

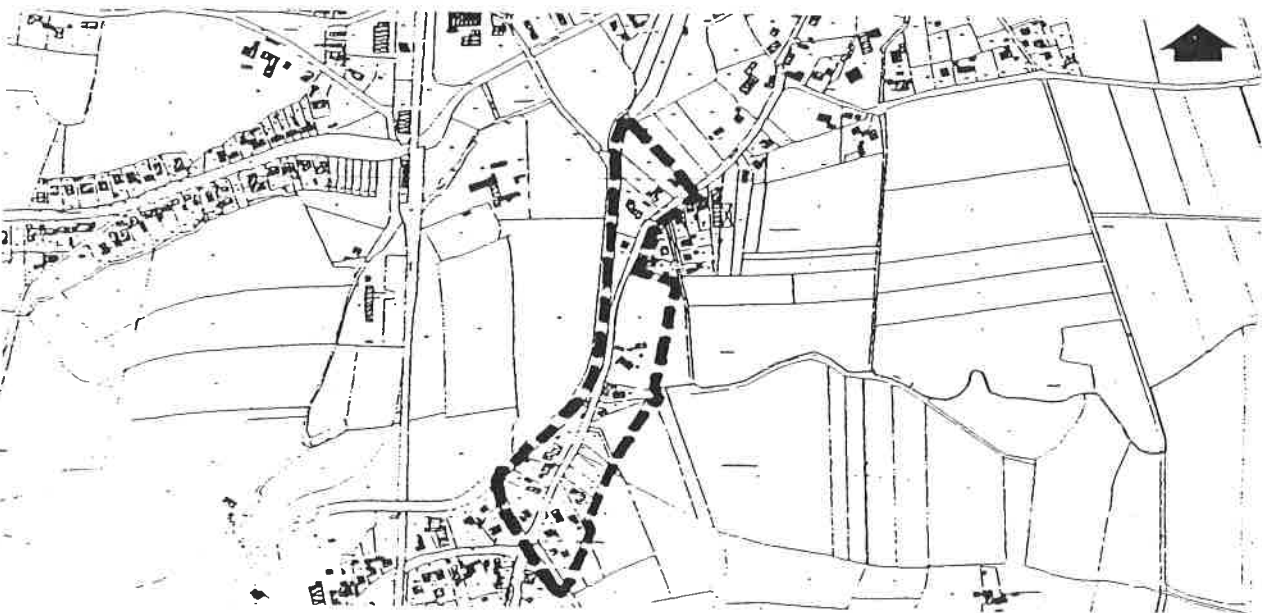
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 220

„Südliche Delmestraße“

mit örtlichen Bauvorschriften

für die Grundstücke beiderseits der Delmestraße von der Heidkruger Bäke bis einschließlich dem Grundstück Delmestraße 26 sowie einschließlich einer Teilfläche des Flurstücks 13/6 der Flur 6 in der Gemarkung Hasbergen

Übersichtsplan M. 1:10000



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planaufstellung / Aufstellungsbeschluß	Seite 2
2.	Planunterlage	Seite 2
3.	Lage, räumliche Begrenzung und allgemeine Beschreibung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, Anschlußplanungen	Seite 3
4.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	Seite 3
5.	Vorbereitende Bauleitplanung	Seite 3
6.	Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen und sonstiger Planungen	Seite 3
7.	Anlaß der Planaufstellung / Ziele und Zwecke der Planung	Seite 4
8.	Planinhalte	Seite 4
8.1	Art der baulichen Nutzung	Seite 4
8.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen	Seite 5
8.3	Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung	Seite 6
8.4	Kennzeichnung nach § 9 (5) 3. BauGB	Seite 7
9.	Örtliche Bauvorschriften	Seite 7
10.	Kinderspielplatz	Seite 8
11.	Landschaftspflegerischer Begleitplan / Eingriffsregelung	Seite 9
11.1	Bestandsaufnahme	Seite 9
11.2	Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft	Seite 9
11.3	Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes	Seite 10
11.4	Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes	Seite 10
12.	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) BauGB	Seite 11
13.	Abwägung der privaten und öffentlichen Belange nach § 1 (6) BauGB	Seite 11
14.	Städtebauliche Daten	Seite 11
15.	Verfahrensvermerke	Seite 12

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 220

"Südliche Delmestraße"

für die Grundstücke beiderseits der Delmestraße von der Heidkruger Bäke bis einschließlich dem Grundstück Delmestraße 26 sowie einschließlich einer Teilfläche des Flurstücks 13/6 der Flur 6 in der Gemarkung Hasbergen

1. Planaufstellung/Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 18.07.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 220 „Südliche Delmestraße“ für die Grundstücke beiderseits der Delmestraße von der Heidkruger Bäke bis einschließlich dem Grundstück Delmestraße 26 sowie einschließlich einer Teilfläche des Flurstücks 13/6 der Flur 6 in der Gemarkung Hasbergen beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) erfolgte am 25.07.1989.

2. Planunterlage

Als Planunterlage dient eine Karte im Maßstab 1:1000, ausgefertigt von der Katasterbehörde Oldenburger Land, Katasteramt Delmenhorst mit Stand vom 09.12.1996.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches liegen nur zu einem Teil auf abgemarkten Grenzen, die durch das Katasteramt Delmenhorst eingemessen worden sind. Ansonsten sind sie an den zum Zeitpunkt der Herstellung der Planunterlage bestehenden Flurstücksgrenzen festgemacht bzw. maßlich bestimmt. Mit dem Katasteramt Delmenhorst wurde im Rahmen der Herstellung der Planunterlage vereinbart, daß die Gewässerkante der Delme nicht neu eingemessen wird. Das Katasteramt wird attestieren, daß in diesem Bereich die jeweilige Gewässerkante der Delme die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes darstellt.

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

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der Ortschaft Hasbergen beiderseits der Delmestraße im Abschnitt Heidkruger Bäke und der Straße Alte Delme.

Im Norden grenzt das Plangebiet an die südliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 226 mit Siedlungsflächen der Ortschaft Hasbergen und im Süden an die nördliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 74 mit umfangreichen Flächen für Wohnen und Gewerbe. Im Westen verläuft der Wasserzug der Delme mit angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Im Osten schließt sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Bywisch-Hullen mit landwirtschaftlich genutzten Flächen an.

Die genaue Lage des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte M. 1:10000 (siehe Deckblatt zu dieser Begründung) ersichtlich.

4. 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 Handlungsspielräume und Maßnahmenschritte ableiten, die insbesondere vor dem Hintergrund der Baulandverknappung auch in Delmenhorst zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie zur Kontinuität kommunaler Wachstumsprozesse beizutragen haben.

5. Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 stellt den Planungsraum als Wohnbaufläche dar.

Mit der Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO) wurde dieser Bebauungsplan entsprechend der Forderung des § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

6. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen und sonstigen Planungen

Sämtliche städtebauliche Planungen innerhalb des Dorfes Hasbergen orientieren sich an der beschlossenen Dorferneuerungsplanung. Die Durchführung der Dorferneuerung wurde zwar Ende 1993 beendet, durch die Aussagen im Dorferneuerungsplan werden jedoch nach wie vor wertvolle

Hinweise für eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung in Hasbergen gegeben.

Sonstige vorrangige Fachplanungen, die bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind, liegen erkennbar nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

7. Anlaß der Planaufstellung / Ziele und Zwecke der Planung

Anlaß der Planaufstellung ist die besondere städtebauliche Situation in diesem recht schmalen Übergangsbereich zwischen der Stadt Delmenhorst und der Ortschaft Hasbergen. Einerseits deutet die vorhandene Bebauung auf die Nähe des Plangebietes zur Stadt Delmenhorst hin, andererseits sind die ländlichen Strukturen, wie sie in der Ortschaft Hasbergen vorherrschen, oftmals noch erkennbar. Dem Plangebiet kommt somit eine Verbindungsfunktion zwischen der Stadt Delmenhorst und der Ortschaft Hasbergen zu.

Grundsätzliches Ziel der Planung ist es, die bisher unbeplanten und zum Außenbereich gehörenden Flächen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen und die bestehenden städtebaulichen Strukturen zu erhalten und schonend zu entwickeln. Das bedeutet auch, daß hier mit weniger Nutzungsintensität vorgegangen werden muß als beispielsweise in den angrenzenden Bereichen der Bebauungspläne Nr. 74 und Nr. 226. Dort vorhandene bzw. zulässige städtebauliche Strukturen sind mit der vorhandenen Struktur im Plangebiet nicht vergleichbar.

Desweiteren sollen die für einen späteren Ausbau der Delmestraße erforderlichen Straßenverkehrsflächen planungsrechtlich gesichert werden.

8. Planinhalte

8.1 Art der baulichen Nutzung

Entlang der Delmestraße sind in der Vergangenheit überwiegend Wohngebäude errichtet worden. Dementsprechend sind im Bebauungsplan Allgemeine Wohngebiete festgesetzt worden.

Im Hinblick auf die Erhaltung der bestehenden Nutzungen und Strukturen wurde festgesetzt, daß die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind. Damit ist ausgeschlossen, daß im Planungsgebiet Gartenbaubetriebe und Tankstellen errichtet werden können. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sollen als Ausnahme zugelassen werden können.

8.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

Die Grundstücke sollen im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden angemessen genutzt werden können, jedoch im Hinblick auf die Schaffung von hohen Wohnumfeldqualitäten nur wenig versiegelt werden.

Unter Berücksichtigung der überwiegend schon vorhandenen baulichen Dichte wurde im Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt. Mit dieser GRZ sind noch Spielräume für bauliche Erweiterungen auf den einzelnen Grundstücken gegeben.

Die festgesetzte GRZ darf durch Anlagen nach § 19 (4) BauNVO (Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) um bis zu 40 % überschritten werden. Der Umfang der Versiegelung wird eingegrenzt damit durch den höheren Freiflächenanteil eine höhere Wohnumfeldqualität erreicht werden kann.

Die Baugrenzen wurden so großzügig bemessen, daß alle baulichen Anlagen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden können. Mit dieser Regelung wird vermieden, daß Nebenanlagen nach § 14 BauNVO - soweit es sich um Gebäude handelt - und Anlagen nach § 12 BauNVO (Stellplätze und Garagen) an einem beliebigen Standort auf den jeweiligen Grundstücken errichtet werden können und nach dem städtebaulichen Konzept vorgesehene Grünflächen dafür in Anspruch genommen werden.

Im gesamten Plangebiet ist in Anlehnung an die vorhandene Bebauung nur ein Vollgeschoß als Höchstgrenze zulässig. Auf die Geschoßfläche werden Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (z.B. Dachgeschossen) nicht angerechnet. Deshalb wurde eine Geschoßflächenzahl (GFZ) nicht festgesetzt.

Für die Grundstücke wurde die abweichende Bauweise festgesetzt. Danach dürfen nur bauliche Anlagen errichtet werden, deren Gebäudelänge und -breite max. 25 m beträgt. Diese Festsetzung trägt dazu bei, daß auch bei Zusammenlegung mehrerer benachbarter Grundstücke die heutigen städtebaulichen Strukturen erhalten bleiben.

Wie eingangs schon dargelegt, sollen die vorhandenen städtebaulichen Strukturen soweit wie möglich erhalten bleiben. Der Bebauungsplan trifft deshalb Aussagen zu den Zuschnitten neu zu bildender Baugrundstücke. In Anlehnung an vorhandene Grundstückszuschnitte wurde eine Mindestgröße und -breite festgesetzt.

Im Plangebiet ist überwiegend eine Bebauung mit Einzelhäusern vorhanden. Daran orientiert sich die Festsetzung, daß auch künftig nur Einzelhäuser im Plangebiet zulässig sein sollen.

Die Festsetzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen bezogen auf die Grundstücksfläche unterstützt die Erhaltung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen, zumal dadurch vermieden werden kann, daß nicht real teilbare Doppelhäuser entstehen können.

Im Verlauf des Planverfahrens wurde von Bürgern vorgeschlagen, im Plangebiet die Errichtung einer 3. Wohnung in einem Wohngebäude grundsätzlich zuzulassen und eine Festsetzung analog der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 226 zu treffen. Dazu ist festzustellen und unter Punkt 7 bereits erwähnt, daß die städtebaulichen Strukturen in den angrenzenden Bebauungsplänen nicht mit den vorherrschenden Strukturen im Plangebiet vergleichbar sind. So zählt das Plangebiet nicht zu den typischen Wohnstandorten im Stadtgebiet von Delmenhorst mit entsprechenden Grundstücksstrukturen für eine verhältnismäßig hohe Nutzungsintensität wie sie sich im Bebauungsplan Nr. 74 darstellen. Das Plangebiet kann jedoch auch nicht zu den typischen Siedlungsstandorten in Hasbergen gerechnet werden (Bebauungspläne Nr. 226, Nr. 236 bis Nr. 239). Dort sind noch zahlreiche landwirtschaftliche Betriebe mit unterschiedlichen Zukunftsperspektiven vorhanden. Zur Sicherstellung von Folgenutzungen für heute landwirtschaftlich genutzte umfangreiche Gebäudesubstanz bei einer evtl. Betriebsverkleinerung oder -aufgabe ermöglichen die Bebauungspläne für den Bereich der Ortschaft Hasbergen grundsätzlich den Einbau von jeweils max. 3 Wohnungen in diese Gebäude. Die beschriebenen Voraussetzungen liegen im Plangebiet schon deshalb nicht vor, weil grundsätzliche Rahmenbedingungen dafür hier nicht gegeben sind: z.B. fehlende Flächen für eine Nachverdichtung, keine landwirtschaftlichen Betriebe, keine geeigneten Flächen für Infrastruktur (z.B. Kinderspielplatz). Dem Plangebiet kommt - städtebaulich gesehen - somit lediglich eine Verbindungsfunktion zwischen derartigen Bereichen zu.

8.3 Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die vorhandene Delmestraße. Der Ausbau der Delmestraße zu einem heute noch nicht feststehenden Zeitpunkt ist vorgesehen. Die dafür benötigten Straßenverkehrsflächen sind in diesem Bebauungsplan bereits festgesetzt worden.

Zur verkehrlichen Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke wurde festgesetzt, daß nur eine 3,0 m breiten Zufahrt je Baugrundstück zulässig ist. Es wird darauf hingewiesen, daß dafür vorzugsweise Bereiche außerhalb des erhaltenswerten Baumbestandes gewählt werden müssen.

Die für die Ver- und Entsorgung des Gebietes erforderlichen Leitungen der öffentlichen Versorgungsträger sind überwiegend vorhanden.

Ein Niederschlagswasserkanal für die Entwässerung der angrenzenden Grundstücke ist nur auf einer Länge von ca. 60 m (gemessen ab dem Wasserzug Heidkruger Bäke) vorhanden, an dem 2 Grundstücke an der Delmestraße angeschlossen sind. Es ist vorgesehen, bei einem späteren Ausbau der Delmestraße einen Niederschlagswasserkanal nur zur Entwässerung des Straßenraumes zu verlegen. Das auf den angrenzenden Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung gebracht werden.

Zur Regelung des Abwasserabflusses befindet sich an der Westseite der Delmestraße ein Abwasserpumpwerk der Stadt Delmenhorst (Flurstück 243/7).

Im Planungsgebiet sind unter- und oberirdische Hauptversorgungsleitungen verschiedener Versorgungsunternehmen vorhanden. Der jeweilige Trassenverlauf ist im Bebauungsplan dargestellt. Für unterirdische Leitungen wurden darüber hinaus Leitungsrechte festgesetzt. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, daß im Schutzbereich der Freileitung die VDE-Vorschriften einzuhalten sind und unterirdische Versorgungsleitungen weder bepflanzt noch überbaut werden dürfen.

Sofern im Rahmen der Plandurchführung für die Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie für die Ableitung von Abwasser weitere Nebenanlagen erforderlich werden, sind diese nach § 14 (2) BauNVO als Ausnahme zulässig.

Das Plangebiet ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen und wird zur Zeit von Linie 208 der Delbus GmbH mit den Haltestellen „Am Südfeld“ und „Neuenbrücker Weg“ bedient.

8.4 Kennzeichnung nach § 9 (5) 3. BauGB

Die Bezirksregierung Hannover - Kampfmittelbeseitigung - hat der Stadt mitgeteilt, daß anhand der vorhandenen Luftbilder der Alliierten aus dem II. Weltkrieg keine genauen Aussagen für den Planbereich getroffen werden können. Aus Sicherheitsgründen wird jedoch empfohlen, baubegleitende Maßnahmen wie z.B. Oberflächensondierungen durchführen zu lassen. Die dafür in Betracht kommenden Flächen wurden im Bebauungsplan gekennzeichnet.

9. Örtliche Bauvorschriften

Im Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen getroffen, um sicherzustellen, daß das Orts- und Landschaftsbild durch künftige Baumaßnahmen gar nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt wird. Die Erfahrungen mit der Umsetzung örtlicher Bauvorschriften in Gebieten mit vorhandener Bebauung hat gezeigt, daß die Festsetzungen auf das für

die Erhaltung und Weiterentwicklung der bestehenden Strukturen notwendige Maß begrenzt werden sollten. Daraus folgt, daß der Bebauungsplan mit seinen örtlichen Bauvorschriften hauptsächlich Aussagen zu den zulässigen Dachformen und die Farbgebung von Dachhaut und Fassade sowie die Gestaltung der Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin trifft. Die getroffenen Festsetzungen reichen aus städtebaulicher Sicht aus, das bestehende Ortsbild zu erhalten bzw. dessen weitere Entwicklung zu steuern.

Um den Einsatz alternativer Energien zu ermöglichen, wird das Anbringen von Solaranlagen auf den Dächern ausdrücklich zugelassen.

10. Kinderspielplatz

Gemäß § 3 (2) des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze vom 06.02.1973 ist einem Baugebiet ein Spielplatz für Kinder zuzuordnen, dessen Größe mindestens 2 % der im Baugebiet zulässigen Geschoßfläche beträgt. Bei 6.700 m² zulässiger Geschoßfläche würden sich rein rechnerisch 135 m² erforderliche Spielplatzfläche ergeben. Diese Flächengröße ist nicht geeignet, um den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder in ausreichendem Maße zu genügen. Aus der Sicht der Jugendpflege ist es wünschenswert, daß eine Spielplatzfläche möglichst groß gewählt wird, um eine pädagogisch sinnvolle Nutzungsvielfalt zu erreichen.

Im Plangebiet ist eine unter Berücksichtigung der vorstehenden Anforderungen geeignete Fläche nicht vorhanden, da die Bebauung in großen Teilen bereits vollzogen wurde, ohnehin nur eine Neubebauung in geringem Umfang vorgesehen ist oder die Flächen aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes von einer intensiven Nutzung freizuhalten sind.

Die nächstgelegene Fläche, die Kindern für Spielzwecke zur Verfügung steht, liegt (von der Mitte des Plangebiets aus gemessen) ca. 700 m entfernt auf dem Gelände der Käthe-Kollwitz-Schule. Dort wurde der Schulhof vor einigen Jahren teilweise als Spielplatz hergerichtet und steht den Kindern außerhalb der Unterrichtszeiten und in den Ferien zur Verfügung. Darüber hinaus befindet sich im östlichen Dorfgebiet (Bebauungsplan Nr. 237) ein ca. 2.750 m² großer Kinderspielplatz, der allerdings ca. 1,5 km vom Plangebiet entfernt liegt.

Die nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze geforderte maximale Entfernung von 400 m wird bei beiden Spielmöglichkeiten erheblich überschritten. Aufgrund der gegebenen Baustrukturen im Plangebiet mit großen Hausgrundstücken und überwiegend geräumigen Gärten kann davon ausgegangen werden, daß bereits dort den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen zum großen Teil Rechnung getragen wird. Außerdem sieht der vorliegende Bebauungsplan eine Neubebauung nur in sehr geringem Umfang vor.

Schon im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 226, Nr. 236 bis Nr. 239 (alle gelegen in der Ortschaft Hasbergen) wurde im Rahmen der Abwägung festgestellt, daß nach den beschriebenen Aspekten ein weiterer Kinderspielplatz in Hasbergen nicht angelegt werden soll, sondern stattdessen die größere Wegeentfernung zu den vorhandenen Spielmöglichkeiten in Kauf genommen werden soll.

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 im Rahmen der Abwägung nach § 1 (6) BauGB zu entscheiden. Durch den Bebauungsplan Nr. 220 „Südliche Delmestraße“ wird ein Eingriff in diesem Sinne vorbereitet, so daß entsprechende Prüfungen und Aussagen erforderlich sind.

11.1 Bestandsaufnahme

Im Oktober 1995 wurde eine Bestandsaufnahme von Flora und Fauna vorgenommen (Biototypenerfassung) mit anschließender Bewertung und Eingriffsbilanzierung. Ende 1998 wurde der Fachbeitrag aufgrund von Veränderungen in der Entwurfsplanung aktualisiert.

Die unterschiedlichen Bewertungsaspekte sowie die Bewertungsergebnisse können dem Fachbeitrag zur Eingriffsregelung (Landschaftspflegerischer Begleitplan) entnommen werden.

Im Fachbeitrag ist u.a. dargelegt, daß das Planungsgebiet für die Ausweisung Allgemeiner Wohngebiete geeignet ist, wenn folgende Empfehlungen im Rahmen der Planung Berücksichtigung finden:

- Grundstücksflächen sollten einen möglichst großen Zuschnitt aufweisen, um einer Verdichtung und dem Verlust des ländlichen Siedlungsbildes entgegenzuwirken;
- Festsetzung einer geringen Grundflächenzahl, um den Grad der Versiegelung auf den Baugrundstücken zu minimieren;
- Erhaltung oder Neuanpflanzung typischer Baumstrukturen, wie Erlenreihen und Kopfweiden;
- Erhaltung unbebaubarer Freiflächen, um Sichtbeziehungen zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet oder zur Delme zu ermöglichen.

11.2 Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet ist in großen Teilen bereits bebaut und damit ein großer Teil der erreichbaren Versiegelung heute bereits vor-

handen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes können etwa 2.700 m² des Planungsgebietes zusätzlich versiegelt werden, die bei der Eingriffsbilanzierung zu berücksichtigen sind.

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

Ein Eingriff in den Bodenhaushalt erfolgt ebenfalls durch die Versiegelung, indem Versickerungsflächen für das Niederschlagswasser verlorengehen.

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

11.3 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Nach dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz und dem Bundesnaturschutzgesetz dürfen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigt werden. Vor den Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes steht zunächst die Vermeidung und Minimierung des Eingriffs.

Wie bereits dargelegt, ist zum Bebauungsplan ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt worden, in dem landschaftspflegerische Maßnahmen und Kompensationsvorschläge beschrieben sind.

Besonders wichtige Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs wie z.B. die Art der Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten u.ä. und die Einschränkung der zulässigen Überschreitung der Anlagen nach § 19 (4) BauNVO sind in textliche Festsetzungen gefaßt. In textlichen Festsetzungen sind ebenfalls die Maßnahmen zur Kompensation beschrieben.

Den Eingriffen auf den privaten Grundstücken sind die in den textlichen Festsetzungen beschriebenen Kompensationsmaßnahmen zugeordnet worden.

11.4 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Mit Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen wird der Eingriff in Natur und Landschaft, der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 220 „Südliche Delmestraße“ vorbereitet wird, vollständig ausgeglichen. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes müssen daher nicht durchgeführt werden.

12. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) BauGB

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Insbesondere treffen im Planungsgebiet zwei Belange aufeinander: die Belange des Naturschutzes und die Belange zur Schaffung von Wohnraum.

Mit Berücksichtigung der Forderungen des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG) nach Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sowie die Schaffung von dazu erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet sind die Belange von Natur und Landschaft soweit wie möglich berücksichtigt worden. Der Eingriff in Natur und Landschaft kann im Gebiet vollständig ausgeglichen werden.

Den Belangen des Naturschutzes steht das öffentliche Interesse zur Schaffung von neuen Wohnmöglichkeiten gegenüber. Vorrangig sind dafür solche Standorte vorzusehen, wo Einrichtungen der Infrastruktur wie z.B. Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV), Einrichtungen der Nahversorgung, soziale Einrichtungen,verkehrliche Erschließung u.ä. vorhanden sind. Derartige Standorte sind in jedem Fall einer Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vorzuziehen.

13. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange nach § 1 (6) BauGB

Die Ermittlung der abwägungsrelevanten Sachverhalte und Einstellung in den Abwägungsprozeß erfolgt durch den zweiteiligen Beteiligungsprozeß der sich betroffen fühlenden Bürgerinnen und Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange. Die privaten und öffentlichen Belange sind gemäß § 1 (6) BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

14. Städtebauliche Daten

Gesamtgröße des Planungsgebietes	3,92 ha
Allgemeine Wohngebiete	2,69 ha
Private Grünfläche	0,69 ha
Straßenverkehrsflächen	0,51 ha
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0,02 ha
Fläche für Entsorgungsanlagen (Abwasserpumpwerk)	0,01 ha

15. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß:	18.07.1989
Frühzeitige Bürgerbeteiligung:	27.07. bis 17.08.1989
Beteiligung Träger öffentlicher Belange:	12.10. bis 15.11.1990
Erneute frühzeitige Bürgerbeteiligung:	06.09. bis 27.09.1999
Erneute Beteiligung Träger öffentlicher Belange:	03.09. bis 08.10.1999
Öffentliche Auslegung:	03.01. bis 03.02.2000
Anhörung der Betroffenen nach § 3 (3) BauGB in Verbindung mit § 13 Nr. 2 BauGB:	07.04. bis 25.04.2000
Satzungsbeschluß:	11.07.2000
Rechtskrafterlangung:	05.09.2000

Mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 220 „Südliche Delmestraße“ nach § 10 (3) Baugesetzbuch (BauGB) treten alle bis dahin rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 220 „Südliche Delmestraße“ außer Kraft.

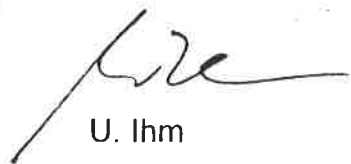
Delmenhorst, den 07.08.2000

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
In Vertretung



K. Keller
Stadtbaurat

Stadtplanungsamt
Im Auftrag



U. Ihm