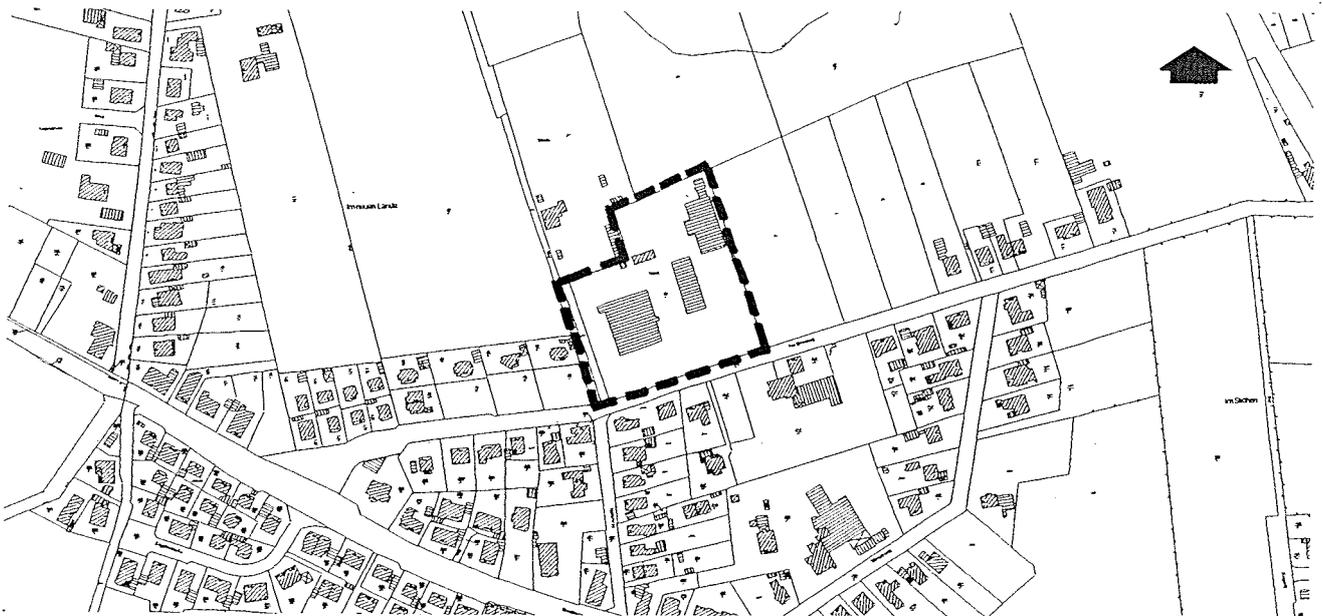


**Bebauungsplan Nr. 289
„Ehemalige Ziegelei Am Dwoberg“**

mit örtlichen Bauvorschriften

für den Bereich der Flurstücke 28 und 29/1 der Flur 2 an der
Nordwestseite der Straße Am Dwoberg

Übersichtsplan M. 1:5000



Rechtskraft am 07.03.2002

Bearbeitet: PlanWerkStadt
Dipl. Ing. G. Clemens
Clausthaler Straße 29
28205 Bremen

Stadt Delmenhorst

Bebauungsplan Nr. 289
"Ehemalige Ziegelei Am Dwoberg"
mit Örtlichen Bauvorschriften

Begründung

Verfahrensstand: Satzungsbeschluß

aufgestellt von: Plan Werk Stadt
Bremen, am 12.03.2001
ergänzt: 16.08.2001

Inhaltsverzeichnis

I. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 289

- 1.1 Anlaß
- 1.2 Plangebiet
- 1.3 Verfahrensstand
2. Planungsgrundlagen
 - 2.1 Raumordnerische Vorgaben
 - 2.2 Flächennutzungsplan
 - 2.3 Bodengutachten
3. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation
4. Planungsziele - Städtebauliches Konzept
5. Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - 5.1 Allgemeine Wohngebiete
 - 5.2 Private und öffentliche Grünflächen
 - 5.3 Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
6. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege
7. Ver- und Entsorgung
8. Flächenübersicht
9. Durchführung, Kosten, Finanzierung
10. Kampfmittel aus dem II. Weltkrieg, Hinweise

II. Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

Anlagen:

1. Plan – Bestandsanalyse
2. Vorher- / Nachher – Bewertung
3. Bewertung der Biotoptypen (Bestandsplan)
4. Bewertung der Biotoptypen (Entwurfsplan)

I. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 289

1.1 Anlaß

Das rd. 12.000 m² große Grundstück der ehemaligen Ziegelei nordwestlich der Straße 'Am Dwoberg' im Ortsteil Ströhen-Dwoberg soll über einen privaten Investor als Wohngebiet entwickelt und somit revitalisiert werden. Auf dem z.Zt. restgenutzten Grundstück sollen nach Abbruch der bestehenden Gebäude und Schuppen sowie nach dem Abtrag der künstlichen Überformungen durch den Bauschutteintrag im Gelände Wohnbaugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser entstehen.

Damit kann die bestehende Nachfrage nach Wohnraum im Nordwesten der Stadt befriedigt werden.

1.2 Plangebiet

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Delmenhorst Flur 2 und umfaßt das Flurstück 29/1 (ehemaliges Fabrikgelände einschließlich des östlichen Randweges), sowie das Flurstück 28 (westlicher Randweg zur Erschließung des Flurstückes 27).

1.3 Verfahrensstand

Der Rat der Stadt Delmenhorst hat am 22.02.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 289 beschlossen. Grundlage des Beschlusses war ein städtebauliches Konzept für eine Bebauung mit 18 Wohneinheiten in Form von Doppel- und Einzelhäusern.

Vom 09.03. bis 30.03.2000 wurde den Bürgern im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, sowie vom 09.03. bis 25.04.2000 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Aufgrund der eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden als wesentliche Änderungen der Planung eine Spielplatzfläche ausgewiesen, eine Eingriffsbilanzierung vorgenommen, sowie das Plangebiet als Verdachtsfläche für Altlasten (Kampfmittel und Bodenverunreinigungen) gekennzeichnet.

Der Rat der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 27.02.2001 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Die Planung hat vom 26.03. bis 26.04. 2001 öffentlich ausgelegt. Aufgrund der eingegangenen Anregungen und Hinweise wurde der Entwurf in folgenden Punkten geändert:

- die zulässigen First- und Traufhöhen wurden auf 9,0 bzw. 4,0 m reduziert sowie zusätzlich die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse mit 1 Vollgeschoß festgesetzt,
- im Einfahrtsbereich der Planstraße A wurde die Straßenverkehrsfläche für die Unterbringung einer Transformatorenstation um 3 m verbreitert,
- die Festsetzungen zur Pflanzung der Straßenbäume wurde um Angaben zur Größe der Baumscheiben ergänzt (TF 8.1 und 8.2)

- der Gehölzbestand entlang der Straße am Dwoberg wurde als nach § 33 NNatG geschützte Wallhecke gekennzeichnet,
- die Begründung und die Anlagen zur Begründung wurden hinsichtlich der Eingriffsbilanzierung sowie redaktionell überarbeitet.

Mit den vorgenommenen Änderungen ergibt sich keine grundlegende Änderung der Planung.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Raumordnerische Vorgaben

Nach dem LROP kommt dem Mittelzentrum Delmenhorst u.a. die Aufgabe der Entwicklung von Wohnstätten, - auch über den eigenen Bedarf hinaus -, zu.

Diese Aufgabenzuordnung wird durch die anhaltenden Bevölkerungszuwächse in den 90'iger Jahren untermauert. Die Hauptzuwächse sind in den nördlichen Stadtbereichen zu verzeichnen.

Mit der Planung wird der Raumordnungszielsetzung entsprochen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der bisher gültige Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Plangebiets eine Mischbaufläche dar. Diese inselhafte Darstellung soll im Parallelverfahren - F-Planänderung Teilabschnitt 66 - in eine Wohnbaufläche umgewandelt werden, so daß 'Am Dwoberg' schließlich beidseitig Wohnbauflächen dargestellt sind.

Die Nutzung der Fläche soll durch die Planung in die umliegenden Flächennutzungen eingebunden werden.

2.3 Bodengutachten

Aufgrund der bewegten Geschichte des Geländes primär als Ziegelei von 1880 bis zur Totalzerstörung 1942, dann nach Verteilung des Bauschuttes als Fabrikgelände zur Fertigung von Betonwerkstoffen sowie der nachfolgenden provisorischen Nutzungen (Kfz, Stahl, Lagerungen verschiedener Art) wurde vom Investor eine Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung bzgl. Bodenkontaminationen und Grundwasserverschmutzungen in Auftrag gegeben (*Basisgutachten für das Grundstück der ehemaligen Ziegelei in Delmenhorst, Dipl.-Ing. Hans-Dieter Jacobs vom 12.5.1995*). Dabei sollte auch die grundsätzliche Eignung des Grundstücks für eine Wohnnutzung vorab ermittelt werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand liegt demnach **keine Gefährdung der Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Grundwasser** vor, so daß als künftige Nutzung "Wohnen" in Frage kommen kann, bzw. evtl. Belastungen des Bodens durch Sanierungsmaßnahmen beseitigt werden können.

Nach Freilegung des Geländes wird diese Untersuchung insbesondere für die Hallenbereiche ergänzt und ggf. entsprechende Maßnahmen in Absprache mit dem städtischen Fachamt durchgeführt werden.

3. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation (siehe Anlage 1)

Das rd. 12.000 m² große Gelände der ehemaligen Ziegelei ist heute durch **Restnutzungen** (Schrottplatz, Kfz-Verwertung mit Büro- und Wohnhaus, Lagerplatz für sporadisch benötigte Baumaschinen, Tiefbaumaterialien und diverse Abfallstoffe etc.) geprägt.

Infolge der Aufschüttungen (Verteilung des Ziegeleischuttes nach der Kriegszerstörung) wirkt das Gelände heute künstlich überformt (zusätzlich in der Geländehöhenlage begründet). Auf dem Grundstück stehen 3 großdimensionierte Gewerbehallen mit Firsthöhen bis zu 10,5 m und Traufhöhen bis 7,5 m Höhe. Der Abriß der Hallen hat bereits begonnen. Zusätzlich sind weite Teile des Plangebietes durch Fahr- und Lagerflächen versiegelt. Am südlichen Rand entlang der Straße 'Am Dwoberg' befindet sich eine prägnante erhaltenswerte Baumreihe.

Überwiegend entlang der Nordgrenzen gibt es sporadisch Gehölzaufwuchs.

Die gesamte Situation im Plangebiet kann aufgrund wechselnder Nutzungen und insbesondere aufgrund der sich damit einstellenden unregelmäßigen Ablagerungen und Anhäufungen von Abfallstoffen als städtebaulicher Mißstand gewertet werden.

Der im Osten des Plangebiets liegende Weg muß als Erschließung des im Norden angrenzenden Grünlandes auch langfristig nutzbar bleiben. Auf der Westseite wird über einen Weg (Flurstück 28) das Anliegergrundstück 'Am Dwoberg' Nr.4 (Flurstück. 27) erschlossen. Ein westlich an das Plangebiet angrenzender parallel verlaufender Weg ist durch eine Pollerreihe abgetrennt und führt zu den Anlagen des Angelvereins im Norden.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestellen 'Riehenweg' (Regionalbuslinie 220) und 'Töpferweg' (Stadtbuslinie 203). Damit hat das Plangebiet eine ÖPNV-Anbindung an das Stadtzentrum.

An das Plangebiet **angrenzende Nutzungen** sind im Westen entlang der Straße 'Am Dwoberg' neue Wohnbebauung sowie ein (Mais-)Acker, ein Grundstück im Charakter einer Kleinsiedlungsbebauung mit Nebengebäuden sowie Teichen im Nordwesten (Fischteiche; ehemals Tongruben), Grünland im Nordosten, ein Getreidefeld im Osten sowie ländlich geprägte Wohnsiedlungsbereiche südlich der Straße 'Am Dwoberg' (Einfamilienhausbebauungen mit relativ großen Gartengrundstücken, I- geschossig, Entstehungszeitpunkt 1900 bis 1960).

Durch den Abstand von rd. 400 m und die ca. 5 m tiefere Geländelage der Eisenbahnstrecke Bremen-Oldenburg sind die von der Bahn ausgehenden Emissionen unproblematisch für eine Wohnnutzung im Plangebiet.

Für das Plangebiet wurde zum Zweck einer **freiraumplanerischen Bewertung** eine Erfassung und Bewertung der Biotoptypen gemäß Kartierschlüssel der 'Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung' (Hrsg. Niedersächsischer Städtetag 1996) vorgenommen (siehe Anlage 1 und 3).

Demnach ist das Plangebiet mit ca. 8500 m² zu rd. 70 % durch Gebäude, Fahr- und Lagerflächen versiegelt (Biotoptyp 13.3 versiegelte Flächen). Der Untergrund ist in diesen Bereichen durch i. d. R. Bauschutteinträge in einer Mächtigkeit von 0,4 - 1,3 m stark verdichtet. Nur in extensiver genutzten Teilbereichen der Fahr- und Lagerflächen gibt es kleinteilig zwischen Ablagerungen von Baustoffen, Schutt u.ä. vereinzelt Ruderalaufwüchse und einige

Gehölze (Holunder). Aufgrund der starken Störungen mit Ablagerungen und Bodeneinträgen werden diese Bereiche jedoch wie die sonstigen Versiegelungen mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt eingestuft.

In den Randbereichen befinden sich vereinzelt Ruderalfluren (Biotoptyp 11.1) mit teilweise dichterem Aufwuchs z.B. von Rainfarn, Beifuß sowie einigen Gehölzen. Teilweise dominieren Grasbestände z.B. im Bereich des östlichen Randweges. Der überwiegende Teil der Flächen ist ebenfalls mit Altablagerungen, Schrott, Schutt u.ä. durchsetzt bzw. wird als Lagerfläche genutzt. Der Untergrund ist stark verdichtet und mit Bauschutt aufgefüllt. Aus diesen Gründen sind diese Ruderalbereiche mit eingeschränkter Wertigkeit zu beurteilen.

Entlang der nördlichen Grenzen befinden sich Bereiche mit Ruderalgebüsch (Biotoptyp 2.8) der Arten Holunder, Sandbirke, Salweide, Haselnuß, Ahorn und Eiche. Inwieweit Teile davon erhalten werden können, kann erst nach Abschluß der Bodensanierung bestimmt werden.

An der Straße 'Am Dwoberg' am südlichen Plangebietsrand befinden sich Altbaumbestände (i.d.R. Eichen, 1 Linde, 1 Kastanie) mit artenreichen Unterbewuchs, die aus Gründen des Ortsbildes sowie als Lebensraum für Kleinsäuger zu erhalten sind. Die Baumreihe wird als Wallhecke (Biotoptyp 2.9) bewertet, die nach § 33 NNatG zu erhalten ist.

Im Umfeld des Plangebietes wurden Fledermäuse (Zwerg- und Breitmaulfledermäuse) beim Jagdflug festgestellt (*Schreiben des Gutachterbüros Meyer & Rahmel vom 15.10.96*). Die tatsächliche Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum bzw. Jagdgebiet ist jedoch zu relativieren, da die Fledermaussituation im Plangebiet nur ganz grob im Rahmen der Stadtkartierung erfaßt wurde und eine Untersuchung nur auf das Plangebiet bezogen nicht sinnvoll ist. Da die Stadtrandlage im wesentlichen ausschlaggebend für das Auftreten der Fledermäuse ist, kann man in der Abwägung davon ausgehen, daß Ausweichbereiche vorhanden sind, weil insgesamt die Plangebietsfläche sehr klein ist.

Sonstige '**Arten und Lebensgemeinschaften**' mit besonderem Schutzstatus sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Hinsichtlich der weiteren Schutzgüter bestehen keine besonderen Schutzbedarfe. Für die Schutzgüter '**Boden**', '**Wasserhaushalt**' und '**Klima/Luft**' ergeben sich vor allem aufgrund der starken Versiegelungen des Plangebietes erhebliche Beeinträchtigungen. Die Bodenfunktionen und der Wasserhaushalt sind größtenteils gestört. Es treten Temperaturextreme u. a. mit starker Aufheizung bei Sonneneinstrahlung auf.

Das '**Landschaftsbild**' ist durch großdimensionierte Gewerbehallen, ungeordnete Baustoff- und Schrottablagerungen sowie mangelhafter Randeinbindung insbesondere entlang der östlich Plangebietsgrenze beeinträchtigt.

4. Planungsziele / Städtebauliches Konzept

Für die Aufstellung des B-Plans Nr. 289 sind die folgenden **Planungsziele** zu nennen:

- Revitalisierung des restgenutzten Grundstückes
- Adäquate Nutzung als eingebundenes, in die Umgebung eingebettetes Wohnquartier mit Einzel- und Doppelhausbebauungen zur Deckung von Wohnungsbedarfen
- Schonende Inanspruchnahme und Aufwertung des Bodens durch Entsiegelungsmaßnahmen
- Erhaltung des ländlichen Charakters der Straße 'Am Dwoberg'
- Anlage eines quartiersbezogenen Spielplatzes

Auf der Grundlage dieser Ziele und der örtlichen Situation wurde ein **Städtebauliches Konzept** entwickelt. Demnach sind nach der primären Entsiegelung durch Abriss der Hallen und Schuppen sowie Beseitigung von Oberflächenbefestigungen und Auskoffierung der beeinträchtigten Bereiche (Bauschutt, Reststoffe) im Plangebiet 6 freistehende Einfamilienhäuser und 6 Doppelhäuser geplant. Von den Kronentraufen des Altbaumbestandes ist ein Abstand der Bebauung von in der Regel 5 m eingehalten.

Als Erschließungssystem ist eine orthogonale Ringerschließung von der Straße 'Am Dwoberg' ausgehend geplant. Die Planstraße ist für den Begegnungsfall Pkw /Lkw dimensioniert. Vorgesehen ist eine gemischte Verkehrsfläche mit einer mittig angeordneten befestigten Fahrbahn und seitlichen Banketten. Der östliche Randweg wird als Zufahrt für die Grünlandfläche im Norden erhalten. Er wird über einen Fußweg an die Ringstraße angebunden und kann somit Naherholungsfunktionen übernehmen.

Im nördlichen Teil des Plangebietes ist ein auf das Plangebiet bezogener Spielplatz von rd. 460 m² Fläche geplant. Zur Randeinbindung des Gebiets sind neben der Erhaltung der gealterten Gehölzbestände 'Am Dwoberg' am östlichen Rand freiwachsende Hecken mit einzelnen Hochstämmen und am westlichen Rand Straßenbäume geplant.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß den Planungszielen und dem städtebaulichen Konzept werden die Flächen des Plangebietes differenziert als Allgemeine Wohngebiete, Öffentliche Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Private Grünflächen und Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung 'Spielplatz' festgesetzt.

5.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Für die **Art der Nutzung** werden 'Allgemeine Wohngebiete' WA festgesetzt. Die in § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind aufgrund ihrer Flächenintensität bzw. ihres Störungspotenzials ausgeschlossen (TF Nr. 1).

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird über die Grundflächenzahl (**GRZ**) von 0,25 für Einzel- und Doppelhäuser geregelt. Diese Ausnutzungen sind gemäß § 19 BauNVO bis zu maximal 50 % für Garagen und Stellplätze mit Zufahrten überschreitbar. Damit ergeben sich insgesamt ausreichende Baumöglichkeiten für Einzel- und Doppelhäuser auf den vorgesehenen Baugrundstücken.

Die **höchstzulässige Zahl der Wohnungen** je Grundstück wird mit 1 festgesetzt; bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit zulässig (TF Nr. 2). Damit soll zur Sicherung der Wohnqualität eine übermäßige Ausnutzung des Wohngebietes verhindert werden.

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit sollen Störungen der rückwärtigen Gartenzonen und übermäßige Versiegelungen durch lange Zufahrten vermieden werden. (TF Nr. 3.1).

Auf den in der Planzeichnung eingetragenen Flächen für Stellplätze sind zum Schutz der Wurzelbereiche der Bäume entlang der Straße 'Am Dwoberg' nur wasserdurchlässige Bauweisen zulässig (TF Nr. 3.2).

Nebenanlagen werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf eine maximale Grundfläche von 15 qm begrenzt (TF Nr. 3.3). Damit soll eine übermäßige Versiegelung in den Gartenbereichen mit nachteiligen Effekten für den Bodenhaushalt vermieden werden.

In den WA-Gebieten werden **Mindestgrundstücksgrößen** jeweils für Einzelhaus- und Doppelhausgrundstücke von 570 qm bzw. 420 qm festgesetzt (TF Nr. 4). Damit soll einer zu starken Verdichtung im Plangebiet entgegengewirkt und die Wohnqualität auf den Grundstücken durch ausreichend große Freiräume gesichert werden.

Zur baulichen Ausnutzung ist eine **Bauhöhenfestsetzung** mit der maximalen Firsthöhe von 9,0 m und den max. Traufhöhen von 4,0 m vorgesehen (TF Nr. 5). Zusätzlich wird die **Zahl der Vollgeschosse** mit 1 Vollgeschoß als Höchstfestsetzung festgesetzt. Diese Regelungen sollen zu einer in diesem Bereich ortstypischen I-geschossigen Bauform führen.

Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes und damit zur Einbindung des Plangebietes in die bestehende Siedlungsrandsituation, sowie zur Abgrenzung von öffentlichen und privaten Bereichen werden **Bepflanzungen auf den Baugrundstücken** festgesetzt.

Entlang des Ost- und Nordrandes sind auf den dortigen Baugrundstücken **Pflanzstreifen (a)** mit standortgerechten Gehölzen und einem Mindestanteil an eingestreuten höherwachsenden Bäumen anzulegen (TF Nr. 6.2).

Als wirksame Abgrenzung und damit zum Schutz der privaten Gartenzonen werden entlang Grundstücksseiten der Baugrundstücken an den öffentlichen Verkehrsflächen Planstraße C und dem Fuß- und Radweg (F + R II) **Pflanzstreifen (b)** mit standortgerechten Gehölzen festgesetzt. Für diese Zwecke bieten sich insbesondere platzsparende geschnittene Hecken an (TF Nr. 6.3).

Desweiteren ist jedes Baugrundstück auf mindestens **10 % der Fläche mit standortgerechten Laubgehölzen** der Gehölzlisten zu bepflanzen, wobei festgesetzte Bepflanzungstreifen und Heckeneinfriedungen angerechnet werden können. Mit dieser Festsetzung soll eine für den Naturhaushalt sinnvolle Ausstattung des Plangebietes mit standortgerechten Gehölzen insbesondere als Lebensraum für die heimische Tierwelt erreicht werden (TF Nr. 6.1).

Damit eine zeitnahe Realisierung der Pflanzmaßnahmen gewährleistet ist, wird die TF Nr. 6.4 getroffen.

Zum **Schutz der Wurzelbereiche** von zu erhaltenden Gehölzen wird in einer Breite von 5 m entlang der Privaten Grünfläche eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, in der Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig sind (TF Nr. 7.2).

5.2 Private und öffentliche Grünflächen

Entlang der Straße 'Am Dwoberg' wird zum Erhalt der ortsbildprägenden Wallhecke ein 5 m breiter Streifen als private Grünfläche festgesetzt. Die Flächen sollen den an die Wallhecke angrenzenden Baugrundstücken zugeordnet werden. Im Bereich der Grünfläche sind die eingetragenen Laubbäume sowie die sonstigen Gehölze dauerhaft zu erhalten (TF Nr. 7.1). Der nähere Bereich der Wallhecken wird als 'Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes: Wallhecke' gekennzeichnet und per nachrichtlichen Hinweis auf die Schutzbestimmungen gemäß § 33 NNatG verwiesen.

Nördlich der Planstraße C wird ein auf das Plangebiet bezogener Spielplatz als 'Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Spielplatz' festgesetzt. Als wirksame Abgrenzung und zum Schutz der angrenzenden privaten Gartenflächen ist an der Ostseite ein Pflanzstreifen festgesetzt (TF Nr. 6.3).

5.3 Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Für die Erschließung des Plangebietes ist eine Ringstraße mit entsprechend ihren Funktionen unterschiedlich breiten Straßenabschnitte festgesetzt.

Die Planstraße A wird aufgrund von beidseitig angeordneten Baugrundstücken sowie unterzubringenden Parkplätzen und Bäumen mit 8 m Breite festgesetzt. Die Fahrbahnbreite ist mit 4,5 m vorgesehen. Für den seltenen Begegnungsfall Pkw/Lkw (Müllfahrzeug) ist ein Ausweichen auf den Randstreifen möglich. Entlang der Westseite sind mindestens 4 Parkplätze anzulegen und 6 Eßbare Ebereschen auf mindestens 2 x 2 m großen versickerungsoffenen Baumscheiben zu pflanzen (TF Nr. 8.1). Die genaue Lage ist im Rahmen der Ausführungsplanung unter Berücksichtigung der erforderlichen Grundstückszufahrten festzulegen.

Die Grundstücke des nördlichen WA-Gebietes werden über einen 5 m breiten Stichweg erschlossen.

Die Planstraße B wird aufgrund nur einseitig angeordneten Baugrundstücken mit 6 m Breite festgesetzt. Zur landschaftlichen Einbindung der Plangebietes ist an der Westseite eine Reihe

mit Eßbaren Ebereschen auf mindestens 2 x 2 m großen versickerungsoffenen Baumscheiben anzupflanzen (TF Nr. 8.2).

Die Planstraße C wird mit 5 m Breite festgesetzt.

Weitere Regelungen zur Straßenbepflanzung hinsichtlich einer zeitnahen Realisierung werden im Erschließungsvertrag getroffen.

Der östliche Randweg soll weiterhin für den landwirtschaftlichen Verkehr zur Verfügung stehen und wird daher als 'Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radverkehr und Landwirtschaftlicher Verkehr' (F + R+LW) festgesetzt. Das Verbindungsstück zur Planstraße A dient allein dem Fuß- und Radverkehr und wird als 'Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (F + R)' festgesetzt. Die Oberflächen sind aufgrund der untergeordneten Bedeutung und zur Vermeidung von Bodenversiegelungen jeweils versickerungsoffen anzulegen. (TF Nr. 8.3).

6. Belange von Natur und Landschaft

Der heute entsprechend der FNP-Darstellung als Mischbaufläche bebaute, genutzte und überwiegend versiegelte Bereich wird zukünftig als Wohngebiet genutzt werden. Die anzutreffende Naturausstattung im Plangebiet ist überwiegend das Ergebnis der nachgelassenen Nutzungen. Mit der Revitalisierung der Fläche wird eine Beanspruchung von bisher unbebauten Flächen in Delmenhorst vermieden. Gleichzeitig werden vorhandene Erschließungsmöglichkeiten von der Straße 'Am Dwoberg' genutzt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, sondern bestehende Beeinträchtigungen für die Schutzgüter zurückgenommen. Zudem wird mit der Planung eine im Sinne insbesondere der Schutzgüter 'Boden' und 'Wasser' erforderliche Bodensanierung erst ermöglicht. Die Fläche ist somit in mehrfacher Hinsicht für die geplante Wohnnutzung geeignet.

Für das Schutzgut '**Arten- und Lebensgemeinschaften**' ergeben sich deutliche Verbesserungen, durch die mit den Entsiegelungen entstehenden umfangreichen Vegetationsanteile im Plangebiet. Mit den festgesetzten Pflanzungen wird ein Mindestanteil an heimischen Laubbäumen bzw. Gehölzen gewährleistet. Der Verlust von Ruderalflur geringerer Wertigkeit, von Ruderalgebüsch sowie eines Abschnittes der Wallhecke in einem Bereich ohne ausgeprägten Gehölzaufwuchs wird durch Bepflanzungen von Hausgartenflächen und durch Grundstückseinfassungen (Pflanzstreifen) ausgeglichen. Hinsichtlich der Nutzung des Plangebietes als Jagdgebiet für Fledermäuse kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der Kleinheit des Gebietes Ausweichmöglichkeiten für die Fledermäuse bestehen.

Die '**Boden**'funktionen werden durch die vorzunehmende Entsiegelung und Schadstoffsanierung erheblich verbessert bzw. wieder hergestellt.

Für das Schutzgut '**Wasser/Grundwasser**' ergeben sich mit der vorgesehenen Bodensanierung Reduzierungen von Schadstoffeintragsrisiken.

Hinsichtlich des Schutzgutes '**Klima/Luft**' ist mit der umfangreichen Erhöhung des Anteils unversiegelter Flächen einschließlich Bepflanzungen (Straßenbäume, Gartenbepflanzungen) von deutlich geringeren Aufheizungseffekten gegenüber dem Bestandszustand auszugehen.

Für das '**Landschaftsbild**' ergeben sich Aufwertungen durch den Abriss der Gewerbehallen und die Neuanpflanzung von Laubbäumen, insbesondere entlang des östlichen Siedlungsrandes. Die prägende Wallhecke bleibt in ihrer Wirkung für das Landschaftsbild erhalten.

Im Plangebiet wurden die angetroffenen Biotoptypen gemäß der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Hrsg. Niedersächsischer Städtetag 1996) erfasst und bewertet. Das Plangebiet ist mit ca. 8500 m² zu rd. 70 % durch Gebäude, Fahr- und Lagerflächen versiegelt. Besondere schutzwürdige Biotoptypen sind nicht vorhanden bzw. werden nur geringfügig beeinträchtigt (Wallhecke).

Auf der Grundlage der Bestandsbewertung und des Städtebaulichen Konzeptes wurde eine „Vorher-/Nachher-Bewertung“ des Plangebietes erstellt (Anlagen 2 bis 4). Der Verlust von Ruderalflur und Ruderalgebüsch wird u.a. durch das Entstehen von Hausgartenflächen und Gehölzpflanzungen ausgeglichen. Im Ergebnis zeigt sich, dass der künftige Gesamtflächenwert deutlich über dem Bestandswert liegt. Insgesamt kann somit von einer Verbesserung für den Naturhaushalt ausgegangen werden, da sich Verbesserungen für alle relevanten Schutzgüter ergeben. Weitere Maßnahmen müssen aus diesem Grunde nicht ergriffen werden.

7. Ver- und Entsorgung

Für das Plangebiet wird eine ausreichende Versorgung mit Strom, Wasser, Gas, Telekommunikation, TV, Radio durch die Anschlußmöglichkeiten an die vorhandenen Netze sichergestellt. Im Einmündungsbereich der Planstraße A von der Straße 'Am Dwoberg' ist die Aufstellung einer Transformatorenstation vorgesehen.

Anfallendes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen auf den Wohngrundstücken und im öffentlichen Straßenraum wird über einen neu zu erstellenden Regenwasserkanal mit Anschluß an den vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße 'Am Dwoberg' abgeleitet. Eine örtliche Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Zur Rückhaltung von Ablaufmengen in den vorhanden Kanal ist eine Rückhaltung im Plangebiet über einen Rückhaltekanal erforderlich. Näheres wird im Rahmen der Tiefbauplanung geklärt.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über einen neu zu erstellenden Schmutzwasserkanal im Plangebiet mit Anschluß an das bestehende Kanalsystem der Stadt Delmenhorst.

Die Löschwasserversorgung wird in der erforderlichen Menge sichergestellt.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die Stadt Delmenhorst.

8. Flächenübersicht

WA-Gebiete	0,89 ha
Grünflächen	
Private Grünflächen	0,05 ha
Öffentliche Grünflächen: Zweckbestimmung 'Spielplatz'	0,05 ha
Verkehrsflächen	
Straßenverkehrsflächen	0,17 ha
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,05 ha
Gesamtes Plangebiet	1,21 ha

9. Durchführung, Kosten, Finanzierung

Der B-Plan Nr. 289 "Ehemalige Ziegelei Am Dwoberg" schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Wohnnutzung, für die Erschließung des Plangebietes und die Durchführung von Bauvorhaben.

Die Erschließung des Baugebietes sowie die damit verbundenen Abriss- und Sanierungsarbeiten werden vom Vorhabenträger übernommen. Der Stadt Delmenhorst entstehen keine Kosten.

Es ist wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Delmenhorst abgeschlossen. Die Erschließungsmaßnahmen werden auf der Grundlage des noch abzuschließenden Erschließungsvertrages durchgeführt.

10. Kampfmittel aus dem II. Weltkrieg, Hinweise

Nach Angabe der Bezirksregierung Hannover, Kampfmittelbeseitigung, können im Plangebiet Bombenblindgänger als Folge der Bombardierung im 2. Weltkrieg vorhanden sein. Aus diesem Grund ist vor Beginn von Bodenarbeiten eine Oberflächensondierung durch eine geeignete Fachfirma durchzuführen. Bei Feststellung von Bombenblindgängern oder anderen Kampfmitteln ist das Kampfmitteldezernat der Bezirksregierung Hannover zu benachrichtigen. In die Planzeichnung ist eine entsprechende Kennzeichnung mit dem Hinweis auf Bombenblindgänger eingetragen.

Nach Anregung der Bezirksregierung Weser-Ems, Denkmalschutz ist ein nachrichtlicher Hinweis zur Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden in die Planzeichnung eingefügt. Bei Bau- und Erdarbeiten gemachte Funde sind einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden

Nach Anregung der Bezirksregierung Weser-Ems, Denkmalschutz ist ein nachrichtlicher Hinweis zur Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden in die Planzeichnung eingefügt. Bei Bau- und Erdarbeiten gemachte Funde sind einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden

Der vorhandene zu erhaltende Gehölzbestand entlang der Straße 'Am Dwoberg' ist als Wallhecke nach § 33 NNatG geschützt. Die Bereiche werden in der Planzeichnung gekennzeichnet und per nachrichtlichen Hinweis auf die Bestimmungen des NNatG verwiesen.

II. Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

Ergänzend zum Bebauungsplan werden Örtliche Bauvorschriften mit Regelungen über zulässige **Dachneigungen, Dachfarben und Einfriedungen** entlang der Planstraßen A und B. Es werden rahmenartige Grundsätze aufgestellt.

In den Baugebieten sind **nur symmetrisch geneigte Hauptdächer** in Neigungswinkel zwischen 30 und 55 Grad zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind die Dachform Pultdach sowie Überdachungen von optisch untergeordneten Dachteilen wie Erker, Dachgauben, Krüppelwalm und Quergiebel, sowie von Wintergärten, Nebengebäuden und Garagen (ÖB Nr. 1).

Die **Farbgebung der Dacheindeckungen** wird mit Ausnahme von Solaranlagen in den Dachbereichen auf rote und rotbraune Farbtöne eingeschränkt (ÖB Nr. 2).

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung geschehen neben der Regelung des Masses der baulichen Nutzung, um ortsübliche und gestaltverwandte Bauformen bei den vielen Einzelhäusern, die in einem solchen Quartier entstehen, zu erlangen. Diese Regelungen sollen einen Siedlungszusammenhang herstellen. Die festgesetzten Regelungen zur Dachgestaltung lassen ausreichend Spielraum für individuelle Gestaltungen.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Planstraßen A und B sind **Einfriedungen nur als lebende Hecken** von 1,00 bis 1,40 m Höhe mit den angegebenen heimischen Gehölzarten zulässig (ÖB Nr. 3). Mit dieser traditionellen Abgrenzungsform soll eine einheitliche optische Begrenzung des Straßenraumes und damit ein Siedlungszusammenhang erreicht werden. Durch die artverwandten Einfriedungen entsteht ein geschlossener Eindruck entlang der Zufahrtsseiten der Grundstücke ('Vorderseiten'), worüber die Identifikation mit dem Wohnquartier mit geprägt wird und zudem Lebensräume beispielsweise für Vögel erwachsen. Mit der Zulässigkeit von integrierten oder hinter der Hecke liegenden Einzäunungen ist eine sichere Abgrenzung insbesondere auch in den ersten Wuchsjahren der Hecken gewährleistet.

**Begründung zum Bebauungsplan Nr.289 'Ehemalige Ziegelei Am Dwoberg'
mit örtlichen Bauvorschriften**

aufgestellt: Plan Werk Stadt,
Bremen den 12.03.2001
ergänzt: 16.08.2001

Stadt Delmenhorst

Der Oberbürgermeister
In Vertretung



K. Keller

Stadtplanungsamt
Im Auftrag



U. Ihm

*Plan Werk Stadt, Bremen
G. Clemens*

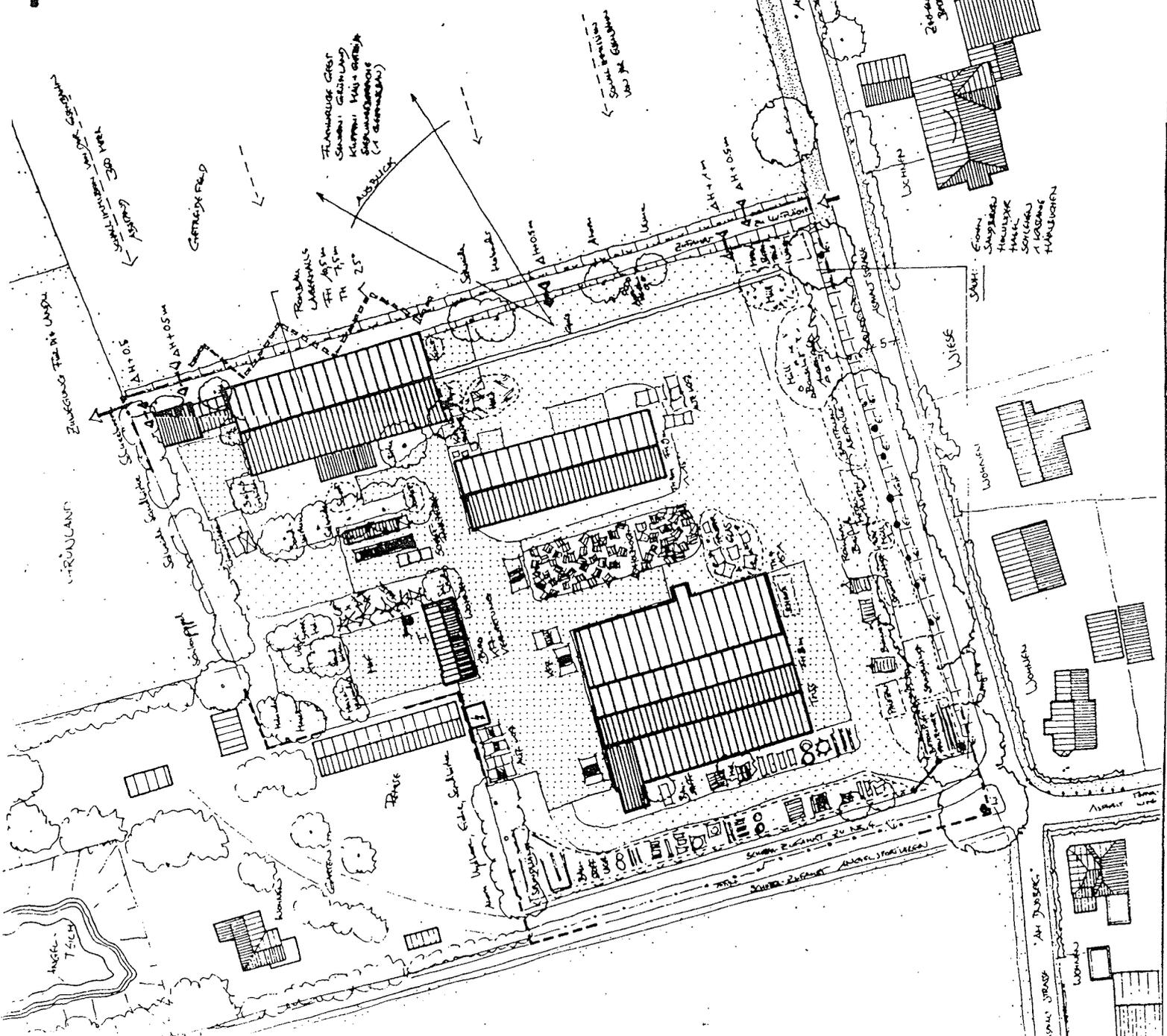


ARCHITEKTUR U. STÄDTEBAU
ORTS- U. REGIONALPLANUNG
G. CLEMENS DIPL. ING.
CLAWSTHALER STRASSE 29
28205 BREMEN
Tel. 04 21/44 18 56 FAX 44 59 06



BESTANDSANALYSE EHEMALIGE ZIEGELI AM DWOBERG

-  GROSSDIMENSIONIERTE TRAPEZFORMALE UND SCHRAFFURTEIL IN REINBAUSTAND MIT MANGELHAFTEM ERHALTUNGSSTAND
-  RESTNUTZUNGSCHARAKTER VON GEBÄUDEN U. REGIE-SCHIFFPLATZ, AUSVERLETTUNG, STRUKTURDICH GE-NÜTTERTE BAUFUG- UND MÄCHENLAGER, ABLAGERUNGEN VON ENTWASSERUNGSGEGENSTÄNDEN
-  TRAFIKHÖHN, FRIESTRICHEN, DACHNEIGUNGEN
-  DURCH DECKENPLATTEN BAUFUGEN PLATZIERTE VOLLKREISIGE GRUNDSTÜCKSGRENZE UNTERSCHIEDLICH GEFÄHRT UND ZIEGELER-SCHUTZLAGERUNGEN
-  NÄHEREN VOLLSTÄNDIG VERKLEINERTE GRUNDSTÜCKSGRENZE DURCH VERDICHTETE SANDSCHUTZABLAGERUNG IN DER HÖHENRICHTUNG VON 0,4 - 1,3 METERN
-  LANGSCHRÄG-BAU-BAUSTRUKTUR DER GEHÖLZE SAHM AN DER SÜDLICHEN GRUNDSTÜCKSGRENZE MIT GROSSE-KLÄMMIGEN EICHEN TEILBESTAND GEFÄHRT-DURCH DURCH AUFSCHÜTTUNGEN IM ÜBERKREUZUNGSBEREICH SAHM FÜR DIE MURERABLAGERUNGEN IN TRAFIKHÖHN
-  STRUKTUR AUFGEWANDENE GEHÖLZE
-  LÄRM- UND SCHALLSCHUTZ IM UMFELD DER GEBÄUDE-STRUKTUREN: I. GEBÄUDE, GEHÖLZE, DICKE, HECHT-EMPFASSLICHEN, ABER / 100 - 1000; MÖGLICH
-  MANGELHAFT EINGESINDEN GEGENÜBER DER FREIEN LANDSCHAFT (DURCH VON IM STRASSE AN PASSENGER)
-  OBERFLÄCHLICH ABGELAGERT STOFFE UND MATERIALIEN
-  HÖHNDIFFERENZEN DURCH AUFSCHÜTTUNGEN
-  BEBOHUNGEN
-  VERGESSENES PLAN-GEBIET



M. 1:1.500




ARCHITECTUR U. INGENIEUR
 G. BLEIBER & CO. GMBH
 PLAN WERK STIFT, SEPTEMBER 1950

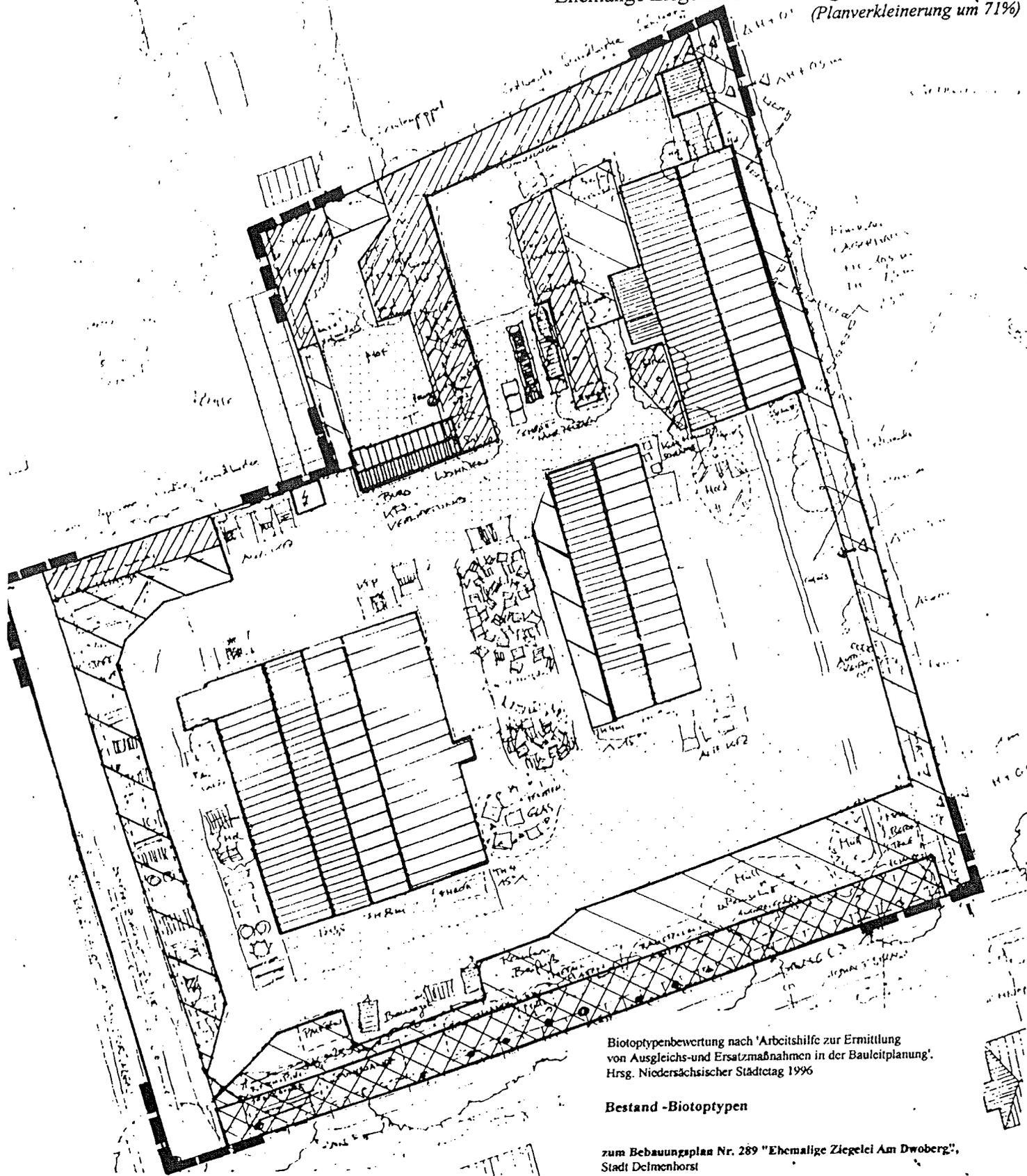
„Vorher-/Nachher-Bewertung“ zum Bebauungsplan Nr. 289 "Ehemalige Ziegelei Am Dwoberg", Stadt Delmenhorst

Biotypenbewertung nach 'Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung', Hrsg. Niedersächsischer Städtetag 1996

BESTAND (Bestandsplan)				PLANUNG (Entwurfsplan)			
Biotyp	Biotoptyp	Biotoptyp	Flächenwert	Biotoptyp	Biotoptyp	Biotoptyp	Flächenwert
13.3 versiegelte Fläche (x)	8 500 m ²	0	0	13.3 versiegelte Fläche (x)	4 355 m ²	0	0
11.1 Ruderalflur (UR)	2 000 m ²	2	4000	11.1 Ruderalflur (UR)	480 m ²	2	960
2.8 Ruderalgebüsch (BR)	900 m ²	3	2700	12.6 Hausgarten (PH)	6.110 m ²	1,0	6 110
2.9 Wallhecke (HW)	600 m ²	5	3000	2.9 Wallhecke (HW)	545 m ²	5	2 725
				12.3.1 Siedlungsgehölze aus einheimische Arten (HSE)	510 m ²	2	1020
Σ: Fläche Plangebiet	12 000 m ²	Σ: Flächenwert	9.700	Σ: Fläche Plangebiet	12 000 m ²	Σ: Flächenwert	10.815

Fazit: Die Planung ergibt eine 'Aufwertung'.

PlanWerk Stadt, Bremen 18.10.00, ergänzt 16.08.2001



Legende

-  versiegelte Flächen (S)
-  Ruderalflur (UR)
-  Ruderalgebüsch (BR)
-  Wallhecke (HW)

Biotoptypenbewertung nach 'Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung'. Hrsg. Niedersächsischer Städtetag 1996

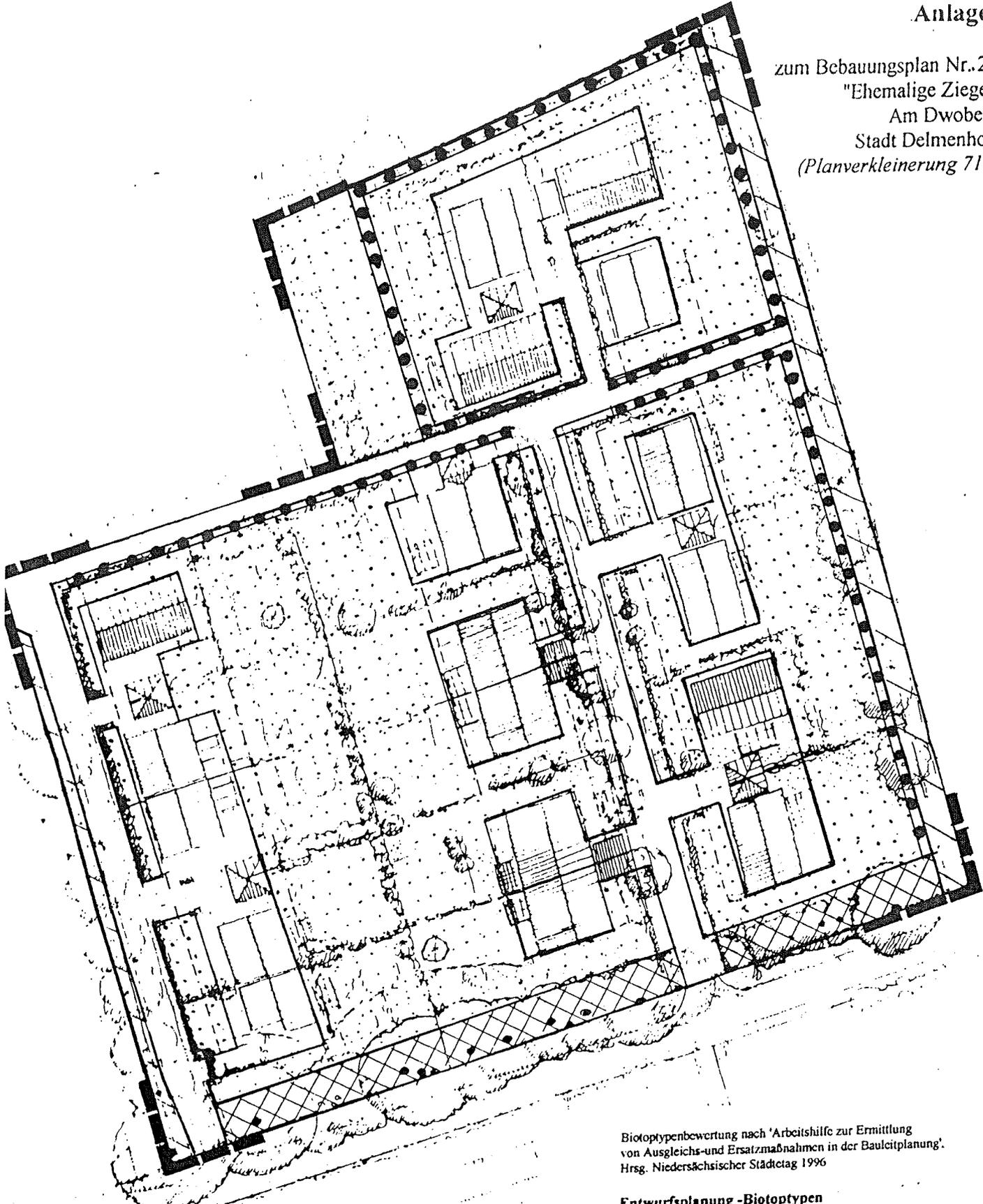
Bestand - Biotoptypen

zum Bebauungsplan Nr. 289 "Ehemalige Ziegelei Am Dwoberg", Stadt Delmenhorst

M. 1:500

Plan Werk Stadt, Bremen 18.10.00

zum Bebauungsplan Nr. 289
"Ehemalige Ziegelei
Am Dwoberg"
Stadt Delmenhorst
(Planverkleinerung 71%)



Legende

-  versiegelte Flächen (x)
-  Ruderalflur (UR)
-  Wallhecke (HW)
-  Hausgarten (PH)
einschließlich Spielplatz
-  Siedlungsgelände aus
einheimischen Arten (HSE)

Biotypenbewertung nach 'Arbeitshilfe zur Ermittlung
von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung'.
Hrsg. Niedersächsischer Städtetag 1996

Entwurfsplanung - Biotypen

zum Bebauungsplan Nr. 289 "Ehemalige Ziegelei Am Dwoberg",
Stadt Delmenhorst

M. 1:500

Plan Werk Stadt, Bremen 18.10.00
ergänzt: 16.08.2001

