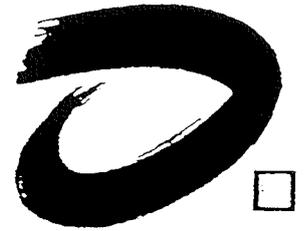


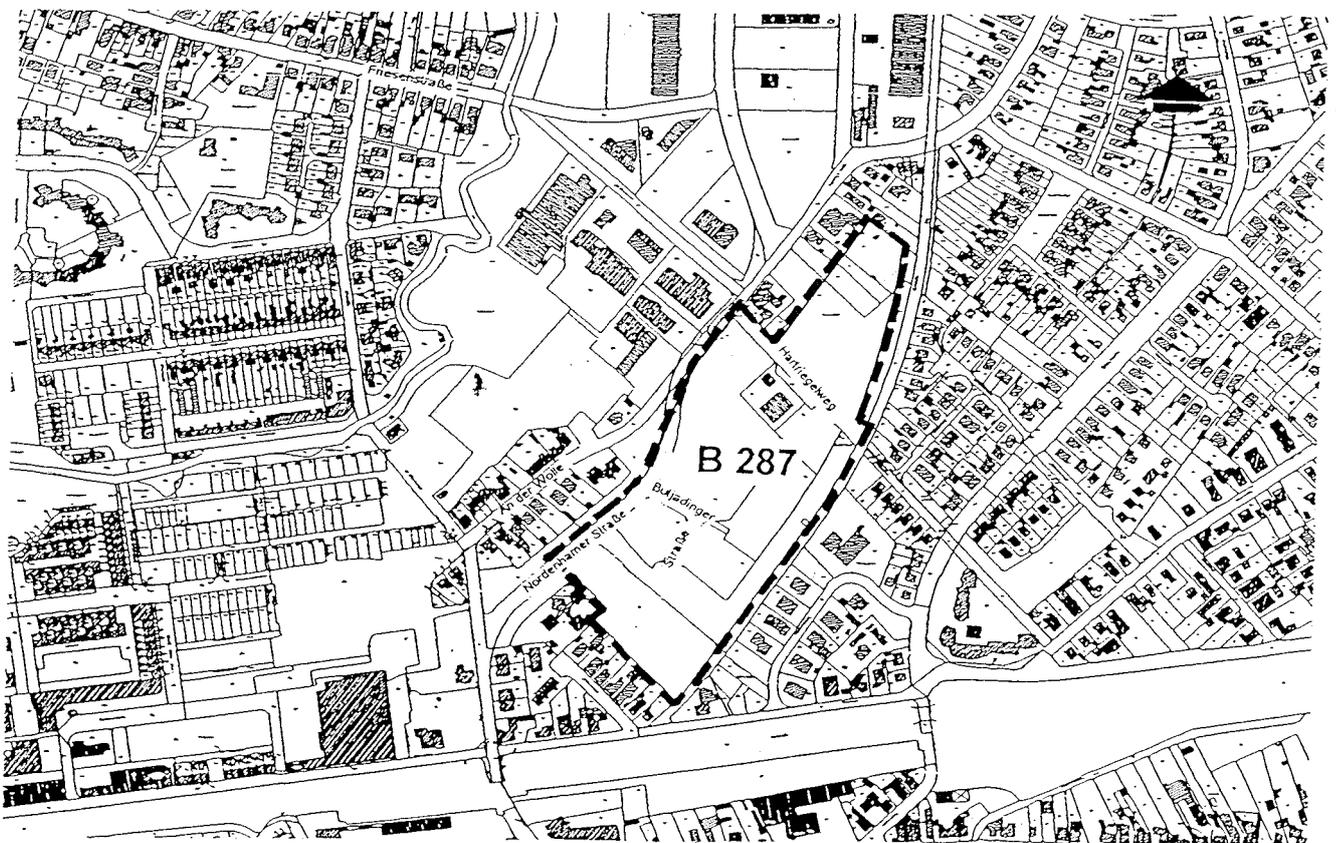
Stadt
Delmenhorst



Begründung zur 1. Änderung
Bebauungsplan Nr. 287

„Nordenhamer Straße / Bahnlinie nach Lemwerder“

mit Änderungen im Bereich östlich der Nordenhamer Straße bei-
derseits der Butjadinger Straße und südlich des Hartriegelweges.



Rechtskräftig seit: 08.09.2001

Bearbeitet: Stadtplanungsamt, Dipl.-Ing. Ulrich Mahn

Inhaltsverzeichnis

1.	Erforderlichkeit und Planungsanlass		Seite 1
2.	Planungsziele / Inhalt		Seite 1
	⇒ Art der baulichen Nutzung	Seite 2	
	⇒ Maß der baulichen Nutzung	Seite 3	
	⇒ Überbaubare Grundstücksfläche	Seite 3	
3.	Berücksichtigung von Natur und Landschaft		Seite 3
	⇒ Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	Seite 4	
4.	Belange des Verkehrs		Seite 4
5.	Abwägung privater und öffentlicher Belange		Seite 4
6.	Ver- und Entsorgung		Seite 5
7.	Kampfmittel und Bombenblindgänger		Seite 5
8.	Belange der Denkmalpflege		Seite 5
9.	Planverfahren		Seite 5

1. Erforderlichkeit und Planungsanlaß

Nachdem der vom Rat der Stadt Delmenhorst als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 287 am 16.12.1998 bereits veröffentlicht war, stellte sich die Notwendigkeit einer partiellen Änderung der Planfestsetzungen im Bereich der Flächen mit festgesetzten Pflanzgebieten östlich der Nordenhamer Straße heraus, um die Bauflächen innerhalb der Gewerbegebiete beiderseits der Butjadinger Straße und südlich des Harriegelweges den Erfordernissen der hier anzusiedelnden Gewerbebetriebe anzupassen.

Die nach § 9 (1) 25. a) BauGB für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen festgesetzten Flächen schirmen die Grundstücks so ab, dass eine wirtschaftlich vertretbare und kundenorientierte Anordnung der Betriebsausstellungen eines dort inzwischen ansässigen Autohauses nicht verwirklicht werden kann. Die Ansiedlung weiterer, gleichgelagerter Betriebe würde bei Beibehaltung der bisher getroffenen Festsetzungen schon im Vorfeld erheblich erschwert.

Es liegt jedoch im allgemeinen, öffentlichen Interesse, Betriebe, die durch ihren Aktionsradius verstärkte Fahrzeugverkehr auslösen, an gut erreichbaren Straßenabschnitten anzusiedeln, um diesen Betrieben die erforderlichen Entwicklungsmöglichkeiten bereitzustellen. Dadurch wird die Schaffung von neuen und die Sicherung vorhandener Arbeitsplätze langfristig erheblich erleichtert. Die nun eingeleitete Änderung der Planfestsetzungen soll dazu beitragen, eine zweckmäßige, wirtschaftlich akzeptable Nutzung zu ermöglichen.

2. Planungsziele / Inhalt

Ziel der Planänderung ist die Modifikation der im Rahmen des Kompensationsgebotes an der Ostseite der Nordenhamer Straße nach § 9 (1) 25. a) BauGB festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, um ausreichende Voraussetzungen zur Unterstützung der Verkaufsinteressen ansässiger und künftiger Betriebe zu schaffen. Das bedeutet, dass die bisher festgesetzten Pflanzzonen in Breite und Pflanzhöhe reduziert werden.

Im Seitenraum der Nordenhamer Straße wird aus vorgenannten Gründen die im rechtskräftigen Bebauungsplan mit einer Breite von 8,0 m festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen um 4,0 m auf eine Breite von 4,0 m reduziert. Die bisher mittig im ursprünglichen Grünbereich festgesetzten, neu anzupflanzenden Bäume bleiben sowohl zahlenmäßig als auch von der Pflanzqualität in vollen Umfang erhalten und werden nunmehr axial in der künftigen Grünzone angeordnet.

Für die verbleibenden, 4,0 m breiten Pflanzgebotsflächen im Sinne des § 9 (1) 25 a) BauGB wird die aufgrund der bisherigen textlichen Festsetzungen infrage kommende Höhe des Bewuchses auf 50 cm begrenzt, damit eine Einsicht auf die dahinterliegenden Grundstücksflächen in vollen Umfang möglich wird. Ansonsten bleiben die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 287 diesbezüglich unverändert bestehen.

Für einzelne Teilbereiche werden Ersatzflächen angeboten. So besteht bereits für den Bereich südlich der Butjadinger Straße eine vertragliche Vereinbarung, ca. 600 qm Ersatzflächen in Anlehnung an die Kompensationsfläche K5 in 8,22 m Breite neu anzulegen und mit heimischen Obstbäumen zu bepflanzen. Dementsprechend wird hier eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Sinne des § 9 (1) 25 a) BauGB neu ausgewiesen

Für den Bereich nördlich der Butjadinger Straße wird eine flächengleiche Verlagerung in Anlehnung an die bereits an der Nordostgrenze festgesetzte Pflanzgebotszone vorgenommen. Die ursprünglich mit 2 X 5,0 m Breite vorgesehene Flächen erhält durch diese Maßnahme eine Gesamtbreite von ca. 14,0 m. Hier gelten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 287 uneingeschränkt weiter.

Im nördlichen, zum Hartriegelweg hin gelegenen Teilstück wird ein Bereich von etwa 120 qm als Pflanzgebotszone aufgehoben, für den jedoch aufgrund der bestehenden Begrenztheit dieser Grundstücke kein unmittelbarer Ausgleich angeboten werden soll. Es wird davon ausgegangen, dass mit der Festsetzung der ca. 600 qm großen, zusätzlichen Pflanzgebotszone im Süden der Baugebiete bereits ein ausreichender Ersatz erreicht wird.

Art der Baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Baugebiete innerhalb des Änderungsbereiches ist auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 287 als Gewerbegebiete getroffen worden. Hinsichtlich des Störungsgrades wurde die Untergliederung der zulässigen Emissionen durch die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln von dort übernommen. Das gilt auch für den Ausschluss der Ausnahmen nach § 8 (3) 3. BauNVO, so dass hier weiterhin kerngebietstypische Vergnügungsstätten unzulässig sind. Aufgrund der textlichen Festsetzung Nr. 3 sind Vergnügungsstätten sogar grundsätzlich in allen Gewerbegebieten ausgeschlossen.

Die weiteren Einschränkungen durch textlichen Festsetzungen sowie die differenzierte Festlegung flächenbezogener Schalleistungspegel entsprechen den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes.

Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO, die Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 20 (1-4) BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse nach § 20 (1) BauNVO und die Bauweise nach § 22 BauNVO entspricht gleichfalls den Werten des Bebauungsplanes Nr. 287.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die bebaubaren Bereiche sind gegen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen abgegrenzt. Die Verlagerung von Flächen mit einem Pflanzgebot führt im Bereich des Änderungsplanes auch zu einer Verlagerung von überbaubaren Flächen. Weiterhin gelten für diese Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten), dass Anlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig sind, soweit es sich um Gebäude handelt.

3. Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Die Berücksichtigung von Natur und Landschaft erfolgte umfassend im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 287. Die Festsetzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Sinne des § 9 (1) 25 a) BauGB war im Rahmen der Eingriffsregelung als Ausgleichsmaßnahmen in die Bilanzierung eingestellt worden. Die Veränderungen der Grünstruktur stellt damit ggf. einen erneuten Eingriff dar, dessen Kompensation wiederum nachzuweisen ist. Die Flächenveränderungen ergeben insgesamt folgendes Bild:

Bereich	Aufhebung	Ersatzfläche	Differenz	Maßnahme
Südlich Butjadinger Straße	304 qm	600 qm	+ 296 qm	Pflanzen von Obstbäumen
Nördlich Butjadinger Straße	472 qm	472 qm	000 qm	nach textl. Festsetzungen B287
Südlich Harriegelweg	120 qm	000 qm	- 120 qm	keine
SUMMEN	896 qm	1072 qm	+ 176 qm	

Die vorgesehene Modifizierung der Planfestsetzungen stellt gegenüber dem bisherigen Zustand keinesfalls eine Beeinträchtigung dar, sondern durch die Anlegung der 600 qm großen Obstwiese sogar eine Verbesserung. Die Änderungen im Straßenrandbereich der Nordenhamer Straße sind nicht grundlegender Art, da das städtebauliche Grundprinzip des Straßenbegleitgrüns auf der gesamten Länge des betroffenen Straßenabschnittes erhalten bleibt.

Im Einzelnen wurden folgende Festsetzungen zu den Kompensationsmaßnahmen aus dem Bebauungsplan Nr. 287 in diesen Änderungsplan übernommen:

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

9 Gehölzflächen

In allen Gewerbegebieten sind über die Flächen mit Pflanzbindung hinaus 20% der nicht von der GRZ erfaßten Grundstücksanteile im wie folgt mit standortheimischen Gehölzen (siehe TF 10) zu bepflanzen:

- 9.1 Sträucher und / oder Heister (Höhe ca. 1,00 bis 1,50 m), Baumanteil mind. 20%, lochversetzt in 1,20 m Abstand;
- 9.2 flächige Anpflanzungen zur Ausprägung eines Gehölzsaumes mit randseitig niederwüchsigen und mittig mit höherwüchsigen Arten, Sträucher sind in Gruppen von 3 bis 5 Stück und Heister in Gruppen bis 3 Stück zu setzen.

10 Arten:

10.1 Bäume		10.2 Sträucher	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Europ. Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Pfaffenhütchen	<i>Euonymus eoripaea</i>
		Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>
		Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
10.3 Obstbäume		Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
		Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Apfel	<i>Malus domestica</i>	Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Birne	<i>Pyrus communis</i>	Aschweide	<i>Salix cinerea</i>
Pflaume	<i>Prunus domestica</i>	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
		Knackweide	<i>Salix fragilis</i>
		Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
		Hundsrose	<i>Rosa canina</i>

11. Flächen nach § 9 (1) 25 BauGB

sind mit heimischen Gehölzen, wie unter TF 9 und 10 beschrieben; zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

Das Pflanzgebot entlang der Nordenhamer Straße wird mit Ausnahme der zu pflanzenden Einzelbäume auf eine Höhe von max. 50 cm begrenzt.

Artfremde Gewächse sind bei Abgang durch Nachpflanzungen, wie unter TF 10 beschrieben, zu ersetzen.

12. Flächen für Stellplätze

Auf Sammelstellplätzen ist mindestens je angefangene 4 PKW-Stellplätze oder 2 LKW-Stellplätze ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum der unter 10.1 genannten Arten zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Das Pflanzbeet muss mind. 3 Quadratmeter betragen und kann mit Bodendeckern, Hochstauden oder Wildblumen (z.B. Hundsrose, Efeu, Brombeere, Immergrün) bepflanzt werden.

Hier wurde, wie bereits eingangs begründet, der 2. Abs. unter Nr. 11 neu aufgenommen.

4. Belange des Verkehrs

Belange des Verkehrs werden durch die Änderungen nicht beeinflusst. Das bereits bestehende Anschlussverbot zur Nordenhamer Straße wird in die Änderungsplanung übernommen.

5. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange

Die Änderungen wirken sich weder negativ auf öffentliche noch auf private Belange aus. Für die Nutzung der Gewerbegrundstücke ergeben sich dagegen effektive Vorteile.

6. Ver- und Entsorgung

Die ausreichende Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird durch die öffentlichen Ver- und Entsorgungsunternehmen oder durch private Firmen mit öffentlichem Auftrag sichergestellt. Hier bewirkt der Änderungsplan keine Veränderung.

7. Kampfmittel und Bombenblindgänger

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 287 vermutete die Bezirksregierung Hannover, Abt. Kampfmittelbeseitigung nach Auswertung von Luftbildern eine partielle Belastung mit Bombenblindgängern oder anderen Kampfmitteln aus dem zweiten Weltkrieg. In dieser Hinsicht werden auch für den Änderungsbereich Sondierungen empfohlen.

8. Belange der Denkmalpflege

Belange der Denkmalpflege werden durch die Planänderung nicht zusätzlich berührt. In den Änderungsplan wurde gleichfalls der Hinweis übernommen, dass alle bei der Plandurchführung zutage tretenden ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunde meldepflichtig sind.

9. Planverfahren

Da die Grundzüge der Planung durch diese Änderungen nicht berührt werden, wird das vereinfachte Verfahren im Sinne des § 13 BauGB angewendet werden.

Den Bürgern, Verbänden und von der Änderung betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde im Rahmen einer öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) bzw. 4 (1) Satz 2 BauGB in der Zeit von 08.03. bis 09.04.2001 Gelegenheit zur Einsicht- oder Stellungnahme geben. Änderungswünsche wurden dabei nicht vorgebracht.

Weitere Auswirkungen auf den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 287 sind nicht erkennbar. Mit der Bekanntmachung dieses Änderungsplanes gemäß § 10 (3) BauGB werden die dort getroffenen Festsetzungen zum Teil ersetzt. Zum besseren Verständnis dieses Änderungsplanes ist der Bebauungsplan Nr. 287 vom 16.12.1998 heranzuziehen.

Delmenhorst, den 26.06.2001

Stadt Delmenhorst

Der Oberstadtdirektor

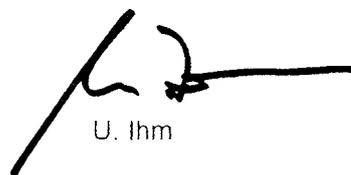
In Vertretung



K. Keller
Stadtbaurat

Stadtplanungsamt

Im Auftrage



U. Ihm