

# Bebauungsplan Nr. 228

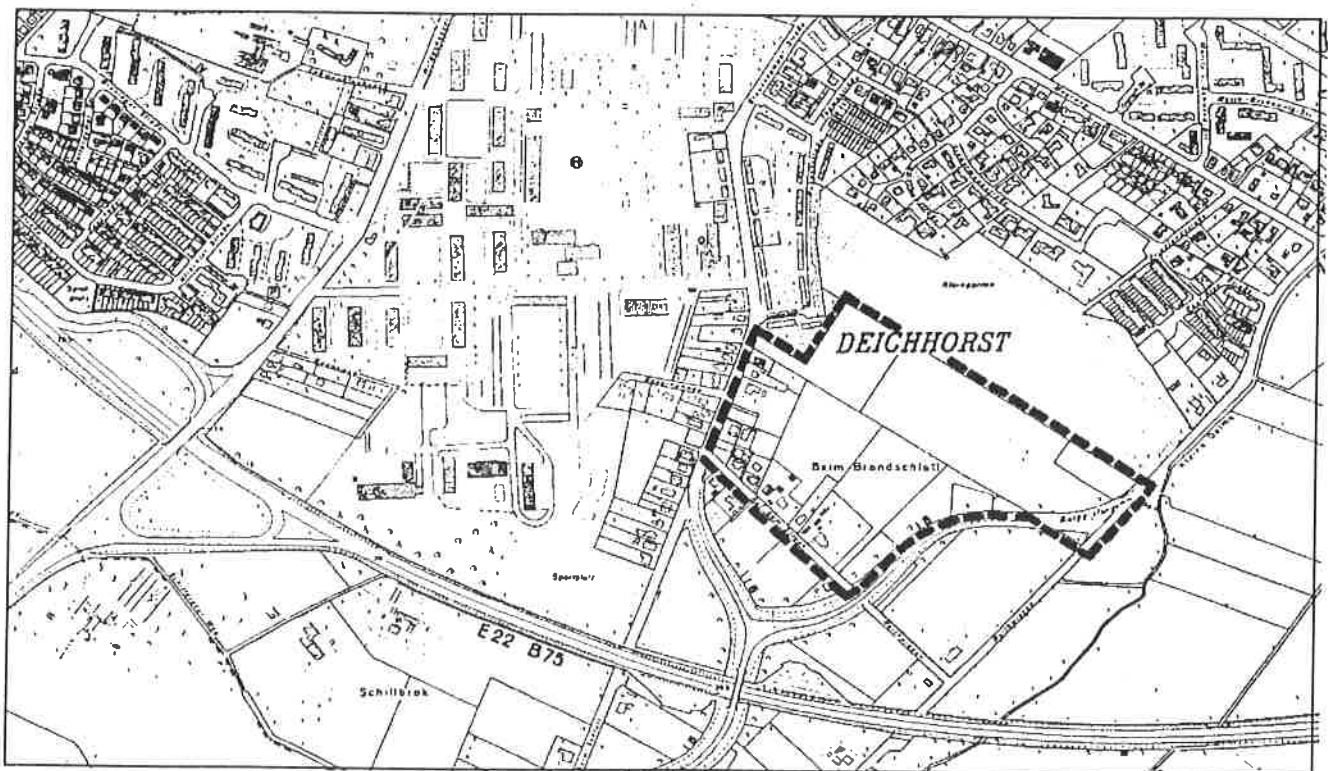
## 1. Änderung „Auf dem Streek“

### Begründung zum Bebauungsplan

zwischen der Kleingartenanlage, dem Burggrafendamm, Auf dem Streek und der Brauenkamper Straße

Übersichtsplan

Maßstab 1:10.000



Rechtsverbindlich seit: 04.05.1998

Entwurf:  
Zeichnung:

Stadtplanungsamt, Dipl.-Ing. H.U. Rometsch  
Frau Gogolin

## Inhalt

|                                                                                        |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Planaufstellung/Aufstellungsbeschluß .....                                          | 2  |
| 2. Planunterlage .....                                                                 | 2  |
| 3. Lage, räumliche Begrenzung und allgemeine Beschreibung des<br>Bebauungsplanes ..... | 2  |
| 4. Anschlußnutzungen .....                                                             | 2  |
| 5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....                      | 3  |
| 6. Vorbereitende Bauleitplanung .....                                                  | 3  |
| 7. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen .....                                    | 3  |
| 8. Planungsanlaß/Planungsziel .....                                                    | 3  |
| 9. Planinhalte .....                                                                   | 4  |
| 9.1. Art der baulichen Nutzung .....                                                   | 4  |
| 9.2. Maß der baulichen Nutzung .....                                                   | 5  |
| 9.3. Verkehrliche Erschließung .....                                                   | 7  |
| 9.4. Grünflächen .....                                                                 | 9  |
| 10. Eingriffsregelung .....                                                            | 10 |
| 11. Immissionsschutz .....                                                             | 11 |
| 12. Altlasten/Kampfmittel .....                                                        | 11 |
| 13. Ver- und Entsorgung .....                                                          | 12 |
| 14. Brandschutz .....                                                                  | 13 |
| 15. Städtebauliche Daten .....                                                         | 13 |
| 16. Vermerke zum Verfahren .....                                                       | 14 |

## **Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 228**

### **1. Planaufstellung/Aufstellungsbeschluß**

Der Rat der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 15.07.1997 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 228 „Auf dem Streek“ für einen Bereich zwischen den Kleingärten, dem Burggrafendamm, Auf dem Streek und der Brauenkamper Straße beschlossen. Am 17.03.1998 wurde der Bebauungsplan durch den Rat der Stadt Delmenhorst als Satzung beschlossen.

### **2. Planunterlage**

Als Planunterlage dient eine Karte im Maßstab 1:1.000, ausgefertigt durch die Vermessungs- und Katasterbehörde Oldenburger Land, Katasteramt Delmenhorst, nach dem Stand vom 02.12.1997.

### **3. Lage, räumliche Begrenzung und allgemeine Beschreibung des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet liegt südwestlich von der Stadtmitte in etwa 1,7 km Entfernung und wird an seiner Ost- und Südseite vom Burggrafendamm, auf der Westseite von der Brauenkamper Straße und auf der Nordseite vom Kleingartengelände „Zielwiese“ begrenzt. Es handelt sich im wesentlichen um eine unbebaute Grünfläche, die als Weideland genutzt wird bzw. z.T. brachliegt. Die Lage des Plangebietes an der Brauenkamper Straße sichert die Anbindung an den ÖPNV.

Regional betrachtet liegt das Gebiet verkehrsgünstig; die Anschlußstelle Delmenhorst/Deichhorst der A 28 ist nur ein guter Kilometer entfernt.

Die freie Landschaft im Südwesten der Stadt beginnt unmittelbar südlich der A 28 etwa in einer Entfernung von 200 m bzw. jenseits des Burggrafendamms. Schulen und Kindergarten liegen in unmittelbarer Nähe bzw. etwa 700 m entfernt, so daß hier die Versorgung mit der öffentlichen Infrastruktur sichergestellt ist.

### **4. Anschlußnutzungen**

Das Plangebiet liegt südöstlich eines Wohnquartiers, welches sich entlang der Brauenkamper Straße erstreckt. Nordöstlich des Plangebietes liegt das Kleingartengelände „Zielwiese“, an welches sich das Wohnquartier Deichhorst anschließt. Dort liegt eine Mischung von Einzelhaus-, Reihenhauser und Geschosswohnungsbau vor.

Westlich liegt die Bebauung an der Brauenkamper Straße; daran schließt sich das Gelände der ehemaligen Caspari-Kaserne an.

#### **5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.**

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

#### **6. Vorbereitende Bauleitplanung**

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 stellt den Planungsraum als Wohnbaufläche dar.

Mit der Festsetzung für das ganze Plangebiet von Allgemeinem Wohngebiet (§ 4 BauNVO) bzw. Ausgleichs- und Ersatzflächen sowie Flächen für die Wasserrückhaltung ist der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplanes entwickelt anzusehen.

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan war auch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt; die vorliegende 1. Änderung bleibt aber vom Maß der baulichen Nutzung hinter dessen Möglichkeiten zurück.

Durch die getroffenen Festsetzung fügt sich das städtebauliche Konzept nahtlos in die umgebende Nutzung und Landschaft ein.

#### **7. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen.**

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 228 liegt keine übergeordnete Fachplanung vor.

#### **8. Planungsanlaß/Planungsziel**

Der seit 1994 rechtskräftige Bebauungsplan ließ sich - abgesehen von einem Teilbereich südlich der Straße Am Streek - bislang nicht umsetzen, da die Regenwasserableitung sich nicht mit vertretbarem Aufwand regeln ließ. Die Höhenlage des Geländes sowie seine Topographie - es fällt von Westen nach Nordosten zur kleinen Delme hin von 10,70 bis 8,07 m ü.NN ab, so daß im tieferen Bereich das Grundwasser ca. 30 cm unter OK Gelände ansteht - läßt eine kostenverträgliche Bebauung nicht mehr zu.

Die Ableitung des Regenwassers ist allein schon deswegen problematisch, weil die Kapazität der Kleinen Delme als Vorfluter bereits heute schon nahezu erschöpft ist. Um sie nicht zu überlasten, ist es erforderlich, Regenwasserversickerung auf den Grundstücken vorzusehen.

Planungsziel ist demnach, eine städtebauliche Struktur zu entwickeln, die nicht nur dem heute erkennbaren Bedarf entspricht und mit einer minimalen Erschließung auskommt, sondern die auch die Belange der Wasserwirtschaft, der Entsorgung und des sensiblen Umgangs mit natürlichen Gegebenheiten und Entwicklungspotentialen berücksichtigt.

Ein wesentliches Element dieser Planung ist es, den Grad der Bodenversiegelung zu reduzieren, um die Menge des abzuleitenden Regenwassers zu vermindern. In der Folge dieses Zieles soll es zu Versickerung auf den Grundstücke kommen. In diesem Zusammenhang wird erkennbar, daß der Eingriff in Natur und Landschaft, der von diesem Bebauungsplan vorbereitet wird, geringer sein wird, als der durch den rechtskräftigen Bebauungsplan mögliche Eingriff.

## **9. Planinhalte**

### **9.1. Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet grenzt im Norden und Westen an bestehende Wohnquartiere, z.T. Reihenhäuser, überwiegend aber Einzelhäuser an. Nordöstlich schließt sich die Kleingartenanlage „Zielwiese“ an sowie westlich die freie Landschaft des Landschaftsschutzgebietes „Wiekhorn“. Im Süden wird das Plangebiet begrenzt durch die zur Zeit entstehende Bebauung südlich der Straße Auf dem Streek, die ihrerseits wiederum begrenzt wird durch die beiden Rampen, auf denen die Brauenkamper Straße und der Burggrafendamm über die A 28 geführt wird.

Die Bebauung des Gebietes soll in Anlehnung an die bestehende Bebauung und in der Absicht, einen klaren Anschluß an die freie Landschaft zu finden, v.a. mit Einfamilienhäusern erfolgen; Doppelhäuser bzw. Reihenhäuser sollen in geringerem Umfang möglich sein. Sie werden so angeordnet, daß sich kleine, überschaubare Quartiere bilden, die durch Fuß- und Radwegeverbindungen vernetzt sind und eine verbesserte Identifikation der Bewohner mit ihrem Gebiet ermöglichen. Die Quartiersbildung wird durch eingelagerte Grünzonen unterstützt, die im wesentlichen die Standorte von größtenteils verschwundenen Wallhecken aufgreifen und wiederbeleben. Durch gezielte Straßenbaumsetzungen an markanten Stellen des Straßenverlaufes werden Straßenabschnitte gebildet,

Die Art der baulichen Nutzung wird als WA festgesetzt, wobei die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen sind (TF Teil A. Nr. 4). Dadurch wird sichergestellt, daß keine mit dem Wohnen schwer verträgliche Nutzungen im Gebiet entstehen können. Durch die vorgenommene Festsetzung kann sich das Gebiet in Richtung auf eine leichte Mischung mit gewerblichen Nutzungen (z.B. nicht störende Handwerksbetriebe oder der Versorgung des Gebietes dienende Läden) entwickeln, ohne daß die Wohnruhe unzulässig gestört wird.

Neben dem Allgemeinen Wohngebiet ist im Bereich auch eine Fläche für Versorgungsanlagen vorgesehen, auf der die Containerstation untergebracht ist. Diese Station besteht schon seit mehreren Jahren und wird durch die Festsetzung im Bebauungsplan planerisch gesichert. Diese Containerstation ist einer der Gründe für die Platzierung des Kinderspielplatzes, um die Wohnbebauung nicht näher als erforderlich an die Containerstation heranrücken zu lassen, da u.U. mit geringfügigen Schallemissionen von der Containerstation zu rechnen ist.

## **9.2. Maß der baulichen Nutzung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes war u.a. deswegen erforderlich, weil eine zu dichte Bebauung zu einem unverträglich hohen Anteil an versiegelten Flächen und damit verbundenen hohen Abflußmengen von Regenwasser führte. Die wichtigste Maßnahme mußte demnach darin bestehen, das Maß der baulichen Nutzung und damit der Versiegelung zu reduzieren.

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt für das nahezu ganze Gebiet Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bei einem Vollgeschoß; lediglich an der Brauenkamper Straße sollen in Anlehnung an den bisherigen Bebauungsplan zwei Vollgeschosse zulässig sein bei einer Geschoßflächenzahl von 0,6. Diese Veränderung des Maßes der baulichen Nutzung ist ein wesentlicher Beitrag für die Lösung der Regenwasserableitung. Durch den geringeren Anteil an Dachflächen wird dem Regenwasserabfluß die Spitze genommen und der Anteil an Versickerungsflächen auf dem Grundstück erhöht.

In Folge des neuartigen Umgangs mit dem Regenwasser werden die Baugrundstücke von der Größe her so bemessen, daß eine Muldenversickerung für das Regenwasser möglich ist (Grundstücksmindestgröße 600 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser). Für die verschiedenen Bauformen regeln die textliche Festsetzungen Teil B.) Nr. 1, 2 und 3 die entsprechenden Grundstücksmindestgrößen von 400 m<sup>2</sup> für eine Doppelhaushälfte bzw. 200 m<sup>2</sup> für ein Reihenselement.

Die reguläre Festsetzung der offenen Bauweise gem. § 22 (1) BauN-VO läßt Gebäudelängen bis 50 m zu. Städtebauliches Ziel im Gebiet ist es jedoch, bei einer gut abgestimmten Grundstücksnutzung höchstens Baukörperlängen von 25 m zuzulassen. Dies geschieht einerseits in Anlehnung an die bevorzugte Bauform, die ausreichende Freiflächen auf den Baugrundstücken sichert, andererseits sollen aber auch in geringem Umfang Doppel- und Reihenhäuser möglich sein, die sich in die bestehende und zu erwartende Kleinteiligkeit der Bebauung einfügen sollen. Dies geschieht mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise mit größtmöglichen Gebäudelängen bis 25 m (Textliche Festsetzung Teil A.) Nr. 5).

Die Lage der Gebäude auf den Grundstücken wird mit Baugrenzen geregelt: Sie bilden überbaubare Flächen, die - bis auf den Bereich mit bestehender Bebauung - bis auf 3 m Abstand an die Verkehrsflächen heranrücken und normalerweise 15 m tief sind. Bei der Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser ergibt sich so die Möglichkeit, ein Gebäude mit 150 m<sup>2</sup> Grundfläche sowie Nebengebäude und Zufahrten von höchstens 90 m<sup>2</sup> Fläche zu errichten; bei größeren Grundstücken entsprechend mehr. Die getroffenen Festsetzungen wurden vorgenommen, um die Wirksamkeit der nicht überbaubaren begrünten Freiflächen zu verbessern und um die erforderlichen Flächen für die Versickerungsanlagen zu sichern.

Abweichungen von der 15 m tiefen überbaubaren Fläche gibt es nur in Kurven- bzw. Verschwenkungsbereichen von Straßen, wo straßenseitig möglicherweise geringere Grundstücksbreiten als 16 m entstehen können. Der Antrag eines Grundstückseigentümers auf eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen wurde nicht nur aus den obengenannten Gründen, sondern auch zum Schutz eines alten Baumbestandes abgelehnt.

Die textliche Festsetzung Teil A.) Nr. 6 ist aus der Erfahrung entstanden, daß rückwärtige Grundstücksteile vielerorts mit Nebenanlagen „zugepflastert“ werden. Dies bewirkt vor allem dreierlei:

- das städtebaulichen Ordnungsprinzip wird unterlaufen;
- die biologische Leistungsfähigkeit der Freiflächen wird geschmälert;
- es entstehen Schwierigkeiten bei der Platzierung der Versickerungsmulden.

Im Bauwich (seitliche Grenzabstandsfläche) sind ausreichende Möglichkeiten vorhanden, die zulässigen Nebenanlagen- und gebäude unterzubringen.

Im Sinne der Vermeidung von Eingriffen bzw. deren Minimierung wird die aufgrund § 19 (4) BauNVO zulässige zusätzliche Versiegelung durch Nebenanlagen und deren Bewegungsflächen von 50 % auf höchstens 30 % der GRZ begrenzt (textliche Festsetzung Teil A. Nr. 8). Dies gilt nur für den Bereich mit einem Vollgeschoß; in Berei-

chen mit zwei Vollgeschossen beträgt dieser Wert 40 % (textliche Festsetzung Teil A. Nr. 9).

### 9.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt durch zwei Stichstraßensysteme, die durch Verbindungen mit Fuß- und Radwegen vernetzt sind und das gesamte Gebiet für Fußgänger und Radfahrer durchlässig machen.

Durch den Einbau von Pkw-Sperren gem. DIN 70020 kann die Vernetzung von Entsorgungs- und größeren Rettungsfahrzeugen (Feuerwehr) genutzt werden, so daß alle anderen Verkehre nur Ziel- und Quellverkehr sind. Damit die Wendeplätze, die von den Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden müssen, auch den sicherheitstechnischen Anforderungen genügen, werden diese mit einem Durchmesser von 22 m ausgebaut.

Neben der Verkehrsführung kommen der Erschließungsstraße noch weitere Funktionen zu:

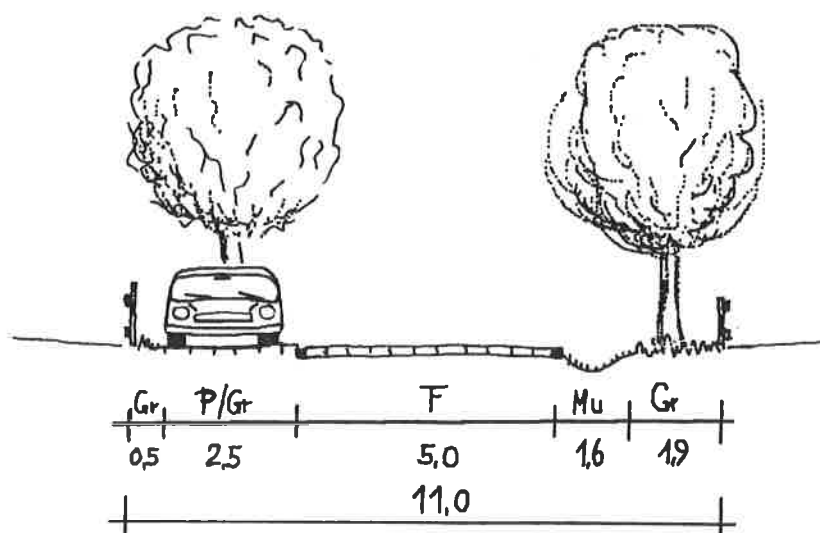
- Räumliche Gliederung des Gebietes
- Aufenthaltsfläche
- Aufnahme des ruhenden Verkehrs
- Versickerung bzw. Führung des Regenwassers

Die letztgenannte Funktion ist für das Gebiet von hoher Bedeutung, denn hier liegt einer der Schlüssel für die kostengünstige Erschließung des Gebietes überhaupt. Durch die Versickerung des Regenwassers im Straßenseitenraum bzw. Abfuhr des überschüssigen Wassers über ein Muldensystem entsprechend dem Gefälle des Geländes in die östlich liegende Senke mit der Polderfläche werden nicht nur Kosten gesenkt (Einsparung eines Regenwasserkanals), darüberhinaus wird auch ein wesentlicher Beitrag geleistet zu einem ökologisch orientierten Umgang mit dem Regenwasser: Die Mulde und ihr Versickerungsbereich werden als Speichervolumen genutzt und die Grundwasserneubildungsrate wird verbessert.

Sämtliche Funktionen können ohne Probleme in einer Gesamtverkehrsflächenbreite von 11 m untergebracht werden. Im Einzelnen sieht eine typische Aufteilung wie folgt aus:

|        |                                   |
|--------|-----------------------------------|
| 0,50 m | Randstreifen                      |
| 2,00 m | Parkplatz/Baumstandort im Wechsel |
| 5,00 m | Verkehrsfläche mit Mischnutzung   |
| 1,60 m | Versickerungs-/Ableitungsmulde    |
| 1,90 m | Trennstreifen/Versickerungsfläche |



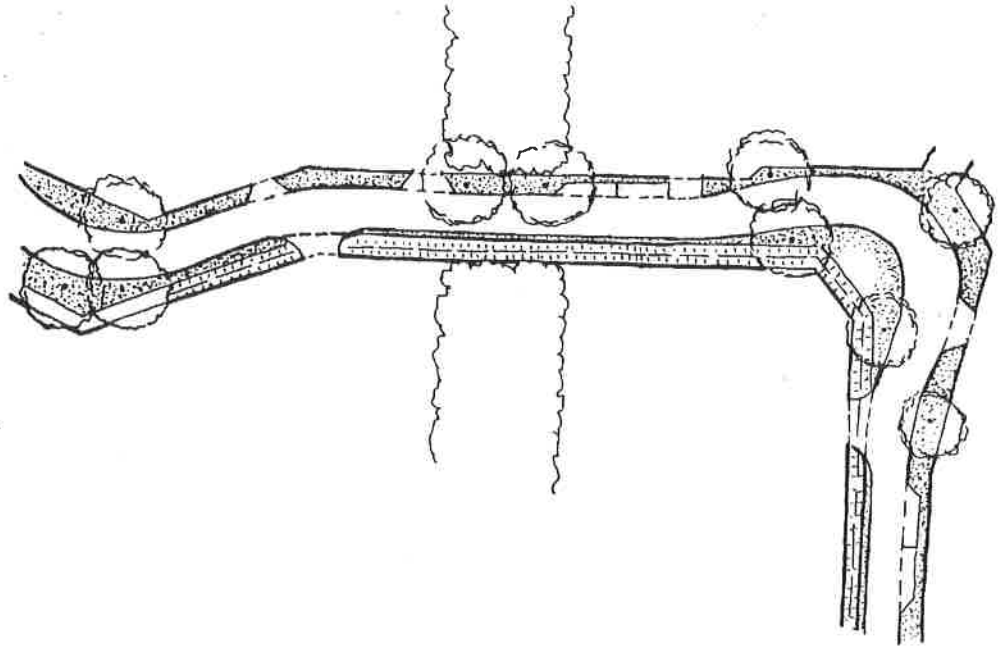


*Beispiel für ein typisches Straßenprofil (unmaßstäblich)*

Darüberhinaus bleiben noch ausreichende Flächen zur Verfügung, um durch Anpflanzung von Straßenbäumen eine optische und räumliche Straßengliederung zu erreichen, die auch als Ersatz für den Eingriff durch den Straßenbau anzusehen ist. Wo genau die Straßenbäume platziert werden, muß vor Ort entschieden werden, weil die Standorte mit der Fahrbahnführung und den Hauseinfahrten abgestimmt werden müssen. Um eine entsprechende Anzahl von Straßenbäumen zu bekommen, ist mit der textlichen Festsetzung Teil A.) Nr. 11 festgelegt worden, daß auf je 120 m<sup>2</sup> Straßenverkehrsfläche je 1 standortgerechter heimischer Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

Aufgrund der reinen Erschließungsfunktion des Straßennetzes und der zu erwartenden Verkehrsmengen wird empfohlen, den gesamten Bereich als T-30-Zone auszubauen und entsprechend zu beschildern.

Nachfolgend wird anhand einer typischen Straßenführung gezeigt, wie das Zusammenspiel der verschiedenen Elemente im Straßenraum aussehen kann.



*Beispiel für eine typische Straßenführung (unmaßstäblich)*

#### **9.4 Grünflächen**

Das Gebiet wird von zwei großen öffentlichen Grünzügen in Breiten von 10 - 16 m durchzogen; Diese Grünzüge greifen die Standorte von Wallhecken auf, die heute nahezu verloren gegangen sind, aber durch entsprechende Maßnahmen wieder an ihrem alten Standort entstehen sollen. Hier sollen Nachpflanzungen erfolgen, um die Wallhecken wieder entstehen zu lassen, aber auch Fußwege bzw. Fuß- und Radwege sollen angelegt werden, um die Grünflächen zugänglich zu machen und das Gebiet auch an den Burggrafendamm fußläufig und für den Radverkehr anzuschließen. Diese Wege stehen der Öffentlichkeit uneingeschränkt zur Verfügung. Auf eine Festsetzung im Plan wurde zum gegenwärtigen Zeitpunkt verzichtet, da sich die Wegeführung der vorrangigen Funktion der Fläche als Rückhaltebecken bzw. der Führung der Entwässerungsmulden unterordnen muß. Die Lage von Wegen und Mulden können erst im Rahmen der Durchführungsplanung festgelegt werden.

In die öffentlichen Grünflächen eingelagert ist ein Kinderspielplatz vorgesehen, der in Teilflächen auch die innere fußläufige Erschließung des Baugebietes übernimmt. In Ergänzung des Spielplatzes sollen an geeigneten Stellen in den übrigen Grünzonen kleine Spielbereiche mit geräuscharmen Spielgeräten vorgesehen werden, um diese Flächen zur Nutzung attraktiv zu machen und zu beleben.

An verschiedenen Stellen, wo Baugrundstücke rückwärtig aneinandergrenzen, werden diese durch schmalere (5 m Breite) private Pflanzzonen ergänzt.

Beide, öffentliche und private Grünflächen werden zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen genutzt, soweit sie bereits vom zur Zeit rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen sind.

Außer den genannten Grünflächen ist im Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) festgesetzt. Dieser Bereich eignet sich wegen seiner Höhenlage (ca 8,30 - 8,60 m ü.NN.) besonders gut zur Aufwertung als Ausgleich für Eingriffe im Planbereich. Mit geringem Pflanzaufwand und anschließendem Überlassen der Fläche der Sukzession kann hier schon ein Ausgleich stattfinden, bevor der entsprechende Eingriff auf den Baugrundstücken erfolgt.

Zusätzlich zu dieser Maßnahmenfläche wird eine sogenannte Polderfläche einen Beitrag zur Verbesserungen der Qualität von Natur und Landschaft im Gebiet liefern. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht als Rückhaltebecken konzipiert wird diese Fläche mit einem hoch liegenden Überlauf mit geringem Durchmesser an die Kleine Delme angeschlossen, um den Überlauf aus dem Gebiet zeitlich zu strecken. Dieser Überlauf wird aller Voraussicht nach nur bei extremen Regenereignissen bzw. bei einsetzendem Tauwetter in Funktion treten müssen; in den übrigen Fällen wird die Versickerung im Gebiet, in der Maßnahmenfläche und in der Polderfläche den überwiegenden Anteil des Regenwassers dem Grundwasser zuführen.

## **10. Eingriffsregelung**

Im Bebauungsplan Nr. 228 war die Eingriffsregelung abgearbeitet. Der vorliegende Entwurf für die 1. Änderung des Bebauungsplanes bereitet einen geringeren Eingriff vor. Dies wird im wesentlichen durch folgende Maßnahmen bewirkt:

- Die für eine Bebauung in Frage kommende Fläche wird zugunsten einer Polderfläche im Osten des Plangebietes zurückgenommen, um den Regenwasserabfluß des Gebietes so regeln zu können, daß die Aufnahmefähigkeit der Kleinen Delme nicht überschritten wird (ca. 5000 m<sup>2</sup>)
- Zusätzlich wird eine öffentliche Fläche als Sukzessionsfläche in einem Bereich, der wegen seiner Höhenlage ohnehin nur mit völlig unwirtschaftlichem Aufwand bebaubar ist, vorgesehen (ca. 8700 m<sup>2</sup>).
- Das Maß der baulichen Nutzung wird so reduziert, daß im wesentlichen nur noch eine Bebauung mit einem Vollgeschoß möglich sein wird. Lediglich entlang der Brauenkamper Stra-

ße wird die Straßenrandbebauung mit zwei Vollgeschossen beibehalten.

- Des weiteren wird die Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,35 auf durchweg 0,3 reduziert. Dies geschieht nicht nur im Hinblick auf die Verminderung des Eingriffes, sondern auch vor dem Hintergrund der Erkenntnis, daß eine städtebaulich attraktive Struktur im Einfamilienhausbereich eine höhere GRZ nicht zuläßt.

Das o.g. Maßnahmenbündel hat zum Ergebnis, daß der Entwurf für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 228 keinen weiteren Eingriff im Sinne des § 8a BNatSchG vorbereitet. Ausführungen zur Eingriffsregelung sind damit entbehrlich.

## **11 Immissionsschutz**

Das Plangebiet liegt in Abständen zwischen 170 und 490 m von der neu ausgebauten A 28. Im Zuge des Ausbaus wurden umfangreiche aktive Schallschutzmaßnahmen durchgeführt (Errichtung von Lärmschutzwänden), die bewirken, daß der Verkehrslärm so reduziert wird, daß die für das Wohnen zulässigen Lärmwerte nicht überschritten werden. Das Plangebiet liegt darüberhinaus zum großen Teil im Lärmschatten der Rampen der Brauenkamper Straße und des Burggrafendamms, die zu der Überführung über die A 28 führen, so daß davon auszugehen ist, daß in den betreffenden Bereichen noch geringere Lärmwerte vorliegen. Somit sind passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden nicht erforderlich.

Trotzdem wird darauf hingewiesen, daß immissionsschutzrechtliche Ansprüche gegen die Bundesstraßenverwaltung jetzt und in Zukunft ausgeschlossen sind.

## **12. Altlasten/Kampfmittel**

Teilbereiche des Gebietes können nach Auskunft der Bezirksregierung Hannover, Dezernat 505 durch Bombenblindgänger und Kampfmittel kontaminiert sein. Der Bereich ist durch ein entsprechendes Planzeichen kenntlich gemacht. Hier werden vor Beginn von Erdarbeiten und anderen von Baumaßnahmen Bodensondierungen durch eine Fachfirma empfohlen.

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Altablagerung Nr. 401 000 4005 Burggrafendamm (Zielwiese). Durch das Büro Umtec wurde im Juli 1996 eine Gefährdungsabschätzung für die Altablagerung erstellt. Die Gefährdungsabschätzung ist bei den weiteren Planungen zu beachten. Die noch durchzuführenden Untersuchungen auf und im Umfeld der Altablagerung sollten durch die Bebauung nicht behindert werden. Eine Gefährdung außerhalb der Altablagerung wurde bislang nicht festgestellt.

Punktuelle Gefährdungen auf dem ehem. Caspari-Gelände sind als so gering anzusehen, daß nicht von einer Gefährdung des Plangebietes durch Altlasten ausgegangen werden muß.

### 13. Ver- und Entsorgung

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluß an den Schmutzwasserkanal in der Brauenkamper Straße. Wegen der Gefälleverhältnisse im Gelände müssen die nördlich liegenden Baugrundstücke durch ein Schmutzwasserpumpwerk entsorgt werden.

Das anfallende Regenwasser wird auf den Grundstücken bzw. in den straßenbegleitenden Seitenmulden versickert. Wegen der geringen Grundwasserabstände sind nur flächenhafte Versickerungen (Flächen und Mulden, keine Rigolen oder Schächte) zulässig. Bei extremen Regenfällen bzw. bei Frost, wenn der Boden undurchlässig ist, wird in den Straßenseitenmulden das Wasser zur Polderfläche geführt. Dort wird es i.d.R. versickert bzw. in kleinen Mengen in die kleine Delme eingeleitet. Die genannten Maßnahmen werden durch die textlichen Festsetzungen Teil a.) Nr. 1 und 2 geregelt. Für das Einleiten des Niederschlagwassers in die Kleine Delme (Verbandsgewässer II. Ordnung des Ochtumverbandes) ist eine Einleitungsgenehmigung bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Das Gebiet wird an die Energieversorgungsleitungen (Elektrizität und Gas) der EWE angeschlossen; die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluß an das Leitungsnetz des OOWV.

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III A des mit Verordnung vom 19.08.1975 festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen Delmenhorst-Wiekhorn der Stadt Delmenhorst. Hier müssen die Bestimmungen und Auflagen der verschiedenen Schutzgebietsverordnungen beachtet werden:

- Schutzverordnung (SchuVo) vom 24.05.1995 (Nds. GVBl Nr. 11/1995, S. 133;
- Musterkatalog der Bezirksregierung Weser-Ems der grundwassergefährdenden Handlungen und Anlagen in den Schutzzonen (1995)
- Vorbeugender Grundwasserschutz gem. den technischen Regeln DVGW-Arbeitsblatt W 101 vom Februar 1995
- Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag).
- Ge- und Verbotskatalog gemäß § 3 Wasserschutzgebietsverordnung (WSG-VO) Delmenhorst-Wiekhorn vom 19.08.1975.

## 14 Brandschutz

Zur Sicherung des Brandschutzes müssen die Verkehrsflächen den Anforderungen des § 2 DVNBauO (zu § 5 NBauO) entsprechen. Zu den Gebäuden müssen von öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 3 m breite Zu- oder Durchfahrten vorhanden sein. Die lichte Höhe der Durchfahrten muß mindestens 3,50 m betragen.

Zu Wohngebäuden geringerer Höhe, wie sie im Plangebiet ausschließlich vorkommen, genügen Zu- oder Durchgänge von öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 1,25 m Breite und 2 m lichter Höhe. Bei Türöffnungen und anderen geringfügigen Einengungen genügt eine Breite von 1 m. Das gilt nicht, wenn Gebäude mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt liegen. Dann müssen die größeren Durchgänge vorhanden sein.

Fahrbahnen, die der Feuerwehr dienen, müssen, wenn sie nicht geradlinig sind, im Kurvenbereich sowie vor und hinter den Kurven entsprechend der notwendigen Radien Breiten gemäß § 2 (4) DVNBauO sowie DIN 14 090 haben.

Die Zu- und Durchfahrten müssen ständig freigehalten werden und dürfen durch Einbauten nicht eingengt sein. Die Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr müssen ausreichend befestigt sein.

Für Löschfahrzeuge nach DIN 14 530 und Hubrettungsfahrzeuge nach DIN 14 701 ist ein Wendekreisdurchmesser von mindestens 18,50 m erforderlich.

Die Löschwasserversorgung ist nach dem DVGW-Arbeitsblatt Nr. W 405 und W 331 sichergestellt.

## 15 Städtebauliche Daten

|     | Art der Fläche                           | m <sup>2</sup> | %    |
|-----|------------------------------------------|----------------|------|
| 1   | Fläche des Plangebietes                  | 105211         |      |
| 2   | Fläche des Plangebietes                  |                | 100  |
| 2.1 | Bruttobauland                            | 99842          | 94,9 |
| 2.2 | Außergebietliche Verkehrsfläche          | 3658           | 3,5  |
| 2.3 | Containerstation                         | 1711           | 1,6  |
| 3   | Bruttobauland                            |                | 100  |
| 3.1 | Nettobauland                             | 61164          | 61,3 |
| 3.2 | Verkehrsfläche                           | 12909          | 12,9 |
| 3.3 | Öffentliche Grünfläche, Parkanlage       | 7389           | 7,4  |
| 3.4 | Öffentliche Grünfläche, Kinderspielplatz | 4679           | 4,7  |
| 3.5 | Maßnahmenfläche                          | 8688           | 8,7  |
| 3.6 | Polderfläche, Rückhaltebecken            | 4972           | 5,0  |
| 3.7 | Fläche für lokales Pumpwerk              | 42             | 0,0  |

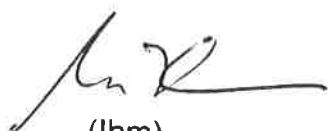
|     |                                         |       |
|-----|-----------------------------------------|-------|
| 4.1 | Erzielbare Grundfläche ca.              | 18350 |
| 4.2 | Erzielbare Geschoßfläche (auch im Dach) | 29360 |
| 4.3 | Anzahl Baugundstücke (EFH) ca.          | 90    |

### 16. Vermerke zum Verfahren

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes, der am 17.03.1998 als Satzung beschlossen worden ist.

Delmenhorst, den 17.03.1998

Stadtplanungsamt



(lhm)