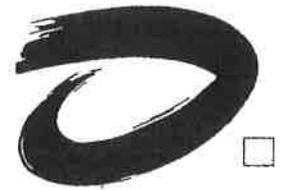


Stadt Delmenhorst



Bebauungsplan Nr. 185 - U 3 - „Die Heidkämpe“

Begründung

für einen Bereich zwischen Syker Straße, Berliner Straße, Stickgraser Damm und Leipziger Weg

Übersichtsplan

Maßstab 1:10.000



Rechtskräftig seit

11.03.2005

Bearbeitung:

Fachdienst 51 - Stadtplanung, Dipl.-Ing. H.U. Rometsch

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planaufstellung/Aufstellungsbeschluss	4
1.1	Planungsanlass	4
2.	Planunterlage	4
3.	Lage, räumliche Begrenzung und allgemeine Beschreibung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	4
3.1.	Anschlussnutzungen und andere Planungen	4
3.2	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
3.4.	Vorbereitende Bauleitplanung	5
3.5.	Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen	5
4.	Planinhalte	5
4.1	Ziele und Zwecke der Planung	5
4.2.	Städtebauliches Konzept	6
4.3	Art der baulichen Nutzung	8
4.4	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	8
4.5	Verkehrliche Erschließung	10
5.	Umweltbericht	11
5.1	Beschreibung des Planvorhabens	11
5.1.1	Standort	11
5.1.2	Art des Vorhabens	11
5.1.3	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	11
5.1.4	Festsetzungen	11
5.2.	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	12
5.2.1	Bestandsbeschreibung	12
5.2.2	Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktion	13
5.2.2.1	Schutzgut Mensch	13
5.5.2.1.1	Immissionsschutz	14
5.5.2.1.1.2	Verkehrslärm	14
5.5.2.1.2	Erholungsfunktionen	15
5.2.2.2	Schutzgut Pflanzen	16
5.2.2.3	Schutzgut Tier	16
5.2.2.4	Schutzgut Boden	16
5.2.2.5	Schutzgut Wasser	16
5.2.2.7	Schutzgut Klima	17
5.2.2.8	Schutzgut Landschaft	17
5.2.2.9	Schutzgut Kulturgüter	18
5.2.2.10	Schutzgut Sachgüter	18
5.2.2.11	Schutzgüter-Wechselwirkungen	18
5.3	Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen	19
5.3.1	Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens	19
5.3.3	Verminderungs- und Schutzmaßnahmen	20
5.3.4.	Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes	21
5.4.	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	21
5.5.	Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge	23
5.6.	Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	24
5.7.	Zusammenfassung des Umweltberichtes	24
6	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) und (6) BauGB	24
7	Ver- und Entsorgung	25

7.1	Strom-/Wasser-/Gas- und Fernmeldeversorgung	25
7.2	Entwässerung	25
8.	Altlasten/Kampfmittel	25
8.1	Altlasten	25
8.2	Kampfmittel	26
9.	Bodenordnung	26
10.	Städtebauliche Daten	28
11	Durchführung des Bebauungsplanes und ihre Kosten	28

Begründung

des Bebauungsplanes Nr. 185 „Die Heidkämpe“

für einen Bereich zwischen Syker Straße, Berliner Straße, Stickgraser Damm und Leipziger Weg.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanentwurfes zum Zeitpunkt der 2. eingeschränkten öffentlichen Auslegung. Geänderte Passagen sind *kursiv* gesetzt.

1. Planaufstellung/Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 18.03.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 185 „Die Heidkämpe“ für einen Bereich zwischen Syker Straße, Berliner Straße, Stickgraser Damm und Leipziger Weg in Delmenhorst beschlossen.

1.1 Planungsanlass

Die Funktion Delmenhorsts als Mittelzentrum und die langsam, aber ständig zunehmende Zahl der Einwohner schaffen für die Stadt Delmenhorst die Verpflichtung, weiteres Bauland zu mobilisieren. Die bisher unbebauten rückwärtigen Flächen sehr tiefer Grundstücke mit Straßenrandbebauung sind prädestiniert für eine solche Maßnahme.

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. Grundlage für das Planungserfordernis ist die ständig steigende Zahl von Anfragen, im genannten Bereich, der bisher nicht überplant ist, Bauvorhaben errichten zu wollen.

2. Planunterlage

Als Planunterlage dient eine Karte im Maßstab 1:1000, ausgefertigt vom Katasteramt Delmenhorst nach dem Stand vom 01.12.2000.

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

Das Plangebiet liegt südöstlich von der Stadtmitte in etwa 1,8 km Entfernung und wird an seiner Ostseite von der Berliner Straße und an der Westseite vom Leipziger Weg begrenzt.

Das Planzeichen "Grenze des Geltungsbereiches" liegt zum Teil auf abgemarkten Grenzen, die durch das Katasteramt Delmenhorst eingemessen worden sind. Wo dies nicht der Fall ist, wird die Geltungsbereichsgrenze eindeutig vermasst. Der Geltungsbereich schließt an die Geltungsbereichsgrenzen der angrenzenden Bebauungspläne unmittelbar an. Die Belegenheit des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte M 1:10.000 zu ersehen.

3.1. Anschlussnutzungen und andere Planungen

Das Plangebiet ist teilweise umgeben von Planbereichen rechtskräftiger Bebauungspläne:

- o Im Norden, Westen und Süden von dem Bebauungsplan Nr. 40 mit Mischgebiet mit bis zu zwei Vollgeschossen und Allgemeinem Wohngebiet mit bis zu zwei Vollgeschossen;
- o Im Süden und Osten von dem Bebauungsplan Nr. 16 mit Mischgebiet mit bis zu zwei Vollgeschossen.

Im nördlichen Bereich entlang der Syker Straße liegt kein Bebauungsplan vor; dieser Bereich gilt als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gem. § 34 BauGB.

Im inneren Bereich ist das Plangebiet nicht überplant und gilt als Außenbereich im Innenbereich, d.h., dass Bauvorhaben hier nach den Vorschriften des § 35 BauGB beurteilt werden.

3.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

Aus dieser landespolitischen Zuweisung lassen sich kommunale Handlungs- und Maßnahmenschritte ableiten, die insbesondere vor dem Hintergrund des Erfordernisses, Folgeeinrichtungen für die Wohnbevölkerung vorzuhalten auch in Delmenhorst zur Sicherung und Entwicklung dieser Infrastruktur sowie zur Kontinuität städtischer Wachstums- und Entwicklungsprozesse beizutragen haben.

3.4. Vorbereitende Bauleitplanung

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst stellt den Planungsraum als Wohnbaufläche und zum Teil als gemischte Fläche dar; der Bebauungsplan kann demnach als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten.

3.5. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 185 liegt keine übergeordnete Fachplanung vor.

4. Planinhalte

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel der Entwicklung von Wohnstätten verfolgt.

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

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. Grundlage für das Planungserfordernis ist die nach wie vor nachfrageorientierte Situation auf dem Baulandmarkt. Die geringe Verfügbarkeit sowie die Schwierigkeiten und Probleme bei der Ausdehnung

der Siedlungsflächen in die freie Landschaft hinein bilden zusammen mit dem Wunsch verschiedener Anlieger, ihre Hintergrundstücke zu bebauen, den konkreten Planungsanlass. Schmale und bis zu 160 m tiefe Grundstücke, die nur straßenseitig mit einem Gebäude bebaut sind, stellen ein Baulandpotential dar, welches es zu mobilisieren gilt. Die bisherige planungsrechtliche Situation der Bebauungspläne Nr. 40 und 16 ließ sich trotz jahrelanger Bemühungen nicht umsetzen.

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

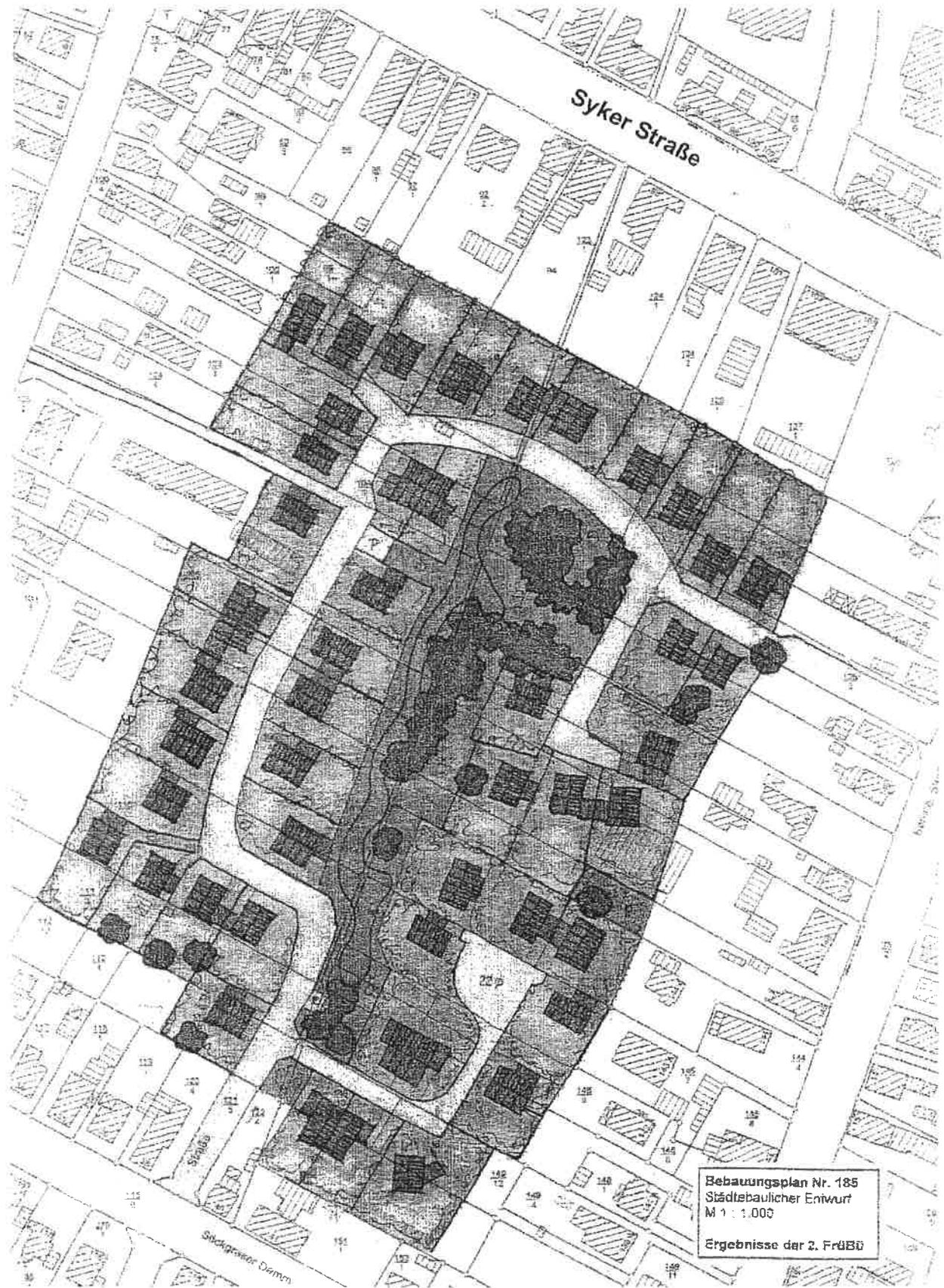
4.2. Städtebauliches Konzept

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde, das nach seinem ersten Entwurf durch eine zweimalige Bürgerbeteiligung weiterentwickelt wurde, in dem möglichst viele städtebaulich vertretbare und sinnvolle Anregungen berücksichtigt wurden.

Grundzüge des Konzeptes sind:

- die zu bebauenden Flächen mit möglichst geringem Aufwand zu erschließen;
- den vorhandenen Großgrünbestand weitestgehend zu erhalten und zu nutzen;
- Ansätze für eine bauliche Entwicklung – soweit es sich nicht um städtebaulich unerwünschte Entwicklungen handelt – aufzugreifen und weiterzuentwickeln;
- für die neu zu bebauenden Flächen eine geringere Dichte als bei der vorhandenen Bebauung anzusetzen um sowohl die Verkehrsbelastung als auch den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren;
- die erforderliche Rückhaltung des Regenwassers nicht nur technisch zu bewerkstelligen, sondern diese auch umweltschonend in das Gebiet zu integrieren.
- das Gebiet für Fußgänger und Radfahrer durchlässiger zu machen als für PKW;

Diese Themen sind während der Bürgerbeteiligungen mit den Eigentümern, Anwohnern und anderen Bauinteressierten intensiv diskutiert worden.



Städtebauliches Konzept des Bebauungsplanes Nr. 185 „Die Heidkämpe“

4.3 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan Nr. 185 werden vorhandene Nutzungen entlang der umgebenden Straßen aufgegriffen und dementsprechend entlang der Syker Straße und einem Teil der Berliner Straße Mischgebiet sowie an den übrigen Straßen Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Gegensatz zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan, der auch an der Berliner Straße noch Mischgebiet festgesetzt hatte, lässt sich diese Festsetzung nicht mehr aufrechterhalten, da dieses Mischgebiet zu mehr als 90 % Wohnnutzung aufweist. Das Mischgebiet entlang der Syker Straße trägt der gegebenen Situation an der Ausfallstraße zur B 75 bzw. A 28 Rechnung.

In den Allgemeinen Wohngebieten an der Berliner Straße, dem Stickgraser Damm und am Leipziger Weg sollen die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen) allgemein zulässig sein, da diese leichte Mischnutzung dem Wohnen hier nicht abträglich ist. Anders als hier soll die Nutzung im Inneren des Planbereiches mehr auf störungsfreies Wohnen zielen: hier sollen nur das allgemein zulässige Zubehör zum Wohnen zulässig sein, nämlich Wohngebäude, und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Die Ausnahmen 1 – 5 sollen wegen des Störpotenzials unzulässig sein.

Hinter dem Gebäude Berliner Straße 146 steht eine heute noch gewerblich genutzte Halle, die immer wieder Anlass für Störungen war und nunmehr mittelfristig nach auslaufen des Mietvertrages mit dem derzeitigen Pächter entfernt werden soll. Die frei werdende Grundstücksfläche soll der Bebauung mit einer nicht störenden Nutzung dienen, die z.T. auch von dem inneren Erschließungssystem aus erfolgt.

Im Bereich des Grundstückes Leipziger Weg 10/11 besteht eine Bebauung mit einem 8-Familienhaus mit zugehörigen Garagen mit Garagenhof. Diese Grundstück mit seiner Bebauung ist als eigenständige wirtschaftliche Einheit aufzufassen. Der Garagenhof wird durch die neue Planstraße im Osten begrenzt. aufgrund der vorhandenen Nutzung ist es nicht sinnvoll, hier eine neue Baumöglichkeit anzubieten, zumal durch die Planstraße neue Grundstücke am Ostende des Grundstückes gebildet werden. Die Freifläche, die bereits heute als Stellplatzfläche bzw. Garagenfläche genutzt wird, wird nunmehr als Fläche für Stellplätze und Garagen festgesetzt. Mit einem Zufahrtsverbot zur Planstraße wird verhindert, dass der Verkehr, der bisher über den Leipziger Weg abgewickelt wurde, sich neue Wege sucht.

4.4 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

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

Die Grundstücke sollen

- o im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden möglichst intensiv genutzt werden,
- o im Hinblick auf eine Schaffung von hohen Wohnumfeldqualitäten jedoch nur wenig versiegelt werden.
- o Zur Verbesserung der ökologischen Wirkungsweise der Freiflächen sollen diese konzentriert werden, d.h. die überbaubaren Flächen werden ebenfalls konzentriert. Auch dies ist ein Beitrag zur Steigerung der Wohnumfeldqualität.

Um diesen Zielkonflikt im Sinne eines Kompromisses zu lösen, wird im peripheren Bereich eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen (zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss)

zugelassen und im inneren Bereich lediglich ein Vollgeschoss (zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss) zugelassen, so dass sich das städtebauliche Erscheinungsbild der Straßenrandbebauung angemessen entwickeln kann.

Für das gesamte Gebiet wird eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² (für Einzelhäuser) und 400 m² (für Doppelhäuser) festgesetzt, (TF Nr. 7) um einerseits ein Mindestmaß an Freiflächen sicherzustellen, andererseits aber auch ausreichende Flächen auf den Grundstücken für die Regenwasserversickerung zu sichern.

Im nahezu gesamten Baugebiet wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt, um ausreichende Freiflächen zu sichern. An der Syker Straße wird in Anpassung an den Bestand und im Hinblick auf die Mischnutzung eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ mit Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten um 50 % wird jedoch begrenzt, um den Umfang der möglichen Versiegelung einzugrenzen. Dazu wird im inneren Bereich an der neuen Erschließungsstraße eine Überschreitung von 33% (TF Nr. 9), entlang der Plangebietsgrenze 40% (TF Nr. 10) zugelassen. Gleichzeitig wird durch den dadurch gewonnenen höheren Freiflächenanteil eine höhere Wohnumfeldqualität erreicht und der Eingriff in Natur und Landschaft minimiert.

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

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

Im inneren Bereich wird keine Geschossflächenzahl festgesetzt, da durch das höchstens zulässige erste Vollgeschoss keine größere Geschossfläche als die Grundfläche entstehen kann.

Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet wird "abweichende Bauweise" festgesetzt (TF Nm. 3 und 4) mit einer Beschränkung der Gebäudelänge auf 25 bzw. 30 m. Der "abweichenden Bauweise" liegt die offene Bauweise zugrunde, bei der Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand gemäß NBauO errichtet werden müssen und nicht länger als 50 m sein dürfen. Mit der abweichenden Bauweise (Längenbeschränkung) wird vermieden, dass durch Zusammenlegung von mehreren Grundstücken die regulär zulässige Gebäudelänge von 50 m, die bei offener Bauweise zulässig wäre, tatsächlich ausgenutzt wird. Eine Gebäudelänge von mehr als 25 bzw. 30 m widerspricht dem Charakter der Bebauung im Plangebiet und in dessen näherer Umgebung und soll demnach nicht ermöglicht werden. Im Mischgebiet hingegen wird die reguläre „offene Bauweise“ mit höchstens 50 m Gebäudelänge festgesetzt, weil dort eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung durch geringere Gebäudelängen nicht gewünscht ist, städtebaulich aber vertretbar ist.

Die überbaubaren Flächen sind so angeordnet, dass eine angemessene Bebauung der Grundstücke möglich ist, gleichzeitig aber auch die rückwärtig aneinander grenzenden Freiflächen durch ihren Zusammenhang untereinander die bestmögliche Wirkung entfalten können. Diese Wirkung – Schaffung von Grünvernetzungen und Bereitstellung

von Lebensraum für Pflanzen und Tiere - sind um so größer, je besser der Zusammenhang ist.

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

Im Zusammenhang mit der Umlegung (siehe auch dort) wurde es erforderlich, für die zweite öffentlichen Auslegung in geringem Umfang Baugrenzen anzupassen. Die angepassten Bereiche sind in ihren alten und neuen Zustand in Ausschnitten auf einen Erläuterungsplan und auf der Planzeichnung dargestellt. Hier ist ersichtlich, dass es sich lediglich um marginale Änderungen handelt, die das städtebauliche Konzept nicht verändern.

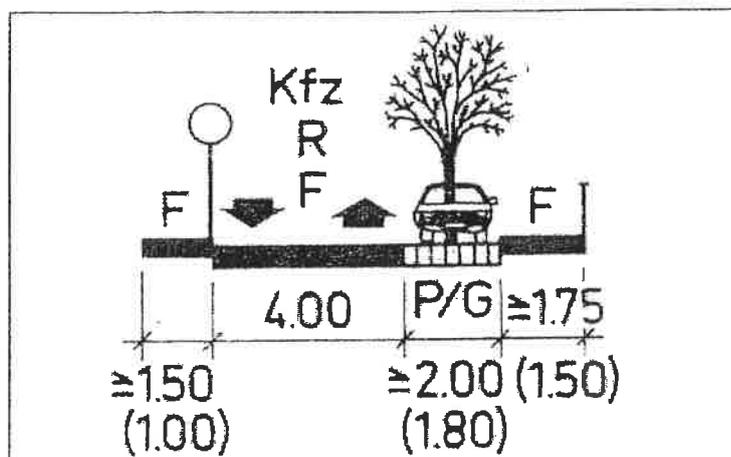
4.5 Verkehrliche Erschließung

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

Für die Erschließung der neu zu bebauenden Flächen ist vorgesehen, von der Berliner Straße und vom Stickgraser Damm her je eine Stichstraße in das Gebiet hineinzuführen. Mit einer Verkehrsflächenbreite von 8 - 10 m, in der sämtliche Einrichtungen wie Straßenbeleuchtung, Pflanzbeete, Baumstandorte und öffentliche Parkplätze untergebracht werden sollen, wird die Verkehrsfläche auf ein notwendiges Minimum reduziert, so dass mit der Anlage einer verkehrsberuhigten Zone (30 km/h) von verkehrlicher Seite der Beitrag für die Schaffung einer hohen Wohnumfeldqualität geleistet wird.

Die Trassenführung ist so gewählt, dass das Gebiet durchfahren werden kann und der Baumbestand möglichst geschont wird. Das Durchfahren soll für PKW durch geeignete Maßnahmen unmöglich gemacht werden; Für Müllfahrzeug und Feuerwehr ist die Straßenverbindung durchlässig. Kurze Stichstraßen schaffen kleine Quartiere, innerhalb derer es zumutbar ist, die Müllkübel an die nächste Straßenecke zu bringen.

Durch eine textliche Festsetzung (Nr.12) wird festgelegt, dass je 120 m² Straßenfläche ein mittelkroniger Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Diese Anpflanzung gilt auch als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff durch den Straßenbau.



Beispiel für ein mögliches Straßenprofil 8,30 – 9,00 m Breite

Vom nordwestlichen Bereich der Erschließungsstraße führt ein Fuß- und Radweg von 4 m Breite zum Leipziger Weg, so dass die Anwohner der Stichstraße auf kürzerem

Weg zum Leipziger Weg gelangen können und das Gebiet überhaupt für Fuß- und Radverkehr durchlässig wird. Durch diese innere Verbindung ist außerdem gewährleistet, dass keine "tote Ecken" entstehen und eine ständige soziale Kontrolle gegeben ist. Aus den genannten Gründen wird diese Fuß- und Radwegverbindung als für das Gebiet besonders wichtig angesehen. Im Hinblick auf die Zugänglichkeit durch die Feuerwehr wird dieses Maß als ausreichend angesehen.

5. Umweltbericht

Rechtliche Grundlage für den Umweltbericht ist der § 2a des Baugesetzbuches in seiner Fassung vom 27.07.2001. Demnach ist für Vorhaben, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist, ein Umweltbericht bereits im Aufstellungsverfahren innerhalb der Begründung vorzulegen. Die Prüfung für den Bebauungsplan Nr 185 „Die Heidkämpfe“ hat gemäß Nr. 18.9 der Liste der UVP- pflichtigen Vorhaben die Erforderlichkeit des Umweltberichtes ergeben.

5.1 Beschreibung des Planvorhabens

5.1.1 Standort

Das gesamte Planungsgebiet mit einer Größe von ca. 10 ha befindet sich östlich der Stadtmitte Delmenhorsts und umfasst das Straßengeviert zwischen Syker Straße, Berliner Straße, Stickgraser Damm und Leipziger Weg

Im Planungsgebiet herrscht ein Anteil von ca. 50 % des Plangebietes Bebauung für Wohn- und Mischnutzung mit den entsprechenden Freiflächen (Zufahrten, Stellplätzen, Klein- und Ziergärten) vor, die restlichen 50 % der Fläche werden als Grünland genutzt bzw. verbrachen und sind mit verschiedenen Gehölzen bestanden (Flächenanteil davon ca. 10 %).

5.1.2 Art des Vorhabens

Das Vorhaben – Schaffung von Bauplätzen für Wohnnutzung mit den zugehörigen Erschließungs- und Entwässerungsanlagen – stellt im wesentlichen eine Umnutzung der vorhandenen Freifläche dar, die heute nicht bebaut und gärtnerisch nur mindergenutzt wird.

5.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das gesamte Vorhaben beansprucht eine Bruttofläche von ca. 4,4 ha, die nicht nur dem Vorhaben selbst dienen, sondern auch Maßnahmen, die durchgeführt werden, um die nachteiligen Umweltwirkungen des Vorhabens zumindest zum Teil auszugleichen.

Versiegelungen von Grund und Boden finden durch das Vorhaben in einem Umfang von höchstens 12.500 m² statt, das entspricht etwa 28 %. 50% dieser Fläche werden durch Gebäude beansprucht, die anderen 50 % dieser Fläche (ca. 6250 m²) kann durch eine entsprechende bauliche Ausbildung als teilversiegelt gelten, da sie wasser-durchlässig sein wird.

5.1.4 Festsetzungen

Bereits im Flächennutzungsplan des Jahres 1979 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die wesentliche Festsetzung im Planbereich lautet bestimmungsgemäß im Wesentlichen: Allgemeines Wohngebiet. Diese grundsätzliche Festsetzung wird ergänzt durch verschiedene Festsetzungen, die die jeweiligen Maßnahmen be-

schreiben bzw. festlegen, die dazu dienen, die Veränderungen der Umwelt zu minimieren bzw. auszugleichen:

1. Öffentliche Grünfläche – Kinderspielplatz; hier werden vorhandenen Gehölze in die Gestaltung des Kinderspielplatzes einbezogen und durch ergänzenden Pflanzungen aufgewertet.
2. Öffentliche Grünfläche – Grünanlage; hier werden vorhandenen Gehölze durch begleitende Pflanzmaßnahmen ergänzt und aufgewertet.
3. Flächen für die Wasserwirtschaft – Für die zeitlich verzögerte Einleitung von Regenwasser in den Regenwasserkanal ist ein Rückhaltebecken erforderlich. Im Zusammenhang mit diesem Becken werden weitere Pflanzmaßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft vorgenommen.
4. Erhaltenswerte Bäume sind – soweit sie den geplanten Nutzungen nicht entgegenstehen – zur Erhaltung festgesetzt worden.

Die textlichen Festsetzungen lauten im einzelnen wie folgt:

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Zufahrten sowie PKW-Abstellplätze nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit 30% Fugenteil, Rasengittersteine...) zulässig.
3. Die im Bebauungsplan dargestellten Bäume und Sträucher werden zur Erhaltung festgesetzt.
4. Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind strandortheimische Laubgehölze lt. Gehölzliste anzupflanzen.
5. Bei Ersatzpflanzungen (§ 11 (2) und (3) Baumschutzsatzung) sind Bäume der gleichen Art mit einem Stammumfang von ca. 16 - 18 cm zu pflanzen.

5.2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

5.2.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist umgeben von Siedlungsgebieten mit Wohn- und Mischnutzung in einer Dichte von max. GRZ 0,4; tatsächlich verwirklicht sind z.T. wesentliche geringere Werte. In begrenztem Umfang sind auch Geschosswohnungsbauten mit bis zu 8 Geschossen im Bereich Lüneburger Straße vorhanden. Diese Siedlungsgebiete sind im wesentlichen gegliedert durch Bebauungspläne, die eine mehr oder weniger klare Trennung von bebaubaren Flächen und Freiflächen vorgeben.

Die das Plangebiet begrenzenden innerörtlichen Straßen sorgen für die äußere Erschließung und Anbindung an die Innenstadt und an die Region. Diese Straßen nehmen das Kanalnetz (Schmutz- und Regenwasser in getrennten Systemen) sowie die Versorgungsanlagen mit Gas, Strom und Wasser auf.

Der Landschaftspflegerische Begleitplan baut auf Unterlagen der Stadt Delmenhorst, einer eigenen Biotoptypenkartierung mit Aufnahme des Landschaftsbildes sowie der Erfassung von Vögeln und Fledermäusen auf. Näheres ist dem Fachbeitrag Eingriffsregelung zu entnehmen.



Luftbild des Gebietes mit Großgrünbestand und untergenutzten Flächen.

5.2.2 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktion

Durch die weiter unten aufgeführte Matrix zu den schutzgutbezogenen Wirkungen wird deutlich, dass fast alle Schutzgüter in mehr oder minder ausgeprägter Weise betroffen sein werden und damit untersuchungsrelevant sind. Eine entsprechende Abgrenzung des jeweiligen Untersuchungsraumes wurde schutzgut- und wirkungsspezifisch durchgeführt und umfasst i.d.R. die benachbarten Randbereiche des Bebauungsplangebietes.

Die für die einzelnen Schutzgüter relevanten Aspekte und Funktionen, die durch die vorhabenbezogenen Wirkungen mehr oder minder stark beeinträchtigt werden, werden nachfolgend aufgezeigt.

5.2.2.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren, wie die Wohnfunktion, die Erholungs- und Freizeitfunktion sowie Aspekte des Lärmschutzes sowie auch wirtschaftliche Funktionen, wie die Land- und Forstwirtschaft, im Rahmen der weiteren Betrachtung von Bedeutung.

Wohnbereiche - z.T. mit Mischnutzung - umgeben das Plangebiet vollständig. Dabei handelt es sich ausschließlich um zusammenhängende Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete mit meist Einzelhausbebauung und höherem Freiflächen- bzw. Grünanteil.

Die Erholungsfunktion im Gebiet ist nur von untergeordneter Bedeutung, da es sich ausschließlich um private Flächen handelt und dementsprechend auch keine erholungsrelevante Infrastruktur vorhanden ist, die eine Nutzung durch Nichtanlieger ermöglichen würde.

Die geplante innere Erschließung des Gebietes mit den Fuß- und Radwegeanbindungen dürfte trotz der Bebauung eine Verbesserung der Erholungsfunktion bieten, weil nunmehr eine fußläufige Erschließung gegeben ist, die auch zu Erholungszwecken genutzt werden kann.

5.5.2.1.1 Immissionsschutz

Im Hinblick auf den Immissionsschutz ist zunächst der zu erwartende nutzungsbedingte Lärm des Wohngebietes zu thematisieren und zu bewerten. Zwar ist durch die Bebauung eine gewisse Lärmzunahme zu erwarten, dagegen ist aber eine Schirmwirkung der Bebauung gegenüber weiter entfernten Lärmquellen zu beachten. Der Lärmpegel insgesamt wird im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes bleiben und keine besonderen Schutzmaßnahmen erfordern.

5.5.2.1.1.2 Verkehrslärm

Neben dem zu erwartenden Lärm des Wohngebietes spielt auch der Verkehrslärm eine Rolle. Durch die Erschließungsanlage wird Verkehr in das Gebiet gezogen mit den entsprechenden Folgen. Insgesamt wird der Verkehrslärmpegel unterhalb dessen von vergleichbarer Wohngebiete bleiben, da nur etwa 30 Gebäude errichtet werden können.

Wesentliche Lärmquellen für die bestehende Bebauung im Plangebiet sind der Verkehr auf der Syker Straße und auf der Berliner Straße.

Die Syker Straße ist als inner- und überörtliche Verbindungsstraße (Delmenhorst - Stuhr) mit ca. 12500 Kfz durchschnittlichem Tagesverkehr (DTV) stark befahren und wird im Generalverkehrsplan der Stadt Delmenhorst, Fortschreibung 2002, für das Jahr 2015 mit einer Verkehrsstärke prognostiziert, die je nach Netzgestaltung bei ca. 17250 Kfz DTV liegt. In beiden Fällen liegt der LKW-Anteil bei ca. 5 %. Dies bedeutet, dass die Gebäude an der Syker Straße in 12 m Abstand zur Fahrbahnmitte mit einem Lärm von

70,5/63 dB(A) tags/nachts

belastet sind (eigene überschlägige Berechnung).

Die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 (Lärmschutz im Städtebau) liegen für Mischgebiet bei 60/45 dB(A). In bereits bebauten und durch Verkehrslärm vorbelasteten Gebieten dürfen die Orientierungswerte um 5 dB(A) überschritten werden, so dass die Lärmbelastung

5,5/13 dB(A) zu hoch

liegt. Wohnen ist demnach an der der Syker Straße zugewandten Seite der Gebäude nicht zulässig. Um die Zulässigkeit des Wohnens im genannten Bereich trotzdem sicherzustellen, wird mit einer textlichen Festsetzung der Einbau von Schalldämmfenstern der Schallschutzklasse I mit einem Schalldämmmaß von 25 - 29 dB(A) für straßenseitige Aufenthaltsräume vorgeschrieben.

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

66,5/58,5 dB(A) tags/nachts.

entsprechend den obigen Ausführungen liegen damit die Lärmwerte im Bereich des Allgemeines Wohngebietes

6,5 dB(A) unter/13,5 dB(A) über den tolerablen Werten

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

Stickgraser Damm und Leipziger Weg sind wegen ihrer geringeren Verkehrsbedeutung gegenüber den erwähnten Straßen aus der Sicht des Immissionsschutzes dementsprechend weniger lärmintensiv und weisen Werte auf, die nur noch wenig oberhalb der zulässigen Werte liegen.

Normale Isolierglasfenster ohne besondere Vorkehrungen weisen ein Schalldämmmaß von 25 - 29 dB(A) auf, so dass in straßenseitigen Schlafräumen bei geschlossenem Fenster ein Schallpegel erreicht wird, der innerhalb der zulässigen Werte liegt. Da allein aus wärmeschutztechnischen Gründen mindestens Zweischeiben- Isolierglasfenster vorgeschrieben sind, wird die erforderliche Schalldämmwirkung standardmäßig erreicht.

Durch die Schirmwirkung liegt auf der Rückseite der Gebäude eine ohnehin wesentlich günstigere Schallsituation vor als auf der Seite, die der Straße zugewandt ist.

Alle Werte sind in der folgenden Tabelle noch einmal zusammengefasst und enthalten auch die Verhältnisse am Stickgraser Damm und am Leipziger Weg:

	Nutzung	zul. Lärmwert einschl. Zu- schlag	ermittelter Wert	Überschreitung
Syker Straße	MI	65/50	70,5/63	5,5/13
Berliner Straße	WA	60/45	66,5/58,5	6,5/13,5
Stickgraser Damm	WA	60/45	63/55	3/10
Leipziger Weg	WA	60/45	58,5/50,5	1,5/5,5

Die von der Schallpegelüberschreitung betroffenen überbaubaren Fläche werden in Bebauungsplan kenntlich gemacht und das Planzeichen mit einer entsprechenden Erläuterung versehen. Gleichzeitig wird mit einer textlichen Festsetzung die passive Lärmschutzmaßnahme festgesetzt.

5.5.2.1.2 Erholungsfunktionen

Erholungsfunktionen sind im Vorhabenbereich – abgesehen von der fußläufigen Erschließung und Anbindung nicht vorhanden. Die landschaftsprägenden Großgrünbestände sind allerdings geeignet, dem Gebiet eine gewisse Erholungsfunktion durch die hohe Qualität des Landschaftsbildes zukommen zu lassen.

Wirtschaftliche Nutzungsansprüche bestehen lediglich in einer geringfügigen gärtnerischen Nutzung und Kleintierhaltung, die nur privaten Charakter hat.

Sonstige wirtschaftliche Ansprüche bestehen im Gebiet nicht.

5.2.2.2 Schutzgut Pflanzen

Die gutachterlichen Untersuchungen des Gebietes für die folgenden Kapitel wurden als Fachbeitrag Eingriffsregelung von C.D. Westphal, Delmenhorst, erstellt. Die Bestands-erhebung und die Untersuchungen, die sich auf die Maßnahmen beziehen, wurden ausschließlich für den engeren Vorhabenbereich erarbeitet.



Grünbestand von Westen

5.2.2.3 Schutzgut Tier

Im Plangebiet fanden sich im wesentlichen nur Amphibien und Vögel. Das Schutzgut Pflanzen und Tiere wird nach der Naturnähe des Biotoptyps und dem Vorkommen gefährdeter Arten bewertet. Wenn die beiden Bewertungskriterien zu unterschiedlichen Wertstufen führen, ist diejenige mit der höheren Bedeutung heranzuziehen. Zusätzlich wird die Schutzwürdigkeit von Bäumen (Baumschutzsatzung) berücksichtigt.

5.2.2.4 Schutzgut Boden

Bei den Böden des Planungsgebietes handelt es sich größtenteils um frische, örtlich feuchte, sandige und lehmartige Böden. Je nach Feuchteausprägung sind Gley- Podsole oder Gleye ausgebildet.

Altlasten kommen im Planungsgebiet im Bereich zweier Flurstücke an der Berliner Straße vor und werden im Abschnitt 8.1 Altlasten abgehandelt. Weitere Altlasten sind nach Aktenlage nicht bekannt.

5.2.2.5 Schutzgut Wasser

Die Grundwasserneubildungsrate ist (in den nicht versiegelten Bereichen) mit 100 - 200 mm/a (im langjährigen Mittel) im Bereich der Delmenhorster Talsandplatte als gering bis mittel einzustufen, wobei infolge Grundwasserabsenkungen erhöhte Neubildungsraten zu erwarten sind.

Der Grundwasserflurabstand liegt im Planungsgebiet im Mittel bei 8 bis 12 dm, z. T. auch bis 20 dm unter Geländeoberkante (NLF 1976a, b). Die Filterstrecke ist also im Vergleich zu typischen Geestgebieten (sog. Hohe Geest) mit Flurabständen weit über

5 m gering. Die Filtereigenschaften der überdeckenden Schichten aus durchlässigen Sanden sind gering, damit können Verunreinigungen nur wenig zurückgehalten werden. Insgesamt ergibt sich ein hohes Gefährdungsrisiko des Grundwassers gegenüber Verunreinigungen (NLFb 1976c).

Dem Schutz des Grundwassers kommt im Planungsgebiet eine besondere Bedeutung zu. Ein Trinkwasserschutzgebiet ist nicht vorhanden.

Oberflächengewässer (Still- und Fließgewässer) sind im Planungsgebiet, abgesehen von zwei kleineren privaten Zierteichen und einem zeitweilig wasserführenden Graben nicht vorhanden.

5.2.2.6 Schutzgut Luft

Auf Grund der geringen Größe des Gebietes wurden keine Klimauntersuchungen vorgenommen. Die Oberflächenform des Planungsgebietes und angrenzender Bereiche ist eben. Es wird allseitig von lockerer Wohn- und Mischbebauung umschlossen. Dadurch wird der Luftaustausch zu benachbarten Flächen geringfügig eingeschränkt. Somit ist über das in erster Linie von Grünlandnutzung geprägte Planungsgebiet ein Austausch von Luftmassen des Stadtgebietes mit frischer Luft aus dem Umland nur eingeschränkt möglich. Eine Klimaausgleichsfunktion innerhalb des Planungsgebietes ist nur eingeschränkt gegeben.

Immissionsquellen sind im Nahbereich des Planungsgebietes, abgesehen vom Verkehr, nicht vorhanden.

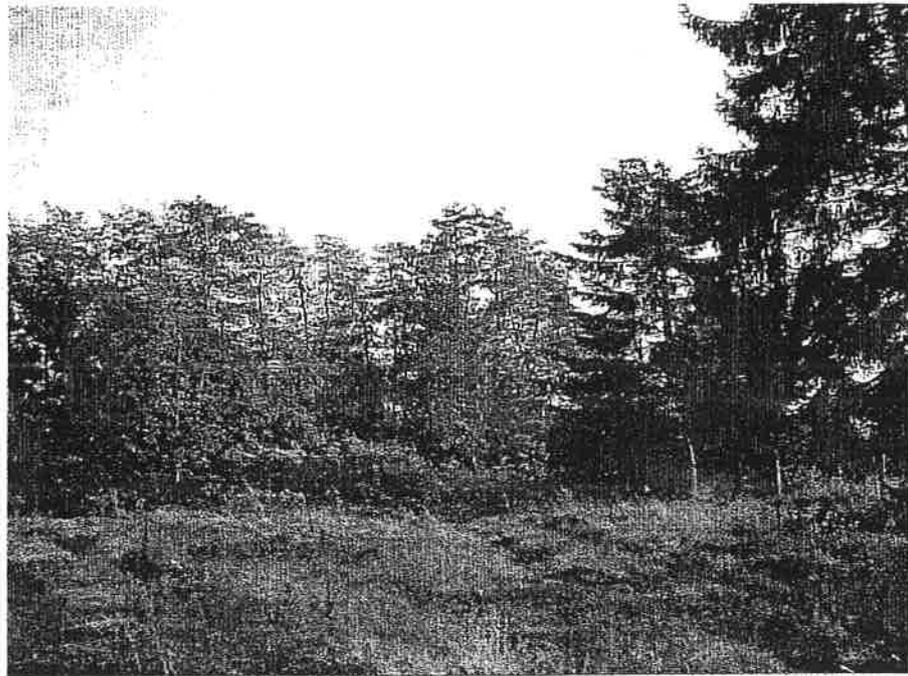
Ein besonderer Schutzbedarf ist deshalb nicht begründbar.

5.2.2.7 Schutzgut Klima

Die wesentlichen Inhalte dieses Themas sind im Kapitel „Schutzgut Luft“ behandelt worden; wegen der Größe des Vorhabengebietes erübrigt sich eine gesonderte Klimauntersuchung.

5.2.2.8 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild wird in erster Linie durch die im inneren Bereich des Planungsgebietes einsehbaren Grünlandflächen geprägt. Diese Flächen werden durch einige Großgrünstrukturen sowie Strauch-Baumhecken und verschiedene Einzelbäume strukturiert. Diese Landschaftselemente tragen zur Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Gebietes bei, wobei jedoch das Landschaftsbild stark durch die direkt angrenzende und z.T. im Planungsgebiet befindliche Wohnbebauung mit ihren Nebenanlagen stark überprägt ist. Aus diesem Zustand lässt sich ein besonderer Schutzbedarf nicht begründen.



Landschaftsprägender Grünbestand

5.2.2.9 Schutzgut Kulturgüter

Kulturgüter sind nach derzeitigem Erkenntnisstand im Vorhabenbereich nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.

5.2.2.10 Schutzgut Sachgüter

Sachgüter liegen in Form der vorhandenen Gebäudesubstanz und der gärtnerisch genutzten Flächen im Vorhabengebiet vor.

Die gärtnerisch genutzten Flächen werden zum Teil für die höher zu bewertende Wohnnutzung aufgegeben; der vorhandene Gebäudebestand wird erhalten und weiterentwickelt.

5.2.2.11 Schutzgüter-Wechselwirkungen

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es nicht um vorhabenbezogene Wirkungen, sondern um solche Wirkungen, die durch gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter entstehen.

Dabei gehen wesentliche Wechselwirkungen von der derzeitigen Nutzungs- und Biotopstruktur aus, die durch die Gartenlandnutzung die anderen Schutzgüter wie folgt beeinflusst werden:

Schutzgut Mensch	Teilweise erhaltene Saumgehölzlandschaft schirmt Bebauung ab – mittlerer Erholungswert der Landschaft.
Schutzgut Pflanze	Extensivlandwirtschaftlich geprägte Vegetation – teilweise einseitige, durch Eutrophierung beeinflusste Pflanzendecke – Ausbildung daran angepasster Arten- und Lebensgemeinschaften.
Schutzgut Tier:	Saumgehölzlandschaft bietet mittlere Qualitäten als Faunahabitat für standortangepasste Tierarten.
Schutzgut Boden:	Mäßige Ertragsleistung des Bodens – zusätzliche künstliche Nährstoffzufuhr (Düngung) – Auswaschung in das Grund-

- wasser – Nährstoffanreicherung – Qualitätsreduzierung des Grundwassers.

Schutzgut Wasser: Schnellere Abfuhr des Regenwassers – Beeinflussung des Bodenwasserhaushaltes – Veränderung der Standortfaktoren – Veränderung des natürlichen Artenspektrums.
- Schutzgut Klima: Mäßig hohe Pflanzendecke – hohe langwellige Ausstrahlung – Behinderung des Kaltluftabflusses durch teilweise umgebende Bebauung.
- Schutzgut Luft: Kleinräumiger Luftaustausch durch umgebende Bebauung.
- Schutzgut Landschaft: Erlebbarkeit der besonderen Eigenart der Saumgehölzlandschaft mit eingestreutem Großgrünbestand.

5.3 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

5.3.1 Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens

Die oben umrissenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 185 „die Heidkämpe“ definieren die planerischen Elemente, die als Verursacher umweltrelevanter Wirkungen zu charakterisieren sind. Die vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen erzeugen wiederum unterschiedliche Auswirkungen und teilweise auch Folgewirkungen mit variabler Reichweite und Intensität auf die jeweiligen Schutzgüter. Für eine erste Ermittlung dieser zu erwartenden Wirkungen wird folgende Matrix herangezogen, die gleichzeitig die untersuchungsrelevanten Wechselbeziehungen zwischen Verursacher, Wirkung und Betroffenen vorgibt.

Gefüge zwischen Verursacher - Wirkung - Betroffenem

Schutzgut	Schutzgutbezogene Faktoren	Zu erwartende Wirkungen								
		Überbauung	Versiegelung	Teilversiegelung	Freiflächenverlust	Veränderung des Reliefs	Gas- und Staubemission	Lärm	Abfall	Abwasser
Mensch	Wohnen									
	Erholung/Freizeit									
	Landwirtschaft									
	Forstwirtschaft									
	Wasserwirtschaft									
	Rohstoffgewinnung									
Pflanze										
Tier										
Boden										
Wasser										
Klima										
Luft										
Landschaft										
Kulturgüter										
Sachgüter										
Wechselwirkungen										

Die weiter unten formulierten umweltrelevanten Maßnahmen stehen hier als Oberbegriff für die Maßnahmen, die nach ihrer Art und Struktur sowie ihres Umfangs geeignet sind, die zu erwartenden Beeinträchtigungen für die Schutzgüter bzw. für die an sie gebundenen naturhaushaltlichen Funktionen möglichst zu vermeiden, zu vermindern und soweit dies nicht möglich ist, auszugleichen.

Im Vorfeld soll eine knappe Zusammenfassung der zu erwartenden Auswirkungen über die einzelnen Konflikte informieren, so dass im Rahmen der nachträglichen Beschrei-

bung der Maßnahmen auf diesen Sachzusammenhang Bezug genommen werden kann. Gleichzeitig wird dadurch auch deutlich, für welche Auswirkungen keine geeigneten Maßnahmen entwickelt werden konnten. Diese werden im Anschluss zusammenfassend aufgeführt.

Schon mit dem Beginn der Bauarbeiten für die Erschließungsanlage und für die Wohngebäude werden eine Reihe von Beeinträchtigungen für die Schutzgüter zu erwarten sein., die sich nach Fertigstellung des Vorhabens durch Auswirkungen langfristig manifestieren. Die Ursachen für derartige Beeinträchtigungen sind dabei durch die Veränderungen der physikalisch- energetischen sowie stofflichen Prozesse mit sekundär- und Wechselwirkungen im Bereich aller Naturfaktoren begründet.

Darüber hinaus sind durch die zukünftige Nutzung weitere Wirkungen in Form von Lärm und Fahrzeugemissionen durch zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten.

Eine sehr vereinfachte Darstellung über diese Auswirkungen liefert folgende Tabelle:

Zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter	
Mensch:	Teilweiser Verlust der derzeitigen landschaftlichen Struktur und Charakteristik des unbebauten Gebietes
	Geringe Störung der benachbarten Siedlungsbereiche, insbesondere während der Bauphase
Pflanze	Veränderung der Vegetationsdecke; Zurückdrängung durch Bebauung
	Biotopverlust
Tiere	Verschiebung und Verringerung von Lebens- und Teillebensräumen
Boden	Teilweise Reduzierung der bodenökologischen Funktionen (Grundwasserschutz, Niederschlagsretention, Lebensraum und Standort für angepasste Vegetation) im Bereich der Versiegelung und Teilversiegelung
	Beeinträchtigung der bodenökologischen Funktionen in Teilbereichen (durch Bebauung, Versiegelung und Verdichtung).
Wasser	Geringe Absenkung des Grundwassers in bebauten Bereichen durch Drainagefunktion der Kanäle.
	Geringe Beschleunigung des Gebietsabflusses
Klima	Geringe Beeinträchtigungen
Luft	Geringe Erzeugung von Emissionen (Kfz-Verkehr)
Kulturgüter	Keine Auswirkungen
Sachgüter	Keine Auswirkungen
Wechselwirkungen	Verlagerung und Zurückdrängung von Artengemeinschaften
	Geringe Veränderung des Wasserhaushaltes

5.3.3 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Nachfolgend werden die aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege erforderlichen Maßnahmen dargestellt. Die Maßnahmen werden in der Reihenfolge Vermeidung, Ausgleich und Ersatz jeweils für die einzelnen Schutzgüter dargestellt. Eine Zusammenfassung befindet sich am Ende des Kapitels.

Die Maßnahmen können sich auf mehrere Schutzgüter positiv auswirken. Sie werden bei einem Schutzgut erläutert, bei den anderen Schutzgütern wird unter Angabe der jeweiligen Maßnahmennummer darauf verwiesen.

Zum jetzigen Planungsstand sind folgende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen vorgesehen, die Ziffern verwiesen auf die Bezeichnung der Maßnahme im Plan:

- Erhalt wertvoller Biotopstrukturen (V1)
die erhaltenen Einzelbäume und Feldgehölze werden zur Durchgrünung und Raumbildung des neuen Baugebietes beitragen.
- Reduzierung der Bodenversiegelung (V 2) wird erreicht durch:
Reduzierung des Ausbaugrades der Erschließungsstraßen
Reduzierung des Versiegelungsgrades von Erschließungsstraßen, Grundstückszufahrten, Zuwegungen und Stellplätzen durch Verwendung versickerungsoffener Belagsarten (Distanzpflaster, Rasengittersteine, Aqualit-Pflaster, Fugenanteil mind. 35%)
- Schutz des Grundwassers (V 3) durch:
Schutz gegen Schadstoffeinträge während der Bauausführung,
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsoffener, nach Möglichkeit begrünungsfähiger Belagsarten
- Schutzmaßnahmen für das Schutzgut Luft (V 4) durch:
Verminderung lokalklimatischer Beeinträchtigungen durch Sicherung und Ergänzung von Bepflanzung, Vermeidung von Bodenversiegelung
Versiegelung / Teilversiegelung des Bodens durch Gebäude- und Verkehrsflächen
- Erhalt des Reliefs. (V 5)
Das vorhandene Geländeniveau sollte in allen naturbetonten Bereichen unbedingt beibehalten werden
- Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild (V 6) durch:
Schutz von naturraumtypischen Landschaftsbestandteilen, z.B. Feldgehölz und Einzelbäumen.

5.3.4. Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Insofern die Bebauung des Gebietes zu Eingriffen in Natur und Umwelt führen, die nicht vermieden werden können, werden diese zum Teil durch Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen. Im einzelnen handelt es sich dabei um folgende Maßnahmen:

- Anlage und Ergänzung von Gehölzbeständen (A1)
- Gliederung der Straßenräume und Wegeverbindungen durch Pflanzung von Einzelbäumen auf den Privatgrundstücken (A 2)
- Pflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Verkehrsfläche (A 3)
- Gehölzpflanzungen auf der Spielplatzfläche (A 4)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (A 5)
- Pflanzenliste (Auswahlliste) gibt Auskunft über geeignete Pflanzen, die bei Ersatz oder Ergänzung von Pflanzungen verwendet werden sollen.
- Zeitliche Umsetzung der Einzelmaßnahmen: Die Einzelmaßnahme A 5 ist mit Beginn der Baumaßnahmen, alle übrigen Maßnahmen spätestens bis zur ersten Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen durchzuführen.

5.4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Aufgrund der oben beschriebenen Beeinträchtigungen und Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung oder zum Ausgleich der Beeinträchtigungen kann das Fazit gezogen werden, dass das Vorhaben erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die

Umwelt ausübt. Die Veränderungen, die durch die Bauleitplanung vorbereitet werden, können nur zum Teil im Plangebiet durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden. Die rechnerische Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich zeigt, dass ein erheblicher Anteil des Eingriffes – wenn er denn vollständig ausgeglichen werden soll – nur außerhalb des Plangebietes vollständig ausgeglichen werden kann.

Im Wesentlichen stellen sich die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nach Schutzgütern gegliedert wie folgt dar:

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:

- Beseitigung und Umbau vorhandener Vegetation
- Bodenauftrag und –abtrag, Verdichtung
- Versiegelung / Teilversiegelung des Bodens durch Gebäude- und Verkehrsflächen
- Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Oberflächenentwässerung

Schutzgut Boden

- Bodenauftrag und –abtrag, Verdichtung
- Versiegelung / Teilversiegelung des Bodens durch Gebäude- und Verkehrsflächen
- Veränderung des Bodenwasserhaushaltes

Schutzgut Wasser

- Möglicher Betriebsbedingter Schadstoffeintrag
- Versiegelung / Teilversiegelung des Bodens durch Gebäude- und Verkehrsflächen bei gleichzeitiger Verringerung der Grundwasserneubildung durch zusätzliche Oberflächenentwässerung

Schutzgut Klima / Luft

- Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft durch Beseitigung von verdunstungsrelevanter Vegetation sowie Verstärkung der Aufheizung durch Bodenversiegelung.
- Versiegelung / Teilversiegelung des Bodens durch Gebäude- und Verkehrsflächen

Schutzgut Landschaftsbild

- Veränderung des Landschaftsbildes durch Beseitigung und Umbau von Vegetation insbesondere durch Eingriffe in naturbetonte Biotope sowie Veränderung gliedernder Strukturen

Eingriff in Natur und Landschaft sowie der Ausgleich des Eingriffes lassen sich in einer rechnerischen Bilanz gegenüberstellen. Die Art der Berechnung erfolgt nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages von 1996 und macht den Umfang von Eingriff und Ausgleich nachvollziehbar.

Bei einem vor Inangriffnahme der Bauleitplanung festgestellten Flächenwert von 87.580 kann mit den beschriebenen Maßnahmen im Plangebiet lediglich ein Ausgleich in Höhe von 43.505 Wertpunkten erzielt werden, d.h. es können nur 50,3 % des Eingriffes ausgeglichen werden.

Um einen vollständigen Ausgleich des Eingriffes herbeizuführen, wären außerhalb des Plangebietes Maßnahmen auf einer Fläche von 4,35 ha durchzuführen, die eine Wertsteigerung der betreffenden Fläche um einen Wertpunkt herbeiführen.

Eine eingehende Prüfung der Sachlage, vor allem im Hinblick auf die neuere Rechtsprechung bzgl. des vollständigen Ausgleiches des Eingriffes, hat folgendes ergeben:

Mit der Berücksichtigung der Forderung des NNatG nach Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sowie der Schaffung von dazu erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet sind die Belange von Natur und Landschaft so weit wie möglich berücksichtigt worden. Diesen Belangen steht das öffentliche Interesse zur Schaffung von neuen Wohnmöglichkeiten ganz besonders an integrierten Standorten gegenüber, d.h. an Stellen, wo vorhandene Infrastruktureinrichtungen (ÖPNV, Nahversorgung, soziales Bezugsfeld) den Aufwand der Erschließung gering halten. Dem nicht innerhalb des Gebietes ausgleichbaren Wertverlust für Natur und Landschaft steht der Gewinn an Siedlungsdichte und -qualität für die Stadt Delmenhorst gegenüber.

Es ist im Rahmen der Abwägung gem. § 1(6) BauGB entschieden worden, eine Kompensation in Höhe von 80% des Eingriffes umzusetzen. Dies bedeutet, dass außerhalb des Plangebietes 32.432 Wertpunkte auszugleichen sind. Dazu wäre es erforderlich, (exemplarisch) z.B.

- o auf einer Fläche von 32.432 Intensivgrünland in Extensivgrünland zu überführen (Verbesserung um eine Wertstufe)

Mit dieser Maßnahme wäre der durch die Bauleitplanung vorbereitete Eingriff in angestrebter Höhe ausgeglichen.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden durch eine Zuordnungsfestsetzung den Baugrundstücken zugeordnet, so dass auch hier für den Bauwilligen erkennbar und wahrnehmbar ist, dass er seinen Beitrag leistet, um den Eingriff, den er vornimmt, auszugleichen.

Im einzelnen werden die Maßnahmen auf dem Flurstück 18/1 der Flur 5, Gemarkung Klein-Henstedt, Gemeinde Prinzhöfte, und auf dem Flurstück 144/2 der Flur 4, Gemarkung Harpstedt, Gemeinde Harpstedt durchgeführt (Siehe auch Kap. 6).

Der Zeitpunkt der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes für Eingriffe auf öffentlichen Flächen liegt aufgrund von praktischen Erwägungen gleichzeitig mit der Herstellung der Erschließungsanlagen. So wird der Eingriff durch die Ausgleichsmaßnahmen zeitgleich so weit wie möglich kompensiert und eine der Voraussetzungen für die Erteilung der Baugenehmigung geschaffen, die dann nachfolgend umgesetzt werden können. Somit ist durch die gewählte Zeitabfolge sichergestellt, dass die Maßnahmen innerhalb der Ausgleichsflächen bereits gegriffen haben, währenddessen private Baumaßnahmen erst anlaufen. Darüber hinaus hat die Stadt ein Interesse daran, unmittelbar nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen auch die Ausgleichsmaßnahmen abrechnen zu können, da sie entsprechende Vorleistungen dann schon erbracht hat.

5.5. Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Anderweitige Lösungsvorschläge für die Schaffung eines Wohngebietes zur Deckung des Bedarfes an Wohnbaumöglichkeiten in der Stadt Delmenhorst bestehen darin, außerhalb des Siedlungsbereiches neue Wohngebiete zu schaffen. Es liegt auf der Hand, dass diese Alternative stärkere Veränderungen für die Umwelt mit sich bringt: Allein die Wirkungen auf das Landschaftsbild mit all den Konsequenzen für Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser und Klima sind deutlich schwerwiegender zu bewerten, als bei der vorgelegten Planversion. Hinzu kommt der Verlust an landwirtschaftlicher Fläche, der nicht ausgleichbar ist. Die Notwendigkeit, an einem solchen neuen Standort die gesamte Infrastruktur neu zu schaffen, ist nicht nur angesichts des finanziellen Mehraufwandes, sondern auch im Hinblick auf die Veränderungen der Umwelt nicht vertretbar.

Erschließungsvarianten für den beplanten Standort sind nicht geprüft worden, da sie nur marginale Veränderungen aufweisen können aufgrund der vorgefundenen Gegebenheiten hinsichtlich Erschließung und Landschaft.

5.6. Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für die Grundlagen dieser städtebaulichen Planung lagen nicht vor.

5.7. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die Auswirkung der Bauleitplanung auf die Umwelt ist als moderat zu bezeichnen, Es wird keine neue Nutzung, die neue Konflikte herbeiführen kann, installiert – es wird lediglich eine vorhandene Nutzung ausgeweitet.

Die Vermeidung von unnötigen Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen für Natur und Landschaft an Ort und Stelle, die den Eingriff zu 50,3 % ausgleichen, beachten den Schutzanspruch der schützenswerten Elemente in weitestem Sinne.

Dadurch ist aus der Zusammenschau der Veränderung in den Bereichen Natur und Landschaft mit der Immissionssituation erkennbar, dass am vorliegenden Standort eine erhebliche Umweltbeeinträchtigung gegeben ist, die durch Maßnahme außerhalb des Gebietes ausgeglichen werden sollte.

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

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

Im wesentlichen treffen zwei Belange aufeinander, zum einen

- o die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege; zum anderen
- o die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und das Erfordernis, Infrastruktureinrichtungen optimal zu nutzen

Eine eingehende Prüfung hat folgendes ergeben:

Die Schaffung von Wohnmöglichkeiten obliegt in der öffentlichen Hand und muss vorhandene Potenziale nutzen. Die Schaffung eines Wohngebietes an einem integrierten Standort stellt einen weniger geringen Eingriff in Natur, Landschaft und Siedlungsgefüge dar, als die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen am Siedlungsrand.

Mit der Berücksichtigung der Forderung des NNatG nach Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sowie der Schaffung von dazu erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet sind die Belange von Natur und Landschaft so weit wie möglich berücksichtigt worden. Diesen Belangen steht das öffentliche Interesse zur Schaffung von Wohnbaumöglichkeiten gegenüber. Aus den oben genannten Gründen hat der Rat der Stadt entschieden, der Schaffung von Wohnbaumöglichkeiten den Vorrang vor den anderen Belangen zu geben. Dies geschieht u.a. auch deswegen, weil am gewählten Standort der Eingriff in Natur und Landschaft weniger schwer wiegt als möglicherweise an anderen Stellen. Konkret bedeutet dies, dass der Eingriff in Natur und Landschaft, der durch die Planung vorbereitet wird, nicht vollständig ausgeglichen werden soll.

Die Eingriffsbilanz stellt sich wie folgt dar:

1.	Wert der Fläche vor dem Eingriff	87.580 WP
2.	Wert der Fläche nach dem Eingriff	44.075 WP
3.	Wert der Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet	11.860 WP
4.	Ausgleichsdefizit	43.505 WP
5.	Ausgleich von 80 %	32.432 WP

Die Maßnahmen für den Ausgleich in Höhe von 80 % sollen auf dem Flurstück 18/1 der Flur 5, Gemarkung Klein- Henstedt, Gemeinde Prinzhöfte, und auf dem Flurstück 144/2 der Flur 4, Gemarkung Harpstedt, Gemeinde Harpstedt durchgeführt werden. Die Finanzierung der Durchführung der Maßnahmen ist gesichert.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Strom-/Wasser-/Gas- und Fernmeldeversorgung

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

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist in Absprache mit dem Amt für Brandschutz zu planen und bereitzustellen. Gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 331 und W 405 sind 1600 l/min. = 96 cbm/h (und davon 800 l/min. = 48 cbm/h im inneren Löschbereich $R < 150$ m) als Grundschutz erforderlich. Die Löschwasserversorgung ist durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Delmenhorst mit Überflurhydranten gemäß DIN 3222 sicherzustellen.

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

7.2 Entwässerung

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt durch Sammlung in einem ca. 1000 m² großen Rückhaltegraben und zeitverzögerter Einleitung durch ein Pumpwerk in den Regenwasserkanal im Leipziger Weg

Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes ist eine Versickerung von Oberflächenwasser nicht zulässig.

Das Schmutzwasser wird durch vorhandene bzw. zu erweiternde SW-Kanäle aufgenommen. Damit ist die Schmutzwasserentsorgung sichergestellt.

8. Altlasten/Kampfmittel

8.1 Altlasten

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gab es einen Hinweis auf einen Altlastenverdacht. Es handelt sich dabei um die Flurstücke 140/2 und 142/2. die Flächen wurden gutachterlich untersucht und eine Kontamination festgestellt, die eine Sanierung durch Bodenaustausch erforderlich machen. Ohne eine Sanierung dürfen die betreffenden Flächen weder als wohn- noch als Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Mit dem derzeitigen Eigentümer wurde verbindlich vereinbart, bis zum 20.04.2005 die Flächen abschließend zu sanieren, d.h. mit einem Gutachten nachzuweisen, dass die Flächen saniert sind. Diese Zielvereinbarung wurde deshalb getroffen, weil die Flächen mit der sich darauf befindlichen Halle bis zum 31.03.2005 verpachtet sind und der Pächter einen Anspruch auf Nutzung bis zu diesem Zeitpunkt hat. Durch die Vereinbarung ist sichergestellt, dass der Satzungsbeschluss rechtmäßig erfolgt und durch die Umlegung nur Grundstücke zugeteilt werden, die tatsächlich als Baugrundstücke nutz-

bar sind. Aufgrund der zeitlichen Gestaltung der Sanierung kann es erforderlich werden, dass eine geringe Anzahl Baugrundstücke (etwa 3 - 4) erst nach dem o.g. Termin zur Bebauung freigegeben werden können.

8.2 Kampfmittel

Im gesamten Plangebiet sind Kampfmittel oder Bombenblindgänger aus dem zweiten Weltkrieg im Erdreich zu vermuten. Im Rahmen der Planerstellung ist mit der Bezirksregierung Hannover, Kampfmittelbeseitigung, geklärt worden, inwieweit für das Plangebiet diese Vermutung zutrifft. Eine Luftbildauswertung hat ergeben, dass der gesamte Bereich im Plangebiet als bombardierte Bereiche zu gelten haben, in denen Sondierungen vor Durchführung von Baumaßnahmen erforderlich sind. Der Bereich ist durch ein entsprechendes Planzeichen kenntlich gemacht. Zur Sicherung der fachlichen Begleitung durch die Bezirksregierung Hannover, Dezernat 505/KB (Tel.: 0511/106-2998; Fax 0511/1062605) ist die mit der Sondierung/Räumung beauftragte Firma sowie der Zeitpunkt der Arbeiten mindestens 4 Wochen vor Arbeitsbeginn bekannt zu geben. Nach Durchführung der Arbeiten ist eine Abnahme der Flächen zu beantragen.

Die Stadt Delmenhorst wird vor der Durchführung von Straßenbaumaßnahmen betroffene Flächen auf Kampfmittel hin überprüfen lassen. Hier bietet sich für private Grundstückseigentümer an, sich an den Sondierungen zu beteiligen, so dass die Kosten für alle Beteiligten möglichst gering gehalten werden.

9. Bodenordnung

Das Instrument der Bodenordnung wird in Delmenhorst seit über 30 Jahren erfolgreich angewendet. Es dient einer zügigen Umsetzung des Bebauungsplanes, in dem es den Zuschnitt und die Verteilung der neuen Baugrundstücke entsprechend den Vorgaben der städtebaulichen Ordnung des Bebauungsplanes regelt. Gegenstand des Bebauungsplanes ist ausschließlich die städtebauliche Ordnung; Grundstücksgrenzen zwischen Baugrundstücken können dort aus rechtlichen Gründen nicht festgelegt werden. Das Plangebiet befindet sich zum überwiegenden Teil im Besitz verschiedener Privateigentümer. Umfang und Lage der geplanten Bauflächen erfordern es, Verkehrsanlagen quer über Grundstücke zu legen, um die rückwärtig gelegenen Grundstücksteile sinnvoll erschließen zu können. Dies würde im Falle des freihändigen Erwerbs durch den Erschließungsträger - hier aller Voraussicht nach die Stadt Delmenhorst - langwierige Grundstücksverhandlungen erfordern bei gleichzeitigem Risiko, dass ein Eigentümer, der nicht verkaufsbereit ist, die gesamte Erschließung und damit Bebauung blockieren kann. Darüber hinaus ist damit auch noch nicht gewährleistet, ob durch Flächenaustausch bzw. Grenzregelung die Bildung von sinnvoll bebaubaren Grundstücken überhaupt möglich ist.

Hier soll das Instrument der Umlegung gemäß BauGB (§§ 45 - 79) mit seinem sicheren und für alle Beteiligten kostengünstigen Verfahren eingesetzt werden, um nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke zu schaffen. Durch den öffentlichen Belang der Mobilisierung von Baulandreserven mit der Schaffung von Wohnbaumöglichkeiten ist durch die Umlegung eher die Möglichkeit gegeben, das öffentliche Interesse umzusetzen, als dies in Einzelverhandlungen möglich ist.

Zu diesem Zweck wird der Rat der Stadt Delmenhorst zu gegebener Zeit die Anordnung einer Baulandumlegung beschlossen. Die Erfahrung hat gezeigt, dass der günstigste Zeitpunkt für die Einleitung der Umlegung nach der öffentlichen Auslegung liegt, damit die Zeitspanne zwischen Umlegungsbeschluss (§ 47 BauGB) und Umlegungsplan (§§ 66 - 71 BauGB) nicht zu groß wird und nachteilige Auswirkung auf die Bewertung der Grundstücke hat.

Bei der Umlegung werden alle einzelnen Grundstücksflächen des Plangebietes

1. bewertet und zusammengefasst,
2. die öffentlichen Flächen (Straßen, Grünanlagen, Maßnahmenflächen usw.) „herausgeschnitten“ und dem Erschließungsträger (in der Regel der Stadt Delmenhorst) zugeteilt,
3. die verbleibenden Flächen proportional dem Wert der Einwurfsfläche den Eigentümern möglichst an gleicher Stelle wieder zugeteilt.

Gemäß § 55 (2) Nr. 2 BauGB sind außer den Baugrundstücken andere Flächen (wie z.B. Verkehrsflächen, Grünflächen usw.) in die Umlegung einzubeziehen, wenn sie überwiegend den Bedürfnissen der Bewohner dienen. Aus diesem Grund werden die Flächen mit dem Baumbestand in die Umlegung einbezogen, da diese Flächen dem ganzen Gebiet zugute kommen. Sie werden jedoch, da sie bei der Berechnung der Grundflächenzahl nicht mit herangezogen werden und somit keine Baugrundstücke sind, keine Wertsteigerung durch die Umlegung erfahren.

Für Baugrundstücke hingegen, die eine Umwandlung von Rohbauland in Bauland erfahren, tritt eine erhebliche Wertsteigerung ein, da nicht nur ein günstiger Flächenzuschnitt erzielt wird, sondern gleichzeitig die Erschließung sichergestellt wird. Dieser Wertzuwachs wird zum Teil entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des § 57 BauGB abgeschöpft bzw. ausgeglichen. Mit der Umlegung ist kein Zwang zur Bebauung eines Baugrundstückes verbunden; die Umlegung dient der kurzfristigen Vorbereitung der Bebauung der Grundstücke.

Zubehör auf Grundstücken, welches einen von üblichen Bodenwert abweichenden Grundstückswert begründet, kann unter Umständen ausgeglichen werden bzw. zu einer Wertminderung führen. Entsprechende Ausgleiche sind im Umlegungsplan ausdrücklich zu vereinbaren.

Für einen Teilbereich des Umlegungsgebietes muss der Abschluss des Umlegungsverfahrens - also Einweisung in die neuen Rechte (d.h. u.a. in die neuen Grundstücke) und die Abrechnung zeitlich verschoben werden, da hier erst der Abschluss der Altlastensanierung abgewartet werden muss. Inhaltlich hat diese Verschiebung keinen Einfluss auf das Umlegungsverfahren.

Im Laufe des Umlegungsverfahrens, d.h. während der Erörterungsgespräche mit den betroffenen Grundstückseigentümern ist erkennbar geworden, dass an verschiedenen Stellen die Baugrenzen geändert werden müssen, um die neu zu bildenden Grundstücke sinnvoll bebauen zu können. Zum Zeitpunkt des Entwurfes des Bebauungsplanes ist die Lage der neuen Grundstücksgrenzen noch nicht endgültig bekannt, so dass die Lage der Baugrenzen eher großzügig zu gestalten sind.

10. Städtebauliche Daten

Nr.	Bezeichnung	Fläche	Prozent
1	Gesamtes Plangebiet	99.203 m ²	100%
2	Bruttobauland	99.203 m ²	100%
2.1	Nettobauland	87.175 m ²	87,88%
2.2	Verkehrsflächen	5.924 m ²	5,97%
2.3	Flächen für Versorgungsanlagen	130 m ²	0,13%
2.4	Grün- und Wasserflächen	5.974 m ²	6,02%
3	Nettobauland	87.175 m ²	100%
3.1	Mischgebiet	15.462 m ²	17,74%
3.2	Allg. Wohngebiet I	35.471 m ²	40,69%
3.3	Allg. Wohngebiet II	36.242 m ²	41,57%
4.1	Erzielbare Grundfläche	27.699 m ²	
4.2	Erzielbare Geschossfläche	44.756 m ²	
4.3	Anzahl WE bei 150 m ² / WE	256	
4.4	Anzahl WE vorhanden	126	
4.5	Anzahl neue WE (realistisch)	50	
4.6	Vollversiegelte Flächen	27.699 m ²	
4.7	Teilversiegelte Flächen	11.924 m ²	
5.1	Maßnahmenflächen	3207 m ²	
5.2	Kinderspielplatz	1267 m ²	
5.3	Fläche für Wasserwirtschaft	1500 m ²	

11 Durchführung des Bebauungsplanes und ihre Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes setzt sich aus folgenden Einzelmaßnahmen zusammen

- o Herstellung der Erschließungsanlage
- o Herstellung von Schmutzwasserkanal
- o Herstellung des Rückhaltegrabens mit Pumpwerk
- o Herstellung des Kinderspielplatzes
- o Grünmaßnahmen

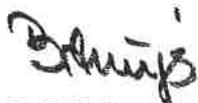
Ihre Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt bzw. geschätzt.

12 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss:	18.03.1997
1. Frühzeitige Bürgerbeteiligung	11.12.00 - 05.01.01
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	11.12.00 - 05.01.01
2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung	08.10. – 26.10.2001
Öffentliche Auslegung	07.04. - 09.05.2003
Eingeschränkte öffentliche Auslegung	14.06. - 02.07.2004
Zweite Eingeschränkte öffentliche Auslegung	15.09. - 05.10.2004
Satzungsbeschluss für einen Teilbereich	08.03.2005

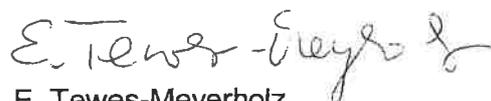
Delmenhorst, den 09.03.2005

Stadt Delmenhorst
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag



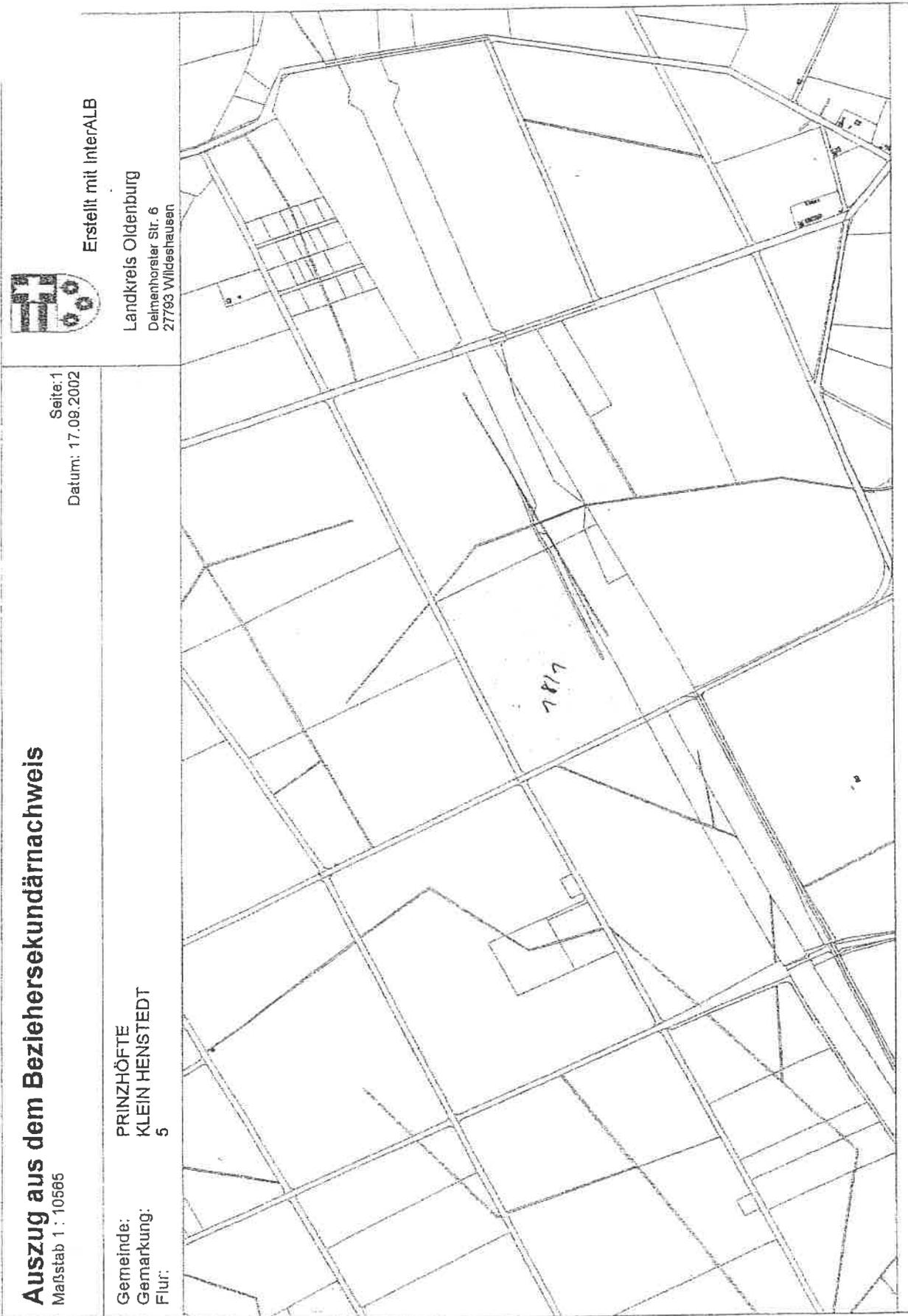
F. Brünjes
Fachbereichsleiter

FD Stadtplanung
Im Auftrag



E. Tewes-Meyerholz
stellv. Fachdienstleiterin

Anhang: Lage der externen Ausgleichsflächen



Auszug aus dem Beziehersekundärnachweis

Maßstab 1 : 3904

Seite: 1
Datum: 17.09.2002



Erstellt mit InterALB

Gemeinde: HARPSTEDT, FLECKEN
Gemarkung: HARPSTEDT
Flur: 4

Landkreis Oldenburg
Delmenhorster Str. 6
27793 Wildeshausen

