

Stadt Delmenhorst

Begründung

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12

„Riedeweg“

Rechtskräftig seit:

plan
kontor oldenburg

pk plankontor städtebau gmbh, Lindenallee 23, 26122 Oldenburg

Inhaltsverzeichnis

1. Anlaß und allgemeine Ziele der Planung	1
2. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches	2
3. Planungsvorgaben	2
3.1 Raumordnung und Flächennutzungsplanung	2
3.2 Verbindliche Bauleitplanung	3
3.3 Landschaftsrahmenplan	4
3.4 Sonstige Planungen	5
4. Bestand und gegenwärtige Nutzung	5
4.1 Bestehende Nutzungsverhältnisse, Verkehrsanbindung	6
4.2 Immissionen aus dem Straßenverkehr	6
4.3 Natur und Landschaft	7
4.4 Infrastruktur, Altlasten	8
5. Inhalte und Auswirkungen der Bebauungsplanänderung	9
5.1 Art und Maß der Nutzung	9
5.2 Bauweise, Wohnungszahl, Baugrenzen	10
5.3 Verkehrserschließung	11
5.4 Immissionsschutz	11
5.5 Natur und Landschaft	13
5.6 Ver- und Entsorgung, Spielplatz	17
6. Flächenbilanz und Kosten	18
7. Hinweise	18
8. Kampfmittel	19
9. Verfahrensvermerke	20

Stadt Delmenhorst

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12 "Riedeweg"

Begründung

1. Anlaß und allgemeine Ziele der Planung

Seit 1968 ist der Bebauungsplan Nr. 12 der Stadt Delmenhorst für ein Gebiet zwischen der Autobahn 28, dem Hasporter Damm, der Annenriede und der Delmenhorst-Harpstedter Eisenbahn rechtsverbindlich. Die Flächen im Dreieck zwischen dem Riedeweg und dem Wasserzug Annenriede, für die nun die vorliegende, 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12 "Riedeweg" aufgestellt wird, wurden zur damaligen Zeit durch einen Gartenbaubetrieb gewerblich genutzt, in älteren Karten sind sie als "Lagerplatz" gekennzeichnet. Es handelt sich dabei um die Flurstücke 13/77 und 13/79 der Flur 45, Gemarkung Delmenhorst. Trotz seiner damaligen gewerblichen Nutzung wurde der Bereich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die ebenfalls festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind in diesem Bereich jedoch sehr knapp bemessen. Nahezu der gesamte - vom Riedeweg her gesehen - rückwärtige Grundstücksbereich ist als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, lediglich ein etwa 320 Quadratmeter großes "Bau-fenster" für Nebenanlagen ist in der Planzeichnung enthalten.

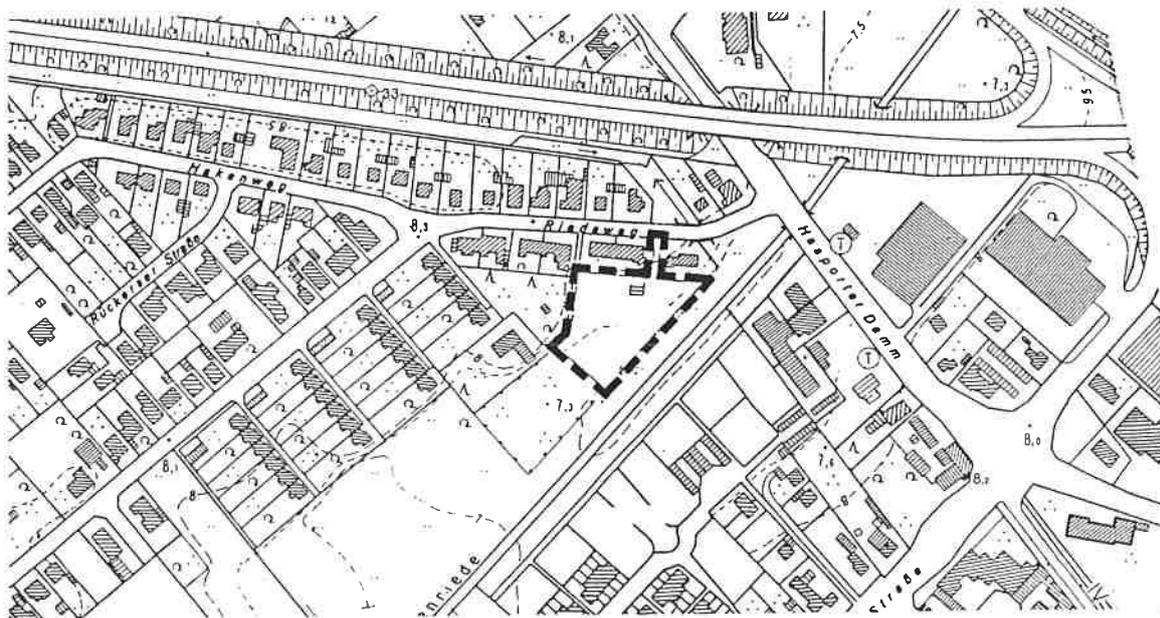
Die frühere gewerbliche Nutzung des Grundstückes ist mittlerweile eingestellt worden, die aufstehenden Gebäude wurden teilweise abgebrochen. Seit einigen Jahren liegt die Fläche brach. Überlegungen für eine städtebaulich sinnvolle Wiedernutzung dieser innerörtlichen Brachfläche wurden seitens der Stadt Delmenhorst bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 264 "Riedeweg/Annenriede" (Aufstellungsbeschluß vom 25.06.1996) angestellt. Das Aufstellungsverfahren für diesen Bebauungsplan wurde und wird jedoch aus verschiedenen Gründen zunächst nicht weiter fortgeführt.

In dieser Situation hat der Eigentümer der Flurstücke 13/77 und 13/79 der Stadt Delmenhorst den Vorschlag unterbreitet, auf der Basis des bereits von der Stadt vorgelegten, städtebaulichen Konzeptes eine separate Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 für das oben bezeichnete Grundstück durchzuführen. Ziel dieser Änderung ist es, eine alsbaldige Bebauung des brachliegenden Grundstückes mit Wohnhäusern zu ermöglichen.

Der Grundstückseigentümer hat sich bereiterklärt, die Aufstellung der Bebauungsplanänderung und die Erschließung des Grundstückes selbst vorzunehmen und entsprechende Verträge (Städtebaulicher Vertrag, Erschließungsvertrag) mit der Stadt abzuschließen. Die Stadt Delmenhorst hat mit ihrem Aufstellungsbeschluß vom 11.11.1997 für die 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12 "Riedeweg" ihre grundsätzliche Bereitschaft bekundet, dem Vorschlag des Grundstückseigentümers zu entsprechen.

2. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12 "Riedeweg" umfaßt die Flurstücke 13/77 und 13/79 der Flur 45, Gemarkung Delmenhorst. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung der Bebauungsplanänderung. Sie wurde darüber hinaus in der nachfolgenden Übersichtskarte kenntlich gemacht.



Bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 12 steht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Einklang. Für die Flurstücke 13/77 und 13/79 enthält er die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA). Diese Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung soll auch bei der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12 "Riedeweg" beibehalten werden. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) wird also weiterhin entsprochen. Auch die vom BauGB geforderte Anpassung an die Ziele der Raumordnung ist somit gewährleistet.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 12 aus dem Jahre 1968 ist der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung, die Flurstücke 13/77 und 13/79, als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 und die Geschößflächenzahl (GFZ) ebenfalls mit 0,4 festgesetzt. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist mit I festgesetzt. Als Bauweise gilt hier die offene Bauweise, das heißt die Gebäude sind unter Einhaltung der Grenzabstände nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen von jeweils höchstens 50 Metern Länge zu errichten.

Offenbar unter Berücksichtigung der in den sechziger Jahren vorhandenen Grundstücksnutzung wurde eine überbaubare Grundstücksfläche nur für Nebenanlagen und nur für eine etwa 320 Quadratmeter große Teilfläche des Grundstückes festgesetzt. Dabei ist jedoch auch zu berücksichtigen, daß die heutigen Flurstücke 13/77, 13/79 und 13/80 zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 noch ein zusammenhängendes Flurstück (alte Bezeichnung: 13/63) bildeten. Auf dem zwischenzeitlich abgetrennten Flurstück 13/80 wurde seinerzeit im Bebauungsplan Nr. 12 eine überbaubare Grundstücksfläche für das dort befindliche Wohnhaus festgesetzt.

Nach der vor einigen Jahren erfolgten Aufgabe der gewerblichen Nutzung der Flurstücke 13/77 und 13/79 und wegen der inzwischen durchgeführten Grundstücksteilung sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 für die inzwischen gewünschte und städtebaulich zweckmäßige Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) ungeeignet.

Mit der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12 "Riedeweg" sollen nunmehr neue, den heutigen Bedürfnissen entsprechende Nutzungsmöglichkeiten für das früher gewerblich genutzte Grundstück geschaffen werden. Dazu bedarf es insbesondere einer Neuordnung der Erschließung und der Festsetzung entsprechender überbaubarer Grundstücksflächen. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist an die in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhandenen Verhältnisse anzupassen.

3.3 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) der Stadt Delmenhorst enthält die folgenden Informationen und Zielaussagen, die den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12 "Riedeweg" betreffen:

Der Bereich Hasporter Damm / Riedeweg ist Teil der "Thedinghäuser Vorgeest" (Untereinheit "Delmenhorster Talsandplatte"), die zur naturräumlichen Region "Weser-Aller-Flachland" gehört. Aufgrund der starken Überformung der Landschaft durch den Einfluß des Menschen wurde im LRP zusätzlich ein "innerstädtischer Bereich" abgegrenzt, zu dem auch der Geltungsbereich der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12 "Riedeweg" gehört. (vgl.: LRP, S. 7f.)

Bei der Delmenhorster Talsandplatte handelt es sich um ein "... Schmelzwassersandgebiet, in das sich die Auen einiger Fließgewässer wie Delme, Welse und Dünsener Bach eingetieft haben. In ihrem Einflußbereich finden sich anmoorige, zum Teil entwässerte Böden und Niedermoore. Die Sandböden sind überwiegend podsoliert. Unter der Einwirkung von Grundwasser haben sich verbreitet Gleyböden ausgebildet." (LRP, S. 10)

Der innerstädtische Bereich wird im LRP als anthropogen überformter und stark veränderter Bereich der Vorgeest eingestuft. Die natürliche Bodenentwicklung ist hier seit langer Zeit beeinträchtigt. Aus bautechnischen Gründen blieben die Niederungen der Wasserzüge zum Teil unbebaut und beherbergen einige Grünzüge entlang der zahlreichen die Stadt durchziehenden Gewässerläufe, unter anderem der Annenriede. (vgl.: LRP, S. 11)

Der Niederungsbereich der Annenriede südlich der A 28 / B 75 ist im LRP als "wichtiger Bereich von Natur und Landschaft" bei allerdings eingeschränkter Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz eingestuft. Damit gemeint sind insbesondere die Grünlandgebiete entlang der Annenriede mit lokal eingestreuten Flutrasenbereichen, die nach § 28a/b des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG) besonders geschützt sind. Hier wird eine Gefährdung durch Erschließung und Bebauung gesehen. (vgl.: LRP, S. 45 und S. 47)

Südöstlich des Änderungsbereiches ist in der Karte 11 des LRP ein besonders geschützter Biotop nach § 28a NNatG verzeichnet. (vgl.: LRP, Karte 11)

Auch für Vielfalt, Eigenart und Schönheit stellt die Grünverbindung entlang der Annenriede einen wichtigen Bereich von Natur und Landschaft dar. Diese Grünverbindungen besitzen in Delmenhorst aufgrund standortgerechter Gehölzpflanzungen, Ufersäume und wildkrautreicher Flächen sowie extensiver Pflege einen naturnahen Charakter mit hoher Erlebnisvielfalt für die Naherholung; die Gewässer selbst sind überwiegend naturfern ausgebaut. (vgl.: LRP, S. 66)

Die Böden im Bereich der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12 "Riedeweg" wurden im LRP als Gleyböden bzw. als (Relikt)-Gleyböden eingestuft. Es handelt sich dabei um feuchte, grundwasserbeeinflusste Sandböden, die zum Teil schwach lehmig sind. (Relikt)-Gleyböden sind solche, bei denen der Reduktionshorizont durch Grundwasserabsenkung in größere Tiefen verlagert ist. (vgl.: LRP, Karte 4)

Für die Vorgeest wird ein durchschnittlicher Grundwasserflurabstand von rund einem Meter angegeben. Im Bereich kleinerer Bäche und Gräben, die den Grundwasserleiter anschneiden, wird sich die Grundwasseroberfläche auf das jeweilige Vorfluterniveau einstellen. Für den Vorgeestbereich, zu dem auch das Planungsgebiet gehört, wird eine insgesamt geringe Grundwasserneubildungsrate angegeben. (vgl.: LRP, S. 83ff.)

Die Annenriede ist im LRP als naturfernes Fließgewässer der Gewässergüteklasse II - III (kritisch belastet) eingestuft. Die Bedeutung als wichtiger Bereich für das Schutzgut Wasser ist eingeschränkt. (vgl.: LRP, Karte 8)

In der Karte 12 ("Ziele und Maßnahmen") des Landschaftsrahmenplanes wird für den Abschnitt der Annenriede in Höhe des Geltungsbereiches der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12 "Riedeweg" die Renaturierung und Entwicklung zum naturnahen Gewässer genannt. Die überwiegend unbebauten Flächen zwischen Annenriede und Riedeweg sollen als innerörtlicher Freiraum erhalten werden, es sollen naturnahe Elemente gefördert und die Pflege extensiviert werden. Eine weitere Verdichtung der Bebauung sollte vermieden werden. (vgl.: LRP, Karte 12)

Als Anforderungen des LRP an Siedlungsnutzungen wird insbesondere gefordert, vorhandene Landschaftsstrukturen wie Bäume, Hecken und Gewässer zu erhalten und sie gegebenenfalls in die Planung der Siedlungsgebiete einzubinden. Bei der Gestaltung von Siedlungsrandern sind insbesondere im Übergangsbereich zur freien Landschaft im Naturraum heimische Gehölzarten zur Anpflanzung vorzusehen. (vgl.: LRP, S. 164)

Zusammenfassend ist festzustellen, daß die 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12 "Riedeweg" grundsätzlich mit den Zielen des Landschaftsrahmenplanes der Stadt Delmenhorst im Einklang steht. Insbesondere werden keine besonders schutzwürdigen Teile von Natur und Landschaft durch die Planung beeinträchtigt. Die Grünverbindung entlang der Annenriede wird nicht in Anspruch genommen, die landschaftstypischen und standortgerechten Gehölzbestände in den Randzonen des Änderungsbereiches bleiben erhalten.

3.4 Sonstige Planungen

Weitere Planungen oder Fachplanungen, die bei der Aufstellung der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12 "Riedeweg" der Stadt Delmenhorst zu berücksichtigen wären, liegen nicht vor.

4. Bestand und gegenwärtige Nutzung

In den nachfolgenden Abschnitten werden die Ergebnisse der örtlichen Bestandsaufnahmen dargestellt und bewertet. Die daraus folgenden planerischen Konsequenzen und Planungsinhalte werden dann im 5. Kapitel im einzelnen dargelegt.

4.1 Bestehende Nutzungsverhältnisse, Verkehrsanbindung

Die Flurstücke 13/77 und 13/79, die gemeinsam den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12 "Riedeweg" bilden, liegen seit einigen Jahren brach. Überreste der früheren, gewerblich genutzten Gebäude sind auf dem Grundstück noch vorhanden.

Auf den unmittelbar angrenzenden Grundstücken am Riedeweg (Hausnummern 148, 150 und 152) befinden sich eingeschossige Wohnhäuser, deren Freisitzbereiche dem Änderungsgebiet zugekehrt sind. Die genannten Grundstücke sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 12 als Allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen, die gegebene Grundstücksnutzung entspricht diesen Festsetzungen.

Auch die weitere Umgebung des Änderungsbereiches ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Lediglich im Osten, beiderseits des Hasporter Damms, befindet sich eine gemischte Nutzungsstruktur aus verschiedenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben sowie Wohnhäusern.

Im Südwesten schließen an den räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung Flächen an, die bislang unbebaut geblieben sind und noch landwirtschaftlich genutzt werden. Das für diese Flächen bereits begonnene Planverfahren (Bebauungsplan Nr. 264) ruht zur Zeit, die künftige Entwicklung dieses Gebietes ist daher noch nicht im einzelnen absehbar.

Beiderseits der Annenriede befinden sich öffentliche Grünflächen, die hier einen gewässerbegleitenden Grünzug mit Wegeverbindungen für Radfahrer und Fußgänger bilden.

Das Flurstück 13/77, das den wesentlichen Teil des Geltungsbereiches der vorliegenden 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12 "Riedeweg" bildet, grenzt mit einer Breite von vier Metern an die Straßenverkehrsfläche des Riedeweges. Über diese vier Meter breite Zufahrt zwischen den Grundstücken Riedeweg Nr. 248 und Nr. 250 ist die rückwärtige Fläche für den Zu- und Abgangsverkehr erschlossen.

Über den Riedeweg und den Hasporter Damm sind die Autobahn 28 und die Bundesstraßen 75 und 322 zu erreichen. Ebenfalls über den Hasporter Damm gelangt man auch in den rund drei Kilometer entfernten Stadtkern von Delmenhorst. Der Hasporter Damm besitzt separate Geh- und Radwege, auch für Fußgänger und Radfahrer ist somit eine günstige Verkehrsanbindung gegeben. Die nächstgelegene Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich am Hasporter Damm im Bereich der Autobahnbrücke, sie ist vom Planänderungsbereich etwa 150 Meter entfernt und somit bequem zu erreichen.

4.2 Immissionen aus dem Straßenverkehr

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 - und somit auch der Geltungsbereich der 1. Änderung - ist erheblichen Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr ausgesetzt. Maßgebliche Schallquellen für den Änderungsbereich sind die Autobahn 28 und in ihrer Verlängerung die Bundesstraße 75 sowie der Hasporter Damm (Stadtstraße).

Die Autobahn 28 wurde vor kurzem ausgebaut und mit vier Meter hohen Lärmschutzwänden versehen, sie liegt in der Nähe des Änderungsbereiches auf einem etwa fünf Meter hohen Damm. Unmittelbar westlich der Brücke über den Hasporter Damm befindet sich zur Zeit das Ausbauende, in östlicher Richtung verläuft von dort die Straße in geringerer Breite und ohne Lärmschutzeinrichtungen als Bundesstraße 75 weiter.

Für die Berechnung der bestehenden Schallbelastung im Bereich der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12 "Riedeweg" wurden die Ergebnisse der jüngsten Verkehrszählung aus dem Jahre 1995 herangezogen. Die entsprechenden Zahlen wurden durch das zuständige Straßenbauamt Oldenburg-Ost zur Verfügung gestellt. Die vorhandenen Lärmschutzwände wurden berücksichtigt, die bei einer später zu erwartenden Fortsetzung des Autobahnausbaus auch weiter östlich vorgesehenen Lärmschutzwände hingegen nicht. Abschirmungen durch Gebäude wurden nicht berücksichtigt. Als zulässige Höchstgeschwindigkeit wurden 70 Km/h angesetzt.

Neben der Autobahn 28 bzw. Bundesstraße 75 bestimmt auch der stark befahrene Hasporter Damm die Immissionsbelastung im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wesentlich mit. Nach Auskunft des städtischen Tiefbauamtes ist hier mit einer Gesamtbelastung von 16.600 Kraftfahrzeugen pro Tag zu rechnen. Gewisse Abschirmeffekte sind durch die vorhandene Bebauung am Hasporter Damm (Apotheke, Ärztehaus, usw.) gegeben. Außerdem wird der Straßenabschnitt nördlich der Autobahnbrücke durch den Damm der Autobahn gegen den Planänderungsbereich weitgehend abgeschirmt.

Unter Verwendung des Computerprogramms "Soundplan" wurde - mit den beschriebenen Eingangsvoraussetzungen - eine Schallberechnung gemäß RLS 90 durchgeführt. Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hat diese Berechnung Beurteilungspegel von 51 bis 56 dB(A) zur Nachtzeit und von 57 bis 62 dB(A) am Tage ergeben. Die schalltechnischen Orientierungswerte im Beiblatt zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) liegen für Allgemeine Wohngebiete (WA) bei 45 dB(A) nachts und bei 55 dB(A) am Tage, werden also im Änderungsbereich nachts um bis zu 12 dB(A) und am Tage um bis zu 8 dB(A) überschritten.

4.3 Natur und Landschaft

Bereits im Zusammenhang mit dem begonnenen Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 264 wurde durch das Fachbüro Meyer & Rahmel, Delmenhorst, eine Untersuchung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft durchgeführt, deren Ergebnisse für die 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12 "Riedeweg" in einem gesonderten Landschaftspflegerischen Begleitplan zusammengefaßt und für das engere Plangebiet bewertet wurden. Bereits in 1998 erfolgte eine Biotoptypenkartierung sowie eine Bestandserfassung von Vögeln und Fledermäusen im Untersuchungsgebiet.

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12 "Riedeweg" wurden bei der Biotoptypenkartierung "Halbruderale Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte", teilweise auch "Halbruderale Gras- und Staudenfluren feuchter, frischer bis feuchter bzw. trockener Standorte" festgestellt. In den Randbereichen der Fläche wurden einzelne Bäume und gut entwickelte Hecken kartiert. Gebäude- und Fundamentreste wurden ebenfalls festgestellt.

Schutzgebiete oder Schutzobjekte des Naturschutzrechts wurden im Planänderungsbereich nicht festgestellt. Als einzige gefährdete Pflanzenart wurde das auf Pionierrasen typische Kleine Filzkraut (*Filago Minima*) mit einem rund zehn Quadratmeter umfassenden Bestand angetroffen. Die Gehölze im Randbereich des Gebietes sind jedoch als Brutstandort von Amsel, Kohlmeise, Zilpzalp, Buchfink, Zaunkönig, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Grünfink und Gelbspötter einzustufen. Gefährdete Vogelarten wurden allerdings nicht nachgewiesen. Außerdem wurde im Änderungsbereich das Vorkommen des Abendseglers, einer Fledermausart, beobachtet. Regelmäßige Jagdaktivitäten dieser Fledermaus sind jedoch für das Gebiet nicht zu erwarten, der Änderungsbereich ist auch nicht Teil eines zusammenhängenden Nahrungsareals oder gar Fledermausquartier.

Insgesamt wurde der Änderungsbereich durch den untersuchenden Biologen als Gebiet von mittlerer Bedeutung gemäß der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages eingestuft. Das eventuelle Vorliegen eines besonderen Schutzbedarfes wurde für die verschiedenen Schutzgüter geprüft, im Ergebnis jedoch - abgesehen von dem Vorkommen des Kleinen Filzkrautes - verneint.

4.4 Infrastruktur, Altlasten

Im Hinblick auf die beabsichtigte Entwicklung einer zusätzlichen Wohnbebauung ist festzustellen, daß alle notwendigen Infrastruktureinrichtungen in günstiger Zuordnung vorhanden sind. Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsbetriebe, Arztpraxen, Restaurants, usw. sind fußläufig erreichbar. Bei der Kirche an der Seestraße befindet sich ein Kindergarten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind ebenfalls in vertretbarer Entfernung vorhanden. Auf der unmittelbar westlich des Änderungsbereiches gelegenen Fläche ist die Anlage eines Kinderspielplatzes geplant, eine entsprechende Festsetzung enthält der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 12.

Auch die erforderlichen Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes sind vorhanden, die Leitungsstränge sind lediglich noch vom Riedeweg her in das Gebiet hineinzuführen. Hier ist auch der Anschluß an die vorhandenen Regen- und Schmutzwasserkanäle möglich. Die örtlich anstehenden Boden- und Grundwasserverhältnisse gestatten eine vollständige Versickerung des auf den privaten Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers an Ort und Stelle.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12 "Riedeweg" wurde die Stadt Delmenhorst auf das Vorhandensein einer Altlast im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hingewiesen. Es seien dort Altöl und Dieselkraftstoff ausgelaufen und im Boden versickert.

Das Amt für Umweltschutz und Abfallwirtschaft der Stadt Delmenhorst ist diesen Hinweisen sofort nachgegangen. Das Gelände wurde vor Ort besichtigt, dabei wurde jedoch kein Verdacht auf Kontaminationen festgestellt. Auch seitens des Abbruchunternehmens, das zwischenzeitlich die restlichen Gebäudefundamente entfernt hat, wurde schriftlich bestätigt, daß keine Verunreinigungen auf dem Gelände vorhanden sind. Ein Ölfaß war ordnungsgemäß entsorgt worden, ein entsprechender Beleg hat vorgelegen.

Das Amt für Umweltschutz und Abfallwirtschaft hält den vorgebrachten Altlastenverdacht für unbegründet und erachtet Untergrunduntersuchungen nicht für notwendig. Die vorgesehene Bebauung mit Wohnhäusern wird als unbedenklich eingeschätzt.

5. Inhalte und Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

In den nachfolgenden Abschnitten werden die Grundzüge der Planung erläutert, die wesentlichen Festsetzungen beschrieben und die Beweggründe für ihre Auswahl dargelegt. Die vorgenommene Abwägung der zu berücksichtigenden Belange wird ebenfalls nachvollzogen.

5.1 Art und Maß der Nutzung

Nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 12 von 1968 ist der Geltungsbereich der 1. Änderung bislang als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Dies steht auch im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in seiner zur Zeit wirksamen Fassung, der hier eine Wohnbaufläche (W) enthält.

Bei ihrer Entscheidung über die Beibehaltung oder die Änderung der Nutzungsart hat die Stadt Delmenhorst sowohl die Bedürfnisse der gesamtstädtischen Entwicklung als auch die tatsächlichen örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen.

Angesichts der seit Jahren unverändert großen Nachfrage nach Baugrundstücken für den Eigenheimbau ist die Stadt Delmenhorst gefordert, für diesen Nutzungszweck geeignete Flächen aufzuschließen und sie einer entsprechenden Bebauung zuzuführen. Dies gilt für den Bereich der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12 "Riedeweg" umso mehr, als er eine innerstädtische Freifläche darstellt, die schon seit Jahren als Wohngebiet ausgewiesen ist und deren Bebauung eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellen würde, die den Flächenverbrauch am Stadtrand tendenziell einzudämmen vermag.

Die konkreten, örtlichen Verhältnisse legen es gleichermaßen nahe, die Flächen im Bereich der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12 "Riedeweg" auch weiterhin als Allgemeines Wohngebiet (WA) auszuweisen. Andere bauliche Nutzungen - zum Beispiel für Gewerbe oder Dienstleistungen - würden einen Zu- und Abgangsverkehr erzeugen, der bei den gegebenen Erschließungsverhältnissen nicht zu verkraften wäre. Die vorhandene, vier Meter breite Zufahrt vom Riedeweg ist - auch im Hinblick auf die Bewohner der anliegenden, bebauten Grundstücke - nur begrenzt belastbar. Andere Varianten für die Gebietserschließung würden

schwerwiegende Eingriffe in bestehende öffentliche Grünflächen erfordern und verbieten sich daher. Auch das Vertrauen der Anlieger auf den Bestand des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sollte durch Beibehaltung der bisherigen Nutzungsart respektiert werden.

Aufgrund dieser Überlegungen wird im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung an der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) festgehalten. Um eine spätere Ansiedlung von Nutzungen, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen verursachen, zu vermeiden, werden die gemäß § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) möglichen Ausnahmen für den Änderungsbereich jedoch ausgeschlossen. Darüber hinaus sollen die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 nur ausnahmsweise zugelassen werden können, hier muß die Verträglichkeit mit den örtlichen Verhältnissen jeweils im Einzelfall geprüft werden.

Das Maß der baulichen Nutzung ist nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan für die Grundstücke im Änderungsbereich mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vergleichsweise hoch angesetzt. Weil mit Rücksicht auf die benachbarte Bebauung und die wenig leistungsfähige Erschließung jedoch nur eine relativ aufgelockerte Bebauung vorgesehen ist, wird die Grundflächenzahl mit der vorliegenden 1. Änderung auf einen Wert von 0,25 herabgesetzt. Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit I hingegen beibehalten.

5.2 Bauweise, Wohnungszahl, Baugrenzen

Ebenfalls beibehalten wird die offene Bauweise, hier erfolgen jedoch zusätzliche Einschränkungen dahingehend, daß lediglich Einzelhäuser errichtet werden dürfen. Doppelhäuser und Hausgruppen werden hingegen ausgeschlossen. Auch die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird beschränkt. Es ist jeweils höchstens nur eine Wohnung pro Grundstück zulässig. Die beschriebenen Einschränkungen sollen bewirken, daß die zu erwartenden Störungen der bereits vorhandenen Bebauung in der Nachbarschaft des Änderungsbereiches möglichst gering gehalten werden.

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 12 stehen einer Bebauung der Flurstücke 13/77 und 13/79 insbesondere deshalb entgegen, weil für diese Flurstücke nur sehr wenige überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt worden sind. Zwar wurden beide Flurstücke vollständig in das ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet (WA) einbezogen, eine Bebauung wurde jedoch nur im vorderen Bereich am Riedeweg durch entsprechende Baugrenzen ermöglicht. Die auf den Flurstücken 13/77 und 13/79 in den sechziger Jahren bereits vorhandenen, gewerblich genutzten Gebäude wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 weitgehend auf ihren Bestandsschutz verwiesen. Lediglich für eines von ihnen wurde eine rund 320 Quadratmeter große, überbaubare Grundstücksfläche für erdgeschossige Nebenanlagen festgesetzt.

Im Wege der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12 "Riedeweg" werden nun durch Festsetzung entsprechender überbaubarer Grundstücksflächen die Voraussetzungen für die Errichtung von vier Einzelhäusern auf den Flurstücken 13/77 und 13/79 geschaffen.

5.3 Verkehrserschließung

Bestandteil des Flurstückes 13/77, das den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12 "Riedeweg" ausmacht, ist eine vier Meter breite Zuwegung zum Riedeweg. Diese Zuwegung wird nunmehr als Straßenverkehrsfläche (Planstraße) festgesetzt. Diese Straßenverkehrsfläche setzt sich bis zu einer Gesamtlänge von etwa sechzig Metern nach Südwesten fort und endet dort in einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von zwölf Metern.

Aufgrund ihrer geringen Länge, ihrer Linienführung und ihrer Abmessungen bietet sich diese Straßenverkehrsfläche für einen verkehrsberuhigten Ausbau, wie er auch seitens der Polizeiinspektion Delmenhorst und der Verkehrssicherheitskommission angeregt wurde, geradezu an. Ein solcher verkehrsberuhigter Ausbau wird daher empfohlen.

Soweit sie zwischen den bebauten Grundstücken Riedeweg Nr. 148 und Riedeweg Nr. 150 verläuft, kann die Straßenverkehrsfläche über ein Maß von vier Metern hinaus nicht verbreitert werden. Auf diesem rund dreißig Meter langen Abschnitt wird daher ein Begegnungsverkehr mit LKW oder größeren Lieferwagen nicht möglich sein. Schmalere Fahrzeuge, zum Beispiel Personewagen, können hier allerdings aneinander vorbeifahren.

In ihrem südlichen Abschnitt erhält die Planstraße eine sechs Meter breite Straßenverkehrsfläche. Hier wird deshalb ein Begegnungsverkehr auch mit größeren Fahrzeugen möglich sein. Die vorgesehene Wendeanlage ist ausreichend groß, um PKW, Lieferwagen und Rettungsfahrzeugen ein Wenden ohne Zurücksetzen zu ermöglichen. LKW hingegen werden hier nur wenden können, wenn sie dabei zurückstoßen. Weil für Müllfahrzeuge das Zurücksetzen verboten ist, werden die künftigen Bewohner der vier geplanten Häuser ihre Müllgefäße, ihre Gelben Säcke und ihre Wertstoffe am Riedeweg zur Abholung bereitstellen müssen.

Neben den Straßenverkehrsflächen für die Planstraße werden Geh- und Radwege als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Diese Wege sollen eine Verbindung zwischen dem Grünzug der Annenriede und dem geplanten Kinderspielplatz westlich des Änderungsbereiches herstellen. Auch für die Kinder aus dem Änderungsbereich selbst können sie die Erreichbarkeit umliegender Ziele verbessern und die Verkehrssicherheit erhöhen.

5.4 Immissionsschutz

Wie bereits im vierten Kapitel der vorliegenden Begründung dargestellt, ist der Geltungsbereich der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12 "Riedeweg" durch Verkehrslärmimmissionen erheblich vorbelastet. Diese Vorbelastung steht einer Wohnnutzung zunächst grundsätzlich entgegen. Allerdings steht der Stadt Delmenhorst gerade auch im Hinblick auf die Berücksichtigung derartiger Vorbelastungen durchaus ein Abwägungsspielraum zu, der unter Beachtung anderer Abwägungsgesichtspunkte auszuloten ist.

Die besondere Eignung und die Standortvorteile, die der Änderungsbereich für die Entwicklung einer zusätzlichen Wohnbebauung bietet, wurden in den vorangegangenen Abschnitten der vorliegenden Begründung bereits dargestellt. Es gibt also eine Reihe guter Gründe, die für eine Weiterentwicklung der Wohnbebauung im Bereich Riedeweg / Annenriede sprechen.

Angesichts der in weiten Teilen des Stadtgebietes bestehenden Vorbelastungen durch Lärmimmissionen - sei es aus Gewerbe oder aus Verkehr - sieht sich die Stadt Delmenhorst vermehrt mit dem Problem konfrontiert, daß die Einhaltung der Orientierungswerte aus dem Beiblatt der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) bei der Ausweisung von Wohngebieten nicht mehr gewährleistet werden kann. Die Orientierungswerte sind aber ausdrücklich auch nicht als Grenzwerte zu verstehen, sondern sie unterliegen der Abwägung, können Unter- oder überschritten werden.

Für Allgemeine Wohngebiete (WA) lauten die Orientierungswerte gemäß Beiblatt zur DIN 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Die Grenzwerte der 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung) liegen - zum Vergleich - bei 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts für Allgemeine Wohngebiete (WA). Für Mischgebiete - in denen gemäß BauNVO das Wohnen allgemein zulässig ist - lauten die Grenzwerte der 16. BImSchV 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts. Eine Gesundheitsgefährdung kann also selbst bei diesen Beurteilungspegeln ausgeschlossen werden.

Mit der vorliegenden 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12 "Riedeweg" wird die seit vielen Jahren bestehende Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) in einem Bereich beibehalten, in dem die entstehende Wohnbebauung voraussichtlich einem Lärmpegel von bis zu 62 dB(A) am Tage und von bis zu 56 dB(A) nachts ausgesetzt sein wird. Die Stadt Delmenhorst hat sich grundsätzlich entschieden, die Belange des Schallschutzes hier gegenüber den Gesichtspunkten, die für eine Wohngebietsausweisung positiv angeführt werden können, zurückzustellen.

Zur Zeit ist die Belastungssituation im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung geprägt durch die Immissionen sowohl der Autobahn 28 / Bundesstraße 75 als auch des Hasporter Dammes. Eine Reduzierung der von der Autobahn bzw. Bundesstraße verursachten Immissionen wäre durch Fortführung der teilweise bereits vorhandenen Lärmschutzwände entlang der Straße weiter in Richtung Osten zu erreichen. Die Autobahn würde durch diese - erfahrungsgemäß sehr wirkungsvolle Maßnahme des aktiven Schallschutzes - ihre Bedeutung als Belastungsquelle für den Planänderungsbereich weitgehend verlieren. Wann jedoch der Ausbau der A 28 in Richtung Groß Mackenstedt weitergeführt werden wird, ist zur Zeit nicht abschbar. Für die vorliegende Planung muß daher von einem Fortbestand der von der Autobahn bzw. Bundesstraße verursachten Immissionen ausgegangen werden.

Die Lärmimmissionen hingegen, die vom Hasporter Damm ausgehen, werden sich auch zukünftig kaum eindämmen lassen. Die Errichtung von Lärmschutzeinrichtungen entlang dieser Stadtstraße ist auf lange Sicht nicht zu erwarten. Auch Lärmschutzeinrichtungen unmittelbar bei der beeinträchtigten Wohnbebauung versprechen angesichts der örtlichen Verhältnisse wenig Erfolg. Insbesondere die Obergeschosse lassen sich bei Einhaltung einer gestalterisch noch vertretbaren Wall- oder Wandhöhe nicht wirksam schützen.

Es wird also voraussichtlich auf lange Zeit dabei bleiben, daß die Gartenbereiche der neu entstehenden Wohnbebauung am Tage mit bis zu 62 dB(A) belastet sein werden. Nach DIN 4109 kann allerdings davon ausgegangen werden, daß im Schallschatten der neu entstehenden Gebäude - hier also auf der Südwestseite - zumindest um rund 5 dB(A) niedrigere Beurteilungspegel, also rund 57 dB(A) herrschen werden. Eine darüber hinausgehende Schallminderung durch Lärmschutzwände an der A 28 ist heute noch nicht abzusehen. Es muß daher mit einer erheblichen Überschreitung des Orientierungswertes von 55 dB(A) (Beiblatt zur DIN 18005) in den Gartenbereichen gerechnet werden.

Für die Innenräume der geplanten Wohngebäude ist baulicher Schallschutz mit relativ einfachen Mitteln zu erreichen. Entsprechende Festsetzungen werden in der Bebauungsplanänderung getroffen, der gesamte Änderungsbereich wird als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt. Außerdem wird folgende textliche Festsetzung über den Umfang des erforderlichen baulichen Schallschutzes aufgenommen:

"Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (ausgenommen Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume) in Wohngebäuden so auszuführen, daß baulicher Schallschutz gemäß Lärmpegelbereich III (nach DIN 4109) gewährleistet ist. Dies entspricht einem resultierenden Schalldämmmaß von mindestens 35 DB. Für Schlafräume sind Belüftungsmöglichkeiten vorzusehen, die eine Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes jederzeit sicherstellen."

Sowohl am Tage als auch zur Nachtzeit kann somit innerhalb der Gebäude eine ausreichende Wohnruhe sichergestellt werden. Passiver Schallschutz durch Lärmschutzfenster wird jedoch außer Funktion gesetzt, wenn die Fenster zum Lüften geöffnet werden. Dies ist vor allem nachts ein Problem, denn erfahrungsgemäß ist schon bei Außenlärmpegeln von 45 dB(A) und bei nur teilweise geöffneten Fenstern ein ungestörter Schlaf nicht mehr möglich.

Es wird daher zusätzlich festgesetzt, daß Vorkehrungen für die Belüftung von Schlafräumen vorzusehen sind, die auch im Betriebszustand nicht zu einer wesentlichen Verschlechterung des Schalldämmmaßes führen. Durch diese Festsetzungen zum Schallschutz kann gewährleistet werden, daß für die Innenräume der Wohngebäude im Geltungsbereich der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12 "Riedeweg" eine ausreichende Wohnruhe erreicht wird.

5.5 Natur und Landschaft

Die vorliegende 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12 "Riedeweg" soll die Voraussetzungen dafür schaffen, daß das bislang gewerblich genutzte, seit einigen Jahren brachliegende, aus den Flurstücken 13/77 und 13/79 bestehende Grundstück erschlossen und mit Wohnhäusern bebaut werden kann.

Mit der Erschließung und Bebauung werden erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes verbunden sein. Diese Eingriffe werden im wesentlichen in der Beseitigung der vorhandenen Vegetation und in dem damit einhergehenden Verlust von Lebensstätten für Tiere und Pflanzen bestehen. Außerdem ist aufgrund der künf-

tigen Überbauung und Versiegelung mit einem partiellen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen und mit einer entsprechenden Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung zu rechnen. Auch das Orts- und Landschaftsbild kann beeinträchtigt werden. Negative Auswirkungen auf das örtliche Klima und die Luftqualität sind hingegen nicht zu erwarten.

Soweit dies möglich ist, werden durch konkrete Festsetzungen im Bebauungsplan Eingriffe bzw. ihre negativen Auswirkungen vermieden. Die nach den Ergebnissen der Bestandsaufnahmen besonders wertvollen Gehölzstrukturen am Rande des Änderungsbereiches werden in der Bebauungsplanänderung als zu erhalten festgesetzt, sie sollen außerdem durch festgesetzte Neuanpflanzungen ergänzt werden. Das Gebiet der Bebauungsplanänderung wird deshalb voraussichtlich seine bisherige Bedeutung als Lebensraum für Vögel weitgehend behalten.

Durch sparsame Bemessung von Erschließungsflächen und durch eine relativ niedrige Grundflächenzahl von 0,25 - einschließlich einer zusätzlichen Beschränkung der Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf 40% - wird dafür Sorge getragen, daß die Bodenversiegelung auf ein Mindestmaß beschränkt bleibt. Bestehende Gebäude oder Gebäudereste werden im Zuge der Bebauung voraussichtlich beseitigt werden, so daß der zu erwartenden Neuversiegelung von bis zu 1.800 Quadratmetern auch eine Entsiegelung in der Größenordnung von rund 650 Quadratmetern gegenübersteht. Auch die Grundwasserneubildung wird durch diesen geringen Verdichtungsgrad insgesamt nur sehr wenig beeinträchtigt, zumal das gesamte, auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser an Ort und Stelle versickert werden wird.

Greifbare Verluste wird die Erschließung und Bebauung des Gebietes voraussichtlich für die heute im Änderungsbereich vorhandene Ruderalvegetation zur Folge haben, denn für derartige Pflanzengesellschaften wird nach erfolgter Anlage von Hausgärten kaum mehr Raum bleiben. Ob das gelegentliche Vorkommen des Abendseglers weiterhin erhalten bleiben wird, ist schwer vorherzusagen. Immerhin wurde diese Fledermausart auch über dem nahen Hasporter Damm - also über einer stark befahrenen Straße - bei der Jagd beobachtet. Nicht vermeidbare, negative Eingriffsfolgen betreffen also hauptsächlich das naturschutzrechtliche Schutzgut "Arten und Biotope" und hier konkret die Ruderalgesellschaften und - möglicherweise - die Fledermäuse. Möglichkeiten für einen Ausgleich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12 "Riedeweg" bestehen nicht.

Soweit Eingriffe nicht vermieden werden können, sind sie nach den Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auszugleichen. Dies gilt allerdings gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 des Baugesetzbuches (BauGB) nicht, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12 "Riedeweg" sind bereits seit 1968 als Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 planungsrechtlich festgesetzt. Zumindest die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen ist mithin in diesem Bereich seit langem zulässig. Auch die frühere gewerbliche Nutzung als Lagerplatz stand im Einklang mit den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Folgende Nutzungen wären auf der Grundlage des bisherigen Planungsrechts im räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung zulässig:

- Nutzung durch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, die sich auf die zulässige Hauptnutzung auf dem Flurstück 13/80 beziehen und ihr gegenüber räumlich und funktional untergeordnet sind. Für die Errichtung von Nebengebäuden ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 12 eine rund 320 Quadratmeter große, überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die Errichtung von Nebenanlagen in diesem Umfang würde sich auch flächenmäßig noch der zulässigen Hauptnutzung unterordnen.
- Für die - über die untergeordneten Nebenanlagen hinaus - zulässigen Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO können weitere rund 300 Quadratmeter überbauter oder versiegelter Fläche veranschlagt werden, deren Nutzung aufgrund bestehenden Planungsrechts zulässig wäre. Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen ist in Allgemeinen Wohngebieten zwar eingeschränkt, eine Stellplatz- oder Garagenanlage für Nutzer aus der näheren Umgebung wäre aber durchaus zulässig.
- Die Zulässigkeit derartiger Nutzungen bedingt die jederzeit mögliche (Wieder-) Herstellung einer entsprechenden Grundstückszufahrt vom Riedeweg her. Im Rahmen der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12 "Riedeweg" werden keine über dieses Maß wesentlich hinausgehenden Erschließungsflächen festgesetzt.

Insgesamt wäre also aufgrund bestehenden Planungsrechts eine Überbauung oder Versiegelung durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen von rund 600 Quadratmetern zuzüglich der erforderlichen Erschließungsflächen zulässig. Tatsächlich waren durch den ehemals hier ansässigen Gärtereibetrieb rund 700 Quadratmeter mit Betriebsgebäuden überbaut. Die Überreste dieser Gebäude in Form von Fundamenten und Sohlplatten waren bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes noch vorhanden. Auch Pflasterflächen zur Erschließung waren, wenn auch zumeist überwachsen, teilweise noch vorhanden.

Für eine Bilanzierung der aufgrund der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12 "Riedeweg" zu erwartenden Eingriffe und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird im folgenden auf das Berechnungsmodell des Niedersächsischen Städtetages zurückgegriffen. Nicht in die Bilanzierung einbezogen werden dabei die vorgesehenen Verkehrsflächen, also die Erschließungsstraße (Planstraße) und die Geh- und Radwegverbindungen. Hier wird davon ausgegangen, daß die Anlage solcher Erschließungsflächen bereits aufgrund bestehenden Planungsrechts möglich wäre und daher nicht auszugleichen ist. Ebenfalls nicht einbezogen werden die vorhandenen Gehölze im Randbereich des Änderungsgebietes, die als zu erhalten festgesetzt werden.

Die als zu erhalten festgesetzten Gehölze sind in ihrer Vitalität und ihrer Wirkung für das Landschaftsbild und für den Naturhaushalt zu erhalten. Erhaltung bedeutet somit auch, daß bei der Bebauung der Grundstücke und bei der späteren Nivellierung und Gartenanlage die Kronentrauf- und Wurzelbereiche geschont werden müssen. Bauwerksgründungen, Aufschüttungen und Pflasterungen, die die angrenzenden Gehölze schädigen, sind unzulässig.

Ein ordnungsgemäßer Rückschnitt vorhandener Sträucher ist möglich, ein radikales "auf den Stock Setzen" oder die Umwandlung in eine Schnitthecke haben jedoch zu unterbleiben. Rückschnitt und Pflege haben so zu erfolgen, daß der geschlossene, das Baugebiet eingrünende Charakter erhalten bleibt. Die festgesetzten Gehölze sind in ihrer standortgerechten Artenzusammensetzung zu erhalten. Ersatzpflanzungen mit Nadelgehölzen oder das Einbringen von nichtheimischen Arten sind unzulässig.

Die als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesene Fläche ist insgesamt rund 3.600 Quadratmeter groß. Bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und einer zulässigen Überschreitung durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 40% ergibt das eine zulässige Überbauung oder Versiegelung von rund 1.250 Quadratmeter. Die verbleibenden 2.350 Quadratmeter des Allgemeinen Wohngebietes werden zu Gartenflächen. Von diesen Gartenflächen sind rund 600 Quadratmeter bereits mit älteren Gehölzbeständen bewachsen, die als zu erhalten festgesetzt werden, zusätzlich wird auf rund 300 Quadratmetern das Anpflanzen neuer, standortgerechter Gehölze vorgesehen, so daß insgesamt rund 900 Quadratmeter privater Grundstücksflächen naturnah gestaltet werden oder bleiben.

Ermittlung des Eingriffs:

Größe der Eingriffsfläche
(ohne vorhandene Gehölze):

ca. 3.000 qm x Wertfaktor 3 (mittl. Bed.)
ergibt Flächenwert Bestand: ca. 9.000 WE

Ermittlung des Neuanlagenwerts:

(ohne vorhandene Gehölze)

Überbaute oder Versiegelte Fläche:
heterogenes Hausgartengebiet:
Ziergebüsch aus einheim. Arten

ca. 1.250 qm x Wertfaktor 0 = 0 WE
ca. 1.450 qm x Wertfaktor 1 = ca. 1.450 WE
ca. 300 qm x Wertfaktor 2 = ca. 600 WE
ergibt Flächenwert neu: ca. 2.000 WE

Aufgrund dieser Bilanzierung wird erkennbar, daß Ausgleichsmaßnahmen in der Größenordnung von rund 7.000 Werteinheiten erforderlich sind, um einen vollständigen Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe zu gewährleisten. Es wäre also eine Fläche von rund 7.000 Quadratmetern um den Faktor 1 oder eine Fläche von rund 3.500 Quadratmetern um den Faktor 2 aufzuwerten.

Die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen in diesem Umfang wird außerhalb der Bauleitplanung sichergestellt. Als Ausgleichsfläche steht eine rund 16.200 Quadratmeter große Ackerfläche am Annenweg an der südlichen Grenze des Stadtgebietes zur Verfügung. Diese bislang intensiv bewirtschaftete Ackerfläche - sie ist im beigehefteten Kartenauszug kenntlich gemacht - grenzt im Nordosten und im Südwesten an weitere Ackerflächen, im Südosten grenzt Dauergrünland an. Nach Westen umschließt die Ausgleichsfläche eine Hofstelle mit wertvollem Großbaumbestand.

Im landwirtschaftlich recht intensiv genutzten Stadtsüden, der insgesamt eine wenig gegliederte, relativ offene Landschaftsstruktur aufweist, bedeutet eine Aufforstung zusätzlicher Flächen mit standortgerechten Waldgesellschaften eine spürbare Aufwertung für das Landschaftsbild und für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

Nach dem Berechnungsmodell des Niedersächsischen Städtetages kann für die Umwandlung einer Ackerfläche in einen naturnahen Laub- bzw. Mischwaldbestand ein Aufwertungsfaktor von 2 veranschlagt werden. Es werden daher zum Ausgleich der gebietsintern nicht kompensierbaren Beeinträchtigungen am Annenweg insgesamt rund 3.400 Quadratmeter Ackerfläche aufgeforstet. Die verbleibenden rund 12.700 Quadratmeter der Ackerfläche werden voraussichtlich - im Zusammenhang mit anderen Planungen oder Maßnahmen - ebenfalls aufgeforstet werden. Zusammen mit der erwähnten rund 3.400 Quadratmeter großen Aufforstungsfläche steht am Annenweg eine rund 100 Quadratmeter große Teilfläche zur Verfügung, die - falls erforderlich durch zusätzlichen Sandauftrag - so hergerichtet werden kann, daß sie sich zum Lebensraum für eine Ruderalvegetation entwickelt. Hier kann auch der vom Eingriff betroffene Bestand des Kleinen Filzkautes wieder entstehen.

Die im Geltungsbereich der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12 "Riedeweg" festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sollen - unter Einbeziehung bereits vorhandener Laubgehölze - bepflanzt werden. Die Artenauswahl des Pflanzgutes ist anhand der Pflanzenliste vorzunehmen, die auf dem Bebauungsplan abgedruckt ist. So wird eine dem Standort entsprechende Artenauswahl sichergestellt. Bäume müssen dabei als Hochstämme, mindestens zweimal verpflanzt und mit mindestens 12 bis 14 Zentimetern Stammumfang - gemessen in einem Meter Höhe - oder als Heister, mindestens zweimal verpflanzt und mindestens zwei Meter hoch, gepflanzt werden. Für Strauchpflanzungen sind ebenfalls mindestens zweimal verpflanzte Exemplare, die mindestens 100 bis 150 Zentimeter hoch sind, zu verpflanzen. Das Pflanzgut ist zur Qualitätssicherung in allen Fällen von einer Baumschule zu beziehen. Insgesamt muß pro Quadratmeter festgesetzter Pflanzfläche mindestens eine Pflanze gesetzt werden.

Mit den oben beschriebenen Maßnahmen werden die zu erwartenden Eingriffe rechnerisch zu rund 98% ausgeglichen. Damit wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in großem Umfange Rechnung getragen. Der Verzicht auf einen vollständigen Ausgleich begründet sich aus dem generellen Mangel an geeigneten und verfügbaren Ausgleichsgrundstücken im Stadtgebiet und in der vorgenommenen Abwägung mit den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung. Diese erfordern die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken vorrangig an integrierten Standorten wie am Riedeweg, wo die erforderliche Infrastruktur (ÖPNV, Nahversorgung, Erschließung) bereits vorhanden ist. Dem Wertverlust in Höhe von 2% des zu erwartenden Eingriffs steht somit ein Gewinn an Siedlungsdichte gegenüber.

5.6 Ver- und Entsorgung, Spielplatz

Die vorhandenen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen wurden bereits im 4. Kapitel beschrieben. In diesem Bereich sind keine größeren Planungen oder Maßnahmen erforderlich. Vorhandene Leitungsstränge müssen lediglich noch vom Rand des Änderungsbereiches in das Gebiet hineingeführt werden.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird an Ort und Stelle zur Versickerung gebracht. Daß die örtlich anstehenden Boden- und Grundwasserverhältnisse dies zulassen, ergibt sich aus einer eigens zu diesem Zweck durch den Ingenieur-Dienst-

Nord (IDN) erstellten Untersuchung (Projekt 4404, 06.07.1999) werden. Bedingt durch die relativ niedrige Grundflächenzahl und die Einschränkung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 verbleiben jeweils mindestens 65% eines jeden Baugrundstückes als Gartenfläche unversiegelt. Bei einer Mindestgrundstückgröße von 600 Quadratmetern sind dies also mindestens 390 Quadratmeter je Grundstück, von denen ein Teil für die flächenhafte Versickerung oder Muldenversickerung genutzt wird. Die vorgesehene Versickerung wird durch folgende textliche Festsetzung sichergestellt:

"Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist jeweils auf dem Baugrundstück über eine mindestens 20 Zentimeter mächtige, bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft oder in höchstens 20 Zentimeter tiefen Mulden zur Versickerung zu bringen."

Das auf der festgesetzten Straßenverkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser wird der Regenwasserkanalisation im Riedeweg zugeführt, weil die geplanten Verkehrsflächen für die Anlage von Versickerungsflächen zu knapp bemessen sind. Die relativ beengten örtlichen Verhältnisse bieten hier keine andere Möglichkeit.

Müllfahrzeuge werden die Planstraße voraussichtlich nicht befahren können, weil die geplante Wendeanlage großen Fahrzeugen ein Wenden ohne Zurücksetzen nicht gestattet. Deshalb werden die zukünftigen Bewohner des Gebietes ihre Abfälle und Wertstoffe am Riedeweg zur Abholung bereitstellen müssen.

Ein ausreichend großer Kinderspielplatz ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 12 auf einer unmittelbar westlich des Änderungsbereiches gelegenen Fläche festgesetzt. Den Anforderungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes (NSpPG) ist damit hinreichend entsprochen.

6. Flächenbilanz und Kosten

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12 "Riedeweg" umfaßt eine Gesamtfläche von rund 4.130 Quadratmetern. Von dieser Gesamtfläche werden rund 385 Quadratmeter als Straßenverkehrsfläche (Planstraße) und rund 130 Quadratmeter als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Geh- und Radwege) festgesetzt. Die verbleibenden 3.615 Quadratmeter werden als Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt. Für einen Anteil von 900 Quadratmetern dieses Allgemeinen Wohngebietes wird die Erhaltung oder die Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

Kosten werden der Stadt Delmenhorst mit der Realisierung der vorliegenden Planung voraussichtlich nicht entstehen. Die Aufwendungen für die Erschließung und für die Durchführung der notwendigen Ausgleichsmaßnahme trägt der Veranlasser der Planung.

7. Hinweise

Dieser Bebauungsplanänderung liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 zu Grunde.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich das Umweltamt der Stadt Delmenhorst zu benachrichtigen.

Wer Erdarbeiten an einer Stelle vornehmen will, von der er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muß, daß sich dort Kulturdenkmale befinden, bedarf einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese zu melden. (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30. Mai 1978, Nds. GVBl., S. 517)

8. Kampfmittel

Im gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12 "Riedeweg" werden Kampfmittel oder Bombenblindgänger aus dem zweiten Weltkrieg vermutet. Bei der Durchführung des Bebauungsplanes ist eine Oberflächen- und/oder Tiefensondierung angezeigt.

Der gesamte räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12 "Riedeweg" wurde wegen dieser vermuteten Kampfmittel oder Bombenblindgänger als Fläche gekennzeichnet, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

9. Verfahrensvermerke

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12 "Riedeweg" in der Zeit vom 06.04.1999 bis zum 07.05.1999 öffentlich ausgelegen.

Die Begründung wurde vom Rat der Stadt Delmenhorst zusammen mit der als Satzung beschlossenen 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12 "Riedeweg" in der Sitzung am beschlossen.

Die 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12 "Riedeweg" tritt einschließlich der Begründung mit der Bekanntgabe nach § 10 BauGB in Kraft.

Stadt Delmenhorst 21.12.99

Der Oberstadtdirektor

In Vertretung



Klaus Keller

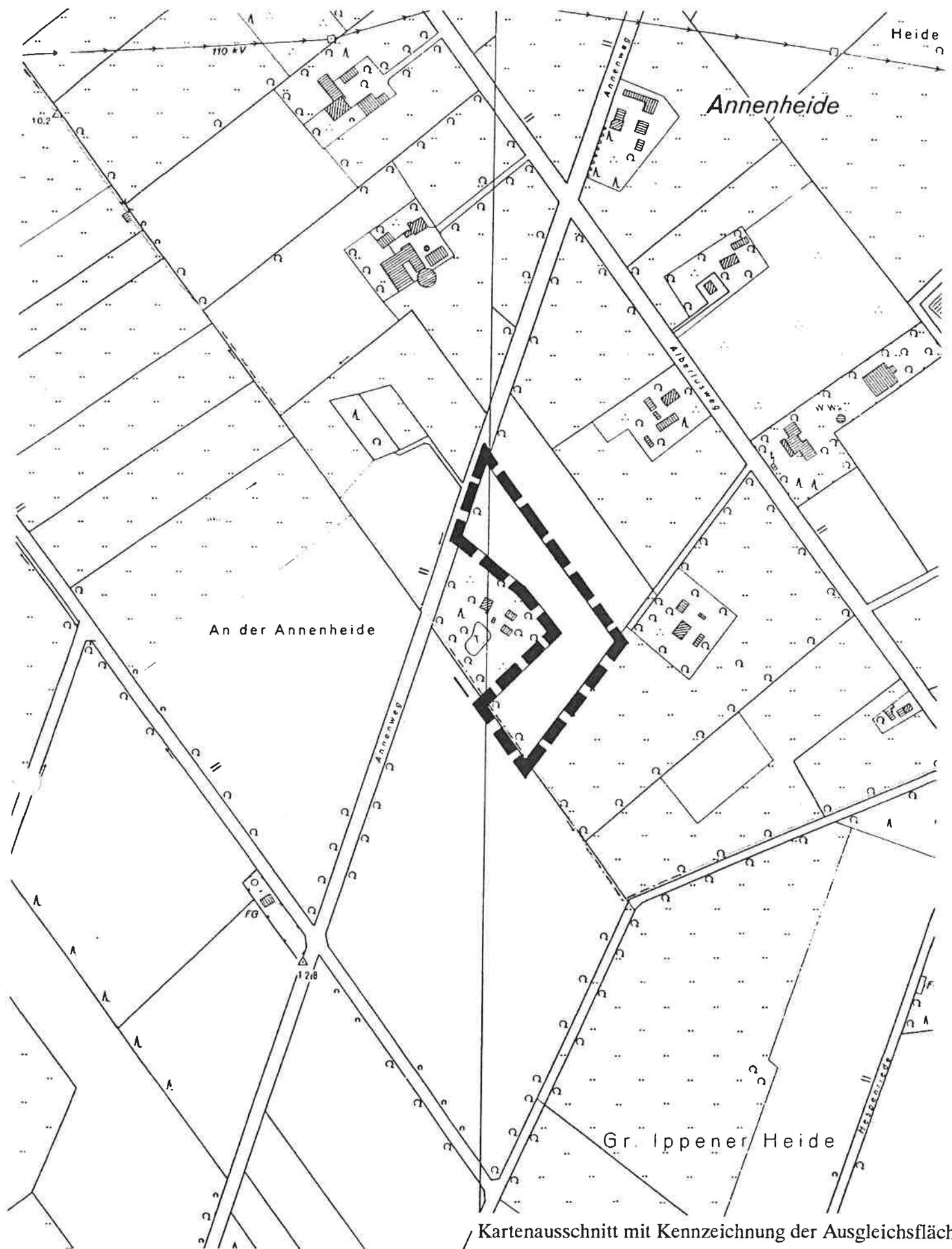
Stadtbaurat

pk plankontor städtebau gmbh

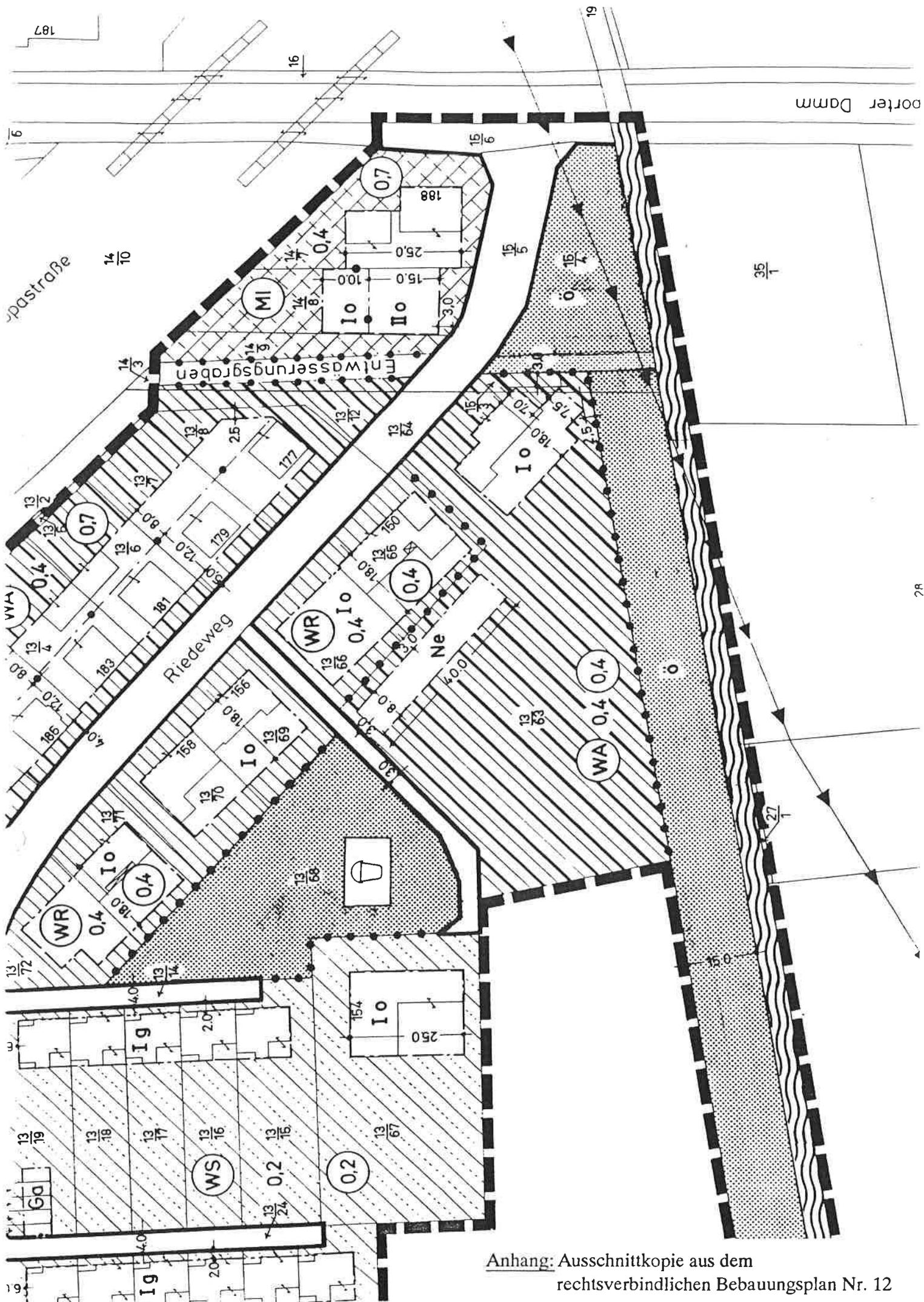
20.12.1999


Dipl.- Ing. Peter Meyer

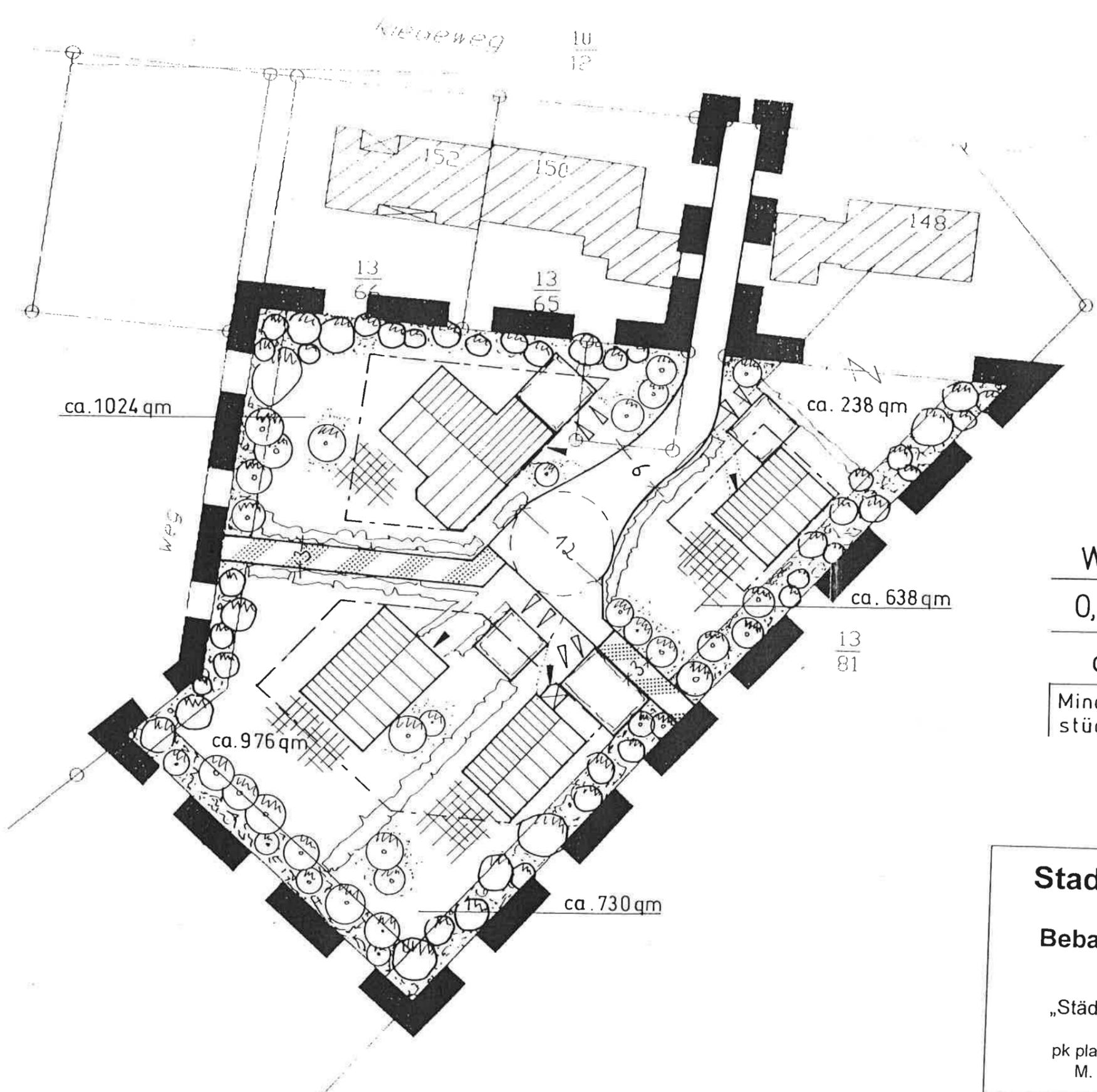
- Anlagen: - Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 12
- Städtebauliches Konzept
- Kartenausschnitt mit Kennzeichnung der Ausgleichsfläche



Kartenausschnitt mit Kennzeichnung der Ausgleichsfläche



Anhang: Ausschnittkopie aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 12



ca. 1024 qm

ca. 238 qm

ca. 638 qm

ca. 976 qm

ca. 730 qm

WA	I
0,25	max. 1 Whg.
0	

Mindestgrundstückgröße 600 qm

Stadt Delmenhorst

Bebauungsplan Nr. 12
1. Änderung

„Städtebauliches Konzept“

pk plankontor städtebau gmbh
 M. 1 : 500 05.11.1998