelnen Grundstücken zum Teil kompensiert.

Für alle vom Bebauungsplan erfaßten Baugebiete gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Hierbei ist die Einhaltung der Abstandsregelung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ausschlaggebend. Hierbei wurde insbesondere im südlichen Planungsfeld eine Einschränkung auf Einzelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen vorgenommen, um einen Ausgleich zur größeren Wohndichte im nördlichen, für den Mietwohnungsbau vorgesehenen Gebiet zu schaffen. In weiteren Teilbereichen wurde unter dem gleichen Aspekt eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern festgelegt, die gleichfalls jeweils auf 2 Wohneinheiten relativiert wurde. Im Kernbereich des Planungsareals sind an der Nordseite der Planstraße B sowie in einer Teilfläche südlich der Planstraße A einige Hausgruppenzeilen vorgesehen, um einen Übergang der Verdichtung und eine gesunde Mischung verschiedener Bauformen zu erreichen.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksbereiche sind durch Baugrenzen gegeneinander abgegrenzt. Soweit innerhalb dieser Bauflächen unterschiedliche Geschosßzahlen zulässig sind, wurden diese Bereiche durch Geschosßgrenzen unterteilt.

Aufgrund einer textlichen Festsetzung dürfen auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten) Nebenanlagen nach § 14(1) BauNVO sowie bauliche Anlagen nach § 12(1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) nicht errichtet werden. Diese Festsetzung hat zum Ziel, zum einen den vorhandenen Grünbestand, soweit er nicht besonders im Bebauungsplan festgelegt wurde, auch dann zu schützen, wenn er nicht gleichzeitig der Baumschutzsatzung der Stadt Delmenhorst unterliegt, zum anderen soll aber auch der Seitenraum der einzelnen Straßenzüge möglichst großzügig freigehalten werden, um so dem Baugebiet einen seiner Situation entsprechenden städtebaulichen Charakter zu verleihen und die baulichen Anlagen in einen merklichen Abstand zur Straße zu zwingen, um durch angemessene Begrünung eine urbane Großzügigkeit zu vermitteln und den Lichtraum der Straßen optisch zu vergrößern. Ferner sind diese Bereiche im Rahmen der Eingriffsregelung als Kompensationsflächen zwingend zu begrünen, wie dies im zugehörigen Grünordnungsplan als Grundlage der Regelung des Naturhaushalts vorausgesetzt wird. Auf den Grünordnungsplan wird in diesem Zusammenhang besonders verwiesen. Hier werden auch Regelungen für die Befestigung notwendiger Stellplätze getroffen, die als verbindlich gelten.

Für bereits bebaute Bereiche bestimmt eine weitere textliche Festsetzung, 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 auf den bereits bebauten Grundstücken besonders Rechnung getragen.

Für die Bereiche mit einer zulässigen Höchstanzahl von 3 Vollgeschossen wurde die Anwendung des § 21a(5) BauNVO als Ausnahme zur Anwendung gebracht. Das bedeutet, daß die zulässige Geschoßfläche im Bereich dieser Grundstücke in dem Maße erhöht werden kann, wie unterhalb der Geländeoberfläche notwendige Stellplätze geschaffen werden. Diese Maßnahme soll speziell einer zusätzlichen Bodenversiegelung durch oberirdisch angelegte Garagenhöfe oder versiegelten Parkplätzen entgegenwirken. Unberührt hiervon bleibt die Verpflichtung, oberirdische Garagenanlagen mit einer Dachbegrünung zu versehen.

Wie bereits eingangs erwähnt, sind die im Bebauungsplan teilweise erfaßten Verkehrsflächen der Brauenkamper Straße und des Burggrafendamms vorhanden und in dem im Plan dargestellten Umfang für den ihnen zugedachten Zweck ausgebaut. Gleichfalls ist die Verkehrsfläche der Straße Auf dem Streek als solche für die Erschließung bereits seit langem genutzt, jedoch bisher nicht entsprechend der Zweckbestimmung ausgebaut. Die übrigen Straßenzüge der Planstraßen A, B und C sowie die ausgewiesenen Wohnwege müssen im Rahmen der Plandurchführung neu angelegt und ausgebaut werden.

Die zur Erschließung der Bereiche für den Mietwohnungsbau festgesetzte Planstraße A ist für einen verkehrsberuhigten Ausbau vorgesehen und in ihrer Trassenführung entsprechend konzipiert, um ein Durchfahren des Baugebietes weitestgehend zu erschweren, da andernfalls zu befürchten ist, daß hier eine Abkürzung zwischen der Brauenkamper Straße und dem Burggrafendamm gesucht wird, die die Wohnruhe des Baugebietes durch zusätzlichen Durchgangsverkehr nicht unerheblich beeinträchtigen würde. Ausbaueinheiten hierzu sind im Rahmen der Plandurchführung zu regeln. Die Befestigung der Fahrbahn ist ohne Flächenversiegelung mit großformatigem Kopfsteinpflaster mit Rasenfugen angedacht.

Abgehend von den Planstraßen A und B sind einzelne Grundstücksbereiche über Fußwege erschlossen, die im Bebauungsplan mit einer entsprechenden Einschränkung festgesetzt sind. Diese Erschließungsweise trägt erheblich dazu bei, die Wohnruhe in diesen Grundstücksbereichen zu erhöhen. Eine Verkehrsfläche für den Fahrzeugverkehr wäre hier sowohl vom Umfang der Flächenversiegelung als auch von den Kosten zu aufwendig.

Der bisherige Wendeplatz der Straße Auf dem Streek vor der Böschung des Burggrafendamms ist durch die Anbindung an die Planstraße B über die Planstraße C nicht mehr erforderlich. Dieser Bereich ist nunmehr als öffentlicher Parkplatz im Bebauungsplan festgesetzt, um den Anforderungen des ruhenden Verkehrs, insbesondere für Kurzzeitparker, gerecht zu werden, da weder in der Straße Auf dem Streek noch in der Planstraße C im Straßenseitenraum Einstellplätze vorgesehen sind. Von diesem Parkplatz aus ist auch ein bereits vorhandener Ausgang zum wesentlich höher liegenden Burggrafendamm unmittelbar zu erreichen.

Im vom Plan erfaßten Bereich des Burggrafendamms grenzen einige Baugrundstücke direkt an diese Verkehrsfläche an. Da sowohl aus der topographischen Lage heraus als auch unter Berücksichtigung einer möglichen Verkehrsgefährdung aufgrund des Fahrbahnverlaufes des Burggrafendamms in einer schlecht einsehbaren Kurve eine Häufung von Zufahrten hier unangebracht ist, wurde hier ein Ausflußverbot der Grundstücke für den Fahrzeugverkehr festgesetzt.

Wie bereits eingangs erwähnt, werden der Burggrafendamm und die Brauenkamper Straße als Tangenten um das Baugebiet westlich und südlich auf einem von Norden nach Süden ansteigenden Damm herumgeleitet und gemeinsam über die etwa 100 m südlich des Planungsgebietes vorbeiführende B 75 (Europastraße) in Richtung Süden geführt. Der Anschluß der Grundstücke an diese Straßen ist aufgrund dieser Dammlage nicht möglich. Gleichzeitig bildet dieser etwa 4,5 bis 6 m hohe Wall einen zusätzlichen Schutz gegen Lärmeinflüsse aus dem Bereich der derzeit zur Autobahn A28 umgebauten Europastraße. Im Zusammenhang mit diesem Umbau wurde im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens die Schallbelastung und deren Auswirkung auf die angrenzenden Baugebiete abgehandelt, so daß hier nicht näher darauf eingegangen werden muß. Die zu erwartenden Belastungen können aufgrund der vorgesehenen aktiven Schallschutzmaßnahmen entlang der neuen Autobahntrasse im Bereich des Baugebietes rechnerisch außer acht bleiben.

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind im Randbereich des neuen Baugebietes vorhanden. An diese Einrichtungen gilt es das neue Baugebiet über die im Plan festgesetzten Straßen anzuschließen. Hierzu ist die Aufhöhung des Gebietes im Bereich der Planstraßen B und C von Westen nach Osten steigend um bis zu 1,00 m erforderlich, um zu gewährleisten, daß ein ordnungsgemäßer Anschluß der Verkehrsflächen erfolgen kann.

Aufgrund der topographischen Höhenlage der künftigen Baugebiete ist eine ordnungsgemäße Entwässerung nur möglich, wenn das Gelände von Westen nach Osten zunehmend um bis zu einem Meter aufgehöhrt wird. Diese Maßnahme trägt auch dazu bei, eine evtl. Hochwassergefährdung in Zukunft auszuschließen. Darüber hinaus wird gleichzeitig erreicht, daß die Anlage unterirdischer Parkplätze wesentlich erleichtert wird.

Teilflächen im Bereich südlich der Straße Auf dem Streek werden durch mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Zuwegungsbereiche erschlossen, da sich hier eine öffentliche Erschließung unter Beachtung des zusätzlichen Flächenverbrauchs und der Kosten nicht rechtfertigen würde. Da die Bezugsbereiche jeweils in einem Eigentum stehen, ist hier eine Absicherung durch entsprechende Baulasten ohne Schwierigkeiten zu erreichen.

Für die Baubereiche, in denen nur Hausgruppen zugelassen werden, ist die Festsetzung von Flächen für den ruhenden Verkehr unerlässlich, wenn es hier nicht zu einer städtebaulich unerwünschten Anordnung von Garagen- oder Stellplatzflächen kommen soll. Aus diesem Grund wurden jeweils Bereiche zur Anlage von Garagenhöfen im Zusammenhang mit diesen Baugebieten festgesetzt. Im Rahmen der Grünordnung wurde für alle Garagenflächen eine Begrünung der Dachflächen zwingend vorgeschrieben, um so zur Kompensation der durch die Baulichkeiten ausgelösten Eingriffe in den Naturhaushalt beizutragen.

IV. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Grünplanung.

Wie bereits eingangs angezeigt, ist der vorliegende Bebauungsplan neben der Vorbereitung einer baulichen Nutzung weiterer, dringend benötigter Baugebiete für den Wohnungsbau gleichzeitig ein Instrument zur Regelung der Belange des Naturschutzes auf der Grundlage des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatSchG) vom 02.07.1990. Seit Inkrafttreten dieses Gesetzes ist die Aufstellung eines Grünordnungsplanes zur Bewältigung der Eingriffsregelung geboten. In Erfüllung dieser Verpflichtung hat die Stadt Delmenhorst ein Fachbüro mit dieser Aufgabe betraut. Der von dort erarbeitete Grünordnungsplan ist Bestandteil der Gesamtplanung und in seinem Inhalt in die Planung eingeflossen.

Das künftige Baugebiet wird von umfangreichen öffentlichen Grünzügen aufgelockert, deren nähere Gestaltung im Grünordnungsplan abgehandelt wird. Im Kernbereich des Planungsgebietes ist ein Grünzug vorgesehen, der neben einer von Grund auf wiederherzustellenden Wallhecke gleichzeitig einen Wanderweg aufnehmen soll, um Fußgängern die Möglichkeit zu geben, eine vom Verkehr abgewandte Verbindung zwischen dem Burggrafendamm und der Brauenkamper Straße zu nutzen. Dieser Grünzug findet über weitere, 28,0 m breite Grünflächen Anschluß an das nordöstlich gelegene Kleingartengelände und bietet so ausgedehnte Möglichkeiten für Spaziergänge in unmittelbarer Nähe der Baugebiete. Ein weiterer Grünzug stellt als nordöstlicher Abschluß des Plangebietes gleichzeitig eine Verbindung zu den benachbarten Kleingärten dar. Hier ist die Anlage eines offenen Grabens zur Aufnahme des im Baugebiet anfallenden Regenwassers vorgesehen, der als Vorfluter in die östlich des Burggrafendamms gelegene Kleine Delme geleitet wird. Durch die offene Wasserhaltung wird eine Versickerung des Regenwassers im Baugebiet gefördert.

Im östlichen Plangebiet ist in unmittelbarer Anbindung an den öffentlichen Grünzug eine Fläche für die Anlegung eines ca. 4.000 qm großen Kinderspielplatzes festgesetzt, der aus allen Bereichen des Baugebietes auf kurzen Wegen zu erreichen ist. Der durch die ausgewiesenen Baugebiete ausgelöste Spielplatzbedarf nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze beträgt bei 2% der Bruttogeschoßfläche etwa 1.260 qm Netto-Spielplatzfläche. Bei einer Annahme von ca. 30% Begleitgrün steht mit dem ausgewiesenen Spielplatz eine Nettofläche von etwa 2.800 qm im Plangebiet zur Verfügung, so daß die Forderungen des Spielplatzgesetzes erfüllt sind. Der Flächenüberhang dient darüber hinaus zur Abdeckung des Bedarfs benachbarter Baugebiete entlang der Brauenkamper Straße sowie der Lenbach- und Rubensstraße.

Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 228 sind einzelne Teilbereiche vorhanden, deren wertvoller Baumbestand oder geschlossener Bewuchs mit Sträuchern auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 25 BauGB durch entsprechende Festsetzungen im Plan geschützt und erhalten werden soll. Diese Komplexe sind als Flächen mit der Bindung für die Erhaltung und Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern entsprechend bestimmt. Notwendige Zufahrten zur Straße auf dem Streik sind hier zulässig. Diese Maßnahme soll besonders dem Erhalt vorhandener Naturbestandteile als städtebauliche Gliederungselemente dienen und dazu beitragen, den Gesamtcharakter des Baugebietes urban aufzuwerten.

Im Rahmen des Grünordnungsplanes wurden weitere Grundstücksbereiche zwingend für die zusätzliche Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern bestimmt, um im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen die durch die bauliche Nutzung der Grundstücke verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt zu kompensieren. Diese Flächen erstrecken sich auf alle Baubereiche und sind im Plan entsprechend auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzt.

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

Im Verlauf der Planstraße A wurde an den städtebaulich bedeutsamen Punkten die Anpflanzung von Solitärbäumen zwingend vorgeschrieben, um hier neben den Belangen der Grünordnung gleichzeitig eine besondere städtebauliche Wirkung im Straßenbereich zu erzielen. Die jeweils in den Knickpunkten der Planstraße angeordnete Bepflanzung soll die Straßenabschnitte optisch begrenzen und dadurch die Verkehrsberuhigung unterstützen.

Bei diesen Bäumen ist jeweils an großkronige, langlebige und standortgerechte Laubbäume wie Eichen, Platanen, Buchen, Kastanien oder ähnlich gedacht, die einen Mindeststammumfang von 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, haben sollen.

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

Die verbleibenden Flächen, die für eine Bebauung vorgesehen sind, enthalten keine wesentlichen, landschaftsgestaltenden Teile, die unter besonderen Schutz zu stellen wären. Da der Bebauungsplan weitere zusätzliche Eingriffe in wertvolle Bereiche von Natur und Landschaft nicht vorsieht, sind über das geplante Maß hinausgehende, flächenbezogene Festsetzungen für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes entbehrlich. Die Eingriffsregelung für Vorhaben aufgrund des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatSchG) bleibt hiervon unberührt und wird zusätzlich im Grünordnungsplan abgehandelt. Auf dieser Grundlage ist eine individuelle Einzelfall-Prüfung im Rahmen der Baugenehmigungen vorzunehmen.

Eingriffe in das Landschaftsbild durch diesen Bebauungsplan sind nicht zu vermeiden. Der durch die Dammbildung der umgebenden Straßen isolierte Bereich des Planungsgebietes hat zu den angrenzenden Landschaftsbereichen der Delmeniederung keine unmittelbare Verbindung. Daher wiegen die Eingriffe in dieser Hinsicht nicht so schwer, als daß die mit dem Bebauungsplan Nr. 228 beabsichtigte Bebauung dadurch infrage gestellt werden könnte.

Hinsichtlich der Gestaltung der verbleibenden Freiflächen, vorgesehener Fassadenbegrünungen, der Begrünung von Flachdächer der Nebengebäude usw. wird auf die Ausführungen im Grünordnungsplan verwiesen, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Hier werden auch nähere Angaben zur Vermeidung von Bodenversiegelungen und Ausbaugestaltung von Verkehrsflächen gemacht, die bei der Plandurchführung Beachtung finden sollen.

Im Rahmen der im Plan abgehandelten Maßnahmen ist ein vollständiger Ausgleich nicht möglich. Als Ersatzmaßnahmen werden in der Delmeniederung im Bereich städtischer Flächen daher Landschaftsteile zur Verfügung gestellt, die durch Ausgliederung aus der Bewirtschaftung eine wesentliche Aufwertung erfahren sollen. Durch den Zusammenhang mit Maßnahmen, die durch den Ausbau der Autobahn A 28 erforderlich werden, wird diese Wirkung zusätzlich optimiert.

Die für die vorgenannten Ersatzmaßnahmen vorgesehenen Bereiche sind in der Anlage zu dieser Begründung dargestellt.

Soweit aber dennoch ein geringes Defizit an Ausgleichsflächen verbleibt, muß unter besonderer Berücksichtigung des dringenden Wohnraumbedarfs, im Hinblick auf die Verhältnismäßigkeit der zu erwartenden Baulandkosten und unter Beachtung der begrenzten Möglichkeiten innerhalb des Stadtgebietes auf zusätzliche Maßnahmen verzichtet werden. Unter diesen Gesichtspunkten ist dem Schutz der Landschaft und der Natur weitestgehend Rechnung getragen worden.

V. Flächenangaben

Von dem ca. 13,80 ha großen Planungsgebiet werden ausgewiesen als:

1. Reine Wohngebiete	ca. 3,86 ha
2. Allgemeine Wohngebiete	ca. 5,88 ha
3. Sondergebiete (Kontainer-Station)	ca. 0,17 ha
4. Straßenverkehrsflächen	ca. 2,12 ha
3. öffentliche Grünflächen	<u>ca. 1,77 ha</u>

Gesamtfläche des Planungsbereiches	<u>ca. 13,80 ha</u>
---	----------------------------

VI. Kosten und Folgemaßnahmen

Die Realisierung der öffentlichen Maßnahmen, die alsbald zur Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 228 zu treffen sind, umfaßt den Ausbau der Straße Auf dem Streek und der Planstraßen A, B und C sowie der öffentlichen Wohnwege. Die übrigen Straßen sind als öffentliche Verkehrsflächen vorhanden und befestigt. Darüber hinaus sind die öffentlichen Grünbereiche im Rahmen der Plan-durchführung anzulegen. Die hierdurch entstehenden Kosten sowie der für öffentliche Maßnahmen ggf. noch erforderliche Grunderwerb werden durch Haushaltsmittel abgedeckt. Sie belasten den öffentlichen Haushalt überwiegend nur vorübergehend, da die Anlieger zu diesen Kosten in Form von Beiträgen auf der Grundlage der Erschließungssatzung der Stadt Delmenhorst herangezogen werden. Die Kosten für die Herstellung der Ersatzmaßnahmen im Bereich der Grafniederung sind von den Trägern der baulichen Maßnahmen im Bereich der Flurstücke 794/1, 794/2 und 807/6 der Flur 58 zu tragen, da diese Maßnahmen durch die verdichtete Bebauung auf diesen Flächen ausgelöst werden.

Weitere Kosten, die durch den vorliegenden Bebauungsplan für die öffentliche Hand ausgelöst werden, sind zum augenblicklichen Zeitpunkt nicht erkennbar.

Die noch nicht im Eigentum der Stadt Delmenhorst befindlichen, für öffentliche Zwecke vorgesehenen Flächen sind von der Stadt Delmenhorst zu erwerben, auf diese zu übertragen oder notfalls für den vorgesehenen öffentlichen Zweck auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes Nr. 228 zu enteignen.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des 4. Teiles des Baugesetzbuches sind nicht erkennbar. Sollten sie dennoch erforderlich werden, so bildet der Bebauungsplan Nr. 228 hierfür gleichfalls die rechtliche Grundlage.

Bodenuntersuchungen hinsichtlich der Belastung durch umweltrelevante Schadstoffe wie Schwermetalle, PCB's, LHKW's und Kohlenwasserstoffe haben für den Planungsbereich keine konkreten Anhaltspunkte für großflächige Belastungen mit Altlasten ergeben. Die Auswertung der Luftbilder durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Polizeidirektion Hannover hat aufgrund von erkennbaren Bodenverfärbungen den Verdacht auf eine partielle Bodenbelastung aufkommen lassen. Die betroffene Fläche steht im Eigentum der Stadt und wurde im Plan entsprechend kenntlich gemacht. Hier sind Sondierungen vor Durchführung von Baumaßnahmen angezeigt. Untersuchungen hinsichtlich eines Schadstoffeintrages durch Grundwasserströme aus dem nördlich gelegenen Kleingartengelände haben anhand von Peilbrunnen-Auswertungen kein nennenswertes Ergebnis gezeigt, so daß diesbezüglich Belastungen nach menschlichen Ermessen ausgeschlossen werden können.

Die Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 180 BauGB ist, soweit derzeit erkennbar, im Rahmen der Plandurchführung dieses Bebauungsplanes entbehrlich, da Eingriffe in eine bisher ausgeübte Wohnnutzung nicht erfolgen und auch keine Maßnahmen vorgesehen sind, die sich auf betroffene Bürger existenzgefährdend auswirken könnten. Sollten sich entsprechende Maßnahmen im Laufe der Plandurchführung wider Erwarten dennoch als notwendig erweisen, sind sie auf der Grundlage dieses Planes rechtzeitig einzuleiten und im Rahmen eines Sozialplanes abzusichern.

Belange des Denkmalschutzes werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt. Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Rahmen der Plandurchführung gemacht werden, sind bei der Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für Denkmalpflege meldepflichtig.

Das gesamte Baugebiet ist an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen anzuschließen. Das ist im Rahmen der Plandurchführung im Zusammenhang mit den jeweiligen künftig zu erteilenden Baugenehmigungen sicherzustellen. Die Erschließung des Baugebietes kann durch die Stadt selbst, oder im Rahmen von Erschließungsverträgen durch Erschließungsträger für die Stadt erfolgen. Die Grundlage für derartige Erschließungsverträge bildet dieser Bebauungsplan.

Aufgrund des dringenden Baulandbedarfs und unter Zugrundelegung des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 ist der vorliegende Bebauungsplan der Bezirksregierung nicht anzuzeigen. Mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 228 gemäß § 12 BauGB treten alle Festsetzungen evtl. bestehender früherer Bebauungs- oder Fluchtlinienpläne im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 228 außer Kraft.

Delmenhorst, den 17. März 1994

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
In Vertretung



K. Keller

Stadtbaurat

Stadtplanungsamt

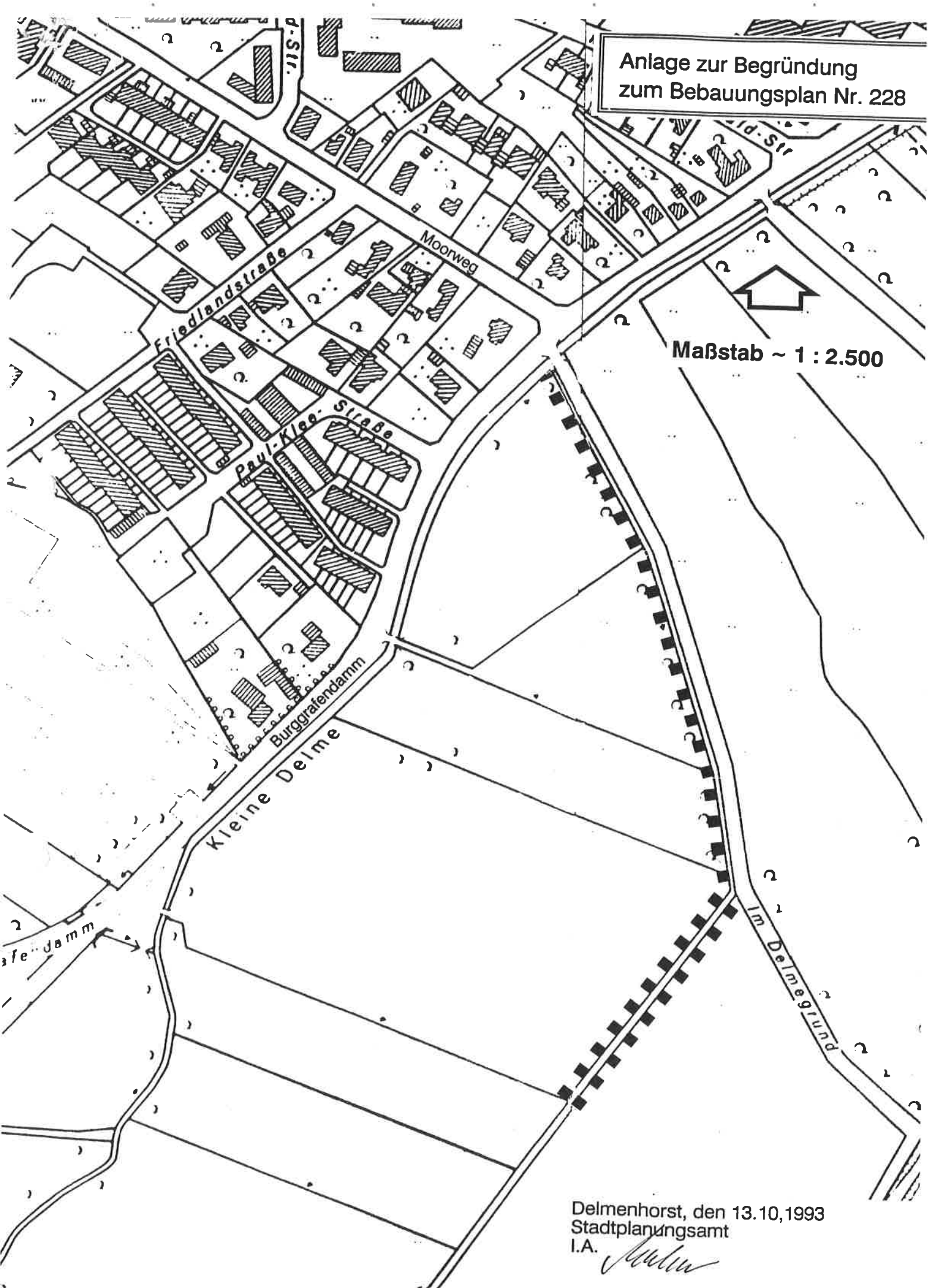


U. Ihm

Baurat

Anlage zur Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 228

Maßstab ~ 1 : 2.500



Delmenhorst, den 13.10.1993
Stadtplanungsamt
I.A. *[Signature]*