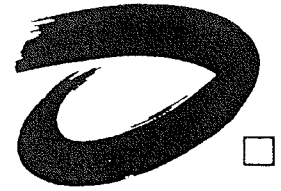


Stadt

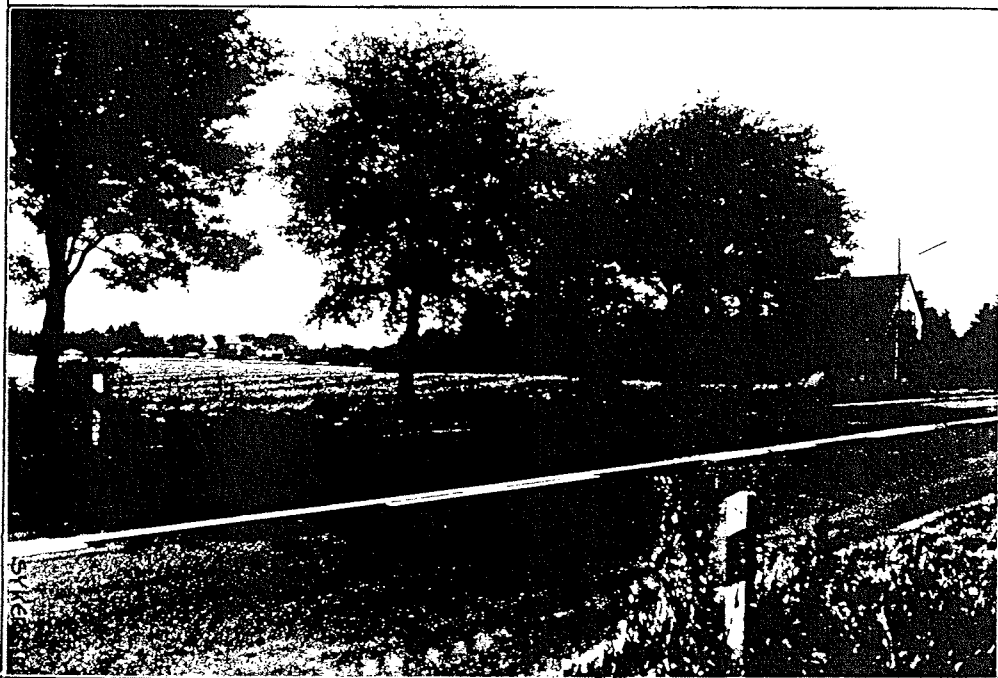
Delmenhorst



Bebauungsplan Nr. 285

„Ahlers Kamp“

für einen Bereich zwischen Bremer Postweg, Syker Straße (einschließlich) und den Grundstücken westlich des Reinersweges



VERFAHRENSSTAND:

Satzungsbeschluß vom 27.05.1997

BEARBEITUNG:

Stadtplanungsamt, Dipl.-Ing. R. Tölke

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Planaufstellung, Aufstellungsbeschluß	2
2. Planunterlage	2
3. Lage, räumliche Begrenzung und allg. Beschreibung des Bebauungsplanes	2
4. Anschlußnutzungen	4
5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung	5
6. Vorbereitende Bauleitplanung	5
7. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen	5
8. Planungsanlaß	5
9. Planungsinhalt	6
10. Auswirkungen auf Natur und Landschaft	9
11. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) und (6) BauGB	10
12. Ver-und Entsorgung, Löschwasser, Altlasten, Kampfmittel	10
13. Städtebauliche Daten	11
14. Durchführung/Kosten	12
15. Verfahrensvermerk	12

Entwurf

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 285 „Ahlers Kamp“ für ein Gebiet zwischen Bremer Postweg, Syker Straße (einschließlich) und den Grundstücken westlich des Reinersweges.

1. Planaufstellung, Aufstellungsbeschluß

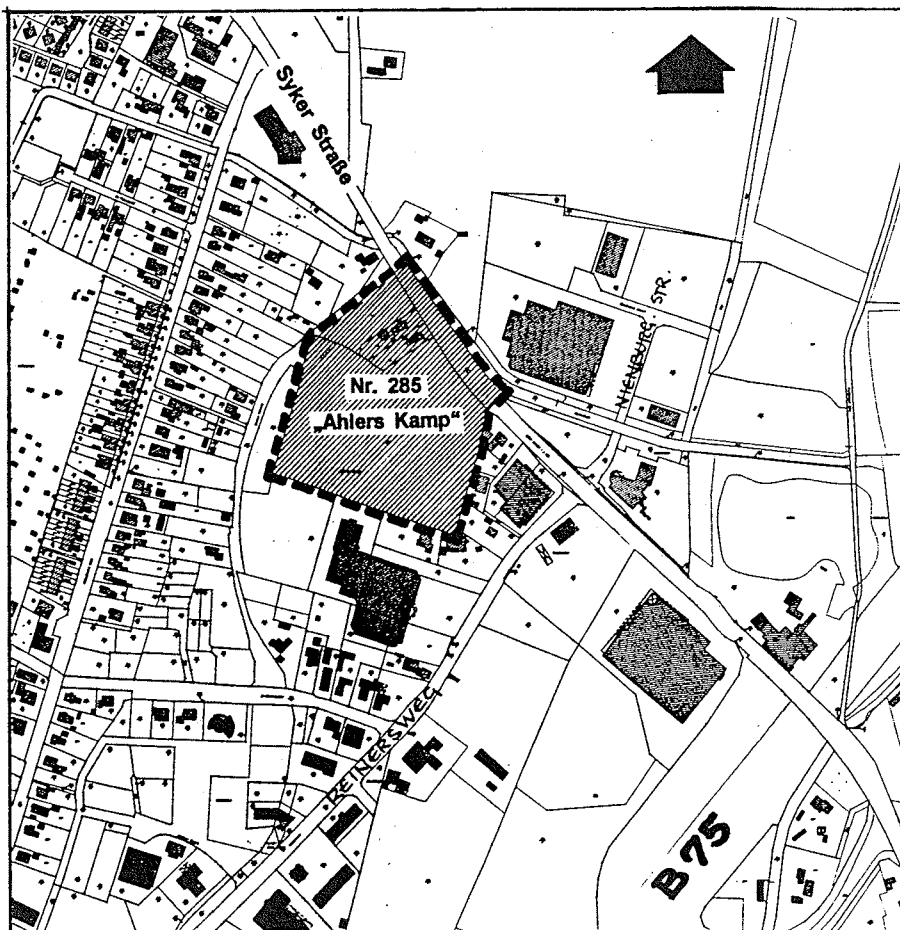
Der Rat der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 13. März 1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 285 „Ahlers Kamp“ beschlossen.

2. Planunterlage

Als Planunterlage für den Bebauungsplan dient die vom Katasteramt Delmenhorst erstellte Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000.

3. Lage, räumliche Begrenzung und allgemeine Beschreibung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

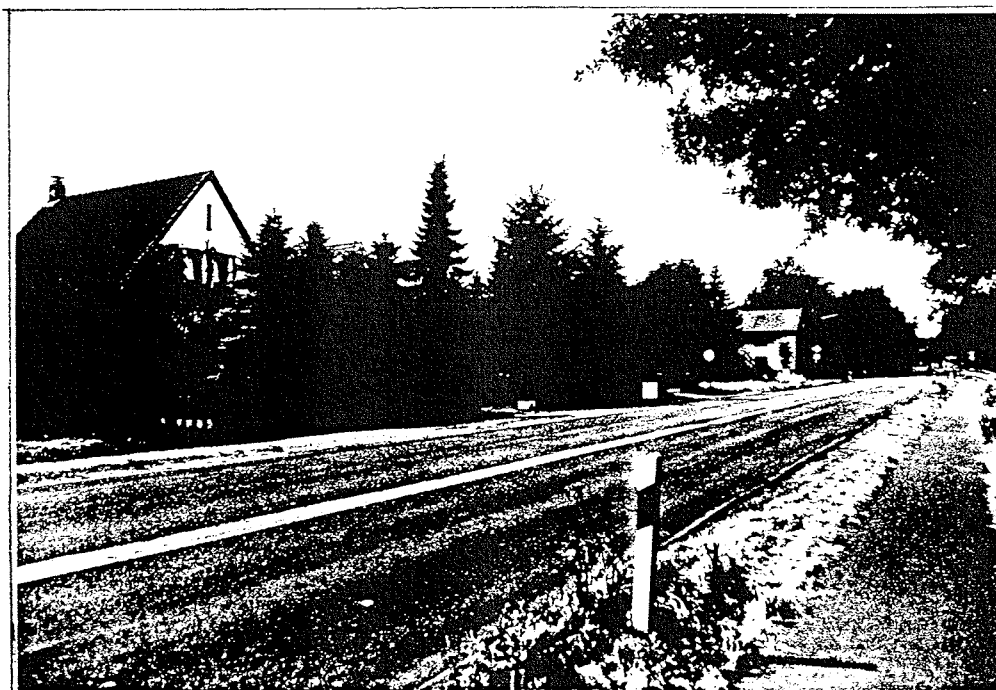
Das Plangebiet liegt im südwestlichen Stadtgebiet. Über die Syker Straße erfolgt der Anschluß an die nur rd. 450 m entfernt liegende Bundesstraße 75. Bis auf zwei Wohngebäude an der Syker Straße ist der gesamte Planbereich unbebaut und wird bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzt.





Bremer Postweg

Umgeben wird das Plangebiet von hochwüchsigen Fichten im Nordwesten. An der Syker Straße wird das Baugebiet von 5 Stieleichen begrenzt. Mit Ausnahme der beiden Hausgrundstücke, die tlw. von hohen Hecken umgeben sind, ist das Plangebiet frei von Gehölzen jeglicher Art.



Syker Straße

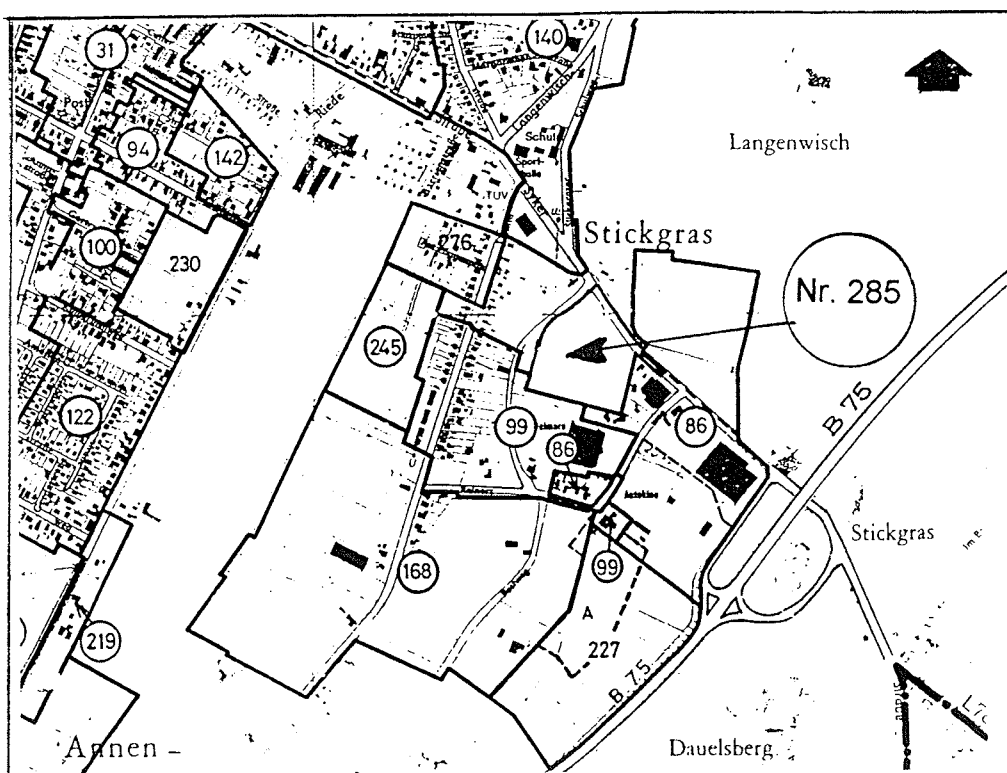
Die Fläche wurde bislang landwirtschaftlich genutzt. Die Topographie des Plangebietes weist im mittleren Bereich eine Bodensenke von bis zu rd. 1,60 m auf. Aufgrund der Flächenausdehnung erscheint der gesamte Planbereich aber optisch nahezu eben. Da es sich bei dem Plangebiet um eine überwiegend freie Fläche handelt, fällt der Blick ungehindert auf angrenzende Bebauungen und Nutzungen.



Plangebiet (Blickrichtung Nord)

4. Anschlußnutzungen

Den nordöstlichen Abschluß des Planbereichs bildet die Syker Straße. Jenseits der Straße befindet sich - in Sichtweite - ein Gewerbegebiet mit verschiedenen Betrieben des großflächigen Einzelhandels. Im Südosten grenzen ähnliche Betriebe, teilweise durchmischt mit Wohnhäusern innerhalb von Gewerbe- und Mischgebieten an. Die südliche Abgrenzung erfolgt durch ein Freizeitzentrum. Südwestlich und westlich des Planbereiches befinden sich diverse unbebaute Grundstücke durchmischt mit einzelnen Wohnhäusern. Erschlossen wird dieser Bereich durch den Bremer Postweg, der den vorliegenden Planbereich teilweise berührt.



Bebauungspläne Übersicht

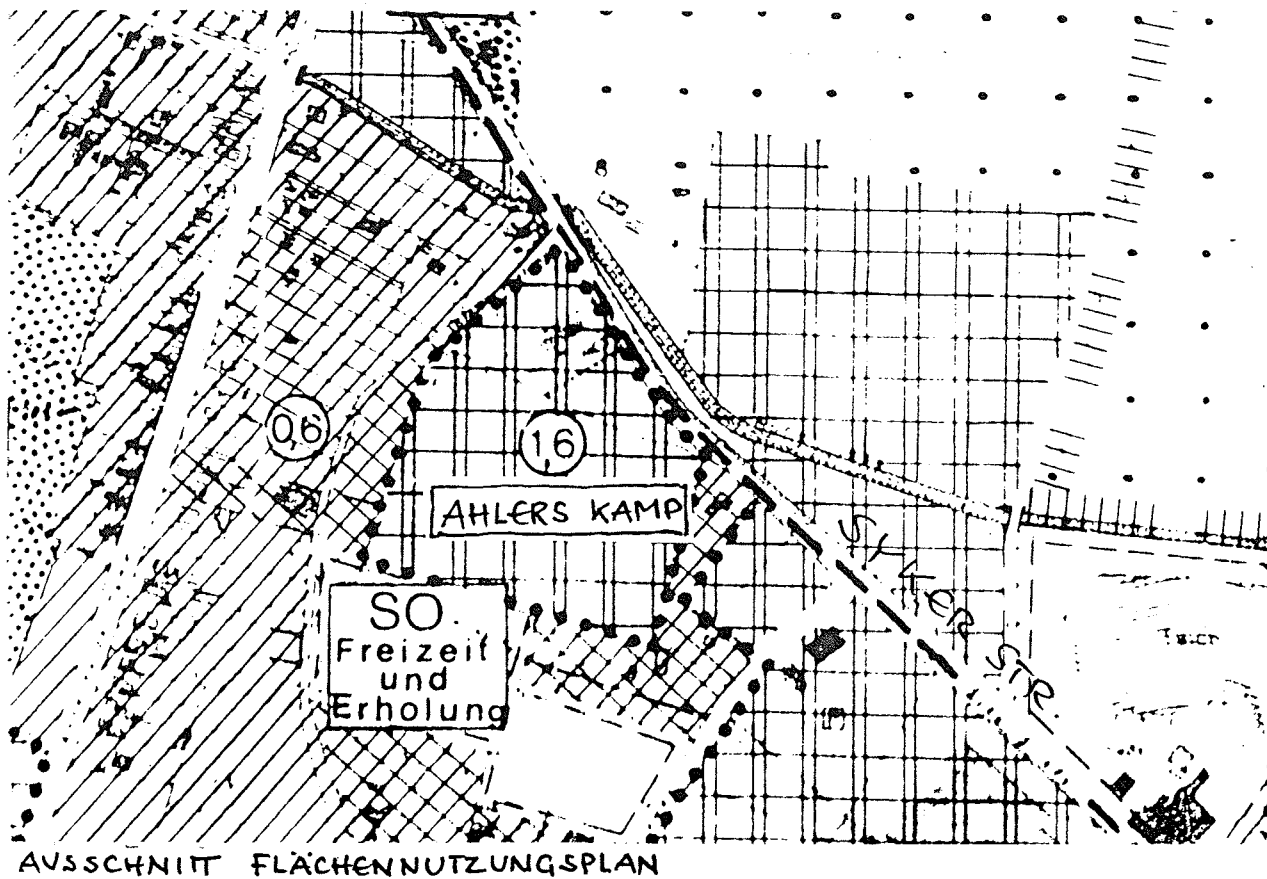
5. **Anpassung an die Ziele der Raumordnung**

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen wird der Stadt Delmenhorst 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 rückläufiger Beschäftigungszahlen auch in Delmenhorst zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplatzangeboten sowie zur Kontinuität städtischer Wachstumsprozesse beizutragen haben.

6. **Vorbereitende Bauleitplanung/ Voraussetzung des § 8 (3) BauGB**

Der z. Zt. gültige Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19. September 1979 stellt den vorliegenden Planungsbereich als gewerbliche Baufläche dar.



7. **Berücksichtigung vorrangiger Fachplanung**

Zum Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegen keine übergeordneten Fachplanungen vor.

8. **Planungsanlaß**

Der Wunsch zur Betriebserweiterung eines Delmenhorster Kfz-Betriebes, der am bisherigen Standort nicht realisiert werden kann, stellt den Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes dar, wodurch die Sicherung eines Betriebsstandortes gewährleistet wird.

9. Planungsinhalt

9.1. Ziele und Zwecke der Planung

Das grundsätzliche Ziel der Bebauungsplanaufstellung besteht darin, auf dieser Fläche die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu ermöglichen und gleichzeitig Arbeitsplätze zu schaffen.

Die besondere Lage am Stadtrand von Delmenhorst und die Nähe zur Bundesstraße 75 macht den Planbereich besonders attraktiv für Gewerbeansiedlungen, insbesondere aus dem Kfz-Bereich.

9.2 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der oben genannten Ziele und Zwecke der Planung wird der Planbereich als Gewerbegebiet festgesetzt. Den Schutzanspruch benachbarter Wohnnutzungen, das ist im Westen ein allgemeines Wohngebiet sowie einzelne Wohnhäuser im Außenbereich, wird durch Festsetzungen gewährleistet. Im einzelnen erfolgt dies durch eine Gliederung des Baugebietes.

Danach wird ein nördlicher Teilbereich des Plangebietes als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/e) festgesetzt. Hier sind Anlagen zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich stören und deren flächenbezogener Schallleistungspegel tagsüber 60 dB(A)/ m² und nachts 45 dB(A)/ m² nicht überschreiten. Im Gewerbegebiet (GE) dürfen flächenbezogene Schallleistungspegel von 63 dB(A)/ m² tags, und 48 dB(A)/ m² nachts nicht überschritten werden (vgl. auch unter Ziffer 9.5 der Begründung).

9.3 Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise

Die gewählte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 soll dazu beitragen, daß einerseits die Grundstücke im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden möglichst intensiv genutzt werden. Andererseits soll der Eingriff durch den Bebauungsplan, damit auch gleichzeitig der erforderliche Ausgleich, im Umfang begrenzt werden. Die verbleibende überbaubare Fläche läßt ausreichenden Spielraum für die Entwicklung der Gewerbebetriebe, zumal lt. Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) eine Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten usw. bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig ist.

Um die großen Grundstücksflächen möglichst ökonomisch nutzen zu können, wurde eine abweichende Bauweise „festgesetzt“, die Baulängen von über 50 m zuläßt.

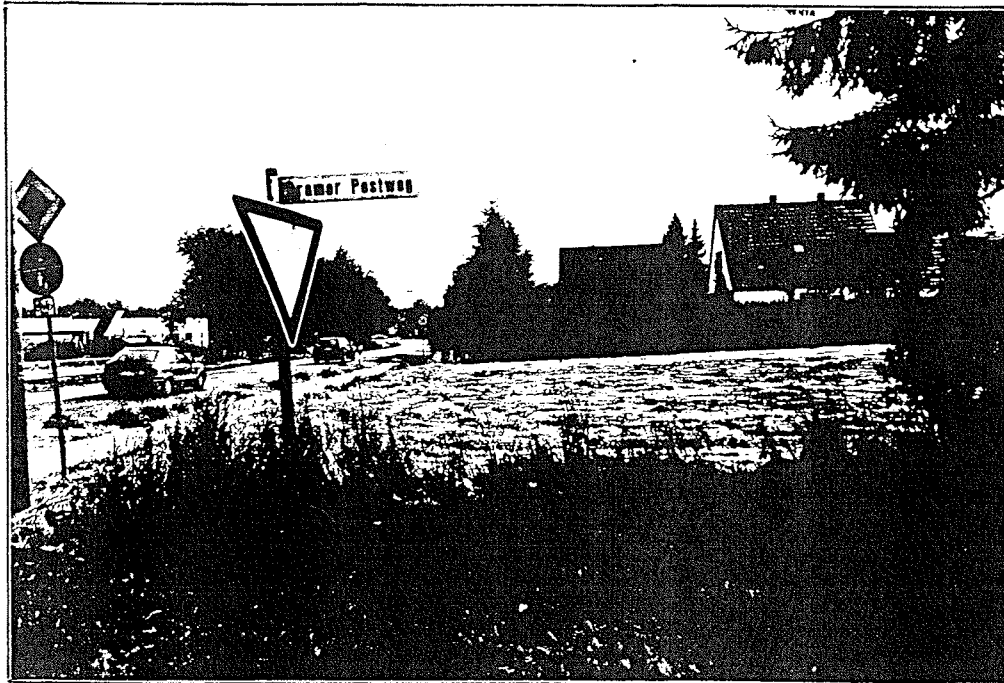
In Anpassung an Nutzungen und Baukörper der Umgebung, wurde eine höchstens zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Darüber hinaus wurde im GE-Gebiet die Firsthöhe (FH) der baulichen Anlagen bei 10,0 m und im eingeschränkten GE-Gebiet bei 8,0 m festgesetzt. Die Höhenangaben beziehen sich dabei auf gewachsenem Boden. Zweck der Höhenbeschränkung besteht darin, die baulichen Anlagen des Plangebietes städtebaulich in die Umgebung einzubinden.

In einem 10 m breiten Streifen, parallel zur Syker Straße, sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO unzulässig. Zufahrten und Gebäudeumfahrungen sind darin nicht betroffen. Der Zweck dieser Festsetzung besteht in erster Linie darin, daß der städtebauliche Charakter einer Straße, hier eine der Hauptzufahrten zur Innenstadt, erhalten wird. Durch das Abstellen von Kraftfahrzeugen in unmittelbarer Nähe zur öffentlichen Verkehrsfläche wird leicht der Eindruck eines Großparkplatzes vermittelt. Die Straße in ihrer Hauptfunktion als städtische Erschließung verliert ihre optischen Raumkanten und damit die gewollte städtebauliche

Wirkung. Die angrenzenden Grundstücke sind ausreichend groß bemessen, um Stellplätze an anderer Stelle anordnen zu können.

9.4. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt ausschließlich von der Syker Straße. Die Syker Straße wurde im vorgesehenen Erschließungsbereich mittlerweile von der Stadt übernommen, so daß die Zuständigkeit für die zu beantragenden Zu- und Abfahrten bei der Stadt liegt. Der das Plangebiet tangierende Bremer Postweg soll in diesem Zusammenhang nicht in das Erschließungskonzept eingebunden werden, weil eine Belastung angrenzender Wohngebiete durch das zu erwartende Verkehrsaufkommen vermieden werden soll. Die weitere Erschließung erfolgt durch private Zuwegungen.



9.5. Immissionsschutz

Für den Bebauungsplan Nr. 285 wurde eine Schallimmissionsuntersuchung von einem anerkannten Ing.-Büro durchgeführt. Im Rahmen der Untersuchung sollte festgestellt werden, ob der Schutzanspruch der umliegenden Wohnbebauung gewährleistet werden kann.

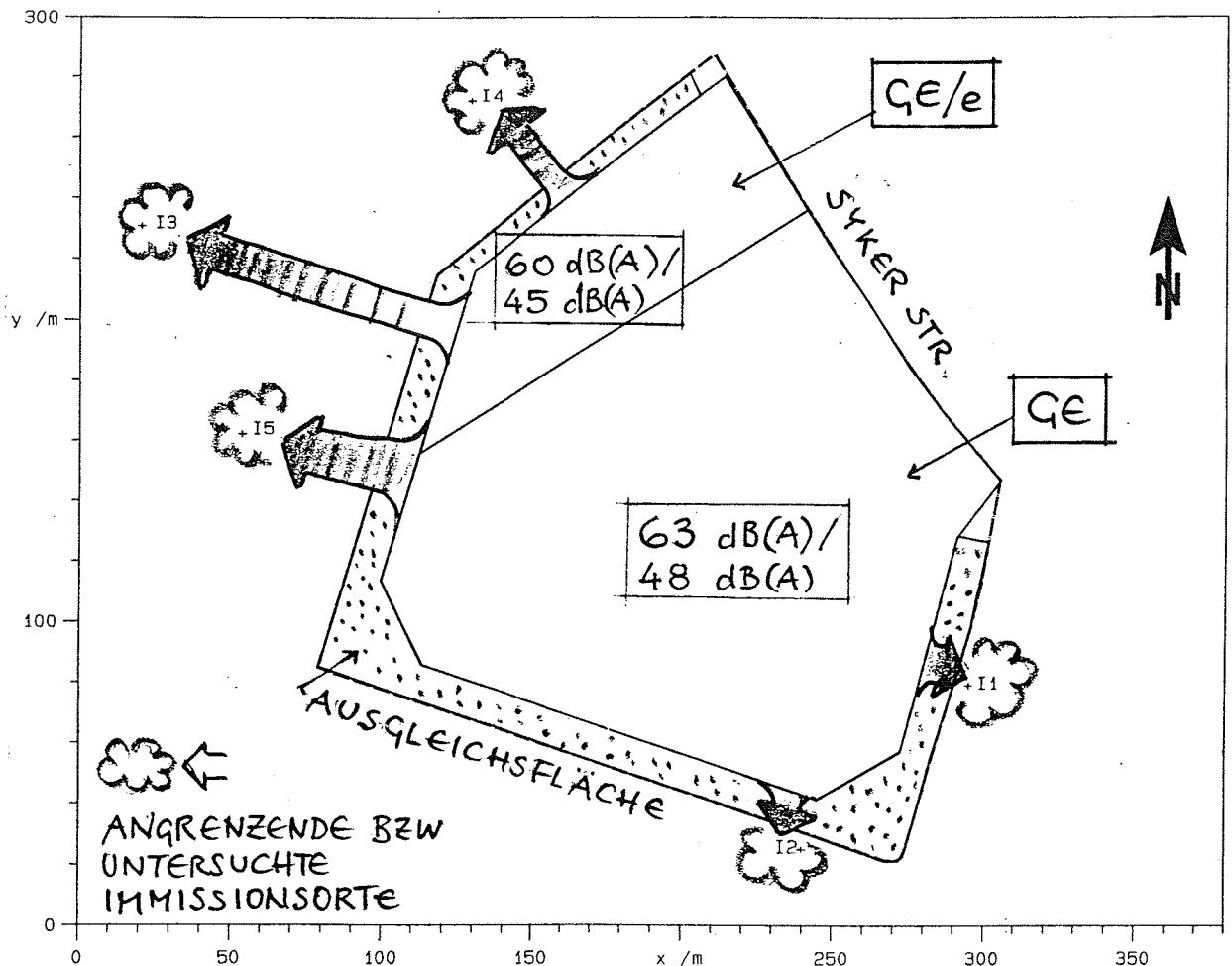
Grundlage für die Untersuchung bildeten flächenbezogene Schallleistungspegel, die innerhalb des Baugebietes in Abhängigkeit von Entfernungen/ Abständen unterschiedliche Werte beinhalten.

Danach wurden folgende Schallleistungspegel der Untersuchung zugrundegelegt:

- Gewerbegebiet (GE): 63 dB(A), tagsüber
- eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/e): 60 dB(A), tagsüber
- sowie nachts jeweils um 15 dB(A) niedrigere Werte.

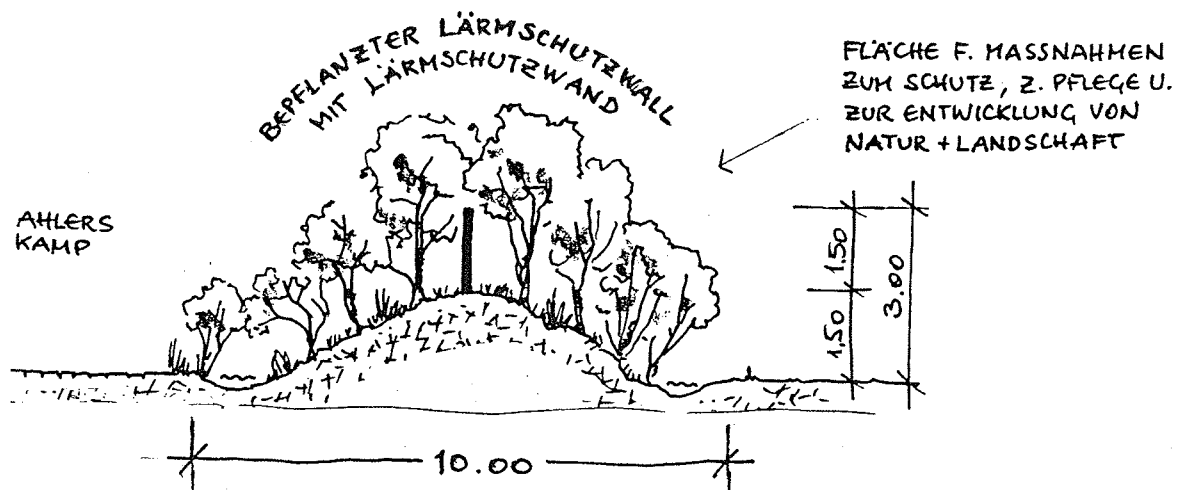
Die Berechnungen ergaben, daß an allen Immissionsorten (vgl. folgenden Plan) die zulässigen Tages- und Immissionspegel von 60 bzw. 55 dB(A) nicht überschritten werden, vorausgesetzt, die o.g. Emissionen innerhalb der GE- und GE/e-Gebiete werden nicht überschritten.

Die vorgenannten Emissionswerte beziehen sich ausschließlich auf die Nutzflächen, d. h., Grünflächen bzw. Ausgleichsflächen bleiben dabei außen vor.



Die Errichtung eines rd. 3,0 m hohen Lärmschutzwalles/-wand innerhalb der östlichen und südlichen Pflanzzone bewirkt keine nennenswerte Reduzierung der Immissionspegel an den hier untersuchten Immissionsorten in 5,0 m Höhe. Für den Nachweis der ungünstigsten Immissionsort (aufs Dachgeschoß bezogen) ist dieses daher nicht relevant.

Darüber hinaus ist aber mit einer erheblichen Verringerung der Immissionspegel im Bereich der Erdgeschoßebenen und der Freiflächen zu rechnen. Die Lärmschutzeinrichtung in Form eines rd. 1,50 m hohen Walles und einer aufgesetzten Lärmschutzwand von 1,50 m Höhe wird demzufolge innerhalb der östlichen und südlichen Pflanzzone im Bebauungsplan festgesetzt (vgl. auch Textliche Festsetzung Nr. 6)



10. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Die Umsetzung der planerischen Vorgaben hat im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 285 zur Folge, daß eine überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche künftig bis zu 80 % versiegelt werden kann. Bei der Bilanzierung ist dieses zu berücksichtigen. Der hohe Versiegelungsgrad hat Auswirkungen auf den Bodenhaushalt und zwar dergestalt, daß entsprechende Versickerungsflächen für Niederschlagswasser verlorengehen. Auch kleinklimatische Veränderungen sind zu erwarten.

Eine überwiegend von Besiedlung umgebene Fläche wird durch den Bebauungsplan einer Bebauung zugeführt. Die Ergänzung des Siedlungsrandes bewirkt hier auch eine Änderung des Landschaftsbildes.

10.1 Kompensationsmaßnahmen

Nach dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz und dem Bundesnaturschutzgesetz darf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigt werden.

Durch den Bebauungsplan wird ein Eingriff gemäß § 8 Bundesnaturschutzgesetz vorbereitet, den es auszugleichen gilt. Im Landschaftspflegerischen Begleitplan wird der Eingriff bewertet und aufgezeigt, inwieweit die Kompensation innerhalb des Plangebietes möglich ist. Im einzelnen werden Maßnahmen zur Kompensation vorgeschlagen. Dieses sind vor allem Flächen gemäß § 9 (1) Ziffer 20 BauGB für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die den Planbereich begrenzen (vgl. auch textl. Festsetzung Nr. 5). Entsprechend den Vorgaben des Landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP) sind diese Flächen als Gehölzstrukturen anzulegen. Darüber hinaus wird im LBP empfohlen, daß soweit die Erhaltung der Einzelbäume an der Syker Straße nicht möglich ist, diese innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden. Diese Maßnahme würde zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigung des biotischen Potentials durch die Anlage des Baugebietes beitragen.

10.2 Ersatzmaßnahmen

Innerhalb des Landschaftspflegerischen Begleitplanes wird festgestellt, daß die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe nicht allein durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können. Es verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen innerhalb des Bebauungsplangebietes, diese sind nur durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des jetzigen Plangebietes vollständig zu erreichen.

Die Berechnungen ergeben, daß der Eingriff durch die Bepflanzung einer intensiv genutzten Ackerfläche in der Größe von 1,05 ha mit standortgerechten Großbäumen und Sträuchern kompensiert werden kann.

11. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) und (6) BauGB

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schätzen und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung der Bebauungsplanes sind die öffentlichen wie auch die privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Im wesentlichen treffen hier zwei Belange aufeinander. Zum einen ist es die Absicht der Stadt Delmenhorst, hier eine Gewerbeansiedlung gemäß den Vorgaben des Flächennutzungsplanes bauleitplanerisch vorzubereiten. Dabei ist die Sicherung eines Betriebsstandortes aber auch die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen ein entscheidender und wichtiger öffentlicher Belang. Die Belange der Wirtschaft müssen hier aus diesen Gründen gegenüber einer vollständigen Kompensation der Vorrang eingeräumt werden. Im übrigen stehen in unmittelbarer Nähe keine Flächen für Ersatzmaßnahmen zur Verfügung.

Im Rahmen der Auslegung wurden Bedenken der Bewohner einer Splitter-siedlung (Flurstück 244) vorgebracht. Die Bewohner sehen ihr Recht auf körperliche Unversehrtheit durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes angetastet. Der aufgrund der heutigen Nutzung der Grundstücke bestehende Schutzanspruch wird nur geringfügig durch einen höheren Schallpegel überschritten. Die Überschreitung wird als zumutbar angesehen, das Recht auf körperliche Unversehrtheit wird demzufolge nicht angetastet. Im übrigen ist im genehmigten Flächennutzungsplan dieser Bereich seit 1979 als gewerbliche Baufläche dargestellt. In Abwägung der Rechte der Grundstückseigentümer und dem bereits 1979 festgelegten Ziel Gewerbe (mit Schaffung von Arbeitsplätzen), wird letzterem der Vorzug gegeben. Aus der dann entstehenden Nutzung ist keine Beeinträchtigung der Gesundheit abzuleiten.

12. Ver- und Entsorgung, Löschwasser, Altlasten, Kampfmittel Energie-/Wasser-/Fernmeldeversorgung

Das Plangebiet ist hinsichtlich Elektrizität, Gas, Wasser und Telefon an das vorhandene Netz angeschlossen.

Entwässerung

Die Abwasser- und Oberflächenwasserentsorgung erfolgt über Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz im benachbarten Bremer Postweg. Hierfür ist eine mit Leitungsrecht zu belastende Fläche in einer Breite von 3,0 m im Plan festgesetzt, die entsprechend für Unterhaltungsarbeiten zu befestigen ist. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Abstand von 2,50 m vom Kanal aufweisen oder Schutzmaßnahmen getroffen werden.

Es ist auf eine schadloße Oberflächenwasserentsorgung zu achten. Die Einleitung in das Verbandsgewässernetz ist einvernehmlich mit dem Ochtumverband abzustimmen. Vom Antragsteller ist eine Einleitungsgenehmigung bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Abfall

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung erfolgt über die öffentliche Müllabfuhr gemäß der Satzung der Stadt Delmenhorst.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331 und W 405 sicherzustellen, ein zusätzlicher Hydrant ist erforderlich.

Altlasten

Zum vorliegenden Planbereich liegen nach Aktenlage des Staatlichen Amtes für Wasser und Abfall keine Informationen über Grundwasser- oder Bodenbelastungen zur Abfallablagerung oder vorhergehender gewerblicher Nutzung vor. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Kampfmittel

Eine Luftbildauswertung der Bezirksregierung Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdezernat (Dezernat 505) ergab, daß Kampfmittel/ Bombenblindgänger aus dem zweiten Weltkrieg im Erdreich des Plangebietes zu vermuten sind. Eine Überprüfung mittels Sondierung durch eine Fachfirma wird empfohlen. Sollten Blindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen. Eine Räumung wird im Rahmen der verfügbaren Möglichkeiten auf Kosten des Landes veranlaßt.

13. Städtebauliche Daten

von dem 3,60 ha großen Plangebiet sind festgesetzt als

Gewerbegebiet	ca. 2,68 ha	(74,5 %)
eingeschränktes Gewerbegebiet	ca. 0,57 ha	(15,8 %)
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,35 ha	(9,7 %)

14. Durchführung/ Kosten

Die Durchführung ist in einem kurzfristigen Zeitraum geplant. Die mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten sind grob ermittelt worden:

Schmutzwasserkanal	160.000,00 DM
Niederschlagswasserkanal	10.000,00 DM
	170.000,00 DM

15. Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 285 „Ahlers Kamp“ tritt einschließlich Begründung mit der Bekanntmachung nach Artikel 1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes (BauROG) § 10, Absatz 3 in Kraft.

Delmenhorst, den 30.03.1999

STADT DELMENHORST
Der Oberstadtdirektor

Im Auftrag



J. Lukowitz

Stadtplanungsamt
Im Auftrag


E. Tewes-Meyerholz