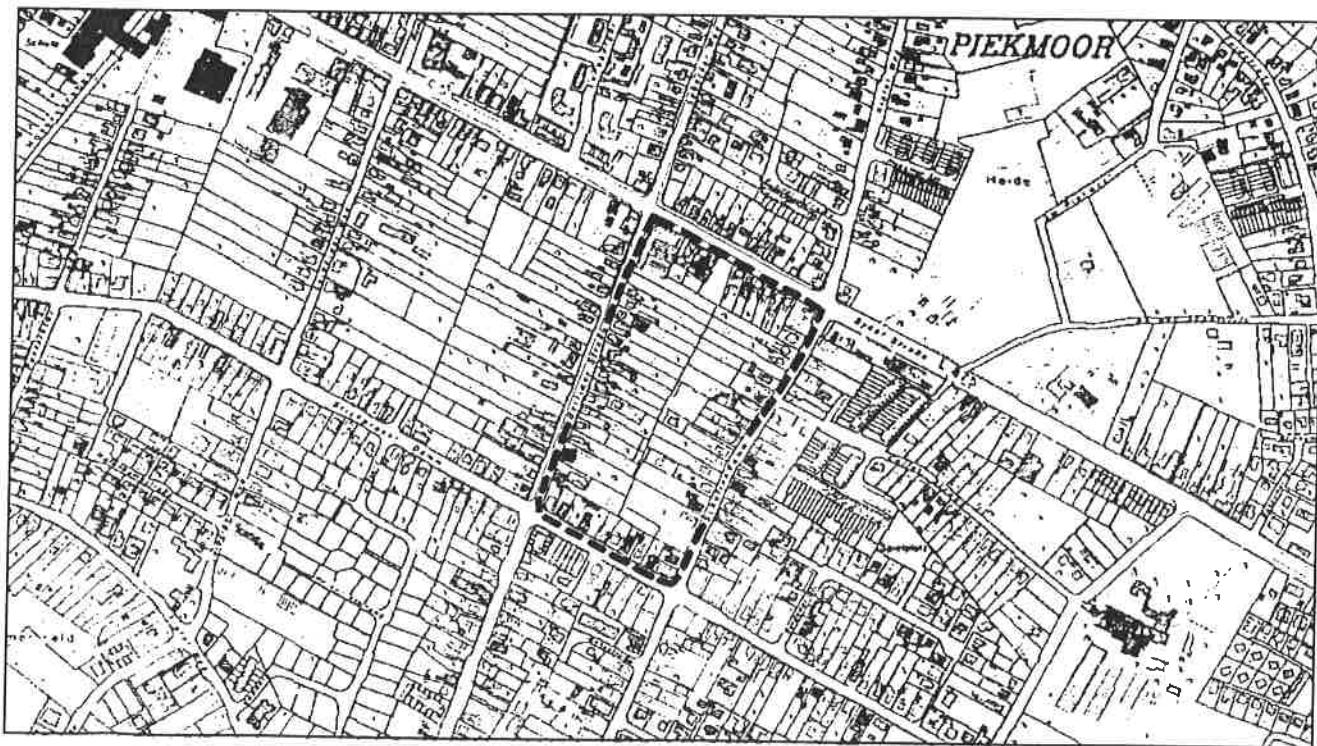


Bebauungsplan Nr. 233 - U 6 - „Soltauer Straße“ Begründung zum Bebauungsplan

zwischen Syker Straße, Schollendamm, Stickgraser Damm und Berliner
straße

Übersichtsplan

Maßstab 1:10.000



Rechtskräftig seit:

01.04.1999

Entwurf:

Stadtplanungsamt, Dipl.-Ing. H.U. Rometsch

Zeichnung:

Frau Gogolin

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

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 233 - U 6 -

für einen Bereich zwischen Syker Straße, Schollendamm, Stickgraser Damm und Berliner Straße in Delmenhorst.

1. Planaufstellung/Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 07.03.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 233 für einen Bereich zwischen Syker Straße, Schollendamm, Stickgraser Damm und Berliner Straße (ohne die Grundstücke Syker Straße 111 - 119) in Delmenhorst beschlossen.

Am 11.11.1997 beschloß der Rat der Stadt Delmenhorst die Erweiterung des Plangebietes um die bisher nicht erfaßten Grundstücke.

2. Planunterlage;

Als Planunterlage dient eine Karte im Maßstab 1:1000, ausgefertigt vom der Katasterbehörde Oldenburger Land, Katasteramt Delmenhorst nach dem Stand vom 23.07.1993.

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

Das Planungsgebiet liegt etwa auf halber Distanz zwischen dem Stadtzentrum und der östlichen Stadtgrenze und wird begrenzt

- o im Norden von der Syker Straße,
- o im Osten vom Schollendamm,
- o im Süden vom Stickgraser Damm und
- o im Westen von der Berliner Straße.

Das Planzeichen "Grenze des Geltungsbereiches" liegt auf abgemarkten Grenzen, die durch das Katasteramt Delmenhorst eingemessen worden sind. Der Geltungsbereich schließt zum Teil an die Geltungsbereichsgrenzen der angrenzenden Bebauungspläne unmittelbar an, zum Teil liegt er im Bereich bestehender Bebauungspläne. Die Belegenheit des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte M 1:10000 zu ersehen.

Das Plangebiet ist gegenüber der Version, die bis 1996 bearbeitet wurde, um die Fläche des Gewerbebetriebes erweitert worden; um die Immissionsfragen innerhalb des Planbereiches bewältigen zu können.

Ältere Bebauungspläne, die durch den vorliegenden Bebauungsplan überlagert werden, verlieren in den geänderten Bereichen ihre Gültigkeit.

4. Anschlußnutzungen und andere Planungen

Das Plangebiet ist vollständig umgeben bzw. z.T. identisch mit Planbereichen rechtskräftiger Bebauungspläne:

- o Im Norden von dem Bebauungsplan Nr. 32 mit Mischgebiet bei zwei Vollgeschossen.
- o Im Osten vom Bebauungsplan Nr. 31 mit Allgemeinem Wohngebiet bei einem Vollgeschoß
- o Im Süden vom Bebauungsplan Nr. 31 mit Mischgebiet bei zwei Vollgeschossen und Allgemeinem Wohngebiet bei zwei Vollgeschossen und Nr. 16 mit Mischgebiet bei zwei Vollgeschossen
- o Im Westen vom Bebauungsplan Nr. 16 mit Allgemeinem Wohngebiet bei zwei Vollgeschossen.

5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung;

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

Aus dieser landespolitischen Zuweisung lassen sich kommunale Handlungs- und Maßnahmenschritte ableiten, die insbesondere vor dem Hintergrund der Baulandverknappung und steigender Kosten für Bauland und Bauwerkserstellung auch in Delmenhorst zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie zur Kontinuität städtischer Wachstumsprozesse beizutragen haben.

6. Vorbereitende Bauleitplanung

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 stellt den Planungsraum als Wohnbaufläche und im nördlichen Bereich als Mischgebietsfläche dar.

Mit der Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet (§ 4 BauNVO) entlang der Berliner Straße bleibt der Bebauungsplan hinter den Möglichkeiten des Flächennutzungsplanes zurück. Dies hat seinen Grund darin, daß es schwierig ist, die Entwicklung als Mischgebiet tatsächlich durchzusetzen und daß bei der Erteilung von Baugenehmigungen Probleme auftreten, die darin bestehen, daß Mischgebiete sich oftmals zu Allgemeinen Wohngebieten entwickeln. Diesem Umstand soll die getroffene Festsetzung Rechnung tragen, zumal es ausreichende Möglichkeiten gibt, den Schutzanspruch des Wohngebietes z.B. gegenüber dem Straßenverkehrslärm zu sichern. Durch diese Festsetzung fügt sich das Plangebiet nahtlos in die umgebende Nutzung ein.

Insofern ist der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten.

7. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 233 liegt keine übergeordnete Fachplanung vor. Allerdings wird bereits auf den Vorwurf des Landschaftsrahmenplanes zurückgegriffen, der seit August 1997 vorliegt und als Orientierungsgrundlage angesehen wird.

8. Planungsanlaß

Die Funktion Delmenhorsts als Mittelzentrum, die allgemeine Knappheit von Wohnungen und der noch immer anhaltende Druck auf dem Baulandmarkt - vor allem für freistehende Einfamilienhäuser - schaffen für die Stadt Delmenhorst die Verpflichtung, Bauland verfügbar zu machen. Bevor neues Bauland am Stadtrand bzw. im Außenbereich erschlossen wird, gilt es, die Baulandreserven innerhalb der bebauten Stadtbereiche zu mobilisieren.

Anlaß der Planung bzw. Grundlage für das Planungserfordernis ist die nach wie vor prekäre Situation auf dem Baulandmarkt. Die geringe Verfügbarkeit sowie die Schwierigkeiten und Probleme bei der Ausdehnung der Siedlungsflächen in die freie Landschaft hinein bilden zusammen mit dem Wunsch verschiedener Anlieger, ihre Hintergrundstücke zu bebauen, den konkreten Planungsanlaß. Schmale und bis zu 100 m tiefe Grundstücke, die nur straßenseitig mit einem Gebäude bebaut sind, stellen ein Baulandpotential dar, welches es zu mobilisieren gilt. Die bisherige planungsrechtliche Situation des Bebauungsplanes Nr. 31 mit einer Verkehrsführung vom Schollendamm zum Stickgraser Damm ließ sich trotz jahrelanger Bemühungen nicht umsetzen.

Gleichzeitig gilt es, die neueren gesetzlichen Vorschriften, v.a. die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO), das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. den § 1a Baugesetzbuch (BauGB) im Planbereich anzuwenden.

9. Planinhalte

9.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 233 wird das Ziel verfolgt, die nicht realisierbare Planung des Bebauungsplanes Nr. 31 zu revidieren und neuzeitlichen Forderungen an Nutzung, Verkehrsführung und Freiflächengestaltung anzupassen. Mit einer kleinräumigen Erschließung in Form einer Sackgasse soll erreicht werden, daß nur Ziel- und Quellverkehr in das Gebiet gelangt und dadurch eine Wohnruhe entsteht, die Grundlage für eine hohe Wohnumfeldqualität bildet. Diese Zielrichtung wird weiter unterstützt durch die Festsetzung von reduzierten Grundflächenzahlen und Beschränkung auf eine Bebauung mit einem Vollgeschoß im inneren Bereich, so daß ausreichend Freiflächen im privaten und öffentlichen Bereich erhalten werden, die für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur weiteren Verbesserung der Wohnumfeldqualität genutzt werden können. Mit einer Festsetzung der Bauplatzgröße auf mindestens 600 qm soll erreicht werden, daß etwa 30

kleinere neue Wohngebäude entstehen können, die der vorhandenen Kleinteiligkeit der bestehenden umgebenden Wohnbebauung entsprechen.

9.2 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan Nr. 233 werden vorhandene Nutzungen entlang des umgebenden Straßen aufgegriffen und dementsprechend entlang der Syker Straße und einem Teil der Berliner Straße Mischgebiet sowie an den übrigen Straßen Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Gegensatz zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan, der auch an der Berliner Straße noch Mischgebiet festgesetzt hatte, läßt sich diese Festsetzung nicht mehr aufrechterhalten, da dieses Mischgebiet zu mehr als 90 % Wohnnutzung aufweist. Das Mischgebiet entlang der Syker Straße trägt der gegebenen Situation an der Ausfallstraße zur B 75 bzw. A 28 Rechnung: Hier wird das ehemalige Gewerbegebiet für das Eckgrundstück Syker Straße/Berliner Straße zurückgestuft in ein Mischgebiet, da der dort ansässige Gewerbebetrieb wegen der beengten Platzverhältnisse keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr hat. Der Schutzanspruch der Wohnnutzung wird dadurch entsprechend den Regeln des Bundesimmissionsschutzgesetzes in vollem Umfang berücksichtigt, so daß die ungeklärte Situation des Nebeneinanders von Gewerbe (Ge) und Wohnen (WA) im bisherigen Bebauungsplanentwurf nunmehr bereinigt ist. Diese Lösung wurde möglich, nachdem nunmehr absehbar ist, daß der Gewerbebetrieb mittelfristig in ein Gewerbegebiet vorgelagert werden soll, wo er hinsichtlich seines Störgrades richtig platziert ist. Als Folge Nutzung ist ein Supermarkt mit weniger als 700 m² Verkaufsfläche geplant; in den Obergeschossen zur Syker Straße hin sollen Möglichkeiten für Dienstleister oder bzw. Wohnungen ermöglicht werden. In den WA-Gebieten entlang der umgebenden Straßen sollen die Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO, nämlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, und Anlagen für Verwaltungen, nicht jedoch Gartenbaubetriebe und Tankstellen, allgemein zugelassen werden. (TF Nr. 1)

9.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Das Plangebiet ist ein Straßengeviert, dessen Grundstücke straßenseitig mit Gebäuden mit ein bis zwei Vollgeschossen bebaut sind. Die rückwärtigen Grundstücksteile sind nahezu alle unbebaut und stellen das Baulandpotential dar, welches es zu mobilisieren gilt.

Die Grundstücke sollen

- o im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden möglichst intensiv genutzt werden,
- o im Hinblick auf eine Schaffung von hohen Wohnumfeldqualitäten jedoch nur wenig versiegelt werden.

Um diesen Zielkonflikt im Sinne eines Kompromisses zu lösen, wird im peripheren Bereich eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen (zuzüglich ausgebautem Dachgeschoß) zugelassen und im inneren Bereich ein Vollgeschoß (zuzüglich ausgebautem Dachgeschoß) zugelassen, so daß sich das städtebauliche Erscheinungsbild der Straßenrandbebauung angemessen entwickeln kann.

Für das gesamte Gebiet wird eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² (für Einzelhäuser) und 400 m² (für Doppelhäuser) festgesetzt, um einerseits ein Mindestmaß an Freiflächen sicherzustellen, andererseits aber auch ausreichende Flächen auf den Grundstücken für die Regenwasserversickerung zu sichern. Ausnahmen von dieser Festsetzung gibt es für Grundstücke direkt an der südlichen Berliner Straße und am Stickgraser Damm, wo Grundstücksgrößen schon heute unter 600 m² liegen. Im Rahmen der Umlegung ist es nicht sinnvoll, die Grundstücke zu vergrößern. Das enge Festhalten an der 600 m² - (bzw. 400 m²) Größe würde zu erheblichen Schwierigkeiten beim Neuzuschnitt von Baugrundstücken auf den rückwärtigen Grundstücksflächen führen, weil die zur Verfügung stehende Umlegungsmasse für neue Grundstücke verringert und die Anzahl der neu zu bildenden Grundstücke sich reduzieren würde. Im übrigen würden sich durch eine Vergrößerung der Grundstücke auf 600 m² unvorteilhafte Zuschnitte ergeben.

Im nahezu gesamten Baugebiet wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt, um ausreichende Freiflächen zu sichern. An der Syker Straße wird in Anpassung an den Bestand und im Hinblick auf die Mischnutzung eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ mit Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten um 50 % wird jedoch begrenzt, um den Umfang der möglichen Versiegelung einzugrenzen. Dazu wird im inneren Bereich an der neuen Erschließungsstraße eine Überschreitung von 33%, entlang der Plangebietsgrenze 40% zugelassen. Gleichzeitig wird durch den dadurch gewonnenen höheren Freiflächenanteil eine höhere Wohnumfeldqualität erreicht.

In den Bereichen mit zwei Vollgeschossen wird eine Geschoßflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Damit wird erreicht, daß eine Gebäude, welches die Grundflächenzahl vollständig ausnutzt, in der Regel nicht über die gesamte Fläche zwei Vollgeschosse aufweisen kann, oder aber daß ein vollständig zweigeschossiges Gebäude die Grundflächenzahl nicht voll ausnutzen kann. Die Geschoßfläche, die in ausgebauten Dachgeschossen errichtet wird, die keine Vollgeschosse sind, wird gemäß § 20 (1) BauNVO ohnehin nicht angerechnet.

Für den Bereich des Mischgebietes wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, um den gewerblich bedingten Anforderungen an eine höhere bauliche Ausnutzung der Grundstücke gerecht zu werden. Durch eine GFZ von 0,6 wird verhindert, daß über die gesamte Tiefe eines Baukörpers zwei Vollgeschosse errichtet werden können. Städtebauliches Ziel ist es hier, entlang der Syker Straße eine Straßenrandbebauung mit zwei Vollgeschossen zu erhalten, damit sich ein geschlossener und klarer Straßenraum entwickeln kann.

Im inneren Bereich wird keine Geschoßflächenzahl festgesetzt, da durch das höchstens zulässige erste Vollgeschosß keine größere Geschoßfläche als die Grundfläche entstehen kann.

Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet wird "abweichende Bauweise" festgesetzt mit einer Beschränkung der Gebäudelänge auf 30 m. Der "abweichenden Bauweise" liegt die offene Bauweise zugrunde, bei der Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand gemäß NBauO errichtet werden müssen und nicht länger als 50 m sein dürfen. Mit der abweichenden Bauweise (Längenbeschränkung) wird vermieden, daß durch Zusammenlegung von mehreren Grundstücken die regulär zulässige Gebäudelänge von 50 m, die bei offener Bauweise zulässig wäre, tat-

sächlich ausgenutzt wird. Eine Gebäudelänge von mehr als 30 m widerspricht dem Charakter der Bebauung im Plangebiet und in dessen näherer Umgebung und soll demnach nicht ermöglicht werden. Im Mischgebiet hingegen wird die reguläre „offene Bauweise“ mit höchstens 50 m Gebäudelänge festgesetzt, weil dort eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung durch geringere Gebäudelängen nicht gewünscht ist, städtebaulich aber vertretbar erscheint.

Die überbaubaren Flächen sind so angeordnet, daß eine angemessene Bebauung der Grundstücke möglich ist, gleichzeitig aber auch die rückwärtig aneinander grenzenden Freiflächen durch ihren Zusammenhang untereinander die bestmögliche Wirkung entfalten können, die um so größer ist, je besser der Zusammenhang ist. Dies ist auch die Zielrichtung, unter der der Bereich südlich der privaten Grünfläche nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung unterzogen worden war.

Im gesamten Plangebiet ist bis auf den Bereich südlich der privaten Grünfläche die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze nicht zulässig (TF Nr. 5), um das Erscheinungsbild des Straßenprofils von störenden Bauten freizuhalten. Dies ist vor allem in den Bereichen wichtig, wo die nicht überbaubare Fläche lediglich 3 m oder weniger tief ist.

In dem geänderten Bereich südlich der privaten Grünfläche ist wegen der besonderen örtlichen Verhältnisse die ansonsten geltende Unzulässigkeit von Garagen und Nebengebäuden zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze aufgehoben worden (Textliche Festsetzung Nr. 5), so daß dort bei der speziellen Erschließungsführung eine günstige Platzierung der Garagen möglich wird.

Im Bereich des südlichen Abschnittes des Schollendamms war ursprünglich eine Baumgruppe zur Erhaltung festgesetzt worden, weil ihre städtebauliche Wirkung für das Straßenbild wichtig ist. Die Tatsache, daß es sich dabei um Birken handelte, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Delmenhorst nicht geschützt sind, und daß durch die Erhaltung der Bäume die überbaubare Fläche auf dem betreffenden Grundstück von der Straße abgerückt werden mußte und damit die verbleibende Freifläche eingeschränkt wurde, war letztlich der Grund dafür, daß die Erhaltung der Bäume aufgegeben wurde. Dies war die Voraussetzung dafür, daß hier die Baugrenze wieder bis auf 5 m an die Straßenbegrenzungslinie herangeführt wurde.

9.4 Verkehrliche Erschließung

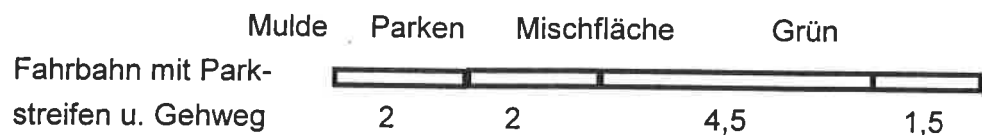
Das Plangebiet liegt innerhalb des Straßengevierts Syker Straße, Schollendamm, Stickgraser Damm und Berliner Straße und wird von ihnen erschlossen; diese Straßen sind als Sammelstraßen bzw. innerörtliche Verbindungsstraßen einzustufen.

Für die Erschließung der neu zu bebauenden Flächen ist vorgesehen, vom Schollendamm her eine Stichstraße in das Gebiet hineinzuführen. Mit einer Verkehrsflächenbreite von 8 - 10 m, in der sämtliche Einrichtungen wie Pflanzbeete, Baumstandorte und öffentliche Parkplätze untergebracht werden sollen, wird die Verkehrsfläche auf ein notwendiges Minimum reduziert, so daß mit der Anlage einer verkehrsberuhigten Zo-

ne (30 km/h) von verkehrlicher Seite der Beitrag für die Schaffung einer hohen Wohnumfeldqualität geleistet wird.

Durch eine textliche Festsetzung (Nr.15) wird festgelegt, wieviele bäume im Straßenbereich unterzubringen sind. Diese gelten auch als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff durch den Straßenbau.

Vom südlichen Ende dieser Erschließungsstraße führt ein Fuß- und Radweg von 3 m Breite zum Schollendamm, so daß die Anwohner der Stichstraße auf kürzerem Weg zum Schollendamm/Stickgraser Damm gelangen können. Durch diese innere Verbindung ist außerdem gewährleistet, daß die Sackgasse keine "tote Ecke" wird und eine ständige soziale Kontrolle gewährleistet ist. Aus den genannten Gründen wurde diese Fuß- und Radwegverbindung als für das Gebiet besonders wichtig angesehen. Im Hinblick auf die Zugänglichkeit durch die Feuerwehr wird dieses Maß als ausreichend angesehen, da die zulässige Bebauung höchstens je ein Gebäude in zweiter Reihe (von der Erschließungsstraße oder vom Schollendamm aus gesehen) rechts und links des Fuß- und Radweges zuläßt und die Länge der erforderlichen Zuwegung in diesen Fällen höchstens 15 bzw. 30 m beträgt.



Straßenprofile Maßstab ca. 1 : 10

Eine weitere Fußwegeverbindung führt über den Kinderspielplatz und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über die Stellplatzfläche des möglichen Supermarktes zur Berliner Straße. Damit ist der innere Wohnbereich des Plangebietes direkt an den gewerblichen Bereich an der Syker Straße angeschlossen und gleichzeitig der Kinderspielplatz an eine Verkehrsverbindung herangerückt, so daß er einer guten sozialen Kontrolle unterliegt.

Im Einmündungsbereich dieser Fußwegeverbindung an die neue Erschließungsstraße ist auf der öffentlichen Grünfläche der Standort für eine Umspannstation der EWE vorgesehen, mit der das Gebiet mit elektrischer Energie versorgt wird. .

Das Planungsgebiet ist durch die zwei Buslinien 204 und 206 der Delbus in den ÖPNV eingebunden. Die Linie 204 verbindet Bremen-Huchting (Anschluß an das Netz der BSAG) und den Delmenhorster ZOB und kann vom Planungsgebiet über die Haltestellen „Lüneburger Straße“ und „Kieler Weg“ erreicht werden. Linie 206, die von Deichhorst über den ZOB zur Endhaltestelle „Fridtjof-Nansen-Straße“ verkehrt, läßt sich über die Haltestelle „Berliner Straße“ erreichen. Alle drei Haltestellen befinden sich unmittelbar am Rand des Planungsgebietes in zumutbarer fußläufiger Entfernung

9.5 Kinderspielplatz

Gemäß § 3 (2) NSpG ist einem Baugebiet ein Kinderspielplatz für Kinder zuzuordnen, dessen Größe mindestens 2 % der im Gebiet erzielbaren Geschoßfläche umfaßt. Bei 27.260 m² erzielbarer Geschoßfläche im Gebiet erfordert dies einen Spielplatz mit der Größe von 546 m². Die Mindestgröße des Kinderspielplatzes ist aus städtebaulicher Sicht nicht ausreichend für eine angemessene Versorgung der Kinder, weil ein größerer Spielplatz aufgrund des niedrigeren Flächenschalleistungsspiegels einen besseren Lärmschutz bietet. Auch aus der Sicht der Jugendpflege ist es wünschenswert, daß die Spielplatzgröße möglichst groß gewählt werden soll, um eine pädagogisch sinnvolle Nutzungsvielfalt zu erreichen, da hierdurch die Akzeptanz und damit die Sinnhaftigkeit des Spielplatzes wesentlich verbessert wird. Außerdem muß auf den betreffenden Fläche ein Teil der Fuß- und Radwegverbindung zur Berliner Straße sowie eine Umspannstation der EWE untergebracht werden. Deshalb wird ein Spielplatz mit einer Größe von ca. 1.190 m² vorgesehen werden. Die westliche Begrenzung des Spielplatzes wird als bepflanzter Wall ausgebildet, der einen zusätzlichen Schutz vor Lärm und Autoabgasen bietet.

Auch wenn aus der Bevölkerung immer wieder Stimmen laut werden, Kinderspielplätze seien nicht nötig, weil sie nicht benutzt würden und als Hundeklos mißbraucht würden, sind sie unverzichtbarer Bestandteil des Lebens im Wohnquartier: Als Treffpunkt für kleine Kinder (etwa bis 8 Jahre) mit ihren Müttern und Vätern sind sie eine wichtige kostenlose Kontaktplattform, die in der Regel von Berufstätigen und älteren Bewohnern leider nicht wahrgenommen wird.

Hinsichtlich der Lage des Kinderspielplatzes ist anzumerken, daß der nächstgelegene Kinderspielplatz sich an der Verdener Straße/Celler Straße befindet und von seiner Entfernung her für das Plangebiet geeignet wäre. Allerdings muß dieser den gesamten Bereich zwischen Syker Straße, Schollendamm und Gertrudstraße abdecken und ist ausgelastet, so daß die Neuanlage im Planbereich unabdingbar ist. Der nächstgelegene Spielplatz (Kindergarten beim Stephanusstift) liegt in einer Entfernung von ca. 625 m und ist damit unzumutbar weit entfernt.

Die Lage des Kinderspielplatzes im Plangebiet ist so gewählt worden, daß er einerseits eine Verbindung des Wohngebietes vom Schollendamm zur Stellplatzfläche am Supermarkt darstellt und gleichzeitig die Distanz der Wohnbebauung zur Stellplatzfläche vergrößert. Die Verbindung wird durch die Anlage eines Fußweges über den Kinderspielplatz und über eine Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über die Stellplatzfläche zugunsten der Allgemeinheit hergestellt.

10 Immissionsschutz

Im Hinblick auf den Immissionsschutz ist

- o der Verkehrslärm
 - o Lärm aus zulässigen Nutzungen
- zu thematisieren und zu bewerten.

10.1 Verkehrslärm

Die in einem früheren Bebauungsplanentwurf vorgesehene Wohnbebauung im inneren Bereich des Plangebietes konnte nicht realisiert werden, da mit Störeinflüssen aus dem Gewerbegebiet (Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 16 vom 07.08.1968) auf das Wohngebiet gerechnet werden mußte bzw. auch tatsächlich vorhanden sind. Gemäß § 50 BImSchG sind für bestimmte Nutzungen vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Diese Vermeidung war nicht gegeben. Auf diesen Konflikt hat auch das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg aufmerksam gemacht, wonach die seinerzeit geplante „Herabzonung“ entlang der Syker Straße auf ein Allgemeines Wohngebiet aufgrund einer möglicherweise Funktionslosigkeit des Mischgebietes nicht gerechtfertigt sei, zumal die Nachbarschaft zu Gewerbebetrieben mindestens mit Störpegeln im Range eines Mischgebietes verbunden seien. Darüber hinaus hätten die geplanten Wohngebäude zum Teil im Einwirkungsbereich des Gewerbegebietes gelegen, was eine unzulässiges Nebeneinander von sich gegenseitig störenden Nutzungen bedeutet hätte. Die Lösung dieses Konfliktes ist nunmehr möglich geworden, weil der Gewerbebetrieb mittelfristig seinen Standort verlagern wird.

Weitere wesentliche Lärmquellen für das Plangebiet sind der Verkehr auf der die Syker Straße und auf der Berliner Straße.

Die Syker Straße ist als inner- und überörtliche Verbindungsstraße (Delmenhorst - Stuhr) mit ca. 12500 Kfz durchschnittlichem Tagesverkehr (DTV) stark befahren und wird im Generalverkehrsplan der Stadt Delmenhorst, Fortschreibung 1991, für das Jahr 2005 mit einer Verkehrsstärke prognostiziert, die je nach Netzgestaltung bei ca. 18680 Kfz DTV liegt. In beiden Fällen liegt der LKW-Anteil bei ca. 5 %. Dies bedeutet, daß die Gebäude an der Syker Straße in 12 m Abstand zur Fahrbahnmitte mit einem Lärm von

68,5/61,5 dB(A) tags/nachts

belastet sind (eigene überschlägige Berechnung).

Die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 (Lärmschutz im Städtebau) liegen für Allgemeines Wohngebiet bei 55/40 dB(A). In bereits bebauten und durch Verkehrslärm vorbelasteten Gebieten dürfen die Orientierungswerte um 5 dB(A) überschritten werden (das entspricht der nächsten Baugebietskategorie nach BauNVO), so daß die Lärmbelastung

8,5/16,5 dB(A)

zu hoch liegt. Dies bedeutet, daß die Tagwerte um 3,5 dB(A) und die Nachtwerte um 11,5 dB(A) höher liegen, als sie im Gewerbegebiet zulässig sind. Wohnen ist demnach an der der Syker Straße zugewandten Seite der Gebäude nicht zulässig. Um die Zulässigkeit des Wohnens im genannten Bereich trotzdem sicherzustellen, wird mit einer textlichen

Festsetzung der Einbau von Schalldämmfenstern mit einem Schalldämmmaß von 25 - 29 dB(A) für straßenseitige Aufenthaltsräume vorgeschrieben.

Die Verhältnisse an der Berliner Straße liegen etwas anders; dort belaufen sich die ermittelten Lärmwerte auf

58,5/51,5 dB(A) tags/nachts.

entsprechend den obigen Ausführungen liegen damit die Lärmwerte

1,5 dB(A) unter/6,5 dB(A) über

den tolerablen Werten der DIN 18005 für vorbelastete Gebiete. Im Bereich entlang der Berliner Straße muß demnach die gleiche textliche Festsetzung wie oben Maßnahmen für eine Reduzierung der Lärmwerte in straßenseitigen Aufenthaltsräumen fordern.

Normale Isolierglasfenster ohne besondere Vorkehrungen weisen ein Schalldämmmaß von 25 - 29 dB(A) auf, so daß in straßenseitigen Schlafräumen bei geschlossenem Fenster ein Schallpegel erreicht wird, der innerhalb der zulässigen Werte liegt. Durch Schirmwirkung liegt auf der Rückseite der Gebäude eine ohnehin wesentlich günstigere Schallsituation als auf der der Straße zugewandten Seite vor.

Schollendamm und Stickgraser Damm sind wegen ihrer geringeren Verkehrsbedeutung gegenüber den erwähnten Straßen aus der Sicht des Immissionsschutzes dementsprechend weniger lärmintensiv und weisen Werte auf, die deutlich unterhalb der zulässigen Werte liegen und somit keiner näheren Betrachtung bedürfen.

10.2 Lärm aus zulässigen Nutzungen

An der Ecke Syker Straße/Berliner Straße befindet sich zur Zeit noch der Standort eines Kfz-Betriebes, welcher aufgrund der dort zulässigen Emissionen die Entwicklung im Plangebiet stört. Mittelfristig wird der Betrieb an einen anderen Standort verlagert, so daß das Gewerbegebiet in ein Mischgebiet umgewandelt werden kann. An diesem Standort wird die planerische Voraussetzung zur Ansiedlung eines Einzelhandelsunternehmens mit bis zu 700 m² Verkaufsfläche geschaffen. Im Zusammenhang mit einem solchen Unternehmen wird eine Stellplatzfläche festgesetzt, die den ruhenden Verkehr sowohl der Kunden als auch der Betriebsangehörigen aufnimmt. Da von dieser Stellplatzfläche Emissionen zu erwarten sind, ist der Bereich gutachterlich untersucht worden, ob Lärmschutzmaßnahmen für angrenzenden Wohngebäude vorgesehen werden müssen. Bei der Untersuchung wurde von der nach NBauO erforderlichen Anzahl der Einstellplätze ausgegangen und die Lärmbelastung für die Gebäude Berliner Straße 152 (gegenüber der einfahrt), Berliner Straße 4 (Neben der Stellplatzfläche) und dem der Stellplatzfläche nächstmöglichen Gebäude an der neuen Erschließungsstraße un-

tersucht. Die Reflexion einer bis zu 4 m hohen Gebäudewand an der Nordseite der Stellplatzfläche wurde dabei berücksichtigt. Als Ergebnis ist festzuhalten, daß an keinem der Aufpunkte die zulässige Lärmbelastung überschritten wurde. Wenn der Betreiber des Einzelhandelsbetriebes allerdings mehr als die erforderlichen Stellplätze einrichten will - wozu auch die Möglichkeit besteht - muß er nachweisen, ob diese Nutzung auch ohne Lärmschutzmaßnahmen möglich ist bzw. muß er Lärmschutzmaßnahmen durchführen.

11 Landschaftspflegerischer Begleitplan / Eingriffsregelung

Sind aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan in der Abwägung nach § 1 (6) BauGB zu entscheiden. Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 233 wird ein Eingriff in diesem Sinne vorbereitet, so daß entsprechende Prüfungen und Aussagen erforderlich sind.

11.1 Bestandsaufnahme

Im August 1994 wurde eine Bestandsaufnahme von Flora und Fauna vorgenommen (Biotoptypenkartierung). Die Ergebnisse wurden kartiert und bewertet. In faunistischer Hinsicht wurden keine Bestände ermittelt, die besondere Wertigkeiten des Plangebietes begründen könnten.

Die Bestandsaufnahme hat ergeben, daß der Planbereich für den Arten- und Biotopschutz nicht von besonderer Bedeutung ist. Intensive Gartennutzung als Ziergärten und Grabeland sind als geringe Biotopwertigkeit einzustufen. Gras- und Weideflächen, die extensiv genutzt oder nur selten gemäht werden, stellen eine höhere, aber keine besondere Wertigkeit für das Gebiet dar. Vereinzelte großkronige Laub- und Obstbäume, die z.T. auch unter die Baumschutzsatzung der Stadt Delmenhorst fallen, stellen einen zusätzlichen Biotopwert dar. Lediglich eine größere Baumgruppe im südlichen Planbereich zwischen den Gebäuden Schollendamm 33 und Berliner Straße 19 sind von besonderer Bedeutung und damit schützenswert.

Das Orts- und Landschaftsbild ist durch die kleingliedrige Struktur von Hausgärten und kleinen Freiflächen sowie durch die ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung geprägt

11.2 Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft

Auf den bisher gärtnerisch oder extensiv genutzten Flächen wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes im höchsten Fall eine zusätzliche Versiegelung von ca. 6600 qm und eine Teilversiegelung von ca. 6360 qm entstehen können, welche in die Bilanzierung des Eingriffes einzustellen ist.

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

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

Aufgrund von eingehenden Prüfungen ist der Schutz der Baumgruppe im südlichen Bereich des Schollendamms in seiner Gewichtung hinter den Belang der guten Bebaubarkeit des betreffenden Grundstückes zurückgestellt worden, so daß eine ursprünglich geplante Unterschutzstellung aufgegeben worden ist.

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

11.3 Kompensationsmaßnahmen

Nach dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz und dem Bundesnaturschutzgesetz darf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigt werden. Vor den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen steht zunächst die Vermeidung und Minimierung des Eingriffes.

Zum Bebauungsplan ist ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt worden, welcher entsprechende Maßnahmen erarbeitet.

Die wichtigsten Maßnahmen in diesem Zusammenhang sind:

- o Der Grad der Versiegelung soll so gering wie möglich gehalten werden. Dazu gehört eine nicht über das unbedingt erforderliche Maß hinausgehende Erschließungsanlage.
- o Schützenswerte Baumbestände werden durch öffentliche/private Grünflächen zur Erhaltung festgesetzt bzw. als zu schützende Einzelbäume im Bebauungsplan festgesetzt.
- o Straßenflächen sollten wo immer es möglich ist, auch im Fahrbahnbereich mit wasserdurchlässigem Pflaster befestigt werden (Distanzpflaster, Aqualit-Pflaster oder ähnliches).
- o Nebenanlagen und Parkplätze können in jedem Fall wasserdurchlässig ausgestaltet werden
- o Baumscheiben im Kronenbereich müssen ohnehin frei von Versiegelung bleiben.
- o Der Geh- und Radweg soll ebenfalls in wasserdurchlässiger Oberfläche erstellt werden.
- o Im privaten Bereich sollen Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen ebenfalls als wasserdurchlässige Flächen (z.B. Rasengittersteine) angelegt werden.
- o Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf den Baugrundstücken; hier soll eine 5m tiefe mehrschichtige Hecke entstehen, die von den Grundstückseigentümern angelegt wird. Die Lage dieser Fläche auf den rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist so gewählt, daß die Nutzung der Grundstücke nur unerheblich beeinträchtigt wird.

- o Festsetzung zur Anpflanzung je eines mittelkronigen standortheimischen Laubbaumes je angefangene 700 qm Grundstücksfläche, um die Durchgrünung des Baugebietes zu fördern. Im Hinblick auf den Gewinn für Natur und Landschaft soll diese Festsetzung gegenüber der Durchsetzung des Nachbarrechtes mit den Forderungen nach Einhaltung von Grenzabständen für Bäume Vorrang genießen.
- o Festsetzung für den neu zu erschließenden Bereich von Schaffung von Ausgleichsflächen im Bereich von Grundstücksgrenzen, die mindestens 2% der Grundstücksfläche betragen müssen. Aufgrund dieser Festsetzung kann im Gebiet eine heckenartige Bepflanzungen entstehen, die, wenn sie ca. 0,5 m breit sind, jeweils etwa eine lange Grenze eines Baugrundstückes säumen.

Bei Baumaßnahmen sind zum Schutz der Bäume die Schutzmaßnahmen an Bäumen gemäß DIN 18920 bzw. die entsprechenden Vorschriften der RAS-LG 4 zu beachten und anzuwenden.

11.4 Ersatzmaßnahmen

Der Landschaftspflegerische Begleitplan zeigt auf, welche Ersatzmaßnahmen im Planbereich vorgenommen werden. Allerdings wird der Ausgleich für den Eingriff im Plangebiet nur teilweise hergestellt werden können. Für die Kompensierung des Ausgleichsdefizites ist die Steigerung um eine Wertstufe auf ca. 4300 m² Fläche durch Liegenlassen als Sukzessionsfläche oder Anpflanzung von Feldgehölzen erforderlich. Alternativ dazu kann auch eine dreireihige Hecke von 250 m Länge gepflanzt werden. Durch das Entfallen der Birken am südlichen Schollendamm mußte die Bilanzierung geändert werden, da der Eingriff nunmehr stärker erfolgen kann. Die Änderung wirkt sich dahingehend aus, daß die Länge der Hecke nun 300 m betragen muß.

An dieser Stelle ist auch entschieden worden, wie die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes gegenüber dem Belang der Schaffung von dringend erforderlichen Wohnbaumöglichkeiten gewichtet sind. Der Zeitpunkt der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes für Eingriffe auf öffentlichen Flächen liegt aufgrund von praktischen Erwägungen gleichzeitig mit der Herstellung der Erschließungsanlagen. So wird der Eingriff durch die Ausgleichsmaßnahme zeitgleich so weit wie möglich kompensiert und die Voraussetzung für die Erteilung der Baugenehmigung geschaffen, die dann nachfolgend umgesetzt werden können. Somit ist durch die gewählte Zeitabfolge sichergestellt, daß die Maßnahmen für den Ausgleich bereits gegriffen haben, währenddessen private Baumaßnahmen erst anlaufen. Darüber hinaus hat die Stadt ein Interesse daran, unmittelbar nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen auch die Erstmaßnahmen abrechnen zu können, da sie entsprechende Vorleistungen dann schon geleistet hat.

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

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und damit beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 233 sind insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden berücksichtigt. Die Belange von Natur und Landschaft sollen entsprechend den vorgefundenen Qualitäten zwar so weit wie möglich berücksichtigt werden, gegenüber dem Belang der Schaffung von Wohnbaumöglichkeiten an Gewicht jedoch zurücktreten. Bei dieser Gewichtung ist vor allem darauf abgestellt worden, daß

- o die nur mittlere Wertigkeit der bis jetzt unbebauten rückwärtigen Grundstücksteile für den Naturhaushalt ein geringeres Risiko im Falle des Eingriffes darstellt
- o die Alternative für die Schonung der Freiflächen darin bestünde, Freiflächen am Siedlungsrand in Anspruch zu nehmen, die allein durch den Verbund mit den umgebenden Freiflächen ohnehin eine größere Wertigkeit besitzen, als von Siedlungen umschlossene Freiflächen.

Eine eingehende Prüfung der Sachlage, vor allem im Hinblick auf die neuere Rechtsprechung, hat folgendes ergeben,:

Mit der Berücksichtigung der Forderung des NNatG bzw. § 1a BauGB nach Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sowie der 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 ganz besonders an integrierten Standorten gegenüber, d.h. an Stellen, wo vorhandene Infrastruktureinrichtungen (ÖPNV, Nahversorgung, Schulen, soziales Bezugsfeld) den Aufwand der Erschließung gering halten. Dem nicht innerhalb des Gebietes ausgleichbaren Wertverlust für Natur und Landschaft steht der Gewinn an Siedlungsdichte und -qualität für die Stadt Delmenhorst gegenüber, wobei im Rahmen der Abwägung dem Vorteil der Nachverdichtung das größere Gewicht gegenüber dem nicht im Gebiet machbaren Ersatz der Eingriffsverluste beigemessen wird. Aus diesem Grund soll auf die Ersatzmaßnahmen zur Schaffung eines vollständigen Ersatzes außerhalb des Plangebietes verzichtet werden.

13 Ver- und Entsorgung Altlasten

13.1 Strom-/Wasser-/Gas- und Fernmeldeversorgung

Das Plangebiet ist, soweit es bebaut ist, hinsichtlich Wasser, Gas und Elektrizität versorgt. Beim Ausbau der Verkehrsanlagen werden die Versorgungsnetze entsprechend erweitert. Für diese Erweiterung ist an der

Erschließungsstraße im Nordbereich ein Standort für eine Umspannstation innerhalb der öffentlichen Grünfläche vorgesehen.

Zur fernmeldetechnischen Versorgung sind für die Kabelverlegungsarbeiten die Straßenbaumaßnahmen rechtzeitig, mindestens aber 6 Monate vor Baubeginn mit der Telekom bzw. dem zuständigen Leistungsträger abzustimmen.

13.2 Entwässerung

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt mittelbar durch den Regenwasserkanal bzw. unmittelbar durch Versickerung. Im neu zu erschließenden Bereich wird die Beseitigung des Regenwassers durch Flächenversickerung vorgeschrieben, da der vorhandene Regenwasserkanal bereits ausgelastet ist. Die Randbedingungen für die Flächenversickerung (Abstand zum Grundwasser) sind erfüllt.

Die Verkehrsflächen werden durch eine seitliche Versickerungsmulde bzw. durch eine Rinne, die zur nächsten Mulde führt, entwässert. In der Mulde wird das Regenwasser, soweit es nicht an Ort und Stelle versickert, gesammelt und versickert.

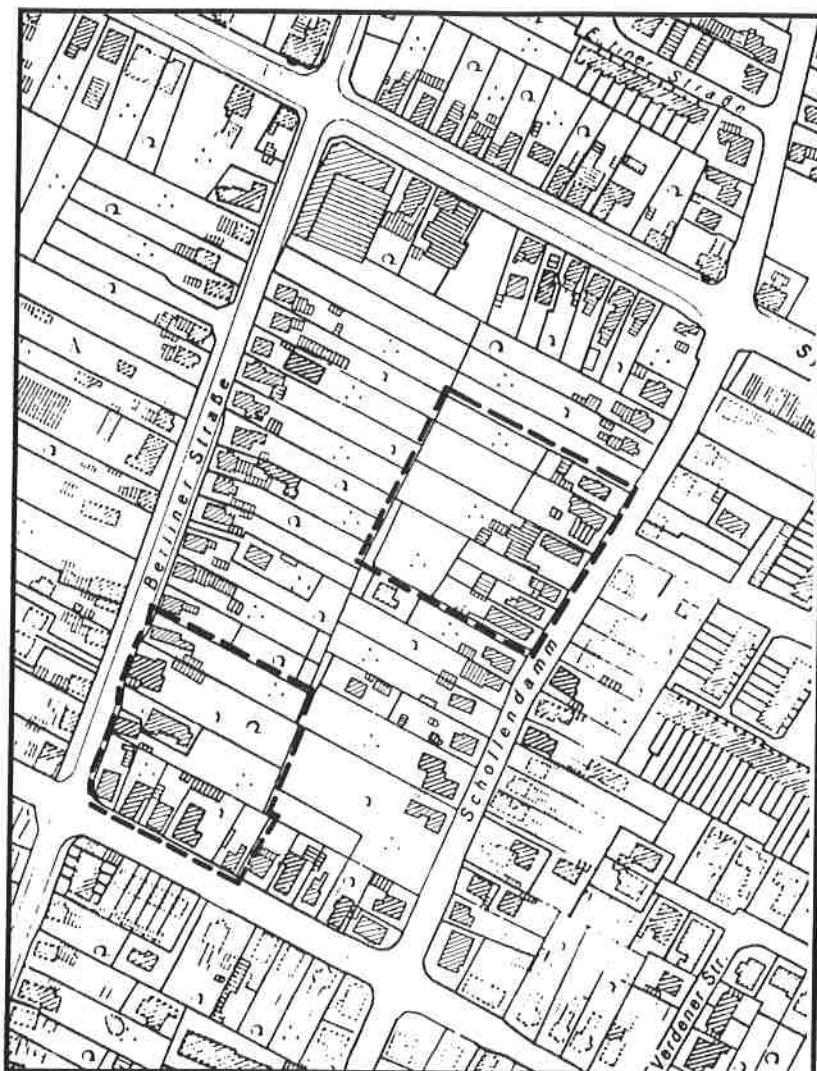
Das Schmutzwasser wird durch vorhandene bzw. zu erweiternde SW-Kanäle aufgenommen; um die entsprechenden Anforderungen an das Gefälle der Leitungen erfüllen zu können, sind im Planangaben über die Mindesthöhe der Straßenoberfläche gemacht. Damit ist die Schmutzwasserentsorgung sichergestellt.

13.3 Altlasten

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

13.4 Kampfmittel

Im gesamten Plangebiet sind Kampfmittel oder Bombenblindgänger aus dem zweiten Weltkrieg im Erdreich zu vermuten. Im Rahmen der Planfortschreibung ist mit der Bezirksregierung Hannover, Kampfmittelbeseitigung, geklärt worden, daß tatsächlich konkrete Anhaltspunkte für diese Vermutung vorliegen. Im Bebauungsplan und im anliegenden Übersichtsplan sind die Flächen gekennzeichnet worden, auf denen vor Beginn von Bau- oder Erdarbeiten mit Oberflächensondierungen eine Prüfung und ggf. Beseitigung von Kampfmitteln erfolgen muß.



Karte mit Kennzeichnung der Flächen, in denen Kampfmittel zu vermuten sind.

14 Städtebauliche Daten

Nr.	Bezeichnung	Fl.in m ²	Anteil %
1.	Gesamtes Plangebiet	65.640	100
1.1	Bruttobauland	65.640	100
2.	Bruttobauland	65.640	100
2.1.	Nettobauland	61.320	93
	davon private Ausgleichsflächen	3610	
2.2.	Verkehrsflächen	3.060	5

2.3.	Öffentliche Grünfläche	1.260	2
	davon Spielplatz	1.190	
3	Nettobauland	61.320	100
3.1	Mischgebiet	14.960	24
3.2	Allgemeines Wohngebiet	46.060	75
3.3	Private Grünflächen	370	1
3.2.1	Anzahl WE bei 150 qm/WE	182	
3.2.2	Anzahl WE vorh. ca.	62	
3.2.3	Anzahl neue WE (realistisch)	33	
3.3.	Versiegelte Flächen max.	26000	

15 Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich in dem neu zu erschließenden Bereich im Besitz der jeweiligen Privateigentümer. Umfang und Lage der geplanten Bauflächen erfordern es, eine Verkehrsanlage quer über alle Grundstücke zu legen, um die rückwärtig gelegenen Grundstücksteile sinnvoll erschließen zu können. Dies würde im Falle des freihändigen Erwerbs durch den Erschließungsträger - hier die Stadt Delmenhorst - langwierige Grundstücksverhandlungen erfordern bei gleichzeitigem Risiko, daß ein Eigentümer, der nicht verkaufsbereit ist, die gesamte Erschließung blockieren kann. Darüber hinaus ist damit auch noch nicht gewährleistet, ob durch Flächenaustausch bzw. Grenzregelung die Bildung von sinnvoll bebaubaren Grundstücken überhaupt möglich ist.

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

Zu diesem Zweck hat der Rat der Stadt Delmenhorst bereits am 07.03.1991 die Anordnung einer Baulandumlegung beschlossen, die aufgrund von Vorgesprächen mit den betroffenen Grundstückseigentümern bereits erste Entwurfsansätze für einen Neuzuschnitt der Baugrundstücke erkennen läßt.

Durch den öffentlichen Belang der Beseitigung der Wohnungsnot mit der Schaffung von Wohnbaumöglichkeiten ist durch die Umlegung eher die Möglichkeit gegeben, das öffentliche Interesse umzusetzen, als dies in Einzelverhandlungen möglich ist. Darüber hinaus profitieren alle Beteiligten von dem geringeren Kostenaufwand für Vermessung, Grundbucheintragung, Zuteilung öffentlicher Flächen und von der kürzeren Zeitdauer bis zur Verfügungstellung des baureifen Grundstückes.

16 Durchführung des Bebauungsplanes und ihre Kosten

Die Kosten für die Durchführung des Bebauungsplanes setzen sich aus folgenden Einzelmaßnahmen zusammen

- o Straßenbau
- o Schmutzwasserkanal
- o Regenwasserkanal
- o Kinderspielplatz
- o Grünmaßnahmen

und werden im weiteren Verfahren ermittelt bzw. geschätzt.

17 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß: 11.11.1997

1. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 26.11. - 16.12.1997

Öffentliche Auslegung 11.05. - 12.06.1998

Erneute öffentliche Auslegung 24.08. - 04.09.1998

Satzungsbeschluß 17.11.1998

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes, der am 1998 rechtskräftig wurde.

Delmenhorst, den 19.03.1999

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
in Vertretung

Stadtplanungsamt
Im Auftrag



K. Keller
Stadtbaurat


U. Ihm