



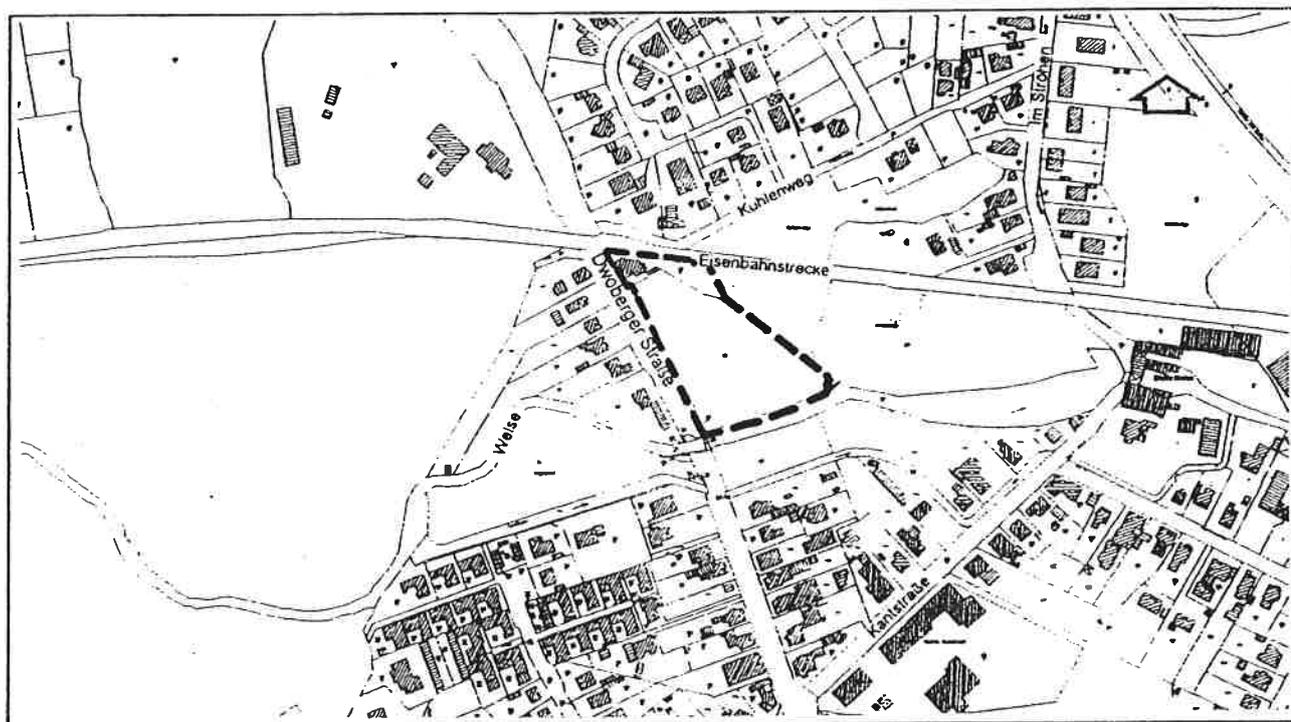
Bebauungsplan Nr. 266

Begründung

für einen Bereich zwischen der Bahnlinie Delmenhorst - Wildeshausen,
der Welse und der Dwoberger Straße in Delmenhorst

Übersichtsplan

Maßstab 1:10000



Rechtskräftig seit: 10.10.2000

Bearbeitung: Stadtplanungsamt, Dipl.-Ing. H.U. Rometsch
Zeichnung: Frau Gogolin

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

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 266 „Östlich Dwoberger Straße“

für einen Bereich zwischen der Bahnlinie Delmenhorst - Wildeshausen, der Welse und der Dwoberger Straße in Delmenhorst.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

1. Planaufstellung/Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 04.05.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 266 „Östlich Dwoberger Straße“ für einen Bereich zwischen der Bahnlinie Delmenhorst - Wildeshausen, der Welse und der Dwoberger Straße in Delmenhorst beschlossen.

2. Planunterlage

Als Planunterlage dient eine Karte im Maßstab 1:1000, ausgefertigt vom Katasteramt Delmenhorst nach dem Stand vom 07.11.1994.

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

Das Planungsgebiet liegt etwa auf halber Distanz zwischen dem Stadtzentrum und der nordöstlichen 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. Die Belegenheit des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte M 1:10.000 zu ersehen.

4. Anschlußnutzungen und andere Planungen

Das Plangebiet ist teilweise umgeben von den Planbereichen rechtskräftiger Bebauungspläne:

- o Im Norden von dem Bebauungsplan Nr. 175 mit Allgemeinem Wohngebiet, Reinem Wohngebiet bei einem Vollgeschoß und mit öffentlichen Grünflächen,
- o im Westen vom Bebauungsplan Nr. 134 mit Allgemeinem Wohngebiet bei ein bis zwei Vollgeschossen sowie öffentlichen Grünflächen bzw. Wasserflächen. .

Im Osten und Süden grenzt das Plangebiet an nicht beplante Flächen, die als Außenbereich im Innenbereich einzustufen sind.

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 Maßnahmen-schritte 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 - Änderungen in den Teilabschnitten 16 und 31 vom 12.04.1991 bzw. 23.09.1994 stellt den Planungsraum als Wohnbaufläche und Landschaftsschutzgebiet dar.

Mit der Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet (§ 4 BauNVO) und Landschaftsschutzgebiet (§ 5 (2) Nr. 10 BauGB) auf den betreffenden Flächen ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Durch diese Festsetzung fügt sich das Plangebiet nahtlos in die umgebende Nutzung ein.

7. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 266 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 Grundstücke zu bebauen, den konkreten Planungsanlaß. Die erschlossenen Grundstücke, die bisher dem Außenbereich (im Innenbereich) zuzuordnen waren, waren nicht bebaubar und 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 zu decken.

9. Planinhalte

9.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 266 wird das Ziel verfolgt, Baulandpotential ganz besonders dann zu mobilisieren, wenn keine Infrastruktur neu erstellt werden muß, weil die vorhandene zur Erschließung ausreicht. Die unmittelbare Nachbarschaft (auf der gegenüberliegenden Straßenseite) ist bereits bebaut, und das Plangebiet weist einen Ansatz von Bebauung auf, so dass sich hier die Arrondierung der Bebauung anbietet. Die z.T. vorhandene Bebauung mit zwei Vollgeschossen ermöglicht hier eine maßvolle Verdichtung bei relativ geringen Grundflächenzahlen, so dass ausreichend Freiflächen im privaten und öffentlichen Bereich erhalten werden, die für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Verbesserung der Wohnumfeldqualität genutzt werden können. Mit einer Festsetzung der Bauplatzgröße von mindestens 600 m² (siehe textliche Festsetzung Nr. 4) wird erreicht, dass etwa 4 neue Wohngebäude entstehen können, die der vorhandenen Kleinteiligkeit der bestehenden Wohnbebauung entsprechen. Mit der Festsetzung einer Mindestbreite der Grundstücke von 7 m wird erreicht, daß nicht Reihenhäusergruppen entstehen können, die am unteren Ende des Baustandards angesiedelt sind, wo z.T. Gebäude- bzw. Grundstücksbreiten von 5,50 m vorkommen.

9.2 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan Nr. 266 werden vorhandene Nutzungen unmittelbar entlang der umgebenden Straßen aufgegriffen und dementsprechend Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. 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).

Um den ruhenden Verkehr auf den Baugrundstücken geordnet unterzubringen, wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 festgelegt, daß Anlagen nach § 12 BauNVO (Stellplätze und Garagen) nur in der Stellplatzfläche (St.) oder in der überbaubaren Fläche untergebracht werden dürfen. Damit werden die weiter rückwärtig liegenden Grundstücksteile von parkenden Fahrzeugen freigehalten. Wer die Stellplätze und Garagen in der überbaubaren Fläche unterbringen will, schränkt damit u.U. die Bebaubarkeit seines Grundstückes mit Hauptanlagen ein. Andererseits ist es aber möglich, mit Garagen, soweit sie dort sinnvoll plaziert werden können, passiven Schallschutz für die rückwärtigen Grundstücksteile zu betreiben.

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 und Vermeidung von zu scharfem Wasserabfluss jedoch nur wenig versiegelt werden.

Um diesen Zielkonflikt im Sinne eines Kompromisses zu lösen, wird entlang der Dwoberger Straße GRZ von 0,25 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 eine Überschreitung von 40% (siehe textliche Festsetzung Nr. 6) 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 den Bereichen mit zwei Vollgeschossen wird eine Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Damit wird erreicht, dass ein Gebäude, welches die Grundflächenzahl vollständig ausnutzt, in der Regel auch über die gesamte Fläche zwei Vollgeschosse aufweisen kann.

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.

Die Stellung der baulichen Hauptanlagen wird aus Gründen des Lärmschutzes geregelt. Stehen diese mit ihrer Längsrichtung senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie, kann sich der Schall ungehindert zwischen den Gebäuden ausbreiten und verliert durch Reflexion zwischen den Gebäuden nur wenig an Wirkung. Deshalb sind die Hauptanlagen in Längsrichtung parallel zur Dwoberger Straße zu errichten, damit die rückwärtigen Gebäudeteile wirklich dem Lärm abgewandt sind und die rückwärtigen Bereiche besser zur Freiraumnutzung geeignet sind. Mit Längsrichtung ist die lange Seite eines rechteckigen Gebäudegrundrisses gemeint.

Die Breite der überbaubaren Fläche wird auf 15 m beschränkt, damit keine Bebauung in der zweiten Zeile parallel zur Dwostraße entstehen kann. Wohl sollen in dem Bereich hinter der überbaubaren Fläche Stellplätze und Garagen zugelassen werden, damit der straßenseitige Bereich eher von Garagen und Carports, die das Straßenbild stören können, zugelassen werden.

9.4 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt östlich der Dwoberger Straße und wird von ihr erschlossen; diese Straße ist als Sammelstraßen bzw. innerörtliche Verbindungsstraßen einzustufen.

Für die Erschließung der neu zu bebauenden Flächen sind keine baulichen Maßnahmen erforderlich.

9.5 Andere Verkehrseinrichtungen

Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an die Bahnstrecke Delmenhorst - Harpstedt. Für dieses angrenzende Bahngelände sind folgende Grundsätze zu beachten:

1. Auf das Betriebsgelände der Eisenbahnstrecke darf kein Oberflächenwasser abgeleitet werden.
2. Entlang der Strecke dürfen keine Lichter installiert werden, die mit Signalen des Eisenbahnbetriebs verwechselt werden oder zur Blendung des Fahrpersonals führen können.
3. Eine Bepflanzung entlang der Bahn muß sich nach dem Aufwuchsbegrenzungsprofil der DB AG richten, so daß Schäden an Bahnanlagen aus Windwurf nicht zu befürchten sind und die Sicht des Personals nicht beeinträchtigt wird.
4. Die direkt in der Nähe des Vorhabens verlaufende Eisenbahnstrecke ist elektrifiziert. Es wird darauf hingewiesen, daß jede Annäherung an die spannungsführenden Teile der Oberleitungsanlage mit Lebensgefahr verbunden ist. Die Schutzabstände zu den spannungsführenden Teilen der Oberleitung sind nach DIN- und VDE-Richtlinien einzuhalten. Diese Schutzabstände dürfen in keiner Situation weder durch Personen noch durch Baumaschinen bzw. durch Gegenstände (z.B. Stangen, Leitern etc.) unterschritten werden.
5. Da Bauarbeiten ggf. bis an Anlagen der DB AG heranreichen, wird darauf hingewiesen, daß dort Betriebsanlagen (z.B. Kabel) vorhanden sein können, die grundsätzlich zu schützen sind. Insofern ist eine frühzeitige Abstimmung vorzunehmen/festzuschreiben.
6. Für Lärmschutzmaßnahmen an vorhandenen und im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes nicht wesentlich geänderten Schienenwegen fehlt eine verpflichtende Rechtsgrundlage für Lärmsanierung oder -vorsorgemaßnahmen seitens der Deutschen Bahn AG. Bei raumbedeutsamen Planungen sind folglich gem. § 50 BImSchG die erforderlichen Maßnahmen in der Bauleitplanung / Baugenehmigung zu berücksichtigen. Für solche Vorhaben ist die deut-

sche Bahn AG als Infrastrukturunternehmen und in diesem Falle auch als Nachbar gem. § 72 NBauO zu beteiligen. Für die Beteiligung ist folgende Organisationseinheit zu vermerken:

Deutsche Bahn AG
 Immobiliengesellschaft mbH
 Niederlassung Bremen
 An der Weide 27
 28195 Bremen.

9.6 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. Wegen der geringen Größe des Plangebietes ist die Errichtung eines gebietsspezifischen Kinderspielplatzes nicht sinnvoll. Für das Gebiet kann der Kinderspielplatz unmittelbar nördlich der Bahnlinie im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 175 in zumutbarer Entfernung genutzt werden.

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.

10 Immissionsschutz

Im Hinblick auf den Immissionsschutz ist

o der Verkehrslärm

zu thematisieren und zu bewerten.

Wesentliche Lärmquellen für das Plangebiet ist die Dwoberger Straße. Der Vollständigkeit halber wird auch die Bahnlinie Delmenhorst - Harpstedt untersucht.

Eine gutachterliche Untersuchung hat folgende Lärmsituation festgestellt:

Abstand von der Straße	6 m	65 dB(A)	tags
	24 m	60 dB(A)	tags
	57 m	55 dB(A)	tags
	11 m	55 dB(A)	nachts
	30 m	50 dB(A)	nachts
	68 m	45 dB(A)	nachts

Aus der Tabelle ist eine Überschreitung der zulässigen Lärmwerte zu erkennen, die zwischen 15 und 0 dB(A) tagsüber und 15 und 5 dB(A) nachts liegen. In den Bereichen mit Überschreitungen ist Sonstiges Wohnen (im Gegensatz zu Wohnen im Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb) nicht zulässig. Um die Wohnsituation tagsüber, vor allem aber 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.

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 besonders gekennzeichnet, um diese Maßnahmen für alle überbaubaren Flächen deutlich zu machen.

11 Fachbeitrag 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 Bebauungsplangentwurf Nr. 266 wird ein Eingriff in diesem Sinne vorbereitet, so dass entsprechende Prüfungen und Aussagen erforderlich sind.

11.1 Bestandsaufnahme

Im September 1997 wurde eine Bestandsaufnahme von Flora und Fauna vorgenommen (Biotoptypenkartierung). Die Ergebnisse wurden kartiert und bewertet. In faunistischer Hinsicht wurden keine nennenswerten 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. Bereiche mit überwiegend geringer Bedeutung, im südöstlichen Bereich auch mittlerer Bedeutung und in kleinen Teilbereichen sehr geringer Bedeutung gliedern das Gebiet so, daß die Eingriffe fast nur in Bereich mit geringer Bedeutung vorgesehen sind. Gras- und Weideflächen, die extensiv genutzt oder nur selten gemäht werden, stellen den weitaus überwiegenden Anteil am Plangebiet dar. Vereinzelt mittel- und großkronige Laub- und Obstbäume, die auch unter die Baumschutzsatzung der Stadt Delmenhorst fallen, stellen einen geringen zusätzlichen Biotopwert dar.

Das Landschaftsbild ist durch die artenreiche Mähwiese bestimmt und erfährt nur im westlichen Bereich eine Veränderung durch die geplante Bebauung.

11.2 Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft

Auf den bisher landwirtschaftlich oder extensiv genutzten Flächen wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Versiegelung von ca. 900 m² und eine Teilversiegelung von ca 400 m² entstehen können, welche in die Bilanzierung des Eingriffes eingestellt wird.

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

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

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

11.3 Vermeidungsmaßnahmen

Nach dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz und dem Bundesnaturschutzgesetz darf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt not-

wendig beeinträchtigt werden. Vor den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen steht zunächst die Vermeidung und Minimierung des Eingriffes.

Zum Bebauungsplan ist ein Fachbeitrag Eingriffsregelung erstellt worden, welcher entsprechende Maßnahmen auflistet.

Die wichtigsten Maßnahmen werden mit folgenden textlichen Festsetzung beschrieben:

1. Garagenzufahrten, Stellplatzflächen sowie Wohn- und Fußwege sind nur als versickerungsoffene Flächen anzulegen, z.B. Rasengittersteine, Distanzpflaster.
2. Die zulässige Grundfläche darf 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.

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 Zufahrtsflächen sollten wo immer es möglich ist, mit versickerungsoffenem Belag befestigt werden (Distanzpflaster, Aqualit-Pflaster oder ähnliches).
 - o Nebenanlagen und Parkplätze sollten in jedem Fall wasserdurchlässig ausgestaltet werden
 - o Im privaten Bereich sollen Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen ebenfalls als wasserdurchlässige Flächen (z.B. Rasengittersteine) angelegt werden.
3. Je angefangene 700 m² Grundstücksfläche ist ein mittelkroniger standortheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm (Stammdurchmesser ca. 6 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 4. Es sind 2 % der Grundstücksfläche als Ausgleichsmaßnahme im Bereich der Grundstücksgrenzen anzulegen. Zu Details informiert der Landschaftspflegerische Begleitplan.
 5. 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.

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

6. Auf den privaten Flächen mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind folgende Maßnahmen vorgesehen:
Maßnahme K1: Anlage eines Gehölzstreifens mit Verwallung.
Maßnahme K2: Anlage einer Flutmulde.
Maßnahme K3: Anlage einer Sohlschwelle und Entwicklung einer Uferstaudenflur.
(Nähere Ausführungen über die Maßnahmen im einzelnen sind dem Fachbeitrag Eingriffsregelung zu entnehmen.)

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.

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 Ausgleichsmaßnahmen

Der Fachbeitrag Eingriffsregelung ist nunmehr so weit ausgearbeitet, dass ein tragfähiges Ergebnis im Hinblick auf eine Gesamtbilanz für Ausgleich und Ersatzmaß vorliegt. Aller Voraussicht nach wird der Ausgleich für den Eingriff im Plangebiet nicht ganz vollständig hergestellt werden können. Es bleibt nach Durchführung des Bebauungsplanes ein Wertverlust von 995 Punkten. Um diesen Wertverlust auszugleichen, müssten

- ca. 500 m² Ackerland in mesophiles Grünland oder
- ca. 1000 m² Intensivgrünland in Extensivgrünland überführt werden.

Für die Bewältigung des Ausgleichsdefizites sind - weil eine geeignete Grundstücksfläche noch nicht zur Verfügung steht - noch keine Maßnahmen vorgeschlagen, da auch von der Wahl der Fläche abhängt, welche Maßnahme durchgeführt werden soll.

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. Darüber hinaus hat die Stadt ein Interesse daran, unmittelbar nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen die Ausgleichsmaßnahmen abrechnen zu können, da sie entsprechende Vorleistungen dann schon geleistet hat.

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, 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 die Durchführung von Maßnahmen, die nicht im Gebiet herstellbar sind, verzichtet werden. Von den Maßnahmen, die einen vollständigen Ausgleich bewirken, werden 77 % im Gebiet umgesetzt.

13 Ver- und Entsorgung

Strom-/Wasser-/Gas- und Fernmeldeversorgung

Das Plangebiet ist hinsichtlich Wasser, Gas und Elektrizität versorgt. Zur Durchführung des Bebauungsplanes muß das Leitungsnetz nicht erweitert werden.

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist sichergestellt. Gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 331 und W 405 sind 1600 l/min. = 96 cbm/h 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 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.

14. Altlasten

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

15. Kampfmittel

Im gesamten Plangebiet sind 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 als bombardierter Bereich zu gelten hat, in dem Teilbereichssondierungen vor Durchführung von Baumaßnahmen erforderlich sind.

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	7.200	100
1.1	Bruttobauland	7.200	100
2.	Bruttobauland	7.200	100
2.1.	Nettobauland	3.710	51
2.2	private Grünfläche	3.490	49
3.1.	Erzielbare Grundfläche		930 m ²
3.2	Erzielbare Geschoßfläche		1.860 m ²
3.2.1	Anzahl WE bei 150 qm/WE		12
3.2.2	Anzahl WE vorh. ca.		1
3.2.3	Anzahl neue WE (realistisch)		8
4.3.1	Versiegelte Flächen max.		930 m ²
4.3.2	Teilversiegelte Flächen max.		370 m ²

17 Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich in dem neu zu bebauenden Bereich im Besitz der jeweiligen Privateigentümer. Die Grundstücke werden nach Bedarf von den Eigentümern bebaut oder verkauft. Baugebote sind nicht vorgesehen.

18 Durchführung des Bebauungsplanes und ihre Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes macht keine kostenrelevanten Maßnahme von Seiten der Stadt Delmenhorst erforderlich. setzt sich aus folgenden Einzelmaßnahmen zusammen

19 **Verfahrensvermerke**

Aufstellungsbeschluß:	04.05.1993
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	Oktober 1998
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	Oktober 1998
Öffentliche Auslegung	29.06. - 29.07.1999
Satzungsbeschluss	14.12.1999

Diese Begründung Bestandteil des Bebauungsplanes.

Delmenhorst, den 08.09.2000

Stadt Delmenhorst

Der Oberstadtdirektor

in Vertretung



K. Keller

Stadtbaurat

Stadtplanungsamt

Im Auftrag



U. Ihm