



BEGRÜNDUNG **zum Bebauungsplan 255**

für einen Teilbereich zwischen dem Sassengraben und dem Geibelweg westlich der Stedinger Straße in Delmenhorst.

I. Bisherige Entwicklung, bestehende Planung

Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Stadtgebiet im Ortsteil Bungerhof und umfaßt eine Fläche von ca. 2,89 ha. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt etwa 2,3 km.

Die das Planungsgebiet tangierende Stedinger Straße verbindet zum einen den Stadtteil Bungerhof mit der Innenstadt und stellt gleichzeitig als Landesstraße L 875 eine wesentliche Verbindung nach Norden zu den Ortsteilen Hasbergen, Neuendeel, Sandhausen und Deichhausen sowie zur Gemeinde Lemwerder dar, wo über die Anbindung an die B 212 die weitere Verbindung in Richtung Brake/Nordenham gegeben ist. Entsprechend der verkehrlichen Bedeutung ist diese Straße seit längerem ausgebaut. Die Verkehrsflächen der Planstraße sind bisher weder in der vorgesehenen Abmessung vorhanden noch befestigt.

Die Grundstücke im Planungsgebiet an der Nordseite des Sassengrabens werden derzeit überwiegend als Maisacker im Rahmen der Landwirtschaft genutzt und gehören dem Außenbereich an. Kleinere Teilflächen sind den umfangreichen Hausgärten einzelner Grundstücke am Geibelweg zuzurechnen. Im rückwärtigen Grundstücksbereich ist ein ehemaliges Kleinbauernhaus vorhanden, das derzeit unabhängig von der landwirtschaftlichen Nutzung auf den umgebenden Flächen als Wohnhaus genutzt wird. Ein an der Stedinger Straße bisher vorhandenes, auffälliges, nicht mehr bewohnbares Kleinbauernhaus wurde inzwischen abgebrochen und im nördlichen Bereich des Flurstücks 48/5 durch einen Neubau ersetzt.

Für einen Teilbereich im Westen des Plangebietes besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 167 vom 21.10.1980, der durch den vorliegenden Plan in seinem Ostteil eine Änderung der Festsetzungen erfahren soll. Ferner werden geringe Teilflächen im nördlichen Planbereich derzeit vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 44 vom 27.06.1967 erfaßt, die gleichfalls mit diesem Planverfahren geändert werden. Für den gesamten übrigen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 255 liegen, soweit hier bekannt, keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne vor.

Für das Gebiet der Stadt Delmenhorst besteht der Flächennutzungsplan vom 22.05.1979, der in Teilbereichen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 255 Wohnbauflächen darstellt. Ausgenommen hiervon ist eine Teilfläche, für die dort Grünflächen mit der Zweckbindung "Kleingärten" dargestellt waren. In diesem Teilbereich wurde der Flächennutzungsplan durch den Änderungsplan Teilabschnitt 39 vom 18.03.1992 derart geändert, daß hier nunmehr Wohnbauflächen dargestellt werden. Aus diesen vorbereitenden Bauleitplänen wurde der vorliegende Bebauungsplan entwickelt.

II. Anlaß der Planaufstellung, Planungsziel

Den Gemeinden ist nach § 1(3) des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 die Aufgabe übertragen, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Aufgrund dieser Verpflichtung hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 02.02.1993 beschlossen, für den eingangs beschriebenen Bereich den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 255 aufzustellen, um dem dringenden Bedarf an Bauland für den Wohnungsbau besonders im nördlichen Stadtgebiet zu entsprechen.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb bereits vorwiegend mit Wohngebäuden bebauter Bereiche und stellt eine Restfläche dar, die hinsichtlich ihrer Lage, Größe und zu erwartender Emissionen für landwirtschaftliche Zwecke auf Dauer nicht mehr nutzbar ist. Die in der Umgebung vorhandenen Einrichtungen und Anlagen der Infrastruktur bilden besonders günstige Voraussetzungen, diese Flächen für die Baulanderschließung in die Planung einzubeziehen. Im nördlichen Bereich des Stadtgebietes sind Grundstücke, die sowohl für eine Bebauung mit Einfamilienwohnhäusern als auch mit einer verdichteten Bebauung im Rahmen des Reihenhauses- oder Mietwohnungsbaus infrage kommen, nahezu nicht mehr vorhanden, da die bisherigen, in der Planung ausgewiesenen Wohngebiete bereits annähernd ausgeschöpft sind. Hier gilt es, durch Planung und Erschließung neuer Wohnbereiche für die kommenden Jahre Vorsorge zu treffen, um dem akuten Bedarf zum einen, aber auch den längerfristigen Anforderungen zum anderen nachkommen zu können, damit in der Stadt Delmenhorst der Bedarf an Wohnbauland gedeckt werden kann und der Abwanderung von Bürgern in das benachbarte Umland vorgebeugt wird.

Mit dieser vordringlichen Planung neuer Wohnbaugebiete ist gleichzeitig auch die Aufgabe verbunden, im Rahmen der Planaufstellung für durch den Plan verursachte Eingriffe in den Naturhaushalt Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen, um dadurch den Bestimmungen des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes zu entsprechen. Auch aus diesem Grunde ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich.

Zur Bewältigung der Aufgaben im Rahmen der Eingriffsregelung wurde von einem unabhängigen Fachbüro ein Grünordnungsplan erstellt, der als Bestandteil des Bebauungsplanes in die Gesamtplanung eingeflossen ist. Hierauf wird im Weiteren noch eingegangen.

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

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

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

III. Planinhalt

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 sieht im § 1 vor, die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung festzusetzen. Entsprechend dieser Bestimmung wurden unter Berücksichtigung der bisherigen Entwicklung und der künftig geplanten Nutzung sowie entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan für die Baugrundstücke differenzierte Festsetzungen getroffen.

Für die Baugrundstücke beiderseits der Planstraße sowie in den rückseitigen Flächen der Grundstücke am Geibelweg wurden allgemeine Wohngebiete festgelegt. Die übrigen Flächen an der Steindinger Straße wurden mit Rücksicht auf die dort vorgesehene Nutzung als Mischgebiete festgesetzt, um neben dem Wohnen hier gleichzeitig eine wohnverträgliche, gewerbliche Nutzung zuzulassen, wie diese bereits im Verlauf dieses übergeordneten Straßenzuges teilweise vorhanden ist.

In den allgemeinen Wohngebieten soll durch die textliche Festsetzung, daß die Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO nicht Bestandteil des Planes sind, der Zugriff auf die Flächenreserven für den Wohnungsbau durch andere Nutzungen deutlich eingeschränkt werden. Unter Anwendung dieser vorgenannten textlichen Festsetzungen ist in diesen Wohngebieten die Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes oder sonstiger, nicht störender Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen nicht zulässig. Diese Einschränkung ist durchaus sinnvoll, da derartige Einrichtungen außer Tankstellen und Gartenbaubetrieben in den benachbarten Mischgebieten allgemein zugelassen werden. Dort sind neben den vorgenannten Anlagen gemäß § 6(2)6. und 7. BauNVO auch die sonst in diesen Baugebieten zulässigen Vergnügungsstätten nach § 6(2)8. BauNVO aufgrund einer Textfestsetzung ausgeschlossen. Desgleichen soll die Ausnahme nach § 6(3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein, so daß Vergnügungsstätten im Plangebiet grundsätzlich nicht zugelassen werden. Hierdurch soll der Baugebietscharakter individuell gefestigt und einem unzumutbaren Störungsgrad sowie einem der beabsichtigten Nutzung abträglichen Niveauverfall möglichst weitgehend entgegengewirkt werden.

Die Anzahl der Vollgeschosse wurde unter Bezug auf den Bestand im Bereich der Stedinger Straße bis in 15,0 m Bautiefe mit maximal 3 und darüber hinaus mit 1 festgelegt. Eine entsprechende Begrenzung gilt auch für die Grundstücksbereiche im Ostbereich nördlich des Sassengrabens, wobei hier gleichzeitig eine Mindestanzahl von 2 Vollgeschossen vorgesehen wurde, um dem sparsamen Umgang mit dem Bauland zu entsprechen. Die übrigen Bauzonen in diesem Bereich zwischen der Planstraße und dem Sassengraben sowie der Komplex für Hausgruppen wurden auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Für alle weiteren Flächen gilt ein Vollgeschoß als Höchstgrenze. Dadurch wird eine städtebaulich sinnvolle Staffelung der Bauhöhen erreicht und durch eine geringere Baudichte der minimierten Erschließung entsprochen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grund- bzw. Geschoßflächenzahlen geregelt. Diese Zahlen geben an, wieviel qm Grund- bzw. Geschoßfläche je qm Grundstücksfläche im Sinne des § 19(3) BauNVO höchstens zulässig sind. Die für die einzelnen Baugebiete unterschiedlich festgesetzten Werte orientieren sich nur bedingt an den Höchstwerten des § 17(1) BauNVO und liegen insbesondere im Bereich der Geschoßflächenzahl z.T. nicht unerheblich unterhalb dieser Werte, um eine sinnvolle Abstufung der Baumassen zur bereits vorhandenen Bebauung in der Nachbarschaft zu erreichen. Die Werte für die Grundflächenzahlen sind gleichfalls nach städtebaulichen Gesichtspunkten abgestuft, um hier besonders im östlichen Planbereich unter Berücksichtigung der umfangreichen Grünflächen auch dem sparsamen Umgang mit dem Bauland in Sinne des § 1 (5) BauGB zu entsprechen. Insbesondere im Bereich zur Stedinger Straße wurde der Wert höher angesetzt, damit auch die überörtliche Bedeutung dieses Straßenzuges durch eine entsprechende Bebauung betont werden kann. Zurückliegende Bereiche, die eher für Einfamilienwohnhäuser infrage kommen, erhielten aus diesem Grunde deutlich niedrigere Werte zugemessen.

Für alle vom Bebauungsplan erfaßten Baugebiete gilt zunächst grundsätzlich die offene Bauweise. Hierbei ist die Einhaltung der Abstandsregelung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ausschlaggebend. Dabei wurde im rückseitigen Planungsbereich eine Einschränkung auf Einzelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen vorgenommen, um eine städtebaulich erwünschte Abstufung der Wohndichte zu erreichen und die besondere Erschließungslage zu berücksichtigen.

Im Kernbereich des Planungsareals sind an der Nordseite der Planstraße vier Hausgruppencellen mit jeweils 4 Einheiten vorgesehen, um einen Übergang der baulichen Verdichtung und eine Mischung verschiedener Bauformen zu erreichen. Hierdurch soll gleichzeitig die Bildung von erschwinglichem Hauseigentum und eine sparsame Verwendung von Bauland gefördert werden. Für diese Grundstücke wurde eine Mindestgrundstücksbreite von 6,4 m vorgeschrieben, damit eine vernünftige Grundriß- und Gartengestaltung unter Vermeidung zu beengter Abmessungen erreicht wird.

Im östlichen Bereich der Planstraße ist vorgesehen, die Baukörperlänge auf jeweils 30 m zu begrenzen, um in dieser Umgebung eine mauerartige Bebauung auszuschließen und im Zusammenhang mit den angrenzenden Grünbereichen die verdichtete Bebauung aufzulockern.

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

Aufgrund einer textlichen Festsetzung dürfen auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten) Nebenanlagen nach § 14(1) BauNVO sowie bauliche Anlagen nach § 12(1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) nicht errichtet werden. Diese Flächen sind gärtnerisch zu gestalten, um den Grünbestand, soweit er nicht besonders im Bebauungsplan festgelegt wurde, auch im Bereich der einzelnen Baugrundstücke zu sichern. Ferner soll aber auch der Seitenraum der Straßen möglichst großzügig freigehalten werden, um den Wohnwert des Baugebietes städtebaulich aufzuwerten. Diese Festsetzung gilt zum Teil auch für rückwärtige Freiflächen. Durch diese Begrünung wird sowohl eine urbane Großzügigkeit vermittelt und der Lichtraum der Straßen optisch vergrößert, als auch im Rahmen der Eingriffsregelung die Sicherung der Kompensationsflächen, wie dies im zugehörigen Grünordnungsplan als Grundlage der Regelung des Naturhaushalts vorausgesetzt wird, erreicht. Auf den Grünordnungsplan wird in diesem Zusammenhang besonders verwiesen. Die Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen, Stellplätze oder Garagen, wie dies im § 19(4) BauNVO vorgesehen ist, wird aus gleichen Gründen auf max. 40 % beschränkt.

Für bereits bebaute Bereiche bestimmt eine weitere textliche Festsetzung, daß für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen die Festsetzung der Baugrenzen nur gilt, wenn sie durch einen Neubau ersetzt oder Umbauten vorgenommen werden, die einem Neubau gleichkommen. Sonstige innere Umbauten sollen als Ausnahme zulässig sein. Durch diese Maßnahme wird dem Bestandsschutz auf den bereits bebauten Grundstücken besonders Rechnung getragen.

Für die zwei Gebiete mit der Geschosßflächenzahl 1,2 wird die Anwendung des § 21a(5) BauNVO als Ausnahme vorgesehen. Das bedeutet, daß die zulässige Geschosßfläche im Bereich dieser Grundstücke um das Maße erhöht werden kann, wie notwendige Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche geschaffen werden. Diese Maßnahme soll speziell einer zusätzlichen Bodenversiegelung durch oberirdisch angelegte Garagenhöfe oder versiegelte Parkplätze entgegenwirken. Für diese Parkplätze gilt, daß die nicht unterhalb der Gebäude liegenden Bereiche nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet werden und bis max. 1,5 m oberhalb des angrenzenden Geländes liegen dürfen. Diese Bereiche sind jedoch extensiv zu begrünen. Unberührt hiervon bleiben die Verpflichtungen, die sich hierzu aus der Grünordnung ergeben.

Wie bereits eingangs erwähnt, ist die im Bebauungsplan teilweise erfaßte Verkehrsfläche der Steindinger Straße vorhanden und in dem im Plan dargestellten Umfang für den ihr zugedachten Zweck ausgebaut. Hier sind Verbesserungen durch das Anpflanzen von großkronigen, langlebigen und standortgerechten Straßenbäumen im Bereich des vorhandenen Parkstreifens anzustreben. Eine besondere Festlegung wurde jedoch nicht getroffen, da die Stadt im Rahmen des Erschließungsvertrages entsprechende Möglichkeiten wahrnehmen kann.

Die Flächen der Planstraße müssen im Rahmen der Plandurchführung neu angelegt und auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages ausgebaut werden. Hierbei ist an einen verkehrsberuhigten Ausbau gedacht, um ein Durchfahren des Baugebietes weitestgehend abzuwenden, damit die Wohnruhe nicht durch zusätzlichen Durchgangsverkehr beeinträchtigt wird. Ausbaueinheiten sind im Rahmen der Erschließungsvereinbarung unter Einbeziehung der Grünordnung zu regeln.

Abgehend von der Planstraße sind die Bereiche der Hausgruppengrundstücke über Flächen erschlossen, die nach dem Bebauungsplan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der angrenzenden Baugrundstücke zu belasten sind. Diese Erschließungsart trägt erheblich dazu bei, die Wohnruhe in diesen Grundstücksbereichen zu erhalten. Eine öffentliche Erschließung für den allgemeinen Fahrzeugverkehr wäre hier sowohl vom Umfang der Flächenversiegelung als auch von den Kosten nicht vorteilhaft.

An der Südseite der Planstraße im Bereich zwischen Spielplatz und Stedinger Straße ist der Anschluß der Grundstücke für den Fahrzeugverkehr auf zwei Zufahrten von 7 m Breite beschränkt. Diese Festsetzung dient der Sicherheit des Verkehrs, da in diesem Abschnitt die vier Grundstückszufahrten der Reihenhauszellen auf der gegenüberliegenden Seite einmünden.

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

Im östlichen Bereich südlich der Planstraße wurde für die allgemeinen Wohngebiete festgesetzt, daß hier unterirdische Stellplätze zugunsten dieses Baugebietes vorzusehen sind. Hierdurch soll eine zusätzliche Versiegelung im Grundsücksbereich weitgehend vermieden werden, zumal das Baugrundstück auch keine ausreichenden oberirdischen Flächen für den ruhenden Verkehr aufweist. Dieses Untergeschoß darf auch mit einem bis zu 1,5 m hohen Sockel über Straßenoberkante errichtet werden, der dann jedoch, soweit diese Flächen über die im Bebauungsplan ausgewiesene Bauzone hinausgehen, im Dachbereich, wie vor erwähnt, zu begrünen ist. Diese Bereiche werden auf das Maß der baulichen Nutzung dann nicht angerechnet. In zwei Bereichen wurden weitere Flächen zur Anlage von Stellplätzen für Kurzzeitparker vorgesehen, von denen jeweils mind. ein Platz behindertengerecht erstellt werden sollte.

Im Bereich der Mischgebiete an der Stedinger Straße wurde zur Deckung des durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarfs für den ruhenden Verkehr eine Fläche zur Anlage von Garagen und Stellplätzen festgelegt. In diesem Bereich sind die Dachflächen von Garagen gleichfalls extensiv zu begrünen. Der Versiegelungsgrad der Stellplatzflächen darf darüber hinaus das Maß von 40 % nicht überschreiten. Ferner ist für je 4 oberirdische Stellplätze ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, um hierdurch einen weiteren Beitrag zur Kompensation von Eingriffen durch die auf dem Grundstück zulässige Bebauung zu erreichen.

Eine weitere Textfestsetzung bestimmt, daß die Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet mit der GRZ 0,3 je Einzelhaus 500 qm und je Doppelhaushälfte 350 qm Mindestgrundstücksgröße haben müssen. Die Mindestbreite dieser Grundstücke beträgt parallel zur Erschließungsstraße 15,0 m. Diese Festsetzung soll gleichfalls einer zu großen Versiegelung entgegenwirken.

IV. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Grünplanung.

Wie bereits eingangs angezeigt, ist der vorliegende Bebauungsplan neben der Vorbereitung einer baulichen Nutzung weiterer, dringend benötigter Baugebiete für den Wohnungsbau gleichzeitig ein Instrument zur Bewältigung der Eingriffsregelung auf der Grundlage des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatSchG) vom 02.07.1990.

Seit Inkrafttreten des Bundesnaturschutz-Gesetzes (BNatSchG) ist die Aufstellung eines Grünordnungsplanes zur Bewältigung dieser Probleme geboten. In Erfüllung dieser Verpflichtung hat die Stadt Delmenhorst ein Fachbüro mit dieser Aufgabe betraut. Der von dort erarbeitete Grünordnungsplan ist Bestandteil der Gesamtplanung und in seinem Inhalt in die Planung eingeflossen.

Das künftige Baugebiet wird im Süden von einer umfangreichen öffentlichen Grünanlage begrenzt, deren nähere Gestaltung im Grünordnungsplan abgehandelt wird. Dieser Grünzug soll im Rahmen des stadtweiten Wanderwegenetzes einen Wanderweg aufnehmen, um Fußgängern die Möglichkeit zu geben, eine vom Verkehr abgewandte Verbindung zwischen den einzelnen Stadtgebieten zu nutzen. Dieser Grünzug findet über weitere, bereits verbindliche festgesetzte oder schon vorhandene Grünanlagen Anschluß an das übrige Wegenetz und bietet so ausgedehnte Möglichkeiten für Spaziergänge in unmittelbarer Nähe der das Stadtgebiet durchziehenden Wasserläufe.

Im Bereich dieser Fläche ist die Anlegung von Flachwasserbereichen in Verbindung mit dem offenen Wasserlauf des Sassengrabens als Vorfluter zur Aufnahme des im Baugebiet anfallenden Regenwassers wünschenswert. Hierdurch würde eine Versickerung des Regenwasser im Baugebiet gefördert und ein weiterer Beitrag zur Verbesserung der Naturverhältnisse geleistet. Im Rahmen der Plandurchführung wäre dazu ein Verfahren nach dem Wasserrecht in Abstimmung mit dem Ochtrumverband als Gewässerträger erforderlich.

Im Zentrum des Plangebietes ist in unmittelbarer Anbindung an den öffentlichen Grünzug eine Fläche für die Anlegung eines ca. 900 qm großen Kinderspielplatzes festgesetzt, der aus allen Bereichen des Baugebietes auf kurzen Wegen zu erreichen ist. Der durch die ausgewiesenen Baugebiete ausgelöste Spielplatzbedarf nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze beträgt bei 2% der Bruttogeschoßfläche etwa 250 qm Netto-Spielplatzfläche. Bei einer Annahme von ca. 30% Begleitgrün steht mit dem ausgewiesenen Spielplatz eine Nettofläche von etwa 630 qm im Plangebiet zur Verfügung, so daß die Forderungen des Spielplatzgesetzes erfüllt sind. Der Flächenüberhang dient darüber hinaus zur Abdeckung des Bedarfs benachbarter Baugebiete am Geibelweg sowie am Eichendorffweg.

Im östlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 255 sind einzelne Bäume vorhanden, die den Charakter der Umgebung städtebaulich besonders prägen und durch Neuanpflanzungen nicht zu ersetzen sind. Auf gesetzlicher Grundlage des § 9 (1) 25. BauGB wurden diese Bäume unter Schutz gestellt, um hierdurch das Ortsbild zu festigen und sie aus städtebaulicher Sicht zur Erhaltung der urbanen Gesamtsilhouette heranzuziehen. Die widerrechtliche Beseitigung dieser Bäume ist als Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 213 (1) 3. und (2) BauGB zu betrachten und kann mit einer Geldbuße bis zu 20.000 DM geahndet werden. Diese Maßnahme trägt auch zur deutlichen Verbesserung der Naturverhältnisse bei.

Zur Freihaltung der erforderlichen Schutzbereiche dieser Bäume wurde ein gesondertes Gutachten erstellt, daß für die Festlegung der Baubereiche im Umfeld der Bäume ausschlaggebend war. Im Rahmen der Plandurchführung ist die Einhaltung dieser Schutzmaßnahmen zu überwachen.

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

Im Verlauf der Planstraße wurde an den städtebaulich bedeutsamen Punkten die Anpflanzung von Solitärbäumen zwingend vorgeschrieben, um hier neben den Belangen der Grünordnung gleichzeitig eine besondere städtebauliche Wirkung im Straßenbereich zu erzielen. Die angeordnete Bepflanzung soll die Straßenabschnitte optisch unterteilen und dadurch die Verkehrsberuhigung unterstützen. Bei diesen Bäumen ist jeweils an großkronige, langlebige und standortgerechte Laubbäume wie Eichen, Platanen, Buchen, Kastanien oder ähnlich gedacht, die zum Zeitpunkt der Anpflanzung einen Mindeststammumfang von 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, haben sollen.

Zur weiteren Verbesserung des Naturhaushaltes wurde im Bebauungsplan festgesetzt, daß im Bereich der Baugrundstücke je angefangene 350 qm Baugrundstück ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist. Diese Bäume sollen den vorstehend beschriebenen Kriterien entsprechen. Ein Zusammenfassen dieser Bäume zu Baumgruppen ist erwünscht, aber nicht zwingend vorgeschrieben.

Wie im Zusammenhang mit dem Planinhalt beschrieben, werden Flachdachbereiche auf den Garagen einer extensiven Begrünung unterworfen, so daß auch hier eine deutliche Minderung des Eingriffs in den Naturhaushalt erkennbar ist.

Darüber hinaus besteht für das Gebiet der Stadt Delmenhorst die Satzung über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung), auf deren § 3 besonders hingewiesen wird. Diese Maßnahme erfolgt insbesondere, um auch die nicht aus städtebaulichen Gründen besonders festgesetzten Einzelbäume oder Baumgruppen im bisher nicht bebauten Raum unter der Betrachtung des Landschaftsschutzes und der Grünplanung in die Bilanz des Naturhaushaltes einzubeziehen und zu erhalten. Hier sind im Rahmen der Baumschutzsatzung individuelle Regelungen möglich.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Einschränkung der Versiegelung der nicht überbaubaren Bereiche sowie der begrenzte Anteil der Versiegelungsdichte im Bereich der Zuwegungen und Stellplätze auf 40 % und weiterhin die Begrenzung der nach § 19 (4) BauNVO zulässigen Überschreitung der GRZ auf maximal 40 % tragen zusätzlich zur Minderung des Eingriffs im Rahmen der Grünordnung wesentlich bei.

Darüber hinaus enthalten die für eine künftige Bebauung vorgesehenen Flächen keine wesentlichen, landschaftsgestaltenden Teile, die bereits unter Schutz stehen oder besonders zu schützen wären. Da der Bebauungsplan weitere zusätzliche Eingriffe in wertvolle Bereiche von Natur und Landschaft nicht vorsieht, sind über das geplante Maß hinausgehende, flächenbezogene Festsetzungen für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 255 entbehrlich. Die Wertigkeit der bisher fast ausschließlich als Maisacker genutzten Flächen ist vergleichsweise niedrig anzusetzen, so daß Eingriffe durch die bauliche Nutzung, soweit sie nicht zu vermeiden sind, nicht sonderlich schwer wiegen und im Rahmen der vorliegenden Planung weitestgehend ausgeglichen werden.

Die Eingriffsregelung für das jeweilige Vorhaben bleibt hiervon aufgrund des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatSchG) unberührt und ist zusätzlich im Grünordnungsplan abgehandelt. Auf dieser Grundlage ist eine individuelle Einzelfall-Überprüfung im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungen sicherzustellen.

Eingriffe in das Landschaftsbild durch die Durchführung dieses Bebauungsplanes sind nicht zu vermeiden. Der aufgrund seiner besonderen Lage innerhalb bereits überwiegend bebauter Bereiche isolierte Komplex des Planungsgebietes hat zu weiteren Landschaftsteilen keine unmittelbare Verbindung. Daher wiegen die Eingriffe in dieser Hinsicht weniger schwer, so daß die mit dem Bebauungsplan Nr. 255 beabsichtigte Bebauung nicht infrage gestellt werden kann, auch wenn ein Ausgleich in dieser Hinsicht nicht möglich ist. Hier ist der Beseitigung des akuten Wohnraummanagements der Vorrang einzuräumen, um durch Bereitstellung von weiteren Flächen für den Wohnungsbau zur Linderung der Wohnraumnot beizutragen.

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

V. Flächenangaben

Von dem ca. 2,89 ha großen Planungsgebiet werden ausgewiesen als:

1. Allgemeine Wohngebiete	ca. 1,63 ha
2. Mischgebiete	ca. 0,31 ha
3. öffentlichen Grünflächen	ca. 0,50 ha
4. Straßenverkehrsflächen	ca. 0,54 ha

Gesamtfläche des Planungsbereiches	<u>ca. 2,89 ha</u>
---	---------------------------

-VI. Kosten und Folgemaßnahmen

Die Realisierung der öffentlichen Maßnahmen, die alsbald zur Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 255 zu treffen sind, umfaßt den Ausbau der Planstraße sowie des öffentlichen Grünzuges. Die Stedinger Straße ist als öffentliche Verkehrsfläche vorhanden und befestigt. Die hierdurch entstehenden Kosten sowie der für öffentliche Maßnahmen ggf. noch erforderliche Grunderwerb werden durch Haushaltsmittel abgedeckt. Sie belasten den öffentlichen Haushalt überwiegend nur vorübergehend, da die Anlieger zu diesen Kosten in Form von Beiträgen auf der Grundlage der Erschließungssatzung der Stadt Delmenhorst herangezogen werden. Die Maßnahmen werden im Rahmen eines Erschließungsvertrages durchgeführt, so daß die Stadt Delmenhorst hier haushaltsrechtlich nicht in Vorleistungen zu gehen braucht. Weitere Kosten, die durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 255 für die öffentliche Hand ausgelöst werden, sind zum augenblicklichen Zeitpunkt nicht erkennbar.

Die noch nicht im Eigentum der Stadt Delmenhorst befindlichen, für öffentliche Zwecke vorgesehenen Flächen sind von der Stadt Delmenhorst zu erwerben, auf diese zu übertragen oder notfalls für den vorgesehenen öffentlichen Zweck auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes Nr. 255 zu enteignen. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des 4. Teiles des Baugesetzbuches sind nicht erkennbar. Sollten sie dennoch erforderlich werden, so bildet der Bebauungsplan Nr. 255 hierfür gleichfalls die rechtliche Grundlage.

Das Areal des Planungsgebietes ist nach derzeitigem Kenntnisstand seit altersher als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Individuelle Bodenuntersuchungen hinsichtlich der Belastung durch umweltrelevante Schadstoffe sind für den Planungsbereich nicht vorgesehen, da keine dringenden Anhaltspunkte für derartige Belastungen aus Alteinträgen gegeben sind. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Polizeidirektion Hannover hat im Zusammenhang mit der Auswertung von Luftbilder aus dem zweiten Weltkrieg aufgezeigt, daß es Vermutungen auf Belastungen durch ehemalige Kampfmittel für einen kleinen Teilbereich im südlichen Planungsgebiet gibt. Diese Fläche wurde im Bebauungsplan aufgrund § 9 (5) 3. BauGB gekennzeichnet. Der Bauträger ist darüber informiert worden, daß hier vor Durchführungsbeginn Sondierungen angezeigt sind.

Die Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 180 BauGB ist, soweit derzeit erkennbar, im Rahmen der Plandurchführung dieses Bebauungsplanes entbehrlich. Sollten sich entsprechende Maßnahmen im Laufe der Plandurchführung wider Erwarten dennoch als notwendig erweisen, sind sie auf der Grundlage dieses Planes rechtzeitig einzuleiten.

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

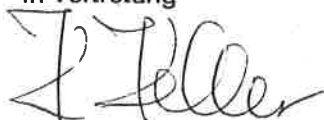
Das gesamte Baugebiet ist an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen anzuschließen. Das ist im Rahmen der Plandurchführung im Zusammenhang mit dem abzuschließenden Erschließungsvertrag und den jeweiligen Baugenehmigungen sicherzustellen.

Der Bebauungsplan dient der vordringlichen Bereitstellung von Grundstücken für den Wohnungsbau.

Mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 255 gemäß § 12 BauGB treten alle Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 44 und 167 sowie evtl. bestehender weiterer früherer Bebauungs- oder Fluchtlinienpläne im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 255 außer Kraft.

Delmenhorst, den 14. Februar 1995

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
In Vertretung



K. Keller
Stadtbaurat

Stadtplanungsamt



U. Ihm