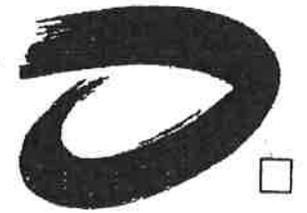




Stadt Delmenhorst



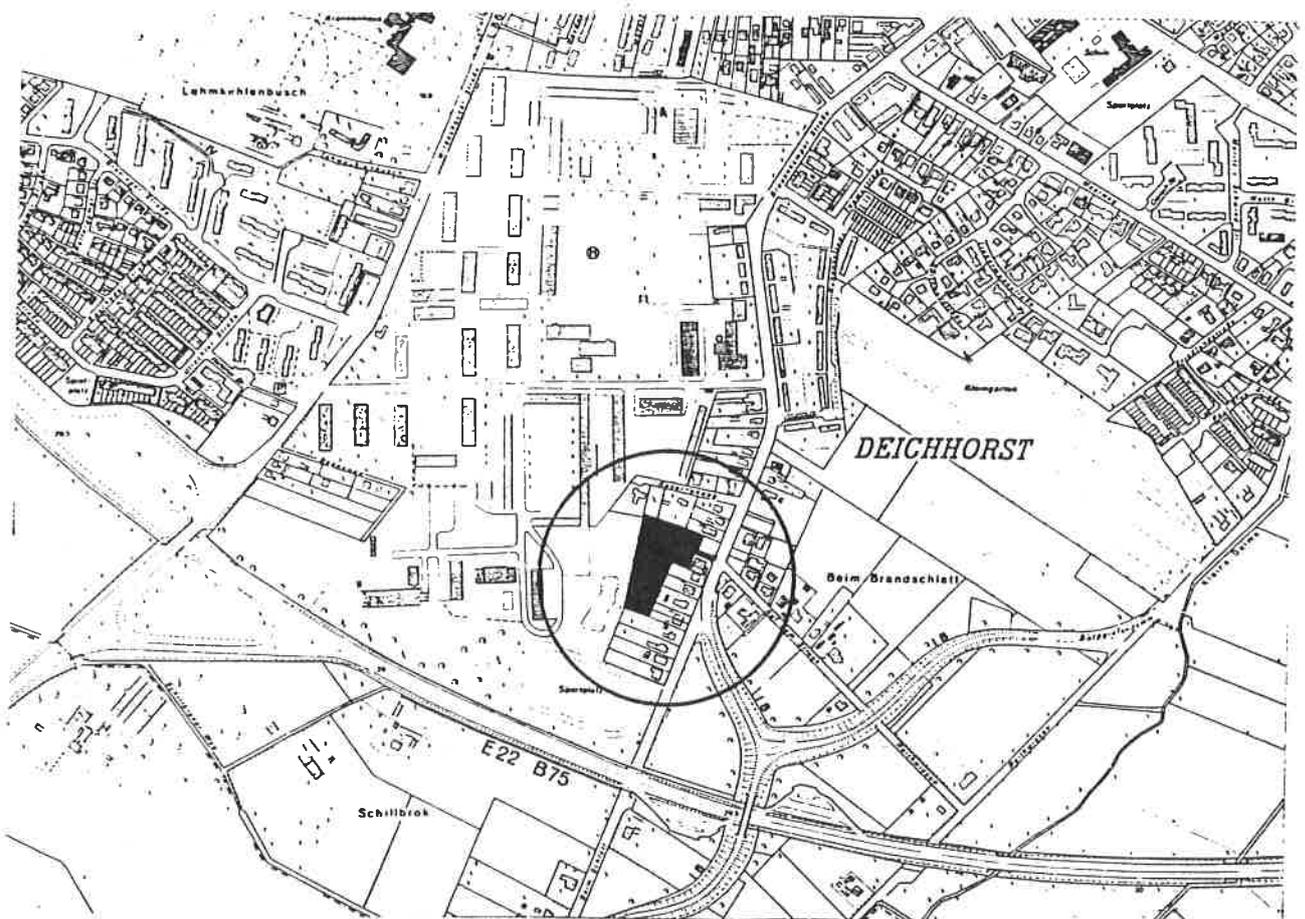
Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 211

"Erlhorst"

für einen Bereich zwischen Kasernenweg, Brauenkamper Straße und ehemaligem Kasernengelände.

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 10.000



VERFAHRENSSTAND:
BEARBEITET:

Satzungsbeschluß (23.09.1997)
Stadtplanungsamt, Dipl.-Ing. U. Mahn

Inhaltsverzeichnis/**Gliederung gem. 34.8.3 VV-BauGB**

	Seite
1. Planaufstellung/Aufstellungsbeschuß	3
2. Planunterlage	3
3. Lage und räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches	3
4. Anschlußplanungen	4
5. Erforderlichkeit (§ 1 (3) BauGB)/ Planungsanlaß	5
5.1 Bisherige Entwicklung	5
5.2 Planungserfordernis	6
6. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
8. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen	7
9. Planungsziele/Inhalt	7
9.1 Art der baulichen Nutzung	7
9.2 Maß der baulichen Nutzung	8
9.2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO	8
9.2.2 Die Geschößflächenzahl (GFZ) nach § 20 (1-4) BauNVO	8
9.2.3 Zahl der Vollgeschosse nach § 20 (1) BauNVO	8
9.2.4 Bauweise nach § 22 BauNVO	9
9.2.5 Überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO	9
9.2.6 Mindestgröße der Baugrundstücke nach § 19(3) BauNVO	9
10. Berücksichtigung von Natur und Landschaft	10
10.1 Situationsbeschreibung des Plangebietes	10
10.1.1 Naturräumliche Gliederung	11
10.1.2 Vegetation und Flora	11
10.1.3 Fauna und Avifauna	11
10.2 Zusammenfassende Bewertung des Untersuchungsgebietes	12
10.3 Minimierung der Eingriffe, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	13
10.4 Textliche Festsetzungen zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	15
11. Belange des Verkehrs	16
12. Grünflächen	17
13. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) und (6) BauGB	17
14. Ver- und Entsorgung	18
14.1 Wasserversorgung	18
14.2 Energieversorgung	18
14.3 Entwässerung	19
14.4 Abfallentsorgung	19
14.5 Altlasten	19
14.6 Kampfmittel und Bombenblindgänger § 9 (5) BauGB	19
14.7 Belange der Denkmalpflege	20
14.8 Nachrichtliche Übernahmen	20
15. Städtebauliche Daten	20
16. Durchführung des Bebauungsplanes	21
17. Verfahrensvermerke	21
18. Anlage 1: <i>Landschaftspflegerischer Begleitplan</i>	im Anhang

1. Planaufstellung / Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Stadt Delmenhorst hatte bereits in seiner Sitzung am 07.06.1989 für einen über den gegenwärtigen Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 211 "Erlhorst" hinausgehenden Bereich eine Planfassung als Satzung beschlossen. Das Verfahren wurde jedoch seinerzeit aufgrund nicht lösbarer Konflikte nicht abgeschlossen. Unter Berücksichtigung der heute veränderten Situation hat der Rat der Stadt in der Sitzung am 27.05.1997 nunmehr für einen begrenzten Bereich die Wiederaufnahme des Planverfahrens und gleichzeitig die Aktualisierung der bisher getroffenen Festsetzungen beschlossen. In gleicher Sitzung beschloß der Rat der Stadt, den neuen Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 211 unter Anrechnung der seinerzeit zum ursprünglichen Verfahren gemäß §§ 3(1) und 4(1) BauGB durchgeführten Beteiligungen öffentlich auszulegen. Der ursprüngliche Aufstellungsbeschluß ist aufzuheben.

2. Planunterlage

Als Planunterlage für diesen Bebauungsplan dient die vom Katasteramt Delmenhorst gefertigte Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000. Sie zeigt den Stand der Grundstückszuschnitte vom 12.02. 1997 und stellt die für den Bebauungsplan relevanten baulichen Anlagen im Plangebiet selbst und in der unmittelbaren Umgebung zum derzeitigen Zeitpunkt vollständig dar. Die Ausfertigung ist geometrisch einwandfrei.

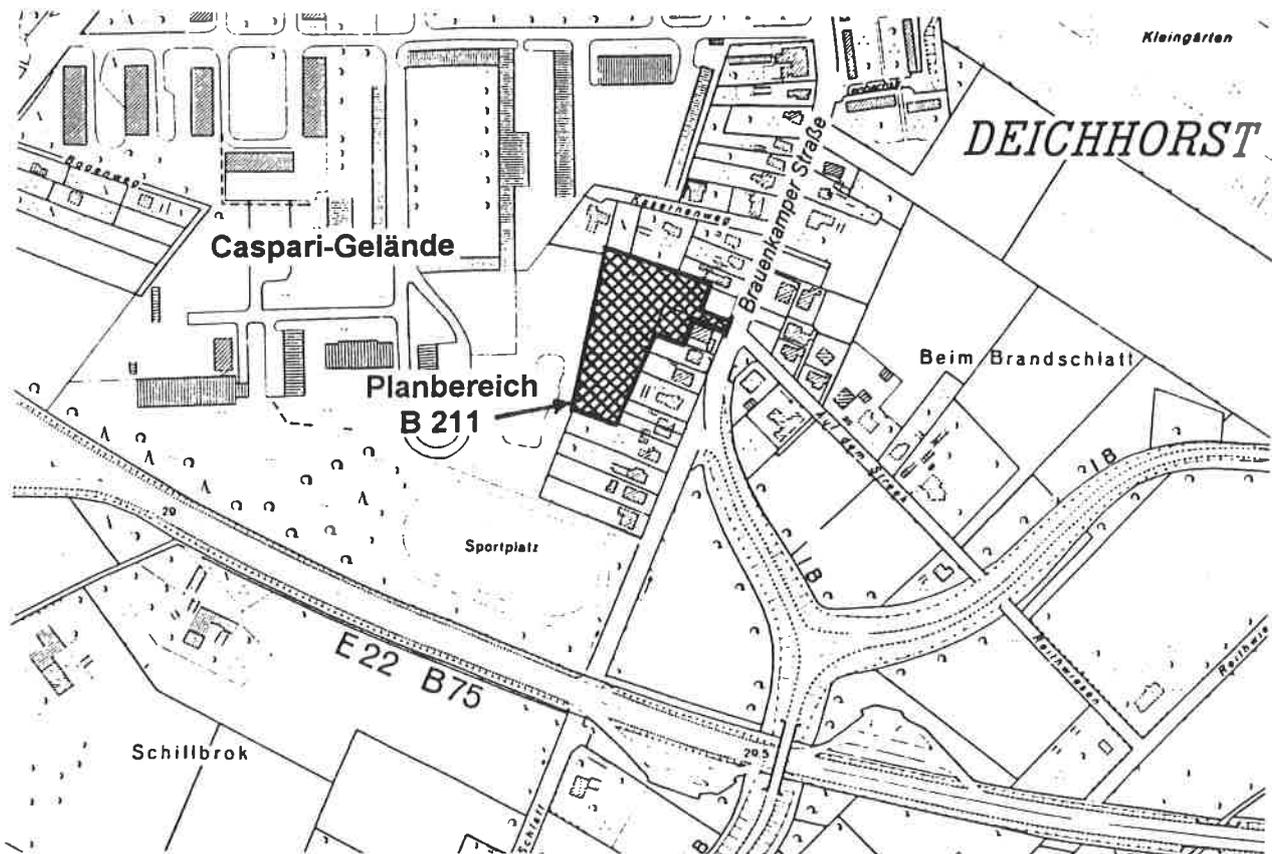
3. Lage und räumliche Begrenzung des Bebauungsplanes

Das gegenüber dem Ursprungsplan verringerte Bebauungsplangebiet Nr. 211 "Erlhorst" liegt im westlichen Randbereich des Stadtgebietes in ca. 2 Kilometer Entfernung zum Stadtzentrum. Der Bebauungsplan Nr. 211 wird im Osten von den bereits bebauten Grundstücken an der Brauenkamper Straße und im Westen vom ehemaligen Kasernengelände „Caspari“ begrenzt. Im Süden schließt das rückseitige Gartengrundstück des Hauses Brauenkamper Straße Nr. 148 an. Die Nordgrenze wird weitgehend von den Gartenbereichen der Hausgrundstücke am Kasernenweg gebildet.

Die Anbindung an das Stadtgebiet erfolgt nach Norden über die Brauenkamper Straße. In südliche Richtung ist eine Querung der etwa 200 Meter südlich des Plangebietes verlaufenden, neu ausgebauten Bundesautobahn A 28 in Richtung auf die freie Landschaft möglich. Die A 28 ist seit Beendigung der Baumaßnahmen und Freigabe Ende des Jahres 1996 mit ausreichend dimensionierten, aktiven Schallschutzanlagen versehen.

Im nachfolgenden Übersichtsplan, einem unmaßstäblichen Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte, sind Lage und Begrenzung des neuen Planungsgebietes kenntlich gemacht.

Lage des Planungsgebietes



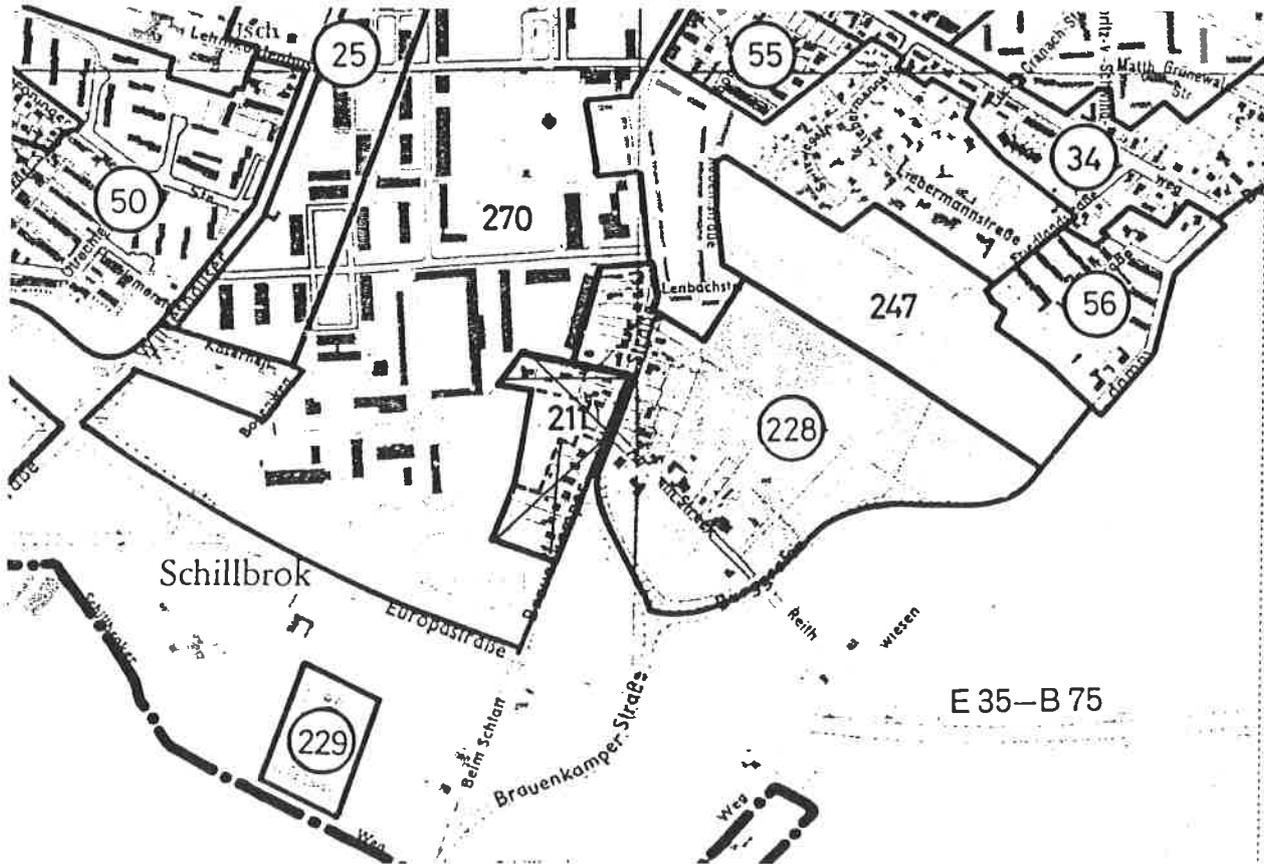
(Unmaßstäblicher Auszug aus der Deutschen Grundkarte)

4. Anschlußplanungen

Westlich im Anschluß an das Planungsgebiet ist zur Konversion des ehemaligen Kasernengeländes „Caspari“ zur Zeit die Aufstellung weiterer Bebauungspläne in Vorbereitung. Art und Umfang der künftigen Nutzungen sind jedoch bisher noch nicht soweit konkretisiert, als daß dazu zum heutigen Zeitpunkt eine verlässliche Aussage gemacht werden kann. Die unmittelbar an das Plangelände angrenzenden Flächen sind jedoch kontemporär als biologisch wertvolle Flächen einzustufen, so daß davon auszugehen ist, daß diese Bereiche in der vorhandenen Art und Nutzung weitestgehend auch auf Dauer so erhalten bleiben.

Für die östlich angrenzenden Bereiche gilt jenseits der Brauenkamper Straße und nördlich des Kasernenweges gegenwärtig der Bebauungsplan Nr. 228 vom 03.06.1994, der jedoch zur Zeit einer partiellen Änderung unterzogen wird. Auswirkungen auf das Plangebiet werden von dieser Änderung jedoch nicht erwartet.

Weitere Anschlußplanungen liegen zur Zeit nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt. In der nachfolgenden Übersicht sind die bestehenden Planungen im Raum Deichhorst kenntlich gemacht.

Bestehende Bebauungspläne im Anschlußbereich

(Auszug aus der Bebauungsplanübersicht der Stadt Delmenhorst, Maßstab 1 : 10.000)

5. Erforderlichkeit (§ 1 (3) BauGB)/ Planungsanlaß

5.1 Bisherige Entwicklung

Wie bereits eingangs erwähnt, wurde für den hier erfaßten Geltungsbereich einschließlich weiterer, angrenzender Nachbarflächen ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet und bis zum Satzungsbeschluß geführt. Im Rahmen der Vorbereitung zur Rechtsprüfung war erkennbar, daß zum damaligen Zeitpunkt Abwägungsbelange zum Schallschutz nicht in erforderlichem Umfang bewältigt werden konnten. Daraufhin wurde das Verfahren vorläufig eingestellt.

Die ursprünglich als Weideland genutzte Fläche wurde auf der Grundlage des als Satzung beschlossenen Planes im Rahmen des § 33 BauGB bereits teilerschlossen. Die Verkehrsfläche der Planstraße ist ausgekoffert und mit einem Sandbett sowie mit Abwasserkanälen versehen.

Nach Fertigstellung der Autobahn A 28 und der in diesem Zusammenhang installierten, aktiven Schallschutzmaßnahmen sowie aufgrund der Beendigung der Nutzung des angrenzenden Kasernengeländes sind die damals zu berücksichtigenden Schalleinwirkungen auf das Baugebiet weitestgehend entfallen. Damit sind die Voraussetzungen zur Wiederaufnahme des Verfahrens im vorliegenden Teilbereich gegeben.

5.2 Planungserfordernis

Der Gemeinde ist aufgrund des § 1 (3) BauGB die Aufgabe übertragen, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. In Erfüllung dieser Verpflichtung wurde der vorliegende Bebauungsplan Nr. 211 erarbeitet.

Die ungebrochene Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken im Raume Deichhorst als bevorzugtem Wohnbereich innerhalb des Stadtgebietes und das sehr begrenzte Immobilienangebot auf dem Grundstücksmarkt haben in diesem Ortsteil das Preisgefüge unvorteilhaft beeinflusst. Um hier der bestehenden Nachfrage gerecht zu werden und der Kostenexplosion entgegenzuwirken, ist die seinerzeit unter gleichen Aspekten eingeleitete Planung wieder aufzunehmen.

Im Vertrauen auf die damals bereits als Satzung beschlossene Planung hat der Eigentümer nicht unerhebliche Investitionen für die Erschließung des Baugebietes geleistet. Die hier erbrachten Vorleistungen lassen eine schnelle Umsetzung des Gebietes erwarten. Durch die Wiederaufnahme des Planverfahrens kann dem bestehenden Bedarf binnen kurzem Rechnung getragen werden. Auch dadurch wird das Planerfordernis begründet.

Die Sicherung der inneren Erschließung und die Neuordnung der vom Plan erfaßten, künftigen Baugrundstücke hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen zur sinnvollen Lenkung der nachfolgenden, städtebaulichen Entwicklung macht die Planaufstellung gleichfalls notwendig.

Im Rahmen des nunmehr obligaten § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes ist im Komplex der Bauleitplanung die Regelung von Eingriff und Ausgleich in den Naturhaushalt einzustellen und zu bewältigen. Dies kann verbindlich im vorliegenden Bebauungsplan erfolgen, so daß auch aus dieser Sicht die Fortsetzung des Verfahrens zweckmäßig ist.

6. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

Die Erfüllung der im Landesraumordnungsprogramm zugewiesenen Aufgaben ist im besonderen abhängig von der Bereitstellung ausreichender Flächen zur Befriedigung der unvermindert anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken zur Schaffung individuellen Wohneigentums. Nur so kann die Stadt die Erfüllung dieser Verpflichtungen als Mittelzentrum gegenüber ihren Bürgern erreichen.

Auf der Grundlage dieser landespolitischen Funktionszuweisung werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 211 im Zusammenhang mit der in der Nachbarschaft bereits bestehenden, individuellen Wohnbebauung Teilflächen mit einer Möglichkeit zur Weiterentwicklung der Wohnnutzung in diesem Gebiet im Rahmen der Planungsüberlegungen ausgewiesen.

7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 stellt für die vom Bebauungsplan Nr. 211 erfaßten Gebiete überwiegend Wohnbauflächen dar. Lediglich eine geringe Teilfläche an der Westseite des Plangebietes ist noch als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Eine bisher in diesem Rahmen ausgeübte Nutzung findet nach Aufgabe des Kasernenbetriebes zur Zeit nicht mehr statt und ist auch langfristig nicht mehr zu erwarten. Da im Rahmen der anstehenden Umstrukturierung des westlich angrenzenden, großflächigen Kasernenbereiches eine Neuordnung des Nutzungsgefüges unerlässlich ist, kann für die divergierenden Darstellungen in diesem Zusammenhang die erforderliche Korrektur erfolgen.

Insoweit liegt die hier anstehende Planung innerhalb der Bandbreite der Entwicklungsmöglichkeiten aus dem wirksamen Flächennutzungsplan.

8. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen

Für die Bewältigung der Eingriffe in Natur und Landschaft wurde ein Fachgutachten in Form eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes durch ein darauf spezialisiertes Büro erstellt. Dieser Fachbeitrag sowie die Ergebnisse seiner Auswertung sind in den Bebauungsplan als Abwägungsmaterial eingeflossen (siehe dazu Anlage 1).

Für die Berücksichtigung der Schutzansprüche der Wohngebiete gegenüber einer künftig denkbaren, benachbarten Gewerbenutzung wurde durch ein Ingenieurbüro ein Gutachten zur Lärmimmission erstellt. Hinsichtlich der Auswirkungen des Verkehrs auf der A 28 auf das Baugebiet wird auf die in dem Zusammenhang erstellten Berechnungen verwiesen. Beide Fachbeiträge wurden als Abwägungsmaterial in die Planung eingestellt.

9. Planungsziele / Inhalt

9.1 Art der Baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Baugebiete innerhalb des Planbereiches wird, wie vorstehend erwähnt, im Wesentlichen auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes vorgenommen.

Die bisher nicht bebauten Grundstücke beiderseits der Planstraße Erlhorst sind im Bebauungsplan Nr. 211 entsprechend der ostseitig angrenzenden Nutzung als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Zu den städtebaulichen Zielen gehört die Schaffung von Bauplätzen für den Wohnungsbau unter Berücksichtigung der in diesem Stadtteil vorherrschenden Nutzung. Im Rahmen der Festsetzung als Allgemeine Wohngebiete wird die östlich angrenzende, vorhandene Wohnbebauung in begrenztem Umfang nach Westen fortgesetzt und fügt sich somit nahtlos in das vorhandene Nutzungsgefüge ein.

Durch eine textliche Festsetzung werden die Ausnahmen nach § 4 (3) 1.-5. BauNVO für die vom Plan erfaßten Baugebiete ausgeschlossen. Das bedeutet, daß hier Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen generell unzulässig sind. Diese Festsetzung erfolgt insbesondere unter Berücksichtigung der minimierten Erschließung, der kleinteiligen Gliederung und der hier nur sehr begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 (2) BauNVO bestimmen folgende Festsetzungen das Maß der baulichen Nutzung:

9.2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes beiderseits der Planstraße Erlhorst wird entsprechend der im Umfeld vorhandenen und einer weiterhin städtebaulich hier zu vertretenden Baudichte die Grundflächenzahl (GRZ) mit maximal 0,25 festgesetzt. Diese minimierte Festsetzung erfolgt maßgeblich, unter Berücksichtigung der Baustruktur im Planumfeld, aber auch speziell im Rahmen des Vermeidungsgebotes der Naturschutzgesetzgebung.

Die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung des vorstehend erläuterten Wertes durch Nebenanlagen wird durch eine weitere textliche Festsetzung auf 20 % eingeschränkt. Damit wird der maximale Versiegelungsgrad auf 30 % der jeweiligen Grundstücksfläche begrenzt. Das bedeutet, daß ein 500 qm großes Grundstück unter Einbeziehung der Zufahrten, Terrassen, Wege und Nebenanlagen eine vollversiegelte Fläche von höchstens 150 qm Größe aufweisen darf.

9.2.2 Die Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 20 (1-4) BauNVO

Die Bemessung der Geschoßflächenzahl (GFZ) orientiert sich in den hier neu ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebieten an der östlich vorhandenen Bebauung. Da die Geschoßflächen gemäß § 20 (3) BauNVO nur in allen Vollgeschossen, nicht aber im Dachgeschoß zu ermitteln sind, wird hier, bei eingeschossiger Bauweise, auf eine derartige Festsetzung verzichtet. Bei Anrechnung des Dachgeschosses kann ein maximaler Wert von $0,25 \times 166 \% = 0,415$ erreicht werden. Bei einem ca. 500 qm großen Grundstück liegt damit die maximale Geschoßfläche bei ca. 207,5 qm. Das bedeutet, daß hieraus eine Wohnfläche von etwa $207,5 \times 80\% = 166$ qm resultieren kann, die für ein Einfamilienwohnhaus als ausreichend anzusehen ist.

9.2.3 Zahl der Vollgeschosse nach § 20 (1) BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich gleichfalls an der bereits zum Teil vorhandenen Bebauung in näherer Umgebung des Plangebietes. Auf der Basis der überwiegend vorhandenen Strukturen entlang der Brauenkamper Straße wird für die Allgemeinen Wohngebiete im Planbereich nur ein Vollgeschoß als Höchstgrenze zugelassen. Ein weiteres Vollgeschoß erscheint auch aufgrund der eingeschränkten Flächengrößen städtebaulich nicht vertretbar.

9.2.4 Bauweise nach § 22 BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten beiderseits der Planstraße Erlhorst gilt eine abweichende Bauweise, bei der die Gebäudelängen auf maximal 20 m begrenzt werden. Analog der an diesem Straßenzug bereits durch die sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dokumentierten, aufgelockerten Bebauung wird damit eine städtebaulich unerwünschte, exzessive Reihung der Bau-massen ausgeschlossen.

Zur Vermeidung einer nicht gewollten, städtebaulichen Verdichtung werden im Plangebiet darüber hinaus nur Einzelhäuser mit nicht mehr als einer Wohnung zugelassen. Das entspricht dem Charakter der überwiegend in der Nachbarschaft vorhandenen Bebauung und Nutzung. Auf diese Einschränkung sind auch bereits die Abmessungen der deutlich minimierten Erschließungsanlage ausgelegt.

9.2.5 Überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO

Die bebaubaren Bereiche sind gegen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen insgesamt durch Baugrenzen abgegrenzt. Auf die Festsetzung von Baulinien wurde verzichtet, da über die Eingrenzung durch Baulinien hinausgehende, zwingende Vorgaben zur Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken städtebaulich nicht erforderlich sind.

Neben den vorgenannten Beschränkungen gilt für alle nicht überbaubaren Bereiche zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten), daß dort Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, und Anlagen nach § 12 BauNVO unzulässig sind. Diese Festsetzung dient der Freihaltung und Aufweitung des eng begrenzten Lichtraumes der Straßenseitenflächen, um durch möglichst umfassende Begrünung eine städtebauliche Aufwertung zu erreichen und damit den Wohn- und Lebenswert des Baugebietes insgesamt zu verbessern.

Auf den rückwärtigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen können eingeschossige Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, bis zu einer Gesamtgrundfläche von 15 qm je Baugrundstück zugelassen werden. Hierbei sind jedoch die vorstehend beschriebenen Höchstwerte der GRZ einzuhalten.

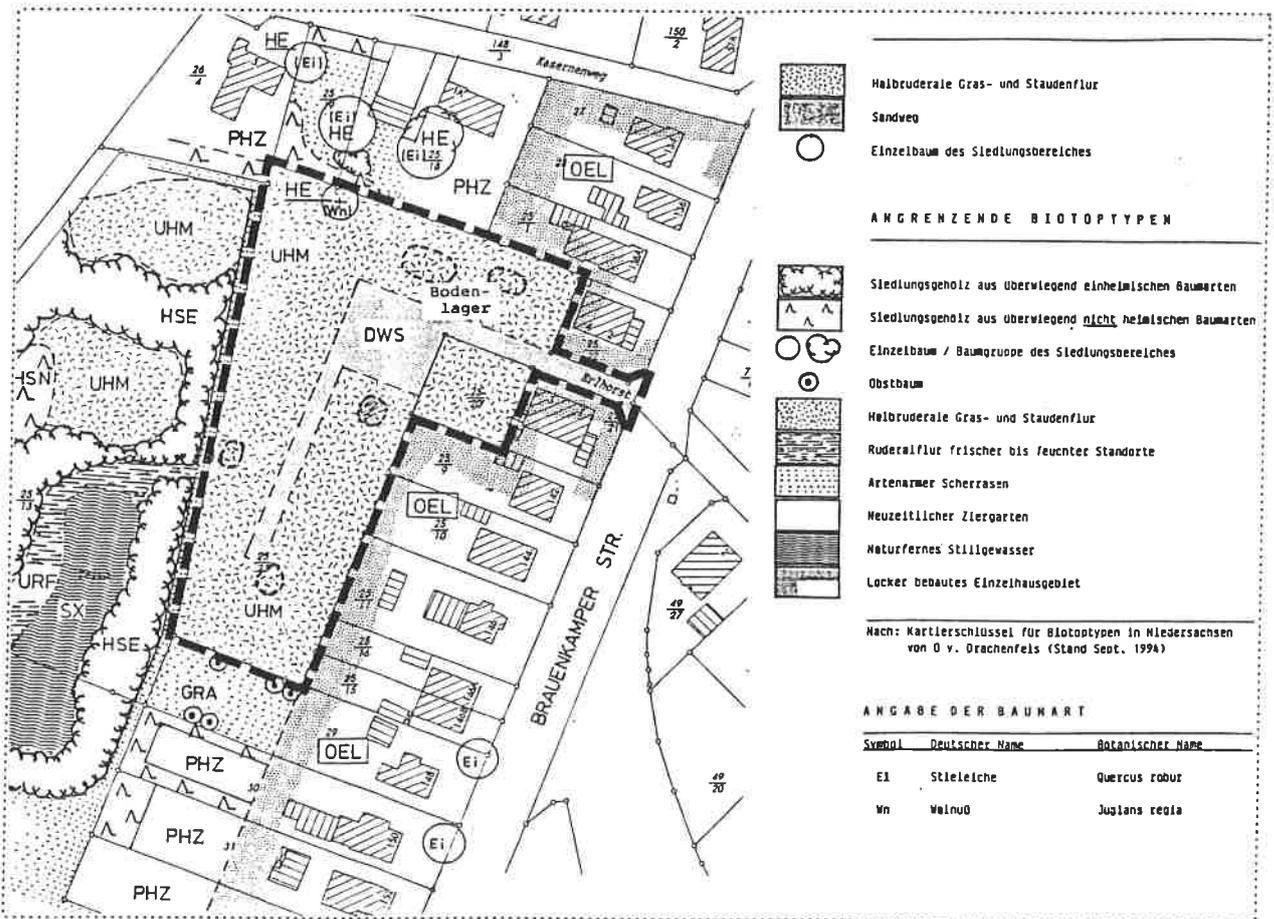
Naturschutzrechtliche Belange wurden bei der Festlegung der überbaubaren Flächen im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes analysiert und weitgehend berücksichtigt.

9.2.6 Mindestgröße der Baugrundstücke nach § 19(3) BauNVO

Zur Einhaltung einer städtebaulich erwünschten, aufgelockerten Bebauung und zur größtmöglichen Bewältigung der Ausgleichsmaßnahmen wurde für die vom Plan erfaßten Baugrundstücke eine Mindestgröße von jeweils 450 Quadratmetern vorgeschrieben. Maßgebend für die Bemessung sind die Bestimmungen des § 19 (3) BauNVO.

10. Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Für den Bereich des Plangebietes liegt eine umfassende Bestandsaufnahme und Bewertung der Gegebenheiten von Natur und Landschaft in Form eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes vor (siehe untenstehende Karte). Diese Erhebungen sind Grundlage der Eingriffsbilanzierung im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes und als deren Ausgangsbasis in den Planinhalt eingebracht worden.



Auszug aus der Bestandsaufnahme März 1997 (unmaßstäblich)

Die Eingriffsbilanzierung wird im Rahmen der weiteren Planabwägung berücksichtigt. Zu den daraus resultierenden Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen werden im folgenden detaillierte Ausführungen gemacht. Die Belange der Naturschutzgesetzgebung sind auf der Basis dieses Landschaftspflegerischen Begleitplanes erfaßt und damit inhaltlich Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 211 und dieser zugehörigen Begründung.

10.1 Situationsbeschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet gehört zur Delmenhorster Talsandplatte der Thedinghäuser Vorgeest. Der flache Geestrücken verläuft parallel zum Urstromtal der Delme und ist durch den Wechsel von Niederungen und flachen Talsandplatten geprägt. Es sind örtlich feuchte, sandige und lehmige Böden, die je nach Feuchtetendenz als Gley-Podsole oder Gleye ausgeprägt sind.

10.1.1 Naturräumliche Gliederung

Die potentiell natürliche Bewaldung des großflächigen Umfeldes wurde bereits in geschichtlicher Zeit weitgehend von Acker- und Weideflächen verdrängt, die wiederum teilweise der urbanen Randbebauung gewichen sind. Die hier anstehende, kleinteilige Fläche ist als Relikt der ursprünglichen Landschaft verblieben und steht mit dieser nicht mehr im Zusammenhang.

Der Planungsraum wird im Norden und Osten durch eine Wohnbebauung begrenzt. Im Süden schließt eine ehemalige Sportanlage an. An der Westseite befinden sich die Grundstücke der ehemaligen, heute nicht mehr genutzten Caspari-Kaseme. Die ursprüngliche Kultur- und Landschaftsform ist durch diese Eingrenzungen weitestgehend überformt. Lediglich jenseits der südlich gelegenen Autobahn in Richtung auf das Delmetal ist der Charakter der historisch gewachsenen Landschaftsform teilweise erhalten.

10.1.2 Vegetation und Flora

Das Plangebiet selbst ist im Vorgriff auf die seinerzeit beschlossene, jedoch nicht endgültig zum Abschluß gebrachte Planung durch Teilerschließungsmaßnahmen bereits stark verändert. Nach Verlegung von Kanalleitungen und Einbringung des Sandbettes für den Straßenkörper wurde die zuvor ausgeübte Nutzung als Weideland vor einigen Jahren endgültig aufgegeben. Die ursprünglich vorhandene Grasnarbe wurde großflächig abgeschält. Diese Fläche hat sich zu einer nicht sehr artenreichen, halbruderalen Gras- und Staudenflur entwickelt.

Ein größerer Aufwuchs an Altbaumbestand ist mit Ausnahme eines Walnußbaumes im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Besonders geschützte Lebensbereiche existieren im Plangebiet nicht.

Die benachbarten Hausgärten weisen bis auf wenige Solitäräume (Eichen) keine bedeutsame, bodenständige Pflanzenauswahl auf und sind für die heimische Flora nur von mäßiger Bedeutung.

Im Westen grenzen an das Planungsgebiet Bereiche mit Siedlungsgehölzen heimischer Baumarten und Ruderalfluren unterschiedlicher Ausprägung an, die bereits im Rahmen der vorbereitenden Planung für das Kasernengelände einer differenzierten Sondierung unterzogen wurden. Diese Bereiche sollen im Rahmen der Anschlußplanung grundsätzlich erhalten werden.

10.1.3 Fauna und Avifauna

Bedingt durch die geringe Flächengröße und die vorhandene Vegetationsstruktur sowie aufgrund der vorgenannten Untersuchungen im Bereich der Nachbarflächen erübrigt sich eine detaillierte Untersuchung des Planungsgebietes. Rote-Liste-Arten wurden weder in benachbarten Gebieten noch in diesem Bereich festgestellt. Brutvogelarten waren unter den im Planbereich bestehenden Voraussetzungen gleichfalls nicht auszumachen.

10.2 Zusammenfassende Bewertung des Untersuchungsgebietes

Nach vorliegenden Ermittlungen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes ist der Bereich des Planungsgebietes vergleichsweise von geringer Relevanz für Arten und Lebensgemeinschaften. Das zeigen auch die Recherchen im Rahmen der Vorbereitungen zur Planung für das benachbarte Kasernengelände Caspari auf. Das Areal hat weder als Lebensraum noch als Nahrungshabitat eine besondere Bedeutung. Auch als Vernetzungselement ist dem Plangebiet aufgrund der isolierten Lage nur ein geringer Stellenwert beizumessen.

Das Schutzgut Boden ist durch die starke Überprägung, insbesondere durch die vor einigen Jahren durchgeführten Erdbewegungen zur Vorbereitung der Erschließung, in seiner Funktionsfähigkeit bereits heute stark eingeschränkt. Wesentliche Voraussetzungen für einen besonderen Schutzanspruch sind daher nicht erkennbar.

Oberflächengewässer sind im erfaßten Gelände nicht vorhanden. Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser (Grundwasser) ist die Lage des Plangebietes innerhalb der Schutzzone IIIA des Wassergewinnungsgebietes Delmenhorst-Wiekhorn zu beachten. Sowohl der Reinhaltung des Grundwassers als auch der Grundwasserneubildung kommen somit eine besondere Beachtung zu. Bei relativ hohem, jedoch schwankendem Grundwasserstand und einer durch hohe Filterwirkung geprägte, aber geringe Mächtigkeit der Überdeckung ist der Zurückhaltung von Schadstoffen besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

Hinsichtlich der klimatischen Wirkung für nächtliche Kaltluftentstehung, Luftregeneration und Filterwirkung kann das Plangebiet vernachlässigt werden, da es bei geringer Ausdehnung, artenarmer Vegetation, der ungünstigen Lage zur Autobahn und der umgebenden Bebauung bereits heute dem Stadtklima zugeordnet werden muß.

Das Plangebiet selbst weist keine landschaftsprägenden Besonderheiten auf. Es wird weitgehend vom Siedlungsbereich mit überwiegend artfremdem Bewuchs in den Hausgärten umschlossen und dadurch in seinem landschaftlichen Erscheinungsbild geformt. Großkronige, das Landschaftsbild prägende Laubbäume fehlen fast vollständig. Von dem westlich angrenzenden Kasernengelände mit einem naturraumtypischen Gehölzbestand geht allerdings eine positive Wirkung aus. Eigenarten des Landschaftsbildes, für die ein besonderer Schutzanspruch herzuleiten ist, weist der Planungsraum selbst aber nicht vor.

Durch die vorgesehene Erschließung und Bebauung wird auch bei vermindertem Schutzanspruch von einer Beeinträchtigung insbesondere der Schutzgüter Boden und Wasser auszugehen sein, so daß Maßnahmen zum Ausgleich dieser Restriktionen erforderlich werden. Die gleichfalls zu erwartenden Eingriffe in das Landschaftsbild sind zweitrangig und können durch minimierte Bebauung und ausreichende Begrünung in vertretbaren Grenzen gehalten werden.

10.3 Eingriffsminimierung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Planung ermöglicht Eingriffe, durch die für nahezu alle Schutzgutbereiche Veränderungen verursacht werden. So werden die Lebensräume für Arten und Lebensgemeinschaften einem - wenn auch unbedeutenden - quantitativen und qualitativen Wandel unterworfen. Für die Schutzgutbelange Boden und Wasser sind aufgrund der zulässigen Versiegelung gleichfalls Beeinträchtigungen zu erwarten. Sowohl das Kleinklima als auch das Orts- und Landschaftsbild erfahren eine, wenn auch untergeordnete Veränderung.

Planerische Zielsetzung ist es, auf der Grundlage des Landschaftspflegerischen Begleitplanes Maßnahmen zur Kompensation dieser vorgenannten Eingriffe aufzuzeigen und hierfür adäquate Lösungen nachzuweisen und rechtsverbindlich festzusetzen. Hierbei finden folgende Maßnahmen besondere Berücksichtigung:

- Minimierung der Erschließung;
- Minimierung des Maßes der baulichen Nutzung;
- Minimierung der Versiegelung;
- Minimierung der Anzahl der Wohnungen;
- Auffächerung der Baugebiete durch Begrenzung der Baukörperlänge;
- Erhalt und zusätzliche Anpflanzung großkroniger Bäume;
- Pflanzgebote im Bereich der nicht überbaubaren Flächen;

Minimierung der Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine nur 5,5 m breite, öffentliche Verkehrsfläche, die für gegenläufigen Verkehr das Mindestmaß darstellt. Eine Unterteilung in unterschiedliche Verkehrsbereiche ist nicht vorgesehen. Der unvermeidliche Wendepunkt erhält als Mittelinsel eine mindestens 15 qm große Grünfläche zur Anpflanzung eines großkronigen Laubbaumes.

Minimierung des Maßes der baulichen Nutzung

Für die Baugrundstücke wird zur deutlichen Reduzierung des Eingriffs das Maß der baulichen Nutzung in den Allgemeinen Wohngebieten mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 beträchtlich unterhalb der zulässigen Höchstwerte des § 17 (1) BauNVO festgesetzt. Darüber hinaus sind abweichend von § 23 (5) BauNVO Nebenanlagen und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Minimierung der Versiegelung

Die nach § 19 (4) BauNVO möglichen Überschreitungen der GRZ werden durch die Planfestsetzungen insgesamt gegenüber dem Höchstwert von 0,5 (50%) mit 0,2 (20 %) erheblich eingeschränkt. Diese städtebauliche Maßnahme mindert durch Restriktion der Werte des § 17 BauNVO den höchstzulässigen Eingriff von $0,4 + 50\% = 0,6$ (60%) somit auf $0,25 + 20\% = 0,3$ (30%) und damit auf maximal die Hälfte. Für Stellplatz- und Garagenzufahrten sowie für die Stellplätze selbst wurde zur Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser durch Textfestsetzung der Versiegelungsgrad auf maximal 60 % begrenzt.

Minimierung der Anzahl der Wohnungen

Im Rahmen der Bauweise wurde festgelegt, daß innerhalb der Baugebiete nur Einzelhäuser errichtet werden dürfen. Darüber hinaus wurde die Anzahl der Wohnungen auf eine je Hauseinheit begrenzt. Dadurch wird eine deutliche Reduzierung des Ziel- und Quellverkehrs erreicht, was wiederum eine Begrenzung der Verkehrs- und Stellplatzflächen im Baugebiet zur Folge hat.

Auffächerung der Baugebiete durch Begrenzung der Baukörperlänge

Für die Baugebiete wurde eine abweichende Bauweise festgelegt, bei der die jeweiligen Baukörper nicht länger als 20 m sein dürfen. Da nur Einzelhäuser mit max. einer Wohnung errichtet werden dürfen, ist davon auszugehen, daß sich bei gleichfalls nur einem Vollgeschoß als Höchstgrenze die Baukörper harmonisch in das Landschaftsbild einfügen.

Erhalt und zusätzliche Anpflanzung großkroniger Bäume

Im Planungsgebiet wird ein wertvoller Walnußbaum durch entsprechende Planfestsetzung aus städtebaulicher Sicht unter Schutz gestellt. Damit ist dieser Baum über den Grad der Baumschutzsatzung der Stadt hinaus geschützt und wird auf Dauer erhalten. Zusätzlich wird im Bereich des Wendeplatzes die Anpflanzung eines großkronigen und hochstämmigen, heimischen Baumes sowie im Bereich öffentlicher Grünflächen 3 weiterer Laubbäume vorgesehen. Darüber hinaus ist je Baugrundstück im straßenseitigen Bereich ein mittelkroniger, hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen und auf Dauer zu unterhalten

Pflanzgebote im Bereich der nicht überbaubaren Flächen

Neben den Anpflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen im Bereich des Wendeplatzes sind auf den jeweiligen Baugrundstücken Bereiche mit Pflanzgeboten festgesetzt worden, für die eine Bepflanzung mit standortheimischen Sträuchern und Bäumen erfolgen soll. In den textlichen Festsetzungen Nr. 8 bis 12 sind hierzu entsprechende Vorgaben gemacht und eine Pflanzliste zusammengestellt, aus der die Arten für diese Bepflanzung ausgewählt werden können.

Eingriffsbilanzierung

Der Schutzgutbereich Klima/Luft wird durch die aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen zulässigen Eingriffe nicht nachhaltig gestört, so daß ein zusätzlicher, über die bereits getroffenen Maßnahmen hinausgehender Ausgleich innerhalb des Planungsraumes oder ein externer Ersatz diesbezüglich entbehrlich ist.

Kleinklimatische Beeinträchtigungen werden mit Vorbehalt auch durch vorgesehene Gehölzpflanzungen ausgeglichen. Die Filterwirkung und Minderung des Aufwärmpotentials sowie die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit werden durch diese Maßnahmen positiv beeinflusst. Damit verbleibt in dieser Beziehung kein Defizit. Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch Restriktion der zulässigen Baukörper und die Anlegung von Grünflächen gering gehalten, so daß auch diesbezüglich keine merkliche Beeinträchtigung verbleibt.

Dem Minimierungsgebot des Bundesnaturschutzgesetzes folgend sind vorwiegend zugunsten der Schutzgüter Boden und Wasser die künftig bebaubaren und zu befestigenden Flächen in einer Größenordnung von ca. 50 % hinter die Maximalwerte der §§ 17 (1) und 19 (4) BauNVO zurückgenommen worden. Damit sind bereits deutliche Eingriffsreduzierungen im Plankonzept umgesetzt. In den verbleibenden Eingriffsbereichen werden die wesentlichen Voraussetzungen für die Funktionsfähigkeit stark beeinträchtigt bzw. z.T. ganz aufgehoben. Die Kompensation dieser Eingriffe ist im Planungsgebiet selbst nicht in vollem Umfang möglich.

Im Rahmen der Bodenbilanzierung geht der Landschaftspflegerische Begleitplan bei der Bewertung von Ansätzen nach der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages aus. In dieser Ermittlung wird ein Kompensationsdefizit von etwa 12.160 Werteeinheiten errechnet, was signifikant durch die Versiegelung von Flächen bewirkt wird. Die einzelnen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes reichen demnach zur vollständigen Kompensation nicht aus. Es verbleibt neben den innerhalb des Planungsgebietes vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen zur vollständigen Kompensation des Eingriffs je nach Aufwertungsfaktor ein Ersatzflächenbedarf von ca. 0,30 bis 1,20 ha. Beispiele für unterschiedliche Kompensationsmaßnahmen sind im Fachbeitrag dargestellt.

In unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes stehen keine geeigneten Flächen für den bilanzierten Fehlbedarf zur Verfügung. Die angrenzenden Flächen der Caspari-Kaserne weisen, wie vorstehend erläutert, bereits naturschutzfachlich hochwertig eingestufte Bereiche auf, so daß hier eine Aufwertung als Äquivalent nicht möglich ist. In Abwägung der Belange des Naturschutzes und der Schaffung von Wohnraum innerhalb des Siedlungsgefüges der Stadt wird auf eine vollständige Kompensation verzichtet.

10.4 Textliche Festsetzungen zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Wiedergabe im Wortlaut: (TF 1....7)

- TF 8 *Auf den gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen sind jeweils entlang der Grundstücksgrenzen zweireihige Gehölzpflanzungen (Breite 2,5 bzw. 3,0 m) mit einer Pflanzdichte von 1 Gehölz je 1,5 m² anzulegen und zu entwickeln.
Dabei sind für die grenzseitigen Gehölzreihen mittelkronige Laubbaumarten im Abstand von höchstens 6 m zu verwenden.
Pflanzqualitäten: Heister bzw. Sträucher, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 bis 150 cm.*
- TF 9 *Auf dem gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche festgesetzten Wendeplatz ist auf der zentralen Pflanzinsel 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang ca. 20-25 cm, 4 x verpflanzt, mit Ballen.
Die Baumscheibe ist mindestens 15 m² groß auszubilden und mit bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen.*
- TF 10 *Auf der gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche sind 3 großkronige Laubbäume im Abstand von 6 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang ca. 18-20 cm, 3-4 x verpflanzt.
Die Gesamtfläche ist als Vegetationsfläche auszubilden und mit Sträuchern zu bepflanzen.*

TF 11 Geeignete Gehölzarten TF 8 bis 10

Großkronige Bäume:

<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Bergahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Esche
<i>Quercus robur</i>	-	Stieleiche
<i>Tilia intermedia</i> „Pallida“	-	Kaiserlinde

Mittelkronige Bäume:

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Alnus incana</i>	-	Grauerle
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Eberesche

Sträucher:

<i>Amelanchier lamarckii</i>	-	Felsenbirne
<i>Corylus avellana</i>	-	Haselnuß
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Roter Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Weißdorn
<i>Prunus padus</i>	-	Traubenkirsche
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
<i>Salix in Arten</i>	-	Weiden
<i>Sambucus nigra</i>	-	Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	-	Schneeball

TF 12 Je Baugrundstück ist straßenseitig mindestens ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, 3-4 x verpflanzt.

Geeignete Gehölzarten:

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Betula pendula</i>	-	Sandbirke
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Crataegus x lavalleyi</i>	-	Weißdorn-Art
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Eberesche

TF 13 Die Flächen von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie die Flächen der Zufahrten zu Garagen auf den Privatgrundstücken sind mit versickerungsoffenen Belägen zu befestigen. Der Versiegelungsgrad darf maximal 60 % betragen.

TF 14 Den Eingriffen im Baugebiet sind die Ausgleichsmaßnahmen im Baugebiet zugeordnet.

11. Belange des Verkehrs

Die das Planungsgebiet tangierende Brauenkamper Straße erfüllt neben ihrer Aufgabe als Wohnsammelstraße für die angrenzenden Baugebiete und der Anbindung dieser Bereiche an das nördlich gelegene Stadtgebiet zusätzlich mit der Überbrückung über die Bundesautobahn A 28 eine wesentliche Funktion als Verbindung zu den südlich gelegenen Ortsteilen Schlutter und Hoyerswege der Gemeinde Ganderkesee. Sie ist entsprechend dieser Bedeutung als Straßenkörper vorhanden und ausgebaut.

Die neuen Baugebiete im Bebauungsplan Nr. 211 werden durch eine von der Brauenkamper Straße nach Westen abgehende, nur 5,50 Meter breite Stichstraße erschlossen, die nach etwa 75 Metern nach Süden abknickt und nach weiteren ca. 65 Metern mit einer geringen Aufweitung auf 8,00 Meter stumpf als Sackgasse endet. Im Schwenkungsbereich ist ein etwa Ø 22 Meter großer Wendeplatz für Großfahrzeuge (Müllwagen, Feuerwehr, Lieferanten usw.) angeordnet, der mittig von einer ca. 30 qm großen Grüninsel aufgelockert wird. Diese minimierte Erschließung ist für den aufgrund der eingeschränkten Bebauung zu erwartenden, geringen Ziel- und Quellverkehr ausreichend bemessen. Für die gemischt genutzte Verkehrsfläche ist eine Unterteilung nach besonderen Nutzungsbereichen wie Fahrbahn oder Gehweg nicht vorgesehen.

Der durch die zulässige Nutzung auf den Grundstücken ausgelöste, ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Baugrundstücken durch die Anlegung entsprechender Stellplätze im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungen zu berücksichtigen und entsprechend nachzuweisen. Stellplätze im öffentlichen Raum sind nicht besonders festgelegt.

12. Grünflächen

Der innerhalb des Plangebietes ausgelöste Kinderspielplatzbedarf errechnet sich wie folgt:

Wohnbauflächen	ca. 5.720 qm (GRZ = 0,25, GFZ < 166 %)
Geschoßflächen	ca. 2.370 qm (Spielplatzbedarf = 2 %)
Netto-Spielfläche	ca. 48 qm (gerundet)

Spielplätze diese Größenordnung sind für einen angemessenen Spielbetrieb ungeeignet. Da im Plangebiet einerseits keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, andererseits durch das Maß der baulichen Nutzung dem Bewegungsdrang der Kinder im eigenen Grundstücksbereich teilweise Rechnung getragen wurde, wird auf die Ausweisung eines gesonderten Spielplatzes verzichtet. Durch die Festsetzung eines ca. 4000 qm großen, öffentlichen Spielplatzes im Bebauungsplan Nr. 228 in ca. 350 bis 400 m Entfernung kann dieser Bedarf als ausreichend gedeckt angesehen werden. Weitere Nachweise hierzu sind entbehrlich.

Innerhalb des Straßenraumes ist im Bereich des Wendeplatzes eine ca. 75 qm große, öffentliche Grünfläche (siehe TF 10) festgesetzt, die durch eine ca. 30 qm große Grünfläche im Innenraum des Wendeplatzes (siehe TF 9) ergänzt wird. Vorgaben zur Gestaltung und Bepflanzung sind bereits vorstehend unter TF 9 bis 11 beschrieben.

Die Durchgrünung der Baugebiete durch die privaten Grünflächen mit einer Zweckbindung für die Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern aufgrund der Planfestsetzungen dient neben der optischen Abschirmung gegen die benachbarten Baugebiete vorwiegend der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft. Diese Flächen sind nach den Vorgaben der textlichen Festsetzungen Nr. 8, 11 und 12 zu bepflanzen und zu unterhalten. Auf weitere Pflanzbindungen, wie z.B. Anlegung der Hausgärten zu 50% als Naturgarten, wurde verzichtet, da die Kleinteiligkeit des Baugebietes eine weitere, restriktive Beschneidung der individuellen Grundstücksnutzung kaum zuläßt.

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

Im Rahmen der Umbaumaßnahmen der Bundesstraße B 75 (Europastraße) zur Autobahn A 28 wurden ausreichend dimensionierte, aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund differenzierter Berechnungen installiert, so daß der Schutzanspruch der Wohnbebauung im Rahmen der allgemeinen Wohngebiete in dieser Beziehung eingehalten wird.

Für die Begrenzung aus der Nutzung des Sportplatzes im südlichen Bereich des ehemaligen Kasernengeländes resultierender Emissionen ist die bereits vorhandene, angrenzende Wohnbebauung ausschlaggebend. Die im vorliegenden Planbereich zulässige Nutzung bewirkt in dieser Beziehung keinen höheren Schutzanspruch.

Die im früheren Planverfahren problematischen Emissionen aus dem Kasernenbetrieb sind heute nicht mehr gegeben. Für eine zukünftige, gewerbliche Nutzung des ehemaligen Kasemengeländes gilt, wie analog bei der Sportplatznutzung, daß durch die vorhandene Wohnbebauung am Kasemenweg bereits ein Schutzanspruch besteht, auf den die hinzukommende, benachbarte Nutzung Rücksicht nehmen muß. Durch die mit diesem Plan zusätzlich ermöglichte Bebauung werden die Einschränkungen nach Aussage des vorliegenden Schallgutachtens lediglich auf eine geringe, westlich gelegene Teilfläche ausgedehnt. Hierzu sind im Rahmen der Anschlußplanungen entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Hieraus resultiert auch die Restriktion des ursprünglichen Plangebietes.

Wie bereits vorstehend unter 10.3 (Seite 15) erwähnt, hat die Bilanzierung des Eingriffs und der im Plangebiet möglichen Ausgleichsmaßnahmen ein Ersatzflächendefizit ergeben. Die im Bebauungsplan zu treffenden Maßnahmen müssen in einem angemessenen Verhältnis zwischen ökologischer Anforderung und ökonomischer Aufwendung stehen, wenn die Realisierung des Planes nicht in Frage gestellt werden soll. Die Relation zwischen Bodenpreis und Bauwerkskosten muß im Rahmen einer rationalen Planung gewahrt und das einzelne Baugrundstück für den Nutzer bezahlbar bleiben. Im Plangebiet selbst stehen keine geeigneten Ersatzflächen zur Verfügung. In Abwägung der Naturbelange und der Schaffung von Wohnraum im Rahmen des bestehenden Siedlungsgefüges der Stadt wird daher auf die vollständige Kompensation verzichtet.

Die vorstehenden Ausführungen machen deutlich, daß hinsichtlich der konkurrierenden Belange eine gewissenhafte Bewertung und Gewichtung im Rahmen der Abwägung im erforderlichen Umfang stattgefunden und zu einem für alle Belange akzeptablen Kompromiß geführt hat.

14. Ver- und Entsorgung

Die ausreichende Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird durch die öffentlichen Ver- und Entsorgungsunternehmen oder durch private Firmen mit öffentlichem Auftrag sichergestellt.

Die erforderlichen Anlagen und Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes sind im Bereich der Brauenkamper Straße und teilweise auch im Bereich der künftigen Erschließungsanlagen vorhanden. Kleinflächige Einrichtungen für Versorgungsanlagen sind in allen Baugebieten gemäß § 14(2) BauNVO als Ausnahme zulässig und daher im Planbereich nicht zwingend auszuweisen.

14.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird über die Erschließungsstraße Erlhorst an das bestehende Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Delmenhorst angeschlossen. Für die künftigen Baugrundstücke besteht aufgrund der geltenden Bestimmungen eine Anschlußpflicht.

Die Möglichkeit der Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser bleibt dabei unberührt.

14.2 Energieversorgung

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch Anschluß an das bestehende Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG (EWE). Zuständig ist die EWE Delmenhorst, Fischstraße 35-37.

Die Gasversorgung erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der Delmenhorster Stadtwerke.

Die Möglichkeiten, erneuerbare Energieformen, wie z. B. Solarenergie-, Wärmerückgewinnungs- oder Erdwärme-Potentiale zu nutzen, bleiben unberührt. Windkraftanlagen sind unter Berücksichtigung der störungsanfälligen Wohnbebauung und der geringen Flächengrößen nicht zulässig.

14.3 Entwässerung

Die Abwasserentsorgung des gesamten Plangebietes erfolgt für das Schmutzwasser über das vorhandene, öffentliche Kanalnetz. Im neuen, bereits ausgekofferten Straßenkörper sind die Kanalleitungen dafür bereits vorhanden. Soweit die Grundstücke bisher noch nicht an die öffentlichen Kanäle angeschlossen sind, ist das aufgrund der bestehenden Satzung im Rahmen der künftigen Baugenehmigungen sicherzustellen. Die Schmutzwässer werden der ausreichend bemessenen, zentralen Kläranlage zugeleitet und dort vollbiologisch aufgereinigt.

Für die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist die Schutzverordnung für das Wassergewinnungsgebiet Delmenhorst-Wiekhorn, in dessen Schutzzone IIIA das gesamte Baugebiet liegt, besonders zu beachten. Es wird im Bebauungsplan auf diese Verordnung vom 19.08.1975 ausdrücklich hingewiesen. Soweit die Versickerung grundstücksbezogen technisch möglich ist, sollte darauf zugunsten des Grundwasserreservoirs bevorzugt zurückgegriffen werden. Im übrigen ist das Niederschlagswasser, insbesondere aus dem Bereich der versiegelten Verkehrsflächen, über das vorhandene, öffentliche Kanalnetz abzuleiten. Auch diese Kanalleitungen sind in der neuen Straße bereits vorhanden. Offene Vorfluter bestehen im Plangebiet nicht.

14.4 Abfallentsorgung

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung erfolgt über die einem Privatunternehmen übertragene, öffentliche Müllabfuhr gemäß der Satzung der Stadt Delmenhorst. Wiederverwertbare Rohstoffe werden gesondert entsorgt. Sonderabfälle sind vom Verursacher selbst den dafür bestimmten Entsorgungsanlagen der Vorschrift entsprechend zuzuführen.

14.5 Altlasten

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 211 liegen keine Hinweise auf eine mögliche Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen vor. Auf eine entsprechende Kennzeichnung im Bebauungsplan kann daher verzichtet werden. Soweit sich jedoch im Rahmen der Plandurchführung belastete Bereiche abzeichnen, hat eine ordnungsgemäße Entsorgung zu erfolgen.

14.6 Kampfmittel und Bombenblindgänger § 9 (5) BauGB

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 211 liegt im Rahmen der Mitwirkung gemäß § 4 (2) BauGB eine Stellungnahme der Bezirksregierung Hannover, Abt. Kampfmittelbeseitigung vor, nach der ein Verdacht auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel aus dem zweiten Weltkrieg nicht gegeben ist. Sollten im Rahmen der Plandurchführung jedoch Kampfmittel aufgefunden werden, sind diese ordnungsgemäß und fachgerecht zu entsorgen.

14.7 Belange der Denkmalpflege

Belange der Denkmalpflege werden durch die Planung nicht berührt, da im gesamten Planungsraum weder historische Anlagen noch denkmalwürdige Bauwerke vorhanden sind.

Zur Sicherung weiterer Nachforschungen wurde jedoch der Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, daß alle bei der Plandurchführung zutage tretenden ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunde bei der Denkmalbehörde (Untere Denkmalbehörde: Bauordnungsamt der Stadt Delmenhorst) oder einem Beauftragten für das Denkmalwesen zu melden sind.

14.8 Nachrichtliche Übernahmen

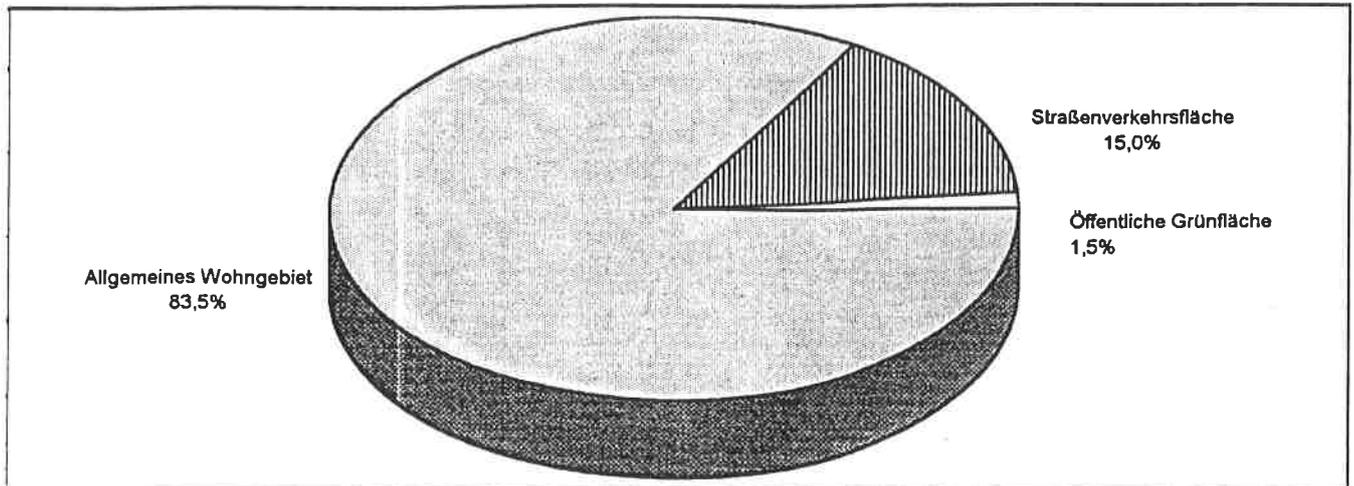
Das Planungsgebiet liegt insgesamt innerhalb der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes Delmenhorst-Wiekhorn. Auf der Grundlage des § 9 (6) BauGB wird eine entsprechende nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan unter Hinweis auf die Verordnung vom 19.08.1975 aufgenommen (siehe dazu auch Abschnitt 14.3).

15. Städtebauliche Daten

Flächengliederung

Von dem 6.850 qm großen Plangebiet sind ausgewiesen als:

1.	Allgemeine Wohngebiete gesamt:	ca. 5.720 m ² (83,5 %)
	davon Flächen mit Pflanzgeboten gem. § 9 (1) 25 BauGB ca. 690 qm	
2.	Straßenverkehrsflächen	ca. 1.030 m ² (15,0 %)
3.	Öffentliche Grünflächen	ca. 100 m ² (1,5 %)
	davon Straßengrün (Wendeplatz) ca. 30 qm	
Plangebiet gesamt:		ca. 6.850 m² (100.0 %)



16. Durchführung des Bebauungsplanes

Die für die Herstellung der öffentlichen Anlagen erforderlichen Grundstücksflächen sind, falls sie sich noch nicht im Eigentum des Baulastträgers befinden, für den vorgesehenen Zweck zu erwerben, auf diesen zu übertragen oder notfalls für den festgesetzten, öffentlichen Zweck zu enteignen. Der Bebauungsplan bildet dafür die rechtliche Grundlage.

Die Durchführung des Bebauungsplanes läßt eine Notwendigkeit zur Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 180 BauGB nicht erkennen, da eine nachteilige Auswirkung auf die persönlichen Lebensumstände im Planungsgebiet wohnender oder arbeitender Menschen hierdurch nicht ausgelöst wird.

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine Bereitstellung öffentlicher Haushaltsmittel, da die Herstellung der Erschließungsanlagen sowie der Kompensationsmaßnahmen im Rahmen eines Erschließungsvertrages durch den Bauträger auf eigene Rechnung erfolgt. Nach Fertigstellung der gesamten Anlage wird die Erschließungsanlage kostenfrei in das öffentliche Eigentum übertragen.

17. Verfahrensvermerke

Der Satzungsbeschluß des Rates vom 07.06.1989 zum bisherigen Bebauungsplan Nr. 211 ist mit dem Satzungsbeschluß zum vorliegenden Plan aufzuheben.

Der Bebauungsplan Nr. 211 „Erlhorst“ tritt einschließlich dieser Begründung mit der Bekanntgabe nach § 12 BauGB in Kraft.

Mit Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes Nr. 211 werden alle innerhalb seines Geltungsbereiches bestehenden, früheren Bebauungspläne aufgehoben und durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der zur Zeit gültigen Fassung und
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), bekanntgemacht am 23. Januar 1990, in der zur Zeit gültigen Fassung.

Delmenhorst, den 23.09.1997

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
In Vertretung



K. Keller
Stadtbaurat

Stadtplanungsamt



U. Ihm