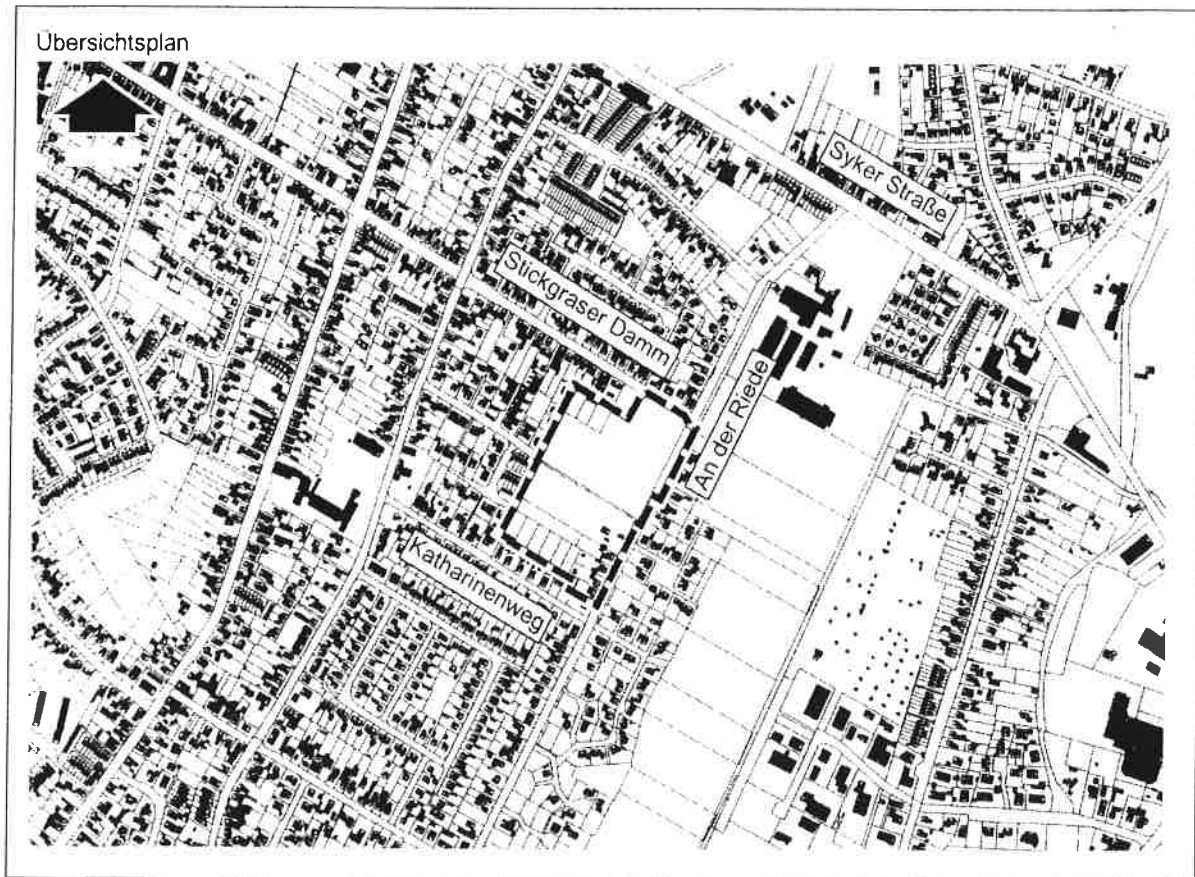


Begründung zum Bebauungsplan Nr. 230 – U 24 -

“An der Riede“

für den Bereich westlich der Straße An der Riede zwischen Katharinenweg, Stickgraser Damm sowie der Bebauung Wiebkestraße Nr. 24 bis Gertrudstraße 43.



Rechtskräftig, seit 3.04.2006

Fachdienst 51 - Stadtplanung

Entwurf: Frau Dipl.-Ing. C. Bening-Wein, Lindenstraße 10, 28816 Stuhr

Zeichnung: Herr A. Moos

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	4
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
5. Anschlussplanungen	5
6. Planinhalte	5
6.1 Art der baulichen Nutzung	5
6.2 Maß der baulichen Nutzung	6
7. Verkehrliche Erschließung	7
8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	8
9. Umweltbericht	13
9.1 Beschreibung des Planvorhabens	13
9.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	16
9.3 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen	19
9.4 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	21
9.5 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge	23
9.6 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammen- stellung der Angaben	24
9.7 Zusammenfassung des Umweltberichtes	24
10. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) und (6) BauGB	24
11. Belange der Spielplatzsicherung	25
12. Ver- und Entsorgung	26
13. Hinweise	27
14. Kosten	27
15. Bodenordnung	28
16. Städtebauliche Daten	28

17. Verfahrensablauf

29

Anhang: Übersichtsplan Kompensationsfläche

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für den Bebauungsplanes Nr. 230 "An der Riede" sind für den Bereich westlich der Straße An der Riede zwischen Katharinenweg, Stickgraser Damm sowie der Bebauung Wiebkenstraße Nr. 24 bis Gertrudstraße Nr. 43:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1997, zuletzt geändert durch Art. 12 zur Umsetzung der IVU-Richtlinie und weiteren EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 13.07.1995 (Niedersächsisches GVBl. S. 199), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 06.10.1997 (Nds. GVBl. Nr. 19/97) und
- die Nieders. Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. 1996 S. 382).

Der Bebauungsplanentwurf entstand auf einer Katasterunterlage mit Stand vom 05.11.2003 im Maßstab 1:1000.

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Rat der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 02.11.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 230 "An der Riede" gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Dieser Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist am 23.12.1994 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 03.01.1995 bis 31.01.1995 durchgeführt, danach ruhte das Planverfahren. Das Planverfahren wurde 2002 wieder aufgenommen und die notwendigen Untersuchungen durchgeführt bzw. aktualisiert.

Der Planungs- und Verkehrsausschuss der Stadt hat dann in seiner Sitzung am 21.01.2003 dem geänderten städtebaulichen Konzept zum Bebauungsplan Nr. 230 zugestimmt und die Verwaltung beauftragt das Verfahren durchzuführen.

Aufgrund des geänderten städtebaulichen Konzeptes wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung vom 31.03.2003 bis 25.04.2003 erneut durchgeführt.

In der Zeit vom 29.11.2004 bis 30.12.2004 hat die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit der dazugehörigen Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 (2) BauGB stattgefunden. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf des Bebauungsplanes geändert. Gemäß § 3 (3) BauGB wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 230 erneut ausgelegt. Anregungen und Bedenken wurden nicht hervorgebracht.

Durch die Neuordnung des Planbereiches wurde ein Umlegungsverfahren notwendig. In der Sitzung des Umlegungsausschusses am 24.01.2005 wurde somit die Einleitung des Umlegungsverfahrens beschlossen.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Wohnbauland für Einfamilienhäuser sowie die planungsrechtliche Ordnung der vorhandenen Wohnstrukturen im südöstlichen Planbereich an der Straße An der Riede.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 230 werden zum einen die bestehenden Wohngebietsstrukturen planungsrechtlich geordnet und langfristig gesichert sowie im verträglichen Maße Erweiterungsmöglichkeiten geboten. Zum anderen soll die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Der Bereich zwischen der Straße An der Riede, Wiebkestraße, Stickgraser Damm und Gertrudstraße erhält damit einen städtebaulichen Abschluss.

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über eine Mischverkehrsstraße mit Anbindung an den Stickgraser Damm sowie an die Gertrudstraße. Eine Fuß- und Radwegverbindung ist von der Wiebkestraße zur Planstraße C vorgesehen.

Die Verbindung des Plangebietes mit der Gertrudstraße und der Wiebkestraße wird durch Baumtore gekennzeichnet.

In der Mitte des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die durch einen Spielplatz bereichert werden soll. Auf dieser Grünfläche werden im Randbereich 15 Großbäume gepflanzt, wobei zwei Baumtore als Eingangsbereich gestaltet werden.

Eine Fuß- und Radwegeverbindung ist zwischen der Straße An der Riede und der neuen Erschließungsstraße (Planstraße A) vorgesehen. Eine Stichstraße (Planstraße B) erhält eine fußläufige Verbindung zu der geplanten öffentlichen Grünfläche.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 230 werden insgesamt 43 Wohneinheiten für Einfamilienhausgrundstücke mit einer Mindestgröße von 550 m² bzw. Doppelhausgrundstücke mit einer Mindestgröße von 350 m² neu geschaffen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet Nr. 230 "An der Riede" liegt im östlichen Stadtgebiet im Stadtteil Stickgras / Annenriede westlich der Straße An der Riede zwischen Katharinenweg und Stickgraser Damm sowie der südlichen Bebauung Wiebkestraße Nr. 24 bis Gertrudstraße Nr. 43.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 230 ist aus dem Deckblatt dieser Begründung und aus der Planzeichnung ersichtlich.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 1994 wird der Stadt Delmenhorst die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen mit dem Aufgabenschwerpunkt der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

Aus dieser landespolitischen Funktionszuweisung lassen sich kommunale Handlungs- und Maßnahmenschritte ableiten, die insbesondere vor dem Hintergrund der steigenden

Kosten für Bauland und Bauwerkserstellung auch in Delmenhorst zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie der Kontinuität städtischer Wachstumsprozesse beizutragen haben.

Mit der vorliegenden Planung wird den Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung entsprochen.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 stellt die Flächen im Bebauungsplan Nr. 230 "An der Riede" als Wohnbaufläche dar. Insofern ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Anschlussplanungen

In Richtung Norden schließen sich die Bebauungspläne Nr. 94 und 142 an. Westlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 100 und südlich der Bebauungsplan Nr. 122 an. Diese Bebauungspläne setzen unmittelbar angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 230 "An der Riede" Allgemeine Wohngebiete fest. Eine Ausnahme hiervon besteht bei dem Bebauungsplan Nr. 142. Dieser beinhaltet für einen Teilbereich entlang des Stickgraser Dammes und der Straße an der Riede die Festsetzung Mischgebiet.

Östlich der Straße An der Riede grenzen die Bebauungspläne Nr. 280 und 155 an. Beide Bebauungspläne setzen ein Allgemeines Wohngebiet fest.

6. Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen im Plangebiet wurden entsprechend der überwiegend vorhandenen Bebauung und Nutzung der Grundstücke in der näheren Umgebung vorgenommen.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 230 gelegene Bauflächen werden als "Allgemeine Wohngebiete" (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4) festgesetzt.

Damit werden die bestehenden Wohngebietsstrukturen an der Straße An der Riede planungsrechtlich geordnet und langfristig gesichert sowie im verträglichen Maße Erweiterungsmöglichkeiten geboten.

Darüber hinaus sind in den "Allgemeinen Wohngebieten" die folgende Ausnahmen nach § 4 (3) 1.-5. BauNVO **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

Diese Nutzungen sind mit der Siedlungsrandlage und dem städtebaulichen Charakter des Plangebietes nicht vereinbar und könnten durch zusätzliches Verkehrsaufkommen und sonstige Immissionen die Wohnqualität im Planbereich beeinträchtigen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Der Bebauungsplan begrenzt das Maß der baulichen Nutzung in den Allgemeinen Wohngebieten auf 1 Vollgeschoss bei einer Grundflächenzahl von maximal 0,25 für die Grundstücke mit der Festsetzung Einzelhäuser.

Im Rahmen des Umlegungsverfahrens (U24) auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes sowie auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes wurde ein Zuteilungsplan für die neuen Grundstücke erstellt. Hierbei entstanden größere Grundstücke, so dass eine Festsetzung von Einzelhäusern in Doppelhäuser erfolgte und die Grundflächenzahl auf 0,3 erhöht wurde. Zudem wurden an der Planstraße C Einzel- und Doppelhäuser zugelassen (WA 4).

Die Grundflächenzahlen bleiben hinter dem gesetzlichen Höchstmaß von 0,4 gemäß § 17 BauNVO zurück. Da das Plangebiet innerhalb einer gewachsenen Siedlungsstruktur liegt, sind diese reduzierten Verdichtungsmöglichkeiten angemessen und durch den so erreichten Freiflächenanteil wird eine hohe Wohnumfeldqualität erreicht.

Die zulässige Grundflächenzahl darf gemäß § 19 (4) BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 40 % überschritten werden.

Bauweise

In den festgesetzten WA-Gebieten sind nur Einzel- oder Doppelhäuser in einer abweichenden Bauweise zulässig.

In den WA-Gebieten wird die abweichende Bauweise festgesetzt mit einer Beschränkung der Gebäudelänge auf 20 m.

Mit der abweichenden Bauweise wird erreicht, dass bei der denkbaren Zusammenlegung mehrerer Baugrundstücke städtebaulich unerwünschte lange Baukörper entstehen können, die sich deutlich von der vorhandenen und nach dem städtebaulichen Konzept beabsichtigten Bebauung abheben.

Diese Festsetzungen orientieren sich an der angrenzenden Bebauung des Plangebietes und werden dazu beitragen, den optischen Eindruck des Ortsbildes im Plangebiet zu harmonisieren.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen für das allgemeine Wohngebiet WA 3 sind so festgesetzt worden, dass sie die bestehenden Gebäude sichern und eine spätere Erweiterung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auch im Hinblick auf die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse ermöglichen.

In dem gesamten Plangebiet sind Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze zulässig, soweit sie keine Gebäude sind (TF Nr. 6). Diese Festsetzung ist notwendig, um das Erscheinungsbild des Straßenprofils von störenden Bauten freizuhalten.

Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen an der Straße An der Riede sind *nicht* Bestandteil der Baugrundstücke.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplanes ersuchte der Eigentümer des Grundstückes Stickgraser Damm 83 um Einplanung einer Anbindung seines Endgrundstückes an das Straßennetz. Da inzwischen aber feststeht, dass der Eigentümer das Grundstück weder teilen noch bebauen wird, ist eine Zufahrt nicht mehr erforderlich. Das Konzept des Bebauungsplanes wird durch die nicht vorhandene Anbindung an das Straßennetz nicht beeinträchtigt. Im Bebauungsplanentwurf wird somit die Planstraße B im Bereich des betroffenen Grundstücks als „Bereich ohne Ein- und Ausfahrten“ festgesetzt und das Grundstück erhält keine überbaubare Grundstücksfläche.

Der rückwärtige Grundstücksteil Katharinenweg 15 befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie zunächst innerhalb des Geltungsbereiches des Umlegungsgebietes U 24. Aufgrund einer Eingabe der Eigentümerin während der öffentlichen Auslegung wurde geprüft, ob auf diesem Grundstück eine nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden kann, ohne das städtebauliche Gesamtkonzept grundlegend zu verändern.

Da sich das Grundstücksteil am östlichen Plangebietsrand befindet und deshalb keinen Einfluss auf das städtebauliche Gesamtkonzept hat, kann auf die Bebaubarkeit des Grundstücks verzichtet werden. Für den rückwärtigen Grundstücksteil Katharinenweg 15 wurde somit eine nicht überbaubare Fläche festgesetzt. Das Grundstück wurde aus dem Geltungsbereich der Umlegung (U24) herausgenommen.

Beschränkung der Wohneinheiten je Gebäude

Der Bebauungsplan erhält eine Festsetzung, wonach gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in den Wohngebäuden nicht mehr als eine Wohnung zulässig ist. Diese Festsetzung ist erforderlich, um den Siedlungscharakter in Ortsrandlage und das charakteristische Ortsbild der umliegenden Bebauung zu erhalten. Ferner ist die getroffene Festsetzung aus verkehrlichen Gründen erforderlich. In dem Plangebiet ist darauf zu achten, dass die Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen nicht überbeansprucht wird und im öffentlichen Raum ausreichende Stellplätze vorhanden bleiben.

7. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über eine vom Stickgraser Damm abgehende Erschließungsstraße (Planstraße A) mit einer Breite von 9,0 m bzw. 7,5 m, die sich mit der Gertrudstraße und der Wiebkestraße (fußläufige Verbindung) durch Baumtore verbindet. Die in der Planstraße C gelegene Wendeanlage ist mit einem Durchmesser von 22 m so ausgebildet, dass für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge die Möglichkeit zum Wenden besteht.

Um die abseits der Haupteerschließungsstraße gelegenen Grundstücke erreichen zu können, wird zur Erschließung ein Stichweg (Planstraße B) angelegt.

Das städtebauliche Konzept für diesen Bereich wurde nach der Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange geändert. Die Haupteinmündungsstraße A wurde im Einmündungsbereich mit einer Breite von 9 m und die Planstraße B mit einer Breite von 6,50 und einem Wendekreis von 14 m festgesetzt.

Durch die Aufweitung des Einmündungsbereiches der Planstraße B wird das Halten eines Entsorgungsfahrzeuges und das Abstellen von Abfallgefäßen an dieser Stelle ermöglicht.

Für die Grundstücke an der Straße An der Riede (WA 2) wird, durch eine textliche Festsetzung, der Anschluss an die Verkehrsfläche sichergestellt (siehe TF Nr. 7).

Die Anbindung des Bebauungsplanes Nr. 230 durch ÖPNV erfolgt durch die Haltestellen „Berliner Straße“ (Linie 203) und „An der Riede“ (Linie 204). Durch die Linien besteht eine direkte Anbindung an die Delmenhorster Innenstadt sowie an den Bahnhof Delmenhorst.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden Bedenken geäußert, dass durch die zusätzlichen Baugrundstücke weiterer Durchgangsverkehr an der Straße An der Riede entsteht. Die Straße An der Riede wurde aber im Bereich des Katharinenweges für den Durchgangsverkehr gesperrt. Es ist deshalb davon auszugehen, dass sich der Durchgangsverkehr durch diese Maßnahme erheblich reduziert.

8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes vorbereitet.

Zur Berücksichtigung der umweltschützenden Belange werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes dargestellt und die im Zuge der Eingriffsregelung vorzusehenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen abgeleitet und beschrieben.

Innerhalb des Plangebietes sind verschiedene allgemeine Wohngebiete geplant. Die vorhandenen Biotope werden nach Umsetzung der Planung in bebaute, versiegelte/teilversiegelte Flächen, Verkehrsflächen und private und öffentliche Grünflächen umgewandelt. Um die Beeinträchtigung durch Verlust oder Umwandlung von Biotoptypen für das Wohngebiet und der geplanten Verkehrsflächen nachvollziehbar zu bilanzieren, wird der Wertverlust nach der Arbeitshilfe NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (1996) ermittelt. Der Eingriff wird anhand der Grundflächenzahl von 0,25 bzw. 0,3 für WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 zuzüglich 40 % für Nebenanlagen (§ 19 (4) BauNVO), der Umwandlung in private und öffentliche Grünflächen sowie der Versiegelung durch die öffentlichen Verkehrsflächen ermittelt.

Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigung des biotischen Potenzials durch die Anlage des Baugebietes

Eine Minimierung der Beeinträchtigung der vorhandenen gehölzreichen Biotope wird durch den Erhalt dieser erreicht. Es handelt sich um die baumreiche Hecke an der Straße An der Riede und die Großbäume auf dem Flurstück 66 "An der Riede" 41(alte Hofstelle).

Um den Eingriff zu minimieren werden die Gehölze als „Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ bzw. als „Zu erhaltender Baum“ festgesetzt.

Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die Anlage des Baugebietes

Eine Minimierung der landschaftlichen Beeinträchtigung innerhalb des Plangebietes ist durch die Festsetzung einer sich anpassenden Bauweise, einem großzügigen Zuschnitt und Größe der Baugrundstücke mit hohem Grünanteil und die Festlegung von niedrigen Grundflächenzahlen möglich. Die Ausweisung von Grünflächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die gleichzeitig die Erhaltung des Baumbestandes auf Anliegergrundstücken an der Straße An der Riede beinhalten, sowie der Schutz von Großbäumen nach der Baumschutzsatzung der Stadt Delmenhorst auf dem Anliegergrundstück An der Riede Nr. 41 ermöglichen zusätzlich die Erhaltung des grünreichen Straßenraumprofils "An der Riede" und gewährleisten die kleinklimatischen Funktionen.

Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen

Die Kompensationsmaßnahmen sollen die durch Verlust und Umwandlung beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes nach Vermeidung und Minimierung des Eingriffs wiederherstellen. Durch den geplanten Eingriff werden Flächen vorwiegend versiegelt. Aus diesem Grund sollten die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen möglichst verlorene Biotope innerhalb des Plangebietes neu geschaffen werden oder Biotope in ihrer biologischen Funktion optimiert werden. Es stehen keine Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes zur Verfügung. Die einzige Möglichkeit einer biotischen Aufwertung innerhalb des Plangebietes ist die Festsetzung von Anpflanzungen von Großbäumen auf privaten und öffentlichen Flächen. Auf den privaten Flächen sind, bei einer Mindestgröße von 550 m², für die Baugrundstücke pro Baugrundstück ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Mindestgröße der Baugrundstücke von 550 m² ist im Bebauungsplan für das allgemeine Wohngebiet WA 2 und WA 4 (bei Einzelhäusern) mit einer Gesamtflächengröße von ca. 21.043 m² angegeben, so dass 38 Großbäume für den Ausgleichsflächenwert berechnet werden können. Eine Großbaumpflanzauflage für die Doppelhausgrundstücke mit einer Mindestgröße von 350 m² in WA 1 und WA 4 ist aufgrund der geringen Hausgartenfläche nicht umsetzbar. Auf der öffentlichen Spielplatzfläche können 18 Großbäume gepflanzt werden, wobei vier Bäume als zwei Baumtore angepflanzt werden können. Im Bereich der Verkehrserschließung über die Gertrudstraße und die fußläufige Verbindung zur Wiebkestraße sind zwei Baumtore mit entsprechend vier Großbäumen geplant.

Die Art und Größe der anzupflanzenden Bäume ist der folgenden Liste zu entnehmen.

Liste der geeigneten Laubbäume:

Artnamen (trivial)	Artnamen (latein)	Stammumfang (cm)
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>	ca. 18-20
Gemeine Roßkastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	ca. 18-20
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	ca. 18-20
Roteiche	<i>Quercus rubra</i>	ca. 18-20
Schwarznuß	<i>Juglans nigra</i>	ca. 18-20
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	ca. 18-20
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	ca. 18-20

Inwieweit durch die Ausgleichsmaßnahme "Pflanzung von Großbäumen" der Eingriffswert kompensiert wird, wird anhand der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen ermittelt.

Die Umwandlung in Flächen mit allgemeiner Wohnbebauung für WA 1 und WA 2 macht einen Ausgleichs- / Ersatz-Flächenwert von -13.432 Wertpunkten erforderlich. Dieser Wert ist durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Die interne Ausgleichsmaßnahme ist durch die Pflanzung je eines Großbaumes pro 550 m² Grundstücksfläche innerhalb von WA 2 und WA 4 (Einzelhäuser) im Bebauungsplan festgesetzt (siehe TF Nr. 8). Der restliche Ausgleichsflächenwert ist durch externe Kompensationsmaßnahmen (Ersatzmaßnahmen) zu erzielen.

Die Umwandlung in Flächen mit allgemeiner Wohnbebauung für WA 3 macht einen Ausgleichs-/Ersatzflächenwert von -1.267 Wertpunkten erforderlich. Dieser Wert ist durch externe Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Die Umwandlung in Verkehrsfläche und Spielplatz erfordert einen Ausgleichs- / Ersatzflächenwert von -4.929 Wertpunkten. Für die Spielplatzfläche sind insgesamt 18 Großbäume mit zwei Baumtoren und im Bereich der Erschließung von der Gertrudstraße und Wiebkestraße zwei Baumtore mit vier Großbäumen einzuplanen.

Der Ausgleichsflächenwert ergibt sich lt. Niedersächsischen Städtetag durch die Anzahl zu pflanzender Großbäume und deren Flächenwert (siehe Tabelle). Wird durch die Ausgleichsmaßnahme nicht der notwendige Ausgleichs- / Ersatzflächenwert erreicht, so sind Ersatzmaßnahmen in entsprechendem Umfang durchzuführen.

Tabelle : Kompensationsmaßnahme innerhalb des Bebauungsplangebietes mit Flächengröße, Wertfaktor und Flächenwert

Kompensationsmaßnahme	Kürzel	Fläche m ²	Wertfaktor	Flächenwert
Neupflanzung eines Großbaumes pro 550 m ² Baugrundstück in WA 2 und WA 4 (Einzelhäuser) (max. 38 Bäume)	HE	380	2	760
Summe Flächenwert für private Ausgleichsmaßnahme				760
Neupflanzung von 18 Großbäumen auf dem Spielplatz	HE	180	2	360
Neupflanzung von vier Großbäumen im Straßenraum	HE	40	2	80
Summe Flächenwert für öffentliche Ausgleichsmaßnahme				440

Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung für WA 1, WA 2 und WA 4

Ausgleichs-/Ersatzflächenwert + Flächenwert für Ausgleichsmaßnahmen = Flächenwert für Ausgleich erbracht oder Ersatzflächenwert

$$-13.432 + 760 = \mathbf{12.672 \text{ Punkte}}$$

Durch die Ausgleichsmaßnahme "Neupflanzung von Großbäumen" auf 550 m² großen Baugrundstücken in WA 2 wird der Eingriff nicht ausreichend kompensiert. Es verbleiben

insgesamt -12.672 Punkte, die durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zu erzielen sind.

Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung für öffentliche Flächen:

Ausgleichs-/Ersatzflächenwert + Flächenwert für Ausgleichsmaßnahmen = Flächenwert für Ausgleich erbracht oder Ersatzflächenwert

$$-4.929 + 440 = - 4.489 \text{ Punkte}$$

Durch die Ausgleichsmaßnahme "Neupflanzung von Großbäumen" auf dem Spielplatz und durch zwei weitere Baumtore im Straßenraum wird der Eingriff nicht ausreichend kompensiert. Es verbleiben – 4.489 Wertpunkte, die durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zu erzielen sind.

Beschreibung der landschaftspflegerischen Maßnahmen

Bei den landschaftspflegerischen Maßnahmen handelt es sich um zu erhaltende Biotop-typen, wie die Strauch-Baumhecke (HFM) westlich der Straße An der Riede und die Großbäume auf Flurstück 66 bzw. Hausgrundstück "An der Riede" Nr. 41. Die Gehölze werden durch die Deklaration als Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhal-tung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern erhal-ten. Eine Ausnahme ist eine alte Rostkastanie auf Flurstück 66, die nach der Baum-schutzsatzung der Stadt Delmenhorst geschützt ist und als zu erhaltender Einzelbaum im Bebauungsplan festgesetzt ist.

Als Kompensationsmaßnahme sind je 550 m² Grundstückfläche in WA 2 und WA 4 (nur Einzelhäuser) ein einheimischer, großkroniger Laubbaum zu pflanzen (siehe TF Nr. 8). Demnach ist eine Pflanzbindung von 38 Großbäumen in den Hausgärten von WA 2 und WA 4 (Einzelhäuser) gefordert. Auf der öffentlichen Spielplatzfläche sind im Randbe-reich 15 Großbäume zu pflanzen, wobei zwei Baumtore als Eingangsbereich zu gestal-ten sind. Die Baumtorbreite sollte mindestens 3,50 m und die zukünftige Höhe des Kro-nenschlusses höher als 4,50 m sein (siehe TF Nr. 9).

Zusätzlich sind auf dem Spielplatzgelände drei Rotbuchen (*Fagus sylvatica*) als Gruppe zu pflanzen.

Externe Kompensationsmaßnahmen

Bei der Bestimmung der Ersatzmaßnahmen bzw. –flächen sind die gleichen Grundsätze wie für den Ausgleich zu beachten. Der Flächenwert für Ersatz ergibt sich aus dem po-tenziellen Flächenwert der Ersatzfläche (Entwicklungsziel) abzüglich des aktuellen Flä-chenwertes der Ersatzfläche (Istzustand). Der zu erzielende Ersatzflächenwert für WA 1 / WA 2 / WA 4 beträgt -12.672 Punkte, für WA 3 -1.267 und für die öffentlichen Flächen - 4.489 Punkte. Der anzustrebende funktionelle ökologische Ausgleich für die Umwand-lung bzw. Versiegelung von Ackerland nach Realisierung der Planung ist durch eine Aufwertung von Boden- und Grundwasserverhältnissen beispielsweise durch eine Ex-tensivierung bislang intensiv genutzter Böden oder einer Aufforstung von Ackerflächen möglich.

Für externe Ausgleichsmaßnahmen stehen stadtteigene Flächen in der Samtgemeinde Harpstedt, Gemarkung Prinzhöfte als Flächenpool zur Verfügung. Speziell für Ersatz-

maßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 230 ist eine Teilfläche des als Acker genutzten Flurstückes Nr. 144/2 geeignet.

Als Ersatz für den Eingriff in Natur und Landschaft durch die Bebauung von WA 1 bis WA 4 ist eine Fläche von ca. 3.500 m² im nordwestlichen Teil des Flurstückes zwischen Wirtschaftsweg im Westen und dem Graben im Osten als Laubwald aufzuforsten. Durch die Aufforstung von Buche (*Fagus sylvatica*), Stieleiche (*Quercus robur*), und Traubeneiche (*Quercus petraea*) ist eine Entwicklung zu einem natürlichen bodensauren Buchenwald (*Periclymeno-Fagetum*) zu initiieren. Entlang der westlichen, grabenseitigen Grenze der 3500 m² großen Aufforstungsfläche (ca. 73 m Länge) ist ein 6 m breiter Saum aus Sträuchern der Gattungen *Rosa* (z.B. *R. arvensis*, *R. canina*, *R. corymbifera*, *R. tomentosa*), *Rubus* (*R. fruticosus* agg., *R. corylifolius* agg.), *Crataegus* (*C. monogyna*) und *Prunus* (*P. spinosa*) in gemischten Anteilen anzulegen.

Als Ersatz für den Eingriff in Natur und Landschaft durch die Anlage von Verkehrsflächen wird eine Fläche von 1.125 m² benötigt. Auch hierfür bietet sich eine Teilfläche des Ackers auf Flurstück Nr. 144/2 für eine Aufforstung (s. o) an.

Flächenwert der Ersatzfläche für privaten und öffentlichen Kompensationsbedarf

Entwicklungsziel	Biotopentwicklung	Aufwertung pro m ² (WF)	Fläche m ²	Flächenwert
Bodensaurer Buchenwald	A → WQ	4	3.500	14.000
Flächenwert Ersatzfläche für Eingriffe durch WA 1 und WA 3				14.000
Bodensaurer Buchenwald	A → WQ	4	1.125	4.500
Flächenwert Ersatzfläche für Eingriffe durch Verkehrsfläche				4.500

Eingriff-Ersatz-Bilanzierung für Ersatzbedarf durch WA 1-WA 4

Ersatzbedarf + Flächenwert Ersatzfläche = Flächenwert für Ersatz gebracht oder noch zusätzlich zu leistender Flächenwert für Ersatz

$$-13.785 + 14.000 = 215$$

Der externe Kompensationsbedarf für die geplanten Wohngebiete WA 1 bis WA 4 kann durch die Aufforstung einer 3500 m² großen Ackerfläche in der Samtgemeinde Harpstedt, Gemarkung Prinzhöfte, Flurstück 144/2 erreicht werden.

Eingriff-Ersatz-Bilanzierung für Ersatzbedarf durch Verkehrsflächen

Ersatzbedarf + Flächenwert Ersatzfläche = Flächenwert für Ersatz gebracht oder noch zusätzlich zu leistender Flächenwert für Ersatz

$$-4.489 + 4.500 = 11$$

Der externe Kompensationsbedarf für die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen kann durch die Aufforstung einer 1.125 m² großen Ackerfläche in der Samtgemeinde Harpstedt, Gemarkung Prinzhöfte, Flurstück 144/2 erreicht werden.

Im Rahmen der Abwägung wird der Schaffung von Wohnmöglichkeiten am integrierten Standort mehr Gewicht zugemessen als dem vollständigen Ausgleich der Eingriffsverluste. Es wird deshalb 80 % des Eingriffes ausgeglichen, so dass eine Ersatzfläche von insgesamt 3.633 m² zur Verfügung gestellt wird.

9. Umweltbericht

9.1 Beschreibung des Planvorhabens

9.1.1 Standort

Das Bebauungsplangebiet Nr. 230 "An der Riede" liegt im östlichen Stadtgebiet im Stadtteil Stickgras / Annenriede westlich der Straße An der Riede zwischen Katharinenweg und Stickgraser Damm sowie der südlichen Bebauung Wiebkestraße Nr. 24 bis Gertrudstraße Nr. 43.

Das Plangebiet hat eine Größe von 43.134 m², davon sind 33.673 m² (78,07%) als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt worden. Die Größe der festgesetzten Straßenflächen beträgt ca. 3.481 m² (8,07 %).

Eine große Grünfläche im Mittelpunkt des Plangebietes ist als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatzfläche festgesetzt worden und hat eine Größe von ca. 2.622 m² (6,08 %). Der Gehölzbestand entlang der Straße An der Riede und ein größerer Baumbestand An der Riede 41 ist als öffentliche/private Grünfläche festgesetzt worden.

9.1.2 Art des Vorhabens

Das Vorhaben dient der Schaffung von Bauplätzen für Wohnnutzung mit den dazugehörigen Erschließungs- und Entwässerungsanlagen. Zudem sollen die bestehenden Wohngebietsstrukturen an der Straße an der Riede planungsrechtlich geordnet und langfristig gesichert sowie in vertraglichem Maße Erweiterungsmöglichkeiten angeboten werden.

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über eine Mischverkehrsstraße mit Anbindung an den Stickgraser Damm sowie an die Gertrudstraße. Eine Fuß- und Radwegverbindung ist von der Straße An der Riede in Richtung Gertrudstraße vorgesehen.

In der Mitte des Plangebietes ist eine öffentliche Spielplatzfläche festgesetzt worden, die als "Grüne Mitte" und als allgemeiner Treffpunkt genutzt werden kann. Allen Anwohnern soll hier Platz zum Spielen aber auch zum Verweilen zur Verfügung stehen. Die Fuß- und Radverbindungen, die durch das Plangebiet verlaufen, treffen sich in dieser "Grünen Mitte".

Die Einfahrten in das Plangebiet sollen durch "Baumtore" markiert werden.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden ca. 43 Wohneinheiten mit Einzel- und Doppelhäusern geschaffen.

9.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das gesamte Vorhaben beansprucht eine Bruttofläche von ca. 4 ha, die jedoch nicht nur dem Vorhaben selbst dienen, sondern auch Maßnahmen, die durchgeführt werden, um die nachteiligen Umweltwirkungen des Vorhabens zum Teil auszugleichen.

Versiegelungen von Grund und Boden finden durch das Vorhaben in einem Umfang von höchstens ca. 15.735 m² statt, das entspricht etwa 36,48 % der Gesamtfläche des Plangebietes.

9.1.4 Festsetzungen

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 stellt bereits die Flächen im Bebauungsplan Nr. 230 "An der Riede" als Wohnbaufläche dar.

Die wesentlichen Festsetzungen im Planbereich lauten: Allgemeines Wohngebiet.

Diese grundsätzlichen Festsetzungen werden durch verschiedene Festsetzungen ergänzt, die die jeweiligen Maßnahmen beschreiben / festlegen, die dazu dienen die Veränderungen der Umwelt zu minimieren bzw. auszugleichen:

- Öffentliche Grünfläche mit einer Größe von ca. 2.622 m² mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz: auf der Spielplatzfläche sind im Randbereich 15 Großbäume zu pflanzen wobei zwei Baumtore als Eingangsbereich zu gestalten sind. Zusätzlich sind auf dem Spielplatzgelände drei Rotbuchen als Gruppe zu pflanzen.
- Als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe durch die Planrealisierung der Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 4 (Einzelhäuser) werden je 550 m² Grundstücksgröße in WA 2 und WA 4 die Neupflanzung eines einheimischen Großbaumes festgesetzt.
- Eine alte Rosskastanie auf dem Grundstück An der Riede 41, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Delmenhorst geschützt ist, wird als zu erhaltender Einzelbaum im Bebauungsplan festgesetzt.
- Die Strauch-Baumhecke westlich der Straße An der Riede und die Großbäume auf dem Hausgrundstück An der Riede 41 werden als Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt.
- Die aufgeführten Maßnahmen reichen jedoch nicht aus, um eine vollständige Kompensation des Eingriffs zu erzielen. Als Ersatzfläche stehen daher in der Samtgemeinde Harpstedt, Gemarkung Prinzhöfte, Flur 4, Flurstück 144 / 2 (Eigentümer: Stadt Delmenhorst) Flächen zur Verfügung.
Eine zurzeit als Acker genutzte Fläche ist auf 3.633 m² mit Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Traubeneiche (*Quercus petraea*) in gemischten Anteilen zu bepflanzen. Randlich zu dem angrenzenden Acker oder Grünland ist eine 6 m breiter Saum mit Sträuchern (Hasel, Pfaffenhütchen, Eberesche, Zweigriffliger Weißdorn, Vogelkirsche, Wildapfel, Wildbirne) in gemischten Anteilen anzulegen.

Die textlichen Festsetzungen lauten im Einzelnen wie folgt:

1. Im WA 2 und WA 4 (bei Einzelhäusern) ist je angefangene 550 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum (siehe Liste) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang eines Baumes ist dieser zu ersetzen.

Liste der geeigneten Laubbäume:

Artname (trivial)	Artname (latein)	Stammumfang (cm)
Bergulme	Ulmus glabra	ca. 18-20
Gemeine Roßkastanie	Aesculus hippocastanum	ca. 18-20
Rotbuche	Fagus sylvatica	ca. 18-20
Roteiche	Quercus rubra	ca. 18-20
Schwarznuss	Juglans nigra	ca. 18-20
Spitzahorn	Acer platanoides	ca. 18-20
Stieleiche	Quercus robur	ca. 18-20

2. Auf der öffentlichen Spielplatzfläche sind im Randbereich 15 standortgerechte Laubbäume (siehe Liste) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, wobei zwei Baumtore als Eingangsbereich zu gestalten sind. Die Baumtorbreite soll mindestens 3,50 m und die zukünftige Höhe des Kronenschlusses höher als 4,50 m sein. Zusätzlich sind auf dem Spielplatzgelände drei Rotbuchen (Fagus sylvatica) als Gruppe zu pflanzen.
3. Auf den Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Baumtor ist ein standortgerechter Laubbaum (siehe Liste) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
4. Innerhalb der öffentlichen/privaten Grünflächen ist bei Abgang eines Baumes ein standortgerechter Laubbaum (siehe Liste) nachzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
5. Die Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft werden, soweit sie nicht im Plangebiet durchgeführt werden, im Bereich der Samtgemeinde Harpstedt, Gemarkung Prinzhöfte, Flur 4, Flurstück 144/2 (Eigentümer Stadt Delmenhorst) umgesetzt.
Eine zurzeit als Acker genutzte Fläche von 3.633 m² ist als Laubwald aufzuforsten. Durch die Aufforstung von Buche (Fagus sylvatica), Stieleiche (Quercus robur), und Traubeneiche (Quercus petraea) ist eine Entwicklung zu einem natürlichen bodensauren Buchenwald (Periclymeno-Fagetum) zu initiieren.
Entlang der westlichen, grabenseitigen Grenze der 3.633 m² großen Aufforstungsfläche (ca. 73 m Länge) ist ein 6 m breiter Saum aus Sträuchern der Gattungen Rosa (z.B. R. arvensis, R. canina, R. corymbifera, R. tomentosa), Rubus (R. fruticosus agg., R. corylifolius agg.), Crataegus (C. monogyna) und Prunus (P. spinosa) in gemischten Anteilen anzulegen.
6. 76 % der Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sowie die Maßnahmen im WA 2 (TF Nr. 8) sind den Eingriffen durch die Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 zugeordnet. Die Pflanzungen der Baumtore, 24 % der Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (TF Nr. 11) sowie die Anpflanzungen auf der öffentlichen Grünfläche/Spielplatz sind den Eingriffen durch die Verkehrserschließung und durch die Anlage des Spielplatzes zugeordnet.

9.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

9.2.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist umgeben von Siedlungsgebieten mit Wohnnutzung, wobei es sich überwiegend um Einfamilienhäuser handelt mit Grundstücksgrößen von ca. 500 bis 1000 m².

Das Plangebiet wird über den Stickgraser Damm erschlossen. Eine weitere Anbindung erfolgt über die Getrudstraße, eine fußläufige Anbindung über die Wiebkestraße.

Die derzeitige Nutzung einzelner Grundstücke des Plangebietes kann dem Fachbeitrag Eingriffsregelung entnommen werden.

9.2.2 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktion

Durch die unten aufgeführte Matrix zu den schutzbezogenen Wirkungen wird deutlich, dass fast alle Schutzgüter in mehr oder minder ausgeprägten Weise betroffen sein werden und damit untersuchungsrelevant sind. Eine entsprechende Abgrenzung des jeweiligen Untersuchungsraumes wurde schutzgut- und wirkungsspezifisch durchgeführt und umfasst i. d. R. die benachbarten Randbereiche des Bebauungsplangebietes.

Die für die einzelnen Schutzgüter relevanten Aspekte und Funktionen, die durch die vorgegebenbezogenen Wirkungen mehr oder minder stark beeinträchtigt werden, werden nachfolgend aufgezeigt.

9.2.2.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren, wie die Wohnfunktionen, die Erholungs- und Freizeitfunktion sowie die Aspekte des Lärmschutzes und auch wirtschaftliche Funktionen, wie die Land- und Forstwirtschaft, im Rahmen der weiteren Betrachtung von Bedeutung.

Das Plangebiet ist vollständig von Wohnbereichen umgeben, dabei handelt es sich ausschließlich um Allgemeine Wohngebiete mit überwiegender Einzelhausbebauung und höherem Freiflächenanteil. Die geplante innere Erschließung des Gebietes mit den Fuß- und Radwegeverbindungen und einer "Grünen Mitte" als Treffpunkt dürfte trotz Bebauung eine Verbesserung der Erholungsfunktion bieten.

9.2.2.2 Schutzgut Pflanzen

Die im Vorhabensgebiet vorkommende Vegetation wurde im Rahmen des Fachbeitrags zur Eingriffsregelung vom Büro Meyer & Rahmel, Harpstedt, erstellt. Die Bestandserhebung und die Untersuchungen, die sich auf die Maßnahmen beziehen, wurden ausschließlich für den engeren Vorhabenbereich erarbeitet.

Gehölzstrukturen befinden sich überwiegend im Straßenseitenraum der Straße An der Riede.

9.2.2.3 Schutzgut Tier

Aus tierökologischer Sicht sind die Großbäume auf dem Hofgrundstück An der Riede 41 für Fledermäuse als Quartierbäume potenziell geeignet. Die Gehölzstrukturen bilden wesentliche Jagdgebiete und Leitlinien für den Flugweg der Fledermäuse. Hierzu zählen auch die Strauch-Baumhecken und Baumhecken entlang der Straße An der Riede.

9.2.2.4 Schutzgut Boden

Nach den Bodenuntersuchungen des Geologischen Büro Reitz (2001) liegt im Plangebiet eine maximal 0,6 m mächtige Oberbodenschicht (Mutterboden) als Feinsand, schwach humos und schwach schluffig über einen bis 4,0 m unter Geländeoberkante analysierten fein- bis mittelsandigen Boden, der z. T. schwach schluffig ist.

Altlasten kommen im Planungsgebiet nicht vor bzw. sind nach Aktenlage nicht bekannt.

9.2.2.5 Schutzgut Wasser

Das Wasserangebot des Plangebietes wird durch die Niederschlagsmenge (630-730 mm/Jahr) bestimmt. Die Grundwasserneubildungsrate liegt laut Bodenkarte am Standort mit dem Bodentyp Gley unter Acker zwischen 151-200 mm im Jahr. Der Grundwasserspiegel unter GOK lag am 22.12.2000 an vier Messpunkten westlich der Straße An der Riede zwischen 1,46 und 1,75 unter GOK. Demnach liegt der Grundwasserstand im Plangebiet > 1,00 m unter GOK.

Ein Oberflächengewässer (Zierteich) befindet sich im Südostteil in einem Hausgarten.

9.2.2.6 Schutzgut Klima / Luft

Luftreinigende Wirkung und Klimafunktion haben die größeren Laubbäume auf dem Hofgrundstück An der Riede 41 und auch die Strauch-Baumhecken und Baumhecken entlang der Straße An der Riede.

9.2.2.7 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild ergibt sich aus den landschaftsstrukturellen Gegebenheiten, der Höhe und Schichtung der Vegetation und den Siedlungs- und Nutzungsstrukturen. Das Bebauungsplangebiet liegt im Nahbereich der Annenriede-Niederung und befindet sich auf den höher gelegenen, grundwasserferneren Hartholzauenbereich der "Annenriede", der durch die städtische Besiedlung mit einer Einzelhausbebauung geprägt wird. Das Plangebiet weist insgesamt, aufgrund der zentralen Ackerfläche, eine geringe Bebauungsdichte auf. Landschaftsprägend wirkt die landwirtschaftliche Nutzfläche westlich "An der Riede" und die Wohnbebauung am Nord-, Süd-, West- und teilweise am Ostrand des Plangebietes. Aus diesem Grund wirkt das Plangebiet verstädtert mit einer sich nicht in das Landschaftsbild integrierenden landwirtschaftlicher Nutzfläche. Die vorwiegende ein- bis zweigeschossige Einzelhausbebauung im Plangebiet ist identisch mit der vorhandenen Bebauung der Umgebung.

9.2.2.8 Schutzgut Kulturgüter

Kulturgüter sind nach derzeitigem Erkenntnisstand im Vorhabensbereich nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.

9.2.2.9 Schutzgut Sachgüter

Sachgüter liegen in Form der vorhandenen Gebäudesubstanz und der landwirtschaftlichen Nutzfläche, deren tatsächliche Bewirtschaftungserträge und Flächengröße einen entsprechenden finanziellen Wert im Vorhabengebiet darstellt, vor.

9.2.2.10 Schutzgüter Wechselwirkung

Bei der Beschreibung der Wechselwirkung geht es nicht um vorhabenbezogene Wirkungen, sondern um solche Wirkungen, die durch gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter entstehen.

Dabei gehen wesentliche Wechselwirkungen von der derzeitigen Nutzungs- und Biotopstruktur aus, die durch die ackerbauliche Nutzung die anderen Schutzgüter wie folgt beeinflusst werden:

Schutzgut Mensch:	Die Strauch-Baumhecken und Baumhecken entlang der Straße An der Riede schirmen die Bebauung ab – mittlerer Erholungswert der Landschaft.
Schutzgut Pflanze:	Großflächig Sandacker. Ackerwildkräuter nicht vorhanden. Wertbestimmendes Kriterium sind die Strauch-Baumhecken.
Schutzgut Tier:	Strauch-Baumhecke besitzt eine hohe lokale Bedeutung.
Schutzgut Boden:	Mäßige Ertragsleistung des Bodens – zusätzlich künstliche Nährstoffzufuhr (Düngung), Auswaschungen in das Grundwasser, Nährstoffanreicherung.
Schutzgut Wasser:	Schnelle Abführung des Oberflächenwassers Beeinflussung des Bodenwasserhaushaltes Qualitätsreduzierung des Wassers.
Schutzgut Klima / Luft:	Nachteilig bei Windeinwirkung ist die geringe Strukturierung durch Gehölze, die ansonsten begünstigend auf das Kleinklima wirken können.
Schutzgut Landschaft:	Erlebbarkeit der besonderen Eigenart der Strauch-Baumhecke.

9.3 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

9.3.1 Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens

Die oben umrissenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 230 "An der Riede" definieren die planerischen Elemente, die als Verursacher umweltrelevanter Wirkungen zu charakterisieren sind.

Die vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen erzeugen wiederum unterschiedliche Auswirkungen und teilweise auch Folgewirkungen mit variabler Reichweite und Intensität auf die jeweiligen Schutzgüter. Für eine erste Ermittlung dieser zu erwartenden Wirkungen wird folgende Matrix herangezogen, die gleichzeitig die untersuchungsrelevanten Wechselbeziehungen zwischen Verursacher, Wirkung und Betroffenen vorgibt.

Gefüge zwischen Verursacher – Wirkung - Betroffenen

Schutzgut	Schutzgutbezogene Faktoren	Zu erwartende Wirkungen								
		Überbauung	Versiegelung	Teilversiegelung	Freiflächenverlust	Veränderung des Reliefs	Gas- und Staubemissionen	Lärm	Abfall	Abwasser
Mensch	Wohnen	X	X	X	X		X		X	X
	Erholung / Freizeit	X	X					X	X	X
	Landwirtschaft	X	X	X	X					
	Forstwirtschaft									
	Wasserwirtschaft									X
	Rohstoffgewinnung									X
Pflanze		X	X	X	X	X	X		X	X
Tier		X	X	X	X		X			
Boden		X	X	X	X	X	X			
Wasser		X	X	X	X		X			
Klima		X	X	X	X		X			
Luft		X	X	X	X		X			
Landwirtschaft		X	X	X	X					
Kulturgüter										
Sachgüter		X	X	X						
Wechselwirkungen		X	X							

Die unten formulierten umweltrelevanten Maßnahmen stehen hier als Oberbegriff für die Maßnahmen, die nach ihrer Art und Struktur sowie ihres Umfangs geeignet sind, die zu erwartenden Beeinträchtigungen für die Schutzgüter bzw. für die an sie gebundenen naturhaushaltlichen Funktionen möglichst zu vermeiden, zu vermindern und soweit dies nicht möglich ist, auszugleichen.

Im Vorfeld soll eine knappe Zusammenfassung der zu erwartenden Auswirkungen über die einzelnen Konflikte informieren, so dass im Rahmen der nachträglichen Beschreibung der Maßnahmen auf diesen Sachzusammenhang Bezug genommen werden kann. Gleichzeitig wird dadurch auch deutlich, für welche Auswirkungen keine geeigneten Maßnahmen entwickelt werden konnten. Diese werden im Anschluss zusammenfassend aufgeführt.

Schon mit dem Beginn der Bauarbeiten für die Erschließungsanlage und für die Wohngebäude werden eine Reihe von Beeinträchtigungen für die Schutzgüter zu erwarten sein. Darüber hinaus sind durch die zukünftige Nutzung weitere Wirkungen in Form von Lärm und Fahrzeugemissionen durch ein zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten.

Eine sehr vereinfachte Darstellung über diese Auswirkungen liefert folgende Tabelle:

Zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter	
Mensch:	Teilweiser Verlust der derzeitigen landschaftlichen Struktur und Charakteristik des unbebauten Gebietes. Geringe Störung der benachbarten Siedlungsbereiche, insbesondere während der Bauphase.
Pflanzen	Veränderung der Vegetationsdecke; Zurückdrängung durch Bebauung Biotopverlust.
Tiere	Verschiebung und Verringerung von Lebens- und Teillebensräume.
Boden	Teilweise Reduzierung der bodenökologischen Funktionen (Grundwasserschutz, Niederschlagsretention, Lebensraum und Standort für angepasste Vegetation) im Bereich der Versiegelung und Teilversiegelung. Beeinträchtigung der bodenökologischen Funktionen in Teilbereichen (durch Versiegelung, Bebauung und Verdichtung).
Wasser	Geringe Absenkung des Grundwassers in bebauten Bereichen durch Drainagefunktion der Kanäle. Geringe Beschleunigung des Gebietesabflusses.
Klima	Geringe Beeinträchtigungen.
Luft	Geringe Erzeugung von Emissionen (KFZ- Verkehr).
Kulturgüter	Keine Auswirkungen.
Sachgüter	Keine Auswirkungen.
Wechselwirkungen	Verlagerung und Zurückdrängung von Artengemeinschaften. Geringe Veränderung des Wasserhaushaltes.

9.3.2 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Nachfolgend werden die aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege erforderlichen Maßnahmen dargestellt. Die Maßnahmen werden in der Reihenfolge Vermeidung, Ausgleich und Ersatz jeweils für die einzelnen Schutzgüter dargestellt. Eine Zusammenfassung befindet sich am Ende des Kapitels.

Die Maßnahmen können sich auf mehrere Schutzgüter positiv auswirken. Es sind nachfolgende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen vorgesehen.

- Erhalt wertvoller Biotopstrukturen
Schutz der Strauch-Baumhecke westlich der Straße An der Riede und der Großbäume auf dem Grundstück An der Riede 41 durch Festsetzung im Bebauungsplan
- Reduzierung der Bodenversiegelung wird erreicht durch:
Reduzierung des Ausbaugrades der Erschließungsstraßen
Großzügiger Zuschnitt und Größe der Baugrundstücke (mind. 350 qm für ein Doppelhausgrundstück) mit hohem Grünanteil
Festsetzung einer geringen Grundflächenzahl von 0,25/0,3

- Schutz des Grundwassers durch:
Schutz gegen Schadstoffeintrag während der Bauausführung
- Schutzmaßnahmen für das Schutzgut Luft:
Verminderung lokalklimatischer Beeinträchtigungen durch Sicherung und Ergänzung von Bepflanzungen, Vermeidung von Bodenversiegelung

9.3.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Insofern die Bebauung des Gebietes zu Eingriffen in Natur und Umwelt führen, die nicht vermieden werden können, werden diese zum Teil durch Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen. Es handelt sich dabei um folgende Maßnahmen:

- Anpflanzung von Großbäumen auf den privaten und öffentlichen Flächen.
Auf den privaten Flächen sind bei einer Mindestgröße von 550 m² für die Baugrundstücke pro Baugrundstück ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen (insgesamt ca. 38 Großbäume).
Auf der öffentlichen Spielplatzfläche werden 22 Großbäume gepflanzt, wobei 4 Bäume als zwei Baumtore angepflanzt werden.

9.3.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Um eine vollständige Kompensation zu erreichen, werden letztlich Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Die Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft werden, soweit sie nicht im Plangebiet durchgeführt werden, im Bereich der Samtgemeinde Harpstedt, Gemarkung (siehe Anlage) Prinzhöfte, Flur 4, Flurstück 144/2 (Eigentümer Stadt Delmenhorst) umgesetzt.

Eine zurzeit als Acker genutzte Fläche von 3.633 m² ist als Laubwald aufzuforsten. Durch die Aufforstung von Buche (*Fagus sylvatica*), Stieleiche (*Quercus robur*), und Traubeneiche (*Quercus petraea*) ist eine Entwicklung zu einem natürlichen bodensauren Buchenwald (*Periclymeno-Fagetum*) zu initiieren.

Entlang der westlichen, grabenseitigen Grenze der 3.633 m² großen Aufforstungsfläche (ca. 73 m Länge) ist ein 6 m breiter Saum aus Sträuchern der Gattungen *Rosa* (z.B. *R. arvensis*, *R. canina*, *R. corymbifera*, *R. tomentosa*), *Rubus* (*R. fruticosus* agg., *R. corylifolius* agg.), *Crataegus* (*C. monogyna*) und *Prunus* (*P. spinosa*) in gemischten Anteilen anzulegen.

9.4 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Aufgrund der oben beschriebenen Beeinträchtigungen und Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung oder zum Ausgleich der Beeinträchtigungen kann das Fazit gezogen werden, dass das Vorhaben erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ausübt.

Die Veränderungen, die durch die Planung vorbereitet werden, können nur zum Teil im Plangebiet durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden. Die rechnerische Bilanzierung von Eingriffen und Ausgleich zeigt, dass ein Anteil des Eingriffs nur außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann.

Im Wesentlichen stellen sich die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nach Schutzgütern gegliedert wie folgt dar:

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:

- Beseitigung und Umbau vorhandener Vegetation
- Bodenauftrag und -abtrag, Verdichtung
- Versiegelung / Teilversiegelung des Bodens durch Gebäude- und Verkehrsflächen
- Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung Oberflächenentwässerung

Schutzgut Boden

- Bodenauftrag und -abtrag, Verdichtung
- Versiegelung / Teilversiegelung des Bodens durch Gebäude- und Verkehrsflächen
- Veränderung des Bodenwasserhaushaltes

Schutzgut Wasser

- Möglicher Betriebsbedingter Schadstoffeintrag
- Versiegelung / Teilversiegelung des Bodens durch Gebäude- und Verkehrsflächen bei gleichzeitiger Verringerung der Grundwasserneubildung durch zusätzliche Oberflächenentwässerung
- Veränderung des Bodenwasserhaushaltes

Schutzgut Klima / Luft

- Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft durch Beseitigung von verdunstungsrelevanter Vegetation sowie Verstärkung der Aufheizung durch Bodenversiegelung
- Versiegelung / Teilversiegelung des Bodens durch Gebäude- und Verkehrsflächen

Schutzgut Landschaftsbild

- Veränderung des Landschaftsbildes durch Beseitigung und Umbau von Vegetation insbesondere durch Eingriffe in naturbetonte Biotope sowie Veränderung gliedernder Strukturen

Der Eingriff in Natur und Landschaft sowie der Ausgleich des Eingriffes lassen sich in einer rechnerischen Bilanz gegenüberstellen. Die Art der Berechnung erfolgt nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages von 1996 und macht den Umfang von Eingriff und Ausgleich nachvollziehbar.

Der festgestellte Flächenwert vor der Beplanung des Gebietes beträgt 43.770. Durch die beschriebenen Maßnahmen im Plangebiet können nur 25.601 Wertpunkte erreicht werden, d.h. es können nur 58,48 % des Eingriffes ausgeglichen werden.

Um einen vollständigen Ausgleich des Eingriffes herbeizuführen, wären außerhalb des Plangebietes Maßnahmen auf einer Fläche von insgesamt ca. 4.625 m² durchzuführen, die eine Wertsteigerung der betreffenden Fläche um vier Wertfaktoren herbeiführen.

Eine eingehende Prüfung der Sachlage, vor allem im Hinblick auf den vollständigen Ausgleich des Eingriffes, hat folgendes ergeben:

Mit der Berücksichtigung der Forderung des NNatG (Niedersächsisches Naturschutzgesetz) nach Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sowie die Schaffung von dazu erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen 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 an integrierten Standorten gegenüber, d.h. an Stellen, wo vorhandene Infrastruktureinrichtungen (ÖPNV, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten) den Aufwand der Erschließung gering hal-

ten. Dem nicht innerhalb des Gebietes ausgleichbaren Wertverlust für Natur und Landschaft steht der Gewinn an Siedlungsqualität gegenüber.

Es ist im Rahmen der Abwägung gem. § 1 (6) BauGB entschieden worden, eine Kompensation in Höhe von 80 % des Eingriffes umzusetzen. Das bedeutet, dass außerhalb des Plangebietes 14.535 Wertpunkte auszugleichen sind. Dazu wäre es erforderlich 3.633 m² Ackerfläche in einen potentiellen Buchenwald umzuwandeln. Durch die Aufwertung der Ackerfläche werden pro Quadratmeter vier Wertfaktoren angesetzt.

Mit dieser Maßnahme wäre der durch die Bauleitplanung vorbereiteter Eingriff in angestrebter Höhe ausgeglichen.

Die Festsetzungen werden durch eine Zuordnungsfestsetzung den Baugrundstücken zugeordnet, so dass auch für den Bauwilligen erkennbar und wahrnehmbar ist, dass er seinen Beitrag leistet, um den Eingriff, den er vornimmt, auszugleichen.

Die Maßnahmen werden im Bereich der Samtgemeinde Harpstedt, Gemarkung Prinzhöfte, Flur 4, Flurstück 144/2 (Eigentümer Stadt Delmenhorst) umgesetzt.

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 Ausgleichsmaßnahmen zeitgleich so weit wie möglich kompensiert und eine der Voraussetzungen für die Erteilung der Baugenehmigung geschaffen, die dann nachfolgend umgesetzt werden können.

9.5 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Mit dem Bebauungsplan Nr. 230 "An der Riede" werden die derzeitigen Baulandreserven im Stadtgebiet von Delmenhorst mobilisiert, um der Nachfrage an Grundstücken für den Eigenheimbau nachzukommen.

Anderweitige Lösungsvorschläge für die Schaffung eines Wohngebietes zur Deckung des Bedarfes an Wohnbaumöglichkeiten in der Stadt Delmenhorst bestehen darin, außerhalb des Siedlungsbereiches neue Wohngebiete zu schaffen. Diese Alternative bringt für die Umwelt aber eine stärkere Veränderung. Allein die Wirkungen auf das Landschaftsbild mit den Konsequenzen für Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser und Klima sind deutlich schwerwiegender zu bewerten, als bei der vorliegenden Planung. Hinzu kommt der Verlust an landwirtschaftlicher Fläche, der nicht ausgleichbar ist. Die Notwendigkeit, an einem solchen neuen Standort die Gesamtinfrastruktur neu zu schaffen, ist nicht nur angesichts des finanziellen Mehraufwandes, sondern auch in Hinblick auf die Veränderungen der Umwelt nicht vertretbar.

9.6 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für die Grundlagen dieser städtebaulichen Planung lagen nicht vor.

9.7 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die Auswirkungen der Bauleitplanung auf die Umwelt sind als moderat zu bezeichnen. Es wird keine neue Nutzung, die neue Konflikte herbeiführen kann, installiert – es wird eine vorhandene Nutzung ausgeweitet.

Die rechnerische Bilanz von Biotopbestand und Zustand des Plangebietes ergibt nach Umsetzung des Bebauungsplanes sowie nach Umsetzung der beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen, dass die notwendige Kompensation als gesichert angesehen werden kann.

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

Mit der Aufstellung von Bebauungsplänen sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden. Bebauungspläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 230 werden insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse vor dem Hintergrund eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden berücksichtigt.

Mit der Berücksichtigung der Forderung des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG) nach Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sowie der Schaffung von dazu erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet oder außerhalb des Plangebietes 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) den Aufwand der Erschließung gering halten. Die Schaffung eines Wohngebietes an einem integrierten Standort stellt einen geringeren Eingriff in Natur und Landschaft dar, als die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen am Siedlungsrand.

Aus den genannten Gründen wurde entschieden, der Schaffung von Wohnmöglichkeiten den Vorrang vor den anderen Belangen zu geben. Das bedeutet, dass der Eingriff in Natur und Landschaft, der durch die Planung vorbereitet wird, nicht vollständig ausgeglichen werden soll.

Die Eingriffsbilanzierung stellt sich wie folgt dar:

1. Wert der Fläche vor dem Eingriff	43.770 WP
2. Wert der Fläche nach dem Eingriff	24.401 WP
2a. Wert der Ausgleichsmaßnahme im Gebiet	1.200 WP
3. Ausgleichsdefizit	18.169 WP
4. Ausgleich von 80 %	14.535 WP

Die Maßnahmen werden im Bereich der Samtgemeinde Harpstedt, Gemarkung Prinzhöfte, Flur 4, Flurstück 144/2 (Eigentümer Stadt Delmenhorst) umgesetzt.

Die Stadt Delmenhorst hat in der erforderlichen Größenordnung derzeit keine Flächen zur Verfügung, daher wurde auf Flächen außerhalb des Stadtgebietes zurückgegriffen. Darüber hinaus werden für zwei weitere Bebauungspläne auf dieser Gesamtfläche Ausgleichsmaßnahmen in einem größeren Zusammenhang durchgeführt. Eine zunächst an-

gedachte Teilfläche zum Ausgleich auf dem Gelände des Lehmkuhlenbusch wäre nicht ausreichend gewesen.

11. Belange der Spielplatzsicherung

Nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze in der geänderten Fassung vom 19.09.1989 sind die Gemeinden verpflichtet, für 6- bis 12-jährige Kinder Spielplätze in allen Baugebieten anzulegen, in denen das Wohnen allgemein zulässig ist.

Weiterhin gibt das Gesetz vor, dass die nutzbare Spielfläche mindestens 300 m² groß sein muss und mindestens 2 % der zugelassenen Geschoßfläche als nutzbare Spielplatzfläche nachzuweisen sind.

Die Spielplätze müssen auf einem Weg von nicht mehr als 400 m gefahrlos erreicht werden können, d.h. möglichst sollen z.B. keine verkehrsreichen Straßen überquert werden müssen.

Die in der Tabelle dargestellten Spielplätze wurden in der näheren Umgebung des Bebauungsplanes Nr. 230 bereits angelegt:

Spielplatz Bezeichnung	Bruttofläche	Ausbaujahr
Soltauer Straße	1120 m ²	2003
Verdener Straße	2683 m ²	1983
Amalienstraße	2239 m ²	1976
Urselstraße	2475 m ²	1980
Potsdamer Straße	1800 m ²	1984
In den Triften	2790 m ²	2003
Insgesamt 13107 m²		

Für Wege, Bepflanzungen, Möblierungen u. ä. wird je nach Ausstattung ein Flächenanteil von 30 % bis 35 % (i. M. 32 %) benötigt.

Die **nutzbare Spielfläche** beträgt rd. **8.900 m²**.

Ausgehend von einer durchschnittlichen GFZ 0,3 (vorwiegend eingeschossige Bebauung) sind

zwischen der Westseite der Straße An der Riede
und der Berliner Straße

ca. 8.700 m²

und

zwischen der Ostseite der Straße An der Riede
und der Annenriede

ca. 650 m²
9.350 m²

nutzbare Spielfläche nachzuweisen.

In der näheren Umgebung stellt der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 230 "An der Riede" die einzige größere Fläche dar, bei der die Ausweisung eines Spielplatzes noch umgesetzt werden könnte. Vorgehalten werden müsste eine Bruttofläche von **700 m²**.

Im Bebauungsplan Nr. 230 wird auf die Festsetzung von Geschosßflächenzahlen verzichtet. Zur Ermittlung der zulässigen Geschosßfläche wird auf die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse Bezug genommen.

Der rechnerische Spielplatzbedarf im Plangebiet wird wie folgt ermittelt:

Nettobauland x GRZ x Vollgeschoss = zulässige Geschosßfläche

WA 2, 3,4:

27.744 m² x 0,25 x I = rd. 6.936 m²

WA 1

5.929 m² x 0,30 x I =rd. 1.779 m²

2 % von rd. 8.715 m² = rd. **174 m²**

Der im vorliegenden Bebauungsplanentwurf Nr. 230 ausgewiesene Spielplatz liegt zentral im Planbereich, ist an den geplanten Fuß- und Radweg angebunden und ist damit für Kinder gefahrlos zu erreichen.

Durch die Größe von ca. 2500 m² und die Lage des Spielplatzes verbunden mit der angrenzenden Grünfläche wird mitten im Wohnquartier ein Treffpunkt und Kommunikationspunkt geschaffen, der von unterschiedlichen Nutzergruppen (Bewohner/innen, Kinder, Familien) frequentiert werden kann.

Da in unmittelbarer Nähe kein weiterer Spielplatz vorhanden ist, wird der geplante Spielplatz voraussichtlich auch von Kindern aus den angrenzenden Bereichen (Gertrudstraße, Wiebkestraße, Katharinenweg, Stickgraser Damm) genutzt werden.

12. Ver- und Entsorgung

Das anfallende Schmutzwasser wird über die neu zu erstellende Schmutzwasserkanalisation der zentralen Kläranlage zugeleitet und dort gereinigt.

Oberflächenentwässerung:

Eine genaue Prüfung der Geländehöhen während des Bebauungsplanverfahrens ergab, dass erhebliche Höhengsprünge im Plangebiet vorhanden sind. Demnach wären erhebliche Aufhöhungen erforderlich, um das Oberflächenwasser versickern zu können. Eine Versickerung der Oberflächenwasser in dem Plangebiet wurde daher als nicht sinnvoll angesehen. Das Plangebiet wird an den Regenwasserkanal angeschlossen.

Da jedoch der vorhandene Vorfluter bereits ausgelastet ist, kann das anfallende Niederschlagswasser nicht vollständig abgeleitet werden. Aus diesem Grunde wurde ein Regenwasserrückhaltekanal in dem vorderen Teil der Planstraße (in Verlängerung der Gertrudstraße) notwendig. Zu diesem Zweck wurde die Erschließungsstraße im vor genannten Bereich auf 8,0 m verbreitert.

Eine hydraulische Nachberechnung des erforderlichen Stauraumkanal ergab, dass dieser ohne Pumpwerk hergestellt werden kann. Das zunächst geplante Pumpwerk auf der öffentlichen Grünfläche (Spielplatz) konnte somit entfallen.

Das Plangebiet ist an das bestehende Wasserversorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) angeschlossen.

Im Plangebiet sind Leitungen der EWE vorhanden, die weder überbaut noch bepflanzt werden dürfen. Im Bebauungsplan Nr. 230 werden die vorhandenen Leitungen durch die Festsetzung von Leitungsrechten gesichert.

13. Hinweise

Luftfahrtbehörde

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Bremen.

Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde zur Erteilung einer Baugenehmigung wird dann erforderlich, wenn Bauwerke die vorlagepflichtige Höhe von 84,00 m ü. NN überschreiten sollten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen eine Überschreitung der vorlagepflichtigen Höhe nicht erwarten.

Denkmalschutz

Bei der Plandurchführung zutage tretende ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde sind bei der Denkmalbehörde oder dem Beauftragten für Denkmalpflege meldepflichtig.

Telekom

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträgern ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Oldenburg, Ressort Bezirksbüro Netze 25 in Bassum, so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Hinweis Kabel Deutschland

Eine Versorgung des Plangebietes mit Kabelanschluss ist möglich.

14. Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes setzt sich aus folgenden Einzelmaßnahmen zusammen:

- Herstellung der Erschließungsanlagen
- Herstellung von Schmutz- und Regenwasserkanal
- Herstellung des Kinderspielplatzes
- Grünmaßnahmen

Die Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt bzw. geschätzt.

15. Bodenordnung

Das Instrument der Bodenordnung dient einer zügigen Umsetzung des Bebauungsplanes, indem es den Zuschnitt und die Verteilung der neuen Baugrundstücke entsprechend den Vorgaben der städtebaulichen Ordnung des Bebauungsplanes regelt. Gegenstand des Bebauungsplanes ist ausschließlich die städtebauliche Ordnung, neue Grundstücksgrenzen zwischen den Baugrundstücken können dort aus rechtlichen Gründen nicht festgelegt werden. Das Plangebiet befindet sich im Besitz verschiedener Privateigentümer. Indem die Stadt Delmenhorst ein Umlegungsverfahren anordnet, vermeidet sie zeitraubende Grundstücksverhandlungen mit den vielen verschiedenen Eigentümern. Gleichzeitig verringert sich das Risiko, dass ein Eigentümer, der nicht verkaufsbereit ist, die gesamte Erschließung und damit die Bebauung ganz und gar blockiert.

Hier soll das Instrument der Umlegung gemäß den §§ 45-79 BauGB mit seinem sicheren und für alle Beteiligten kostengünstigen Verfahren eingesetzt werden, um nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke zu schaffen.

Zu diesem Zweck hat der Rat der Stadt Delmenhorst am 08.06.2004 die Anordnung einer Baulandumlegung beschlossen.

16. Städtebauliche Daten

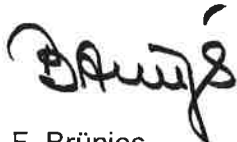
Allgemeines Wohngebiet (WA 1)	5.929 m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA 2)	19.317 m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA 3)	6.184 m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA 4)	2.243 m ²
WA Gebiete insgesamt	33.673 m ² (78,07 %)
Öffentliche Verkehrsfläche	
Planstraße	3.481 m ² (8,07 %)
Straße An der Riede	869 m ² (2,01 %)
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	
Fuß- und Radwege	438 m ² (1,01 %)
Baumtore	68 m ² (0,16 %)
Öffentliche Grünflächen / Spielplatz	2.622 m ² (6,08%)
Flächen mit Bindung f. Bepflanzungen und für die Erhaltung v. Bäumen und Sträuchern)	
Öffentliche Grünfläche	603 m ² (1,40 %)
Private Grünflächen	1.380 m ² (3,20 %)
Gesamtfläche des Plangebietes	43.134 m² (100 %)

17. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss:	02.11.1994
1. Frühzeitige Bürgerbeteiligung Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:	03.01.-31.01.1995
2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	31.03.-25.04.2003
Öffentliche Auslegung	29.11.-30.12.2004
Erneute eingeschränkte Auslegung	02.01.-16.01.2006
Satzungsbeschluss	28.03.2006

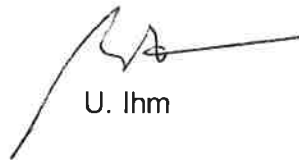
Mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 230 "An der Riede" nach § 10 (3) BauGB treten alle bis dahin rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 230 außer Kraft.

Stadt Delmenhorst
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag



F. Brünjes
Fachbereichsleiter

Stadt Delmenhorst
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag



U. Ihm

Anhang

Kompensationsmaßnahme Samtgemeinde Harpstedt Gemarkung Prinzhöfte Flur 9

Übersichtsplan

