

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 251 - U 9 -

„Eutiner Straße - Preetzer Weg“

für einen Bereich zwischen Syker Straße, Lübecker Weg, Bremer Straße
und Kieler Weg

Übersichtsplan

Maßstab 1:10000



Rechtsverbindlich seit:

09.07.1998

Entwurf:

Stadtplanungsamt, Dipl.-Ing. H.U. Rometsch

Zeichnung:

Frau Hullmann

1. Planaufstellung/Aufstellungsbeschluß	2
2. Planunterlage	2
3. Lage, räumliche Begrenzung und allgemeine Beschreibung des Geltungs bereiches des Bebauungsplanes	2
4. Anschlußnutzungen und andere Planungen	2
5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
6. Vorbereitende Bauleitplanung	3
7. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen	3
8. Planungsanlaß	3
9. Planinhalte	4
9.1 Ziele und Zwecke der Planung	4
9.2 Art der baulichen Nutzung	4
9.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	5
9.4 Verkehrliche Erschließung	6
9.5 Kinderspielplatz	8
10. Immissionsschutz	9
11. Landschaftspflegerischer Begleitplan/Eingriffsregelung	10
11.1 Bestandsaufnahme	10
11.2 Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft	11
11.3 Kompensationsmaßnahmen	11
11.4 Ersatzmaßnahmen	15
12. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) und (6) BauGB	16
13. Ver- und Entsorgung	16
Strom-/Wasser-/Gas- und Fernmeldeversorgung	16
Entwässerung	17
14. Altlasten	17
15. Kampfmittel	17
16. Städtebauliche Daten	19
17. Bodenordnung	19
18. Durchführung des Bebauungsplanes und ihre Kosten	20
19. Verfahrensvermerke	21

Begründung

zum Bebauungsplan Nr 251 - U 9 - „Eutiner Straße - Preetzer Weg“

für einen Bereich zwischen Bremer Straße, Kieler Weg, Syker Straße und Lübecker Weg in Delmenhorst.

1. Planaufstellung/Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 05.10.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 251 für einen Bereich zwischen Bremer Straße, Kieler Weg, Syker Straße und Lübecker Weg in Delmenhorst beschlossen.

2. Planunterlage

Als Planunterlage dient eine Karte im Maßstab 1:1000, ausgefertigt vom Katasteramt Delmenhorst nach dem Stand vom 23.07.1993.

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

Das Planungsgebiet liegt etwa auf halber Distanz zwischen dem Stadtzentrum und der östlichen Stadtgrenze.

Das Planzeichen "Grenze des Geltungsbereiches" liegt auf abgemarkten Grenzen, die durch das Katasteramt Delmenhorst eingemessen worden sind. Der Geltungsbereich schließt an die Geltungsbereichsgrenzen der angrenzenden Bebauungspläne unmittelbar an bzw. erfaßt Geltungsbereiche von Bebauungsplänen, die durch den vorliegenden außer Kraft gesetzt werden. Die Belegenheit des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte M 1:10.000 zu ersehen.

4. Anschlußnutzungen und andere Planungen

Das Plangebiet ist vollständig umgeben von den Planbereichen rechtskräftiger Bebauungspläne:

- o Im Norden von dem Bebauungsplan Nr. 176 mit Mischgebiet und zwei Vollgeschossen,
- o im Westen vom Bebauungsplan Nr. 17 und Nr. 97 mit Mischgebiet bei zwei Vollgeschossen
- o im Süden vom Bebauungsplan Nr. 31 mit Mischgebiet bei zwei Vollgeschossen und Allgemeinem Wohngebiet bei zwei Vollgeschossen und
- o im Osten vom Bebauungsplan Nr. 32 mit Mischgebiet, Allgemeinem Wohngebiet und Reinem Wohngebiet bei zwei Vollgeschossen.

5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

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

6. Vorbereitende Bauleitplanung

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 stellt den Planungsraum als Wohnbaufläche und Mischgebietsfläche dar.

Mit der vollständigen Festsetzung für das ganze Plangebiet von Allgemeinem Wohngebiet (§ 4 BauNVO) bleibt der Bebauungsplan hinter den Möglichkeiten des Flächennutzungsplanes zurück. Dies hat seinen Grund darin, daß es schwierig ist, die Entwicklung als Mischgebiet tatsächlich durchzusetzen und daß bei der Erteilung von Baugenehmigungen Probleme auftreten, die darin bestehen, daß Mischgebiete sich oftmals zu Allgemeinen Wohngebieten entwickeln. Diesem Umstand soll die getroffene Festsetzung Rechnung tragen, zumal es ausreichende Möglichkeiten gibt, den Schutzanspruch des Wohngebietes z.B. gegenüber dem Straßenverkehrslärm zu sichern. Durch diese Festsetzung fügt sich das Plangebiet nahtlos in die umgebende Nutzung ein.

Insofern ist der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten.

7. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 251 liegt keine übergeordnete Fachplanung vor.

8. Planungsanlaß

Die Funktion Delmenhorsts als Mittelzentrum, die allgemeine Knappheit von Wohnungen und der Druck auf dem Baulandmarkt schaffen für die Stadt Delmenhorst die Verpflichtung, Bauland verfügbar zu machen. Bevor neues Bauland am Stadtrand bzw. im Außenbereich erschlossen wird, gilt es, die Baulandreserven innerhalb der bebauten Stadtbereiche zu mobilisieren.

Anlaß der Planung bzw. Grundlage für das Planungserfordernis ist die nach wie vor prekäre Situation auf dem Baulandmarkt. Die geringe Verfügbarkeit sowie die Schwierigkeiten und Probleme bei der Ausdehnung der Siedlungsflächen in die freie Landschaft hinein bilden zusammen mit dem Wunsch verschiedener Anlieger, ihre Hintergrundstücke zu bebauen, den konkreten Planungsanlaß. Schmale und bis zu 120 m tiefe Grundstücke, die nur straßenseitig mit einem

Gebäude bebaut sind, stellen ein Baulandpotential dar, welches es zu mobilisieren gilt. Hinzu kommt, daß im Bereich der Einfamilienhäuser und Doppelhäuser ein ungebrochener Bedarf besteht, so daß der Bebauungsplan geeignet ist, dringenden Wohnbedarf im Sinne des § 2 (6) BauGB-MaßnG zu decken. Unter diesen Voraussetzungen ist die Möglichkeit gegeben, das Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zu ersetzen.

Die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 32 mit einer Verkehrsführung vom Kieler Weg zur Eutiner Straße ließ sich trotz jahrelanger Bemühungen nicht umsetzen.

9. Planinhalte

9.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 251 wird das Ziel verfolgt, die nicht realisierbare Planung des Bebauungsplanes Nr. 32 zu revidieren und neuzeitlichen Forderungen an Verkehrsführung und Freiflächengestaltung anzupassen. Mit einer kleinräumigen Erschließung in Form einer Anliegerstraße mit einer Fußwegverbindung zum Lübecker Weg soll erreicht werden, daß nur Ziel- und Quellverkehr in das Gebiet gelangt und dadurch eine Wohnruhe entsteht, die Grundlage für eine hohe Wohnumfeldqualität bildet. Diese Zielrichtung wird weiter unterstützt durch die Festsetzung einer Bebauung mit einem Vollgeschoß im inneren Bereich, so daß ausreichend Freiflächen im privaten und öffentlichen Bereich erhalten werden, die für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur weiteren Verbesserung der Wohnumfeldqualität genutzt werden können. Mit einer Festsetzung der Bauplatzgröße von mindestens 600 m² (siehe textliche Festsetzung Nr. 7) soll erreicht werden, daß etwa 38 kleinere neue Wohngebäude entstehen können, die der vorhandenen Kleinteiligkeit der bestehenden umgebenden Wohnbebauung entsprechen.

9.2 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan Nr. 251 werden vorhandene Nutzungen unmittelbar entlang der umgebenden Straßen (im Gegensatz zum neu zu erschließenden, inneren Bereich) aufgegriffen und dementsprechend Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Anders als im noch rechtskräftigen Bebauungsplan, der Mischgebiet festgesetzt hatte, läßt sich diese Festsetzung heute nicht mehr aufrechterhalten, da das Mischgebiet zu mehr als 90 % Wohnnutzung aufweist; der Schutzanspruch der Wohnnutzung soll gegenüber unzuträglichen Einwirkungen (Verkehrslärm) durch Maßnahmen an Gebäuden begrenzt werden; andererseits sollen in diesem Bereich die Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO, nämlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, und Anlagen für Verwaltungen, nicht jedoch Gartenbaubetriebe und Tankstellen, allgemein zugelassen werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 1).

Im inneren, von der Planstraße neu zu erschließenden Bereich sollen alle im Allgemeinen Wohngebiet möglichen Ausnahmen generell ausgeschlossen werden, damit sich hier ein Wohngebiet mit einem ruhigeren Charakter entwickelt

und so zusammen mit dem geringeren Maß der baulichen Nutzung eine höhere Wohnqualität einstellt (siehe textliche Festsetzung Nr. 2).

9.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Die Grundstücke sollen

- o im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden möglichst intensiv genutzt werden,
- o im Hinblick auf eine Schaffung von hohen Wohnumfeldqualitäten jedoch nur wenig versiegelt werden.

Um diesen Zielkonflikt im Sinne eines Kompromisses zu lösen, wird entlang der Syker Straße, des Lübecker Weges, der Bremer Straße und dem Kieler Weg eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Für Anlagen nach § 19 (4) BauNVO (Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) ist im inneren Bereich an der neuen Erschließungsstraße eine Überschreitung von 33% (siehe textliche Festsetzung Nr. 9), entlang der Plangebietsgrenze 40% (siehe textliche Festsetzung Nr. 10) zulässig. Der Umfang der Versiegelung wird eingegrenzt und gleichzeitig wird durch den dadurch gewonnenen höheren Freiflächenanteil eine höhere Wohnumfeldqualität erreicht.

Im genannten Bereich werden in Anpassung an den Bestand zwei Vollgeschosse zulässig sein, so daß sich das städtebauliche Erscheinungsbild dieser Straßenrandbebauung angemessen entwickeln kann.

In allen anderen rückwärtig gelegenen Bereichen ist eine Bebauung mit nur einem Vollgeschoß zulässig, um zu verhindern, daß eine große Anzahl von Wohneinheiten zu einem unverträglich hohen Ziel- und Quellverkehr auf der neuen Stichstraße führt und damit die Wohnumfeldqualität reduziert.

In den Bereichen mit zwei Vollgeschossen wird bis auf den Bereich an der Syker Straße eine Geschoßflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Damit wird erreicht, daß ein Gebäude, welches die Grundflächenzahl vollständig ausnutzt, in der Regel nicht über die gesamte Fläche zwei Vollgeschosse aufweisen kann, oder aber daß ein vollständig zweigeschossiges Gebäude die Grundflächenzahl nicht voll ausnutzen kann. Somit sind zweigeschossige Gebäude kleiner.

Im Bereich entlang der Syker Straße mit seiner stärkeren Tendenz zur gemischten Nutzung wird GFZ 0,6 festgesetzt, um dort eine geringfügig intensivere Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

Die Geschoßfläche, die in ausgebauten Dachgeschossen errichtet wird, die keine Vollgeschosse sind, wird gemäß § 20 (1) BauNVO ohnehin nicht angerechnet.

Im gesamten Plangebiet wird "abweichende Bauweise" festgesetzt mit einer Beschränkung der Gebäudelänge auf 30 m (siehe textliche Festsetzung Nr. 4). Der "abweichenden Bauweise" liegt die offene Bauweise zugrunde, bei der Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand gemäß NBauO errichtet werden müssen und nicht länger als 50 m sein dürfen. Mit der abweichenden Bauweise wird vermieden, daß durch Zusammenlegung von mehreren Grundstücken die regulär zulässige Gebäudelänge von 50 m, die bei offener Bauweise zulässig wäre, tatsächlich ausgenutzt wird. Eine Gebäudelänge von mehr als 30 m widerspricht

dem Charakter der Bebauung im Plangebiet und in dessen näherer Umgebung und soll demnach nicht ermöglicht werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung haben verschiedene Anwohner und Eigentümer im nördlichen Planbereich Bedenken gegen die Überplanung ihrer Hintergrundstücke erhoben. Hier wurde unter Berücksichtigung berechtigter Bauwünsche von Anliegern und der vorgebrachten Bedenken eine Kompromißlösung für die Gestaltung der überbaubaren Flächen entwickelt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung (vom 05.08. - 06.09.1996) wurden noch einmal Bedenken gegen die Lage der Nutzungsgrenze zwischen der Bebauung entlang der Bremer Straße und dem Bereich um den Wendepunkt (Preetzer Straße) sowie zu den überbaubaren Flächen hinter dem Grundstück Lübecker Weg 38 vorgebracht. Hier wurde in Abwägung der unterschiedlichen Belange entschieden, daß die angesprochene Nutzungsgrenze um 2 - 5 m nach Süden sowie die Nutzungsgrenze westlich der Grundstücke Kieler Weg 9 - 15 um 5 - 7 m nach Westen auf die vorhandene Grundstücksgrenze verlegt werden. Einerseits entspricht dies den Vorstellungen der Antragsteller, andererseits ergeben sich aus dieser geringfügigen Änderung einfacher zu handhabende Verhältnisse für die Umlegung.

Im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes nach der vereinfachten Änderung wurden die rückwärtigen Baugrenzen aus städtebaulicher Sicht noch einmal überprüft und dahingehend abgeändert, daß die Gebäude Lübecker Weg Nr. 50 A und 52 A (wie bereits früher die Gebäude Bremer Straße r. 183 A sowie Lübecker Weg Nr. 48 und 48 A) nicht mehr in die überbaubaren Flächen einbezogen werden, da sie nach ihrer Lage der städtebaulichen Struktur des Gebietes zuwiderlaufen bzw. eine Entwicklung einleiten, die nicht gewollt ist. Diese Gebäude genießen Bestandsschutz und sind in diesem Rahmen uneingeschränkt nutzbar.

Um auf den z.T. reduzierten Grundstücksflächen dennoch eine angemessene Bebauung sicherzustellen, aber gleichzeitig eine unverträglich hohe Dichte zu verhindern, wurden die textlichen Festsetzungen 17 und 18 in den Bebauungsplan aufgenommen:

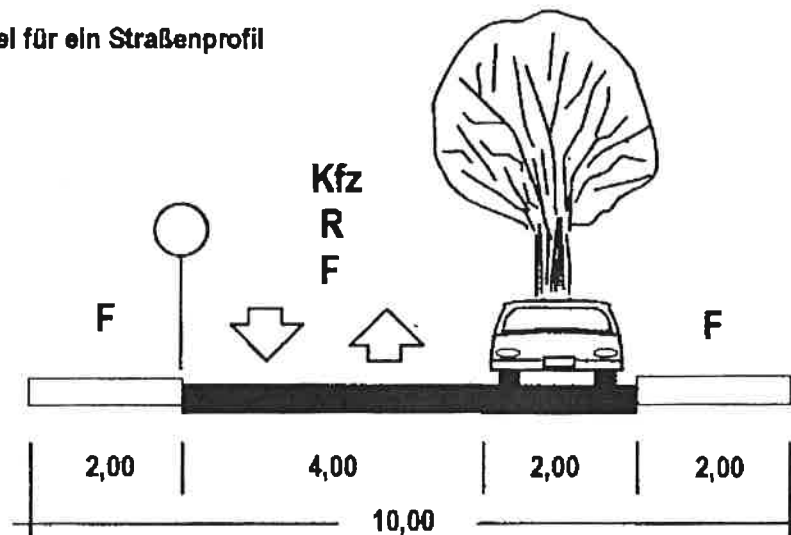
17. Im Bereich hinter den Gebäuden Bremer Straße 173 - 181 ungerade beträgt die Mindestgrundstücksgröße 400 m².
18. Im Bereich hinter den Gebäuden Lübecker Weg 36 - 38 gerade beträgt die Mindestgrundstücksgröße für Doppelhaushälften je 350 m².

9.4 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Straßengevierts Syker Straße, Lübecker Weg, Bremer Straße und Kieler Weg und wird von ihnen erschlossen; diese Straßen sind als Sammelstraßen bzw. innerörtliche Verbindungsstraßen einzustufen.

Für die Erschließung der neu zu bebauenden Flächen war vorgesehen, vom Kieler Weg her eine Straße bis zur Eutiner Straße in das Gebiet hineinzuführen. Die Untersuchungen zum Landschaftspflegerischen Begleitplan haben im Bereich dieser Straßenführung Baumbestände festgestellt, die so wertvoll sind, daß sie erhalten werden sollten. Dadurch ist die Aufrechterhaltung der Erschließungsstraße nicht mehr möglich. Da diese Verbindung innerhalb des Plangebietes aus fachlicher Sicht und aus politischer Sicht für unverzichtbar gehalten wird, soll nunmehr die Verbindung von Nord nach Süd in Form eines Fußweges erfolgen, der innerhalb der öffentlichen Grünfläche geführt wird. Dadurch wird die erwünschte Durchlässigkeit im Gebiet erreicht bei gleichzeitigem Erhalt der wertvollen Landschaftsbestandteile. Mit einer Verkehrsflächenbreite von insgesamt 10 m, in der sämtliche Einrichtungen wie Pflanzbeete, Baumstandorte und öffentliche Parkplätze untergebracht werden sollen, wird die Verkehrsfläche der Eutiner Straße auf ein notwendiges Minimum reduziert, so daß mit der Anlage einer verkehrsberuhigten Zone (30 km/h) oder aber einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Spielstraße entspr. § 325/326 StrVO) von verkehrlicher Seite der Beitrag für die Schaffung einer hohen Wohnumfeldqualität geleistet wird.

Der nördliche Planbereich ist aus erschließungstechnischer Sicht Gegenstand einer Überarbeitung gewesen; es waren im Rahmen der vereinfachten Änderung wiederum Bedenken gegen den Umfang der Verkehrsfläche vorgebracht worden. Außerdem wurden im Rahmen der Umlegung Schwierigkeiten erkennbar, die vor allem durch Flächenknappheit für Baugrundstücke geprägt waren. Hier bringen zwei Maßnahmen Entlastung: Reduzierung des Wendeplatzes für dreiachsige Müllfahrzeuge (Ø 22 m) auf einen Wendepplatz für PKW (Ø 14m) sowie Verzicht auf die Grünfläche an der Nordseite des Flurstückes 156. Für das Befahren des Preetzer Weges durch das Müllfahrzeug sind 6 m Breite - auf dem letzten Stück zum Lübecker Weg 5 m Breite - ausreichend; die entsprechende Verkehrsregelung wird im Rahmen des Straßenausbaus erfolgen. Neben der Flächenreduzierung wird die Situation weiter verbessert durch eine geringfügige Verschiebung des Wendepplatzes nach Westen, so daß die fußläufige Anbindung der öffentlichen Grünfläche eine Verschwenkung nach Westen erfährt. Durch diese beschriebene Querverbindung und den Anschluß an die öffentliche Grünfläche wird gewährleistet, daß die Erschließungsstraße keine "tote Ecke" aufweist und eine ständige soziale Kontrolle gewährleistet ist. Aus den genannten Gründen wurde diese Wegverbindung als für das Gebiet besonders wichtig angesehen.

Beispiel für ein Straßenprofil

Maßstab ca. 1 : 100

9.5 Kinderspielplatz

Gemäß § 3 (2) NSpG (Niedersächsisches Spielplatzgesetz) ist einem Baugebiet ein Kinderspielplatz für Kinder zuzuordnen, dessen Größe mindestens 2 % der im Gebiet erzielbaren Geschoßfläche umfaßt. Bei höchstens 35.402 m² erzielbarer Geschoßfläche im Gebiet würde dies einen Spielplatz mit der Größe von mindestens 708 m² erfordern. Die Mindestgröße des Kinderspielplatzes ist aus städtebaulicher Sicht nicht ausreichend für eine angemessene Versorgung der Kinder. Zudem bietet ein größerer Spielplatz aufgrund des niedrigeren Flächenschalleleistungspegels einen besseren Lärmschutz. Auch aus der Sicht der Jugendpflege ist wünschenswert, daß die Spielplatzgröße möglichst groß gewählt werden soll, um eine pädagogisch sinnvolle Nutzungsvielfalt zu erreichen, da hierdurch die Akzeptanz und damit die Sinnhaftigkeit des Spielplatzes wesentlich verbessert wird. Deshalb wird ein Spielplatz mit einer Größe von ca. 820 m² vorgesehen werden.

Die Lage des Spielplatzes ergibt sich aus der Absicht, bestehende Grünstrukturen zu ergänzen und damit in ihrer ökologischen Wirksamkeit zu unterstützen. Der in der öffentlichen Grünfläche verlaufende Fußweg sowie die Grünflächen im Bereich des südlichen Wendeplatzes sind als ergänzende Bestandteile des Spielplatzes zu betrachten, da sie auch Aufenthaltsqualitäten besitzen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden Bedenken gegen die Lage des Kinderspielplatzes vorgebracht. Bedenken dieser Art werden auch in anderen Bebauungsplangebieten regelmäßig vorgebracht, weil durch die Lage und Größe ein Bauplatz verloren gehe. Auf den ersten Blick mag dies richtig erscheinen, Tatsache ist jedoch, daß ein Bebauungsplan nur dann genehmigungs- bzw. anzeigefähig ist, wenn er die Vorschriften des NSpG einhält. Somit ist ein Kinderspielplatz als Teil der Infrastruktur Voraussetzung für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes und einer Baugenehmigung. Hier muß die Anliegergemeinschaft als Ganzes die „Last“ des Kinderspielplatzes tragen; im übrigen ist die

Umlegung das am besten geeignete Werkzeug, den „Verlust“ eines Bauplatzes gerecht auf alle Beteiligten zu verteilen.

Auch wenn aus der Bevölkerung immer wieder Stimmen laut werden, Kinderspielplätze seien nicht nötig, weil sie nicht benutzt würden und als Hundeklos mißbraucht würden, sind sie unverzichtbarer Bestandteil des Lebens im Wohnquartier: Als Treffpunkt für kleine Kinder (etwa bis 8 Jahre) mit ihren Müttern und Vätern sind sie eine wichtige kostenlose Kontaktplattform, die in der Regel von Berufstätigen und älteren Bewohnern nicht wahrgenommen wird.

Hinsichtlich der Lage des Kinderspielplatzes ist anzumerken, daß der nächstgelegene Kinderspielplatz sich an der Bremer Straße/Fuhrenkamp befindet und von seiner Entfernung her für das Plangebiet nicht in Betracht gezogen werden kann. Die Planung eines Kinderspielplatzes im Planbereich ist damit auch aus Gründen der Entfernung unabdingbar.

10 Immissionsschutz

Im Hinblick auf den Immissionsschutz ist

- o der Verkehrslärm
- zu thematisieren und zu bewerten.

Wesentliche Lärmquellen für das Plangebiet sind die Syker Straße, der Lübecker Weg und die Bremer Straße. Der Vollständigkeit halber wird auch der Kieler Weg untersucht.

Die angesprochenen Straßen werden in einer Matrix dargestellt, die alle zur Beurteilung erforderlichen Werte enthält. Der Inhalt der Matrix stellt sich wie folgt dar:

- In der ersten Zeile sind die Zahlenwerte für den durchschnittlichen Tagesverkehr (DTV) dargestellt, wie sie im Generalverkehrsplan der Stadt Delmenhorst, Fortschreibung 1991, für das Jahr 2005 je nach Netzgestaltung als ca.- Wert prognostiziert werden. In allen Fällen liegt der LKW-Anteil bei ca. 5 %.
- Die zweite Zeile zeigt den entsprechenden Lärmwert für 12 m Abstand von der Fahrbahnmitte für tags und nachts.
- Die dritte Zeile zeigt die städtebaulichen Orientierungswerte nach DIN 18005, die für den Lärmschutz im Städtebau maßgeblich sind.
- Die vierte Zeile zeigt die reduzierten Orientierungswerte für bereits bebaute und durch Verkehrslärm vorbelastete Gebiete, die um 5 dB(A) höher liegen, als die Standardwerte (das entspricht der nächsten Baugebietskategorie nach BauNVO)

	Syker Straße	Lübecker Weg	Bremer Straße	Kieler Weg
DTV	14.415	3.828	12.128	170
Lärm dB(A) tags	67,5	61,5	66,5	48,5

nachts	60	54,5	59	45,5
Orient.-	55	55	55	55
werte DIN 18005	40	40	40	40
Reduzierte	60	60	60	60
Orient.-Werte	45	45	45	45
Überschreitung	7,5	1,5	6,5	-11,5
	15	9,5	14	0,5

Aus der Tabelle ist eine Überschreitung der zulässigen Lärmwerte zu erkennen, die zwischen 15 und 0,5 dB(A) liegt. In den Bereichen mit Überschreitungen ist Sonstiges Wohnen (im Gegensatz zu Wohnen im Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb) nicht zulässig. Um die Wohnsituation vor allem nachts erträglich zu machen, ist in Aufenthaltsräumen der Einbau von Schallschutzfenstern erforderlich. Normale Isolierglasfenster ohne besondere Vorkehrungen weisen ein Luftschalldämmmaß von 25 - 29 dB(A) auf, so daß in straßenseitigen Schlafräumen bei geschlossenem Fenster ein Schallpegel erreicht wird, der weit innerhalb der zulässigen Werte liegt. Die Überschreitung um 0,5 dB(A) nachts am Kieler Weg kann wegen der Geringfügigkeit vernachlässigt werden, so daß festzustellen ist, daß an allen drei anderen Straßen Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich sind.

Durch Schirmwirkung liegt auf der Rückseite der Gebäude eine ohnehin wesentlich günstigere Schallsituation als auf der der Straße zugewandten Seite vor. Die Bereiche, in denen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, werden im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

11 Landschaftspflegerischer Begleitplan/Eingriffsregelung

Sind aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan in der Abwägung nach § 1 (6) BauGB zu entscheiden. Durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf Nr. 251 wird ein Eingriff in diesem Sinne vorbereitet, so daß entsprechende Prüfungen und Aussagen erforderlich sind.

11.1 Bestandsaufnahme

Im August 1994 wurde eine Bestandsaufnahme von Flora und Fauna vorgenommen (Biotoptypenkartierung). Die Ergebnisse wurden kartiert und bewertet. In faunistischer Hinsicht wurden keine Bestände ermittelt, die besondere Wertigkeiten des Plangebietes begründen könnten.

Die Bestandsaufnahme hat ergeben, daß der Planbereich für den Arten- und Biotopschutz nicht von besonderer Bedeutung ist. Intensive Gartennutzung als Ziergärten und Grabeland sind als geringe Biotopwertigkeit einzustufen. Gras- und Weideflächen, die extensiv genutzt oder nur selten gemäht werden, stellen

eine höhere, aber keine besondere Wertigkeit für das Gebiet dar. Vereinzelte mittel- und großkronige Laub- und Obstbäume, die auch unter die Baumschutzsatzung der Stadt Delmenhorst fallen, stellen einen zusätzlichen Biotopwert dar. Lediglich eine größere Baumgruppe im Bereich des Grundstückes Lübecker Weg 40 und Kieler Weg 23 A ist von besonderer Bedeutung für das Plangebiet und damit schützenswert.

Dies Ergebnis der Bestandsaufnahme hat zur Folge, daß die geplante Verkehrsführung, wie sie im Plan für die frühzeitige Bürgerbeteiligung noch dargestellt war, geändert werden mußte. Die räumliche Enge zwischen dem schützenswerten Baumbestand und dem Gebäude der Telekom (Kieler Weg 23 A) erfordert die Trennung der schleifenförmigen Erschließungsstraße in zwei Sackgassen mit Wendeplatz, welche ihrerseits mit einem Fußweg verbunden sind, der durch eine öffentliche Grünfläche führt. Diese Grünfläche ist integraler Bestandteil der Grünzone, die durch den Baumbestand auf dem privaten Grundstück, durch den Kinderspielplatz, durch die öffentliche Grünfläche und die flankierenden Maßnahmen im Bereich der Straße am Kieler Weg, des Fußweges am Lübecker Weg und im Bereich der südlichen Erschließungsstraße gebildet wird. Diese einzelnen Bestände und Maßnahmen ergänzen und stützen sich gegenseitig und erhöhen die ökologische Gesamtwirkung im Bereich.

Das Orts- Landschaftsbild ist durch die kleingliederige Struktur von Hausgärten und kleinen Freiflächen sowie durch die ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung geprägt und wird durch die Bebauung keine wesentliche Änderung erfahren, da die Anwohner in der Regel ohnehin an einer Durchgrünung ihrer Freiflächen interessiert sind und entsprechende Maßnahmen durchführen.

11.2 Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft

Auf den bisher gärtnerisch oder extensiv genutzten Flächen wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine zusätzliche Versiegelung von ca. 8.900 m² und eine Teilversiegelung von ca 2.900 m² entstehen können, welche in die Bilanzierung des Eingriffes eingestellt worden ist.

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

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

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird sich das Orts- und Landschaftsbild nur geringfügig verändern, da die vorhandene Bebauungsstruktur aufgegriffen und weitergeführt wird. Die verlorengehenden Freiflächen sind im gesamtstädtischen Zusammenhang als nur sehr gering zu betrachten.

11.3 Kompensationsmaßnahmen

Nach dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz und dem Bundesnaturschutzgesetz darf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigt werden. Vor den Ausgleichs-

und Ersatzmaßnahmen steht zunächst die Vermeidung und Minimierung des Eingriffes.

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

Die wichtigsten Maßnahmen werden mit folgenden textlichen Festsetzung beschrieben:

8. Garagenzufahrten, Stellplatzflächen sowie Wohn- und Fußwege sind nur als versickerungsoffene Flächen anzulegen, z.B. Rasengittersteine, Distanzpflaster.
9. Die zulässige Grundfläche darf im Bereich mit einem Vollgeschoß durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, nur um 33 vom Hundert überschritten werden.
10. Die zulässige Grundfläche darf im Bereich mit zwei Vollgeschossen durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, nur um 40 vom Hundert überschritten werden.
11. Im Bereich, mit einem Vollgeschoß ist je angefangene 700 m² Grundstücksfläche ein mittelkroniger standortheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm (Stammdurchmesser ca. 6 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
12. Im Bereich mit einem Vollgeschoß sind 2 % der Grundstücksfläche als Ausgleichsmaßnahme im Bereich der Grundstücksgrenzen anzulegen. Zu Details informiert der Landschaftspflegerische Begleitplan.
13. Den Eingriffen auf privaten Grundstücken sind „private Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1) Nr. 20 BauGB“ zugeordnet; den Eingriffen auf öffentlichen Flächen (Straßen und Wege) sind Maßnahmen auf den Straßen und Wegen (siehe textl. Festsetzung Nr. 16) sowie auf den öffentlichen Grünflächen zugeordnet.

Allgemein formuliert werden mit den o.g. textlichen Festsetzung folgende Ziele verfolgt und umgesetzt:

- o Der Grad der Versiegelung soll so gering wie möglich gehalten werden. Dazu gehört eine nicht über das unbedingt erforderliche Maß hinausgehende Erschließungsanlage (begrünte Seitenräume etc.).
- o Straßenflächen sollten wo immer es möglich ist, auch im Fahrbahnbereich mit versickerungsoffenem Belag befestigt werden (Distanzpflaster, Aqualit-Pflaster oder ähnliches).
- o Nebenanlagen und Parkplätze sollten in jedem Fall wasserdurchlässig ausgestaltet werden

- o Baumscheiben im Kronenbereich müssen ohnehin frei von Versiegelung bleiben.
- o Der Geh- und Radweg soll ebenfalls in wasserdurchlässiger Oberfläche erstellt werden.
- o Im privaten Bereich sollen Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen ebenfalls als wasserdurchlässige Flächen (z.B. Rasengittersteine) angelegt werden.
- o Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf den Baugrundstücken; hier soll eine 5 m tiefe mehrschichtige Hecke entstehen, die von den Grundstückseigentümern angelegt wird. Die Lage dieser Fläche auf den rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist so gewählt, daß die Nutzung der Grundstücke nur unerheblich beeinträchtigt wird. Die Pflanzvorschriften sind der textlichen Festsetzung Nr 19 zu entnehmen:

19. Die privaten Flächen mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind wie folgt mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen;

Flächige Anpflanzung zur Ausprägung eines Gehölzstreifens mit randlich niederwüchsigen und mittig höherwüchsigen Arten, Bäume und Sträucher sind in lockeren Reihen zu setzen.

Sträucher 2 x verpflanzt ohne Ballen bzw. Heister, Höhe 1,00 bis 1,50, Baumanteil mind. 20 %, lochversetzt in 1,20 m Abstand.

Die geeigneten Arten sind der nachstehenden Artenliste zu entnehmen.

Arten:				
Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs	Standort	Anspruch
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	Großstrauch		obA
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	Baum		obA
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	Baum		obA
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Felsenbirne	Mittelstrauch	sonniger Stand	obA
<i>Buddleia alternifolia</i>	Sommerflieder	Mittelstrauch	windgeschützt	obA
<i>Chaenomeles speciosa</i>	Zierquitte	Klein- bis Mittelstrauch		obA
<i>Cornus alba "Sibirica"</i>	Weißer Hartriegel	Mittelstrauch		obA
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	Mittelstrauch		frische Böden
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	Mittelstrauch		obA
<i>Corylus avellana</i>	Haselstrauch	Großstrauch		obA
<i>Cotoneaster multiflorus</i>	Blütenmispel	Mittelstrauch		obA
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	Großstrauch		obA

Deutzia x magnifica	Hohe Deutzie	Mittelstrauch	sonniger Stand	frische Standorte ohne Staunässe
Hippophae rhamnoides	Sanddorn	Mittelstrauch	sonniger Stand	obA
Malus sylvestris	Wildapfel (Holzapfel)	Großstrauch / Baum	lichter Stand	obA
Philadelphus coronarius	Baunernjasmin	Mittelstrauch		obA
Physocarpus opulifolius	Blasenspiere	Mittelstrauch		obA
Prunus avium	Vogelkirsche	Großstrauch	sonniger Stand	keine Staunässe vertragend
Prunus cerasifera	Kirschpfaume	Mittelstrauch		obA
Prunus mahaleb	Stein-Weichsel	Mittel- Großstrauch	sonniger Stand	obA
Prunus padus	Traubenkirsche	Großstrauch		frische bis feuchtere Standorte
Prunus spinosa	Schlehe	Mittelstrauch	sonniger Stand	obA
Pyrus communis	Wildbirne	Großstrauch bis Baum	sonniger Stand	obA
Quercus robur	Stieleiche	Baum		obA
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere	Mittelstrauch	sonniger Stand	obA
Rosa arvensis	Feldrose	Kleinstrauch	sonniger Stand	obA
Rosa canina	Heckenrose	Mittelstrauch	sonniger Stand	obA
Salix caprea	Salweide	Großstrauch		frischer bis feuchter Standort
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Mittelstrauch		obA
Sobus aucuparia	Eberesche	Großstrauch		obA
Sorbaria sorbifolia	Fiederspiere	Mittelstrauch		obA
Sorbus intermedia	Mehlbeere	Mittelstrauch		obA
Syringa vulgaris	Wildflieder	Großstrauch	sonniger, windgeschützter Stand	obA
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Baum	nicht an Parkplätzen	frische Böden bevorzugend

obA: ohne besondere Ansprüche an Boden und Bodenfeuchte

Gegenüber der Planversion, die an der Nordseite der Preetzer Straße eine öffentliche Grünfläche festgesetzt hatte, wird diese Fläche nunmehr entfallen und der Flächengewinn der Schaffung von Baugrundstücken zugute kommen. Hier wurde der Schutzanspruch des Grundstückes Kieler Weg 15 vor Beeinträchtigungen durch Verkehr ein geringeres Gewicht zugemessen als der Schaffung von sinnvoll bebaubaren Grundstücken. Für das betreffende Grundstück wird ein Zufahrtsverbot vom Preetzer Weg festgesetzt, da es vom Kieler Weg her erschlossen ist und diese Situation nicht verändert werden soll.

Im Laufe des Umlegungsverfahrens ist ein Vorentwurf für eine Grundstückszuteilung erarbeitet worden, aus dem sich die neuen Grundstücksgrenzen ergeben werden, sofern sie nicht durch den Bebauungsplan festgelegt werden (z.B. Straßenbegrenzungslinien). Die Lage der privaten Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft war ursprünglich so gelegt, daß die rückwärtig aneinandergrenzenden Grundstücksbereiche bepflanzt werden müssen. Nun können sie auf den tatsächlich entstehenden rückwärtigen Grundstücksgrenzen vorgesehen werden. Wo Grundstücke nicht an der Umlegung teilnehmen bzw. nicht durch die Umlegung verändert werden, liegen die Maßnahmenflächen auf den alten rückwärtigen Grundstücksgrenzen (Lübecker Weg 47, Kieler Weg 31 A). In den Fällen Lübecker Weg 49 und 50 werden sie auf die nur zu bildenden Grundstücksgrenzen verschoben, und in den Fällen Lübecker Weg 42 - 46 werden die Maßnahmenflächen gegenüber dem vorherigen Entwurf um 2 m nach Osten verschoben. In den Fällen Kieler Weg 23 und 25 wurden die Maßnahmenflächen an die bestehende Grundstücksgrenze (zum Grundstück der Telekom) verschoben, da die Telekom Erweiterungsabsichten nunmehr ausgeschlossen hat. Analog zu den übrigen Maßnahmenflächen

wurden hinter den Gebäuden Kieler Weg 19 und 21 auf den neu entstehenden Grundstücksgrenzen Maßnahmenflächen festgesetzt.

Im Hinblick auf die Frage der Handhabung von Pflanzgeboten auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird darauf hingewiesen, daß mit dem Pflanzgebot Bundesrecht angewandt wird, welches im vorliegenden Fall das Nachbarrecht bricht. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird das Eigentum näher konkretisiert und ist in dieser Form zu nutzen; lediglich wenn durch die Umsetzung des Bebauungsplanes schwer und unerträglich in die Rechte eines Grundeigentümers eingegriffen wird, besteht aus nachbarrechtlicher Sicht ein Abwehrrecht gegen die Durchführung dieser Festsetzungen. Dies ist bei der Durchführung von Maßnahmen der o.a. Art in der Regel nicht der Fall.

Der Zeitpunkt der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes für Eingriffe auf öffentlichen Flächen liegt aufgrund von praktischen Erwägungen gleichzeitig mit der Herstellung der Erschließungsanlagen. So wird der Eingriff durch die Ausgleichsmaßnahme zeitgleich so weit wie möglich kompensiert und die Voraussetzung für die Erteilung der Baugenehmigung geschaffen, die dann nachfolgend umgesetzt werden können. Somit ist durch die gewählte Zeitabfolge sichergestellt, daß die Maßnahmen innerhalb der Ausgleichsflächen bereits gegriffen haben, währenddessen private Baumaßnahmen erst anlaufen.

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

11.4 Ersatzmaßnahmen

Der Landschaftspflegerische Begleitplan ist nunmehr so weit ausgearbeitet, daß ein Ergebnis im Hinblick auf eine Gesamtbilanz für Ausgleich und Ersatzmaßnahmen vorliegt. Der Ausgleich für den Eingriff im Plangebiet wird im Plangebiet selbst nicht vollständig hergestellt werden können. Wenn ein vollständiger Ausgleich erzielt werden soll, wäre es erforderlich, außerhalb des Plangebietes auf einer Fläche von 0,55 ha entsprechende Maßnahmen durchzuführen, die eine Wertsteigerung um eine Stufe zum Ergebnis haben. Dies wäre z.B. dann der Fall, wenn ein Acker in Grünland umgewandelt würde. Entsprechend höher wird die Wertsteigerung, wenn die Pflanzung von Bäumen oder Feldgehölzen hinzukommt, so daß die erforderliche Fläche entsprechend kleiner werden kann.

Die 0,55 ha resultieren aus den Maßnahmenflächen für

- Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden (4.600 m²)
- Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften (900 m²).

Konkret dargestellt bedeutet dies, daß eine Fläche von 5.500 m² Grünland sich selbst überlassen werden müßte und sich zu einer Brache entwickelt, oder auf

einer Länge vom 910 m in der Landschaft eine 5 m tiefe Hecke aus Feldgehölzen angepflanzt werden müßte.

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

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

Im wesentlichen treffen zwei Belange aufeinander, zum einen die Belange des Naturschutzes, und zum anderen die Belange zur Schaffung von Wohnraum.

Eine eingehende Prüfung hat folgendes ergeben:

Mit der Berücksichtigung der Forderung des NNatG nach Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sowie der Schaffung von dazu erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet sind die Belange von Natur und Landschaft so weit wie möglich berücksichtigt worden. Diesen Belangen steht das öffentliche Interesse zur Schaffung von neuen Wohnmöglichkeiten ganz besonders an integrierten Standorten gegenüber, d.h. an Stellen, wo vorhandene Infrastruktureinrichtungen (ÖPNV, Nahversorgung, soziales Bezugsfeld) den Aufwand der Erschließung gering halten.

Innerhalb des Gebietes ist der durch den geplanten Eingriff zu erwartenden Verlust an Werten von Natur und Landschaft nicht vollständig ausgleichbar (nur zu ca. 90 %), weil die vorgesehene moderate Siedlungsdichte - die nahezu die Untergrenze für eine sinnvolle Bebauung darstellt - ihrerseits gewisse Flächen benötigt. Im Rahmen der Abwägung wird dem Vorteil der Nachverdichtung gegenüber dem vollständigen Ausgleich im Gebiet das größere Gewicht beigemessen und auf einen vollständigen Ausgleich des Eingriffes verzichtet.

13 Ver- und Entsorgung

Strom-/Wasser-/Gas- und Fernmeldeversorgung

Das Plangebiet ist, soweit es bebaut ist, hinsichtlich Wasser, Gas und Elektrizität versorgt. Beim Ausbau der Verkehrsanlagen werden die Versorgungsnetze entsprechend erweitert.

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist in Absprache mit dem Amt für Brandschutz zu planen und bereitzustellen. Gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 331 und W 405 sind 1600 l/min. = 96 cbm/h (und davon 800 l/min. = 48 cbm/h im inneren Löschbereich $R < 150$ m) als Grundschutz erforderlich. Die Löschwasserversorgung ist durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Delmenhorst mit Überflurhydranten gemäß DIN 3222 sicherzustellen.

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

Entwässerung

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt mittelbar durch den Regenwasserkanal bzw. unmittelbar durch Versickerung.

Das Schmutzwasser wird durch vorhandene bzw. zu erweiternde SW-Kanäle aufgenommen. Damit ist die Schmutzwasserentsorgung sichergestellt. Um jedoch die einwandfreie Abwasserbeseitigung zu gewährleisten, sind die Mindestgeländehöhen, wie sie in der Planzeichnung angegeben sind, einzuhalten:

6,80 m ü. NN am südlichen Wendeplatz,
6,70 m.ü. NN. am nördlichen Wendeplatz,

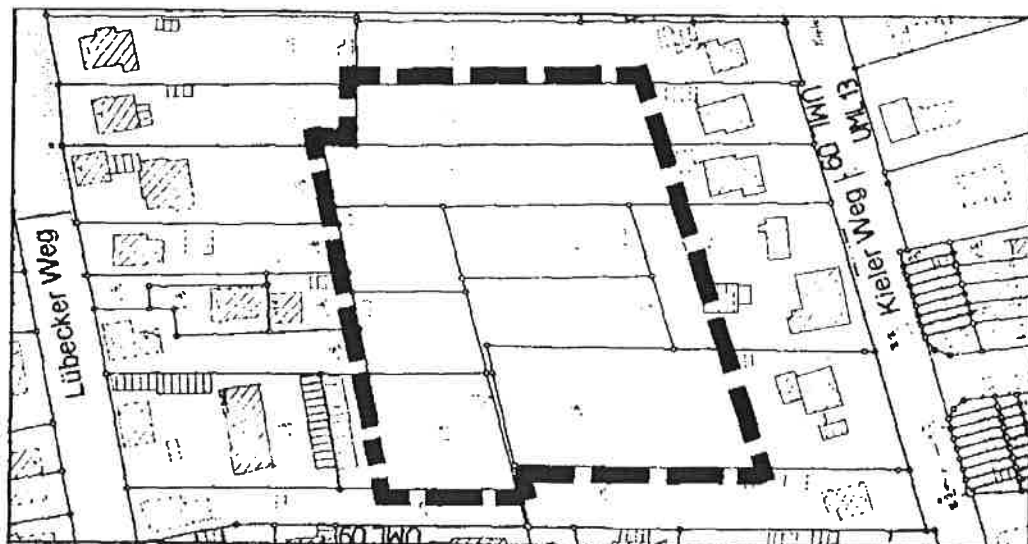
Die Beseitigung des Oberflächenwassers erfolgt regulär durch den Oberflächenwasserkanal innerhalb der Verkehrsfläche. Im Hinblick auf den sorgfältigen Umgang mit Regenwasser (Auffüllung des Grundwassers, Vermeidung von Abflussspitzen in den Entwässerungssystemen) wird empfohlen, zur Beseitigung des anfallenden Regenwassers auf dem Baugrundstück z.B. Muldenversickerung oder Rigolenversickerung vorzusehen. Dies ist dann möglich, wenn der Abstand zum Grundwasserhorizont mindestens 60 cm beträgt. Die Höhe des Grundwasserhorizontes ist im Plangebiet unterschiedlich und liegt zwischen ca. 40 cm und 1,00 m. Im Einzelfall können entsprechende Auskünfte beim Amt für Umweltschutz und der Unteren Wasserbehörde eingeholt werden. Eine Muldenversickerung kann im Bereich von Grundstücksgrenzen erfolgen und ggfs. gemeinsam mit dem Nachbarn betrieben werden. Empfohlen wird in diesem Zusammenhang auch die Nutzung von Regenwasser für die WC-Spülung, Waschmaschine und Gartenbewässerung durch Sammlung in Zisternen.

14. Altlasten

Altablagerungen und/oder kontaminierte Flächen im Planbereich sind nach Aktenlage nicht bekannt.

15. Kampfmittel

In einem Teil des Plangebietes waren grundsätzlich Kampfmittel oder Bombenblindgänger aus dem zweiten Weltkrieg im Erdreich zu vermuten. Im Rahmen der Planfortschreibung ist mit der Bezirksregierung Hannover, Kampfmittelbeseitigung, geklärt worden, inwieweit für das Plangebiet diese Vermutung zutrifft. Eine Luftbildauswertung hat ergeben, daß der bisher unbebaute Bereich im mittleren Plangebiet als bombardierter Bereich zu gelten hat, in dem Teilbereichssondierungen vor Durchführung von Baumaßnahmen erforderlich sind. Der Bereich ist durch ein entsprechendes Planzeichen kenntlich gemacht.



Karte des Bereiches, in dem Bombenblindgänger vermutet werden.

Zur Sicherung der fachlichen Begleitung durch die Bezirksregierung Hannover, Dezernat 505/KB (Tel.: 0511/106-2998; Fax 0511/1062605) ist die mit der Sondierung/Räumung beauftragte Firma sowie der Zeitpunkt der Arbeiten mindestens 4 Wochen vor Arbeitsbeginn bekanntzugeben. Nach Durchführung der Arbeiten ist eine Abnahme der Flächen zu beantragen.

16 Städtebauliche Daten

Nr.	Bezeichnung	Fl.in m ²	Anteil %
1.	Gesamtes Plangebiet	89.470	100
1.1	Bruttobauland	89.470	100
2.	Bruttobauland	89.470	100
2.1.	Nettobauland	80.470	89,94
2.2	Fläche für Gemeinbedarf	1.690	1,89
2.3	Verkehrsflächen	5.090	5,69
2.4	Öffentliche Grünfläche	1.690	1,63
	davon Kinderspielplatz	800	
2.5	private Grünfläche	530	
2.6	private Grünflächen im Nettobauland	4.230	4,73
3.	Nettobauland	80.470	100
3.1.	Allg.Wohngebiet I	26.670	33,14
3.2	Allg.Wohngebiet II	53.800	66,86
4.1.	Erzielbare Grundfläche	25.050	
4.2	Erzielbare Geschoßfläche	40.750	
4.2.1	Anzahl WE bei 150 qm/WE	214	
4.2.2	Anzahl WE vorh. ca.	110	
4.2.3	Anzahl neue WE (realistisch)	52	
4.3.1	Versiegelte Flächen max.	21.140	
4.3.2	Teilversiegelte Flächen max.	10.740	

17 Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich in dem neu zu erschließenden Bereich im Besitz der jeweiligen Privateigentümer. Umfang und Lage der geplanten Bauflächen erfordern es, eine Verkehrsanlage quer über alle Grundstücke zu legen, um die rückwärtig gelegenen Grundstücksteile sinnvoll erschließen zu können. Dies würde im Falle des freihändigen Erwerbs durch den Erschließungsträger - hier die Stadt Delmenhorst - langwierige Grundstücksverhandlungen erfordern bei gleichzeitigem Risiko, daß ein Eigentümer, der nicht verkaufsbereit ist, die gesamte Erschließung blockieren kann. Darüberhinaus ist damit auch noch nicht gewährleistet, ob durch Flächenaustausch bzw. Grenzregelung die Bildung von sinnvoll bebaubaren Grundstücken überhaupt möglich ist.

Hier soll das Instrument der Umlegung gemäß BauGB mit seinem sicheren und für alle Beteiligten kostengünstigen Verfahren eingesetzt werden, um nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke zu schaffen.

Zu diesem Zweck hat der Rat der Stadt Delmenhorst am 05.10.1993 die Anordnung einer Baulandumlegung beschlossen, die aufgrund von Vorgesprächen mit den betroffenen Grundstückseigentümern bereits eine gute Akzeptanz erkennen läßt.

Durch den öffentlichen Belang der Beseitigung der Wohnungsnot mit der Schaffung von Wohnbaumöglichkeiten ist durch die Umlegung eher die Möglichkeit gegeben, das öffentliche Interesse umzusetzen, als dies in Einzelverhandlungen möglich ist. Darüberhinaus profitieren alle Beteiligten von dem geringeren Kostenaufwand für Vermessung, Grundbucheintragung, Zuteilung öffentlicher Flächen und von der kürzeren Zeitdauer bis zur Verfügungsstellung des baureifen Grundstückes.

Die Ergebnisse der vereinfachten Änderung (vom 14.03.1997 - 21.04.1997) ließen Schwierigkeiten für die Umsetzung der Umlegung erkennen, so daß der nördliche Bereich (Preetzer Weg) noch einmal einer gründlichen Überprüfung unterzogen wurde und eine geänderte Planfassung entwickelt wurde. Ziel der Überarbeitung war es, den Umfang der Verkehrsfläche zu reduzieren und den Grünstreifen an der Nordseite des Grundstückes Kieler Weg aufzuheben, um die so gewonnene Fläche Baugrundstücken zugute kommen zu lassen. Nunmehr ist es möglich, südlich des Ostteils des Preetzer Weges drei neue Baugrundstücke mit der Mindestgröße von 600 m² zu schaffen bei einer reduzierten Verkehrsführung, die das Wenden nur noch für PKW erlaubt; das Müllfahrzeug muß zum Lübecker Weg durchfahren (bzw. in umgekehrter Richtung).

Anhand von Vorgesprächen der Umlegungsstelle mit Grundstückseigentümern ist erkennbar, daß vereinzelte Grundstücke aus der Umlegung entlassen werden können und daß, wo neue Grundstückszuschnitte erforderlich sind, eine hohe Akzeptanz besteht.

18 Durchführung des Bebauungsplanes und ihre Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes setzt sich aus folgenden Einzelmaßnahmen zusammen

- o Straßenbau
- o Schmutzwasserkanal
- o Regenwasserkanal
- o Kinderspielplatz
- o Grünmaßnahmen

Ihre Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt bzw. geschätzt.

Für den Bau der erforderlichen Schmutz- und Regenwasserkanäle sind entsprechend den Schätzungen des Tiefbauamtes

Schmutzwasser	270.000,- DM
Niederschlagswasser	210.000,- DM

erforderlich. Die Haushaltsmittel dafür werden entsprechend im Haushaltsplan vorgesehen.

19 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß:	05.10.1993
1. Frühzeitige Bürgerbeteiligung	13.05.- 03.06.1993
2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung	08.03.- 22.03.1994
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	November 1994
Öffentliche Auslegung	05.08. - 06.09.1996
Vereinfachte Änderung gem. § 13 (1) BauGB	
Beteiligung der Betroffenen:	14.03.1997
Frist für die Stellungnahmen der Beteiligten:	21.04.1997
Erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung	16.03. - 27.03.1998
Satzungsbeschluß	26.05.1998
Rechstkrafterlangung	09.07.1998

Delmenhorst, den 10.07.1998

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
in Vertretung



K. Keller
Stadtbaurat

Stadtplanungsamt
Im Auftrag



U. Ihm