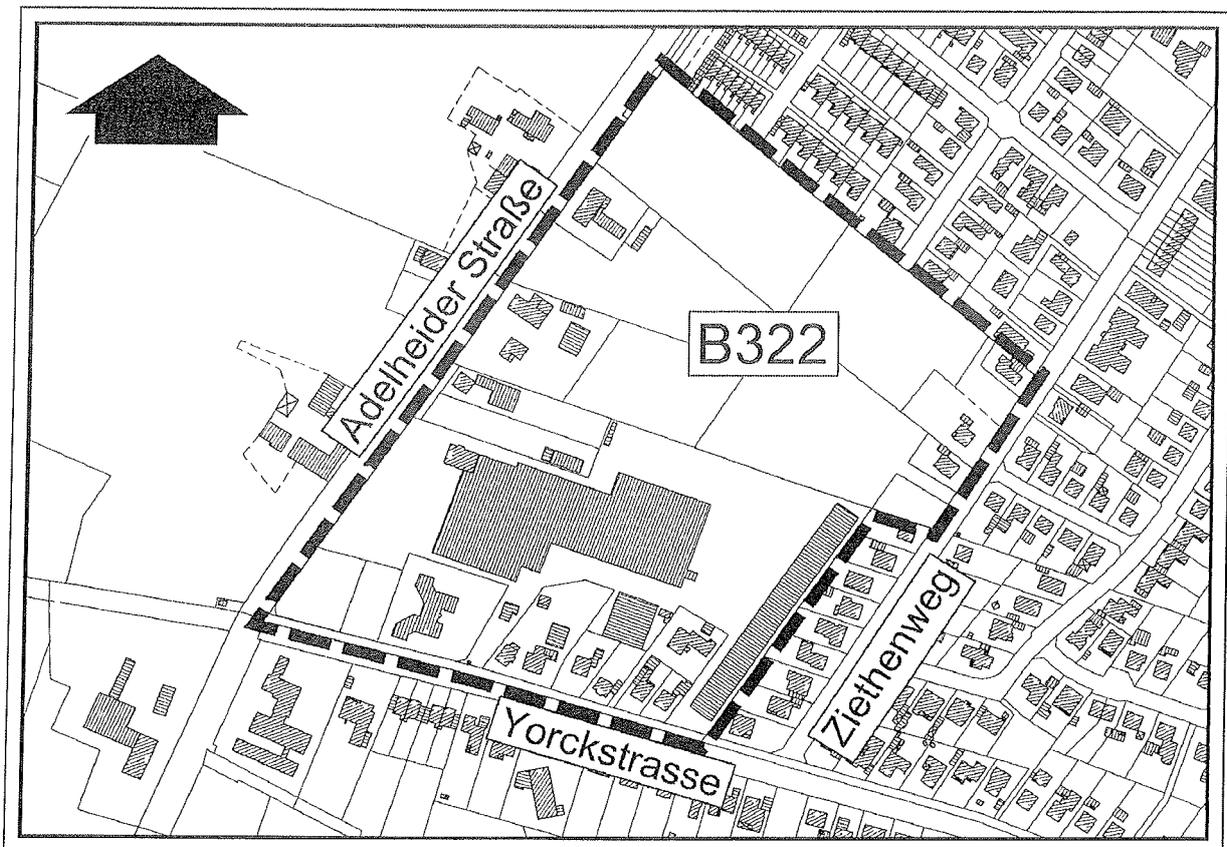


**Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 322
„Adelheider Straße/Ziethenweg“**

für den Bereich der Grundstücke zwischen Adelheider Straße, Yorckstraße und Ziethenweg

Übersichtsplan (unmaßstäblich)



Rechtskräftig seit: 20.04.2011

Bearbeitet: Dipl.-Ing. B. Bringmann
Stadt Delmenhorst – Fachdienst Stadtplanung –

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planaufstellung/Aufstellungsbeschluss	Seite 3
2.	Planunterlage	Seite 3
3.	Lage und räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches	Seite 3
4.	Vorhandene Planungen und Anschlussplanungen	Seite 3
5.	Erforderlichkeit und Planungsanlass	Seite 4
6.	Prüfung der Voraussetzungen für die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage des § 13 a BauGB	Seite 4
7.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	Seite 4
8.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung	Seite 5
9.	Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen	Seite 6
10.	Planungsziele/Städtebauliches Konzept	Seite 6
11.	Planinhalt	Seite 7
11.1	Art der baulichen Nutzung	Seite 7
11.2	Maß der baulichen Nutzung	Seite 7
11.2.1	Geschossflächenzahl	Seite 7
11.2.2	Grundflächenzahl	Seite 7
11.2.3	Zahl der Vollgeschosse	Seite 8
11.2.4	Bauweise und Baugrenzen	Seite 8
11.2.5	Mindestmaße der Baugrundstücke	Seite 9
12.	Grünflächen/Kinderspielplatz	Seite 9
13.	Erschließung/Belange des Verkehrs	Seite 9
14.	Ver- und Entsorgung	Seite 10
14.1	Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser	Seite 10
14.2	Entwässerung	Seite 10
14.3	Telekommunikation	Seite 11
14.4	Altlasten	Seite 11
14.5	Abfallentsorgung	Seite 11
14.6	Öffentlicher Personennahverkehr	Seite 11
15.	Belange der Landwirtschaft	Seite 12
16.	Belange der Denkmalpflege	Seite 12
17.	Immissionsschutz	Seite 12
17.1	Randbedingungen	Seite 12
17.2	Struktur und Schutzanspruch	Seite 12
17.3	Bewertung der Baugebiete zueinander	Seite 13
17.4	Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes	Seite 13
17.5	Maßnahmen zum Immissionsschutz	Seite 14
18.	Kampfmittel aus dem II. Weltkrieg	Seite 14
19.	Erfordernis eines Umweltberichtes	Seite 15
20.	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) bis (7) BauGB	Seite 15
21.	Städtebauliche Daten	Seite 16
22.	Verfahrensablauf	Seite 16

1. Planaufstellung/Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 06.07.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 322 „Adelheider Straße/Ziethenweg“ für den Bereich der Grundstücke zwischen Adelheider Straße, Yorckstraße und Ziethenweg beschlossen. Die Veröffentlichung dieses Beschlusses gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) erfolgte am 04.02.2009 in den Delmenhorster Tageszeitungen.

2. Planunterlage

Die Planunterlage basiert auf der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) der Behörden für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Cloppenburg – Katasteramt Delmenhorst – (seit 01.01.2011: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Cloppenburg – Katasteramt Delmenhorst -) und weist den Stand vom 02.11.2006 aus. Die Zeichnung wird im Maßstab 1:1000 ausgegeben. Sie stellt alle für den Bebauungsplan relevanten baulichen Anlagen und Grenzen im Plangebiet selbst und in der unmittelbaren Umgebung zum Zeitpunkt der Planaufstellung vollständig dar.

3. Lage und räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches

Das ca. 9,86 ha große Plangebiet liegt im südlichen Stadtgebiet im Ortsteil Brendel-Adelheide und erfasst die Grundstücke zwischen Adelheider Straße, Yorckstraße und Ziethenweg südlich der Goerdelerstraße und der Schollstraße. Die mittlere Entfernung zum Zentrum der Stadt beträgt etwa 2,8 km. Die genaue Lage des Plangebietes kann dem Deckblatt zu dieser Begründung entnommen werden.

4. Vorhandene Planungen und Anschlussplanungen

Für das Plangebiet gelten heute die Bebauungspläne Nr. 137 vom 10.04.1981 und Nr. 278 vom 08.10.1997. In diesen Bebauungsplänen sind überwiegend Gewerbe- und Industriegebiete ausgewiesen, darüber hinaus Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie in geringem Umfang allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete.

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Bebauungspläne Nr. 43 und Nr. 109, in denen allgemeine Wohngebiete festgesetzt sind. Im Osten liegen die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 66 und Nr. 103, in denen mit Ausnahme einer Mischgebietsfläche an der Westseite des Ziethenweges ebenfalls allgemeine Wohngebiete ausgewiesen sind.

Westlich der Adelheider Straße und südlich der Bebauung entlang der Yorckstraße sind keine Bebauungspläne vorhanden bzw. im Verfahren. Diese Bereiche gehören zum Außenbereich im Stadtgebiet und werden vorwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Im Einmündungsbereich der Yorckstraße in die Adelheider Straße befindet sich die Grundschule Adelheide.

5. Erforderlichkeit und Planungsanlass

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 137 liegen die Flächen eines Stahlbaubetriebes, der seine Produktion vor mehreren Jahren eingestellt hat. Einige Jahre vor der Betriebseinstellung wurde der Bebauungsplan Nr. 278 vor dem Hintergrund einer damals noch beabsichtigten Betriebserweiterung aufgestellt.

Es ist nicht beabsichtigt, auf der Gewerbebrache erneut produzierendes Gewerbe anzusiedeln. Vielmehr ist geplant, in Anlehnung an die in der Umgebung vorwiegend vorhandene Wohnnutzung auch hier Wohngebiete zu entwickeln. Zu diesem Zweck sollen die bestehenden Bebauungspläne Nr. 137 und Nr. 278 vollständig überplant werden.

6. Prüfung der Voraussetzungen für die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage des § 13 a BauGB

Ein Bebauungsplan, der der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) dient, kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden, wenn besondere Voraussetzungen erfüllt sind.

Die Voraussetzungen wurden zunächst anhand der Bestimmungen des § 13 a (1) 1. und 2. BauGB geprüft. Im Ergebnis wird zwar der Schwellenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauNVO überschritten, er liegt aber deutlich unter dem max. Schwellenwert von 70.000 m² zulässiger Grundfläche. Im nächsten Schritt wurde anhand eines umfassenden Prüfschemas festgestellt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt haben wird. Die Voraussetzungen, das Verfahren auf der Grundlage des § 13 a BauGB durchzuführen, sind somit erfüllt.

Die angestrebte Bodennutzung (Wohnbauflächen) weicht von den heute wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplanes (überwiegend gewerbliche Bauflächen) ab. Die Darstellungen sind daher entsprechend anzupassen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist (siehe auch folgendes Kapitel).

7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 stellt im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes überwiegend gewerbliche Bauflächen und in den Randbereichen gemischte Bauflächen dar.

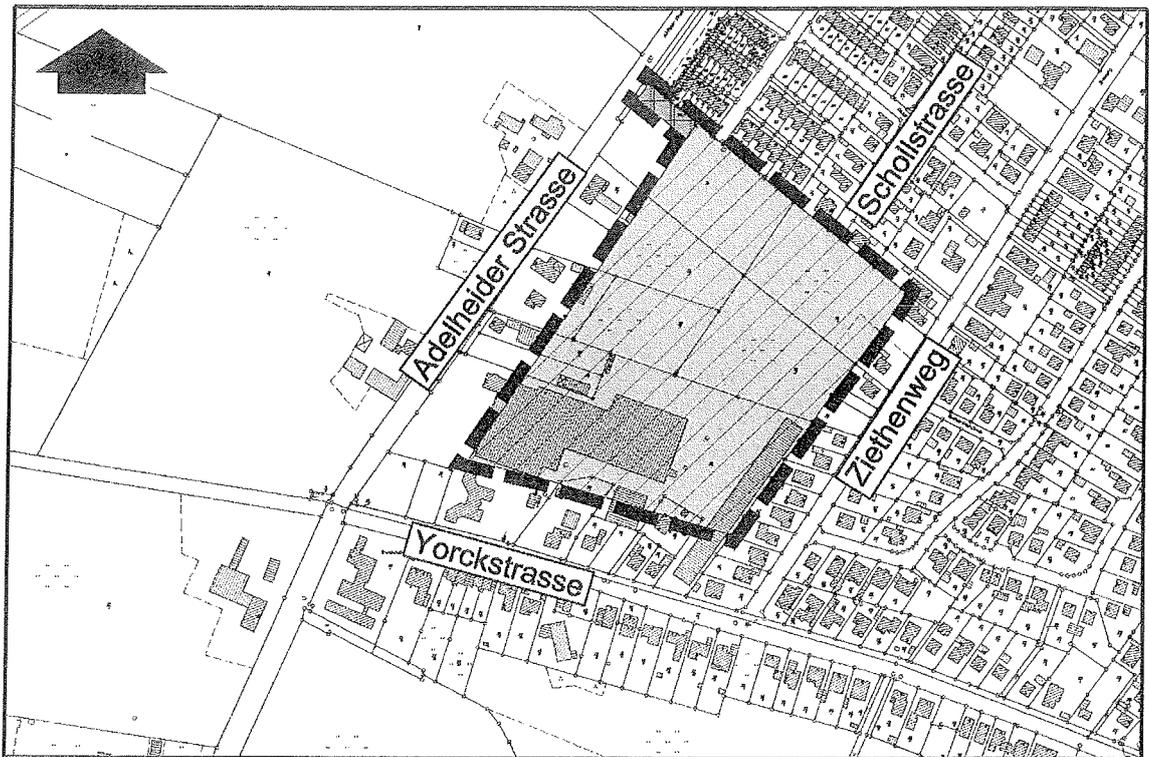
Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 278 wurde das Änderungsverfahren – Teilabschnitt 61 – durchgeführt. Im Rahmen der Änderung wurden die gemischten Bauflächen südlich der Goerdelerstraße und der Schollstraße in gewerbliche Bauflächen und private Grünflächen umgewandelt.

Die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 322 "Adelheider Straße/Ziethenweg" erfordern eine erneute Anpassung des Flächennutzungsplanes,

da im Zusammenhang mit der Entwicklung eines Wohngebietes die gewerbliche Bodennutzung aufgehoben werden soll. Demzufolge muss eine Umwandlung der gewerblichen Bauflächen in Wohnbauflächen erfolgen.

Da das Bebauungsplanverfahren Nr. 322 "Adelheider Straße/Ziethenweg" der Innenentwicklung dient und im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt wird, soll der Flächennutzungsplan zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Berichtigung – Teilabschnitt 102 - angepasst werden (§ 13 a (2) Nr. 2 BauGB). Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Berichtigung des Flächennutzungsplanes/unmaßstäbliche Darstellung



PLANZEICHENERKLÄRUNG



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Berichtigung.



Gewerbliche Bauflächen



Wohnbauflächen

8. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) wird der Stadt Delmenhorst die Funktion eines Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzen-

trums 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 der steigenden Kosten für Bauland und Bauwerkserstellung auch in Delmenhorst zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie der Kontinuität städtischer Wachstumsprozesse beizutragen haben.

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

9. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen

In seiner Sitzung am 28.02.2008 beschloss der Rat der Stadt Delmenhorst das Einzelhandelskonzept. Es handelt sich dabei um eine informelle Fachplanung, die den Anforderungen des § 1 (6) Nr. 11 BauGB entspricht und fortan mit einem hohen Gewicht in die Bauleitplanung einzustellen ist (Selbstbindung der Gemeinde). Mit den im Einzelhandelskonzept formulierten Zielen und Handlungsempfehlungen besteht nun eine fachliche Grundlage zur Beurteilung und Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im gesamten Stadtgebiet.

Sonstige vorrangige Fachplanungen, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 322 „Adelheider Straße/Ziethenweg“ zu berücksichtigen sind, liegen nach dem heutigen Stand der Planung nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

10. Planungsziele/Städtebauliches Konzept

Es ist beabsichtigt, im Bereich der ehemals gewerblich genutzten bzw. für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Flächen Wohngebiete zu entwickeln. Vorgesehen ist eine Mischung unterschiedlichster Gebäudeformen. Vorrangig ist dabei an die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern gedacht. Sofern am Markt aber auch Hausgruppen (Reihenhäuser) oder Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nachgefragt werden, sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes auch diesen Bauwünschen gerecht werden können. Je nach Mischung der verschiedenen Gebäudetypen sind rd. 80 bis 90 Wohneinheiten denkbar.

Das Plangebiet soll über den Ziethenweg und über Verlängerungen der Goerdelerstraße und der Schollstraße an das innerstädtische Verkehrsnetz angeschlossen werden. Die innergebietsliche Erschließung soll ausschließlich den Zielverkehr aufnehmen. Im südlichen Bereich ist zudem eine Fuß- und Radwegverbindung zur Yorckstraße vorgesehen, die auch als Abkürzung zur Grundschule Adelheide dienen soll.

Im südlichen Bereich soll ein Stadtteilplatz mit Aufenthaltsfunktionen und Spielmöglichkeiten angelegt werden. Diese Fläche wird über die Fuß- und Radwegverbindung mit den umgebenden Flächen verbunden. Weitere öffentliche Grünflächen sind im Zentrum des Plangebietes und im Bereich des Großgrünbestandes südlich der Otto-Gratzki-Straße vorgesehen.

11. Planinhalt

11.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wurden im Hinblick auf die angestrebte Wohnnutzung überwiegend allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Da nach Umsetzung der Planung das Baugebiet auch von der Charakteristik einem Wohngebiet entsprechen soll, wurden die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Damit sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

Entlang der Nordseite der Yorckstraße wurden in Anlehnung an den bisherigen Bebauungsplan Nr. 137 Mischgebiete festgesetzt, um hier neben einer Wohnnutzung auch die Ansiedlung von das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben zu ermöglichen. Damit wird der bereits eingeleiteten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich Rechnung getragen.

Die Flächen entlang der Adelheider Straße und im Einmündungsbereich zur Yorckstraße sind für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. In den Gewerbegebieten sind nur solche Anlagen und Einrichtungen zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich stören. Der Störungsgrad entspricht insofern dem zulässigen Störungsgrad in Mischgebieten.

Im Zuge der Umsetzung des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Bereich der eingeschränkten Gewerbegebiete ausgeschlossen. Verkaufsstätten sind ausschließlich nur für Eigenproduktionen eines in den eingeschränkten Gewerbegebieten ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden bzw. verarbeitenden Gewerbes zulässig. Diese Verkaufsstätten müssen im unmittelbaren und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstätte muss der eigentlichen Betriebsfläche deutlich ungeordnet sein.

Im gesamten Plangebiet sind Vergnügungsstätten aller Art unzulässig. Insofern sind die Festsetzungen nach § 6 (2) 8. und (3) sowie die Ausnahme nach § 8 (3) 3. BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

11.2.1 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. In den Bereichen mit einem zulässigen Vollgeschoss wurde keine GFZ festgesetzt. Entlang der Yorckstraße wurde die GFZ unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 137 übernommen.

11.2.2 Grundflächenzahl

Im Bereich des Bebauungsplanes wurden Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,3 und 0,4 festgesetzt. Diese Zahlen geben an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche

che zulässig sind. Die zulässige GRZ entlang der Yorckstraße wurde unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 137 übernommen.

Bei der Ermittlung der GRZ sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die ein Grundstück unterbaut wird, mitzurechnen. Durch diese Anlagen nach § 19 (4) BauNVO darf die zulässige GRZ um bis zu 40 % überschritten werden. Sofern in den Mischgebieten Gebäude mit gewerblicher Nutzung errichtet werden sollen, darf die Überschreitung 50 % betragen. In den eingeschränkten Gewerbegebieten beträgt die zulässige Überschreitung ebenfalls max. 50 %. Hinter den nach § 19 (4) BauNVO zulässigen Obergrenzen (Überschreitung der GRZ um max. 50 % bis zu einer max. GRZ von 0,8) wird dabei noch zurückgeblieben und der zulässige Versiegelungsgrad auf den einzelnen Grundstücken auf ein städtebaulich verträgliches Maß begrenzt.

11.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Über den Bebauungsplan soll sowohl die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht werden als auch die Errichtung von Hausgruppen. Es kann davon ausgegangen werden, dass vorwiegend Einzel- und Doppelhäuser nachgefragt werden. Deshalb wurde überwiegend ein zulässiges Vollgeschoss und nur im WA/3 zwei zulässige Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

Für den Bereich des WA/2 ist zudem festgesetzt, dass Wohnräume oberhalb des Erdgeschosses nur ausnahmsweise zulässig sind und zwar nur dann, wenn die Gebäudeöffnungen nach Osten ausgerichtet sind. Gemeinsam mit der benachbarten aktiven Lärmschutzmaßnahme (Lärmschutzwand) wird damit den Belangen des Immissionsschutzes in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

11.2.4 Bauweise und Baugrenzen

Im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches gilt die offene Bauweise. Damit sind uneingeschränkt Baukörperlängen bis zu 50 m zulässig, was auch eine sinnvolle Länge für Hausgruppen darstellt.

Im Bereich der Bauzeilen unmittelbar hinter der Lärmschutzwand wurde keine Bauweise festgesetzt, um hier alle Bauformen zulassen zu können, da die Nutzung der Dachgeschosse zum Zwecke des Wohnens deutlich eingeschränkt sind.

Durch die Festlegung von Baugrenzen wird die Lage der Baukörper bestimmt. Nebenanlagen sind dabei auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Von jeglicher Bebauung freizuhalten sind jedoch die nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen.

11.2.5 Mindestmaße der Baugrundstücke

Um eine angemessene, aber nicht zu hohe bauliche Dichte erreichen zu können wurde eine Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser von 550 m² und für eine Doppelhaushälfte von 350 m² festgesetzt. Für ein Hausgruppengrundstück wurde eine Mindestgrundstücksgröße von 200 m² festgelegt. Die Mindestbreite dieser Grundstücke muss 7,0 m betragen. Sofern Mehrfamilienhäuser errichtet werden sollen, beträgt der Grundstücksanteil je Wohneinheit 200 m²

12. Grünflächen/Kinderspielplatz

Für die Gemeinden besteht die Verpflichtung, im Rahmen der Bauleitplanung zahlreiche Belangen der Bevölkerung Rechnung zu tragen. So ist es nach den Bestimmungen des § 1 (6) Nr. 3 BauGB ein vorrangiges Ziel, u.a. die sozialen Bedürfnisse zu berücksichtigen.

Zwar wurde das Niedersächsische Gesetz über Spielplätze durch Art. 2 des Modellkommunenänderungsgesetzes vom 10.12.2008 aufgehoben, jedoch haben die Forderungen des BauGB eine sehr viel weitreichendere Bedeutung - insbesondere was die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen und die Belange von Sport, Freizeit und Erholung angeht.

Der Bebauungsplan setzt mehrere öffentliche Grünflächen fest. Im Zentrum des Plangebietes wurde eine öffentliche Parkanlage festgesetzt, die den künftigen Bewohnern einen Treffpunkt anbieten und zum Verweilen einladen soll. Integriert in diese Fläche sind zwei großkronige ältere Laubbäume, die langfristig erhalten bleiben sollen.

Im südlichen Bereich ist die Anlegung einer weiteren Grünfläche vorgesehen, die u.a. Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für Kinder unterschiedlicher Altersgruppen aber auch für Heranwachsende und Erwachsene bieten soll. Gleichzeitig soll die Grünfläche auch eine Aufenthaltsfunktion übernehmen.

Mit der Grünfläche wird zudem der benachbarten Grundschule Adelheide eine weitere Möglichkeit zur Verfügung stehen, bestimmte Unterrichtsteile ins Freie verlegen zu können.

Abgehend vom Quartiersplatz/Kinderspielplatz wird innerhalb eines öffentlichen Grünzuges die Fuß- und Radwegverbindung zur Yorckstraße geführt. Innerhalb des Grünzuges befindet sich eine Trafostation, die nach Aussage des Betreibers aus Kostengründen an diesem Standort erhalten bleiben muss. Sie soll daher in den Grünzug integriert werden.

Zum Schutz der Baumgruppe im südlichen Planbereich wurde dort eine weitere öffentliche Grünfläche festgesetzt, der jedoch keine besondere Zweckbestimmung zugewiesen wurde.

13. Erschließung/Belange des Verkehrs

Das Baugebiet wird vorwiegend über eine Planstraße abgehend vom Ziethenweg erschlossen. Darüber hinaus werden die Schollstraße und die Goerdeler-

straße, die zurzeit über keine ausreichenden Wendemöglichkeiten verfügen, in das Plangebiet hinein verlängert.

Auf eine weitere Erschließung von der Adelheider Straße aus musste einerseits aus straßenbaurechtlichen Gründen verzichtet werden (siehe Niedersächsisches Straßengesetz – NStrG). Hier haben aufgrund des bestehenden Baurechts lediglich die bestehenden Zufahrten Bestandsschutz und werden nicht überplant. Über weitere Zufahrten entscheidet im Einzelfall die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr in Oldenburg.

Andererseits steht einer weiteren Erschließung von der Adelheider Straße aus die Errichtung der notwendigen Lärmschutzwand entgegen. Um ihren Nutzungszweck erfüllen zu können, muss die Lärmschutzwand durchgängig geschlossen errichtet werden.

Unter Punkt 14.2 ist aufgeführt, dass die nach Niedersächsischen Straßengesetz einzuhaltende 20,0 m tiefe Bauverbotszone entlang der Adelheider Straße (gemessen ab der östlichen Fahrbahnkante) im Rahmen des Baus des erforderlichen Regenwasserrückhaltebeckens um 10,0 m angetastet werden darf.

Im Süden erhält das Plangebiet eine weitere Anbindung an die Yorckstraße für Fußgänger und Radfahrer. U.a. dient der Weg diesen Verkehrsteilnehmern als Abkürzung und der Schulwegsicherung zur benachbarten Grundschule Adelheide.

Eine Anbindung für den motorisierten Verkehr an die Yorckstraße kommt aufgrund der Nähe zur Einmündung der Yorckstraße in die Adelheider Straße und der Nähe zur Grundschule nicht in Betracht.

14. Ver- und Entsorgung

14.1 Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser

Die Baugebiete werden über das Netz der Energieversorgung Weser-Ems (EWE Netz GmbH) mit Elektrizität versorgt.

Die Gas- und Wasserversorgung wird über das Leitungsnetz der Stadtwerke Delmenhorst (SWD) sichergestellt.

In dem zur Yorckstraße führenden Grünzug ist eine Trafostation vorhanden, die aus technischen und Kostengründen erhalten bleiben muss. Sie soll daher in den Grünzug integriert werden.

14.2 Entwässerung

Die Entwässerung (Schmutz- und Niederschlagswasser) erfolgt über das öffentliche Kanalnetz der Stadtwerke Delmenhorst (SWD).

Das Niederschlagswasser kann allerdings nur kontrolliert in das vorhandene Kanalnetz eingeleitet werden. Zur Regelung des Wasserabflusses muss daher ein Regenwasserrückhaltebecken (RRB) gebaut werden. Als Standort ist eine Fläche im nordwestlichen Planbereich festgesetzt worden. In dieser Fläche können sämtliche für den Betrieb des RRB erforderliche Anlagen (z.B. Wartungsweg, Pumpwerk u.ä.) untergebracht werden. Die Böschungsoberkante des RRB wird ca. 15,0 m von der Fahrbahnkante der

Adelheider Straße entfernt liegen. Insgesamt wird die Anlage ca. 10,0 m in die nach Niedersächsischem Straßengesetz einzuhaltende 20,0 m tiefe Bauverbotszone hineinragen. Die Abstimmung mit der zuständigen Straßenmeisterei erfolgte am 13.08.2009 im Rahmen eines Ortstermins.

14.3 Telekommunikation

Die Telefonversorgung und die Versorgung mit Breitbandkabel erfolgt durch die Deutsche Telekom und Kabel Deutschland.

14.4 Altlasten

Auf dem südlichen Teil des Plangebietes standen bisher die baulichen Anlagen des ehemaligen Stahlbaubetriebes. Die Freilegung des gesamten Geländes erfolgte im Herbst 2009.

Bereits im März 2004 wurden Boden- und Grundwasseruntersuchungen durchgeführt, die im Mai 2004 ergänzt wurden. Über die Ergebnisse wurden gutachterliche Stellungnahmen angefertigt, die zur Einsichtnahme bereit liegen.

Zunächst war beabsichtigt, die angetroffenen Belastungen unter gutachterlicher Begleitung ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Verwertung zuzuführen.

Im Zuge der Abbruchmaßnahmen wurden jedoch weitere Auffälligkeiten festgestellt. Zwischen Oktober und Dezember 2010 wurden deshalb auf dem ehemaligen Betriebsgelände bodenaufbereitende Maßnahmen durchgeführt.

Bis zu einer Tiefe von ca. 1,0 m unter der Geländeoberkante – im Durchschnitt 0,7 m – wurde das Gelände in den Verdachtsbereichen komplett durchschürft, der Bauschutt ausgesiebt und entsprechend einer Entsorgung bzw. Verwertung zugeführt. In den restlichen, kleineren Bereichen wurden Schürfgräben und Kopflöcher angelegt.

Nach erfolgreichem Abschluss der Maßnahmen am 13.12.2010 ist der Altlastenverdacht ausgeräumt. Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde bestehen gegen die vorgesehene Festsetzung allgemeiner Wohngebiete keine Bedenken mehr.

14.5 Abfallentsorgung

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung erfolgt über die örtliche Entsorgungsfirma gemäß der Satzung der Stadt Delmenhorst. Abfälle zur Verwertung sind vom Verursacher selbst gemäß Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) den dafür bestimmten Entsorgungsanlagen der Vorschrift entsprechend zuzuführen.

14.6 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet wird durch Stadtbuslinien 205, 208, 215 und 218 der Delbus GmbH an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angeschlossen. In fußläufiger Entfernung befinden sich die Bushaltestellen "Yorckstraße", Schlutterdamm" und Könzgenstraße".

15. Belange der Landwirtschaft

An der Westseite der Adelheider Straße befindet sich die Hofstelle eines Milchviehbetriebes im Haupterwerb. Zwischen dem Emissionsschwerpunkt dieses Betriebes und der geplanten Wohnbebauung besteht ein Abstand von rd. 100 m. Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen geht davon aus, dass die zulässigen Grenzwerte der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) nicht überschritten werden. Aufgrund der relativen Nähe des Plangebietes zu den Stallungen können gelegentliche Geruchsbelästigungen jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet liegt am Siedlungsrand von Delmenhorst im Übergangsbereich zum Außenbereich. Gelegentliche und nicht erhebliche Belästigungen müssen an solchen Standorten vor dem Hintergrund der gegenseitigen Rücksichtnahme hingenommen werden.

16. Belange der Denkmalpflege

Im Planbereich sind keine Gebäude im Verzeichnis der Baudenkmale erfasst. Ebenso sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Insofern sind die Belange der Denkmalpflege durch die Planung erkennbar nicht berührt.

Zur Sicherung weiterer Nachforschungen wird darauf hingewiesen, dass alle bei Bau- und Erdarbeiten zutage tretenden ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunde (z.B. Tonscherben, Holzkohleansammlungen, Steinkonzentrationen u.ä.) gemäß § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig sind und der zuständigen Unteren Denkmalbehörde (Fachdienst Bauordnung der Stadt Delmenhorst) oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege (- Referat Archäologiestützpunkt Oldenburg – Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg) unverzüglich gemeldet werden müssen.

17. Immissionsschutz

17.1 Randbedingungen

Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um die Wiedernutzung einer gewerblichen Brache im Innenbereich der Stadt Delmenhorst.

Aus städtebaulicher Sicht ist diese Wiedernutzung einer in den Außenbereich ausufernden Siedlungsentwicklung vorzuziehen. Zudem sind sämtliche Infrastruktureinrichtungen vorhanden.

17.2 Struktur und Schutzanspruch

Die städtebauliche Struktur geht auf die Lage an der Hauptverkehrsstraße ein und bietet dort ein Gewerbegebiet an. Dieses Gewerbegebiet wird mittels einer aktiven Lärmschutzanlage (Lärmschutzwand – LSW) von den Wohngebieten getrennt. Diese Wand übernimmt die Abschirmung des Wohngebietes vom Straßenverkehrslärm der Adelheider Straße und von den Emissionen des Gewerbegebietes. Mit diesen Festsetzungen wird die gegenseitige Verträglichkeit gewährleistet.

Die entsprechend § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) erforderlichen Maßnahmen, das Gewerbegebiet und das Wohngebiet zuein-

ander verträglich zu gestalten, basieren auf der Forderung der Innenentwicklung als vorrangiges städtebauliches Ziel. Es kann in solchen Fällen nicht nur mit Abständen gearbeitet werden, da dieses sehr umfangreiche Flächenverbräuche zur Folge hätte. Die Stadt Delmenhorst arbeitet in derartigen Fällen mit den folgenden Elementen:

- Aus dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme und der gegebenen Situation heraus wird das Gewerbegebiet nicht den vollen Emissionsumfang einnehmen können.
- Den Wohngebieten wird ein um 2 dB(A) geminderter Schutzanspruch zugewiesen.
- In den Wohngebieten wird östlich der Lärmschutzwand eine Bauzeile mit schützenswerten Räumen nur auf der Ebene des Erdgeschosses errichtet. Eine Ausnahme soll nur gewährt werden können, wenn im darüberliegenden Geschoss (Dachgeschoss) sämtliche Gebäudeöffnungen nur nach Osten hin ausgerichtet werden.
- Ansonsten muss der Abstand der Nutzung in den Obergeschossen so gewählt werden, dass der geminderte Schutzanspruch von minus 2 dB(A) eingehalten werden kann.
- Gleiches gilt für den zulässigen Emissionspegel im Gewerbegebiet.
- Das Nebeneinander von allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten ist entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) spannungs- und damit konfliktfrei möglich.

17.3 Bewertung der Baugebiete zueinander

Der § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes verlangt im Kern den Schutz für ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete. Dieses ist im Kontext zur Baunutzungsverordnung zu sehen. Der Bundesgesetzgeber hat beide Bestimmungen entwickelt und aufeinander abgestimmt. Es gilt als spannungs- und damit als störungsfrei, wenn Gewerbegebiete und Mischgebiete unmittelbar aneinander grenzen. Gleiches gilt für allgemeine Wohngebiete zu Mischgebieten oder für reine Wohngebiete zu allgemeinen Wohngebieten. Eine Steuerung des Emissionsverhaltens von Betrieben in Mischgebieten neben allgemeinen Wohngebieten widerspricht der Rechtssystematik der Baunutzungsverordnung.

Als Folge der Festsetzung eines Baugebietes ist es selbstverständlich, dass Wirkungen von außen bestehen. Ein allgemeines Wohngebiet neben einem Mischgebiet ist immer spannungs- und konfliktfrei solange das Baugenehmigungsverfahren die Typisierung bei der Genehmigung eines Vorhabens sicherstellt.

17.4 Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes

Die vorstehenden Kapitel verdeutlichen bereits, dass die Berücksichtigung des Immissionsschutzes nur einer von zahlreichen Belangen im städtebaulichen Abwägungsprozess darstellt. Solange und soweit gesunde Wohnbedingungen eingehalten werden, ist eine Gemeinde bei der Betrachtung der

verschiedenen zu berücksichtigenden Belange frei, einem anderen Belang den Vorrang einzuräumen. Die Grenze liegt bei Belastungen von 60 dB(A) am Tage in der Zeit zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr und bei 45 dB(A) in der Nacht zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr. Die Werte werden in den geplanten Wohngebieten nicht erreicht.

17.5 Maßnahmen zum Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt an der Ostseite der Adelheider Straße. Nach Angabe des Fachdienstes Verkehr handelt es sich dabei um eine verkehrswichtige innerörtliche Straße mit einer Belastung von 11.500 Kfz/24 h. Erste Berechnungen zu Beginn des Verfahrens hatten schon gezeigt, dass sich hier kein Wohngebiet entwickeln lässt ohne gleichzeitig aktive Schallschutzmaßnahmen zu errichten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) werden in erheblichem Umfang überschritten.

Die Stadt hat daraufhin ein Fachgutachten erarbeiten lassen, aus dem die notwendigen Maßnahmen abgeleitet werden konnten. Zum einen sieht der Bebauungsplan in einem Abstand von 46,0 m - gemessen ab Adelheider Straße - die Errichtung einer begrünten Lärmschutzwand mit einem Schirmmaß von 3,0 m vor. Darüber hinaus dürfen in der Bauzeile direkt hinter der Lärmschutzwand oberhalb des Erdgeschosses keine Wohnräume errichtet werden. Eine Ausnahme von dieser Bestimmung ist nur dann möglich, wenn die Gebäudeöffnungen nach Osten ausgerichtet sind.

Mit den beschriebenen Maßnahmen kann den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in ausreichendem Maße nachgekommen werden.

Weiter wurde festgelegt, dass in den eingeschränkten Gewerbegebieten nur solche Anlagen und Einrichtungen zulässig sind, deren Emissionen nicht wesentlich stören.

18. Kampfmittel aus dem II. Weltkrieg

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion Hannover hat der Stadt mitgeteilt, dass die vorhandenen Luftbilder der Alliierten überwiegend keine Bombardierung bzw. Kriegseinwirkungen im Planbereich erkennen lassen. Lediglich auf zwei kleineren Flächen sei ein Kampfmittelverdacht durch Bombardierung/Kriegseinwirkungen im II. Weltkrieg zu vermuten. Aus Sicherheitsgründen werden hier Gefahrenerforschungsmaßnahmen empfohlen. Weiter wird darauf hingewiesen, dass in Delmenhorst überwiegend nur 30 lbs Phosphorbomben gefallen sind, deren Einschläge auf Luftbildern nicht erkennbar sind.

Statt im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes baubegleitende Maßnahmen durchzuführen hat die Stadt Delmenhorst als Eigentümerin der Flächen bereits im Vorwege Sondierungen durch eine Fachfirma durchführen lassen. Der Kampfmittelverdacht hat sich dabei nicht bestätigt. Die vom Kampfmittelbeseitigungsdienst aufgezeigten Flächen müssen daher nicht mehr gemäß § 9 (5) 3. BauGB im Bebauungsplan gekennzeichnet werden.

19. Erfordernis eines Umweltberichtes

Im Bereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 322 "Adelheider Straße/Ziethenweg" bestehen heute die Bebauungspläne Nr. 137 und Nr. 278. Diese Pläne sollen vollständig überplant werden, da eine gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich nach Aufgabe der Produktion des Stahlbaubetriebes nicht fortgesetzt werden soll. Zu Planungsbeginn wurden die Voraussetzungen für die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) geprüft. Bei Überschreitung des Schwellenwertes von 20.000 m² Grundfläche aber deutlicher Unterschreitung des oberen Schwellenwertes von 70.000 m² Grundfläche hat die Prüfung ergeben, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt haben wird (siehe auch Kapitel 6).

Bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden, muss kein Umweltbericht erstellt und muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden.

Ebenso kann auf die Eingriffsregelung im Sinne der Naturschutzgesetzgebung und damit auch auf die Kompensation des Eingriffs verzichtet werden.

Voraussetzung für die Durchführung eines Verfahrens nach § 13 a BauGB ist allerdings, dass der Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Das ist hier der Fall, da mit der Planung eine Gewerbebrache einer neuen Nutzung zugeführt werden soll.

Anzumerken ist an dieser Stelle, dass diesem Bebauungsplan auch keine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB beigelegt werden muss.

20. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) bis (7) BauGB

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Mit der städtebaulichen Neuordnung im Plangebiet wird den Forderungen des § 1 (5) BauGB in vollem Umfang entsprochen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss eine Vielzahl von Belangen berücksichtigt werden. Unter anderem sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Belange des Umweltschutzes, die Belange der Wirtschaft und viele weitere im § 1 (6) BauGB genannte Belange zu berücksichtigen. Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt diese Forderungen.

Die Ermittlung der abwägungsrelevanten Sachverhalte und die Einstellung in den Abwägungsprozess erfolgt durch den zweiteiligen Beteiligungsprozess der sich betroffen fühlenden Bürgerinnen und Bürger, Interessengemeinschaften

sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die privaten und öffentlichen Belange sind gemäß § 1 (7) BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die abschließenden Abwägungsentscheidungen trifft der Rat der Stadt am Ende des Verfahrens.

21. Städtebauliche Daten

Von dem ca. 9,86 ha großen Plangebiet werden ausgewiesen als:

Allgemeine Wohngebiete	4,92 ha = 49,90 %
Mischgebiete	0,71 ha = 7,20 %
Gewerbegebiete	2,04 ha = 20,69 %
Straßenverkehrsflächen	1,12 ha = 11,36 %
Öffentliche Grünflächen	0,64 ha = 6,49 %
Lärmschutzwand	0,26 ha = 2,64 %
Regenwasserrückhaltebecken	0,17 ha = 1,72 %
	100,0 %

22. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss:	06.07.2005
Frühzeitige Information der Öffentlichkeit gemäß § 13 a (3) in Anlehnung an § 3 (1) BauGB	09.02. bis 02.03.2009
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in Anlehnung an § 4 (1) BauGB	05.02. bis 10.03.2009
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB	24.01. bis 24.02.2011
Satzungsbeschluss	05.04.2011

Mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 322 „Adelheider Straße/Ziethenweg gemäß § 10 (3) BauGB treten alle bis dahin rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 322 "Adelheider Straße/Ziethenweg" außer Kraft.

Delmenhorst, den *11.4.2011*

Stadt Delmenhorst
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag



F. Brünjes
Fachbereichsleiter

Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag



U. Ihm
Fachdienstleiter