



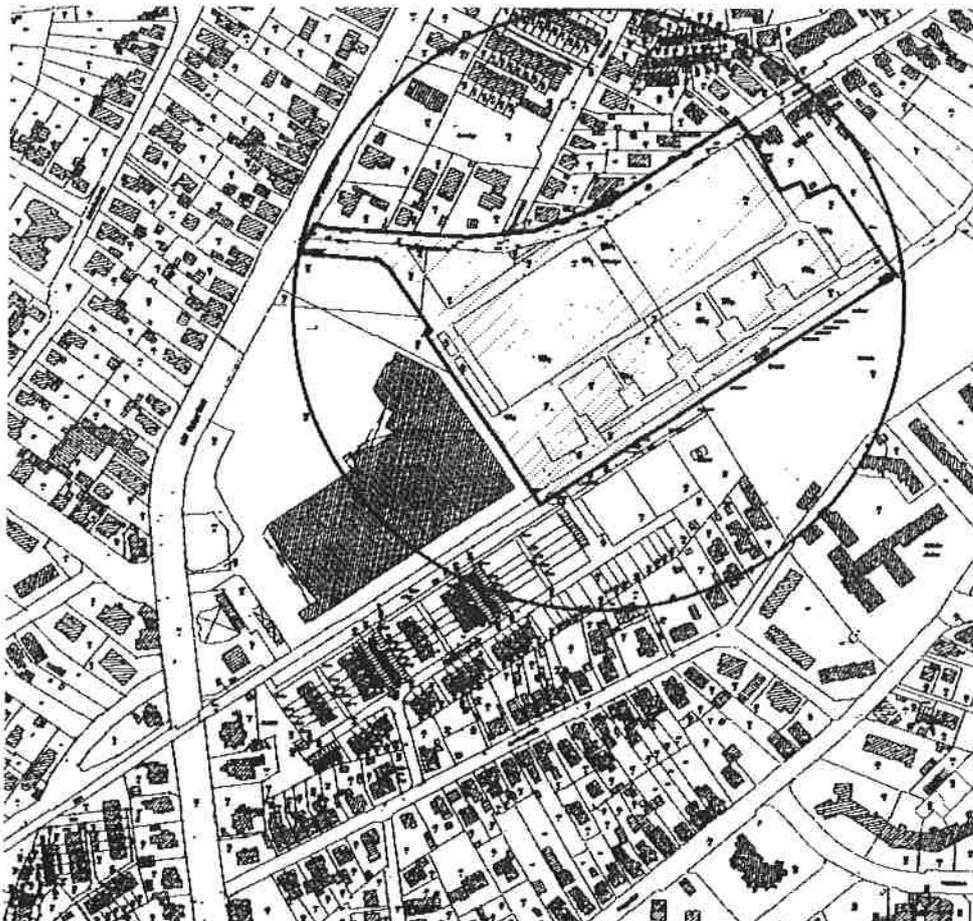
Begründung zur

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231 "Hansa-Park-Nord"

für den Bereich nördlich der Welse bis zur Hansastrasse
(mit Örtlicher Bauvorschrift)

Übersichtsplan

Maßstab 1 : 5000



Rechtsverbindlich seit:

28.06.2002

Entwurf:

Planungsbüro Dr.Ing. Hans Müller * Tannenstraße 2
26122 Oldenburg (19.06.02)

INHALT

I GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANS

- I.1 Rechtsgrundlagen der 2. Änderung des B-Plans Nr. 231 "Hansa-Park"
- I.2 Aufstellungsbeschluß
- I.3 Planunterlage
- I.4 Abgrenzung des Geltungsbereiches, räumliche Lage
- I.5 Flächennutzungsplan
- I.6 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
- I.7 Umweltbericht
- I.8 Bestandsstrukturen

II PLANUNGSANLASS, -ZIELE, PLANERFORDERNIS

- II.1 Allgemeines
- II.2 Bebauungskonzept
- II.3 Erschließungskonzept
- II.4 Grünordnungskonzept
- II.5 Entwässerungskonzept
- II.6 Stellplatzkonzept

III INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

- III.1 Art der baulichen Nutzung
- III.2 Maß der baulichen Nutzung
- III.3 Bauweise, Baugrenzen
- III.4 Garagen und Nebenanlagen
- III.5 Belange des Immissionsschutzes
- III.6 Eingriffsregelung
- III.7 Örtliche Bauvorschrift
- III.8 Hinweise
- III.9 Nachrichtliche Übernahmen
- III.10 Öffentlicher Spielplatz

IV VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS

- IV.1 Ver- und Entsorgung
- IV.2 Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- IV.3 Städtebauliche Werte (alte und neue Konzeption)
- IV.4 Durchführung des Bebauungsplanes

Anhang

Bebauungsplan 231 (Ausschnitt)

Bebauungsplan 231 2. Änderung
(incl. Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften...)

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231 „Hansa-Park-Nord“
für den Bereich nördlich der Weise bis zur HansasträÙe
Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

I. GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANS

I.1 Rechtsgrundlagen der 2. Änderung des B-Planes Nr. 231 "Hansa-Park-Nord"

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137),
geändert durch Gesetz vom 11.04.2002 (BGBl. I S. 1250)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt
geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs - und WohnbaulandG vom 22.4.93
(BGBl. 1S. 466)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des
Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990
(BGBl. 1991 I S. 58)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S. 199, Nr. 14 / 1995)

Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)

In der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. I S.382)

I.2 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 22.02.2000 die Aufstellung der
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231 „Hansa-Park-Nord“ für den Bereich
nördlich der Weise bis zur HansasträÙe beschlossen.

1.3 Planunterlage

Als Planunterlage dient die digitalisierte automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) im
Maßstab 1:1.000, ausgefertigt vom Vermessungsbüro Dipl.Ing. Rosen, Stand
Dezember 2000.

1.4 Abgrenzung des Geltungsbereichs, räumliche Lage

Das Plangebiet ist ca. 4,2 ha groß und befindet sich im Stadtnorden von Delmenhorst. Die genaue räumliche Lage ist dem Übersichtsplan (M 1 : 5.000) auf dem Titelblatt zu entnehmen.

Der genaue Geltungsbereich ist aus dem beiliegenden Bebauungsplan ersichtlich.

Das Plangebiet umfasst:

- die Hansastrasse, einmündend in die Stedinger Straße (Landesstraße L 875) bis ca 300 Meter nach Nord-Osten (bis zum bebauten Grundstück Hansastrasse 69, Flurstück 337/3),
- die südlich der Hansastrasse gelegenen unbebauten Flächen (ehemalige Hansa-Linoleumwerke) bis an die Welse heran
- und das anschließende Gewässer der Welse.

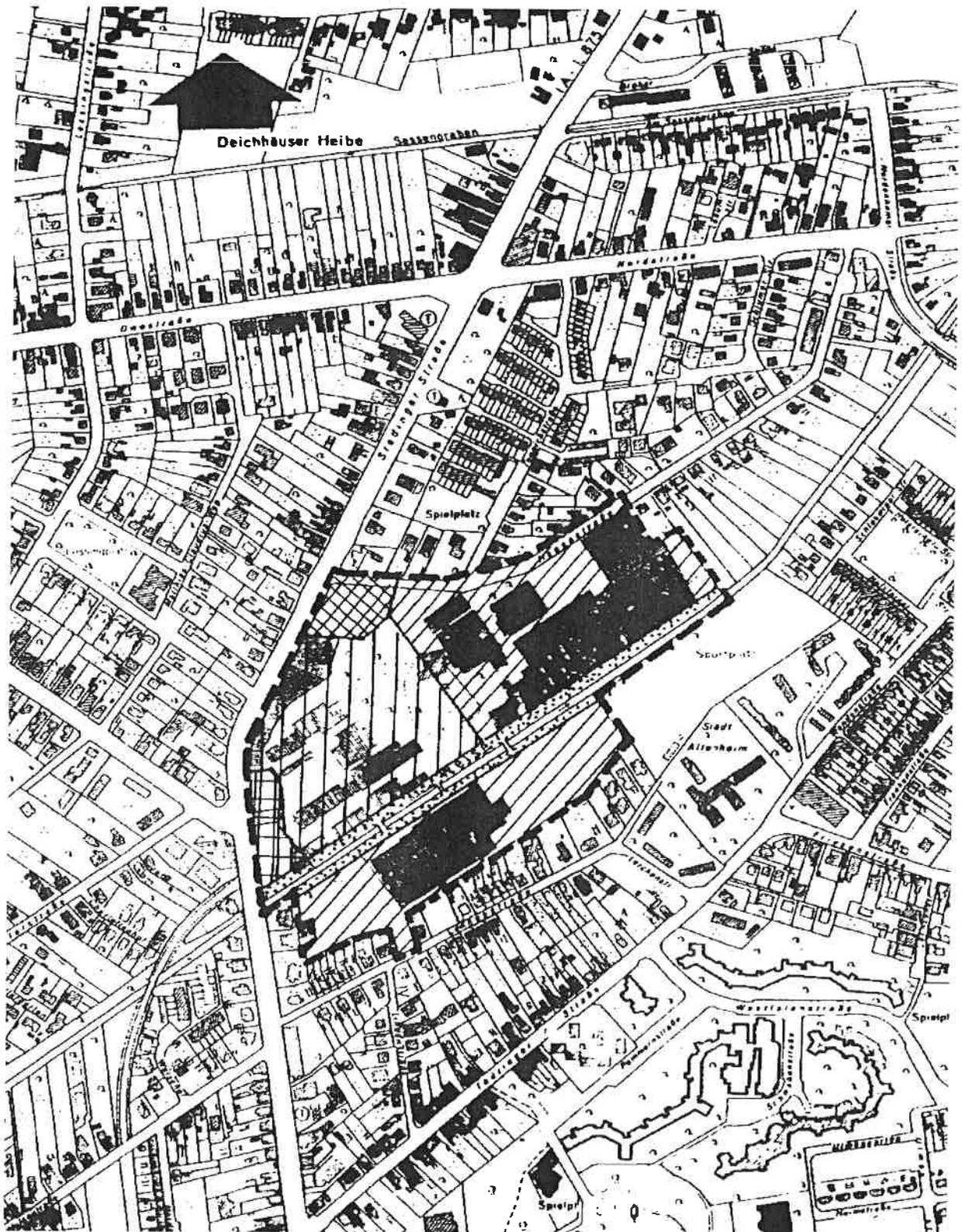
1.5 Flächennutzungsplan

Die nachstehende Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus dem geltenden F-Plan der Stadt Delmenhorst.

Die in der Bebauungsplanänderung betroffenen Baugrundstücke sind im geltenden Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Entlang der Welse sind Grünflächen dargestellt.

Somit ist die vorliegende Planung aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst entwickelt.

Westlich des Plangebietes der 2. Änderung des B-Planes 231 sind eine Sonderbaufläche SO „Einzelhandel“, gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen dargestellt.



**Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst
Maßstab 1 : 5.000, genordet**

I.6 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231 liegt der z.Zt. geltende Flächennutzungsplan zu Grunde. In diesem sind die Ziele der Raumordnung und Landesplanung berücksichtigt.

Der Flächennutzungsplan der kreisfreien Stadt Delmenhorst hat gleichzeitig die Qualität eines Regionalen Raumordnungsprogramms.

I.7 Umweltbericht

Eine **Umweltverträglichkeitsprüfung** ist auch nach dem Artikelgesetz für den vorliegenden Fall nicht erforderlich. Nach Anlage 1 Artikelgesetz, Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben, ist nach Nr. 18.7 eine Umweltverträglichkeitsprüfung erst bei Städtebauprojekten mit einer Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauNVO von mehr als 100.000 qm und eine standortbezogene Vorprüfung bei mehr als 30.000 qm Grundfläche vorgeschrieben. Da die o. a. Werte nicht erreicht werden¹, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. standortbezogene Vorprüfung nicht erforderlich.

Gemäß § 2 a BauGB ist damit auch **kein Umweltbericht erforderlich**; in diesem Fall beschränkt sich die Prüfung der Umweltverträglichkeit auf die Behandlung der naturschutzrechtlichen „Eingriffsregelung“.

Desweiteren ist der Bebauungsplan 231 „Hansa-Park“ seit dem 08.11.1996 rechtswirksam. Er unterliegt somit nicht der UVP-Pflicht.

I.8 Bestandsstrukturen

Die Fläche des Änderungsbereichs ist unbebaut, von den Gebäuden der Hansa-Linoleum-Werke leergeräumt. Im Norden befindet sich die Hansastraße, im Süden verläuft die Welse.

Im Jahre 1994 wurde für den Bebauungsplan 231 eine Biotoptypenerfassung durchgeführt. Zu dieser Zeit war die Fläche des Änderungsbereiches noch durch die Gebäude der Hansawerke geprägt. Auf Grundlage dieser Bestandserhebung wurde seinerzeit auch die grünordnerische Bilanzierung erstellt.

Die in der Bestandsaufnahme von 1994 als erhaltenswert angesehene Grünstruktur entlang der Welse ist auf Grund dieser Bewertung in den B-Plan 231 als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Zwischenzeitlich wurde die Welse aus entwässerungstechnischen Gründen weitgehend freigeräumt. Die entlang der Uferböschung und des Räumstreifens verbliebenen Bäume sind vermessungstechnisch in der Planunterlage erfasst.

Die Fläche des Änderungsbereiches ist von Gebäuden freigeräumt. Auf eine erneute detaillierte Bestandserhebung wird im Rahmen dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes verzichtet.

¹ siehe städtebauliche Werte im Kapite IV.3.1

Plangebiet	ca. 42.000 m ²
Nettowohnbauland	ca. 26.000 m ²
maximal überbaubare Fläche (Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauNVO	ca. 9.457 m ² < 30.000 m ² !

II. PLANUNGSANLASS, - ZIELE, PLANERFORDERNIS

II.1 Allgemeines

Das Hauptziel des Bebauungsplanes 231 „Hansa-Park“, die Revitalisierung des brachgefallenen 10 ha großen Areals der ehemaligen Hansa-Linoleum-Werke ist zum großen Teil erreicht.

Für einen noch unbebauten Teilbereich von 4,2 ha zwischen HansasträÙe und Welse wird eine Veränderung der städtebaulichen Konzeption angestrebt, woraus sich die 2.Änderung des B-Planes 231 ergibt.

Der zur Zeit rechtsverbindliche Bebauungsplan beruht auf einer Entwurfslösung (siehe nachstehende Abbildung), welche überwiegend 3-geschossige Gebäude mit zusätzlichen Dachausbauten (Maisonette) vorsieht. Die Bebauung ist mit 2-geschossigen Reihenhäusern kombiniert. Die Stellplätze der Wohnhofanlagen sind zum großen Teil in Tiefgaragen geplant. Entlang der Welse, die als zentrale Grün-Freiraum-Achse geplant ist liegen die sogenannten 6-Spännergebäude (auf jeder Ebene sind 6 Wohnungen über einen Flur erschlossen. Diese 'Stadt villen' weisen jeweils 3 Geschosse auf und sind mit einem Dachaufsatz als Staffelgeschoß versehen.

Für diese Entwurfskonzeption besteht derzeit keine bzw. nur geringe Nachfrage.

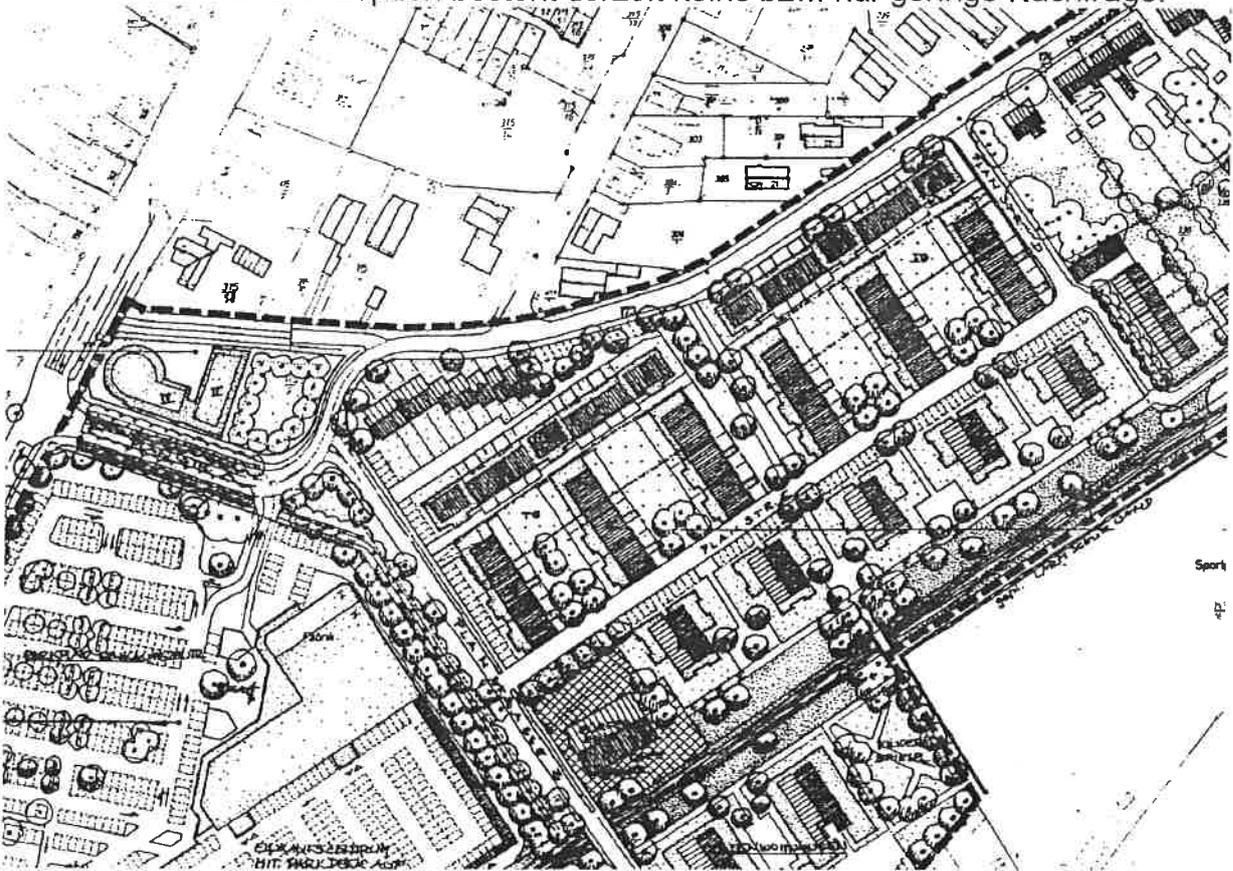


ABB: Ausschnitt aus der bisherigen Entwurfslösung, welche mit leichten Änderungen dem B-Plan 231 zu Grunde liegt (siehe auch B-Plan-Ausschnitt im Anhang)

Neue Entwurfslösung

Für den bisher unbebauten Teilbereich zwischen HansasträÙe und Welse wurde ein neues Planungskonzept erarbeitet.

In der neuen Konzeption wurden durch die 1. Änderung des B-Planes 231 (rechtsverbindlich) die beiden Bereiche nördlich und südlich der Welse für den Kfz-Verkehr voneinander abgekoppelt. Diese Maßnahme soll zur Beruhigung des Welsefreiraums und auch des gesamten Plangebietes dienen. Durchfahrtverkehr wird verhindert.

Die 2. Änderung des B-Planes 231 ermöglicht für den Änderungsbereich eine vielfältige Mischung von Wohnformen vom freistehenden Einfamilienhaus über Doppelhäuser, Reihenhäuser bis hin zu Mehrfamilienhäusern.

Zielvorgabe war hierbei, die Freiraumqualität der bisherigen Planung weitestmöglich zu erhalten und gleichzeitig eine flexible marktgerechtere Lösung zu entwickeln.

II.2 Bebauungskonzept:

Die Zahl der Wohneinheiten ist im neuen Entwurfsansatz reduziert, da auch Einzel- und Doppelhäuser (jeweils mit 1 Wohneinheit pro Baugrundstück) zulässig sind.

Das Plangebiet läÙt sich abschnittsweise in mehreren Bauabschnitten realisieren. Ein störungsarmes Wohnen ist somit von Anfang an möglich, da auch die Erschließung der einzelnen Bauabschnitte eigenständig ist. Die Bebauung hält einen Abstand von rd. 20m zur Welse. Bedingt durch die Erschließung entstehen ruhige Gartenzonen.

Es ist für das gesamte Plangebiet eine maximal zweigeschossige Bebauung möglich.

Die Planung ist so angelegt, dass eine Durchmischung von Mehrfamilienhäusern Reihenhäusern, Doppelhäusern und freistehenden Einfamilienhäuser ermöglicht wird.

Regelungen zu GeschoÙigkeit, Bauweise, First- und Traufhöhen, Dachneigung, MindestgrundstücksgröÙen etc. geben einen einheitlichen Maßstab der Bebauung für das Plangebiet vor.

II.3 Erschließungskonzept:

Insgesamt wird durch die vorliegende Planung die Verkehrssituation im Planbereich günstiger. Bedingt durch die zulässige Bebauung ist eine deutlich geringere Bevölkerungsdichte und somit Verkehrsdichte zu erwarten.

Die Erschließung erfolgt für den Kfz-Verkehr ausschließlich über die Stedinger Straße und von dort über die HansasträÙe ins Plangebiet. So werden die angrenzenden Wohngebiete möglichst gering durch aus dem Plangebiet resultierenden Kfz-Verkehr belastet.

Die bisherige Anbindung (alte Entwurfslösung) des Kfz-Verkehrs über die Welse hinüber zur Stuckenbergstraße wurde aufgehoben (1. Änderung B-Plan 231) um den Durchgangsverkehr im Plangebiet zu verhindern und den Welsefreiraum zu beruhigen.

Das Plangebiet wird im Norden über die HansasträÙe (Planstraße A) erschlossen. Es ist aus Gründen der Verkehrssicherheit für die angrenzenden Baugrundstücke

(ausgenommen das WA₃-Gebiet) ein Verbot der Zu- und Abfahrt zur HansasträÙe festgesetzt.

Von der HansasträÙe (PlansträÙe A) zweigen nach Südosten die SträÙen B, C, und D1 ab. Die SträÙen münden jeweils in einen Wendebereich (22m). Die PlansträÙe D1 setzt sich entlang der Welse Richtung Nordosten weiter fort.

Durch diese SträÙenanordnung wird innerhalb des Plangebietes das Verkehrsaufkommen minimiert. Durchgangsverkehr wird nördlich auf der HansasträÙe entlangeführt. Die StichsträÙen werden bis auf die PlansträÙe D1 nur durch die direkten Anlieger befahren.

FuÙwege beiderseits der HansasträÙe, teilweise auch Radwege, ein FuÙ-Radweg entlang des Welse und ein FuÙ-Radweg am westlichen Plangebietsrand in Verbindung mit Geh- Rechten für die Anlieger innerhalb des Plangebietes sorgen für eine optimale Erschließung für Fußgänger und Radfahrer innerhalb des Plangebietes.

Die Geh- und Leitungsrechte sind insbesondere bei Errichtung von Reihenhäusern wichtig, da sie hier eine optimale Erreichbarkeit der Gärten sicherstellen.

Die PlansträÙen B, C und D1-3 werden als Mischflächen, also ohne FuÙwege angelegt, da die geringe zu erwartende Verkehrsdichte dies hier zuläÙt.

Die Befahrbarkeit durch Müll- und Rettungsfahrzeuge ist gesichert. An der PlansträÙe D1 sind jeweils für die SträÙen D2 und D3 Sammelstellen für Müllbehälter festgesetzt.

Öffentliche Parkplätze sind entlang der HansasträÙe angelegt.

Das im Bebauungsplan dargestellte Wohngebiet ist sowohl durch das Tagesliniennetz (Linie 205) als auch das Freizeitliniennetz (Linie 215) der Delbus GmbH einmal stündlich an die Delmenhorster Innenstadt sowie an den ZOB angebunden, Als weiteres ÖPNV-Angebot, insgesamt acht Fahrten, besteht tagsüber die Möglichkeit, mit Regionalbuslinie 450 die Innenstadt bzw. den ZOB zu erreichen, Im unmittelbaren Einzugsbereich des Gebietes befindet sich eine Haltestelle des ÖPNV, die gemessen vom Zentrum des Gebietes etwa 250 m (Luftlinie) entfernt ist. Dies entspricht einem FuÙweg von etwa vier Minuten.

II.4 Grünordnungskonzept:

Das Erschließungskonzept ermöglicht ruhiges Wohnen und große zusammenhängende Gartenzonen. Öffentliche Freiflächen entlang der Welse mit kleinen Plätzen laden zum spazieren und verweilen ein. Der Wohn-Nahbereich erhält durch das Freiflächen- bzw. Grünordnungskonzept eine hohe Aufenthaltsqualität. Auch direkt für die Tierwelt (Igel etc.) sind "Gartenzonen" wertvoll, insbesondere durch die Angliederung an öffentliche Freiflächen und die südlich verlaufende Welse.

Für die Welse mit den angrenzenden Grünflächen sollen in Abstimmung mit dem Ochtum-Verband und der Stadt Delmenhorst Ausführungsplanungen zu einem naturnäheren Zustand für Teile des Wasserlaufes und die angrenzenden Uferbereiche abgestimmt werden.

Desweiteren stehen entlang der Welse eine Vielzahl von hochstämmigen Bäumen, die teilweise als abgängig anzusehen sind bzw. in absehbarer Zeit ihr Höchstalter erreicht haben. Insofern sollte überprüft werden, welche Bäume aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht entfernt werden müssen.

Zur Vermeidung / Verminderung von Eingriffsfolgen bzw. als Ausgleichsmaßnahmen (Renaturierung der Welse) sind die nachstehenden Regelungen getroffen:

1. Entlang der Geh- bzw. der Geh-, und Leitungsrechte südlich der Hansastraße sind nur Einfriedungen mit lebenden Hecken zulässig. (Ö.B. Nr. 2)
2. ca. 118 anzupflanzende Bäume (ca. 710 lfm. Pflanzstreifen entsprechen 118 Bäumen bei 1 Baum je 6 lfm.) innerhalb der Pflanzstreifen (TF Nr. 11.1) entlang
 - der Fuß- und Radwege an der Hansastraße (in Teilbereichen)
 - und am südwestlichen Fuß- und Radweg zum Sondergebiet „Einkaufen“
 - und südöstlichen Fußweg am Welse-Freiraum
 - am östlichen Plangebietsrand zwischen dem WA3- und WA4-Gebiet
 - nördlich im WA1.1-Gebiet
3. Anpflanzungen im Bereich des Wendebereiches „Teppichstraße“ (TF Nr. 11.2)
4. Begrünung mit Kletterpflanzen (TF Nr. 12) von
 - fensterlosen Fassadenflächen ab 40 m² und
 - Carports und Müllsammelstellen
5. Einzelbaumpflanzungen
 - 22 Stück laut Planzeichnung und
 - je 6 Gemeinschaftsstellplätze 1 großkroniger Baum (TF Nr. 13.1)
6. Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (TF Nr. 15) zur Renaturierung der Welse und ihres Uferbereiches.
7. teilweise Reduzierung der GRZ auf 0,3 (WA3- und WA5-Gebiet)
8. Begrenzung der GRZ-Überschreitung auf 30% (TF Nr.7)
9. Fuß- und Radwege werden wasserdurchlässig befestigt. (TF Nr. 16)

II.5 Entwässerungskonzept

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird im südlichen Bereich durch die im Eigentum und in der Unterhaltungspflicht des Ochtumverbandes befindliche Welse (Gewässer II. Ordnung Nr. 6.0) begrenzt.

In Abstimmung mit dem Ochtumverband und der Stadt Delmenhorst ist ein Entwässerungskonzept erstellt worden.

Das anfallende Schmutzwasser wird in den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Hansastraße abgeleitet. Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die Welse.

II.6 Stellplatzkonzept

Um die Bebauungsmöglichkeiten im Plangebiet möglichst flexibel zu gestalten sind nur für die WA₁- und WA_{1,1}-Gebiete an der Hansastraße und ein WA₄-Gebiet am östlichen Plangebietsrand Flächen für Stellplätze zeichnerisch festgesetzt.

Für Gemeinschaftsstellplätze ist je 6 Einstellplätze 1 großkroniger Baum laut Pflanzenliste anzupflanzen.

In den WA₁-Gebieten und dem WA₄-Gebiet am östlichen Plangebietsrand sind je Stellplatzanlage 4 Carports im Abstand von 5 m von der Verkehrsfläche zulässig.

In den WA₂-, WA₃- WA₄- und WA₅-Gebieten sind in den rückwärtigen nicht überbaubaren Flächen Carports, Stellplätze und Garagen unzulässig.

Desweiteren sind Carports und Garagen hier nur ab einem Mindestabstand von 3 m zu den Verkehrsflächen (Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) zulässig.

Eine Beruhigung der Gartenzone und auch der Vorgartenzone soll durch diese Regelungen erreicht werden.

Entlang der Hansastraße sind teilweise öffentliche Parkplätze festgesetzt.

III. Inhalt des Bebauungsplans

III.1 Art der baulichen Nutzung

III.1.1

Gemäß § 1 (5) BauNVO ist in den **allgemeinen Wohngebieten WA₁ – WA₆** folgende, allgemein zulässige Nutzung (§ 4 (2) Nr.3 BauNVO) nicht zulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke.

III.1.2

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den **allgemeinen Wohngebieten WA₁ – WA₆** folgende, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 (3) Ziffer 1, 4 und 5 BauNVO) nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Die obigen Festsetzungen im Bebauungsplan sollen für das Plangebiet ein möglichst störungsfreies Wohnen gewährleisten.

III.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet werden etliche Festsetzungen getroffen, welche das Maß der baulichen Nutzung regeln.

Trauf- und Firshöhen

Bezugsebene für die Festsetzung der Trauf- (Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachfläche) und Firshöhen liegt 50 cm oberhalb der Oberkante der zur

Erschließung des einzelnen Grundstücks notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Bei der maximal zulässigen zweigeschossigen Bebauung ist die Traufhöhe mit 2,5m – 6,5 m festgesetzt, die maximale Firsthöhe mit 11,5 m.

Es ist somit ausreichend Spielraum z.B. für eine Reihenhauszeile mit 12 m Bautiefe, um eine zweigeschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoß zu ermöglichen. Auch für z.B. ein zweispänniges Mehrfamilienhaus im WA₁-Gebiet oder WA_{1.1}-Gebiet an der Hansastraße ermöglicht dieser vorgegebene bauliche Rahmen akzeptable und maßstabgerechte Lösungen.

Grundflächenzahl

Für die WA₁-, WA_{1.1}-, WA₂- und WA₄-Gebiete ist wegen der möglichen baulichen Dichte (z.B. Reihenhausbebauung) die GRZ mit 0,4 festgesetzt.

Für die WA₃- und WA₅-Gebiete ist die GRZ mit 0,3 entsprechend der geringeren Dichte (nur Einzel- bzw. Einzel- und Doppelhäuser zulässig) reduziert.

Innerhalb des WA₆-Gebietes (nicht überbaubare Fläche) ist eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

Überschreiten der GRZ (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf im Plangebiet durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen (im Sinne des §14 BauNVO) nur um bis zu 30% überschritten werden.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sind die beiden obigen Festsetzungen zur GRZ getroffen.

III.3 Bauweise, Baugrenzen

In den **allgemeinen Wohngebieten WA₁-WA₅** sind abweichende Bauweisen festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer jeweils im Plan (Nutzungsschablone) festgesetzten Längenbeschränkung.

Die Festsetzungen der abweichenden Bauweise (Langenbeschränkungen 15 – 35m) und die relativ engen Baufelder sollen für das Baugebiet einen Maßstab für eine kleinteilige Bebauung vorgeben.

In dem **allgemeinen Wohngebiet WA₆** ist die offene Bauweise festgesetzt.

III.4 Garagen und Nebenanlagen

Nebenanlagen (§ 14(1) BauNVO)

In den nicht überbaubaren Flächen zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie (Vorgartenzone) sind Anlagen gemäß § 14 BauNVO (Nebenanlagen), sofern es sich um Gebäude handelt nicht zulässig.

Carports, Stellplätze und Garagen (§ 12(6) BauNVO)

In den WA1-Gebieten, den WA1.1-Gebieten und dem WA4-Gebiet am östlichen Plangebietsrand sind Stellplätze nur in den zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

In den WA1-Gebieten und dem WA4-Gebiet am östlichen Plangebietsrand sind je Stellplatzanlage 4 Carports im Abstand von 5 m von der Verkehrsfläche zulässig.

2. Für die WA₂, WA₃, WA₄ und WA₅-Gebiete gilt:

In den rückwärtigen nicht überbaubaren Flächen sind Anlagen nach § 12 BauNVO (Carports, Stellplätze und Garagen) unzulässig.

Desweiteren sind Carports und Garagen nur ab einem Mindestabstand von 3 m zu den Verkehrsflächen (Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) zulässig.

Es soll mit diesen Festsetzungen eine Beruhigung der Gartenzonen und Vorgärten erreicht werden.

III.5 Belange des Immissionsschutzes

5.1 Lärm

5.1.1 Sportplatz

Entsprechend der Begründung des B-Planes 231 ist auf der Nordwestseite des Sportplatzes (angrenzend an den Bereich der 2. Änderung des B-Planes 231) eine Schallschutzwand von rund 300 m Länge auf der Nordwestseite der Sportplätze erforderlich. Durch diese Maßnahme werden die für das Wohnen notwendigen Grenzwerte nach der 18. Verordnung des BImSchG bei der geplanten Bebauung nördlich der Welse eingehalten.

Die Erstellung der Schallschutzwand erfolgt durch den Investor des Wohnungsbaus. Dies wird im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zum Immissionsschutz Zwischen der Stadt Delmenhorst und dem Investor vereinbart.

5.1.2 Stedinger Straße

Laut Begründung zum B-Plan 231 würde es bei der ursprünglich geplanten Bebauung nicht zu einer rechtlich relevanten Erhöhung des Verkehrslärmes bei der vorhandenen Bebauung auf der dem Bebauungsplangebiet gegenüberliegenden Straßenseite der Stedinger Straße kommen.

Dies gilt bei der verminderten Zahl der Wohneinheiten und der daraus resultierenden geringeren Verkehrsbelastung umso mehr für die 2. Änderung des B-Planes 231.

5.1.3 Sondergebiet „Einzelhandel“

Zum südwestlich des Änderungsbereiches gelegenen Sondergebiet „Einzelhandel“ wird wie im derzeit rechtskräftigen B-Plan ein Abstand von 30 m (gemessen von Baugrenze zu Baugrenze) B-Plan eingehalten.

5.2 Geruch

Beeinträchtigungen durch Geruch sind für das Plangebiet nicht bekannt.

III.6 Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung ist im Bebauungsplan 231 umfassend abgehandelt worden.

Laut der im landschaftspflegerischen Begleitplan (LPB) – Erläuterungsbericht -(Oktober 1995) zum B-Plan 231 dargestellten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird für das Plangebiet ein Kompensationsbedarf errechnet, der durch die mittlerweile ausgeführte Sanierung von Boden und Grundwasser im westlichen Teil des Plangebietes zum Teil ausgeglichen wurde.

Das verbleibende Kompensationsdefizit sollte gemäß LPB durch die Wiederherstellung eines möglichst naturnahen Zustandes der Welse und / oder durch die Sanierung von Boden und Grundwasser erreicht werden.

Nachfolgend soll ein überschlägiger Nachweis erbracht werden, dass der bestehende status quo im Verhältnis zwischen Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen nicht angetastet wird.²

	B-Plan 231	B-Plan 231-2. Änderung
maximale Versiegelung des Plangebietes	24.330 m ²	20.587 m ²

Der **Eingriff durch Versiegelung** des Plangebietes ist u.a. durch die flächensparendere Erschließung in der 2. Änderung des B-Planes 231 **geringer als im bisherigen B-Plan**.

Anzupflanzende Einzelbäume	65 Stück laut Planzeichnung 8 laut TF in öffentl. Grün	22 Stück laut Planzeichnung
----------------------------	---	-----------------------------

Die Zahl der laut Planzeichnung und textlicher Festsetzung anzupflanzenden Einzelbäume im vorhanden B-Plan ist um 51 Stück größer als in der B-Plan-Änderung!

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen	(ca. 380 lfm. Pflanzstreifen entsprechen 63 Bäume bei 1 Baum je 6 lfm.) 63 Bäume in Pflanzstreifen	(ca. 710 lfm. Pflanzstreifen entsprechen 118 Bäume bei 1 Baum je 6 lfm.) 118 Stck in den Pflanzstreifen
---------------------------------------	---	--

Im B-Plan 231 sind ca 380 lfm. Pflanzstreifen zeichnerisch festgesetzt. Laut TF ist je 6 lfm Pflanzstreifen 1 Baum zu pflanzen. Es ist demnach von rund 63 anzupflanzenden Bäumen innerhalb der Pflanzstreifen auszugehen.

Im B-Plan 231 2. Änderung sind ca 710 lfm. Pflanzstreifen zeichnerisch festgesetzt. Laut TF ist je 6 lfm Pflanzstreifen 1 Baum zu pflanzen. Es ist demnach von rund 118 anzupflanzenden Bäumen innerhalb der Pflanzstreifen auszugehen.

² siehe hierzu auch die städtebaulichen Werte im Anhang

Addiert man die **anzupflanzenden Bäume** innerhalb der Pflanzflächen mit den anzupflanzenden Einzelbäumen so ist die Zahl der neuzupflanzenden Bäume mit 140 Stück in der 2. Änderung des B-Planes 231 **höher als im bisherigen B-Plan** (136 Stück).

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	4.417 m ²	5.056 m ²
--	----------------------	----------------------

Die **Entwicklungsfläche für Natur und Landschaft** ist in der 2. Änd. des B-Planes 231 überwiegend rund 3 m breiter als im B-Plan 231 und ist damit **deutlich größer als im bisherigen B-Plan**.

Öffentliches Grün	3.998	3.777 m ²
-------------------	-------	----------------------

Verkehrsflächen	12.211 m ²	10.196 m ²
-----------------	-----------------------	-----------------------

Aus der obenstehenden Tabelle wird deutlich, daß der Grad der Versiegelung in der neuen Konzeption deutlich geringer ist. Die Zahl der anzupflanzenden Bäume bleibt ungefähr gleich. Der Größenunterschied der öffentlichen Grünflächen ist relativ gering und dafür ist die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in der 2. Änderung deutlich größer.

Es wird somit deutlich, dass der Eingriff in Natur und Landschaft durch die 2. Änderung des B-Planes 231 nicht größer wird als bestehendes Baurecht dies zulässt.

III.7 Örtliche Bauvorschrift

III.7.1 Ausgangsbedingungen, Zielsetzung

Die Umgebung des Plangebietes ist nicht stark vorgeprägt (z.B. durch bestimmte Farbgebungen etc.).

Deswegen wird im Plangebiet weitgehend von örtlichen Bauvorschriften abgesehen.

Die Geh-Rechte im Plangebiet sollen eine gute Aufenthaltsqualität erhalten und nicht durch z.B. lange Reihungen vorgefertigter Lamellenzäune einen abweisenden Charakter erhalten.

Mit der zulässigen Dachneigung zwischen 25° und 55° sollen Flachdächer ausgeschlossen werden.

III.7.2 Rechtsgrundlagen

§ 56 der Niedersächsischen Bauordnung gibt den Kommunen die Möglichkeit, über die Bestimmungen des § 53, der Verunstaltungen verbietet, hinaus, bestimmte städtebauliche und gestalterische Absichten in bestimmten Teilen des Gemeindegebietes durch örtliche Bauvorschriften zu verwirklichen.

III.7.3 Gestalterische Festsetzungen

Dachneigung

Für das gesamte Plangebiet gilt:

Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° und höchstens 55° zulässig. Bei Garagen und Carports gem. §12 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO können Dachaufbauten, Überdachungen für

Eingangsbereiche und Freisitze sowie transparente Gebäudeteile (Wintergärten) mit einer geringeren Dachneigung oder als Flachdach ausgebildet werden.

Einfriedung entlang der G- und GL-Rechte (§9(1) 25a BauGB)

Einfriedungen der Baugrundstücke entlang der Geh- bzw. Geh- und Leitungsrechte südlich der Hansastraße sind mit lebenden Hecken auszuführen. Hinter den Hecken ist ein Maschendrahtzaun zulässig.

III.8 Hinweise

1. 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.

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

III.9 Nachrichtliche Übernahmen

1. Welse

Die Welse wird als ein öffentlicher Wasserzug II. Ordnung nachrichtlich in den Plan übernommen.

2. Gewässerrandstreifen

Nördlich der Welse wird ein Gewässerrandstreifen nachrichtlich in den Plan übernommen.

3. Baumschutzsatzung

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Delmenhorst. Nach dieser Satzung über den Schutz des Baumbestandes vom 13. März 1996 gilt gemäß § 3

(1) Geschützte Bäume sind zu erhalten, mit diesem Ziel zu pflegen und vor Gefährdungen zu bewahren.

(2) Geschützt sind:

- a) Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm; bei mehrstämmigen Bäumen ist die Summe der Stammumfänge entscheidend,
- b) Obstbäume auf Obstbaumwiesen von mindestens 500 m² Grundfläche.

(3) Der Stammumfang wird in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden, wenn Anschüttungen vorgenommen wurden über dem Wurzelhals gemessen. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unter dem Kronenansatz maßgebend.

(4) Ausgenommen sind:

- a) alle Bäume, die innerhalb eines Waldes im Sinne des Landeswaldgesetzes stehen.
- b) alle Bäume, die aufgrund der §§ 24 ff des NNatG unter einem gleichwertigen Schutz stehen,

- c) alle Bäume, die von § 38 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) erfasst sind,
- d) alle Bäume die zu gewerblichen Zwecken (z.B. in Baumschulen, Gärtnereien und Obstbaumkulturen bzw. Plantagen) kultiviert oder angebaut werden,
- e) Birken, Erlen, Pappeln, Weiden und Obstbäume. Geschützt bleiben jedoch Kopfweiden, Esskastanien, Walnuß- und Obstbäume auf Obstbaumwiesen im Sinne von § 3 Abs. 2b,
- f) alle Reihenhausgrundstücke mit einer Grundstücksbreite von unter 7 m.

5) Diese Satzung gilt auch für Bäume, die aufgrund der Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu erhalten sind, auch wenn die Voraussetzungen des Absatzes 2 nicht vorliegen, sowie für die nach dieser Satzung vorgenommenen Ersatzpflanzungen.

III.10 Öffentlicher Spielplatz

Nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz vom 06.02.1973 und den dazu ergangenen Ausführungsbestimmungen, sind Spielplätze für Kinder in den durch den Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten anzulegen. Die Spielplätze müssen von allen Grundstücken in dem Bereich, für den sie bestimmt sind, auf einem Weg von nicht mehr als 400 m erreicht werden können. Die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kinder muß mindestens 300 m² und mindestens 2 von 100 der zulässigen Geschößflächen im Spielplatzbereich betragen.

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes 231 ist südlich der Weise ein Spielplatz festgesetzt. Der Spielplatz ist von allen Baugrundstücken aus auf unter 400 m langen Wegen erreichbar.

Um den Spielplatz zu erreichen muss die Weise überquert werden, die für Kinder eine natürliche Gefahrenquelle darstellt. Nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz müssen Spielplätze so gelegen sein, daß sie gefahrlos, d. h. ohne besondere über das sozialadäquate Maß hinausgehende Gefahr erreicht werden können.

Es ist daher sicherzustellen, daß Kinder aus dem Planungsgebiet gefahrlos die Weise überqueren können und sich, in der Nähe der Brücke / des Steges gefahrlos aufhalten können.

IV. VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS

IV.1 Ver - und Entsorgung

- Im Bebauungsplangebiet sind die zur Erschließung des Gebietes erforderlichen Anlagen zu schaffen.
- Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Delmenhorst.
- Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Delmenhorst.
- Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die EWE sichergestellt.
- Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den bestehenden Schmutzwasserkanal in der HansasträÙe und die neu zu erstellende Kanalisation in den PlanstraÙen.
- Das anfallende Oberflächenwasser wird über die neu zu erstellende Kanalisation in die Welse abgeleitet.
- Der Anschluß an das öffentliche FernsprechnetZ wird durch die Telekom realisiert.
Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes, sowie Koordinierung mit dem Straßenbau und den BaumaÙnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass der Telekom Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten im Planbereich so früh wie möglich, mindestens aber drei Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.
- Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Stadt Delmenhorst.
- Die Löschwasserversorgung ist gesichert. Die Festlegung der exakten Standorte für notwendige Hydranten ist im Rahmen der Ausbauplanung abschließend zu klären.
- Die Pflege der öffentlichen Grünflächen wird über den Erschließungsvertrag geregelt.

IV.2 Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Nach einer Gefährdungsabschätzung durch das Hydrogeologische Ingenieurbüro Olzem, Aachen, wurden für den westlichen Planbereich des Bebauungsplanes 231 nördlich der Welse lokal eng begrenzt Verunreinigungen ausgemacht, die Handlungs- und Sanierungsbedarf erforderten.

Mittlerweile ist die Bodensanierung auf dem ehemaligen Hansagelände abgeschlossen und gutachterlich bestätigt worden.

Folgender Hinweis ist in den im Plan übernommen:

Im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung sind in Teilbereichen Böden und das Grundwasser mit umweltgefährdenden Stoffen belastet.

IV.3 Städtebauliche Werte

3.1 Änderungsbereich nach neuer Konzeption (2. Änderung B-Plan 231)

Der Änderungsbereich hat eine Größe von rund 4,22 ha. Der Änderungsbereich setzt sich aus folgenden Teilflächen zusammen:

Fläche	Berechnung	Gesamt
Größe des Plangebietes (Bruttowohnbauland) (incl. Welse)		42.215 m²
Verkehrsflächen (ohne Geh- und Leitungsrechte) Planstraßen A - D	5.906 m²	
Teppichstr.	335 m ²	
öffentl. Fußwege /Radwege	3.670 m ²	
Öffentliche Parkplätze (ca. 10 EStPI)	208 m ²	
		10.119 m²
Versiegelung durch die Verkehrsflächen	10.119 m ² abzgl. (3.670 : 2) m ² da die Fuß- und Radwege nur mit 50% eingerechnet werden (wasserdurchlässig)	8.284 m²
Öffentliches Grün (Gewässerrandstreifen, Verkehrsgrün etc.)		3.777 m²
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft	(Öffentl. Grün und Gewässer im Welse-Freiraum)	5.056 m²
Wasserflächen (Welse) (incl. Böschung)	1.637 m ² + 490 m ² (Böschung)	2.127 m²
Zu erhaltende Einzelbäume	5 Stück laut B-Plan, ansonst. gilt die Baumschutzsatzung	
Anzupflanzende Einzelbäume (ohne Bäume auf den Gemeinschaftsstellplätzen)	22 Stück laut Planzeichnung 118 Stck in den Pflanzstreifen (ca. 710 lfm. Pflanzstreifen entsprechen 118 Bäume bei 1 Baum je 6 lfm.)	140 Stück
Nettowohnbauland (BWBL abzgl. Verkehrsflächen, öffentl. Grün, Wasser)	WA1.1 = 1.579 m ² WA1 = 3.316 m ² WA2 = 1.388 m ² WA3 = 4.008 m ² WA4 = 9.724 m ² WA5 = 5.901 m ² WA6 = 276 m ²	26.192 m²
Maximal überbaubare Fläche (Nettowohnbauland x GRZ)	(WA1.1 + WA1 + WA2 + WA4) x 0.4 + (WA3 + WA5 + WA6) x 0.3 16.007 m ² x 0,4 = 6.402 m ² 10.185 m ² x 0.3 = 3.055 m ²	9.457 m²
Maximal versiegelbare Fläche	Versiegelung durch Verkehrsflächen + Maximal überbaubare Fläche + maximal überbaubare Fläche x 0.3 8.284 m ² +9.457 m ² +(30% von 9.457) m ²	20.587 m²

3.2 Änderungsbereich nach alter Konzeption (B-Plan 231)

Der Änderungsbereich hat eine Größe von rund 4,22 ha. Der Änderungsbereich setzt sich aus folgenden Teilflächen zusammen:

Fläche	Berechnung	Gesamt
Größe des Plangebiets (Bruttowohnbauland) (incl. Welse)		42.215 m²
Verkehrsflächen (ohne Geh- und Leitungsrechte)		
Planstraße A (Hansastraße)	3.645 m ² abzgl. Pflanzflächen 2 und 4 (207 m ² + 166 m ²)	
Planstraße B	924 m ²	
Planstraße C - E	2.409 m ²	
Teppichstr. (Wendebereich, teilweise)	352 m ²	
	6.957 m²	
öffentl. Fußwege /Radwege	<u>929 m² + 365 m² + 1.979 m²</u>	
	3.273 m²	
Öffentlicher Platz	<u>569 m² + 1952 m² -540m²(MI)</u>	
Öffentliche Parkplätze	nicht festgesetzt	
	1.981 m²	12.211 m²
Versiegelung durch die Verkehrsflächen	12.211 m ² abzgl. (3.273 : 2) m ² da die Fuß- und Radwege nur mit 50% eingerechnet werden (wasserdurchlässig)	10.574 m²
Öffentliches Grün (Gewässerrandstreifen, Verkehrsgrün etc.)	2.367 m ² + 1.631 (Gewässerrandstreifen)	3.998 m²
Wasserflächen (Welse) (incl. Böschung)	1.637 m ² + 490 m ² (Böschung)	2.127 m²
Zu erhaltende Einzelbäume	11 Stück laut B-Plan, ansonst. gilt die Baumschutzsatzung	
Anzupflanzende Einzelbäume (ohne Bäume auf den Gemeinschaftsstellplätzen)	65 Stück laut Planzeichnung 8 laut TF in öffentl. Grün 63 Bäume (ca. 380 lfm. Pflanzstreifen entsprechen 63 Bäume bei 1 Baum je 6 lfm.)	136 Stück
Nettowohnbauland (BWBL abzgl. Verkehrsfläche, öffentl. Grün, Wasser)		23.146 m²
Maximal überbaubare Fläche (Nettowohnbauland x GRZ)	19.303 m ² x 0.4 1.690 m ² x 0.3 1.613 m ² x 0.25 540 m ² x 1.0	9.171 m²
Maximal versiegelbare Fläche	Versiegelung durch Verkehrsflächen + Maximal überbaubare Fläche + maximal überbaubare Fläche x 0.5 10.574 m ² 9.171 m ² (50% von 9171) m ²	24.330 m²

IV.4 Durchführung des Bebauungsplanes

Der Änderungsbereich wird von einem Investor erschlossen, 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.

Delmenhorst, den
Stadt Delmenhorst
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

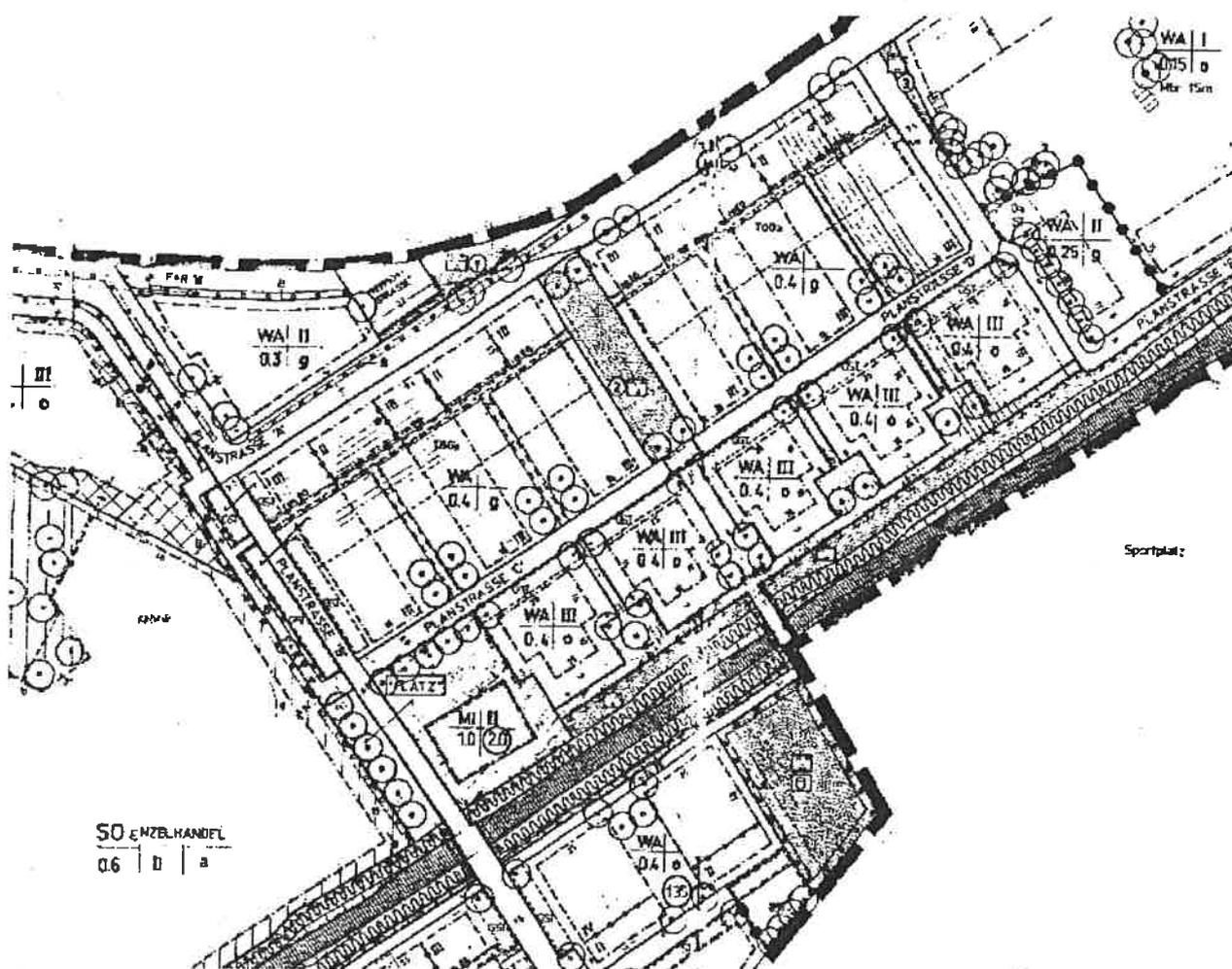

Lukowitz

Oldenburg, den 20.06.02

Planungsbüro Dr.-Ing Müller



Anhang



Ausschnitt aus dem B-Plan 231, ohne Maßstab