



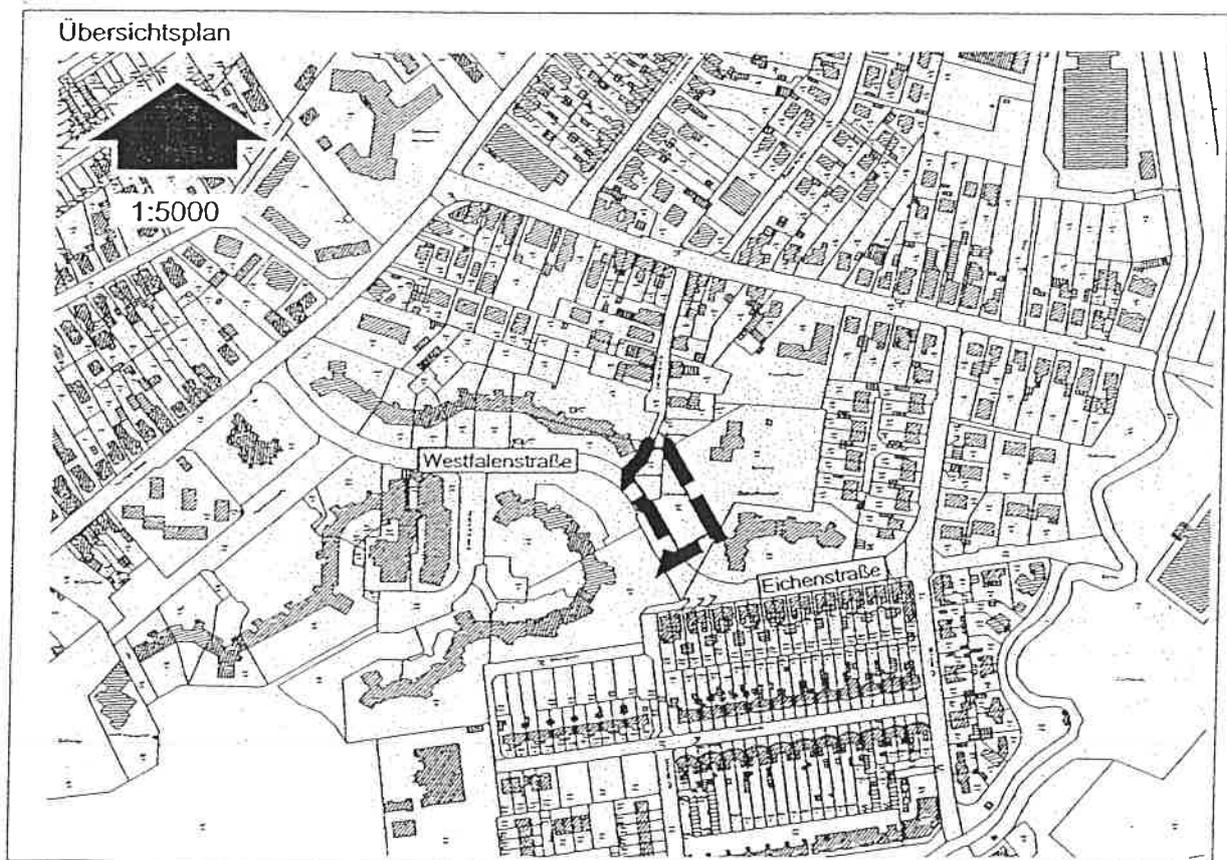
Begründung zur

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76

“Jugendhaus Sachsenstraße“

für den Bereich der Flurstücke 543/19 und 584/106

Übersichtsplan



Rechtskräftig, seit: 14.05.2004

Entwurf: Dipl.-Ing. C. Bening-Wein, Lindenstraße 10, 28816 Stuhr

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	4
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
4. Bestandsaufnahme / Vorhandene Nutzungen	4
5. Bauleitplanung	4
6. Immissionsschutz	5
7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	7
8. Umweltbericht	7
9. Belange des Verkehrs	7
10. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange	8
11. Ver- und Entsorgung	8
12. Hinweise	8
13. Kosten	9
14. Verfahrensablauf	9

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 "Jugendhaus Sachsenstraße" für den Bereich der Flurstücke 543/19 und 584/106 ist das

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.07.2001 zur Umsetzung der UVP- Änderungsrichtlinien, der IVU-Richtlinien und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz; das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.07.2001,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 13.07.1995 (Niedersächsisches GVBl. S. 199), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 06.10.1997 (Nds. GVBl. Nr. 19/97) und
- die Nieders. Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. 1966 S. 382).

Die Änderung des Bebauungsplanes entstand auf einer Katasterunterlage mit Stand vom 24.01.2003 im Maßstab 1 : 1000.

1. Anlass und Ziel der Planung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umgestaltung des Außengeländes des Jugendhauses Sachsenstraße (Hütte) geschaffen werden.

Im Rahmen des Förderprogramms Gemeinschaftsinitiative Soziale Stadt (GISS) wurde, auf der Grundlage einer mit den Kindern und Jugendlichen durchgeführten Zukunftswerkstatt, ein Gestaltungsentwurf von einem Landschaftsarchitekten für das Gelände erarbeitet. Der Entwurf sieht, unter anderem, die Anlage eines Fußballfeldes und einer Seilbahn vor.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Bereich des neuen Spielfeldes und des Spielgerätes als "Allgemeines Wohngebiet / Stellplätze" festgesetzt und das übrige Gelände des Jugendfreizeitheimes als "Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz".

Die Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet / Stellplätze" soll nun, entsprechend den vorgesehenen Nutzungen, als "Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz" festgesetzt werden.

Ausgangspunkt der Planungen für die Außenanlagen des Jugendhauses war auch die Anlage eines Basketballfeldes. Im Laufe des Verfahrens wurde aber auf dieses Feld verzichtet, um die kritische Lärmsituation im Änderungsbereich zu verbessern (siehe Abschnitt Immissionsschutz).

Der Änderungsbereich liegt im Sanierungsgebiet Wollepark.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich wird im Nordwesten durch die Sachsenstraße, im Westen durch die Westfalenstraße und im Süden und Osten durch das Außengelände des Jugendhauses begrenzt.

Die Größe des Änderungsbereiches (Flurstücke 543/19 und 584/106 der Flur 22) beträgt ca. 1500 qm. Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst ist seit 1979 rechtswirksam. Die Flurstücke 543/19 und 584/106 der Flur 22 werden dort als "Wohnbaufläche" und das übrige Gelände des Jugendhauses als "Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz" dargestellt. Aus diesen Darstellungen lässt sich die Bebauungsplanänderung nicht entwickeln.

Der Flächennutzungsplan wird somit, aufgrund der neuen Planungsziele, für die beiden Flurstücke 543/19 und 584/106 der Flur 22, im Parallelverfahren gemäß § 8 Baugesetzbuch (BauGB) geändert.

4. Bestandsaufnahme / Vorhandene Nutzungen

Der Änderungsbereich wird überwiegend als Fußballfeld genutzt. Die übrige Fläche stellt sich als Rasenfläche dar.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 1500 qm.

Auf dem Grundstück des Jugendhauses befindet sich zudem das Jugendhaus selbst und einige Spielgeräte, wie Tischtennisplatten, ein Spielhaus, Klettergerüste, Rutsche, Drehscheibe usw. Das gesamte Grundstück ist von einem bewachsenen Wall umgrenzt.

Im Norden und Westen des Änderungsbereiches liegen 8-geschossige Wohngebäude, die sich entlang der Westfalenstraße ausdehnen. Im Süden und Südwesten grenzen 3-4geschossige und 2-geschossige Wohngebäude an das Außengelände des Jugendhauses an. Im Norden liegt das Grundstück der Kirchengemeinde und ebenfalls 2-geschossige Wohngebäude.

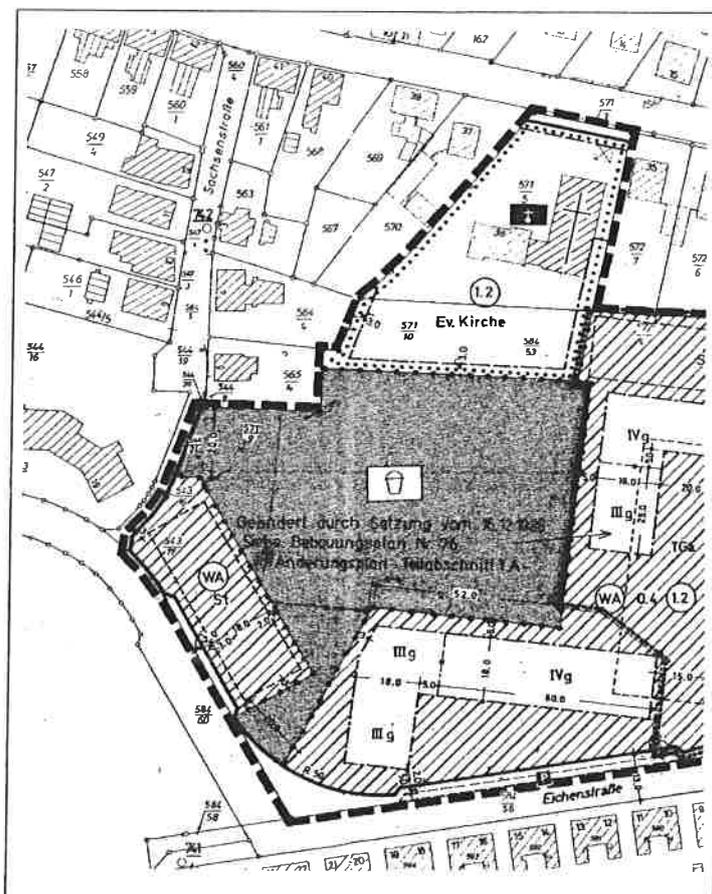
5. Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 76 - Teilabschnitt 1 – ist seit dem 20.06.1975 rechtsverbindlich. Der Bereich der 3. Änderung (Flurstücke 543/19 und 584/106 der Flur 22) ist dort als "Allgemeines Wohngebiet / Stellplatzfläche" festgesetzt.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und das gesamte Außengelände gehören schon heute zum Jugendhaus und werden als Spielfläche genutzt. Die Festsetzung Stellplätze wurde seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 76 -TA 1- nicht umgesetzt. Es ist daher davon auszugehen, dass die Stellplatzflächen nicht benötigt werden, da im Straßenraum entlang der Westfalenstraße ausreichend Parkraum zu Verfügung steht. Auf den Grundstücken der mehrgeschossigen Gebäude sind ebenfalls Parkflächen vorhanden; einige Gebäude sind auch mit Tiefgaragen ausgestattet.

Voraussetzung für die geplante Neuanlage des Ballspielfeldes (für Fußball + Basketball) des Jugendhauses (Hütte) ist somit die Änderung der Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet / Stellplätze" in die Festsetzung "Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz".

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 76 –TA 1-



6. Immissionsschutz

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Anlage eines Ballspielfeldes (für Fußball + Basketball). Da die Auswirkungen für diese und für weitere Nutzungen der Außenanlagen des Jugendhauses auf die angrenzenden Wohnbebauung als kritisch zu bewerten ist, wurde eine schalltechnische Untersuchung (Stand Februar 2003) durchgeführt, um die Immissionssituation an den bestehenden Wohnhäusern einzuschätzen.

Aufgrund erster Berechnungen ergaben sich für den geplanten Fußballplatz an Werktagen keine Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm /2/ ("Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm"/2/) an der Nachbarbebauung des Jugendhauses. Durch den geplanten Basketballplatz sind jedoch leichte Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten. Überschreitungen ergaben sich zudem auch für den Sonntag und die Nacht.

Es erfolgte eine Überarbeitung der Planungen hinsichtlich einer Optimierung der Anordnung der einzelnen Außenanlagen. So wurde z.B. die geplante Seilbahn vom östlichen in den südlichen Teil des Plangebietes (in Richtung Westfalenstraße) verlagert, um einen größeren Abstand von der Wohnbebauung zu erreichen. Der geplante Basketballplatz wurde von einer Ost-West-Orientierung in eine Nord-Süd-Richtung gedreht. Der Kleinkinderspielplatz wurde von der nordöstlichen Ecke in den Zentralbereich verlagert.

Die Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung (Stand Juli 2003) ergab, dass sich am Werktag für den geplanten Fußballplatz voraussichtlich keine Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm /2/ an der Nachbarbebauung des Jugendhauses ergeben.

Eine wesentliche Verbesserung der Immissionssituation an den bestehenden Wohnhäusern durch die aktuelle Planungssituation konnte aber nicht festgestellt werden. Durch die Verlagerung der Seilbahn kommt es aber zu einer Verminderung der Lärmbelastungen im Bereich der Häuser Eichenstraße und Birkenhof.

Auch aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Erhöhung der vorhandenen Wälle an den Grenzen des Grundstückes vom Jugendhaus oder das Aufstellen einer 3 m hohen Lärmschutzwand auf die Oberkanten der Wälle ergibt aufgrund der Höhe der Nachbargebäude nicht für alle Stockwerke Reduzierungen der Immissionen. Da die umliegenden Bebauungen jedoch bis zu vier Geschossen aufweisen, ergeben sich durch diese Schallschutzmaßnahmen keine für alle Geschosse ausreichenden Lärmreduzierungen.

Um die angrenzenden Nachbarbebauungen in allen Stockwerken vor Lärm zu schützen wäre eine sehr hohe Wand oder Wall notwendig. Diese Maßnahme wäre aus einer Kosten- / Nutzenbetrachtung nicht sinnvoll.

Folgende Maßnahmen wurden zum Schallschutz getroffen:

Der an der nördlichen Seite des Fußballplatzes geplante Ballfang-Gitterzaun wird in einer lärmarmen Ausführung gewählt werden. Bei fachgerechter Aufstellung sind hiernach keine klappernden oder scheppernden, metallischen Geräusche beim Aufprall eines Balles zu erwarten. Zudem erhält das Fußballfeld einen Kunststoffplattenbelag. Diese Maßnahmen wurden bei der Ausbauplanung bereits berücksichtigt.

Nach Abwägung der verschiedenen Belange und um die Lärmbelastungen für die benachbarten Häuser gravierend zu reduzieren, wurde zudem auf die Anlage eines gesonderten Basketballplatzes verzichtet. Dabei wurde statt einem Basketballplatz ein Rasenplatz bei den Berechnungen angesetzt.

Eine Spielfläche für Basketball wird nun auf dem vorderen Bereich des Fußballplatzes entstehen. Der Fußballplatz erhält zwei Basketballkörbe, so dass entweder Fußball oder Basketball gespielt werden kann.

Voraussichtlich ergeben sich durch diese Lärminderungsmaßnahmen für den Werktag keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft des Jugendhauses Sachsenstraße.

Durch den Wegfall des Basketballplatzes wird zudem das Spitzenwertkriterium der TA Lärm /2/ nicht mehr überschritten. Das Spitzenwertkriterium der TA Lärm /2/ besagt, dass der Beurteilungspegel auch kurzzeitig den Immissionsrichtwert am Tage um nicht

mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschritten werden darf.

Voraussichtliche Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm /2/ ergeben sich aber immer noch für den Sonntag und für die Nacht. Eine Möglichkeit um die voraussichtlichen Überschreitungen zu reduzieren, wäre eine Nutzungseinschränkung der Außenbereiche des Jugendhauses.

Da die Freibereiche des Jugendhauses Sachsenstraße mit Mitteln aus dem Förderprogramm Soziale Stadt finanziert werden, ist aber auch außerhalb der Öffnungszeiten des Jugendhauses das Gelände für alle Kinder und Jugendliche aus dem Quartier zu öffnen. Eine Nutzungseinschränkung soll daher für das Jugendhaus nicht erfolgen, da auch die Kontrollen dieser Einschränkungen nur mit einem großen Aufwand durchzusetzen sind.

Der Schutzanspruch ergibt sich aus dem langjährigen Beieinander von Wohnen und der Jugend- Freizeiteinrichtung. Die Nutzungssteuerung muss daher so erfolgen, dass es nicht zu unzumutbaren Belästigungen kommt.

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Änderungsbereich wird zur Zeit als Rasenfläche bzw. überwiegend als Fußballplatz genutzt. Die Festsetzung einer "Öffentlichen Grünfläche" entspricht der tatsächlichen Nutzung.

In dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 76 ist der Änderungsbereich als "Allgemeines Wohngebiet / Stellplätze" festgesetzt. Eine großflächige Versiegelung des Änderungsbereiches wäre somit möglich. Die Änderung der Festsetzung in "Grünfläche" stellt deshalb eine Verbesserung dar.

Die Änderung der Festsetzung von "Allgemeines Wohngebiet / Stellplätze" in "Öffentliche Grünfläche" einer zudem noch ökologisch nicht wertvollen Rasenfläche bewirkt keine wesentliche oder nachhaltige Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes.

8. Umweltbericht

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 beinhaltet die Festsetzung einer "Öffentlichen Grünfläche". Eine zulässige Grundfläche wird nicht festgesetzt und die Größe des gesamten Änderungsgebietes beträgt nur ca. 1500 qm. Der Änderungsbereich und seine Umgebung ist zudem kein Gebiet mit einer besonderen Bedeutung für Natur und Landschaft.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind aufgrund der Anlage der Spielfelder und der Spielgeräte deshalb nicht zu erwarten.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bzw. eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles ist nicht erforderlich.

9. Belange des Verkehrs

Belange des Verkehrs werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinflusst.

sern. Dies ist auch Ziel der Bund-Länder-Gemeinschaftsinitiative "Soziale Stadt" (GISS), die eine nachhaltige Entwicklung in Stadt- und Ortsteilen mit besonderen sozialen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Problemen sicherstellen soll.

Um die Belange der Anwohner hinsichtlich der Lärmproblematik berücksichtigen zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Als problematisch für die Lärmsituation stellte sich dabei das Basketballfeld dar. Auf ein gesondertes Basketballspielfeld wurde deshalb verzichtet, um die Lärmbelastungen für die umgebende Bebauung zu reduzieren. Eine Spielfläche für Basketball wird nun auf dem vorderen Bereich des Fußballplatzes entstehen. Der Fußballplatz wird mit zwei Basketballkörbe ausgestattet, so dass entweder Fußball oder Basketball gespielt werden kann.

Das Fußballfeld erhält zudem einen Kunststoffplattenbelag und für den Ballfang-Gitterzaun wird eine lärmarme Ausführung gewählt. Diese Maßnahmen wurden bei der Ausbauplanung bereits berücksichtigt.

Die geplante Seilbahn wurde an die Westfalenstraße gelegt, so dass ein größerer Abstand zur umliegenden Bebauung entsteht und es zu einer Verminderung der Lärmbelastungen im Bereich der Häuser Eichenstraße und Birkenhof kommt.

Bei der Realisierung der Planänderung ist somit davon auszugehen, dass keine erheblichen nachteiligen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind.

11. Ver- und Entsorgung

Die ausreichende Ver- und Entsorgung des Änderungsgebietes und seiner Umgebung wird durch die öffentliche Ver- und Entsorgungsunternehmen oder durch private Firmen mit öffentlichen Auftrag sichergestellt. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 werden keine Veränderungen bewirkt.

12. Hinweise

Kampfmittel

Um eine Gefährdung durch Kampfmittelfunde auszuschließen, hat die Stadt Delmenhorst bei der Bezirksregierung Hannover, - Kampfmittelbeseitigungsdienst – eine Auswertung der vorhandenen Luftbilder durchführen lassen. Diese zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungs- bzw. Grundstücksbereiches. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel keine Bedenken. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen, etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder direkt das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

Luftfahrtbehörde

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Bremen.

Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde zur Erteilung einer Baugenehmigung wird dann erforderlich, wenn Bauwerke die vorlagepflichtige Höhe von 103,20 m ü. NN überschreiten sollen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen eine Überschreitung der vorlagepflichtigen Höhe nicht erwarten.

Luftverkehrsrechtliche Belange werden durch die Festsetzungen daher nicht berührt.

Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 – Archäologische Denkmalpflege – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens überprüft.

13. Kosten

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 entstehen Kosten durch die Umgestaltung des Außengeländes des Jugendhauses sowie Planungskosten. Im Rahmen des Förderprogramms Gemeinschaftsinitiative Soziale Stadt (GISS) werden diese Kosten übernommen.

14. Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 19.02.2003 die Aufstellung des Entwurfs der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 "Jugendhaus Sachsenstraße" für den Bereich der Flurstücke 543/19 und 584/106, Flur 22, beschlossen.

Der Entwurf des Änderungsplanes und die zugehörige Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.10.2003 bis einschließlich dem 17.11.2003 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.10.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Rat der Stadt Delmenhorst hat die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 nach Prüfung aller Anregungen und Abwägung aller öffentlichen und privater Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 (6) BauGB in seiner Sitzung am 24.02.2004 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am ^{14. MAI 2004} im Delmenhorster Kreisblatt bekannt gemacht worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Delmenhorst, den 10.03.2004

Stadt Delmenhorst
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

Stadt Delmenhorst
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag



F. Brünjes
Fachbereichsleiter



U. Ihm