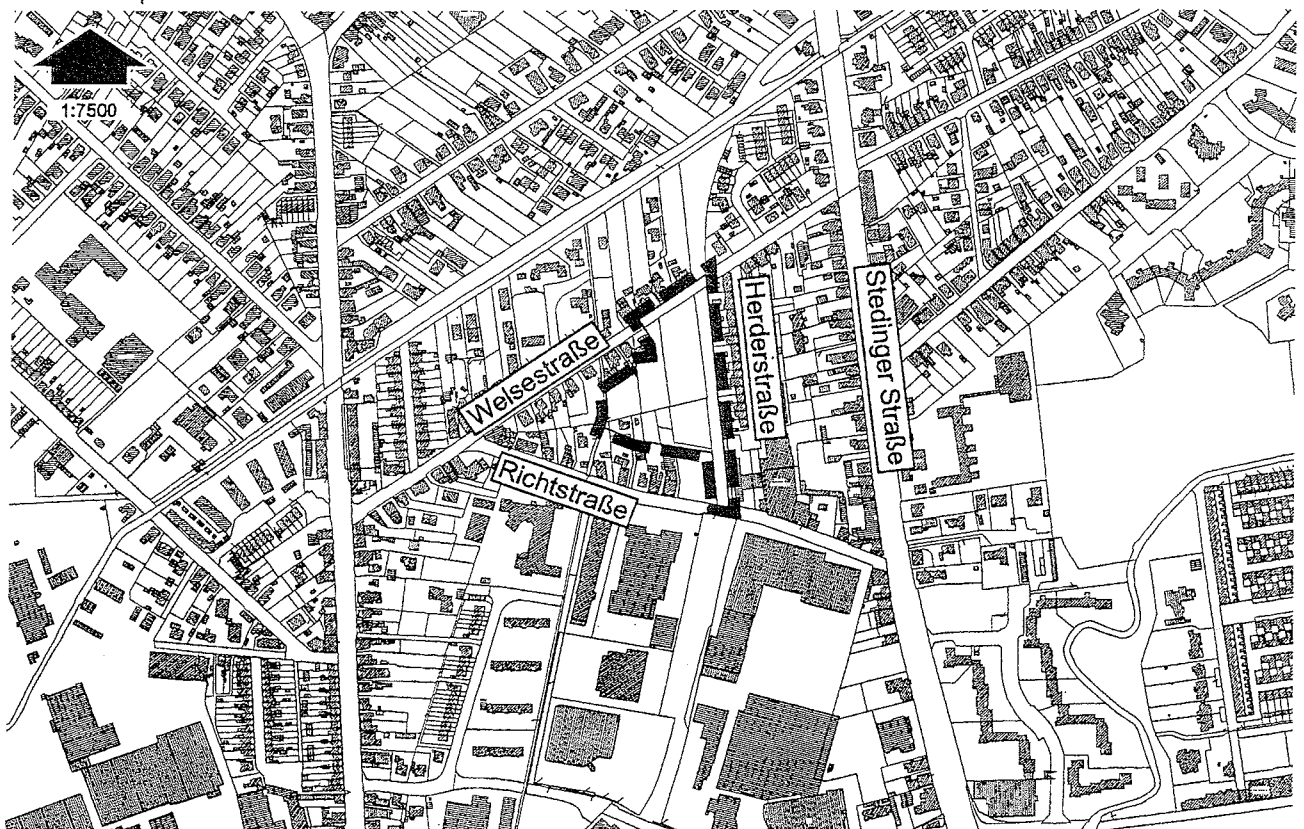


Begründung zum Bebauungsplan Nr. 286 "Zwischen Richt- und Welsestraße"

für einen Bereich rückwärtig der Bebauung an der Richtstraße,
des Ordemannskanals, rückwärtig der Bebauung an der Welsestraße
und der ehemaligen Bahnlinie im Osten

Übersichtsplan



rechtskräftig seit: 22.01.2009

FACHDIENST 51 - STADTPLANUNG

Entwurf: Dipl.-Ing. Claudia Schulze
Zeichnung: Danny Igersky
Datum: November 2008

Inhaltsverzeichnis

1.	Aufstellungsbeschluss	1
2.	Planungsziel	1
3.	Lage und räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches	1
4.	Erforderlichkeit und Planungsanlass	1
5.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	1
6.	Planungsinhalt	2
6.1	Planungsziele	2
6.2	Art der baulichen Nutzung	2
6.3	Maß der baulichen Nutzung	2
6.3	Bauweise	3
6.4	Grundstücksmaße	3
6.5	Überbaubare Grundstücksflächen	3
6.6	Verkehrliche Erschließung	4
6.7	Immissionsschutz	4
6.8	Grünflächen	6
6.8.1	Öffentliche Grünfläche - Parkanlage	6
6.8.2	Öffentliche Grünfläche - Spielplatz	6
6.9	Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien	7
7.	Umweltbericht	7
9.	Nachrichtliche Übernahme	7
10.	Bodenschutz	8
10.1	Kampfmittel	8
10.2	Bodenbelastung durch Schadstoffe	8
11.	Ver- und Entsorgung	8
13.	Städtebauliche Daten	8
14.	Verfahrensablauf	9

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 09. Dezember 1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 286 „Zwischen Richt- und Welsestraße“ beschlossen. Nach der öffentlichen Auslegung ruhte das Planverfahren längere Zeit.

Das städtebauliche Konzept wurde in der Zwischenzeit überarbeitet. Darüber hinaus soll das Verfahren zum B-Plan Nr. 286 nach den Vorschriften der BauGB-Novelle 2007 weitergeführt werden und im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Für den B-Plan Nr. 286 wurde daher am 23.01.2008 erneut der Aufstellungsbeschluss gefasst.

2. Planungsziel

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Innenentwicklung der Stadt, bezogen auf noch unbeplante innerstädtische Flächen, zu forcieren, um dadurch eine städtebauliche Verdichtung dieser innenstadtnahen Fläche zu erreichen.

Darüber hinaus soll in dem Plangebiet generationsübergreifendes Wohnen baulich ermöglicht werden und erneuerbare Energien müssen berücksichtigt werden.

3. Lage und räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches

Das 1,21 ha große Plangebiet liegt rückwärtig der Bebauung an der Richtstraße, an dem Ordemannschen Kanal angrenzend, rückwärtig der Bebauung an der Welsesstraße und schließt die ehemaligen Trasse der Industriebahn im Osten mit ein.

Bis auf ein Wohngebäude (Richtstraße 14) ist der Planbereich unbebaut. Die ehemalige Bahntrasse ist als Grünfläche bepflanzt bzw. gestaltet und beinhaltet einen Geh- und Radweg. Das Plangebiet selbst liegt als Brachfläche mit wenigen Einzelbäumen und einigen heckenartigen Gehölzgruppen zwischen der Richt- und Welsestraße.

Die dem Planbereich nördlich und südlich angrenzenden Straßen (Richt- und Welsestraße) werden vorrangig geprägt durch eine Straßenrandbebauung mit freistehenden Wohnhäusern in 1- bis 2-geschossiger Bauweise (Bebauungsplan Nr. 52).

Östlich des Plangebietes ist eine städtebauliche Verdichtung erkennbar, insbesondere durch eine 2-geschossige Reihenhausbauung entlang der Herderstraße.

4. Erforderlichkeit und Planungsanlass

Gemäß den allgemeinen Überleitungsvorschriften des Baugesetzbuches (§ 233 BauGB) kann, wenn einzelne Schritte des Verfahrens noch nicht begonnen wurden, das Verfahren nach den Vorschriften der BauGB-Novelle 2007 durchgeführt werden.

Für den B-Plan Nr. 286 wurde bereits die öffentliche Auslegung durchgeführt. In der Zwischenzeit wurde das städtebauliche Konzept überarbeitet.

Der Bebauungsplan soll nunmehr im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Das bedeutet, dass das Verfahren verkürzt werden kann und keine Eingriffsregelung erforderlich ist.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19. September 1979 sieht für die Fläche des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 286 Wohnbauflächen vor. Des weiteren ist ein größerer Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6. Planungsinhalt

6.1 Planungsziele

Ziel des Bebauungsplanes ist auch weiterhin die innenstadtnahe Fläche städtebaulich zu verdichten, um die Innenentwicklung der Stadt zu verstärken.

Des weiteren soll generationsübergreifendes Wohnen baulich ermöglicht werden. Maßnahmen zum Einsatz von erneuerbaren Energien sollen ebenfalls getroffen werden.

Mehrgenerationenhäuser sind auf Gemeinschaft der Generationen, der Nachbarschaftshilfe und der lokalen Gesellschaft hin angelegt. Durch das Miteinander der Generationen entsteht ein soziales Wachstum. Ein Ort der modernen Großfamilie, mit Angeboten und Dienstleistungen für alle Lebensalter.

Ältere und / oder Menschen mit Behinderungen sollen auch im Fall zunehmender Hilfsbedürftigkeit in ihrem vertrauten Stadtteil wohnen bleiben können. Dort, wo die Menschen schon immer leben, könnten barrierefreie Wohnungen errichtet werden. Hierbei sind die notwendigen Service-Angebote ebenfalls bereitzustellen oder sollten in der Nachbarschaft vorhanden sein. Ein privates Mehrgenerationenhaus nutzt den traditionellen Familienverband.

Wohnangebote dieser Art setzen auf „Normalität“. Selbstbestimmtes Wohnen in der eigenen Wohnung ist so lange wie möglich gewünscht. Im Vordergrund steht hierbei die Förderung von Nachbarschaften innerhalb und außerhalb des Hauses.

Das städtebauliche Konzept sieht Einzelhäuser / Doppelhäuser mit einer 2-Geschossigkeit vor. Insgesamt könnten ca. 8 bis 10 Wohneinheiten an dieser Stelle entstehen.

Für das gesamte Plangebiet (mit Ausnahme des Spielplatzes) ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen. Das bedeutet, dass innerhalb eines WA-Gebietes der Wohncharakter sofort ins Auge fallen muss. Neben der Hauptnutzungsart (Wohngebäude) sind aber auch weitere ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten zulässig. Mehrgenerationenhäuser sind innerhalb eines WA zulässig.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Planungsziel wird als Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

In den allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 (6) BauNVO (Baunutzungsverordnung) nachfolgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne des § 4 (3) Nr. 1 BauNVO
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 4 (3) Nr. 2 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen im Sinne des § 4 (3) Nr. 3 BauNVO
- Gartenbaubetriebe im Sinne des § 4 (3) Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen im Sinne des § 4 (3) Nr. 5 BauNVO

Diese Nutzungen sind mit dem städtebaulichen Charakter des Plangebietes nicht vereinbar und würden, durch zusätzliches Verkehrsaufkommen und den damit einhergehenden Immissionen, die Wohnqualität im Planbereich erheblich beeinträchtigen.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan begrenzt das Maß der baulichen Nutzung in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 auf zwei Vollgeschosse bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6.

Die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ mit Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten um 50 % wird begrenzt, um den Umfang der möglichen Versiegelung einzugrenzen. Dazu wird in den allgemeinen Wohngebieten eine Überschreitung von 40 % zugelassen.

6.3 Bauweise

In den festgesetzten WA-Gebieten können Einzelhäuser oder auch Doppelhäuser in einer abweichenden Bauweise errichtet werden. Für die WA-Gebiete WA 1 und WA 2 wird die abweichende Bauweise mit einer Beschränkung der Gebäudelänge auf 25 m festgesetzt. Es sind seitliche Grenzabstände einzuhalten, deren Tiefe sich nach den Abstandsvorschriften der offenen Bauweise gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) richtet.

Mit der abweichenden Bauweise wird erreicht, dass bei einer denkbaren Zusammenlegung mehrerer Baugrundstücke keine städtebaulich unerwünschten langen Baukörper entstehen können, die sich deutlich von der vorhandenen und nach dem städtebaulichen Konzept beabsichtigten Bebauung abheben.

Neben Einzelhäusern sind auch Reihenhäuser und Doppelhäuser zulässig. Eine Einschränkung zur Bauweise (nur Doppel- oder Reihenhäuser / nur Einzelhäuser) wurde bewusst nicht festgesetzt, um eine möglichst flexible Architektur im Hinblick auf generationsübergreifende Wohnformen zu ermöglichen.

6.4 Grundstücksmaße

Im B-Plan Nr. 286 wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 3 BauGB für die Wohngebiete WA 1 und 2 textlich festgesetzt, dass Baugrundstücke für einzelne Gebäude einer Hausgruppe mindestens 7 m breit sein müssen. Des weiteren wurden Mindestgrundstücksgrößen (für WA 1 und WA 2) festgesetzt.

Baugrundstücke für Doppelhaushälften müssen mind. 350 m² und Reihenhausgrundstücke mind. 200 m² umfassen. Die Mindestgrundstücksgröße bei Einzelhäusern beträgt 550 m².

Die Stadt Delmenhorst hat sich bei vergleichbaren Bebauungsplänen deutlich gegen geringere Grundstücksmaße und eine größere Wirtschaftlichkeit ausgesprochen. Die getroffenen Festsetzungen dienen der Qualitätssicherung. Die Mindestgrundstücksbreite für Reihenhäuser sichert eine hohe Wohnqualität. Gleichzeitig kann so das Verkehrsaufkommen und der Stellplatzbedarf des Wohngebiets gesenkt werden.

6.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baufenster (WA 1 und WA 2) orientieren sich zu den öffentlichen Verkehrsflächen, durch die sie erschlossen werden. Entlang der Planstraße liegt die straßenseitige Baugrenze jeweils 2 - 3 m hinter der Straßenbegrenzungslinie. Entlang der Welsestraße ist ein 6 m tiefer Vorgarten aufgrund der Gebäudeflucht durch die bestehenden Wohngebäude festgesetzt.

Das Baufenster in dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 umgrenzt den vorhandenen Baukörper und lässt Erweiterungen zu, um die Wohnverhältnisse den heutigen Anforderungen anpassen zu können.

Da das Flurstück 12/4 (Richtstraße 14) und das Flurstück 13/4 aufgrund der Eigentumsverhältnisse zusammengelegt werden kann, wurde für das Wohnhaus eine Erweiterungsmöglichkeit (größere überbaubare Fläche) eingeräumt. In Anlehnung an den getroffenen Festsetzungen für das übrige Plangebiet, wird ebenfalls eine Zweigeschossigkeit festgesetzt. Damit ist die Möglichkeit zur Anpassung an heutige Wohnverhältnisse gegeben. Die Erschließung erfolgt weiterhin über die Richtstraße.

Im B-Plan Nr. 52 ist für diesen Bereich (Wohnhaus Richtstraße 14) eine nicht überbaubare Fläche festgesetzt. Mit dem B-Plan Nr. 286 wird das vorh. Wohngebäude langfristig gesichert.

Für die Grundstücke Richtstraße 11 und 12 ergibt sich aufgrund der fehlenden Erschließungsmöglichkeit eine andere städtebauliche Situation. Eine überbaubare Fläche kann für die beiden rückwärtigen Grundstücksteile daher nicht festgesetzt werden.

6.6 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes (WA 1 und WA 2) erfolgt über eine kurze Stichstraße, die von der Welsestraße abzweigend das Gebiet von Norden aus erschließt. Die Straße hat eine Breite von 7 m bzw. 6 m mit einem Wendeplatz, der einen Durchmesser von 20 m aufweist.

Der im südlichen Teil des Plangebietes festgesetzte Kinderspielplatz ist über einen Fuß- und Radweg vom Wendeplatz aus erreichbar. Von dort kann auch ein Anschluss an den östlich der Bauflächen befindlichen Weg (innerhalb der Grünfläche) hergestellt werden. Eine gute fußläufige Durchlässigkeit ist damit gegeben.

Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass eine rückwärtige Erschließung der Gärten der Wohnhäuser Herderstr. Nr. 19 bis 27a über eine „mit Geh- und Fahrrecht“ zu belastende Fläche in einer Breite von 2,50 m im Plan vorgesehen ist. Die Erreichbarkeit von Garagen und Einfahrten ist damit auch zukünftig gesichert.

Um die Zugänglichkeit zum Ordemannskanal zu sichern wurde ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Ochtmverbandes (von der öffentlichen Erschließung über die private Grundstücksfläche (14/4)) festgesetzt.

Der Ordemannskanal stellt einen extrem wichtigen Hochwasserentlastungskanal zwischen den Fliesgewässern Westdelme und Welse dar. Im Falle eines Hochwassers, muss der Ordemannskanal sehr große Mengen Wasser aufnehmen (Hochwasserentlastungsträger) und im Notfall (Wasserabfluss wird behindert) auch mit schwereren Geräten zugänglich sein.

Ansonsten besteht die Gefahr das der gesamte Bereich westlich und östlich des Kanals überflutet wird. Die städtebauliche Notwendigkeit zur Festsetzung des Geh- und Fahrrechtes ist daher aufgrund des Hochwasserschutzes gegeben.

Das Geh- und Fahrrecht auf der privaten Grundstücksfläche wird in einem Abstand von 2 m parallel zur Grundstücksgrenze geführt – in einer Breite von 3 m.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet wird im Westen durch die Haltestelle „Delmenhorst, Welsestraße“ (Stadtbuslinien: 202, 205, 206, 212, 215 / Regionalbus 450) und im Osten durch die Haltestelle „Delmenhorst, Thüringer Straße“ (Stadtbuslinien: 203, 213 / BürgerBus 221) an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angeschlossen. Beide Haltestellen liegen in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet.

6.7 Immissionsschutz

Angrenzendes Gewerbegebiet

Östlich an das Plangebiet angrenzend liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 48 von 1968. Innerhalb des B-Planes Nr. 48 liegt ein Gewerbebetrieb (Delme-Werkstätten / Richtstraße 5 - 7), der direkt an das Plangebiet angrenzt und für die im B-Plan Nr. 48 ein Gewerbegebiet festgesetzt wurde (Schutzanspruch gemäß DIN 18005 liegt bei 65 / 50 dB(A)).

Für die Reihenhausbauung an der Herderstraße wurde ein allgemeines Wohngebiet (B-Plan Nr. 48) festgesetzt. Ebenso ist für die geplante Wohnbebauung innerhalb des Planbereiches ein allgemeines Wohngebiet (Schutzanspruch DIN 18005 liegt bei 55 / 40 dB(A)) festgesetzt.

Dies bedeutet, dass sich innerhalb des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 48 eine Gemengelage entwickelt hat. Eine gemäß der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) geforderte Gebietsabstufung zwischen dem Wohn- und Gewerbegebiet ist hier nicht gegeben.

Das Gewerbegebiet (B-Plan Nr. 48) hat aufgrund der Nähe zum Wohngebiet (B-Plan Nr. 48) auch jetzt schon nicht die Möglichkeit das Emissionspotential eines Gewerbegebietes voll auszuschöpfen. Das Potential ist nur so groß, dass der geminderte Schutzanspruch des Wohngebietes (im B-Plan Nr. 48) von 60/45 dB(A) tags/nachts nicht überschritten wird.

Das weiter entfernte (geplante) Wohngebiet im B-Plan Nr. 286 hat – aufgrund der Lage zum Gewerbegebiet – ebenfalls einen geminderten Schutzanspruch zur Folge. Durch die Vorbelastung liegt daher der Schutzanspruch des Wohngebietes (im B-Plan Nr. 286) bei 60/45 dB(A) tags/nachts.

Zusammenfassend bedeutet dies, dass der Umfang der gewerblichen Nutzung durch die vorhandene und näher liegenden Wohnbebauung bereits heute bestimmt wird!

In Bereichen, in denen unterschiedliche und grundsätzlich unverträgliche Nutzungen, wie Wohnen neben Gewerbe - auf engen Raum zusammentreffen (Gemengelagen) sind Konfliktsituationen vorprogrammiert. Auch durch noch so gute Planungen können häufig nicht alle Konfliktsituationen vollständig beseitigt werden.

Die Ausweisung eines Wohngebietes in einem gewachsenen Stadtquartier entsprechen den Zielen des Baugesetzbuches (Innenentwicklung / sparsamer Umgang mit Grund und Boden). Im Rahmen des Abwägungsgebotes wurde daher für den gesamten Geltungsbereich des Plangebietes in der Planzeichnung ein Hinweis (Information) zur Vorbelastung aufgenommen.

Straßenverkehr

Im Hinblick auf den Immissionsschutz sind die Auswirkungen der Richt- und Welsestraße zu bewerten. Für den Bebauungsplan Nr. 286 wurde daher ermittelt, wie hoch die jeweiligen Belastungen sind und in welchem Maße Schutzvorkehrungen erforderlich sind.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes können maximal zwei Vollgeschosse errichtet werden. Die Gebäudehöhen wurden daher mit 9 m über Geländeoberkante angesetzt.

Für die vorhandene (WA 3) und die geplante Bebauung (WA 1+ WA 2) ist innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 286 ein WA (allgemeines Wohngebiet) festgesetzt. Der Schutzanspruch gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für ein WA beläuft sich daher auf 55 dB(A) tagsüber.

Die Berechnungen ergaben, dass die für allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte für Straßenverkehrslärmimmissionen von tagsüber 55 dB(A) nur im Bereich der geplanten zwei Wohngebäude an der Welsestraße um 3 dB(A) überschritten werden.

Im Bereich der geplanten zwei Wohngebäude an der Welsestraße werden die für allgemeine Wohngebiete zulässigen Orientierungswerte nachts (45 dB(A)) auf den straßenabgewandten Wohngebäudeseiten eingehalten und an den jeweiligen straßenzugewandten Gebäudeseiten um 3 dB(A) überschritten.

Anhaltend starker Umweltlärm kann über die Belästigung hinaus auch zu Gesundheitsbeeinträchtigungen führen. Im Schlaf führt schon eine geringe Lärmbelastung zu erhöhter Freisetzung von Stresshormonen. Lärmbedingte Schlafstörungen können weitgehend vermieden werden, wenn die Mittelungspegel im Schlafrum 30 dB(A) und die Einzelgeräusche 45 dB(A) nicht überschreiten.

Anzustreben sind daher Innenpegel (bei gekipptem Fenster) von ≤ 30 dB(A). Sofern auf die beiden geplanten Wohnhäuser parallel zur Welsestraße verzichtet werden würde und auf

dieser Fläche ein Lärmschutzwall / Wand errichtet werden würde, so könnte dieser Innenpegel erreicht werden.

Die Errichtung einer Lärmschutzanlage in Mitten eines gewachsenen Quartiers ist aus stadtgestalterischer und städtebaulicher Sicht nicht erstrebenswert.

Zur Sicherung von gesunden Wohnverhältnissen wurde daher, aufgrund der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen und Luftschadstoffe durch Kfz – Verkehre, die Ausweisung von schützbedürftigen Räumen, die an der nördlichen Gebäudeseite grenzen und zur Welsestraße hin ausgerichtet sind, ausgeschlossen.

Darüber hinaus wurden innerhalb des Plangebietes Lärmpegelbereiche (Planzeichnung) festgesetzt, mit der Vorgabe, dass die erforderlichen Schalldämmmaße von Fassaden (Außenwände) nach DIN 4109 auszulegen sind und die Schallschutzfenster entsprechend der VDI 2719 auszuführen sind.

Bei der Bemessung der Belastung durch Straßenverkehrslärm können Abschirmungen durch bestehende Gebäudekörper berücksichtigt werden, sofern die zur Abschirmung dienenden Gebäude / Baukörper als akustische Barriere auch künftig gesichert sind.

6.8 Grünflächen

6.8.1 Öffentliche Grünfläche - Parkanlage

Das Plangebiet wird im Osten durch eine rd. 10 m breite Grünfläche, die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt wurde, begrenzt. Ursprünglich beinhaltete diese Fläche den Bahnkörper für ein Anschlussgleis ehemaliger Werksanlagen nordöstlich des Plangebietes.

Vor einigen Jahren wurde diese Gleisanlage entfernt und auf dem Bahndamm eine Grünanlage mit einem Geh- und Radweg angelegt.

Zugunsten der östlich (außerhalb des Plangebietes) angrenzenden rückwärtigen Grundstücke der Herderstraße wurde ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt. Diese Zugangsmöglichkeit besteht bereits und wird von den Anliegern zur rückwärtigen Erschließung der jeweiligen Gärten genutzt ("Mistweg").

6.8.2 Öffentliche Grünfläche - Spielplatz

Direkt angrenzend und in westlicher Richtung ausgedehnt, wurde eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt.

Nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze sind die Gemeinden dazu verpflichtet Spielplätze für 6- bis 12-jährige Kinder in allen Baugebieten anzulegen, in denen das Wohnen allgemein zulässig ist. Die Spielplätze müssen auf einem Weg von nicht mehr als 400 m gefahrlos erreicht werden können.

Für einen Bereich - insbesondere nördlich des Plangebietes - und zwar begrenzt von der Stedinger Straße und der Mühlenstraße besteht nach einer Untersuchung über den Spielplatzbedarf zurzeit ein Defizit an Spielflächen.

Nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz ist in diesem Bereich eine Fläche von ca. 2 000 m² nachzuweisen. Mit einer Größe von ca. 1 800 m² entspricht der geplante Spielplatz innerhalb des Plangebietes im wesentlichen dieser Vorgabe. Im Flächennutzungsplan wurde daher diesem bereits Rechnung getragen und eine entsprechende Fläche dargestellt. Über das geplante Wegesystem und über dem angrenzenden Grünzug liegt der Spielplatz für die Kinder gut erreichbar im gesamten Gebiet.

6.9 Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien

Bebauungspläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Dazu gehört es auch, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Im B-Plan Nr. 286 werden daher auch bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (auf der Grundlage d. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB) festgesetzt.

Je angefangene 25 m² Grundfläche einer Hauptanlage ist mindestens 1 m² Kollektorfläche einer Solarthermieanlage oder eine Photovoltaikanlage mit einer Bemessung von mindestens 1 kWp je angefangene 100 m² Grundfläche der Hauptanlage zu installieren und dauerhaft zu betreiben. Die Forderung von 1 m² Kollektorfläche je 25 m² Grundfläche einer Hauptanlage ist zumutbar und beeinträchtigt den architektonischen Gesamteindruck eines einzelnen Hauses bzw. einer Hausgruppe nicht übermäßig. Die Anordnung der Baufenster gewährleistet problemfrei die Orientierung der Dachflächen in südliche Richtungen.

7. Umweltbericht

Aktuelle Rechtsgrundlage zum Bebauungsplan Nr. 286 „Zwischen Richt- und Welsestraße“ ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S.3316).

Da der B-Plan Nr. 286 der Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Brachfläche dient wird dieser nunmehr auf der Grundlage des § 13a Baugesetzbuch (BauGB-Novelle 2007) durchgeführt.

Für das Verfahren zur Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes der Innenentwicklung ist keine Eingriffsregelung erforderlich. Voraussetzung ist hierbei, dass gem. Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht und auch keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (FFH-Schutzgebiete / EU-Vogelschutzgebiete) feststehen.

Für das Plangebiet besteht gemäß der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben (Anlage 1 des UVP) keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der Schutzgüter gegeben sind.

Die Prüfung ergab, dass die zulässige Grundfläche im B-Plan Nr. 286 "Zwischen Richt- und Welsestraße" deutlich weniger als 20 000 m² beträgt. Die Planänderung wird daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Ein Umweltbericht ist entbehrlich.

9. Nachrichtliche Übernahme

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sind die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen. D.h. es sind alle bestehenden und für die Allgemeinheit verbindlichen Regelungen in den Bebauungsplan einzutragen, die zum Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen erforderlich sind.

Unterhaltungstreifen gemäß § 6 Abs. 1 der Satzung des Ochtrupverbandes

Die Böschungen und ein Geländestreifen (Unterhaltungstreifen) von 5 m Breite längs des Verbandsgewässers sind von Anpflanzungen freizuhalten.

Gewässerrandstreifen gemäß § 91 a Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)

An Gewässern II. Ordnung (§67 NWG) sind gemäß § 91 a NWG die angrenzenden Geländestreifen in einer Breite von 5 m gemessen ab Böschungsoberkante von nicht standortbezogener Bebauung freizuhalten.

10. Bodenschutz

10.1 Kampfmittel

Eine Luftbildauswertung der Bezirksregierung Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdezernat (Dezernat 505) ergab, dass gegen die vorgesehene Nutzung in Bezug auf Abwurfkampfmittel keine Bedenken bestehen. Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder ein Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

10.2 Bodenbelastung durch Schadstoffe

Durch die Planierung des ehemaligen Bahndamms wurden im Plangebiet polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) des Bahndammkörpers über die Fläche verteilt. Zu der Altlastensituation lagen zwei Gutachten / Untersuchungen vor.

Gemäß den Vorgaben durch die Untere Bodenschutzbehörde wurde eine Sanierung des Plangebietes aufgrund der geplanten Nutzungen (Wohngebiet / Kinderspielplatz) erforderlich.

Im März / April 2008 wurde daraufhin eine Sanierung von zwei Teilbereichen durchgeführt:

- **Bereich der vorgesehenen Nutzung als Siedlungsfläche (jetzige Brachfläche):**
In diesem Bereich wurde der Oberboden westlich des ehemaligen Bahndammes auf eine Breite von ca. 15 m, bei gesamter Länge (ca. 110 m) auf ca. 0,35 m ausgekoffert.
- **Geplante Kinderspielplatzfläche:**
Der geplante Kinderspielplatzbereich wurde komplett zwischen 0,5 und 0,35 m in westliche Richtung abgetragen. Nach Aussagen der Unteren Bodenschutzbehörde ist die Sanierung des Bodens damit abgeschlossen.

11. Ver- und Entsorgung

Die Strom-, Gas-, Wasser- und Fernmeldeversorgung des Planbereiches soll über die örtlichen Versorgungsträger sichergestellt werden.

Entwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser kann nicht versickert werden und ist daher über eine neu zu erstellende Kanalisation abzuleiten. Im Generalentwässerungsplan wurde dies bereits berücksichtigt.

Das anfallende Schmutzwasser ist über eine neu zu erstellende Schmutzwasserkanalisation abzuleiten.

13. Städtebauliche Daten

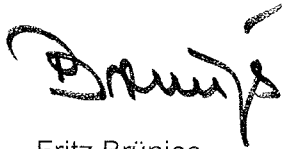
Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 286 "Zwischen Richt- und Weisestraße hat eine Größe von rd. 1,3 ha. Davon sind ausgewiesen als:

Allgemeines Wohngebiet	rd. 6 648 m ²
Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz	rd. 1 855 m ²
Öffentliche Grünfläche - Parkanlage	rd. 2 705 m ²
Straßenverkehrsflächen	rd. 1 883 m ²

14. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	23.01.2008
Frühzeitige Bürgerbeteiligung/ Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	21.04. bis 05.05.2008
Öffentliche Auslegung / Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	14.07. bis 14.08.2008
Betroffenenbeteiligung / Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	06.10. bis 17.10.2008
Satzungsbeschluss	16.12.2008

Stadt Delmenhorst
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag



Fritz Brünjes
Fachbereichsleiter

Stadt Delmenhorst
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag



Ulrich Ihm

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 286 "Zwischen Richt- und Welsestraße"

Der Rat der Stadt fasste am 09.12.1997 den Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 286 "Zwischen Richt- und Welsestraße" für einen Bereich rückwärtig der Bebauung an der Richtstraße, des Ordemannskanals, rückwärtig der Bebauung an der Welsestraße und der ehem. Bahnlinie im Osten.

Für den B-Plan Nr. 286 wurde Ende 2002 die öffentliche Auslegung durchgeführt. Nach der öffentlichen Auslegung ruhte das Planverfahren längere Zeit. Das städtebauliche Konzept wurde daher überarbeitet. Darüber hinaus sollte das Verfahren zum B-Plan Nr. 286 nach den Vorschriften der BauGB-Novelle 2007 weitergeführt werden und im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Der Rat der Stadt Delmenhorst fasste daher am 23.01.2008 den erneuten Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 286 "Zwischen Richt- und Welsestraße".

Ziel des Bebauungsplanes ist es die innenstadtnahe Fläche (zwischen der Richt- und Welsestraße) städtebaulich zu verdichten, um die Innenentwicklung der Stadt zu verstärken. Daneben soll in dem Plangebiet generationenübergreifendes Wohnen baulich ermöglicht werden. Ebenso sind erneuerbare Energien zu berücksichtigen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Der B-Plan Nr. 286 dient der Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Brachfläche und wurde auf der Grundlage des § 13a Baugesetzbuch (BauGB-Novelle 2007) durchgeführt.

Für das Verfahren zur Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes der Innenentwicklung ist keine Eingriffsregelung erforderlich. Voraussetzung ist hierbei, dass gem. Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht und auch keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (FFH-Schutzgebiete / EU-Vogelschutzgebiete) feststehen.

Für das Plangebiet besteht gemäß der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben (Anlage 1 des UVPG) keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der Schutzgüter gegeben sind.

Die Prüfung ergab, dass die zulässige Grundfläche im B-Plan Nr. 286 "Zwischen Richt- und Welsestraße" deutlich weniger als 20 000 m² beträgt.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und TÖB-Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 21.04. bis 05.05.2008 statt (Verfahren nach § 13a BauGB).

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 14.07. bis 14.08.2008 statt. Nach der öffentlichen Auslegung wurde die Planzeichnung geändert. Die Änderungen betrafen das Geh- und Fahrrecht.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, wurde eine Beteiligung der Betroffenen - für den Zeitraum von zwei Wochen (vom 06.10 bis 17.10.200) - durchgeführt. Änderungen nach der erneuten öffentlichen Auslegung ergaben sich nicht.

Anderweitige Planmöglichkeiten

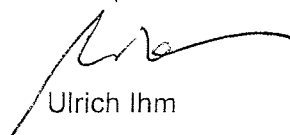
Gerade unter ökologischen Aspekten ist es sinnvoll, innerstädtische Wohnquartiere einer Nachverdichtung zu unterziehen, anstatt der Nachfrage nach zusätzlichem Bauland in den Außenbereich zu lenken.

Mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung wird der "Bodenschutzklausel" (sparsamer Umgang mit Grund und Boden und Verringerung der Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen auf das notwendige Maß zu reduzieren) entsprochen.

Die Ausweisung eines Wohngebietes in einem gewachsenen Stadtquartier entsprechen den Zielen des Baugesetzbuches.

Delmenhorst, den 17.12.2008

Stadt Delmenhorst
Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung

i.A.

Ulrich Ihm