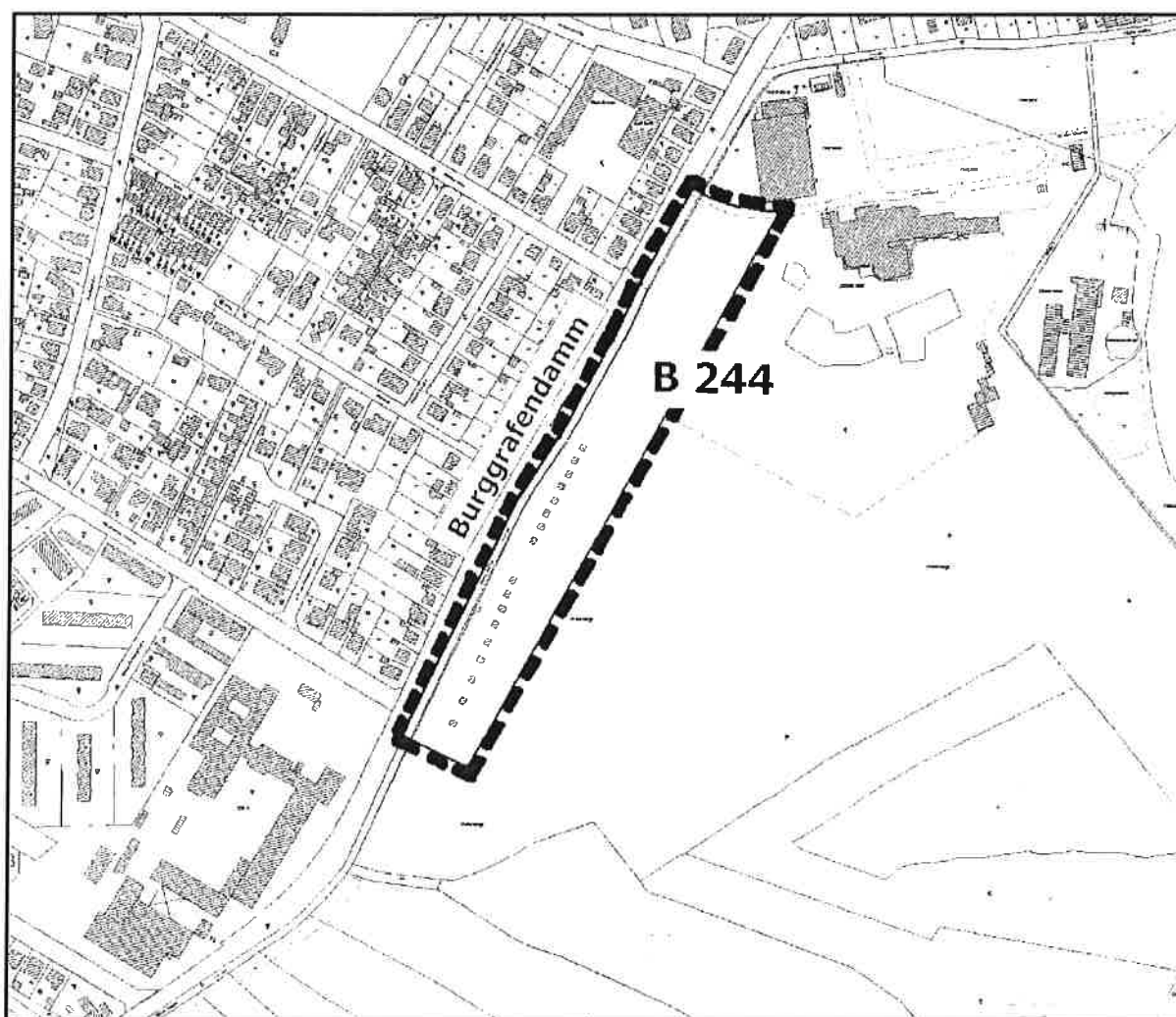


Begründung zum Bebauungsplan Nr. 244 „Östlich Burggrafendamm“

für einen Bereich zwischen Burggrafendamm und Delmewanderweg

Übersichtsplan (unmaßstäblich)



Rechtskräftig seit: 22.09.2011
Bearbeitet: Dipl.-Ing. Bärbel Bringmann
Stadt Delmenhorst / Fachdienst Stadtplanung

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planaufstellung/Aufstellungsbeschluss	Seite 3
2. Planunterlage	Seite 3
3. Lage und räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches	Seite 3
4. Vorhandene Planungen und Anschlussplanungen	Seite 3
5. Erforderlichkeit und Planungsanlass	Seite 3
6. Prüfung der Voraussetzungen für die Durchführung eines Bebauungsplan- verfahrens auf der Grundlage des § 13 a BauGB	Seite 4
7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	Seite 4
8. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung	Seite 4
9. Wasserschutzgebiet und Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen	Seite 4
10. Planungsziele/Städtebauliches Konzept	Seite 5
11. Planinhalt	Seite 5
11.1 Flächen für den Gemeinbedarf	Seite 5
11.2 Maß der baulichen Nutzung	Seite 5
11.2.1 Geschossflächenzahl	Seite 5
11.2.2 Grundflächenzahl	Seite 5
11.2.3 Zahl der Vollgeschosse	Seite 6
11.2.4 Bauweise und Baugrenzen	Seite 6
12. Dauerkleingärten	Seite 6
13. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	Seite 7
14. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Seite 7
15. Erschließung/Belange des Verkehrs	Seite 7
16. Ver- und Entsorgung	Seite 7
16.1 Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser	Seite 7
16.2 Entwässerung	Seite 8
16.3 Abfallentsorgung	Seite 8
16.4 Öffentlicher Personennahverkehr	Seite 8
17. Belange der Denkmalpflege	Seite 8
18. Betrachtung der städtebaulichen und städtebaurechtlichen Situation	Seite 8
18.1 Ausgangslage	Seite 9
18.2 Städtische Ziele	Seite 9
18.3 Vorhandene Schutzansprüche und Abwägung der Schutzansprüche	Seite 9
18.3.1 Das Freizeitbad mit Umfeld	Seite 9
18.3.2 Das reine Wohngebiet westlich des Burggrafendamm	Seite 9
18.3.3 Die Kleingartenanlage	Seite 10
18.3.4 Das Vereinsheim	Seite 10
18.4 Fazit	Seite 10
19. Kampfmittel aus dem II. Weltkrieg	Seite 10
20. Erfordernis eines Umweltberichtes	Seite 11
21. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) bis (7) BauGB	Seite 11
22. Städtebauliche Daten	Seite 12
23. Verfahrensablauf	Seite 12

1. Planaufstellung/Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 08.09.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 244 „Östlich Burggrafendamm“ für einen Bereich zwischen Burggrafendamm und Delmewanderweg beschlossen. Die Veröffentlichung dieses Beschlusses gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) erfolgte am 14.10.2010 in den Delmenhorster Tageszeitungen.

2. Planunterlage

Die Planunterlage basiert auf der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) der Behörden für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Cloppenburg – Katasteramt Delmenhorst – (seit 01.01.2011: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Cloppenburg – Katasteramt Delmenhorst) und weist den Stand vom 12.11.2010 aus. Die Zeichnung wird im Maßstab 1:1000 ausgegeben. Sie stellt alle für den Bebauungsplan relevanten baulichen Anlagen und Grenzen im Plangebiet selbst und in der unmittelbaren Umgebung zum Zeitpunkt der Planaufstellung vollständig dar.

3. Lage und räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches

Der ca. 2,6 ha große Planbereich liegt im westlichen Stadtgebiet am Rande der Innenstadt (Entfernung ca. 0,7 km) und umfasst den Bereich der städtischen Kleingartenanlage an der Ostseite des Burggrafendamm. Die genaue Lage des Plangebietes kann dem Deckblatt zu dieser Begründung entnommen werden.

4. Vorhandene Planungen und Anschlussplanungen

Für die Fläche besteht der Bebauungsplan Nr. 1 "Innenstadt" vom 06.02.1964. Sie ist Bestandteil einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Stellplätze" und direkt benachbart "Hallen-Freibad".

Im Westen schließen sich der Bebauungsplan Nr. 2 vom 25.07.1964 mit der Ausweisung reiner Wohngebiete und unbeplante Innenbereiche an, die ebenfalls für Wohnzwecke genutzt werden.

Im Norden grenzt der Bebauungsplan Nr. 159 vom 12.10.1979 an. Festgesetzt sind dort die Gemeinbedarfsfläche der Sporthalle Am Stadtbad sowie der Park- und Festplatz "Graftwiesen".

5. Erforderlichkeit und Planungsanlass

Auf dem Gelände des Freizeitbades "Delfina" befindet sich zurzeit noch das Vereinsheim der Deutschen Lebensrettungsgesellschaft (DLRG) und des Delmenhorster Schwimmvereins von 1905 e.V. (DSV 05). Im Zuge der Neuerrichtung des Freizeitbades muss für diese Einrichtung ein Ersatzstandort bereitgestellt werden. Umfangreiche Voruntersuchungen haben ergeben, dass sich eine Fläche innerhalb der heutigen Kleingartenanlage an der Ostseite des Burggrafendamm aufgrund der für den Übungs- und Trainingsbetrieb zwingend erforderlichen Nähe zum Freizeitbad besonders für die Neuerrichtung des Vereinsheims eignet.

In den 1980er Jahren wurden Bebauungspläne mit dem Ziel aufgestellt, die bestehenden Kleingartenanlagen im Stadtgebiet planungsrechtlich zu sichern. U.a. sollte auch für die Kleingartenanlage an der Ostseite des Burggrafendamm der Bebauungsplan Nr. 244 aufgestellt werden. Im Laufe des Verfahrens wurde jedoch erkannt, dass wasserrechtliche Vorschriften der Aufstellung eines Bebauungsplanes entgegenstanden. Die Fläche lag zu diesem Zeitpunkt in der Schutzzone II des Wasserschutzgebietes Delmenhorst-Wiekhorn. Dort war die Errichtung von Kleingärten verboten.

Die Trinkwasserförderung wurde inzwischen eingestellt. Der einzige Hinderungsgrund für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 244 ist somit entfallen. Das Verfahren kann daher wieder aufgegriffen und die Kleingartenanlage planungsrechtlich gesichert werden.

6. Prüfung der Voraussetzungen für die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage des § 13 a BauGB

Ein Bebauungsplan, der der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) dient, kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden, wenn besondere Voraussetzungen erfüllt sind.

Die Voraussetzungen wurden zunächst anhand der Bestimmungen des § 13 a (1) 1. und 2. BauGB geprüft. Im Ergebnis wird der Schwellenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauNVO deutlich unterschritten. Die zulässige Grundfläche beträgt rd. 7.500 m². Die Voraussetzungen, das Verfahren auf der Grundlage des § 13 a BauGB durchzuführen, sind somit erfüllt.

7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" dar.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches soll eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Vereinsheim" ausgewiesen werden. Demzufolge muss ein Teil der Grünflächen in Flächen für den Gemeinbedarf umgewandelt werden.

Da das Bebauungsplanverfahren Nr. 244 "Östlich Burggrafendamm" der Innenentwicklung dient und im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt wird, soll der Flächennutzungsplan zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Berichtigung – Teilabschnitt 112 – "Vereinsheim" angepasst werden (§ 13 a (2) Nr. 2 BauGB). Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

8. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) wird der Stadt Delmenhorst die Funktion eines Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums zugewiesen mit dem Aufgabenschwerpunkt der Sicherung und Entwicklung von u.a. Wohn- und Arbeitsstätten wie auch der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung in Bezug auf Sport, Freizeit und Erholung.

Aus dieser landespolitischen Funktionszuweisung lassen sich kommunale Handlungs- und Maßnahmenschritte ableiten, die auch in Delmenhorst zur Sicherung und Entwicklung der Kontinuität städtischer Wachstumsprozesse beizutragen haben.

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

9. Wasserschutzgebiet und Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen

Als zu berücksichtigende Fachplanung bestand bisher das Wasserschutzgebiet "Delmenhorst-Wiekhorn". Das Plangebiet lag in der Wasserschutzzone II. Die Trinkwasserförderung im Bereich des Wasserwerks "An den Graften" wurde im Januar 2011 eingestellt. Die Verordnung zur Aufhebung des Wasserschutzgebietes hat der Rat der Stadt bereits am 23.06.2009 beschlossen. Die Verordnung ist am 21.01.2011 in Kraft getreten.

Sonstige vorrangige Fachplanungen, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 244 „Östlich Burggrafendamm“ zu berücksichtigen sind, liegen nach dem heutigen Stand der Planung nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

10. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Neuerrichtung eines Vereinsheims für die DLRG und den DSV 05 südlich der westlichen Zufahrt zum "Delfina" bzw. zum Park- und Festplatz "Graftwiesen" vor. Mit der Neuerrichtung ist die Aufgabe von drei Kleingärten verbunden. Sofern die heutigen Pächter es wünschen, besteht nach Aussage des Kleingartenvereins die Möglichkeit, einen anderen Garten in der Anlage oder in einer anderen Anlage des Vereins innerhalb des Stadtgebietes zu pachten.

Der verbleibende Teil der Kleingartenanlage soll langfristig planungsrechtlich gesichert werden und im Bebauungsplan als Fläche für Dauerkleingärten ausgewiesen werden.

Westlich der Kleingartenanlage verläuft der öffentliche Wasserzug "Kleine Delme". Das städtebauliche Konzept berücksichtigt den nach wasserrechtlichen Vorschriften erforderlichen Gewässerrandstreifen.

In Höhe des Stubbenweges ist heute eine Verbindung zwischen Delmewanderweg und Burggrafendamm mit einer Brücke über den Wasserzug "Kleine Delme" vorhanden. Im Bebauungsplan soll diese Wegeverbindung planungsrechtlich gesichert werden.

Die westliche Zufahrt zum "Delfina" bzw. zum Park- und Festplatz "Graftwiesen" soll im Zuge der Neuerrichtung des Freizeitbades "Delfina" komfortabler ausgebaut und mit beidseitigen Gehwegen versehen werden. Das städtebauliche Konzept berücksichtigt bereits den dafür erforderlichen Flächenbedarf.

11. Planinhalt

11.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Südlich der westlichen Zufahrt zum Park- und Festplatz "Graftwiesen" setzt der Bebauungsplan künftig eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Vereinshaus" fest. In diesem Bereich soll kurzfristig der Ersatzbau für das Vereinshaus der DLRG und des DSV 05 errichtet werden, da der heutige Standort auf dem benachbarten Delfina-Gelände im Zuge der Neuerrichtung des Freizeitbades aufgegeben werden muss.

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass die künftige Geländeoberfläche aus Gründen des Hochwasserschutzes nicht tiefer liegen darf als 8,35 m über NN. Die vorhandene Geländehöhe beträgt ca. 7,60 m über NN.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

11.2.1 Geschossflächenzahl

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wurde im Hinblick auf eine günstigere Ausnutzbarkeit des Grundstücks verzichtet.

11.2.2 Grundflächenzahl

Lediglich für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Diese Zahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Bei der Ermittlung der GRZ sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO 1990) und bauliche Anlagen unter der

Geländeoberfläche, durch die ein Grundstück unterbaut wird, mitzurechnen. Durch Anlagen nach § 19 (4) BauGB soll die GRZ um bis zu 60 % überschritten werden dürfen. Dadurch wird der Versiegelungsgrad auf ein städtebaulich verträgliches Maß beschränkt.

11.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche wurden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß zugelassen. Dabei wird für das Hochbauvorhaben ein gewisser Gestaltungsspielraum bzw. eine Option für eine später ggfs. erforderliche Erweiterung eingeräumt.

11.2.4 Bauweise und Baugrenzen

Die Festsetzung einer Bauweise bzw. von Baugrenzen ist nur im Bereich der Gemeinbedarfsfläche erforderlich.

Mit der festgesetzten offenen Bauweise können die Hochbauplanungen soweit wie möglich berücksichtigt werden.

Durch die Festlegung von Baugrenzen wird die Lage des Baukörpers auf dem Grundstück bestimmt. Nebenanlagen sind dabei auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

12. Dauerkleingärten

Für die Gemeinden besteht die Verpflichtung, im Rahmen der Bauleitplanung zahlreiche Belange der Bevölkerung zu berücksichtigen. So ist es nach den Bestimmungen des § 1 (6) Nr. 3 BauGB ein vorrangiges Ziel, u.a. die Freizeit- und Erholungsbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen.

Die Kleingartenanlage an der Ostseite des Burggrafendamm besteht bereits seit einigen Jahrzehnten. In den 1980er Jahren wurde das Bebauungsverfahren Nr. 244 bereits schon einmal eingeleitet, um die Kleingartenanlage planungsrechtlich abzusichern. Im Laufe des Verfahrens wurde erkannt, dass wasserrechtliche Vorschriften der Festsetzung als Dauerkleingärten entgegenstanden. In der Schutzzone II des Wasserschutzgebietes Delmenhorst-Wiekhorn waren Kleingärten verboten. Das Verfahren wurde mit Ratsbeschluss vom 04.05.1993 eingestellt. Erst mit der jüngst erfolgten Aufgabe der Trinkwasserförderung im Bereich des Wasserwerks "An den Graften" ist dieser Hinderungsgrund entfallen, so dass das Verfahren erneut eingeleitet werden konnte.

Die Kleingartenanlage wird im Bebauungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" festgesetzt. In diesem Zusammenhang sind die folgenden Regelungen in Anlehnung an das Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. S. 2146) aus städtebaulicher Sicht zu beachten:

- Ein Dauerkleingarten darf nicht größer sein als 400 m².
- Je Dauerkleingarten ist nur eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 m² Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig.
- Die Laube darf nach ihrer Ausstattung nicht zum dauerndem Wohnen geeignet sein.
- Das anfallende Niederschlagswasser ist im Bereich des Kleingartens aufzufangen und zu nutzen bzw. zu versickern.

13. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft der öffentliche Wasserzug "Kleine Delme". Die Wasserflächen werden im Bebauungsplan als solche festgesetzt. Parallel dazu verläuft der nach wasserrechtlichen Vorschriften erforderliche 5,0 m breite Gewässerrandstreifen, der von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten ist.

14. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Plangebiet ist entlang der Grundstücksränder umfangreicher Baumbestand von sehr unterschiedlicher Qualität vorhanden. Aus diesem Grunde teilweise wird auf die Festsetzung von Einzelbäumen verzichtet. Da dieser Grünbestand das Orts- und Landschaftsbild jedoch bedeutend prägt, ist dieser soweit wie möglich zu erhalten bzw. abgängige Bäume durch heimische Laubbäume zu ersetzen. Auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 25 b) wurden die Flächen entsprechend festgesetzt.

An der Westseite entlang des Wasserzuges "Kleine Delme" ist eine Baumreihe von ortsbildprägender Bedeutung vorhanden. Diese Einzelbäume werden durch eine entsprechende Festsetzung geschützt. Ggf. abgängige Bäume sind durch heimische Laubbäume zu ersetzen damit die ortsbildprägende Wirkung der Baumreihe erhalten bleibt.

15. Erschließung/Belange des Verkehrs

Südlich der Sporthalle am Stadtbad soll die westliche Zufahrt zum "Delfina" und zum Park- und Festplatz "Graftwiesen" verkehrsgerecht ausgebaut werden. Die dafür erforderlichen Straßenverkehrsflächen werden im Bebauungsplan festgesetzt. In diesem Zusammenhang muss im Bereich der Verkehrsfläche in den Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 159 eingegriffen werden.

Die Gemeinbedarfsfläche kann nach erfolgter Geländeaufhöhung auf mind. 8,35 m über NN über die Zufahrt zum "Delfina" erschlossen werden, da der vorhandene Höhenunterschied damit ausgeglichen ist. Wahlweise wird aber auch die Erschließung über den Delmewanderweg ermöglicht. Der Weg wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgänger- und Radfahrerbereich" festgesetzt und lässt dieverkehrliche Erschließung des Vereinsheims ausdrücklich zu.

Der Fußgänger- und Radfahrerbereich darf ebenfalls von den Pächtern der Kleingärten für ihre Zwecke befahren werden (z.B. zum An- und Abtransport von Geräten und Gartenbedarf).

Zwischen dem Delmewanderweg und dem Burggrafendamm besteht in Höhe des Stubbenweges eine Gehwegverbindung mit einer Brücke über den Wasserzug "Kleine Delme". Diese Wegeverbindung wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" festgesetzt.

16. Ver- und Entsorgung**16.1 Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser**

Der nördliche Planbereich kann im Bedarfsfall über das Netz der Energieversorgung Weser-Ems (EWE Netz GmbH) mit Elektrizität versorgt werden.

Die Gas- und Wasserversorgung wird über das Leitungsnetz der Stadtwerke Delmenhorst (SWD) sichergestellt.

16.2 Entwässerung

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers im Bereich des Vereinsheimgeländes ist über das öffentliche Kanalnetz der Stadtwerke Delmenhorst (SWD) sichergestellt.

Innerhalb der Kleingartenanlage sind keine Kanäle vorhanden. Das anfallende Niederschlagswasser ist aufzufangen und zu nutzen bzw. zu versickern.

16.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über die von der Stadt beauftragte Entsorgungsfirma gemäß der Satzung der Stadt Delmenhorst. Abfälle zur Verwertung aus dem gewerblichen Bereich sind gemäß Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom Abfallerzeuger selbst eigenverantwortlich entsprechenden Entsorgungsanlagen zuzuführen.

Der für die Abfallentsorgung zuständige städtische Fachdienst weist darauf hin, dass die Betreiber des Vereinsheims voraussichtlich dem Anschluss- und Benutzungszwang für Abfälle zur Beseitigung unterliegen werden. Sollte das Vereinsheim über den Delmewanderweg erschlossen werden, können Müllfahrzeuge das Grundstück aufgrund fehlender Wendemöglichkeit nicht direkt anfahren. In diesem Fall müssen die Behälter an der nächsten für Müllfahrzeuge befahrbare Straße für die Entleerung bereitgestellt werden (Zufahrt zum "Delfina").

16.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet kann mit den auf dem Burggrafendamm verkehrenden Stadtbuslinien der Delbus GmbH erreicht werden.

17. Belange der Denkmalpflege

Im Planbereich sind keine Gebäude im Verzeichnis der Baudenkmale erfasst. Ebenso sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Insofern sind die Belange der Denkmalpflege durch die Planung erkennbar nicht berührt.

Zur Sicherung weiterer Nachforschungen wird darauf hingewiesen, dass alle bei Bau- und Erdarbeiten zutage tretenden ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunde (z.B. Tonscherben, Holzkohleansammlungen, Steinkonzentrationen u.ä.) gemäß § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig sind und der zuständigen Unteren Denkmalbehörde (Fachdienst Bauordnung der Stadt Delmenhorst) oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege (- Referat Archäologiestützpunkt Oldenburg – Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg) unverzüglich gemeldet werden müssen.

18. Betrachtung der städtebaulichen und städtebaurechtlichen Situation

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 244 waren aus immissionsschutzrechtlicher Sicht folgende Sachverhalte zu klären:

1. Sind durch den Betrieb des "Delfina" schalltechnische Auswirkungen auf die Kleingartenanlage zu erwarten, welche zu einklagbaren Schutzansprüchen gegen die Betreiber des "Delfina" vorgebracht werden können und somit zu einer Einschränkung des Badebetriebes führen können?
2. Werden durch die Ansiedlung des Vereinsheims im nördlichen Bereich der Kleingartenanlage zusätzliche Immissionskonflikte auf die Umgebung (Kleingartenanlage und das reine Wohngebiet westlich des Burggrafendamm) erzeugen?

Die Stadt Delmenhorst hat diese Sachverhalte anhand einer externen Stellungnahme prüfen lassen. Die Stellungnahme des Büros vom 14.01.2011 stellt die Sachverhalte

umfassend dar. Sie kann beim Fachdienst Stadtplanung der Stadt Delmenhorst eingesehen werden. Folgend werden die Ergebnisse in gestraffter Form wieder gegeben:

18.1 Ausgangslage

Die städtebaurechtliche Ausgangslage ist geprägt durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. "Innenstadt" vom 06.02.1964 mit der Festsetzung öffentlicher Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Hallen-Freibad" und "Stellplätze".

Für das Bad besteht eine Baugenehmigung auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 1 "Innenstadt". Für die Kleingartenanlage besteht keine baurechtliche Genehmigung. Zur baurechtlichen Festlegung der Kleingartenanlage und des Vereinsheims ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Innenstadt" erforderlich. Geschehen soll dieses durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 244 "Östlich Burggrafendamm".

18.2 Städtische Ziele

Die Stadt strebt mit der Neuerrichtung des "Delfina" eine wesentliche Attraktivitätssteigerung dieser Freizeiteinrichtung an. Neuansiedlungen in der Nähe dürfen daher den Betrieb des Bades nicht einschränken. Gleichzeitig ist es städtebauliches Ziel, den Standort der benachbarten Kleingartenanlage langfristig zu sichern. Zudem soll im nördlichen Bereich der Kleingartenanlage ein Ersatzbau für das im Zusammenhang mit der Neugestaltung des "Delfina" aufzugebende Vereinsheim der DLRG und den DSV 05 geschaffen werden.

18.3. Vorhandene Schutzansprüche und Abwägung der Schutzansprüche

18.3.1 Das Freizeitbad mit Umfeld

Nach den geltenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 ist der Neubau des Freizeitbades mit all seinen Folgewirkungen (Verkehr) planungsrechtlich zulässig. Schutzwürdige Nutzungen im Umfeld (Kleingartenanlage und Wohnnutzungen am Burggrafendamm) haben evtl. auftretende Belastungen, sofern diese nicht eine erhebliche Beeinträchtigung darstellen, hinzunehmen.

Die Verträglichkeit des Freizeitbades auf angrenzende Nutzungen konnte durch die Immissionsprognose im Rahmen des Bauantrages für die Neuerrichtung des "Delfina" nachgewiesen werden. Hierbei wurden die Vorbelastungen und die Zusatzbelastungen in die Untersuchung gemäß den anzuwendenden Regelwerken (Freizeitlärm auf Basis der TA Lärm für den Betrieb des Bades, die 16. BImSchV für den Verkehr) eingestellt.

18.3.2 Das reine Wohngebiet westlich des Burggrafendamm

Aus heutiger Sicht würde für den Bereich aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen (Verkehrslärm, Schul- und Freizeitlärm) die Festsetzung eines reinen Wohngebietes nicht mehr in Betracht kommen, sondern die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes. Zudem entwickelte sich das reine Wohngebiet erst nach der Inbetriebnahme des alten "Delfina", so dass es dessen Bestand schon zu Beginn zu akzeptieren hatte. Aus dieser Tatsache heraus und aufgrund der rechnerisch ermittelten Zusatzbelastungen von bis zu 3 dB(A) ergibt sich der Abwägungsspielraum, da die für ein allgemeines Wohngebiet anzunehmenden Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts eingehalten werden können. Die Gesamtbelastung im reinen Wohngebiet beträgt an einem Sommertag tagsüber maximal 55 dB(A). Die Schutzansprüche des Wohnge-

bietes an der Westseite des Burggrafendamm finden somit in dem erforderlichen Umfang Berücksichtigung.

18.3.3 Die Kleingartenanlage

Die Kleingartenanlage muss sich ebenfalls in die gegebene Situation einfügen. Dieses ist möglich, wenn die Auswirkungen des Badbetriebes nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führen. Da der Badbetrieb sich im Bereich der Kleingartenanlage innerhalb der Anforderungen eines Mischgebietes entsprechend § 6 BauNVO bewegt, ist eine unzumutbare Störung nicht gegeben. Der Schutzanspruch der Kleingartenanlage in dieser Lage mit 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts wurde in die Abwägung eingestellt.

18.3.4 Das Vereinsheim

Der Neubau des Vereinsheimes im nördlichen Bereich der Kleingartenanlage löst ein Planungserfordernis aus, dem mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 244 "Östlich Burggrafendamm" begegnet wird. Die angestrebte Nutzung ist hinsichtlich des Störungsgrades mit in Mischgebieten zulässigen Nutzungen vergleichbar. Von diesen Nutzungen dürfen keine wesentlichen Störungen der Wohnnutzungen ausgehen. Daher kann zweifelsfrei von einer Verträglichkeit mit einem allgemeinen Wohngebiet oder einer Kleingartenanlage ausgegangen werden.

Gegenüber dem Freizeitbad "Delfina" kann von solch einer Nutzung ebenfalls kein höherwertiger Schutzanspruch, als für ein Mischgebiet anzusetzen wäre, geltend gemacht werden. Da im Baugenehmigungsverfahren für das Freizeitbad gutachterlich nachgewiesen wurde, dass der Betrieb des "Delfina" mindestens die Orientierungswerte für Mischgebiete an den in Rede stehenden Immissionsaufpunkten einhält, kann eine berechtigte Einforderung von Schutzansprüchen, welche den Betrieb des Freizeitbades einschränken würde, ausgeschlossen werden.

18.4 Fazit

Die bereits seit mehreren Jahrzehnten ausgeübte kleingärtnerische Nutzung und die anstehende Nutzung der nördlichen Teilfläche zur Ausübung von Vereinsnutzungen kann planungsrechtlich gesichert werden ohne hierdurch weitergehende Schutzansprüche gegenüber dem Freizeitbad auszulösen. Vielmehr handelt es sich um eine klarstellende Planung, die die Rechtssicherheit für alle Nutzer im Gebiet erhöht und den Betreiber des Freizeitbades vor ungerechtfertigten Ansprüchen seitens der Nachbarn schützt. Solange sich die Badnutzung innerhalb dieses Niveaus bewegt ist die Lage konfliktfrei. Berechtigte Klagen können nicht geführt werden.

19. Kampfmittel aus dem II. Weltkrieg

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion Hannover hat der Stadt mitgeteilt, dass die vorhandenen Luftbilder der Alliierten überwiegend keine Bombardierung bzw. Kriegseinwirkungen im Planbereich erkennen lassen. Lediglich auf drei kleineren Flächen seien Bodenverfärbungen erkennbar, die auf Kriegseinwirkungen schließen lassen. Es ist davon auszugehen, dass in diesen Bereichen noch Kampfmittel vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen werden daher Gefahrenerforschungsmaßnahmen empfohlen. Weiter wird darauf hingewiesen, dass in Delmenhorst überwiegend nur 30 lbs. Phosphorbomben gefallen sind, deren Einschläge auf Luftbildern nicht erkennbar sind.

Da im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 244 "Östlich Burggrafendamm" ein Klärungsbedarf nicht gesehen wird, wurden die benannten Flächen gemäß § 9 (5) 3. BauGB gekennzeichnet.

20. Erfordernis eines Umweltberichtes

Im Bereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 244 "Östlich Burggrafendamm" besteht heute der Bebauungsplan Nr. 1 "Innenstadt" vom 06.02.1964. Zu Planungsbeginn wurden die Voraussetzungen für die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) geprüft. Bei einer Gesamtgrundfläche von rd. 7.400 m² wird der Schwellenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO deutlich unterschritten.

Bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden, muss kein Umweltbericht erstellt und muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden. Ebenso kann auf die Eingriffsregelung im Sinne der Naturschutzgesetzgebung und damit auch auf die Kompensation des Eingriffs verzichtet werden.

Voraussetzung für die Durchführung eines Verfahrens nach § 13 a BauGB ist allerdings, dass der Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Das ist hier der Fall, da mit der Planung eine Gewerbebrache einer neuen Nutzung zugeführt werden soll.

Anzumerken ist an dieser Stelle, dass diesem Bebauungsplan auch keine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB beigefügt werden muss.

21. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) bis (7) BauGB

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Mit der städtebaulichen Neuordnung im Plangebiet wird den Forderungen des § 1 (5) BauGB in vollem Umfang entsprochen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss eine Vielzahl von Belangen berücksichtigt werden. Unter anderem sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Belange des Umweltschutzes, die Belange der Wirtschaft und viele weitere im § 1 (6) BauGB genannte Belange zu berücksichtigen. Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt diese Forderungen.

Die Ermittlung der abwägungsrelevanten Sachverhalte und die Einstellung in den Abwägungsprozess erfolgt durch den zweiteiligen Beteiligungsprozess der sich betroffenen fühlenden Bürgerinnen und Bürger, Interessengemeinschaften sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die privaten und öffentlichen Belange sind gemäß § 1 (7) BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die abschließenden Abwägungsentscheidungen trifft der Rat der Stadt am Ende des Verfahrens.

Im Kapitel 18. sind zudem die bestehen Schutzansprüche der unterschiedliche Nutzungen untereinander betrachtet und abgewogen worden.

22. Städtebauliche Daten

Von dem ca. 2,6 ha großen Plangebiet werden ausgewiesen als:

Flächen für den Gemeinbedarf	0,18 ha	6,93 %
Private Grünflächen/Dauerkleingärten	1,89 ha	72,69 %
Straßenverkehrsflächen	0,09 ha	3,46 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,17 ha	6,54 %
Wasserflächen "Kleine Delme"	0,27 ha	10,38 %
		100,00 %

23. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss:	08.09.2010
Frühzeitige Information der Öffentlichkeit gemäß § 13 a (3) in Anlehnung an § 3 (1) BauGB	18.10. bis 05.11.2010
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in Anlehnung an § 4 (1) BauGB	15.10. bis 15.11.2010
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB	21.02. bis 21.03.2011
Satzungsbeschluss	08.09.2011

Mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 244 „Östlich Burggrafendamm“ gemäß § 10 (3) BauGB treten alle bis dahin rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 244 "Östlich Burggrafendamm" außer Kraft.

Delmenhorst, den 15.09.2011

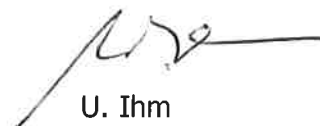
Stadt Delmenhorst

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag



F. Brünjes
Fachbereichsleiter

Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag



U. Ihm
Fachdienstleiter