

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Welsestraße/Welsehof“

im Bereich des Flurstücks 136/60 Ecke Welsestraße/Welsehof

Begründung

Übersichtsplan



Rechtskräftig seit: **19.07.2017**

FACHDIENST 51 - STADTPLANUNG

Bearbeitet: M.Sc. Melanie Boenisch



Inhaltsverzeichnis

A Begründung

1	Planaufstellung.....	4
1.1	Aufstellungs-/Änderungsbeschluss.....	4
1.2	Planunterlage.....	4
1.3	Planungsanlass und Erforderlichkeit.....	4
1.4	Eigentumsbelang.....	4
1.5	Planungsziel.....	5
1.6	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich.....	5
2	Rechtliche Rahmenbedingungen.....	5
2.1	Rechtsgrundlagen.....	5
2.2	Planerische Vorgaben und aktuelle planungsrechtliche Situation.....	6
	2.2.1 Raumordnung und Landesplanung.....	6
	2.2.2 Flächennutzungsplan.....	6
	2.2.3 Bebauungsplan.....	6
2.3	Entwicklungskonzepte/Informelle Planungen.....	6
3	Städtebauliche Planung.....	7
3.1	Städtebauliche Bestandsaufnahme.....	7
	3.1.1 Inhalt des Plangebietes und Erschließung.....	7
	3.1.2 Natur und Landschaft.....	7
	3.1.3 Gutachten.....	7
	3.1.4 Ortsbegehung/Graphische Dokumentation.....	8
3.2	Städtebauliches Konzept.....	8
3.3	Inhalte der Bebauungsplanänderung.....	9
	3.3.1 Private Grünfläche.....	9
	3.3.2 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	9
	3.3.3 Verkehrsflächen.....	9
	3.3.4 Textliche Festsetzungen.....	9
3.4	Hinweise zum Bebauungsplan.....	10
	3.4.1 Kampfmittel.....	10
	3.4.2 Baumschutzsatzung.....	10
	3.4.3 Bodendenkmale.....	10
4	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes.....	10
5	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB.....	11

B Umweltbericht

1	Einleitung.....	13
1.1	Grundlage des Umweltberichtes.....	13
1.2	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung.....	13
1.3	Fachgesetze und Fachplanungen.....	13



2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	14
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes.....	14
2.1.1	Schutzgut „Boden“.....	14
2.1.2	Schutzgut „Wasser“.....	14
2.1.3	Schutzgut „Luft und Klima“.....	14
2.1.4	Schutzgut „Landschaft“.....	14
2.1.5	Schutzgut „Tiere und Pflanzen“.....	14
2.1.6	Schutzgut „Mensch“.....	15
2.1.7	Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“.....	15
2.1.8	Wechselwirkungen der Schutzgüter.....	15
2.1.9	Zusammengefasste Umweltauswirkungen.....	15
2.2	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes.....	15
2.2.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung..	15
2.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	15
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen.....	16
2.4	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	16
3	Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht	
3.1	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Ermittlung von Beeinträchtigungen.....	16
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen.....	16
4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	16
C	Städtebauliche Daten	
D	Verfahrensvermerke	



A Begründung

1 Planaufstellung

1.1 Aufstellungs-/Änderungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 11.10.2016 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Welsestraße/Welsehof“ im Bereich des Flurstücks 136/60 Ecke Welsestraße/Welsehof beschlossen. Der Beschluss wurde am 13.10.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB amtlich bekannt gemacht.

1.2 Planunterlage

Die Planunterlage basiert auf der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg - Katasteramt Delmenhorst - und weist den Stand vom 26.10.2016 nach. Die Zeichnung wird im Maßstab 1:500 ausgegeben. Sie stellt alle für den Bebauungsplan relevanten baulichen Anlagen, Straßen und Grenzen im Plangebiet selbst und in der unmittelbaren Umgebung zum Zeitpunkt der Planaufstellung vollständig und geometrisch einwandfrei dar.

1.3 Planungsanlass und Erforderlichkeit

Auf dem unbebauten Flurstück 136/60 an der Welsestraße/Ecke Welsehof befindet sich eine große gut gewachsene Blutbuche. Die Baumkrone überragt einen großen Teil des Grundstückes sowie der südlich angrenzenden Welsestraße. Der Baum fällt unter die Bestimmungen der Baumschutzsatzung und befindet sich gleichzeitig innerhalb der über-baubaren Fläche des dortigen Bebauungsplanes Nr. 82.

Der Eigentümer des unbebauten Flurstücks 136/60 hat zur Verwirklichung des bestehenden Baurechts gemäß Bebauungsplan Nr. 82 einen Antrag auf Fällung des Baumes gestellt. Gleichzeitig wurde im Rahmen eines sogenannten Mitteilungsverfahrens eine genehmigungsfreie Baumaßnahme bei der Stadt angezeigt. Der Eigentümer möchte das Grundstück mit einem Gebäude mit zwei Wohnungen bebauen.

Anlass der Planung ist das höherrangige öffentliche Interesse des Gemeinwohls am Schutz des Baumes aufgrund der Wirkung auf das Ortsbild und damit der Vorrang des Naturschutzes vor der Umsetzung des bestehenden Baurechts. Die Stadt Delmenhorst hat gemäß Art. 28 Abs. 2 GG die Planungshoheit und kann nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bauleitpläne aufstellen, soweit und sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

1.4 Eigentumsbelang

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 im Jahr 1977 war das Ursprungsgrundstück mit dem Gebäude Welsehof 5 bebaut. Auf der südlich angrenzenden überbaubaren Fläche wurde in den letzten 40 Jahren von dem bestehenden Baurecht kein Gebrauch gemacht. Das Grundstück Welsehof 5 bzw. das Flurstück 136/7 wurde im Jahre 1994 geteilt. Die Teilungsgenehmigung erfolgte am 03.02.1994. Zum Zeitpunkt der Grundstücksteilung hatte der Baum weder die heutigen Ausmaße noch die heutige Bedeutung für das Ortsbild. Auf dem durch die Teilung neu entstandenen, unbebauten Grundstück wurde in den letzten 23 Jahren das bestehende Baurecht nicht genutzt. Die privaten Interessen des Eigentümers wurden auf dem Grundstück nicht verwirklicht. Der Baum konnte sich aus diesem Grund ungestört entwickeln und diesen sowohl hohen naturschutzfachlichen Wert als auch diese hohe städtebauliche Bedeutung für das Ortsbild erlangen.

Aufgrund der Unterlassung jeglicher privater Nutzung seitens des Eigentümers setzt sich die sehr große städtebauliche Bedeutung (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 und 7 BauGB) gegenüber der



Eigentumsausübung mittels Bebauung durch. Der Naturschutz und die Bedeutung für das Ortsbild stellen öffentliche Belange dar. In der Gewichtung des privaten Interesses auf Umsetzung des bestehenden Baurechts und dem öffentlichen Interesse auf Erhalt und Schutz des Baumes für die Natur und das Ortsbild wird dem öffentlichen Interesse der Vorrang gegeben.

1.5 Planungsziel

Das städtebauliche Ziel des Bebauungsplanes ist der Erhalt und Schutz des Baumes aus naturschutzfachlichen und städtebaulichen Gründen sowie dessen Bedeutung für das Ortsbild. Der Baum wird in der Bebauungsplanänderung festgesetzt sowie ergänzend eine private Grünfläche mit Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern etc.

1.6 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Wohngebietes im Stadtteil Mitte nördlich des Delmenhorster Hauptbahnhofes. Das Grundstück grenzt direkt an die südlich verlaufende Welsestraße sowie östlich am Welsehof, welche teilweise innerhalb des Geltungsbereiches liegen.



Abb. 1: Geltungsbereich (o.M.)

2 Rechtliche Grundlagen

2.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VV-BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) aufgestellt. Rechtsgrundlagen des vorliegenden Bebauungsplanes sind daher

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),



- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

2.2 Planerische Vorgaben und aktuelle planungsrechtliche Situation

2.2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) weist die Stadt Delmenhorst als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen aus. Zu den wesentlichen Aufgaben der Stadt gehören die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten. Des Weiteren sollen die Voraussetzungen für eine nachhaltige Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen geschaffen werden. Ziel ist dabei u.a. die nachhaltige Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll diese Aufgabe erfüllen und entspricht daher den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) ist gemäß § 5 Abs. 2 NROG für kreisfreie Städte nicht erforderlich. Die Stadt Delmenhorst hat daher von einer Aufstellung eines Regionalen Raumordnungsprogrammes Abstand genommen.

2.2.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst ist seit dem 19.09.1979 wirksam und stellt den Planungsbereich nördlich der Welsestraße und westlich des Welsehof als Wohnbaufläche dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig.

2.2.3 Bebauungsplan

Im Plangebiet gibt es einen rechtskräftigen Bebauungsplan, der in einem Teilstück überplant werden muss.

- Der Bebauungsplan Nr. 82 ist seit dem 29.07.1977 rechtskräftig. Er setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen und offener Bauweise fest. Dabei gelten eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl von 0,7. Die überbaubare Fläche hat einen Abstand von 6,0 m bis zur Welsestraße. Der Baum ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

2.3 Entwicklungskonzepte/Informelle Planungen

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB die unterschiedlichen von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepte und sonstigen städtebaulichen Planungen zu berücksichtigen und einzuarbeiten.

- Der Landschaftsrahmenplan der Stadt Delmenhorst wurde 1998 aufgestellt und beinhaltet unterschiedliche Maßnahmen für die verschiedenen Handlungskonzepte und Leitlinien. Das Plangebiet wird als Siedlungsfläche dargestellt. Als Maßnahme werden diesem Gebiet die allgemeinen Anforderungen an Siedlung, Industrie und Gewerbe zugeordnet.
- Der „Verkehrsentwicklungsplan Delmenhorst“ (VEP) wurde 2014 beschlossen. Wichtige Ziele sind die Berücksichtigung aller Verkehrsarten und die verkehrssichere und leistungsfähige Abwicklung der Verkehre innerhalb des Stadtgebietes.
- Das „Integrierte Klimaschutzkonzept“ (IKSK) aus dem Jahr 2014 beinhaltet als fachliche Grundlage den Klimaschutz und die dazugehörigen Aktivitäten auf allen Ebenen des kommunalen Handelns.

Die weiteren Entwicklungskonzepte, wie z.B. das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK), Masterplan Innenstadt, Wohnungsmarktkonzept und der Vergnügungsstättenplan werden voraussichtlich innerhalb dieser Planung keine Anwendung finden und sind daher nicht relevant.



3 Städtebauliche Planung

3.1 Städtebauliche Bestandsaufnahme

3.1.1 Inhalt des Plangebietes und Erschließung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 594 m². Die Fläche ist auf 3 Flurstücke aufgeteilt. Die öffentlichen Verkehrsflächen erstrecken sich über 2 Teil-Flurstücke und sind im Besitz der Stadt Delmenhorst. Das von der Planung betroffene Grundstück befindet sich im Privateigentum. Da es am Grundstückszuschnitt keine Veränderungen geben wird, sind keine bodenordnerischen Maßnahmen notwendig. Das Grundstück ist über die Welsestraße und den Welsehof erschlossen.

3.1.2 Natur und Landschaft

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 1 und 2 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klima-anpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind neben weiteren Belangen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Das Plangebiet befindet sich in einem als Stadt(rand)-Klimatop bezeichneten Bereich inmitten einer aus vorrangig eng stehenden Reihen- sowie Ein- bzw. Zweifamilienhaus-siedlungen. Auf dem Grundstück steht eine breit gewachsene Blutbuche mit einem Kronendurchmesser von über 20 m und einem Stammumfang von über 3 m. Aufgrund dieser Ausmaße und dem ortsbildprägenden Charakter hat die Blutbuche naturdenkmalwürdige Eigenschaften. Des Weiteren ist die Blutbuche nach § 3 Abs. 2 der Baumschutzsatzung der Stadt Delmenhorst geschützt. Laut dem Landschaftsrahmenplan Delmenhorst sind an diesem Standort vor allem Gleye als vorherrschender Bodentyp ansässig. Dies sind frische, verbreitet lehmige und grundwasserbeeinflusste Sandböden. Da der Versiegelungsgrad in diesem Bereich etwa 40 bis 70 % beträgt und die Grundstücke um das Plangebiet herum überbaut sind, ist davon auszugehen, dass der Boden nicht mehr dem natürlichen Gley entspricht. Es ist wahrscheinlich, dass aufgrund des derzeitigen Zustandes des Plangebietes der Boden durchmischt wurde. Es ist jedoch keine sichtbare Versiegelung vorhanden.

Das Plangebiet liegt nicht in Landschafts- und Naturschutzgebieten gemäß BNatSchG oder in förmlich festgelegten Wasserschutzgebieten. Vogelschutzgebiete sind in diesem Bereich ebenfalls nicht festgesetzt.

3.1.3 Gutachten

Am 16. November 2016 wurde ein Gutachten zur Beurteilung der Vitalität sowie der Stand- und Bruchsicherheit (Verkehrssicherheit) der Blutbuche an der Welsestraße/Ecke Welsehof durch das Baum-Sachverständigenbüro Bernsmann (Oldenburg) erstellt. Die Blutbuche ist ca. 18 m hoch mit einem Baumkronendurchmesser von ca. 23 m und einem Stammumfang von 3,1 m und wird vom Gutachter auf ca. 130 Jahre geschätzt. Der Baum verfügt gemessen am Alter und den Beeinträchtigungen durch den städtischen Standort über eine gute Vitalität. Das zu geringe Lichtraumprofil über der Straße sowie eine eventuelle Bruchgefahr durch einige Scheueräste, die bei Windbewegung aneinander reiben, schränken den Fortbestand der Blutbuche an diesem Standort in keiner Weise ein. An Stamm und Krone sind keine äußeren



Schäden oder Pilzbefall festgestellt worden. Defekte im Stamminnenen wurden ebenfalls nicht gefunden. Unter den derzeitigen Voraussetzungen wird mit einer weiteren Standzeit des Baumes von mehreren Jahrzehnten gerechnet. Aus diesem Grund wird die Blutbuche vom Gutachter als schutzwürdig eingestuft.

3.1.4 Ortsbegehung / Graphische Dokumentation

Ortsbegehung: 28.10.2016, eigene Aufnahmen



3.2 Städtebauliches Konzept

Auf dem Grundstück befindet sich eine ältere Blutbuche mit einem Kronendurchmesser von ca. 23 m und einem Stammumfang von 3,10 m. Diese ist nach § 3 Abs. 2 der Baumschutzsatzung der Stadt Delmenhorst geschützt. Geplant ist die Festsetzung des Baumes im Bebauungsplan innerhalb einer Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern etc. nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB. Des Weiteren soll das Grundstück aus städtebaulichen Gründen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als private Grünfläche festgesetzt werden. Innerhalb der Grünfläche mit Pflanzbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sollen bauliche Anlagen (auch Nebenanlagen) grundsätzlich ausgeschlossen werden. Im Bereich der Grünfläche ohne Pflanzbindung direkt am Welsehof sind bauliche Anlagen zulässig, soweit diese dem Nutzungszweck des Grundstücks nicht widersprechen.

3.3 Inhalte der Bebauungsplanänderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 ersetzt den derzeit bestehenden und rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 82 vom 29.07.1977 innerhalb des Geltungsbereiches der Planänderung. Für die übrigen Bereiche gilt der Bebauungsplan Nr. 82 ohne Veränderung weiter fort. Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 werden mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

3.3.1 Private Grünfläche

Aus der im Bebauungsplan 82 festgesetzten Fläche als allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wird in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 eine private Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.

3.3.2 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb der privaten Grünfläche wird ein Baum festgesetzt (s. Kap. 3.3.4). Dieser befindet sich in einer Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB). Diese Fläche hat einen Grenzabstand von mindestens 3 m zur Baumkrone.

3.3.3 Verkehrsflächen

Für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes maßgeblich. Diese wurden aus dem Bebauungsplan Nr. 82 ohne Änderungen übernommen.

3.3.4 Textliche Festsetzungen

Der in der Planzeichnung innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)



festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Bei Abgang ist der Baum durch artgleiche Neupflanzung mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm an gleicher Stelle zu ersetzen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb der Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB unzulässig.

Innerhalb der Grünfläche mit Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) ist die Errichtung von baulichen Anlagen (auch Nebenanlagen) unzulässig. Ausnahmsweise ist die Errichtung von Grundstückseinfriedungen zulässig, sofern der Schutzzweck der Fläche zum Erhalt des Baumes gewahrt bleibt.

Im Bereich der Grünfläche ohne Pflanzbindung ist die Errichtung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen zulässig, soweit diese dem Nutzungszweck als private Grünfläche nicht entgegensteht.

Die textlichen Festsetzungen waren bisher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 82 vom 29.07.1977.

3.4 Hinweise zum Bebauungsplan

3.4.1 Kampfmittel

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - hier der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Regionaldirektion Hameln-Hannover - hat mit Schreiben vom 22.12.2016 mitgeteilt, dass die vorhandenen Luftbilder keine Bombardierung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zeigen. Der Bereich ist jedoch teilweise schlecht einsehbar wegen Strauchbewuchs und Schattenwurf durch Bäume und Gebäude. Des Weiteren wurde vom LGLN mitgeteilt, dass in Delmenhorst überwiegend 30 lbs. Phosphorbomben gefallen sind und deren Einschläge auf Luftbildern nicht erkennbar sind.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.

3.4.2 Baumschutzsatzung

Auf § 3 der Satzung über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) der Stadt Delmenhorst wird hingewiesen.

3.4.3 Bodendenkmale

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde zutage treten, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind. Die Funde sind unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

4 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung – die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt – und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB eine Vielzahl von Belangen zu berücksichtigen; nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB



insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind darüber hinaus auch die in § 1a BauGB aufgeführten Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden. Mit Grund und Boden ist demnach sparsam und schonend umzugehen und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Bilanz:

Das Grundstück befindet sich derzeit in einem allgemeinen Wohngebiet und soll zukünftig als private Grünfläche festgesetzt werden. Innerhalb des Planungsbereiches befindet sich ein Laubbaum, der nach § 3 der Baumschutzsatzung der Stadt Delmenhorst geschützt ist.

Bei Gegenüberstellung der zulässigen Eingriffe nach dem jeweils aktuellen Baurecht im Bebauungsplan Nr. 82 (alt) und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 (neu) ergibt sich zukünftig eine deutlich geringere mögliche Versiegelung.

Gesamtfläche:	593,93 m ²	
	(Alt)	(Neu)
Allgemeines Wohngebiet:	386,51 m ²	-
Öffentliche Verkehrsfläche:	207,42 m ²	207,42 m ²
Private Grünfläche:	-	386,51 m ²

Daraus ergibt sich gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, da der Eingriff vor der planerischen Entscheidung sogar in größerem Umfang zulässig war.

5 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Ermittlung der abwägungsrelevanten Sachverhalte und deren Einstellung in den Abwägungsprozess erfolgt durch einen zweiteiligen Beteiligungsprozess der sich betroffenen fühlenden Bürgerinnen und Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die Verfahren zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind in den §§ 3, 4 und 4a BauGB geregelt. Die Abwägungsentscheidungen trifft der Rat der Stadt Delmenhorst am Ende des Verfahrens.

Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Vom 14. Dezember 2016 bis einschließlich dem 06. Januar 2017 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB statt. Hierbei hatten alle betroffenen und interessierten Bürger sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit, sich über die geplanten Maßnahmen zu informieren und zu äußern. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurde am 08. Dezember 2016 amtlich bekannt gemacht. Es wurden keine abwägungsrelevanten Belange vorgebracht.

Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Vom 27. Februar 2017 bis einschließlich dem 28. März 2017 fand die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt. Hierbei hatten alle betroffenen und interessierten Bürger sowie die Behörden und Träger öffentlicher



Belange die Möglichkeit, sich über die geplanten Maßnahmen zu informieren und Stellungnahmen einzureichen. Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 14. Februar 2017 amtlich bekannt gemacht.

Nach dem gesamten Planungsprozess und der Öffentlichkeitsbeteiligung sind der private Belang der uneingeschränkten Eigentumsausübung und der öffentliche Belang auf Erhalt des Baumes gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Abwägung:

Aus baurechtlicher Sicht ist die Errichtung eines Wohngebäudes laut dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 82 vom 29.07.1977 zulässig. Dieser setzt ein allgemeines Wohngebiet mit offener Bauweise und 2 Vollgeschossen fest. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 und die Geschossflächenzahl 0,7. Die nicht überbaubare Fläche an der Welsestraße beträgt 6 m. Der Baum ist im Bebauungsplan nicht als schützenswert festgesetzt. Das ursprüngliche Grundstück war zum Zeitpunkt der Planaufstellung mit dem Gebäude Welsehof 5 bebaut. Südlich grenzte eine überbaubare Fläche an, auf der sowohl eine Erweiterung des Gebäudes als auch der Bau eines selbständigen Wohngebäudes zulässig war. In den vergangenen 40 Jahren wurde bislang kein Gebrauch vom bestehenden Baurecht gemacht. 1994 wurde das Grundstück geteilt (Teilungsgenehmigung 03.02.1994), sodass hier ein selbständig bebaubares Grundstück entstand. Dieser Baum hatte zu diesem Zeitpunkt noch nicht die heutigen Ausmaße sowie die Bedeutung für das Ortsbild. Nach der Teilung vor über 20 Jahren wurde weiterhin kein Gebrauch vom bestehenden Baurecht gemacht. Der Baum konnte sich weiter ungestört entwickeln und erlangte dadurch sowohl die hohe naturschutzfachliche als auch die hohe städtebauliche Bedeutung für das Ortsbild.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 sieht grundlegende Veränderungen der vorherigen Festsetzungen vor, um den Baum an diesem Standort zu schützen und zu erhalten. Der Baum wurde aus diesem Grund im November 2016 durch einen von der Stadt Delmenhorst beauftragten Baum-Sachverständigen begutachtet und auf Schäden und Krankheiten kontrolliert. Die Vitalität sowie die Standfähigkeit wurden vom Baum-Sachverständigen als gut befunden. Der Baum ist aus Sicht des Sachverständigen als schützenswert einzustufen. Aus dem derzeit zulässigen allgemeinen Wohngebiet wird stattdessen eine private Grünfläche mit teilweiser Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern etc. Innerhalb dieser Fläche wird der Baum als zu erhaltend im Bebauungsplan festgesetzt.

Der Baum steht dem privaten Interesse auf uneingeschränkte Eigentumsausübung entgegen, da die Bebaubarkeit des Grundstücks verhindert wird. Dies ist ein Eingriff in das Recht des Eigentums. Der Stadt Delmenhorst ist dieser Eigentumsbelang bewusst. Aufgrund der bisherigen Unterlassung jeglicher Nutzung seitens des Eigentümers setzt sich die sehr große städtebauliche Bedeutung (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 und Nr. 7 BauGB) gegenüber der Eigentumsausübung mittels Bebauung durch. Der Naturschutz und die Bedeutung für das Ortsbild stellen öffentliche Belange dar. Ein alter, vitaler Baum ist innerhalb von dichten Siedlungsgebieten sehr selten geworden und daher erhaltens- und schützenswert. Dies wurde durch einen Baum-Sachverständigen mittels eines Gutachtens bestätigt.

Die öffentliche Verkehrsfläche befindet sich in diesem Bereich bereits seit mehreren Jahrzehnten. Der Baum steht seit ca. 130 Jahren an diesem Standort und hat sich über die Jahrzehnte den örtlichen und verkehrlichen Verhältnissen und Gegebenheiten angepasst. Die als gut eingestufte Vitalität des Baumes wird vom Baumgutachter bestätigt. Es wird von einer weiteren Standzeit des Baumes von mindestens einigen Jahrzehnten ausgegangen, sofern sich die aktuelle Standortsituation nicht wesentlich ändert bzw. verschlechtert. Durch einen Rückbau der Straße sowie weitere Veränderungen könnte sich die derzeitige Situation nachteilig auf den Baum auswirken.



Bei der Gewichtung des privaten Interesses auf Umsetzung des bestehenden Baurechts und dem öffentlichen Interesse auf Erhalt und Schutz des Baumes für die Natur und das Ortsbild wird dem öffentlichen Interesse der Vorrang gegeben.

B Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Grundlage des Umweltberichtes

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB auch die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Hierfür wird auf der Grundlage des § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die zu prüfenden Inhalte sind in Anlage 1 zum BauGB festgelegt und werden gemäß dem aktuellen Informationsstand nachfolgend dargestellt.

1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung

Die Bebauungsplanänderung hat zum Ziel, den Baum aus naturschutzfachlichen und städtebaulichen Gründen sowie wegen dessen Bedeutung für das Ortsbild zu schützen und zu erhalten. In der Bebauungsplanänderung wird dieser Baum innerhalb einer privaten Grünfläche mit Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern etc. festgesetzt.

1.3 Fachgesetze und Fachplanungen

Innerhalb der Fachgesetze und Fachplanungen sind für die verschiedenen Schutzgüter allgemeine Grundsätze und Ziele formuliert worden, welche innerhalb der Umweltprüfung berücksichtigt werden müssen.

Das Baugesetzbuch trifft unterschiedliche umweltrelevante Regelungen, die von Bedeutung sind. Der § 1 Abs. 5 BauGB sagt aus, dass Bauleitpläne dazu beitragen sollen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB wird der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden gefordert.



Im § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) werden die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege genannt. Danach sind sowohl Natur als auch Landschaft so zu schützen, dass eine biologische Artenvielfalt als auch die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts gesichert sind. Innerhalb der Bauleitplanung ist vor allem die Anwendung von § 14 (Eingriffe in Natur und Landschaft), § 15 (Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen) und § 18 (Verhältnis zum Baurecht) zu berücksichtigen.

Der 1998 für die Stadt Delmenhorst erstellte Landschaftsrahmenplan gilt als übergeordnete Fachplanung und stellt für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 Siedlungsflächen mit allgemeinen Anforderungen an Siedlung, Industrie und Gewerbe dar. Es ist nicht davon auszugehen, dass weitere Fachplanungen bei der Aufstellung des Änderungsplanes Auswirkungen auf Umweltbelange entfalten und sind aus diesem Grund nicht zu berücksichtigen.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

Bei den Umweltauswirkungen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der § 1 Abs. 6 Nr. 7 a, c und d BauGB benennt Schutzgüter, die bei der Aufstellung der Bauleitpläne beispielsweise zu betrachten sind.

Die Beschreibung der Umwelt stellt den Zustand zum Zeitpunkt des Entwurfs des Bebauungsplanes dar. Das räumliche Untersuchungsgebiet umfasst entsprechend den Geltungsbereich der Planänderung mit näherer Umgebung. Neben dem gegenwärtigen Zustand wird auch eine Darstellung der zu erwartenden und umweltrelevanten Auswirkungen bei Plandurchführung vorgenommen. Zusätzlich erfolgt eine Prognose der möglichen Umweltauswirkungen, welche sich bei Durchführung bzw. bei Nichtdurchführung der Planung ergeben können.

2.1.1 Schutzgut „Boden“

Der Boden nimmt eine zentrale Stellung im Ökosystem ein, da dieser vielfältige Funktionen vorweist. Laut Landschaftsrahmenplan ist innerhalb des Geltungsbereiches Gley vorhanden. Da die Grundstücke um das Plangebiet herum überbaut sind, hat sich der Boden wahrscheinlich durchmischt, so dass nicht mehr von natürlichem Gley ausgegangen werden kann.

Da keine Versiegelung vorgesehen ist und es sich um keine besonders wertvollen Böden handelt, sind keine negativen Auswirkungen des Schutzgutes „Boden“ zu erwarten.

2.1.2 Schutzgut „Wasser“

Da auf dem derzeitigen Grundstück keine Bebauung und großflächige Versiegelung stattfinden wird und der derzeitige Zustand aus diesem Grund keine grundsätzliche Änderung erfährt, ist mit keinen erheblichen negativen Umweltauswirkungen des Schutzgutes „Wasser“ zu rechnen.

2.1.3 Schutzgut „Luft und Klima“

Da keine weitere Bebauung auf der geplanten Fläche innerhalb der Wohnsiedlung vorgesehen ist, ist nicht von einer zusätzlichen klimatischen Beeinträchtigung auszugehen. Die Grünfläche



und der Baum können sogar eine bessere Durchlüftung unterstützen und führen zu einer Beibehaltung bzw. Verbesserung des Mikroklimas.

Nachteilige Auswirkungen sind bei der zukünftigen Nutzung nicht zu erwarten.

2.1.4 Schutzgut „Landschaft“

Der Erhalt des Landschaftsbildes ist beim Schutzgut „Landschaft“ vorrangig zu betrachten.

Die Fläche befindet sich in einer bereits stark bebauten Wohnlandschaft. Da sich das derzeitige Bild nicht großartig verändern wird, sind keine weiteren negativen Auswirkungen für das Schutzgut „Landschaft“ zu erwarten.

2.1.5 Schutzgut „Tiere und Pflanzen“

Der Erhalt der Leistung und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes steht beim Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ im Vordergrund.

Das Grundstück besteht derzeit aus einer eher ungepflegten Grünfläche, auf der eine sehr große Blutbuche steht. Durch die Festsetzung einer Grünfläche sowie des Baumes in Verbindung mit einer Fläche mit Erhaltungs- und Bindungsgebot kommt es zu keinen veränderten Auswirkungen auf Tiere oder Pflanzen. Aufgrund der Beibehaltung des derzeitigen Nutzungszustandes bzw. einer Aufwertung der Fläche kann es sogar positive Wirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt haben. Die Fläche wird in einem naturnahen Zustand belassen.

Es werden keine erheblichen negativen Auswirkungen für das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ erwartet.

2.1.6 Schutzgut „Mensch“

Die Lebensgrundlage für den Menschen ist eine intakte Umwelt. Bei der Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ sind vor allem gesundheitliche Aspekte von Bedeutung, die mit der Erholung des Menschen in Zusammenhang stehen. Daher müssen bei der Untersuchung vor allem die Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm, Gerüche und weitere Immissionen berücksichtigt werden.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Durch die Änderung der Festsetzung im Bebauungsplan von einem allgemeinen Wohngebiet zu einer privaten Grünfläche mit einem zu erhaltenden Baum werden keine negativen Auswirkungen auf den Menschen erwartet. Es kann sich sogar eine positive Wirkung auf die Erholung des Menschen entfalten.

Durch das Vorhaben werden keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen für das Schutzgut „Mensch“ erwartet.

2.1.7 Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“

Sowohl innerhalb des Plangebietes als auch in der näheren Umgebung sind keine schutzwürdigen Sachgüter, Bodendenkmäler oder Kulturdenkmäler vorhanden.

Daher sind keine Auswirkungen vorhanden.

2.1.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Zwischen den einzelnen Schutzgütern gibt es keine erkennbaren Wechselwirkungen, die von starker Bedeutung sind und die eine Verstärkung von negativen Umweltauswirkungen erwarten lassen.

2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen



Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 werden zusammenfassend keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen verursacht. Es kommt in Teilbereichen sogar zu leichten Verbesserungen aufgrund der zukünftigen Nutzung als private Grünfläche.

2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planänderung ist mit teilweise positiven Umweltauswirkungen zu rechnen. Es wird anstelle einer zulässigen Wohnnutzung eine private Grünfläche festgesetzt, auf der sich ein schützenswerter Baum befindet. Die Fläche kann durch Schutz und Pflege des Baumes und der Grünfläche weiter aufgewertet werden und das Ortsbild stärken.

2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planänderung wären die Festsetzung und der Schutz des Baumes nicht möglich. Die Realisierung der Wohnnutzung wäre weiterhin auf dem Grundstück möglich und könnte damit als Bauland genutzt und der Baum gefällt werden.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Aus der Beschreibung und Bestandsaufnahme der Umwelt und ihrer Bestandteile sowie die Bewertung des Umweltzustandes ergeben sich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen. Hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen gibt es keine weiteren Anforderungen an die Schutzgüter.

2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Bei der Prüfung von alternativen Planungsmöglichkeiten sind vor allem die Ziele und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Damit wird klargestellt, dass Planungsalternativen nicht außerhalb des Plangebietes möglich sind.

In diesem Bebauungsplanverfahren sind keine alternativen Planungen möglich, da durch die Erstellung der Bebauungsplanänderung ein Baum aus städtebaulichen und naturschutzfachlichen Gründen festgesetzt und damit geschützt werden soll.

3 Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht

3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Ermittlung von Beeinträchtigungen

Bei der Bestandsaufnahme des aktuellen Umweltzustandes und der Beurteilung von möglichen Umweltauswirkungen wurden neben einer Ortsbegehung sowohl bereits vorliegende Konzepte und Pläne als auch neu erstellte Gutachten und Erhebungen genutzt.

Bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht gab es keine Schwierigkeiten - wie zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Es werden keine nachteiligen Auswirkungen auf den Umweltzustand erwartet. Eine Überwachung erheblicher unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung erfolgt im Rahmen fachgesetzlicher Verpflichtungen zur Umweltüberwachung



nach Wasserhaushaltsgesetz, Bundesimmissionsschutzgesetz (Lärm, Luftqualität), Bundesbodenschutzgesetz (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie gegebenenfalls weitere Regelungen.

4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 wird der bisher rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 82 sowohl zeichnerisch als auch textlich innerhalb des aktuellen Geltungsbereiches geändert. Diese Bebauungsplanänderung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt eines Baumes und damit den Vorrang des Naturschutzes vor dem Baurecht. Vom Vorhaben gehen keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 BauGB aus. Durch die Festsetzung des Baumes und der privaten Grünfläche sind keine negativen Umweltauswirkungen innerhalb des Plangebietes zu erwarten.

C Städtebauliche Daten

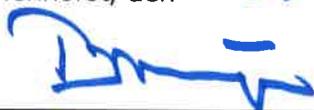
Plangebietsgröße	593,93 m ²
Private Grünfläche	386,51 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	207,42 m ²

D Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss	11.10.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB	14.12.2016 - 06.01.2017
Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	27.02.2017 - 28.03.2017
Satzungsbeschluss	21.06.2017
Erneuter Satzungsbeschluss (mit rückwirkender Inkraftsetzung zum 19.07.2017 gemäß § 214 (4) BauGB)	19.05.2020

Delmenhorst, den

22.7.16



Fritz Brünjes
(Fachbereichsleiter Planen, Bauen,
Umweltschutz, Landwirtschaft und
Verkehr)

Delmenhorst, den

22.07.2020



U. Ihm
- Baudirektor-
(Fachdienstleiter Stadtplanung)



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 "Welsestraße/Welsehof"

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 11.10.2016 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Welsestraße/Welsehof“ im Bereich des Flurstücks 136/60 Ecke Welstraße/Welsehof beschlossen. Der Beschluss wurde am 13.10.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB amtlich bekannt gemacht. Ziel der städtebaulichen Planung ist der Erhalt und Schutz des Baumes aus naturschutzfachlichen und städtebaulichen Gründen sowie dessen Bedeutung für das Ortsbild. Zu diesem Zweck wird der Baum in der Bebauungsplanänderung festgesetzt sowie ergänzend eine private Grünfläche mit Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern etc.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bauleitplans wurden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB auch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Die städtebauliche Planung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter, die im Umweltbericht dargestellt werden.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 fand in der Zeit vom 14.12.2016 bis einschließlich 06.01.2017 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gebeten, vorliegende umweltrelevante Daten und Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, zur Verfügung zu stellen. Die in diesem Verfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden sorgfältig geprüft. Abwägungsrelevante Sachverhalte zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 "Welsestraße/Welsehof" wurden innerhalb dieses Verfahrens jedoch nicht vorgetragen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 27.02.2017 bis einschließlich 28.03.2017 statt. Die in diesem Verfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden sorgfältig geprüft.

Nach dem gesamten Planungsprozess und der Öffentlichkeitsbeteiligung sind der private Belang der uneingeschränkten Eigentumsausübung und der öffentliche Belang auf Erhalt des Baumes gegeneinander und untereinander abzuwägen:



- Aus baurechtlicher Sicht ist die Errichtung eines Wohngebäudes laut dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 82 vom 29.07.1977 zulässig. Dieser setzt ein allgemeines Wohngebiet mit offener Bauweise und 2 Vollgeschossen fest. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 und die Geschossflächenzahl 0,7. Die nicht überbaubare Fläche an der Welsestraße beträgt 6 m. Der Baum ist im Bebauungsplan nicht als schützenswert festgesetzt. Das ursprüngliche Grundstück war zum Zeitpunkt der Planaufstellung mit dem Gebäude Welsehof 5 bebaut. Südlich grenzte eine überbaubare Fläche an, auf der sowohl eine Erweiterung des Gebäudes als auch der Bau eines selbständigen Wohngebäudes zulässig war. In den vergangenen 40 Jahren wurde bislang kein Gebrauch vom bestehenden Baurecht gemacht. 1994 wurde das Grundstück geteilt (Teilungsgenehmigung 03.02.1994), sodass hier ein selbständig bebaubares Grundstück entstand. Dieser Baum hatte zu diesem Zeitpunkt noch nicht die heutigen Ausmaße sowie die Bedeutung für das Ortsbild. Nach der Teilung vor über 20 Jahren wurde weiterhin kein Gebrauch vom bestehenden Baurecht gemacht. Der Baum konnte sich weiter ungestört entwickeln und erlangte dadurch sowohl die hohe naturschutzfachliche als auch die hohe städtebauliche Bedeutung für das Ortsbild.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 sieht grundlegende Veränderungen der vorherigen Festsetzungen vor, um den Baum an diesem Standort zu schützen und zu erhalten. Der Baum wurde aus diesem Grund im November 2016 durch einen von der Stadt Delmenhorst beauftragten Baum-Sachverständigen begutachtet und auf Schäden und Krankheiten kontrolliert. Die Vitalität sowie die Standfähigkeit wurden vom Baum-Sachverständigen als gut befunden. Der Baum ist aus Sicht des Sachverständigen als schützenswert einzustufen. Aus dem derzeit zulässigen allgemeinen Wohngebiet wird stattdessen eine private Grünfläche mit teilweiser Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern etc. Innerhalb dieser Fläche wird der Baum als zu erhaltend im Bebauungsplan festgesetzt.

Der Baum steht dem privaten Interesse auf uneingeschränkte Eigentumsausübung entgegen, da die Bebaubarkeit des Grundstücks verhindert wird. Dies ist ein Eingriff in das Recht des Eigentums. Der Stadt Delmenhorst ist dieser Eigentumsbelang bewusst. Aufgrund der bisherigen Unterlassung jeglicher Nutzung seitens des Eigentümers setzt sich die sehr große städtebauliche Bedeutung (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 und Nr. 7 BauGB) gegenüber der Eigentumsausübung mittels Bebauung durch. Der Naturschutz und die Bedeutung für das Ortsbild stellen öffentliche Belange dar. Ein alter, vitaler Baum ist innerhalb von dichten Siedlungsgebieten sehr selten geworden und daher erhaltens- und schützenswert. Dies wurde durch einen Baum-Sachverständigen mittels eines Gutachtens bestätigt.

Die öffentliche Verkehrsfläche befindet sich in diesem Bereich bereits seit mehreren Jahrzehnten. Der Baum steht seit ca. 130 Jahren an diesem Standort und hat sich über die Jahrzehnte den örtlichen und verkehrlichen Verhältnissen und Gegebenheiten angepasst. Die als gut eingestufte Vitalität des Baumes wird vom Baumgutachter bestätigt. Es wird von einer weiteren Standzeit des Baumes von mindestens einigen



Jahrzehnten ausgegangen, sofern sich die aktuelle Standortsituation nicht wesentlich ändert bzw. verschlechtert. Durch einen Rückbau der Straße sowie weitere Veränderungen könnte sich die derzeitige Situation nachteilig auf den Baum auswirken.

Bei der Gewichtung des privaten Interesses auf Umsetzung des bestehenden Baurechts und dem öffentlichen Interesse auf Erhalt und Schutz des Baumes für die Natur und das Ortsbild wird dem öffentlichen Interesse der Vorrang gegeben.

Nach der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergaben sich keine inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfes.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei der Prüfung von alternativen Planungsmöglichkeiten sind vor allem die Ziele und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Damit wird klargestellt, dass Planungsalternativen nicht außerhalb des Plangebietes möglich sind.

In diesem Bebauungsplanverfahren sind keine alternativen Planungen möglich, da durch die Erstellung der Bebauungsplanänderung ein Baum aus städtebaulichen und naturschutzfachlichen Gründen festgesetzt und damit geschützt werden soll.

Delmenhorst, den 22.07.2020



U. Ihm

- Baudirektor

(Fachdienstleiter Stadtplanung)

