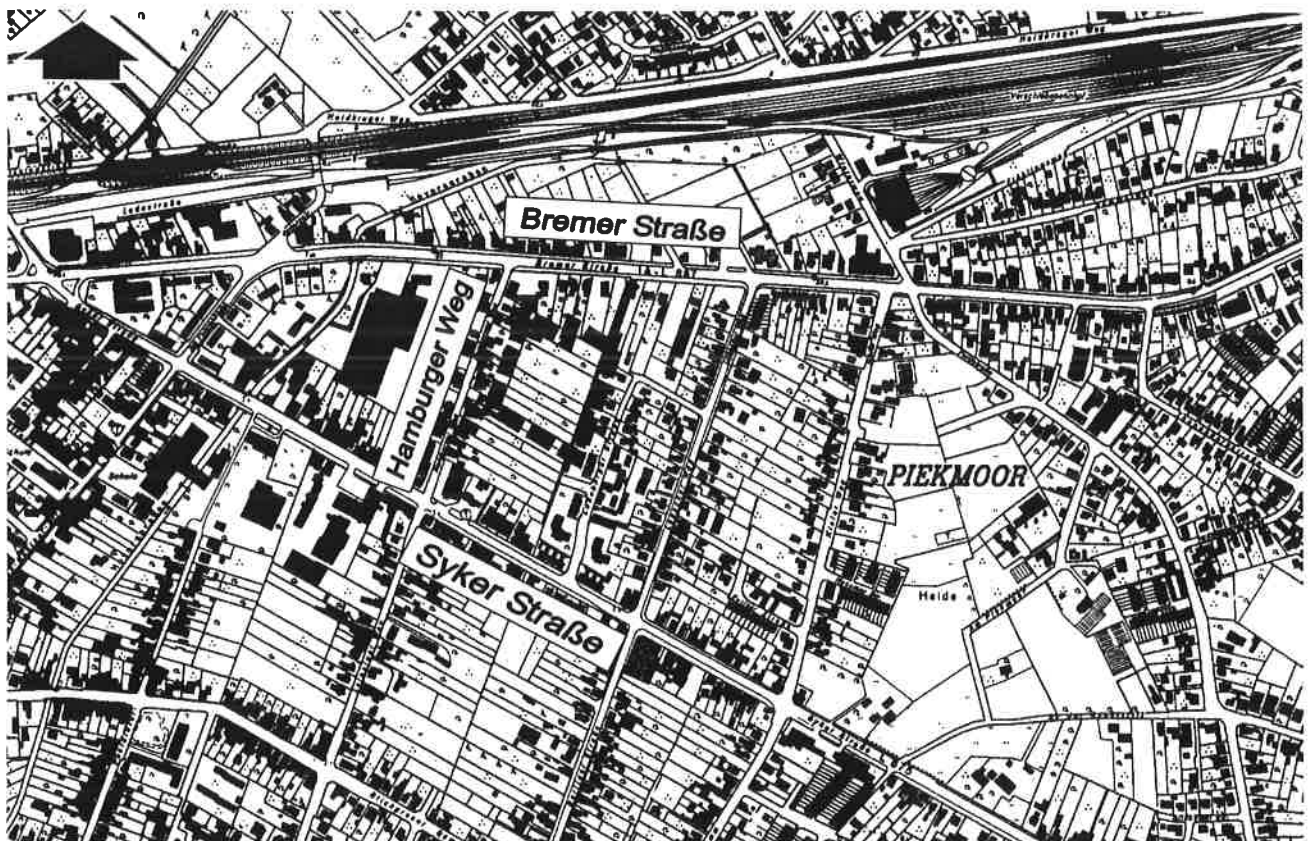




1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 173 - U 17 - „Östlich Hamburger Weg“

Begründung

für einen Bereich hinter der Bebauung zwischen Bremer Straße,
Lüneburger Straße, Syker Straße und Hamburger Weg



Übersichtsplan

Maßstab 1:10.000

Rechtskräftig seit 11.07.2005

Bearbeitung:

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

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planaufstellung/Aufstellungsbeschluss	3
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	9
5.	Fachbeiträge	10
5.1.	Umweltbericht	10
5.2.	Eingriffsregelung	10
6.	Immissionsschutz	11
6.1.	Verkehrslärm	11
7.	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) und (6) BauGB	11
8.	Ver- und Entsorgung	12
8.1.	Strom-/Wasser-/Gas- und Fernmeldeversorgung	12
8.2.	Entwässerung	12
9.	Altlasten/ Kampfmittel	12
10.	Bodenordnung	12
11.	Städtebauliche Daten	14
12.	Durchführung des Bebauungsplanes und ihre Kosten	14
13.	Verfahrensvermerke	14

Begründung

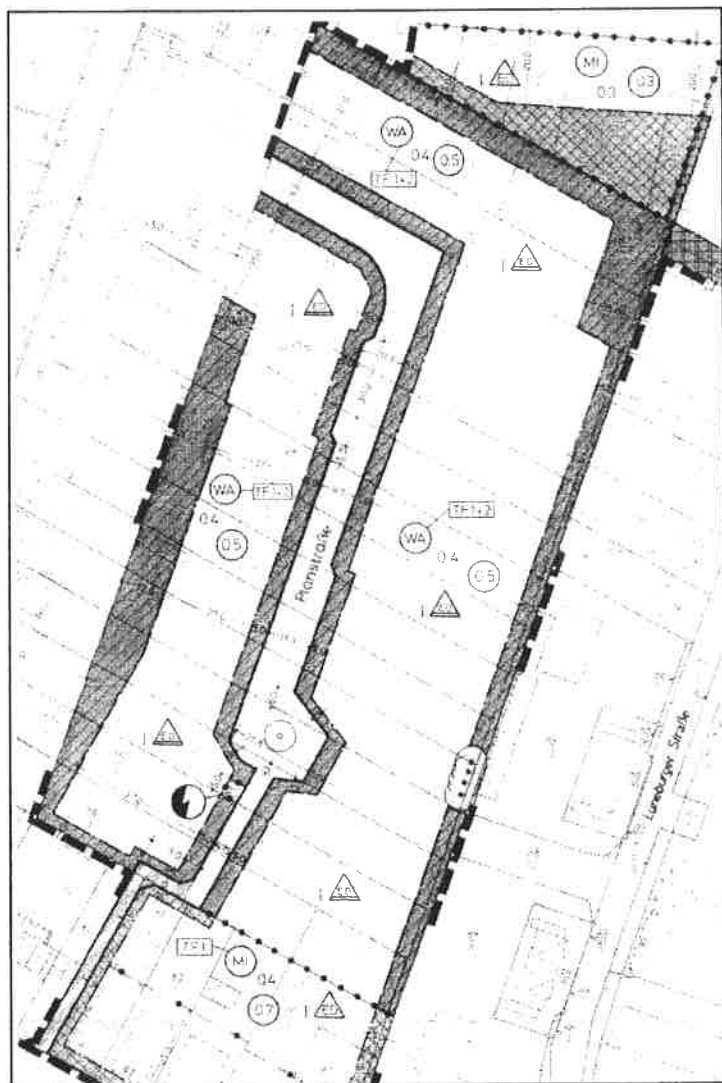
Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 173 „Östlich Hamburger Weg“

für einen Bereich hinter der Bebauung zwischen Bremer Straße, Lüneburger Straße, Syker Straße und Hamburger Weg

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanentwurfes zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses.

1. Planaufstellung/Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 30.05.2000 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 173 „Östlich Hamburger Weg“ für einen Bereich hinter der Bebauung zwischen Bremer Straße, Lüneburger Straße, Syker Straße und Hamburger Weg beschlossen.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 173

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. Zwar besteht hier schon seit 22.07.1983 ein Bebauungsplan, er ist aber nie vollzogen worden.

Anlass der Planung bzw. Grundlage für das Planungserfordernis ist die ständig steigende Zahl von Anfragen, im genannten Bereich, den Bebauungsplan zu vollziehen, um Bauvorhaben errichten zu können. Bei dieser Gelegenheit ist beabsichtigt, den bestehenden Bebauungsplan zu überarbeiten und an neuzeitliche Vorstellungen anzupassen wollen.

2. Planunterlage

Als Planunterlage dient eine Karte im Maßstab 1:1000, ausgefertigt vom Katasteramt Delmenhorst nach dem Stand vom 17.01.2003.

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

Das Plangebiet liegt östlich von der Stadtmitte in etwa 1,8 km Entfernung und wird an seiner Ostseite vom Hamburger Weg begrenzt.

Das Planzeichen "Grenze des Geltungsbereiches" liegt auf abgemarkten Grenzen, die durch das Katasteramt Delmenhorst eingemessen worden sind. 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 umgeben von Planbereichen rechtskräftiger Bebauungspläne:

- Im Norden und Westen vom nördlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 173 mit Mischgebiet mit bis zu zwei Vollgeschossen;
- Westen vom Bebauungsplan Nr. 106 mit Allgemeinem Wohngebiet mit bis zu zwei Vollgeschossen;
- im Süden von dem Bebauungsplänen Nr. 16 und 40 mit Mischgebiet mit bis zu zwei Vollgeschossen und Allgemeinem Wohngebiet mit bis zu zwei Vollgeschossen und vom südlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 173 mit Allgemeinem Wohngebiet mit einem Vollgeschoss;
- Im Osten von dem Bebauungsplänen Nr. 17 und Nr. 97 mit Allgemeinem Wohngebiet mit bis zu vier bzw. zwei Vollgeschossen.

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 dar; der Bebauungsplan kann demnach als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten.

3.5. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 173 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. Weil im Planbereich der Bebauungsplan Nr. 173 noch nicht vollzogen wurde, haben sich hier Grünstrukturen in privaten Gärten entwickelt, die der Bebauung zum Teil weichen müssen. Im Gegenzug dazu wird durch die Mobilisierung dieses Bereichs Verkehr vermieden, der bei Bebauung der Peripherie entstehen würde.

Anlass der Planung 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 150 m tiefe Grundstücke, die nur straßenseitig mit einem Gebäude bebaut sind, stellen ein Baulandpotential dar, welches es zu mobilisieren gilt. Die bisherige planungsrechtliche Situation des Bebauungsplanes Nr. 173 ließ sich 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 und eine Bürgerversammlung 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;
- 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;

Diese Themen sind während der Bürgerbeteiligungen mit den Eigentümern, Anwohnern und anderen Bauinteressierten intensiv diskutiert worden. Die ursprünglich vorgesehene Beplanung des Bereiches Hamburger Weg 25 – 40 musste wegen Widerstandes von Anliegern auf den Bereich Hamburger Weg 25 – 33 zurückgenommen werden. In diesem Zusammenhang war auch deutlich darauf hingewiesen worden, dass in absehbarer Zeit der südliche Bereich nicht mehr beplant und damit auch nicht der Bebauung zugeführt werden kann, da nunmehr die Erschließung nicht mehr gegeben ist.



Städtebauliches Konzept der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 173

4.3. Art der baulichen Nutzung

In der 1. Änderung Bebauungsplanes Nr. 173 werden die gegebenen Nutzungen aufgegriffen und dementsprechend Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

Hier soll die Nutzung 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 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sollen wegen des Störpotenzials unzulässig sein.

4.4. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Das Plangebiet umfasst eine etwa rechteckige Fläche, die straßenseitig mit Gebäuden mit ein bis zwei Vollgeschossen bebaut ist. Die rückwärtigen Grundstücksteile sind 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 auch konzentriert. Auch dies ist ein Beitrag zur Steigerung der Wohnumfeldqualität.

Um diesen Zielkonflikt im Sinne eines Kompromisses zu lösen, wird lediglich ein Vollgeschoss (zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss) zugelassen, so dass sich das städtebauliche Erscheinungsbild der Hinterbebauung angemessen entwickeln kann.

Für das gesamte Gebiet wird eine Mindestgrundstücksgröße von 550 m² (für Einzelhäuser) und 350 m² (für Doppelhäuser) festgesetzt, (TF Nr. 3) um ein Mindestmaß an Freiflächen sicherzustellen. Die Freiflächen sind ein wesentliches Element der städtebaulichen Qualität und tragen zu einer hohen Wohnqualität bei.

Im gesamten Baugebiet wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt, um ausreichende Freiflächen zu sichern. 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 gesamten Bereich an der neuen Erschließungsstraße eine Überschreitung von 30% (TF Nr. 6) zugelassen. Gleichzeitig wird durch den dadurch gewonnenen höheren Freiflächenanteil eine höhere Wohnumfeldqualität erreicht und der Eingriff in Natur und Landschaft minimiert. Es 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 Nr. 5) mit einer Beschränkung der Gebäudelänge auf 25 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 m widerspricht dem Charakter der Bebauung im Plangebiet und in dessen näherer Umgebung und soll demnach nicht ermöglicht werden. Die überbaubaren Flächen sind so angeordnet, dass eine angemessene Bebauung der Grundstücke möglich ist, gleichzeitig aber auch die rückwärtig aneinander

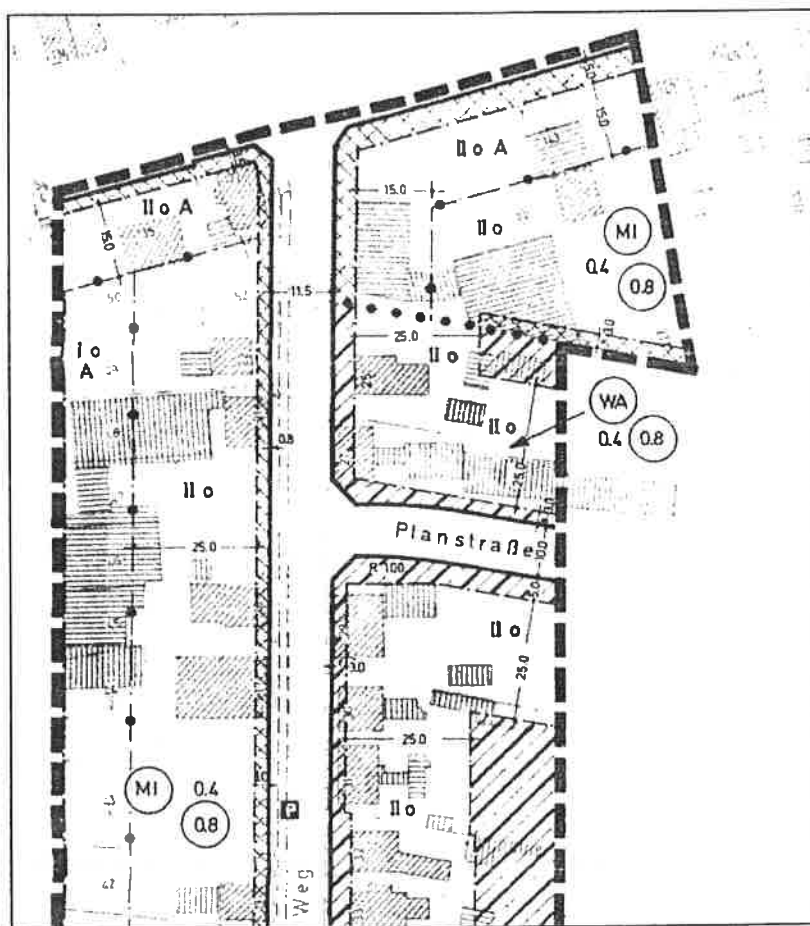
grenzenden Freiflächen durch ihren Zusammenhang untereinander die bestmögliche Wirkung entfalten können, die um so größer ist, je besser der Zusammenhang ist.

Im gesamten Plangebiet ist die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze nicht zulässig (TF Nr. 7), 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.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde im Rahmen der Erörterungsgespräche mit den Umlegungsbeteiligten (siehe Kapitel: Bodenordnung) erkennbar, dass die Baugrenzen großzügiger angelegt werden müssen, so dass u.a. auch bessere Möglichkeiten auf den von der Planung nicht betroffenen Grundstücksteilen am Hamburger Weg im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 106 entstehen. Im Zuge der Verlegung der überbaubaren Flächen wurde auch der westliche der beiden Stichwege um 9 m nach Osten verschoben. Dadurch wird das städtebauliche Konzept nicht berührt.

4.5. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt hinter der Straßenrandbebauung des Hamburger Weg und wird von einer Stichstraße, die vom Hamburger Weg abgeht, erschlossen. Bei der Erschließungsstraße handelt es sich um einen Wohnweg.

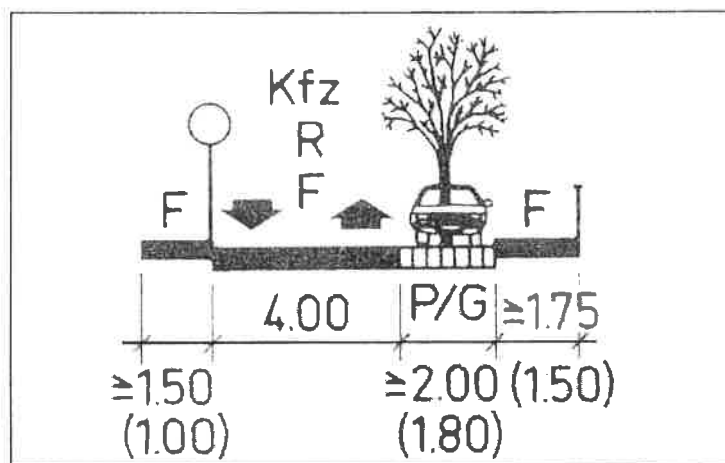


Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 106 mit dem Straßenstutzen zur Erschließung des Plangebietes

Mit einer Verkehrsflächenbreite von 8 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 nicht durchfahren werden kann, was bedeutet, dass die Straße nur ziel- und Quellverkehr aufnehmen muss. Für Müllfahrzeug und Feuerwehr ist der Wendeplatz mit 22 m Durchmesser ausreichend bemessen. Die kurze Stichstraßen schafft ein kleines Quartier, innerhalb dessen es zumutbar ist, die Müllkübel an die nächste Straßenecke zu bringen.

Durch eine textliche Festsetzung (Nr.15) 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

Die Verschiebung des westlichen der beiden Stichwege um 9 m nach Osten wurde erforderlich, um die überbaubare Flächen bzw. die G0rundstückszuschnitte vorteilhafter gestalten zu können. Das Verkehrskonzept wurde dadurch nicht verändert.

5. Fachbeiträge

5.1. Umweltbericht

Gemäß den Nrn. 18.7.2, 18.8 und 18.9 der Anlage 1, der Liste der UVP- pflichtigen Vorhaben des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie ist das vorliegende Vorhaben nicht UVP- pflichtig. Demnach ist ein Umweltbericht entbehrlich.

5.2. Eingriffsregelung

Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 173 besteht seit 22.07.1983 Baurecht. Die Planung sieht eine Verminderung des Maßes der zulässigen Bebaubarkeit gegenüber dem bisher gültigen Bebauungsplan vor, der seinerseits den geplanten Eingriff zuließ (§ 1a (3) Satz 4 BauGB). Insofern erübrigen sich Ausführungen zur Eingriffsregelung und zum Umweltbericht.

6. Immissionsschutz

Im Hinblick auf den Immissionsschutz ist nur der zu erwartende nutzungsbedingte Lärm des Wohngebietes zu thematisieren und zu bewerten. Zwar ist durch die Bebauung eine gewisse sekundäre Lärmzunahme (durch Anliegerverkehr) zu erwarten, dagegen ist aber eine Schirmwirkung der Bebauung am Hamburger Weg und an der Bremer Straße gegenüber weiter entfernten Lärmquellen zu beachten.

Das in der unmittelbaren Nachbarschaft liegende Gewerbegebiet wird insofern bei der Planung beachtet, dass die überbaubare Fläche einen größtmöglichen Abstand von möglichen Lärmquellen einhält.

6.1. 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 15 Gebäude errichtet werden können.

Wesentliche Lärmquelle für die geplante Bebauung im Plangebiet ist der Verkehr auf dem Hamburger Weg; dort beläuft sich der anhand der Prognose für 2015 des Verkehrsentwicklungsplanes vom Oktober 2001 prognostizierte durchschnittlichen Tagesverkehr (DTV) auf 660 Kfz. Dem entsprechen gemäß RLS ermittelte Lärmwerte von

47,5/45,5 dB(A) tags/nachts.

Unter Anwendung der Bemessungsregeln der DIN 4109 ist demnach für den betreffenden Bereich der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 1 ermittelt worden. Normale Isolierglasfenster, wie sie aus Gründen des Wärmeschutzes ohnehin erforderlich sind, erfüllen die Anforderungen an Fenster mit der Schallschutzklasse 1.

7. 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 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 allgemeinen Forderung des NNatG nach Vermeidung und Minimierung von Eingriffen 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 Vor-

rang 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.

8. Ver- und Entsorgung

8.1. Strom-/Wasser-/Gas- und Fernmeldeversorgung

Das Plangebiet ist hinsichtlich Wasser, Gas und Elektrizität durch Anschluss an die vorhandenen Versorgungsleitungen im Hamburger Weg 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. 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.

8.2. Entwässerung

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt durch Einleitung in den Regenwasserkanal im Hamburger Weg. Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes ist eine Versickerung von Oberflächenwasser nicht zulässig.

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

9. Altlasten/ Kampfmittel

Altablagerungen und/oder kontaminierte Flächen im Planbereich sind nach Aktenlage nicht bekannt.

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 Luftbilddauswertung 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.

10. 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 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 einem späteren Zeitpunkt die Anordnung einer Baulandumlegung beschließen. 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.

Für Baugrundstücke, 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 mittelfristigen 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.

Als Ergebnis der Erörterung des umlegungsplanes mit den Beteiligten wurde es erforderlich, die Baugrenzen zu ändern und auch den westlichen der beiden Stichwege um 9 m nach Osten zu verlegen. Erst mit dieser Änderung ist es möglich, im Rahmen der Umlegung sinnvoll bebaubare Grundstückszuschnitte zu schaffen.

11. Städtebauliche Daten

Nr.	Bezeichnung	Fläche	Prozent
1	Gesamtes Plangebiet	12.460 m ²	100%
2	Bruttobauland	12.460 m ²	100%
2.1	Nettobauland	10.856 m ²	87,12%
2.2	Verkehrsflächen	1.604 m ²	12,88%
3	Nettobauland	10.856 m ²	100%
3.2	Allg. Wohngebiet	10.856 m ²	100%
4.1	Erzielbare Grundfläche	3.257 m ²	
4.2	Erzielbare Geschossfläche	5.406 m ²	
4.3	Anzahl WE bei 150 m ² / WE	36	
4.4	Anzahl neue WE (realistisch)	20	
4.5	Vollversiegelte Flächen	3.257 m ²	
4.6	Teilversiegelte Flächen	2.354 m ²	

12. Durchführung des Bebauungsplanes und ihre Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes setzt sich aus folgenden Einzelmaßnahmen zusammen

- o Herstellung der Erschließungsanlage
- o Herstellung von Schmutz- und Regenwasserkanal

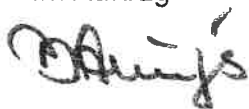
Ihre Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt bzw. geschätzt.

13. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss:	30.05.2000
1. Frühzeitige Bürgerbeteiligung	27.12.00 – 17.01.2001
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	27.12.00 – 17.01.2001
2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung	18.03. – 05.04.02
Öffentliche Auslegung	18.06. - 18.07.2003
eingeschränkte öffentliche Auslegung	10.01. - 28.01.2005
Satzungsbeschluss	24.05.2005

Delmenhorst, 22.06.05

Stadt Delmenhorst
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag



F. Brünjes
Fachbereichsleiter

Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag



U. Ihm
Fachdienstleiter