

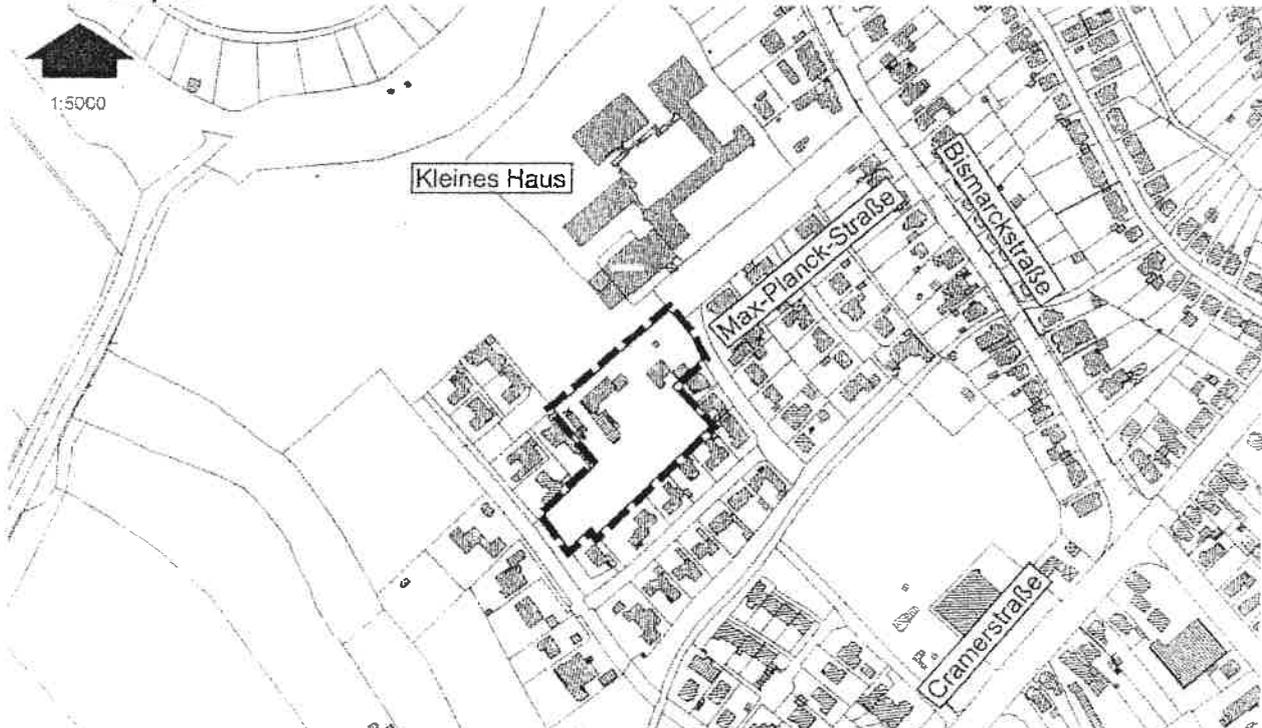
Stadt Delmenhorst



Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 214 „Max-Planck-Straße“

für einen Teilbereich zwischen der Max-Planck-Straße und
der Max-von-Laue-Straße

Übersichtsplan



Bearbeitet:

Rechtskräftig seit 12. Juli 2003
Dipl. Ing. B. Bringmann

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planaufstellung und Änderungsbeschluss	Seite 3
2.	Planunterlage	Seite 3
3.	Lage, räumliche Begrenzung und allgemeine Beschreibung des Geltungsbereiches des Änderungsplanes	Seite 3
4.	Anschlussplanungen	Seite 4
5.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	Seite 4
6.	Vorbereitende Bauleitplanung / Voraussetzungen des § 8 (3) BauGB	Seite 4
7.	Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen	Seite 4
8.	Anlass der Planänderung / Ziele und Zwecke der Planänderung	Seite 4
9.	Planinhalte	Seite 5
9.1	Art der baulichen Nutzung	Seite 5
9.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen	Seite 5
10.	Verkehrliche Erschließung	Seite 5
11.	Ver- und Entsorgung	Seite 6
12.	Ableitung des Niederschlagswassers	Seite 6
13.	Kinderspielplatz	Seite 6
14.	Nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6) BauGB	Seite 7
15.	Umweltschützende Belange nach § 1 (5) 7. BauGB	Seite 7
15.1	Allgemeine Beschreibung des Planungsgebietes	Seite 7
15.2	Umweltbericht	Seite 7
15.3	Eingriffsregelung	Seite 8
15.3.1	Bestandsaufnahme und Eingriffsbilanzierung	Seite 8
15.3.2	Aufwirkung der Planung auf Natur und Landschaft	Seite 9
15.3.3	Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes	Seite 9
15.3.4	Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes	Seite 10
16.	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) und § 1 (6) BauGB	Seite 10
17.	Durchführung des Bebauungsplanes	Seite 11
18.	Städtebauliche Daten	Seite 11
19.	Verfahrensvermerke	Seite 12

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 214 "Max-Planck-Straße"

für einen Teilbereich zwischen der Max-Planck-Straße und der Max-von-Laue-Straße

1. Planaufstellung und Änderungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 214 ist am 22.09.1989 rechtsverbindlich geworden. Den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 11.07.2000 gefasst. Der Änderungsbeschluss wurde am 01.09.2000 bekannt gemacht.

2. Planunterlage

Als Planunterlage dient eine Karte im Maßstab 1:500, ausgefertigt von der Vermessungs- und Katasterbehörde Oldenburger Land / Katasteramt Delmenhorst mit Stand vom 21.01.2000.

3. Lage, räumliche Begrenzung und allgemeine Beschreibung des Geltungsbereiches des Änderungsplanes

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand der Innenstadt (Entfernung zum Stadtzentrum ca. 0,8 km) direkt an der Südseite der Max-Planck-Straße. Es handelt sich dabei um die Flächen des ehemaligen städtischen Gartenamtes (der heutigen Abteilung Stadtgrün des Tiefbauamtes) mit Einrichtungen wie Verwaltung, Bauhof, Gartenbaubetrieb und Baumschule. Diese Nutzungen werden zum Teil derzeit zwar noch betrieben, sie sollen aber kurzfristig in den Bereich des ehemaligen Kasernengeländes an der Wildeshäuser Straße verlegt bzw. in andere Gebäude der Stadtverwaltung integriert werden.

Das Plangebiet liegt inmitten eines älteren Wohnquartiers. Größere und kleinere, vorwiegend Einfamilienhäuser aus den 60er Jahren prägen die nähere Umgebung.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich das Gymnasium an der Max-Planck-Straße und die Theater- und Veranstaltungsstätte „Kleines Haus“. Weitere Infrastruktureinrichtungen liegen in der Nähe bzw. sind gut zu erreichen.

Die Haltestelle „Max-Planck-Straße“ im Zuge der Delbus-Linie 202 liegt in ca. 250 m Entfernung. Damit ist die Anbindung sowohl an das örtliche als auch das überörtliche ÖPNV-Netz gegeben.

Ebenfalls auf kurzem Wege erreichbar sind die Graftanlagen und das Landschaftsschutzgebiet „Wiekhorn-Graftanlagen“ mit ihren Naherholungsmöglichkeiten.

4. Anschlussplanungen

Der Änderungsbereich war bisher Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 214 vom 22.09.1989. In diesem Bebauungsplan sind umfangreiche Wohngebiete festgesetzt. Die Bebauung ist schon seit den 60er Jahren vorhanden.

In der weiteren Umgebung schließen sich die Bebauungspläne Nr. 1, Nr. 3 und Nr. 101 mit festgesetzten Wohn- und Mischgebieten an.

Für Teile der Graftanlagen und der Flächen des Landschaftsschutzgebietes „Wiekhorn-Graftanlagen“ besteht der Bebauungsplan Nr. 1. Die übrigen Flächen sind dem Außenbereich zugeordnet.

5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) wird der Stadt Delmenhorst die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen mit dem Aufgabenschwerpunkt der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten auch über den eigenen Bedarf hinaus.

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 beitragen.

Mit der vorliegenden Planung wird den Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung entsprochen.

6. Vorbereitende Bauleitplanung / Voraussetzungen des § 8 (3) BauGB

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 stellt den Planungsraum als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Städtische Gärtnerei“ dar.

Vorbereitend für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 214 zur Ausweisung von Wohnbauflächen wird der Flächennutzungsplan auf der Grundlage des § 8 (3) Baugesetzbuch (BauGB) geändert. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes - Teilabschnitt 79 – werden die bisher dargestellten Grünflächen in Wohnbauflächen umgewandelt. Der Beschluss des Rates der Stadt, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 214 zu ändern, wurde am 11.07.2000 gefasst.

7. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen

Vorrangige Fachplanungen, die bei dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 214 zu berücksichtigen sind, liegen erkennbar nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt. Die Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen ihrer Beteiligung ebenfalls nicht auf die Berücksichtigung derartiger Planungen hingewiesen.

8. Anlass der Planänderung / Ziele und Zwecke der Planänderung

Wie bereits erwähnt, soll die heutige Nutzung in den Bereich des neuen Bauhofes an der Wildeshäuser Straße und in andere Gebäude der Stadtverwaltung verlegt werden. Eine Folgenutzung durch städtische Dienststellen oder Einrichtungen ist

nicht beabsichtigt. Der Bedarf zur Unterbringung sonstiger öffentlicher Einrichtungen ist heute erkennbar nicht gegeben.

Aus dieser Sachlage heraus und aufgrund der bestehenden Wohnbebauung in der Umgebung bietet es an, hier ebenfalls Flächen für den Wohnungsbau zu entwickeln.

9. Planinhalte

9.1 Art der baulichen Nutzung

Im Änderungsbereich sollen sich Art und Umfang der Nutzungen aus der Umgebung fortsetzen können. Derrientsprechend werden im Änderungsplan allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Im Plangebiet werden jedoch die gemäß § 4 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen generell ausgeschlossen. Konflikte mit der schon vorherrschenden Wohnnutzung lassen sich so vermeiden.

9.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

Im Planbereich soll mit Rücksicht auf die umgebende Wohnbebauung nur eine schonende Nachverdichtung ermöglicht werden. Durch Festlegung einer Mindestgrundstücksgröße sowie Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen je Baugrundstück auf 1 Wohnung wird die künftige bauliche Dichte deutlich geringer sein als sie in der Umgebung vorhanden bzw. zulässig ist. Ebenso werden die geringere Grundflächenzahl und das zulässige Maß der Überschreitung durch Anlagen nach § 19 (4) BauNVO dazu beitragen, dass ein weitaus kleinerer Grundstücksanteil versiegelt werden darf als es für die Grundstücke in der Umgebung zugelassen wurde.

In Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 214 sollen im Änderungsbereich ebenfalls keine ausbaufähigen Dachgeschosse zugelassen werden. Zulässig ist ein Vollgeschoss mit Begrenzung der Firsthöhe auf 5,5 m und möglichen Traufhöhen zwischen 1,5 m und 3,5 m.

Für das Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, nach der bauliche Anlagen eine maximale Ausdehnung von 20 m nicht überschreiten dürfen. Mit der abweichenden Bauweise wird erreicht, dass bei der denkbaren Zusammenlegung mehrerer Baugrundstücke städtebaulich unerwünschte lange Baukörper entstehen können, die sich deutlich von der vorhandenen und nach dem städtebaulichen Konzept beabsichtigten Bebauung abheben.

Bedingt durch die ausgeschlossene Möglichkeit Wohnräume im Dachgeschoss zu errichten wurden die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend großzügig gefasst. Damit können unterschiedliche Gebäudestellungen bzw. Anordnungen von Gebäuden auf den Grundstücken ermöglicht werden.

10. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über eine von der Max-Planck-Straße abgehende Erschließungsstraße, die im Baugebiet mit einer Wendeanlage endet. Die Wendeanlage ist so ausgebildet, dass für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge die Möglichkeit zum Wenden besteht. Um die

abseits der Wendeanlage gelegenen Grundstücke erreichen zu können, werden zur Erschließung zwei Stichwege angelegt.

Die Grundstücke sind über die Planstraße zu erschließen. Dazu setzt der Bebauungsplan entlang der Max-Planck-Straße ein Anschlussverbot fest (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt). Zwei vorhandene Zufahrten können zur Erschließung jedoch weiter genutzt werden. Diese Bereiche wurden als „Ein- und Ausfahrtsbereich“ im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Zuge der Herstellung der Planstraße sind innerhalb des Straßenkörpers der Max-Planck-Straße - jedoch außerhalb des Plangebietes - Umbaumaßnahmen erforderlich (siehe auch Kapitel 17).

11. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über das vorhandene öffentliche Leitungsnetz, dass zu diesem Zweck erweitert werden muss. Ausgenommen hiervon ist die Ableitung des Niederschlagswassers (siehe folgendes Kapitel).

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.

12. Ableitung des Niederschlagswassers

Die ordnungsgemäße Verlegung der Straßenkanäle würde die Aufhöhung des vorhandenen Geländes um ca. 0,30 m erfordern. Da diese Erhöhung ohnehin zwingend erforderlich ist, erfüllt das Baugebiet gleichermaßen die Voraussetzungen für eine Versickerung des Niederschlagswassers, da auch die weiteren Randbedingungen für eine Versickerung gegeben sind:

- Der Durchlässigkeitsbeiwert des Bodens ist größer als 5×10^{-5} .
- Der höchste zu erwartende Grundwasserstand ist mehr als 1,0 m von der Versickerungsebene entfernt.
- Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 700 m^2 ($> 600 \text{ m}^2$).
- Die Grundflächenzahl zuzüglich der nach § 19 (4) BauNVO zulässigen Überschreitung ist kleiner als 0,4 (0,3 zzgl. 30 % Überschreitung = 0,39).

Im Bebauungsplan wurde textlich festgelegt, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu versickern ist und dafür nur oberflächige Versickerungsanlagen wie Flächen oder Mulden zulässig sind.

Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist ebenfalls zu versickern (siehe textliche Festsetzung).

13. Kinderspielplatz

Gemäß § 3 (2) des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze (NSpPG) in der Fassung der Änderung vom 19.09.1989 ist einem Baugebiet ein Kinderspielplatz zuzuordnen, dessen Größe mindestens 2 % der im Baugebiet zulässigen Geschossfläche umfasst aber auch mindestens eine nutzbare Spielfläche von 300 m^2 aufweist. Für das ca. 6300 m^2 große allgemeine Wohngebiet im Änderungsplan wird aufgrund der zugelassenen Bebauung mit einem Vollgeschoss zwar kei-

ne Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt; deshalb soll zur Ermittlung des gesetzlich erforderlichen Spielplatzbedarfs stattdessen die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 zugrunde gelegt werden. Für das Plangebiet sind danach lediglich ca. 40 m² nutzbare Spielplatzflächen nachzuweisen.

Aufgrund des geringen Bedarfs und der gesetzlichen Anforderung an die Mindestgröße wird es nicht für sinnvoll gehalten, einen gebietsspezifischen Kinderspielplatz auszuweisen. In der Umgebung schließen sich die weitläufigen Parkanlagen der Graft mit Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten an. Innerhalb der Graftanlagen befindet sich in ca. 500 m Entfernung eine mehr als 400 m² große Sandspielfläche mit Spielgeräten. Gegenüber dem Planungsgebiet stehen die Außensportflächen des Max-Planck-Gymnasiums außerhalb der Unterrichtszeiten zur Verfügung. Den gesetzlichen Anforderungen kann somit weitestgehend entsprochen werden.

14. Nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6) BauGB

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Delmenhorst-Wiekhorn. Der Gebots- und Verbotskatalog gemäß § 3 sowie die übrigen Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung vom 19.08.1975 sind zu beachten. Durch den Bebauungsplan und die dadurch ermöglichten Nutzungen sind allerdings keine Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu erwarten.

15. Umweltschützende Belange nach § 1 (5) 7. BauGB

15.1 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet mit einer Größe von ca. 0,86 ha liegt am Rande des Stadtzentrums von Delmenhorst. Es ist umgeben von seit Jahrzehnten vorhandener Wohnbebauung mit ihren Haus- und Ziergärten. Auf der Fläche sind zur Zeit noch Verwaltung, Bauhof, Gartenbaubetrieb und Baumschule der Abteilung Stadtgrün des Tiefbauamtes (ehemaliges Gartenamt) mit entsprechend intensiver Nutzung untergebracht. Im Hinblick auf die schon bestehende Nutzung wurden im Bebauungsplan Nr. 214 eine Fläche für den Gemeinbedarf für Einrichtungen der städtischen Verwaltung und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Städtische Gärtnerei“ ausgewiesen.

Da die Nutzung erst noch aufgegeben werden soll, sind im Planbereich noch sämtliche Baulichkeiten vorhanden. An das Gebäude Max-Planck-Straße 5 schließt sich ein strukturreicher Garten mit Großbäumen an sowie eine Rasenfläche mit älterem Baumbestand. Neben versiegelten Flächen prägen weitere heimische aber auch standortfremde Gehölze und unversiegelte Flächen mit sandigem oder lehmig-kiesigem Material das Plangebiet. Am südwestlichen Rand stehen die Bäume der angrenzenden Parkanlage.

15.2 Umweltbericht

Die wesentliche Festsetzung im Planbereich lautet entsprechend dem beschlossenen städtebaulichen Konzept „allgemeine Wohngebiete“. Diese Festsetzung wird ergänzt durch verschiedene Festsetzungen, die die jeweiligen Maßnahmen beschreiben bzw. festlegen, die dazu beitragen, die Veränderungen der Umwelt so gering wie möglich zu halten bzw. auszugleichen.

Erhaltenswerter Baumbestand wird – soweit er den geplanten Nutzungen nicht entgegensteht – zur weiteren Erhaltung festgesetzt. Weitere Bäume im

Plangebiet unterliegen den Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Delmenhorst.

In textlichen Festsetzungen ist u.a. die Mindestgrundstücksgröße, die Anzahl der Wohnungen je Baugrundstück, die zulässige Höhe der Gebäude, die Ausführung der Wege- und Stellplatzflächen sowie die Bepflanzung der Baugrundstücke geregelt.

Zum Änderungsverfahren wurde ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erarbeitet (siehe Kapitel 15.3). Sonstige Fachbeiträge sind nach dem heutigem Stand der Planung nicht erforderlich.

Mit einer Gesamtgröße von lediglich 0,86 ha liegt das Plangebiet deutlich unterhalb des Schwellenwertes der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben. Ein detaillierter Umweltbericht und weitergehende Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern sind deshalb nicht erforderlich.

15.3 Eingriffsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Naturschutzgesetzgebung sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Sind im Rahmen städtebaulicher Planungen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Abwägung nach § 1 (6) BauGB zu entscheiden. Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 214 wird ein Eingriff vorbereitet, so dass entsprechende Prüfungen und Aussagen erforderlich sind.

15.3.1 Bestandsaufnahme und Eingriffsbilanzierung

Im Februar 2000 wurde eine Bestandsaufnahme von Flora und Fauna vorgenommen (Biotoptypenerfassung) mit anschließender Bewertung und Eingriffsbilanzierung. Der Fachbeitrag wurde abschließend im Februar 2002 erarbeitet.

Die unterschiedlichen Bewertungsaspekte sowie die Bewertungsergebnisse können dem Fachbeitrag zur Eingriffsregelung (landschaftspflegerischer Begleitplan), der Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung ist, entnommen werden.

Im Fachbeitrag ist u.a. dargelegt, dass der Standort für die Weiterentwicklung der Wohnbebauung geeignet ist, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt werden können:

- Die Biotoptypen mit besonderem Schutzanspruch sind zu erhalten.
- Es ist eine Bebauung mit geringer baulicher Dichte auf entsprechend großen Baugrundstücken anzustreben, die sich in das bisherige Stadtbild integriert.

Der Eingriffsbilanzierung lag zunächst das am 10.07.2000 vom Rat der Stadt beschlossene städtebauliche Konzept mit seinen städtebaulichen Rahmenbedingungen zugrunde. Nach Erarbei-

tung des Bebauungsplanentwurfes wurde eine Aktualisierung vorgenommen. Nach der rechnerischen Bilanz stellt sich die Situation wie folgt dar:

Flächenwert des Eingriffs (Planung)	4003 Punkte
Flächenwert des Ist-Zustandes	6513 Punkte
Ausgleichs-/Ersatz-Flächenwert	-2510 Punkte

Davon entfallen auf die öffentlichen Flächen -837 Punkte und auf die privaten Flächen -1673 Punkte.

15.3.2 Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist nur zum geringeren Teil mit den Gebäuden des ehemaligen städtischen Gartenamtes bebaut. Der überwiegende Teil der Flächen diente bisher als Gartenbaubetrieb und Baumschule mit entsprechend gering versiegeltem Flächenanteil. Ein Eingriff in den Naturhaushalt erfolgt durch die zusätzliche Versiegelung von Boden durch die Bebauung mit Gebäuden und Straßen. Der mögliche Grad der Versiegelung und damit der Eingriff in den Bodenhaushalt durch Verlust von Versickerungsflächen für das Niederschlagswasser ist im Rahmen der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt worden.

Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden bei Umsetzung des Bebauungsplanes als geringfügig und nicht erheblich eingestuft.

15.3.3 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 zu dieser Bebauungsplanänderung ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt worden, in dem die landschaftspflegerischen Maßnahmen und Kompensationsvorschläge beschrieben sind.

Besonders wichtige Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs wie z.B. die Art der Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten, die Versickerung des auf den Baugrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers sowie die Einschränkung der zulässigen Überschreitung der Anlagen nach § 19 (4) BauNVO u.ä. sind in textliche Festsetzungen gefasst. In textlichen Festsetzungen sind ebenfalls die Maßnahmen zur Kompensation innerhalb des Plangebietes beschrieben.

Den Eingriffen auf den privaten und öffentlichen Flächen sind die in den textlichen Festsetzungen beschriebenen Kompensationsmaßnahmen zugeordnet worden.

15.3.4 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Mit Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes kann der Eingriff in Natur und Landschaft nicht vollständig ausgeglichen werden. Nach Aussage des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung verbleibt ein rechnerisches Defizit von – 2115 Punkten (- 1390 Punkte im Bereich des allgemeinen Wohngebietes und – 725 Punkte im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche).

Die Stadt Delmenhorst ist Eigentümerin der Flurstücke 173/5 und 242/3 der Flur 14 in der Gemarkung Ganderkesee (Bereich der Altdeponie in Elmelo – siehe Anlage). Die Flächen sind heute lediglich von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft und daher besonders für die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen geeignet. Für das 10 ha große Areal erarbeitet ein Landschaftsplaner im Auftrag der Stadt das Maßnahmenkonzept. Die für die Umsetzung der Maßnahmen erforderlichen Finanzmittel stehen seitens der Stadt zur Verfügung, so dass eine zeitnahe Realisierung der Maßnahmen gewährleistet ist. Die Kompensation ist damit sichergestellt.

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

Mit der Aufstellung von Bebauungsplänen sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden. Bebauungspläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Bei den im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 214 „Max-Planck-Straße“ getroffenen Festsetzungen werden insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse vor dem Hintergrund eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden berücksichtigt. Mit der Realisierung von Wohnungsbau wird die Bebauung in dieser innenstadtnahen Lage sinnvoll und schonend abgerundet.

Allerdings treffen zwei wesentliche Belange aufeinander: die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die Belange zur Schaffung von Wohnraum. Eine eingehende Prüfung der Belange ergab folgendes:

Mit der Berücksichtigung der Forderung des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG) nach Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sowie der Schaffung von dazu erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planbereiches sind die Belange von Natur und Landschaft soweit 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, soziales Bezugsfeld) den Aufwand der Erschließung gering halten.

Innerhalb des Gebietes kann der durch den geplanten Eingriff zu erwartende Verlust an Werten von Natur und Landschaft nicht vollständig ausgeglichen werden. Die vorgesehene Siedlungsdichte stellt schon die untere Grenze für eine sinnvolle Bebauung dar und benötigt ihrerseits entsprechende Flächen zumal das Niederschlagswasser versickert werden soll. Im Rahmen der Abwägung wird dem Vorteil

der Nachverdichtung an einem integrierten Stand das größere Gewicht gegenüber dem vollständigen Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft beigemessen. Durch entsprechende Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes werden insgesamt 80 % des Wertverlustes ausgeglichen.

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

17. Durchführung des Bebauungsplanes

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 214 „Max-Planck-Straße“ schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Wohnnutzung und die Erschließung des Plangebietes.

Vor Durchführung der Hochbaumaßnahmen ist die Erschließung der Baugrundstücke sicherzustellen, d.h. die Abbrüche der baulichen Anlagen sind zumindest teilweise vorzunehmen, die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu verlegen und die Planstraße ist zumindest als sogenannte Baustraße herzustellen. Damit die Planstraße verkehrlich an die Max-Planck-Straße angeschlossen werden kann, sind innerhalb des Straßenkörpers Umbaumaßnahmen erforderlich. Dabei muss der Parkstreifen in der Straßenmitte unterbrochen und teilweise neu gestaltet werden (Pflasterarbeiten, Anpflanzungen u.ä.).

Nach heutigem Stand werden die Kosten auf ca. 135.000 € geschätzt. Darin sind die Kosten für die Baureifmachung, den Straßenbau (einschl. Umbaumaßnahmen in der Max-Planck-Straße), die Verlegung des Schmutzwasserkanals, die Bepflanzung und die StraÙebeleuchtung enthalten. Eine Kostenschätzung für die Abbrucharbeiten der Betriebsgebäude liegt noch nicht vor.

Die Kosten werden den städtischen Haushalt nur vorübergehend belasten. Sie werden über satzungsgemäÙe Beiträge auf die jeweiligen Grundstücke anteilig umgelegt. Von der Bereitstellung der Haushaltsmittel im Jahre 2003 kann ausgegangen werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind zeitnah durchzuführen. Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen ist durch Mittelbereitstellung im Haushalt bereits sichergestellt.

18. Städtebauliche Daten

Von insgesamt ca. 0.86 ha Plangebietsfläche sind ausgewiesen als:

Allgemeine Wohngebiete	0,63 ha = 73,9 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,12 ha = 13,4 %
Private Grünflächen	0,10 ha = 11,1 %
<u>Öffentliche Grünflächen</u>	<u>0,01 ha = 1,6 %</u>
	100 %

19. Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss	11.07.2000
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	11.09.2000 bis 02.10.2000
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	10.08.2000 bis 22.09.2000
Öffentliche Auslegung	02.12.2002 bis 02.01.2003
Satzungsbeschluss	25.03.2003

Mit der Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 214 „Max-Planck-Straße“ nach § 40 (3) Baugesetzbuch (BauGB) treten alle bis dahin rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 214 außer Kraft.

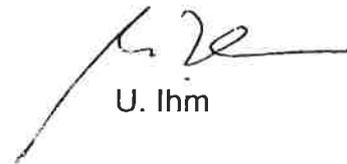
Delmenhorst, den 26. März 2003

Stadt Delmenhorst
Der Oberbürgermeister
In Vertretung



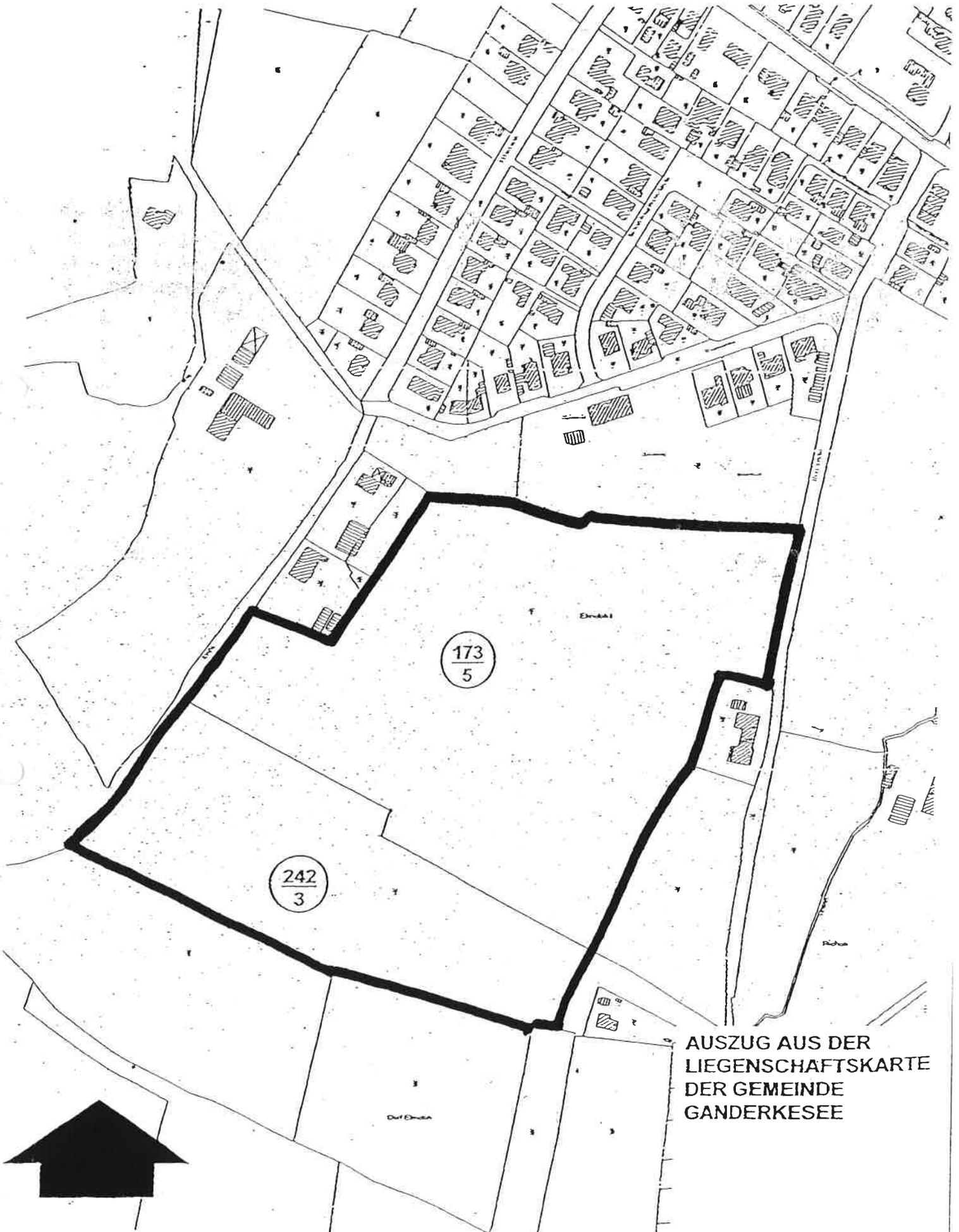
K. Keller
Stadtbaurat

Stadtplanungsamt
Im Auftrag



U. Ihm

Gemarkung Ganderkesee / Flur 14
M. 1:3000



AUSZUG AUS DER
LIEGENSCHAFTSKARTE
DER GEMEINDE
GANDERKESEE



Flächen für Kompensationsmaßnahmen