

Stadt Delmenhorst

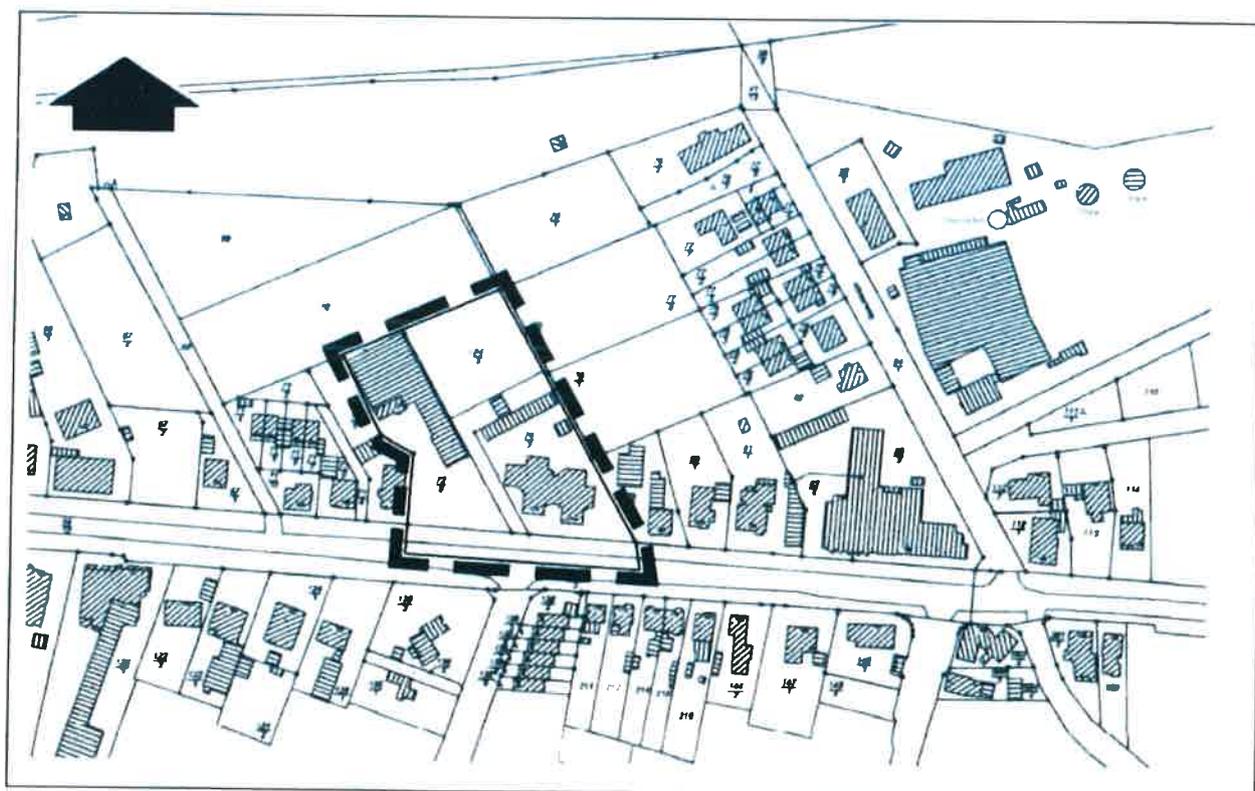


Bebauungsplan 360 "Bremer Straße 170 - 174"

für Grundstücke nördlich der Bremer Straße

in textlicher Form

Übersichtsplan



Rechtskräftig seit: **23.10.2017**

Bearbeitet:

Dipl.-Ing. Matthias Lux

an Technologiepark Nr. 1
48129 Osterburg
T 0441 - 398 333 | U
mat@lux-planung.de
www.lux-planung.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	LAGE, RÄUMLICHE BEGRENZUNG UND ALLGEMEINE BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHES	3
2	BESTEHENDES BAURECHT.....	3
3	ANLASS UND PLANUNGSZIEL	3
4	ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG	3
5	ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
6	BERÜCKSICHTIGUNG VORRANGIGER FACHPLANUNGEN / EINZELHANDELSKONZEPT.....	4
7	PLANINHALTE.....	6
7.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
7.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE	6
7.3	VERKEHRSFLÄCHEN	7
7.4	BÄUME	7
7.5	ZULÄSSIGKEIT VON EINZELHANDELSBETRIEBEN	7
7.6	ZULÄSSIGKEIT VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN	8
7.7	IMMISSIONSSCHUTZ	8
8	UMWELTPRÜFUNG	10
8.1	UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	10
8.2	BIOTOPKARTIERUNG	10
9	BELANGE DER VER- UND ENTSORGUNG	12
9.1	OBERFLÄCHENWASSER	12
9.2	SCHMUTZWASSER.....	13
9.3	VERSORGUNGSLEITUNGEN	13
9.4	ABFALLENTSORGUNG	13
9.5	FEUERWEHR.....	13
9.6	KAMPFMITTELFUNDE	13
10	BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE NACH § 1 (6) BAUGB.....	14
11	ABWÄGUNG DER PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN BELANGE NACH § 1 (7) BAUGB.....	14
12	STÄDTEBAULICHE DATEN	14
13	VERFAHRENSVERMERKE	15

1 **Lage, räumliche Begrenzung und allgemeine Beschreibung des Geltungsbereiches**

Das Plangebiet liegt im Osten des Stadtgebietes, nördlich der Bremer Straße. Es umfasst 2 bebaute Grundstücke und eine Freifläche.

Die genaue Lage des Änderungsbereiches kann dem Deckblatt zu dieser Begründung entnommen werden.

2 **Bestehendes Baurecht**

Das Plangebiet liegt in einem nicht überplanten Bereich.

3 **Anlass und Planungsziel**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 15.04.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 360 „Bremer Straße 170 – 174“ beschlossen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines Mischgebietes.

Das Plangebiet ist derzeit nicht von der verbindlichen Bauleitplanung überplant. Die Absicht das Hinterliegergrundstück der Wohnbebauung zuzuführen, erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplan, welcher auch den umliegenden Bereich mit dem Mehrfamilienhaus und dem Kfz-Handel städtebaulich ordnen soll.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 360 handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen zur Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB sind gegeben. Das Bauleitplanverfahren wird auf dieser rechtlichen Grundlage durchgeführt.

Das Plangebiet besteht aus drei Grundstücken mit unterschiedlichen Nutzungen. Es handelt sich um das Grundstück mit dem Mehrfamilienhaus Nr. 174/174A an der Bremer Straße, um das unbebaute Grundstück hinter dem Mehrfamilienhaus und westlich angrenzend um die Fläche des Kfz-Handels.

Der Verwaltungsausschuss hat den Aufstellungsbeschluss zu diesem Verfahren am 15.04.2015 gefasst. Er wurde am 16.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

4 **Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

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

Aus dieser landespolitischen Funktionszuweisung lassen sich kommunale Handlungs- und Maßnahmenschritte ableiten, die insbesondere vor dem Hintergrund der Baulandverknappung und steigenden Kosten für Bauland und Bauwerkserstellung auch in Delmenhorst zur Sicherung und Entwicklung von Industrie- und Gewerbestandorten sowie der Kontinuität städtischer Wachstumsprozesse beizutragen haben.

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

5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 stellt für den Bereich des heutigen Gewerbebetriebes gewerbliche Bauflächen und darüber hinaus im Plangebiet gemischte Bauflächen dar. Der Umfang der gewerblichen Nutzung insbesondere zum Störgrad wird nicht durch den Flächennutzungsplan sondern durch die verbindliche Bauleitplanung definiert.

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum Mischgebiet und der dortigen Wohnnutzung ist die Nutzungsausübung des Gewerbebetriebes heute bereits eingeschränkt und nicht mit einer gewerblichen Nutzung im Gewerbegebiet vergleichbar. Durch die gewerbliche Nutzung darf das Wohnen im benachbarten Mischgebiet nicht wesentlich gestört werden.

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird in dem heute bebauten Bereich nach § 34 BauGB beurteilt. Aufgrund der vorhandenen Nutzungen entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem Mischgebiet. Somit wird auch der gewerbliche Betrieb als nicht wesentlich störend auf dem Mischgebieteniveau zu beurteilen sein.

Die Ausweisung eines Mischgebietes auf einem verhältnismäßig kleinen als gewerbliche Bauflächen dargestellten Teil des FNP vollzieht die zwischenzeitlich eingetretene städtebauliche Entwicklung und ist somit mit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB vereinbar.

6 Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen / Einzelhandelskonzept

In seiner Sitzung am 28.02.2008 beschloss der Rat der Stadt Delmenhorst das Einzelhandelskonzept. Es handelt sich um eine informelle Planung, die den Anforderungen des § 1 (6) Nr. 11 BauGB entspricht und fortan mit einem hohen Gewicht in die Bauleitplanung einzustellen ist (Selbstbindung der Gemeinde)..

Im Einzelhandelskonzept wird ein Ordnungssystem für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung nach drei Lagekategorien (Hauptgeschäftsbereich der In-

nenstadt, Nahversorgungszentren und Sonderstandorte) festgelegt sowie räumlich-funktionale Angebotsschwerpunkte definiert. Es wurden Grundsätze für die Steuerung des Einzelhandels aufgestellt:

1. Zur Stärkung des Hauptgeschäftsbereichs in der Delmenhorster Innenstadt soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortimenten nur noch in der Innenstadt zulässig sein.
2. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Haupt- oder Nebensortiment und insbesondere Lebensmittelmärkte sollen in den bestehenden Nahversorgungszentren angesiedelt werden.
3. Neue Fachmärkte sollen nur an den Sonderstandorten Seestraße und Reinersweg entstehen.

Das Einzelhandelskonzept trifft keine Aussagen zur Entwicklung des Einzelhandels für das Plangebiet bzw. für das unmittelbare Umfeld. Etwa 1 km östlich liegt das „Nahversorgungszentrum Bremer Straße/Syker Straße“ und etwa 2 km westlich das „perspektivische Nahversorgungszentrum Heidkrug“. Beide Nahversorgungszentren sind im Einzelhandelskonzept dargestellt.

Für das vorliegende Mischgebiet ist zu prüfen, ob aus städtebaulicher Sicht eine Steuerung des Einzelhandels im Sinne des Einzelhandelskonzeptes erforderlich ist. Ziel der Planung ist es, das Gebiet mit Wohnnutzung zu vervollständigen, daher wird die Notwendigkeit zu einer weiteren Steuerung nicht gesehen. Der KFZ-Handel und die KFZ-Werkstatt sind heute nach § 34 BauGB im (faktischen) Mischgebiet zulässig. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes im Bebauungsplan verändert sich planungsrechtliche Situation nicht. Die Ausweisung eines Sondergebietes ist nicht das städtebauliche Ziel. Die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO liegt hier nicht vor, die Stadt sieht auf dem Flurstück des heutigen Kfz-Handels nicht die Gefahr der Ansiedlung eines großflächigen Kfz-Betriebes. Im Übrigen ist die Schwelle der Großflächigkeit beim KFZ-Handel nicht gleichzusetzen mit der GF von 1.200 m² gem. der Vermutungsregel des § 11 (3) Satz 3 BauNVO. Die GF von 1.200 m² (bzw. 800 m² VK) wurde ermittelt auf der Grundlage des Lebensmitteleinzelhandels. Bei z.B. Schmuck oder Kosmetik dürfte die Schwelle zur Großflächigkeit niedriger, bei Möbeln und Autos höher liegen.

Sonstige vorrangige Fachplanungen, die bei dieser Bebauungsplanänderung zu berücksichtigen sind, liegen nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

7 Planinhalte

Das Plangebiet erfasst drei Grundstücke mit unterschiedlichen Nutzungen. Es handelt sich um das Grundstück mit dem Mehrfamilienhaus Nr. 174/174A an der Bremer Straße, das unbebaute Grundstück hinter dem Mehrfamilienhaus und westlich angrenzend die Fläche des Kfz-Handels.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird ein Mischgebiet festgesetzt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Insgesamt ist im Plangebiet eine kompakte Bebauung geplant, die für den Bereich an der Bremer Straße städtebaulich angemessen ist. Straßenseitig ist die Fortsetzung der Bebauung mit 3 Vollgeschossen vorgesehen und rückwärtig 2 Vollgeschossen. Die Lage des Plangebietes und der geplanten Erschließung bietet sich ohnehin eine Südausrichtung der Gebäudestellung an. Dies ist auch an dem vorhandenen Mehrfamilienhaus abzulesen. Gesonderte Festsetzungen zum Klimaschutz sind nicht vorgesehen. Im Vollzug des Baugenehmigungsverfahrens sind die Anforderungen der NBauO und die Vorschriften der Wärmeschutzverordnung umzusetzen.

Das Grundstück Bremer Straße Nr. 174/174a ist mit einem dreigeschossigen Mehrfamilienhaus bestanden. Die Stellplätze bzw. Garagen liegen hinter dem Wohngebäude, sie sind über die westlich gelegene Zuwegung erschlossen. Die Zuwegung liegt auf dem Hinterliegergrundstück 74/5 und ist per Baulast gesichert. Für das Mehrfamilienhausgrundstück soll gemäß vorhandener Bebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 und 3 Vollgeschosse festgesetzt werden.

Für das unbebaute Grundstück sind Bebauungsvarianten mit einer Mehrfamilien- oder Reihenhausbebauung möglich. Bei einer Reihenhausbebauung werden voraussichtlich 6 Reihenhäuser entstehen. Bei einer Mehrfamilienhausbebauung sind hier 2 Wohngebäude mit bis zu 6 Wohnungen bei Wohnungsgrößen zwischen 60 und 75 m² möglich. Es werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 und zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die private Verkehrsfläche wird nicht für die Berechnung der GRZ herangezogen.

Auf dem Grundstück Bremer Straße Nr. 170 befinden sich im hinteren Teil die Gebäude der Kfz-Werkstatt mit Bürogebäude. Für diesen Grundstücksteil ist eine Grundflächenzahl von 0,6 sowie ein Vollgeschoss vorgesehen. Der straßenseitige Grundstücksteil stellt sich heute als Verkehrs- und Stellfläche dar. Hier

wäre in Zukunft eine Bebauung denkbar. Für diesen Bereich wird analog dem Mehrfamilienhausgrundstück eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 sowie drei Vollgeschossen festgesetzt.

Für das Plangebiet gilt die offene Bauweise.

7.3 Verkehrsflächen

Die Erschließung des unbebauten Grundstücks erfolgt über die bereits vorhandene Zuwegung des Mehrfamilienhauses Nr. 174/174A, sie ist auf 6,0 m bemessen. Sie wird um eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 22,0 m ergänzt. Die Erschließungsstraße wird als private Verkehrsfläche festgesetzt. Sie ist so dimensioniert dass sie den Anforderungen einer öffentlichen Erschließung entspricht und in der Lage ist, alle Funktionen einer öffentlichen Erschließung zu erfüllen.

An der Bremer Straße wird ein Standort für Abfallbehälter festgesetzt, denn eine Befahrung privater Erschließungsstraßen ist durch die ADG nicht vorgesehen, die Abfallgefäße sind daher an der Bremer Straße bereitzustellen (vgl. auch Kap. 9.4).

Die Hälfte der Bremer Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche mit in das Plangebiet einbezogen. Die private Zufahrt bereits heute von den Pkw's des Mehrfamilienhauses Bremer Straße Nr. 174/174A genutzt und hat sich ausreichend und verkehrssicher erwiesen. In der Praxis könnten sich Sichtbehinderungen durch die Belegung der öffentlichen Stellplätze entlang der Bremer Straße ergeben, dies wäre dann ggf. verkehrsrechtlich zu regeln.

7.4 Bäume

Im Bereich der Bremer Straße befinden sich drei größere Eichen, sie werden als zu erhalten festgesetzt.

7.5 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

Im Bebauungsplan werden Mischgebiete festgesetzt. Die Notwendigkeit zur generellen Steuerung des Einzelhandels wird hier nicht gesehen wie bereits in Kap. 6 erläutert wurde. Ein großflächiger Kfz-Handel ist nicht das Ziel der Planung, insofern ist die Festsetzung eines Sondergebietes nicht vorgesehen. Im Bebauungsplan werden die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente bei im Mischgebiet zulässigen Gewerbebetrieben auf 10 % der zulässigen Geschossfläche begrenzt.

Die Baugrenzen sind in 2 Bereiche unterteilt. Somit kann das rückwärtige Hauptgebäude des KFZ-Handels und Werkstatt bei Bedarf erweitert werden, die vordere Baufläche ermöglicht ein weiteres Hauptgebäude (mit etwa 400 m²-Grundfläche). Die Trennung der beiden Bereiche durch nicht überbaubare Fläche schafft eine klare Gliederung von vorderer und rückwärtiger Bebauung, auf die aus städtebaulichen Gründen nicht verzichtet werden soll.

7.6 Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

Die von Vergnügungsstätten ausgehenden negativen Auswirkungen sollen vermieden werden. Besondere Bedeutung bei der Bekämpfung der Spielsucht kommt dem Schutz von Kindern und Jugendlichen vor den Gefahren der Spielsucht zu. Der Kontakt mit Glücksspieleinrichtungen sowie dem zugehörigen Klientel sollte gerade im Umfeld von Wohngebieten möglichst vermieden werden. Durch den Druck von Betreibern, kleinere Spielhallen in die Mischgebiete zu bringen, ist auch für die Mischgebiete der Stadt ein Vorgehen erforderlich

Die Stadt Delmenhorst hat in verschiedenen Misch- und Gewerbegebieten bereits eine Zahl von Spielhallen genehmigt. Daraus folgt, dass eine Zulassungsnotwendigkeit für weitere Spielhallen nicht besteht, sie können also mittels Bebauungsplanfestsetzungen ausgeschlossen werden. Es ist ein allgemeines städtebauliches Ziel die Konzentration der Spielhallen auf verträgliche Standorte erreichen.

Für das Stadtgebiet sind die öffentlichkeitswirksamen Standorte an Hauptverkehrsstraßen regelmäßig für Spielhallen interessant. Diese Standorte sind für die Stadt Delmenhorst bezüglich Stadtbild, Schulwege, Nähe zu empfindlichen öffentlichen und privaten Einrichtungen bedeutend.

Aus den vorstehenden Gründen werden Vergnügungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen.

7.7 Immissionsschutz

Gewerbelärm

Der gegenwärtige Kfz-Handel ist von seinem Emissionsverhalten in einem Mischgebiet zulässig. Ergebnis der städtebaulichen Analyse ist, dass es sich bei den vorhandenen Gewerbebetrieben um den Verkauf von Kraftfahrzeugen und um einen KFZ-Reparaturbetrieb mit niedrighwelligen Reparaturarbeiten (keine Schlosser-, Metall-, Karosseriearbeiten) handelt. Es liegt ein Mischgebiet nach § 34 BauGB vor. Daraus ergibt sich bereits heute die Zulässigkeit eines mischgebietsverträglichen KFZ-Betriebes. Mit dem Bebauungsplan Nr. 360 wird diese gegebene Zulässigkeit festgesetzt. Bei Anwendung des § 34 und des zu-

künftigen Bebauungsplanes Nr. 360 bestehen für die Zulässigkeit des Betriebes somit die gleichen Bedingungen. Der Schutzanspruch ist bisher nach § 34 und zukünftig nach dem Bebauungsplan Nr. 360 gleich.

Somit ist die Nutzungsausübung des Gewerbebetriebes heute bereits eingeschränkt und nicht mit einer gewerblichen Nutzung im Gewerbegebiet vergleichbar. Das Emissionsverhalten des vorhandenen Betriebes wird bereits heute durch vorhandene Wohngebäude bestimmt und eingeschränkt. Da das gesamte Plangebiet als Mischgebiet festgesetzt wird, sind die entsprechenden Schutzwerte einzuhalten (vgl. auch Kap. 5). Städtebauliche Konflikte sind nicht erkennbar.

Verkehrslärm

Das Plangebiet ist von dem Verkehrslärm der Bremer Straße und insbesondere von der weiter nördlich verlaufenden Bahnstrecke Oldenburg – Bremen belastet. Daher wurden die Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet untersucht (Immissionsprognose - Bebauungsplan Nr. 360 Bremer Straße 170 – 174 der Stadt Delmenhorst – Verkehrslärm, 23.01.2017, lux planung Oldenburg)

Bei der Bahnstrecke wurden die vorliegenden Daten der DB in Bezug auf die Güterzüge um die Prognosesteigerung gemäß der Lärmaktionsplanung der Stadt Delmenhorst erhöht.

Im Ergebnis ist eine erhebliche Belastung des Plangebietes v.a. nachts zu verzeichnen. An den bahnabgewandten Fassaden, d.h. bei den Freiräumen des Neubaubereiches können die Orientierungswerte tags weitgehend eingehalten werden.

Im bahnseitigen Bereich des Plangebietes können die geforderten Innenpegel von 30 dB(A) nachts mit normaler Lüftung (gekippte Fenster) nicht erreicht werden. Daher werden im Bebauungsplan hierzu Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt.

Da die Nachtwerte der Beurteilungspegel über den Tagwerten liegen ist bei den Lärmpegelbereiche eine Erhöhung um 3 Stufen gegenüber der Darstellung in der Rasterlärmkarte „Lärmpegelbereiche DIN 4109“ (Schallgutachten) für den Bebauungsplan erforderlich. Es werden daher die Lärmpegelbereiche V und VI festgesetzt, an der Bremer Straße der Lärmpegelbereich IV. Im Baugenehmigungsverfahren ist für die jeweiligen Fassaden nachzuweisen, welche Lärmpegelbereiche zutreffen. Bei den von den Verkehrsachsen abgewandten Seiten dürften sich deutlich geringere Lärmpegelbereiche ergeben.

Mit den umfangreichen Schallschutzmaßnahmen für die Wohngebäude und die Freibereiche wie Terrassen und Balkone wird ein gesundes Wohnen gewähr-

leistet. Bei Umsetzung der baulichen Schallschutzmaßnahmen können die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau für Mischgebiete in den Wohn- und Aufenthaltsbereichen eingehalten werden.

8 Umweltprüfung

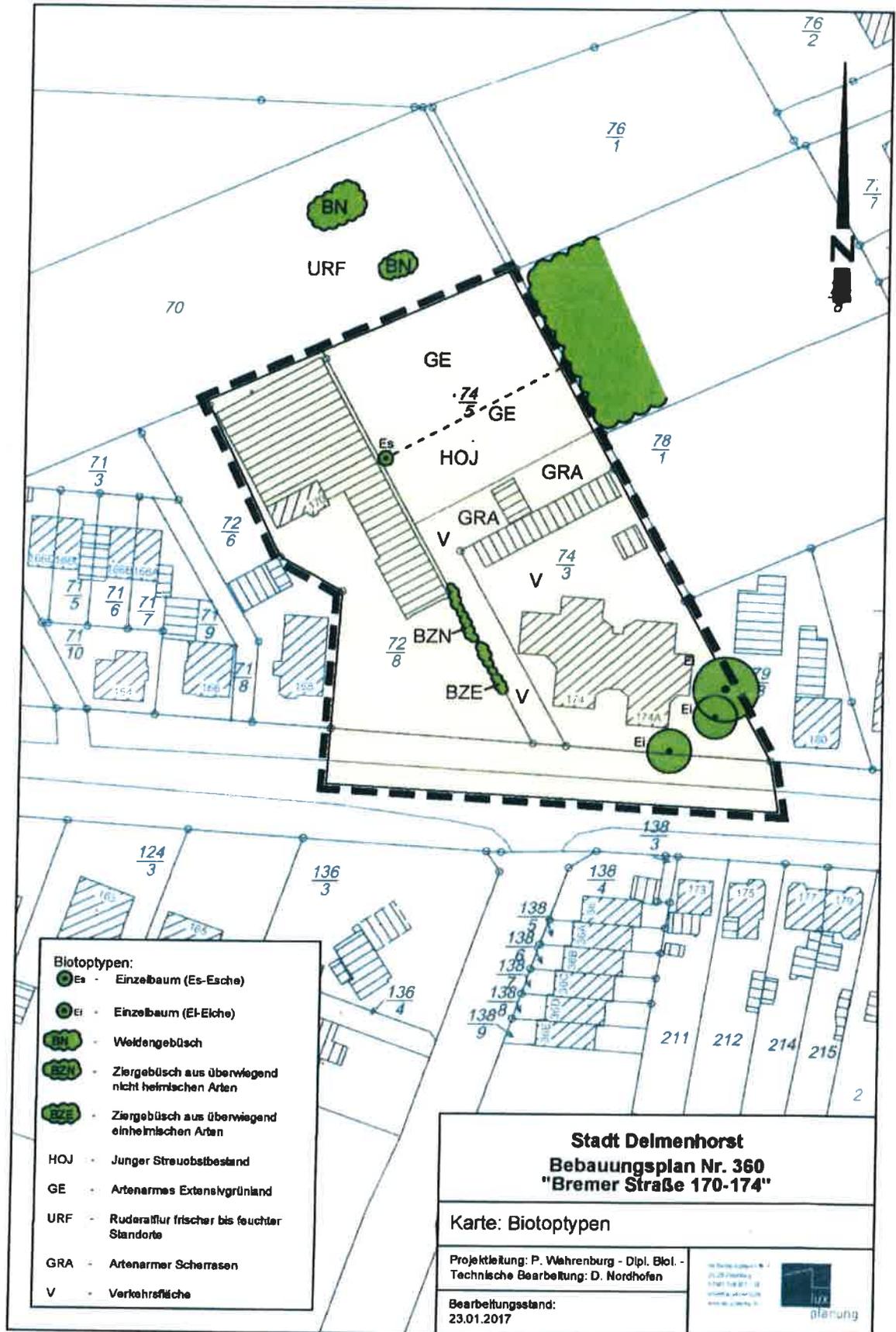
8.1 Umweltauswirkungen

Beim Plangebiet handelt es sich um einen Bereich, der derzeit als im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 Baugesetzbuch zu bewerten ist. Der Bereich ist bereits in Teilen bebaut und stellt sich als Mischgebiet dar. Der Grad, der durch Innenverdichtung hinzukommenden neuen Nutzern und Versiegelungen fällt in Anbetracht der vorherrschenden Situation gering aus, erhebliche Umweltauswirkungen sind hierdurch nicht zu erwarten.

Aufgrund der Regelungen des § 13a BauGB gelten überdies Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

8.2 Biotopkartierung

Im Mai 2015 wurde im Plangebiet eine Geländebegehung mit dem Ziel einer Erfassung und Bewertung der Belange von Natur und Landschaft durchgeführt. Die vorliegenden Biotoptypen wurden nach dem Kartierschlüssel des NLWKN (Drachenfels, O. von, 2011) erfasst und sind in der Karte „Biotoptypen“ dargestellt.



Die Freifläche auf dem Hinterliegergrundstück 74/5 grenzt nördlich an ein Mehrfamilienhaus mit Garagen als Nebenanlagen an. Die versiegelte Zufahrt wird

von Ziergehölzen (Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Arten – BZN) und den einheimischen Gehölzen (Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Arten – BZE) Hasel und Esche gesäumt. Der Bereich mit den Garagen besteht aus artenarmem Scherrasen (GRA), z.T. geschottert und mit lückiger Vegetation.

Östlich grenzt ein ausgedehnter Gehölzbestand (Rotbuche, Birke, Weide) sowie nördlich eine mäßig artenreiche Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte (URF) mit überwiegend Brennnessel und Goldrute sowie einigen Einzelgehölzen (überwiegend Silberweide) und an.

Die Freifläche des Plangebietes besteht im südlichen Teilbereich aus einem kleinen, (Apfel) mit einzelnen Stauden und kleinen Ziersträuchern sowie einer extensiv unterhaltenen Mähwiese (Artenarmes Extensivgrünland – GE) mit allgemein verbreiteten Pflanzenarten. Sehr vereinzelt findet sich als Feuchtezeiger die Knäuelbinse.

Die Grünlandfläche einschließlich des kleinen Streuobstbestandes, die den überwiegenden Teil des Plangebietes ausmachen, zeichnen sich durch eine mäßige Nutzungsintensität aus und sind hinsichtlich ihrer Arten- und Strukturvielfalt eingeschränkt ausgeprägt. Nach der „Einstufung der Biotoptypen“ (Drahenfels, O. von, 2012) sind sie von mittlerer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz (Wertstufe III – von allgemeiner Bedeutung).

Insofern ist davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Belange durch die Plangebiet nicht berührt werden.

9 Belange der Ver- und Entsorgung

9.1 Oberflächenwasser

Für das noch unbebaute Flurstücks 74/5 ist der Nachweis zur gedrosselten Oberflächenentwässerung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen. Als technische Lösung ist ein Stauraumkanal innerhalb der privaten Verkehrsfläche bzw. auf dem sonstigen Flurstück vorgesehen. Auf den Bebauungsplan hat das keine Auswirkungen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung sind die technischen Anforderungen des Ochtumverbandes zu beachten und entsprechen abzustimmen.

9.2 Schmutzwasser

Das Plangebiet ist bereits an den SWK in der Bremer Straße angeschlossen. Über die privaten Verkehrsfläche wird für den rückwärtigen Bereich eine zusätzliche Anschlussleitung hergestellt werden.

9.3 Versorgungsleitungen

Im nördlichen Gehweg der Bremer Straße verläuft eine Gasleitung, die Erdgasversorgung ist gesichert. Im nördlichen Gehweg der Bremer Straße verläuft eine Trinkwasserleitung, die Trinkwasserversorgung ist gesichert.

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsanlagen zur Stromversorgung und zur Telekommunikationsversorgung. Grundsätzlich ist die Erschließung hier gesichert.

9.4 Abfallentsorgung

Eine Befahrung der privaten Erschließungsstraße ist durch die ADG nicht gegeben und die Abfallgefäße sind an der Bremer Straße bereitzustellen.

Der Eigentümer kann allerdings auf privatrechtlichem Wege eine Vereinbarung mit der ADG zur Abholung der Abfallgefäße (und auch z.B. des Sperrmülls) über die private Erschließungsstraße für das hintere Grundstück treffen. Die Wendeanlage ist mit einem Durchmesser von 22 m ausreichend dimensioniert.

9.5 Feuerwehr

Im Bebauungsplan werden die Anforderungen an die Fahrbahnbreiten und die Wendeanlage eingehalten. Die Wendeanlage ist mit einem Durchmesser von 22 m ausgelegt, sodass hier für den 2. Rettungsweg gemäß NBauO ausreichend Platz für ein Hubrettungsgerät vorgehalten wird.

Die Löschwasserversorgung ist sicherzustellen, dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

9.6 Kampfmittelfunde

Die Luftbilddauswertung hat ergeben, dass keine Bombardierungen innerhalb des Planbereiches vorliegen bzw. erkennbar sind.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst umgehend zu benachrichtigen.

10 **Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) BauGB**

Nach § 1 (5) BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Insbesondere sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes wird dieser Anforderung Rechnung getragen.

11 **Abwägung der privaten und öffentlichen Belange nach § 1 (7) BauGB**

Die Ermittlung der abwägungsrelevanten Sachverhalte und die Einstellung in den Abwägungsprozess erfolgt durch den Beteiligungsprozess der sich betroffenen fühlenden Bürgerinnen und Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die privaten und öffentlichen Belange sind gemäß § 1 (7) BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

12 **Städtebauliche Daten**

Plangebietsgröße	0,82 ha
Mischgebiete	0,64 ha
Private Straßenverkehrsfläche	0,08 ha
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Bremer Straße)	0,10 ha

13

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	15.04.2015
Frühzeitige Information der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4(1) BauGB	21.09. bis 12.10.2016
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB	21.02. bis 22.03.2017
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	21.06.2017

Delmenhorst, den *12.10.2017*

Stadt Delmenhorst

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag



F. Brünjes
Fachbereichsleiter

Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag



U. Ihm
Fachdienstleiter

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Delmenhorst

Oldenburg, den 19.05.2017



Dipl.-Ing. M. Lux

Ergänzung zum Verfahren

Erneuter Satzungsbeschluss
(mit rückwirkender Inkraftsetzung zum 23.10.2017 gemäß § 214 (4) BauGB)

19.05.2020

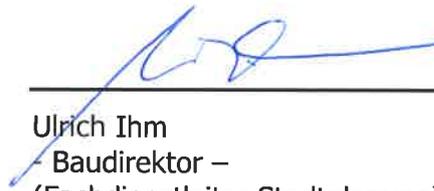
Delmenhorst, den



Fritz Brünjes
(Fachbereichsleiter Planen, Bauen,
Umweltschutz, Landwirtschaft und
Verkehr)

Delmenhorst, den

22.07.2020



Ulrich Ihm
Baudirektor –
(Fachdienstleiter Stadtplanung)