

B e g r ü n d u n g



zum Bebauungsplan Nr. 40, Änderungsplan - Teilabschnitt 5 -

mit Änderungen in einem Teilbereich südlich des Stickgraser Dammes zwischen Pestalozziweg und Katenkampstraße in Delmenhorst

I. Bestehende Planung, bisherige Entwicklung im Planungsgebiet

Der Planungsbereich liegt im östlichen Stadtgebiet und umfaßt eine Fläche von ca. 1,13 ha. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt etwa 1,4 km.

Für den Bereich des Änderungsplanes gelten zur Zeit die vom Rat der Stadt am 24. 6. 1970 und 21. 10. 1975 als Satzung beschlossenen Bebauungspläne Nr. 40 und Nr. 117 (zu einem geringfügigen Teil). Die Bebauungspläne setzen hier Flächen für den Gemeinbedarf fest, auf denen Altenheime und Kindergärten errichtet werden dürfen. Die baulichen Anlagen des evangelischen Altenheimes und des evangelischen Kindergartens waren zum Zeitpunkt der Aufstellung der Bebauungspläne zum größten Teil bereits vorhanden. Desweiteren ist im Bebauungsplan Nr. 40 eine ca. 2.600 m² große Kinderspielfläche festgesetzt, die jedoch nur teilweise angelegt ist. Die übrige Fläche stellt sich in der Örtlichkeit als öffentliche Parkanlage mit umfangreichem alten Baumbestand dar und dient den Bewohnern dieses Stadtteils und des angrenzenden Stephanus-Altenpflagestiftes als Erholungsfläche.

Als vorbereitender Bauleitplan besteht für das Gebiet der Stadt Delmenhorst der am 22. 5. 1979 vom Rat der Stadt beschlossene Flächennutzungsplan. Die künftigen Festsetzungen im Änderungsplan - Teilabschnitt 5 - zum Bebauungsplan Nr. 40 werden nicht mehr im Einklang mit den bestehenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes stehen. Aus diesem

Grunde wird im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung - Teilabschnitt 40 - eine Änderung der Darstellungen aus dem Jahre 1979 erfolgen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) Baugesetzbuch (BauGB) zu diesem Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 40 durchgeführt.

Sonstige rechtsverbindlichen Bauleitpläne liegen für den Änderungsbereich nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

II. Anlaß der Planänderung und Planungsziel

Nach den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40 können im Änderungsbereich im Rahmen der ausgewiesenen Flächen für den Gemeinbedarf Altenheime und Kindergärten errichtet werden. Darüber hinaus trifft der bestehende Bebauungsplan die Festsetzung, daß im Bereich des Eckgrundstücks Stickgraser Damm / Pestalozziweg ein ca. 2.600 m² großer Kinderspielplatz anzulegen ist.

Das ev.-luth. Stephanus-Altenpflegestift ist mit der Bitte an die Stadt Delmenhorst herangetreten, bauleitplanerische Möglichkeiten für eine Erweiterung der Altenpflegeeinrichtungen zu schaffen. Mit der Erweiterung soll dem dringenden Bedarf an Kurzzeit- und Tagespflegeplätzen in diesem Stadtteil Rechnung getragen werden. Diese Erweiterung kann jedoch nicht mehr auf den im Eigentum des Stiftes befindlichen Flächen umgesetzt werden. Die einzige Erweiterungsmöglichkeit wäre im südlichen Bereich im Anschluß an den bestehenden Wohntrakt vorhanden. Diese im Bebauungsplan ausgewiesene überbaubare Fläche soll jedoch für die in den nächsten Jahren geplante Erweiterung dieses Wohntraktes - der Bedarf hierfür zeichnet sich bereits heute ab - vorgehalten werden. Für den organisatorischen Ablauf innerhalb des Altenpflegestiftes wäre eine Inanspruchnahme dieser Fläche für die jetzt angestrebte Nutzung darüber hinaus nicht sinnvoll. Aus diesem Grunde ist die Stadt Delmenhorst bereit, eine Teilfläche des benachbarten städtischen Grundstücks, daß im geltenden Bebauungsplan als Kinderspielplatz

ausgewiesen ist, für den Neubau von Kurzzeit- und Tagespflegeplätzen zur Verfügung zu stellen. Eine Unterbringung dieser Einrichtungen an einem anderen Standort im näheren Einzugsbereich des Stiftes kommt nicht in Betracht, da die geplanten Einrichtungen in die bestehenden Funktionsabläufe integriert werden müssen. Darüber hinaus stehen entsprechende Flächen nicht zur Verfügung.

Die Kirchengemeinde St. Stephanus verfügt zum jetzigen Zeitpunkt lediglich über einen Raum (Gemeindesaal) in dem bestehenden Kindergartengebäude, in dem Gottesdienste durchgeführt werden können. Da dieser Raum wegen fehlender anderer Möglichkeiten auch für die Ausübung sämtlicher anderer mit dem Gemeindeleben verbundenen Handlungen zur Verfügung gestellt werden muß, hat sich die Kirchengemeinde ebenfalls an die Stadt gewandt. Sie beabsichtigt die Errichtung einer Kapelle und kann diese Bauabsicht ebenfalls auf eigenen Flächen nicht realisieren. Für diese Zwecke wäre allenfalls ein Anbau an der Nordseite des bestehenden Kindergartengebäudes in Betracht gekommen. Auf diesen Flächen wird zur Zeit der für die bestehenden Einrichtungen erforderliche Stellplatzbedarf nachgewiesen. Sofern diese Flächen für eine andere Nutzung in Anspruch genommen werden sollen, kann der Stellplatzbedarf nicht mehr nachgewiesen werden, da geeignete Flächen nicht zur Verfügung stehen. Eine Ablösung der Stellplätze kommt nicht in Betracht, denn die Abdeckung des Bedarfs in unmittelbarer Nähe der Einrichtungen ist dringend geboten (für Kirchenbesucher, Kinder, ältere Bürger, Behinderte usw.). Die Kapelle soll deshalb ebenfalls im Bereich der angrenzenden städtischen Fläche errichtet werden.

Die beabsichtigten Baumaßnahmen reduzieren die ausgewiesene Kinderspielplatzfläche erheblich. Für diese Zwecke würde lediglich noch eine Fläche im Einmündungsbereich Pestalozziweg / Stickgraser Damm zur Verfügung stehen. Aus städtebaulicher Sicht und aus Gründen der Sicherheit der Benutzer ist es nicht vertretbar, die restliche Spielplatzfläche an dieser Stelle zu belassen und nur die aufzgebende Teilfläche an anderer Stelle neu anzulegen. Es ist

deshalb vorgesehen, die Spielplatzfläche auf diesem Eckgrundstück insgesamt aufzugeben und im Zuge der Umplanungen der im Bebauungsplan Nr. 40 ausgewiesenen Sportplatzfläche nördlich des Stickgraser Dammes in gleicher Größe bauleitplanerisch neu abzusichern. Hierfür ist jedoch ein weiteres Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 40 erforderlich. Es ist beabsichtigt, dieses Änderungsverfahren in Kürze einzuleiten.

Nach § 1 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) haben die Gemeinden die Aufgabe Bauleitpläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich geworden ist. Der bestehende dringende Bedarf an Einrichtungen für die Altenpflege und kirchlichen Einrichtungen in diesem Stadtgebiet von Delmenhorst hat den Rat der Stadt dazu bewogen, dem Anliegen des Stiftes und der Kirche zu entsprechen und Teile des benachbarten städtischen Grundstücks für die Errichtung der geplanten baulichen Anlagen zur Verfügung zu stellen. Aus diesem Grunde wurde der Beschluß gefaßt, den Bebauungsplan Nr. 40 in dem genannten Bereich zu ändern. In den Änderungsplan soll aus Gründen der Übersichtlichkeit und im Hinblick auf die künftigen Zweckbestimmungen auch der vom Bebauungsplan Nr. 117 erfaßte Teilbereich der Gemeinbedarfsfläche einbezogen werden.

Grundsätzliches Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Errichtung der geplanten baulichen Anlagen des Altenpflegestiftes und der Kirchengemeinde zu schaffen. Darüber hinaus wird der festgesetzte Kinderspielplatz an dieser Stelle aufgehoben. Im Rahmen eines weiteren Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 40 für die zur Zeit festgesetzte Schulsportfläche nördlich des Stickgraser Dammes ist vorgesehen, den Spielflächenbedarf im Umfang der jetzt aufzugebenden Fläche bauleitplanerisch abzusichern. Dieser Standort ist für die Spielplatznutzung aus städtebaulicher Sicht besser geeignet als der bisherige Standort im Einmündungsbereich des Pestalozziweges in den Stickgraser Damm.

Die für die baulichen Anlagen nicht benötigten Flächen werden entsprechend der heute tatsächlich vorhandenen Nutzung als öffentliche Parkanlage ausgewiesen und damit weiterhin der Bevölkerung dieses Stadtteils und den alten Menschen des angrenzenden Stiftes als Naherholungsfläche dienen.

Die bisher in den Bebauungsplänen Nr. 40 und Nr. 117 festgesetzten Zweckbestimmungen für die Gemeinbedarfsflächen werden lediglich aktualisiert, da die tatsächlichen Nutzungen nicht in allen Bereichen der festgesetzten Zweckbestimmung entsprechen. Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber den bisherigen Festsetzungen korrigiert und auf die vorhandenen und beabsichtigten Nutzungen abgestellt.

Die geplanten baulichen Anlagen im Geltungsbereich des Änderungsplanes stellen einen Eingriff im Sinne des § 7 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatSchG) dar. Im Zusammenhang mit dieser Bebauungsplanänderung hat die Stadt daher die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes in Auftrag gegeben. Die zur Kompensation des Eingriffs erforderlichen Maßnahmen sind dort eingehend beschrieben worden. Sofern dies auf der Grundlage der Planzeichenverordnung möglich ist, werden die Aussagen des Grünordnungsplanes durch entsprechende Festsetzungsmerkmale in den Änderungsplan übernommen. Damit ist sichergestellt, daß die Kompensation des Eingriffs so weit wie möglich innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt. Der darüber hinausgehende Kompensationsbedarf beansprucht die Bereitstellung von Ersatzflächen außerhalb des Planbereiches.

III. Planinhalt

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 sieht im § 1 vor, die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung festzusetzen. Entsprechend dieser Bestimmung und unter Berücksichtigung der vorhandenen und geplanten Bebauung in diesem Bereich wurde die Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf beibehalten. Es wurde ledig-

lich eine Veränderung der Zweckbestimmungen vorgenommen. Während im Bereich der Gemeinbedarfsflächen bisher lediglich Altenheime und Kindergärten errichtet werden konnten, sind künftig alle baulichen Anlagen und Einrichtungen zulässig, die sozialen und kirchlichen Zwecken dienen. Mit dieser Festsetzung wird eine eventuelle spätere Umorganisation innerhalb der baulichen Anlagen von vornherein ermöglicht. Städtebauliche Gründe stehen derartigen Umnutzungen nicht entgegen.

Im Änderungsplan wurde die Anzahl der Vollgeschosse auf III, II bzw. I begrenzt. Diese Geschosßzahlen wurden teilweise aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 40 übernommen. Im nördlichen Geltungsbereich wurde die zulässige Geschosßzahl von III auf II zurückgenommen und entlang des Pestalozziweges von II auf III angehoben. Für den Kapellenneubau am Stickgraser Damm wurde ein Vollgeschosß als Höchstgrenze festgesetzt. Die unterschiedlichen Geschosßigkeiten orientieren sich an dem tatsächlichen Bedarf und sind durch Nutzungsgrenzen von einander getrennt.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde durch die Festlegung von Grund- und Geschosßflächenzahlen geregelt. Diese Zahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grund- und Geschosßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO höchstens zulässig sind. Aufgrund der unterschiedlich festgesetzten Geschosßigkeiten wurden die Grund- und Geschosßflächenzahlen ebenfalls differenziert festgelegt.

Die bisher festgesetzte geschlossene Bauweise wird nicht beibehalten. Im Geltungsbereich wurde die abweichende Bauweise (s) festgesetzt. Danach sind Gebäudelängen über 50,0 m zulässig. Die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind jedoch einzuhalten. Mit dieser Festsetzung wurde in Teilen dem Bestand Rechnung getragen. Der bestehende Hauptbaukörper des Stephanusstiftes ist etwa 73 m lang. Die geplante Erweiterung des Wohntrakts des Stiftes erfordert ebenfalls die Festsetzung der abweichenden Bauweise. Zur Wahrung der optimalen Funktionsabläufe innerhalb des Gebäudes und zur Deckung künftigen wei-

teren Bedarfs bestehen Möglichkeiten, das bestehende Gebäude entlang des Pestalozziweges und der Katenkampstraße zu verlängern.

Die überbaubaren Flächen des Änderungsplanes sind gegenüber den nicht überbaubaren Flächen mittels Baugrenzen abgegrenzt worden. Infolge einer textlichen Festsetzung dürfen auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung sowie bauliche Anlagen nach § 12 (1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung nicht errichtet werden. Diese Flächen sind als Grundstücksfreiflächen zu nutzen und überwiegend für eine Begrünung vorzuhalten. Die baulichen Erweiterungen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche lösen jedoch einen zusätzlichen Stellplatzbedarf aus. Ausschließlich für diese Zwecke dürfen entlang der Katenkampstraße ausnahmsweise weitere Stellplätze angelegt werden. Der Bereich des festgesetzten Anschlußverbotes ist hiervon jedoch ausgenommen (siehe hierzu TF 1).

Die Fassaden der neu zu errichtenden Baukörper im Geltungsbereich des Änderungsplanes müssen auf mindestens 50 % der Wandflächen begrünt werden. Auf der Grundlage des § 9 (1) 25. a) Baugesetzbuch (BauGB) wurde deshalb eine entsprechende Festsetzung getroffen. Damit wird eine Gliederung monotoner Wandflächen erreicht und auf das Ortsbild positiv Einfluß genommen.

Im Geltungsbereich ist eine besondere Fläche für die Anlegung von Stellplätzen festgesetzt worden. Sie wird bereits heute als solche genutzt und ist nur bedingt ausgebaut. Sie dient ausschließlich dem Nachweis des Stellplatzbedarfs für zulässige Nutzungen im Bereich der Gemeinbedarfsflächen. Im Zuge der beabsichtigten Neugestaltung sind die Stellplatzflächen mit großkronigen, heimischen Laubgehölzen zu überstellen. Diese Bäume sind in zu begrünende Pflanzflächen von mindestens 6 m² Größe bei einer Mindestbreite von 2 m zu pflanzen. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume richtet sich nach der Anzahl der Stellplätze, die sich bei Neuan-

lage der Stellplätze ergibt. Als Richtwert soll dazu 1 Baum je 4 Stellplätze gelten (siehe hierzu TF 3).

Der nicht für den Gemeinbedarf in Anspruch genommene Teil der heute als öffentlicher Kinderspielplatz ausgewiesenen städtischen Grundstücksfläche wurde im Änderungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird die heute tatsächlich vorhandene Nutzung als Naherholungsfläche bauleitplanerisch gesichert. Die Fläche dient ausnahmslos dem Erholungszweck und darf aus diesem Grunde - außer in Notfällen - nicht befahren werden. Es erfolgte die Festsetzung einen Anschlußverbots an die öffentlichen Verkehrsflächen des Pestalozziweges und des Stickgraser Dammes.

Ein Anschlußverbot wurde ebenfalls an der Südostseite der Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgte zum Schutz der bestehenden Baumreihe an der Katenkampstraße.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist ein umfangreicher Baum- und Strauchbestand vorhanden, der das Ortsbild an dieser Stelle wesentlich prägt und daher sowohl aus ökologischer als auch aus städtebaulicher Sicht zu erhalten ist. Es sind jedoch umfangreiche Pflegemaßnahmen erforderlich und regelmäßig zu wiederholen. Darüber hinaus sind für abgängige Bäume und Sträucher Ersatzpflanzungen mit heimischen Laubbäumen und Gehölzen vorzunehmen. Die Verpflichtung ist über die textliche Festsetzung Nr. 2 im Änderungsplan gesichert.

Im Geltungsbereich des Änderungsplanes ist ein umfangreicher älterer Baumbestand vorhanden. Diese Bäume sind ortsbildprägend und ökologisch von großer Bedeutung. Sie wurden daher auf der Grundlage des § 9 (1) 25. b) BauGB im Änderungsplan als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Sofern aus diesem Bestand künftig Bäume entfernt werden müssen, sind Ersatzpflanzungen mit großkronigen, heimischen Laubbäumen in Absprache mit der Stadt Delmenhorst durchzuführen.

Im Zuge der Baumaßnahmen müssen zahlreiche ältere Bäume beseitigt werden. Für diese Bäume sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Anzahl sowie die genaue Lage der Bäume muß im Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden.

Die vorhandene Baumreihe entlang der Katenkampstraße soll durch einen neu anzupflanzenden Baum ergänzt werden. Hierzu wurde eine Festsetzung auf der Grundlage des § 9 (1) 25. a) BauGB getroffen.

Mit der getroffenen Festsetzung "zu erhaltende Bäume" wurden nicht alle nach der Satzung über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) der Stadt Delmenhorst zu schützenden Bäume erfaßt. Auf den § 3 dieser Satzung wird sowohl in der Planzeichnung als auch an dieser Stelle besonders hingewiesen.

Im gesamten Geltungsbereich dürfen erforderliche Wegeflächen nur mit wasserdurchlässigen und -speicherfähigen Belagsarten befestigt werden. Stellplätze und Feuerwehrzufahrten sind mit begrünungsfähigen, wasserdurchlässigen und -speicherfähigen Belagsarten zu versehen (siehe hierzu TF 4). Mit dieser Festsetzung wurde die Inanspruchnahme von Böden und die Beeinträchtigung natürlicher Bodenfunktionen so gering wie möglich gehalten.

An der Westseite der Katenkampstraße ist im Bereich der Gemeinbedarfsfläche eine Gasbezirksreglerstation der Stadtwerke Delmenhorst vorhanden. Diese Anlage wurde in den Änderungsplan übernommen und auf der Grundlage des § 9 (1) 12. BauGB als Fläche für die Gasversorgung festgesetzt.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Kampfmittel oder Bombenblindgänger aus dem zweiten Weltkrieg im Erdreich zu vermuten. Die Polizeidirektion Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst - hat der Stadt diese Vermutung nach Auswertung der dort vorliegenden Luftbilder der Alliierten im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mitgeteilt. Von dort wird eine Boden- sondierung für erforderlich gehalten. Da dem

Kampfmittelbeseitigungsdienst laufend neue Luftbilder zur Verfügung gestellt werden, die unter Umständen den Verdacht auch entkräften können, wurde eine Bodensondierung während des Bebauungsplanverfahrens nicht für erforderlich gehalten. Im Rahmen der Plandurchführung haben die jeweiligen Bauherren jedoch mit der Polizeidirektion Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst - abzuklären, ob und in welchen Bereichen eine Bodensondierung erforderlich ist. Aus diesem Grunde erfolgte eine Kennzeichnung nach § 9 (5) Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan.

In den Änderungsplan wurde der Hinweis aufgenommen, daß etwaige bei der Plandurchführung zutage tretende ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunde bei der Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für Denkmalpflege meldepflichtig sind.

IV. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die vom Geltungsbereich des Änderungsplanes erfaßten Flächen sind zum Teil mit den bestehenden Einrichtungen des Stephanus-Altenpflegestiftes und dem Kindergarten der Kirchengemeinde St. Stephanus bebaut. Darüber hinaus besteht im Einmündungsbereich des Pestalozziweges in den Stickgraser Damm eine parkähnliche Grünanlage, die nur in einem geringfügigen Teilbereich eine ausgebaute öffentliche Kinderspielplatzfläche aufweist, obwohl die gesamte Fläche im Bebauungsplan Nr. 40 als öffentlicher Kinderspielplatz festgesetzt ist. Das Ortsbild wird durch den umfangreichen alten Baumbestand im Bereich dieser Grünfläche geprägt. Die Grünfläche ist die einzige derartige Fläche in diesem Stadtgebiet. Insofern kommt ihr eine hohe Erholungswertfunktion und Bedeutung für den Naturhaushalt zu.

Die geplanten Baumaßnahmen des Stephanusstiftes und der Kirchengemeinde stellen einen Eingriff im Sinne des § 7 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG) dar, der durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden muß. Nach der geltenden Rechtslage stellt der Bebauungsplan selbst zwar keinen Eingriff dar, er bereitet ihn jedoch faktisch vor.

Die Stadt Delmenhorst hat aus diesem Grunde die Ausarbeitung eines Grünordnungsplanes in Auftrag gegeben, dessen Aussagen - soweit dieses durch Festsetzungen im Sinne der Planzeichenverordnung möglich ist - in den Änderungsplan übernommen wurden.

Grundlagen für die Ausarbeitung des Grünordnungsplanes bilden der bestehende Bebauungsplan Nr. 40 und der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 im Teilabschnitt 5. Aufgrund der in dem Änderungsplanentwurf festgelegten Vorgaben lassen sich die wesentlichen Nutzungskonflikte ermitteln. Darüber hinaus gibt der Planentwurf einen groben Überblick über die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Naturhaushalt, Landschaftsbild und Erholung ergeben sich aus der Überbauung und Neuversiegelung von Grundflächen, aus der Nutzungsänderung von Flächen sowie durch anlage- und baubedingte Eingriffe. Letztere fließen in die vorgelegte Konfliktanalyse nur bedingt ein, da eine genaue Ermittlung von Qualität und Quantität bau- und anlagebedingter Beeinträchtigungen erst mit der Konkretisierung von Art und Umfang der geplanten Bauvorhaben möglich ist.

Mit der Neuversiegelung und Überbauung von weiteren Grundflächen in diesem Bereich werden wesentliche ökologische Funktionen und Eigenschaften des Bodens nachhaltig beeinträchtigt.

Auf den von der Überbauung und Versiegelung betroffenen Grundflächen wird der natürliche Wasserkreislauf, insbesondere Niederschlagswasser und Wasserverdunstung, unterbrochen. Die Grundwasserneubildung wird erheblich reduziert.

Das Mikroklima des Untersuchungsraumes wird sich durch die Beseitigung von Vegetation und durch die Vergrößerung des Gebäudevolumens verändern. Die mit der Bebauung verbundene Anhäufung von Gesteinsmaterial führt als Wärmespeicher zu einer Angleichung der Temperaturunterschiede zwischen Tag

und Nacht. Luft- und Bodentrockenheit werden sich mit der raschen Abführung des Niederschlagswassers und der reduzierten Verdunstung erhöhen.

Durch die Beseitigung von Bäumen und der Vergrößerung der Baukörper wird sich das Landschafts-/Stadtbild nachhaltig verändern, d.h. die Gebäudestrukturen, die bisher weitgehend von Vegetation verdeckt waren, werden optisch in den Vordergrund treten. Neben den negativen visuellen Veränderungen wird die Erholungsfunktion der ohnehin schon kleinen Fläche durch die geplante Bebauung weiter eingeschränkt.

Das Zielkonzept und die landschaftspflegerischen Maßnahmen orientieren sich an den Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege des § 2 NNatG sowie den landschaftsökologischen Gegebenheiten und der Entwicklungsfähigkeit der Umweltfaktoren im Planungsraum.

Aus landschaftspflegerischer Sicht ergeben sich die folgenden grundsätzlichen Zielsetzungen, um die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den betroffenen Landschaftsraum / Stadtgebiet zu mindern:

- Schutz, Erhalt und Optimierung ökologisch wertvoller Strukturen (hier hauptsächlich Einzelbäume)
- Einbindung der bestehenden Strukturen in die Neuplanungen (wichtiger Aspekt der Vermeidung)
- Beachtung ökologischer Gesichtspunkte bei der Planung von Gebäuden und Nebenflächen (wichtiger Punkt zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen)
- Minimierung von Flächenversiegelungen
- Reduzierung von Aufheizungseffekten

Um die Beeinträchtigung des Landschafts-/Stadtbildes ausgleichen zu können, bedarf es einer landschaftsgerechten Neugestaltung und -begrünung der neu entstehenden bzw. verbleibenden Teilräume. Die vorhandene Begrünung (Bäume und Gehölze) ist durch geeignete Pflegemaßnahmen zu optimieren.

Mit dem grünordnerischen Maßnahmenkonzept wird eine Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und/oder eine Optimierung betroffener Landschaftsfunktionen sowie ein Ausgleich bzw. Ersatz für nicht vermeidbare Eingriffe erzielt.

Der Grünordnungsplan, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes und der dazugehörigen Begründung ist, sind die einzelnen grünorderischen Maßnahmen eingehend beschrieben. Darüber hinaus werden Empfehlungen ausgesprochen, die durch entsprechende Festsetzungsmerkmale in die Planzeichnung übernommen wurden.

Im Planbereich selbst kann der Eingriff nicht in ausreichendem Maße kompensiert werden. Aus diesem Grunde enthält der Grünordnungsplan Maßnahmvorschläge für die Kompensation des Eingriffs außerhalb des Planbereiches. Auf einer ca. 2.750 m² großen Fläche nördlich des Stickgraser Dammes sollen neben der Ausweisung des aufzugebenden Kinderspielplatzes und Schaffung neuer Erholungsflächen weitere Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie neu anzupflanzende Bäume) durchgeführt werden. In einem weiteren Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 40 wird diese Fläche für diese Zwecke bauleitplanerisch gesichert (s. Anlage zur Begründung).

Die Kompensationsmaßnahmen müssen spätestens bis zum Ende der Baumaßnahmen ausgeführt werden.

Der Eingriff kann nicht vermieden werden, da den eingangs beschriebenen sozialen Belangen - die dringende Schaffung von Einrichtungen der Altenpflege und von kirchlichen Einrichtungen - im Rahmen der Bauleitplanung in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen ist. Mit den im Grünordnungsplan aufgezeigten Maßnahmen wird der Eingriff, den die beabsichtigten baulichen Anlagen darstellen werden, jedoch minimiert. Nach Abwägung der sozialen Belange und der Belange Natur und Landschaft gegeneinander und untereinander werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei

Durchführung der zuvor genannten Kompensationsmaßnahmen ausreichend berücksichtigt.

V. Kinderspielplätze

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 wurde zur Deckung des Bedarfs in der näheren Umgebung ein ca. 2.600 m² großer Kinderspielplatz planungsrechtlich gesichert. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Delmenhorst. Der Kinderspielplatz ist jedoch in der Örtlichkeit nur zu einem kleinen Teil vorhanden. Der übrige Bereich ist als öffentliche Parkanlage angelegt und dient als Naherholungsfläche für die Bewohner des Stadtteils und des Stephanusstiftes. Der Kinderspielplatz soll an dieser Stelle nicht bestehen bleiben, da die noch zur Verfügung stehende Fläche für diese Zwecke nicht geeignet ist. Im Rahmen einer weiteren Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 soll der Spielplatz in gleicher Größe nördliche des Stickgraser Dammes bauleitplanerisch gesichert werden. Das Planänderungsverfahren soll kurzfristig eingeleitet werden.

VI. Kosten und Folgemaßnahmen

Die umgebenden Straßen sind weitestgehend ausgebaut. Veränderungen sollen bis auf weiteres nicht vorgenommen werden. Dennoch ist die Verwirklichung des Änderungsplanes mit kostenwirksamen Maßnahmen verbunden. Die Stadt muß bis zum Abschluß der Baumaßnahmen die Kinderspielplatzfläche am neuen Standort nördlich des Stickgraser Dammes anlegen. Die erforderlichen Flächen befinden sich bereits im Eigentum der Stadt. Die voraussichtlichen Kosten werden nach heutigem Stand auf ca. 160.000,-- DM geschätzt.

Die Aufstellung eines Sozialplanes nach § 180 BauGB ist bei der Verwirklichung des Änderungsplanes nicht erforderlich.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des 4. Teiles des Baugesetzbuches sind nicht zu erwarten. Sollten sie dennoch er-

forderlich werden, so bildet dieser Änderungsplan hierfür die Grundlage.

Mit der Bekanntmachung dieses Änderungsplanes nach § 12 BauGB treten die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 40 und 117 im Geltungsbereich dieses Änderungsplanes - Teilabschnitt 5 - zum Bebauungsplan Nr. 40 außer Kraft.

Delmenhorst, den 8. 2. 1994

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung



K. Keller
Stadtbaurat

