

INHALT

- 1. Planänderung / Aufstellungsbeschluss**
- 2. Planunterlage**
- 3. Abgrenzung des Änderungsbereichs, räumliche Lage**
- 4. Planungsanlass**
- 5. Vorbereitende Bauleitplanung**
- 6. Planungsziele, -inhalte**
- 7. Eingriffsregelung**
- 8. Erschließung
ÖPNV**
- 9. Ver- und Entsorgung / Abfallentsorgung**
- 10. Altlasten**
- 11. Hinweise/Nachrichtliche Übernahmen**
- 12. Städtebauliche Daten**
- 13. Durchführung des Bebauungsplanes**
- 14. Verfahrensvermerke**

Anhang: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 231 „Hansa-Park“.

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231 „Hansa – Park Süd“

für einen Teilbereich der Stuckenbergstraße südlich der Welse

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

1. Planänderung / Planaufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 14.12.1999 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231 „Hansa – Park Süd“ für einen Bereich südlich der Welse, Teilbereich der Stuckenbergstraße, beschlossen

2. Planunterlage

Als Planunterlage dient die digitalisierte automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1000, ausgefertigt vom Vermessungsbüro Dipl. Ing. Rosen, Stand Dezember 2000.

3. Abgrenzung des Geltungsbereichs, räumliche Lage

Das Plangebiet umfasst im wesentlichen einen Teilbereich der Stuckenbergstraße; ein Bereich des nordöstlich angrenzenden Planbereichs ist mit erfasst, soweit er von der Änderung im Straßenbereich betroffen wird.

Das Plangebiet liegt im Stadtnorden zwischen Lerchenstraße und Welse und gehört zum südlichen Teil des Hansa – Parks. Die Belegenheit des Änderungsbereiches ist aus der Übersichtskarte im Maßstab 1:5000 zu ersehen.

4. Planungsanlaß

4.1 Aus Sicht des Investors

Der Bebauungsplan Nr. 231 „Hansa Park“ sieht im Südteil – zwischen Welse und Lerchenstraße – eine mehrgeschossige Bebauung und Tiefgaragen nordwestlich der Planstraße F (Stuckenbergstraße) vor und südwestlich davon mit bis zu II Vollgeschossen Hausgruppen (Reihenhäuser). Am Nordostende der Planstraße B neben dem Spielplatz sollen nach der Begründung 40 Altenwohnungen errichtet werden. Zwischen den Planstraßen F und B war eine Sperre vorgesehen, sodass die Anlieger der Planstraße B über den nördlichen Planbereich und die Hansastrasse erschlossen werden sollten.

Zwei Gründe führen zur Planänderung:

- Aufgrund der Nachfrage nach preisgünstigen Reihenhäusern sind bisher im Bereich der Planstraße F nur Reihenhäuser errichtet worden. Zur Zeit ist nicht erkennbar, dass sich die Nachfrage kurzfristig ändert. Es ist daher beabsichtigt, im Bereich der Planstraße B weiterhin Reihenhäuser zu errichten – eine entsprechende Parzellierung ist bereits vorgenommen worden; ausgenommen ist der nordöstliche Teil mit den geplanten Altenwohnungen und dem Spielplatz.
- Im Nordteil ist ebenso aufgrund der geänderten Nachfragesituation eine Planänderung vorgesehen. Hier soll ein Angebot mit einer vielfältigen Typenstruktur für unterschiedliche soziale Gruppen durch die Planänderung gewährleistet werden. So sollen hier Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen unter Verzicht auf die festgesetzten Tiefgaragen, die dieser Angebotsstruktur nicht entsprechen, zur

Errichtung kommen. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ist nicht ausgeschlossen. Damit ergibt sich für den Nordteil eine (wirtschaftlichere) Erschließung mit z. B. Verzicht auf eine nur einseitig erschließende Planstraße B zwischen Wohngebiet und SB-Warenhaus.

Letzteres führt dazu, dass im Südteil die Sperre zwischen den Planstraßen F und B aufzuheben und zur Welsebrücke zu verlegen ist. Da damit der Verkehr für den Südteil des Plangebietes nicht mehr über die Welse geführt wird, ist eine Wendemöglichkeit einzuplanen.

4.2 Aus städtebaulicher Sicht

Aus städtebaulicher Sicht sprechen nachfolgende Gründe für die beabsichtigte Änderung:

- Die für die Allgemeinheit wertvolle Öffnung des Welseflußbereiches und die Entwicklung eines Freiraumes zur wohnungsnahen Erholung im unmittelbaren Umfeld der Neubebauung sollte unter Berücksichtigung der erhaltenswerten Vegetationsbestände und im Zusammenhang mit der Verbesserung des Welsebereiches (nach der Begründung zum Bebauungsplan) erfolgen.
Die Erschließung des Südteils des Bebauungsplanes über die Planstraße B über die Welse hinaus zur Hansastrasse war nicht im Sinne dieser Zielsetzung, sie durchbrach diesen ansonsten von motorisiertem Verkehr freigehaltenen Bereich mit Durchgangsverkehr gerade an der Stelle, an der für Fußgänger und Radfahrer der Wechsel von der Nord- zur Südseite der Welse erfolgte.
Wird durch die Bebauungsplanänderungen der Bereich um die Welse vom motorisierten Durchgangsverkehr freigehalten, ist dies im Sinne der ursprünglichen Zielsetzung zu begrüßen.
- Die Änderung des Bebauungsplanes sollte nicht dazu führen, dass die verkehrliche Belastung der Lerchenstraße unverträglich höher wird als bei der geltenden Planfassung.
Nach der geltenden Planfassung wurden über die Planstraße vier Hausgruppen mit zus. 18 Wohneinheiten und zwei Wohnhöfe mit je 45 möglichen Kleinwohnungen; insgesamt demnach potentiell 108 Wohneinheiten über die Lerchenstraße erschlossen.
Nach der Planänderung werden 63 Reihenhäuser und 40 Altenwohnungen über die Lerchenstraße abgewickelt, zusammen also 103 Wohneinheiten. Die verkehrliche Belastung der Lerchenstraße ist durch die Planänderungen, insbesondere wegen des Verzichts auf Geschosswohnungen und statt dessen der Errichtung von Reihenhäusern, nicht höher als vorher.
- Aus Sicht der Planung ist es nicht sinnvoll, die Beplanung des insbesondere durch die planerischen Vorstellungen im Bereich der Welse vom Südteil abgetrennten Nordbereichs mit der Vorgabe zu belasten, einen Teil des Verkehrs und dafür die Erschließungsfunktion zu übernehmen. Das führt zu einer planerischen Bindung, die nicht aus dem Quartier selbst kommt und – wie gehabt – unwirtschaftliche Erschließungseinrichtungen und Belastungen nach sich zieht und zum anderen zu einer zeitlichen Abhängigkeit des Südteiles von der Herstellung der Erschließung im Nordteil.
Städtebaulich sollten daher die beiden Quartiere eigenständig gesehen und entwickelt werden.

5. Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der gültige Flächennutzungsplan stellt in dem Planungsraum südlich der Welse, in dem der Änderungsbereich gelegen ist, Wohnbaufläche (W) dar. Da diese Darstellung von der Änderung nicht betroffen wird und die Änderung im Verkehrsraum der Stuckenbergstraße keine „Fläche für den überörtlichen Verkehr“ oder „örtliche Hauptverkehrszüge“ im Sinne des § 5 Abs. 2 Ziffer 3 Baugesetzbuch betrifft, ist die Änderung des Bebauungsplanes als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen und eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

6. Planungsziele, -inhalte

Der Änderungsbereich umfasst die Planstraße B einschließlich Durchfahrtsperre bis über die Welse. Die Durchfahrtsperre betrifft einen Teilbereich zwischen den Planstraßen F und B, in dem für die Allgemeinheit nur das Geh- und Radfahrrecht und das Fahrrecht zugunsten der Rettungsfahrzeuge sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeuge festgesetzt ist. Die Durchfahrtsperre wird aufgehoben und unter Inanspruchnahme der Flurstücke 293/21, 293/22 und Aufhebung der Flurstücke 393/101 und 393/102 eine Wendeanlage von 22/22 m statt wie bisher 18/18 eingeplant. Nördlich dieser Wendeanlage wird der Bereich zwischen den festgesetzten Gemeinschaftsstellplätzen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fuss- und Radweg – und als mit Fahrrechten zu Gunsten der Anlieger zu belastende Fläche festgesetzt. Daran schließt sich nördlich der Fuß- und Radweg im Bereich der Welse und die über die Welse führende Brücke an.

Im Zuge dieser Änderung ist die Baugrenze im nordöstlich anschließenden Bereich, bedingt durch die Vergrößerung der Wendeanlage, zu verlegen; der Abstand zur Verkehrsfläche (Stuckenbergstraße) bzw. zu den Gemeinschaftsstellplätzen wird wie bisher auf 3 m festgesetzt.

Im Bereich der Welse ist im geltenden Plan die Verkehrsfläche in 7,5 m Breite festgesetzt. Der Wegfall des KFZ-Verkehrs lässt eine Reduzierung der Verkehrsfläche zu; so wird in diesem Bereich die Verkehrsfläche für Radfahrer und Fußgänger auf eine Breite von 5,5 m festgesetzt. Die dadurch am Rand verbleibenden Wasserflächen, Gewässerrandstreifen und Fläche nach § 9 (1) Ziffer 20 BauGB (Entwicklungsfläche) werden entsprechend den im geltenden Bebauungsplan daran anschließenden Flächen festgesetzt.

7. Eingriffsregelung

Das Baugesetzbuch verpflichtet im § 1 a die Gemeinden, bei der Bauleitplanung in der Abwägung die Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz zu berücksichtigen; das gilt auch bei Planänderungen.

Im vorliegenden Fall ist die Inanspruchnahme weiterer Flächen, die versiegelt werden, im Verhältnis zum gesamten Planbereich südlich der Welse so geringfügig, dass sich daraus kein weiterer Kompensationsbedarf ergibt.

Im geltenden Bebauungsplan ist festgesetzt worden, dass je 6 Stellplätzen im Bereich der Gemeinschaftsstellplätze ein großkroniger Laubbaum der Pflanzliste B zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggf. bei Abgang zu ersetzen ist. Da im Änderungsbereich Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt sind, wird diese in die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit übernommen.

Textliche Festsetzungen (TF) B-Plan 231 "Hansa-Park-Süd" 1. Änd.**Bepflanzungen**

Für die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze GST wird festgesetzt:

Je 6 Stellplätze ist 1 großkroniger Baum der Pflanzenliste zu pflanzen. Im Bereich der Baumstandorte sind unversiegelte Baumscheiben von mindestens 5 m² Größe festgesetzt. Die Baumstandorte sind mit Rasenansaat zu unterpflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die zeichnerisch festgesetzten `zu pflanzenden Bäume` können angerechnet werden.

Für festgesetzte Baumpflanzungen sind als Mindeststandards Pflanzenqualitäten von ca. 16/18 Stammumfang, 3 x verpflanzt, mit Ballen, zu verwenden. Für Sträucher ist eine Größe von ca. 100/150 ohne Ballen bzw. ca. 150/200 mit Ballen zu verwenden.

Festgesetzte Maßnahmen zur Bepflanzung sind parallel zu den Baumaßnahmen oder spätestens bis zur ersten Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen auszuführen.

Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu sichern, zu pflegen und bei Abgang entsprechend Festsetzung zu ersetzen.

Pflanzenliste**Bäume für Pflanzungen im Bereich von Verkehrsflächen****Bäume**

Platane	Platanus acerifolia
Spitzahorn	Acer platanoides `Emerald queen`
Hainbuche	Carpinus betulus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Rotbuche	Fagus sylvatica
Linde	Tilia `Greenspire`
Linde	Tilia x vulgaris
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Roskastanie	Aesculus hippocastanum
Esche	Fraxinus

8. Erschließung

Die Erschließung des Planbereichs südlich der Welse erfolgt über die Lerchenstraße und die Planstraßen F und B, die heutige Stuckenbergstraße. Die Planänderung hat, wie unter 6. dargelegt, zum Ziel, die Erschließung auch des nach dem geltenden Bebauungsplan über den Nordteil des Plangebietes zu erschließenden Teiles über aus den unter 6. dargelegten Gründen die Lerchenstraße zu erschließen.

Fußgänger und Radfahrer können allerdings nach wie vor über den Nordteil z. B. den neuerrichteten Verbrauchermarkt erreichen.

Anbindung an den ÖPNV

In ca. 200 m Entfernung vom Wohngebiet befindet sich die Haltestelle „Schönemoorer Straße“, die von den Stadtbuslinien 205, 206 und 210 des Verkehrsunternehmens Delbus sowie von der Buslinie 450 des Verkehrsunternehmens Weser-Ems Busverkehr Oldenburg bedient wird. Mit allen Linien wird der ZOB Delmenhorst erreicht, wo

Übergangsmöglichkeit auf alle weiteren Stadtbuslinien sowie auf die SPNV-Linien in Richtung Bremen bzw. Oldenburg, Nordenham oder Wildeshausen besteht.

9. Ver- und Entsorgung / Abfallentsorgung

Das Plangebiet ist hinsichtlich Wasser, Gas und Elektrizität versorgt.

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Delmenhorst mit Überflurhydranten sicherzustellen.

Die fernmeldetechnische Versorgung ist durch die Deutsche Telekom sichergestellt.

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

Das Schmutzwasser wird durch vorhandene bzw. zu erweiternde Schmutzwasserkanäle aufgenommen.

10. Altlasten

In der Begründung zum geltenden Bebauungsplan Nr. 256 wird ausgeführt, dass nach einer Gefährdungsabschätzung durch das Hydrogeologische Ingenieurbüro Olzem, Aachen, nur für den westlichen Planbereich nördlich der Welse lokal eng begrenzt Verunreinigungen ausgemacht wurden, die Handlungs- und Sanierungsbedarf erfordern. Eine Kennzeichnung im Südbereich ist nicht erforderlich.

11. Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen

Nr. 1 Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde

Es wird darauf hingewiesen, daß ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.

Nr. 2 Ablagerungen bzw. Altstandorte

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Ablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich das Amt für Umweltschutz der Stadt Delmenhorst zu benachrichtigen.

Nachrichtliche Übernahme

Südlich der Welse ist ein Gewässerrandstreifen gemäß §91 NWG nachrichtlich in den Plan übernommen.

12. Städtebauliche Daten

Der Änderungsbereich hat eine Größe von 1360 qm. Im einzelnen setzt sich die Fläche aus nachfolgenden Teilbereichen zusammen:

Wasserfläche (Welse)	16 qm
Grün (Gewässerrandstreifen)	14 qm
Straßenfläche	817 qm
Fußweg 1	101 qm
Fußweg 2 (mit Fahrrecht)	134 qm
WA Gebiet (GST)	124 qm
WA Gebiet	154 qm

13. Durchführung des Bebauungsplanes

Der Änderungsbereich ist Teil des südlich der Welse gelegen Plangebietes, der von der Delme Bau GmbH & Co erschlossen und bebaut wird, sodass für die Stadt Delmenhorst keine Kosten für die Planung und Durchführung der Planung entstehen; dies ist in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Delmenhorst und dem Bauträger festgelegt.

14. Verfahrensvermerke

Das Baugesetzbuch lässt im § 13 die Möglichkeit zur Durchführung einer Planänderung im vereinfachten Verfahren, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Im vorliegenden Fall ist der Grundzug der bisherigen Planung darin zu sehen, im Bereich südlich der Welse Wohnbebauung zu ermöglichen. Aufgrund der nach dem geltenden Plan möglichen Dichte und der daraus resultierenden Anzahl von potentiellen Wohnungen, wurde im geltenden Plan ein Teil des Plangebietes südlich der Welse – von der Planstraße B erschlossen - über den Nordteil des Bebauungsplangebietes erschlossen, um die verkehrliche Belastung der Lerchenstraße in zumutbaren Grenzen zu halten. Wie unter 6. dargelegt, ist aufgrund der bereits erfolgten und auch des weiteren geplanten überwiegenden Bebauung mit Reihenhäusern die Dichte so gering und damit die Anzahl der Wohneinheiten, dass künftig der über die Lerchenstraße abzuwickelnde Verkehr für den Bereich südlich der Welse nicht stärker ist als der aus dem bisher zu erwartenden Anteil des Teilabschnittes der Planstraße F.

Insofern werden durch die Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt und das Verfahren kann nach § 13 BauGB vereinfacht durchgeführt werden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 256 „Hansa-Park Süd“ tritt einschließlich Begründung mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Planungsbüro Dr.-Ing. Hans Müller * Tannenstraße 2 * 26122 Oldenburg

Oldenburg, den. 2.05.01



Stadt Delmenhorst
Der Stadtdirektor

i. V.
Stadtbaurat



Delmenhorst, den. 8.05.01