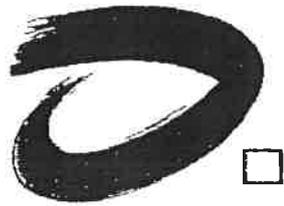


Stadt Delmenhorst

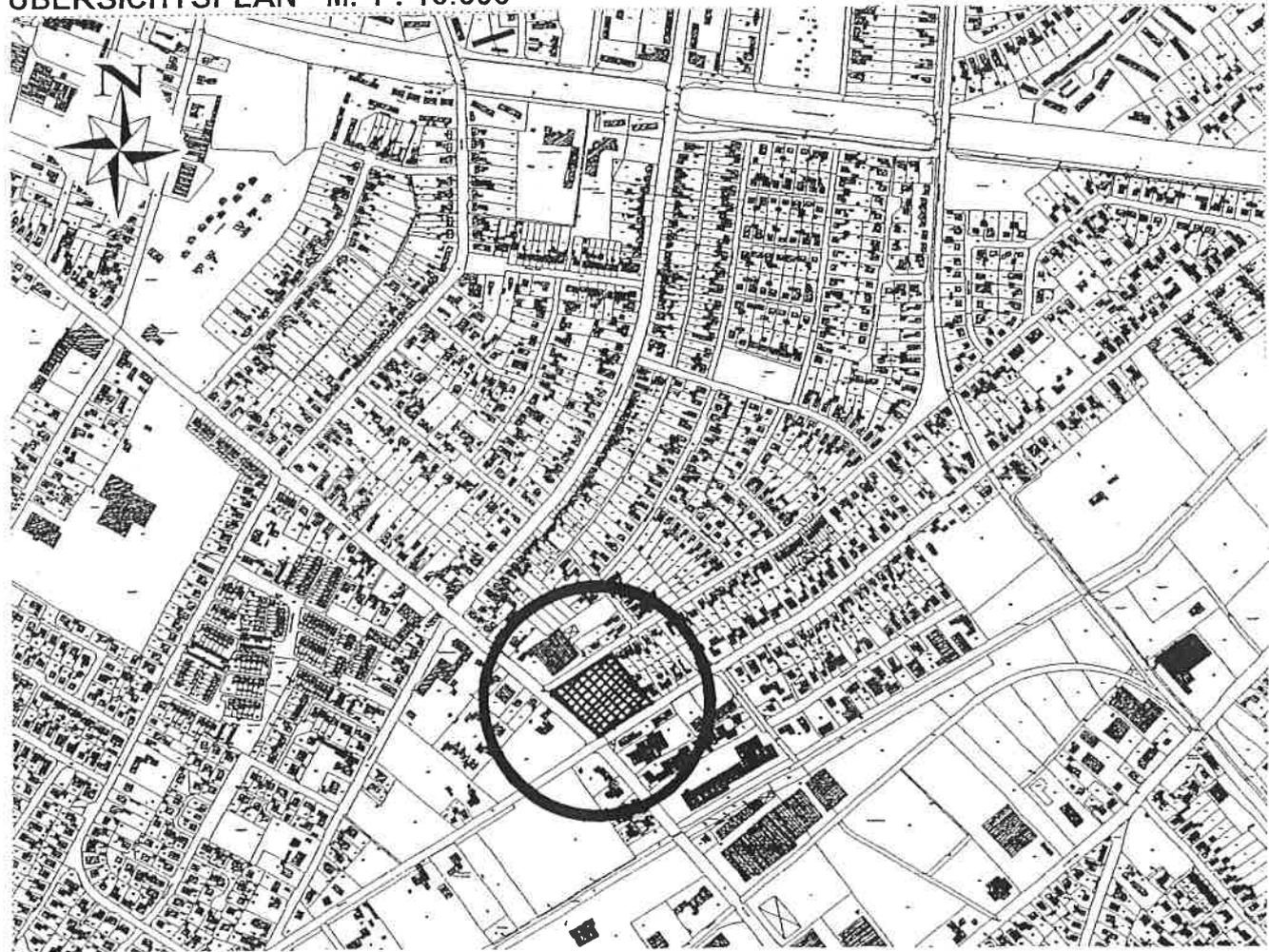


Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51

"Brendelweg/Riedeweg"

für einen Bereich zwischen dem Riedeweg, dem Brendelweg und der Jütlandstraße.

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 10.000



VERFAHRENSSTAND: Satzungsbeschluß

BEARBEITET: Stadtplanungsamt, Dipl.-Ing. Ulrich Mahn

Inhaltsverzeichnis

	<i>Seite</i>
1. Änderungsbeschluß und Anlaß der Änderung	2
2. Planunterlage	3
3. Lage und räumliche Begrenzung	3
4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung	4
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
6. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen	4
7. Planinhalt	4
7.1 Art der baulichen Nutzung	4
7.2 Maß der baulichen Nutzung	5
7.2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO	5
7.2.2 Die Geschößflächenzahl (GFZ) nach § 20 (1-4) BauNVO	6
7.2.3 Zahl der Vollgeschosse nach § 20 (1) BauNVO	6
7.2.4 Bauweise nach § 22 BauNVO	6
7.2.5 Überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO	6
7.2.6 Sonstige Festsetzungen	7
8. Berücksichtigung von Natur und Landschaft	7
9. Belange des Verkehrs	8
10. Ver- und Entsorgung	8
10.1 Wasserversorgung	9
10.2 Energieversorgung	9
10.3 Entwässerung	9
10.4 Abfallentsorgung, Altlasten, Kampfmittel	9
11. Belange der Denkmalpflege	10
12. Städtebauliche Daten	10
13. Durchführung des Bebauungsplanes	10

1. Aufstellungsbeschluß und Anlaß

Für den Geltungsbereich dieses Änderungsplanes besteht der rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 51 vom 31.07.1969. Der Rat der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 25.09.1997 beschlossen, diesen Plan an der Nordostseite des Brendelweges im Bereich zwischen Jütlandstraße, und Riedeweg (Flurstücke 341/3 und 341/4 der Flur 51) auf begründeten Antrag des Eigentümers zu ändern.

Die im Bebauungsplan Nr. 51 vor über 30 Jahren getroffenen Festsetzungen sind hinsichtlich der Gliederung der hier festgesetzten Mischgebiete nicht mehr zeitgemäß. Die Anordnung der gewerblichen Nutzung im Innenraum und der Wohnnutzung entlang der zum Teil stark belasteten Verkehrsräume bewirkt für die Wohnnutzung eine doppelte Störung und ist aufgrund des zu erwartenden Störungsgrades nicht vernünftig.

Im Rahmen der Vorbereitungen zur Planänderung wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, dem der Fachausschuß bereits hinsichtlich der künftig beabsichtigten Flächennutzung und der Grundkonzeption zur Neugliederung in seiner Sitzung am 21. April 1998 zugestimmt hat. Sowohl bei der vom 6. bis 27. Dezember 1999 durchgeführten, frühzeitigen Bürgerbeteiligung als auch im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde diesem Konzept nicht widersprochen.

Vorrangiges Ziel dieser Planänderung ist die Neuordnung der bisher einheitlich als Mischgebiete festgesetzten Bereiche hinsichtlich der Wohn- und Gewerbenutzung unter besonderer Berücksichtigung der bestehenden Immissionsbelastungen. Daraus resultiert die Plazierung der gewerblichen Nutzung zum Brendelweg hin, während die Wohngrundstücke im dieser verkehrsreichen Straße abgewandten Bereich vorgesehen sind.

2. Planunterlage

Die Planunterlage basiert auf der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) der Katasterbehörde und weist einen Stand vom 05. 01. 2000 aus. Die Zeichnung wird im Maßstab 1 : 1000 ausgegeben. Sie stellt alle für den Bebauungsplan relevanten baulichen Anlagen im Plangebiet selbst und in der unmittelbaren Umgebung zum derzeitigen Zeitpunkt vollständig dar.

3. Lage und räumliche Begrenzung

Das Änderungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 51 liegt im südlichen Stadtgebiet im Ortsteil Düsternort / Brendel in ca. 2,7 Kilometer Entfernung zum Stadtzentrum. Der Planbereich wird im Nordosten von bereits bebauten Wohngrundstücken begrenzt. Im Nordwesten grenzt er an die Jütlandstraße und im Südwesten an den Brendelweg, dem als Hauptverkehrsverbindung zwischen den Ortsteilen Annenheide und Brendel / Adelheide eine wichtige Verkehrsfunktion in der Stadt zukommt. Die Südostgrenze wird vom Riedeweg gebildet.

Die Anbindung an das Stadtgebiet erfolgt sowohl über die Jütlandstraße, als auch über den Riedeweg. In östliche Richtung ist eine Anbindung über Brendelweg / Annenheider Straße an die A 28 / B 75 in Richtung Bremen bzw. über die B 322 zur A 1 möglich. Nach Westen sind über Brendelweg / Adelheider Straße sowohl die A 28 als auch die A 1 zu erreichen.

Im nachfolgenden Übersichtsplan, einem Ausschnitt aus der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:5.000, sind Lage und Begrenzung des neuen Planungsgebietes kenntlich gemacht.



Ausschnitt aus der ALK im Maßstab 1 : 5.000

4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 1994 wird der Stadt Delmenhorst die Funktion eines Mittelzentrums mit dem wesentlichen Aufgabenschwerpunkt der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten zugewiesen. Durch die vorliegende Planung werden zur Erfüllung dieser im Landesraumordnungsprogramm zugewiesenen Aufgaben Flächen für die Ansiedlung von Betrieben zur Schaffung von Arbeitsplätzen und Baugrundstücke zur Errichtung individuellen Wohneigentums bereitgestellt.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der vom Änderungsplanentwurf erfaßte Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan vom 19.09.1979 für das Gebiet der Stadt Delmenhorst als gemischte Baufläche dargestellt und steht grundsätzlich mit der vorgesehenen Planänderung im Einklang. Für die Entmischung der Gesamtnutzung ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

In den Mischgebieten ist sowohl Wohnen als auch nicht störendes Gewerbe zulässig. Da diese Mischung bezogen auf das Gesamtgrundstück grundsätzlich nicht aufgehoben wird, kann der vorliegende Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

6. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen

Für das Planungsgebiet liegen keine vorrangigen Fachplanungen, die im Rahmen dieses Verfahrens Beachtung finden müssen, vor.

7. Planinhalt

Im Rahmen der Planvorbereitung wurden die Grundlagen für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 zur Anordnung künftiger Erschließungsanlagen, die Zuordnung der einzelnen Baubereiche nach Art und Maß der zulässigen Nutzung sowie Umfang und Lage weiterer Flächennutzungen und sonstiger Regelungen erarbeitet, die zu vorliegender Planfassung geführt haben.

7.1 Art der Baulichen Nutzung

Bisher war der nahezu vollständig bebaubare Bereich des Grundstücks für eine Wohnnutzung auf eine 18 m tiefe Zone entlang der umgebenden Straßen begrenzt. Das hat den Nachteil, daß sich für die Wohnungen, besonders am Brendelweg und dort speziell im Erdgeschoß, eine unmittelbare Störung durch den beträchtlichen Verkehr ergeben hätte. Erschwerend kam hinzu, daß gewerbliche Einrichtungen aufgrund dieser Festsetzung schwerpunktmäßig im Innenraum angesiedelt worden wären, so daß die Störung der Wohnruhe gleich von zwei Seiten herbeigeführt worden wäre.

Für die Fläche zwischen Riedeweg und Jütlandstraße wird mit dieser Planänderung für den gesamten nordöstlichen Bereich auf eine gewerbliche Nutzung verzichtet und anstatt des bisherigen Mischgebietes ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Mit Rücksicht auf die bereits in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhandene Nutzung soll das zulässige Immissionspotential dadurch auch dort gemindert werden. Durch die Auslagerung der gewerblichen Nutzung aus dem Innenbereich wird also eine deutliche Verbesserung der bisher geltenden Situation erreicht.

Im Rahmen dieser allgemeinen Wohngebiete sollen neben einem 6-Familienwohnhaus am Riedeweg insgesamt 4 Doppelhäuser mit zusammen 8 WE sowie 3 Einzelhäuser mit zusammen 3 WE, insgesamt also etwa 17 WE errichtet werden.

In den allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen und Einrichtungen nach § 4 (2) 3. BauNVO nur ausnahmsweise zulässig [TF 1]. Das bedeutet, daß hier Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht generell errichtet werden dürfen. Nur wenn sich diese Betriebsarten wirklich störungsfrei in die Baugebiete einfügen, kann von der Ausnahme Gebrauch gemacht werden.

Eine weitere textliche Festsetzung bestimmt, daß die Ausnahmen nach § 4 (3) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein sollen. Somit sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen hier grundsätzlich unzulässig. Das soll sowohl Störungsgrade mindern, als auch den Flächenverbrauch begrenzen. Zum Teil sind diese Betriebsarten im Bereich der MI-Gebiete am Brendelweg zulässig.

Der Brendelweg nimmt als stark befahrenen Wohnsammelstraße neben dem allgemeinen Durchgangsverkehr auch Anteile aus dem gewerblichen Verkehr der Gewerbegebiete an der Annenheider Straße und der Steller Straße auf. Die daraus resultierende Schallbelastung wirkt sich besonders im unmittelbar betroffenen Erdgeschoß aus. Die Neuansiedlung einer Wohnnutzung ist daher auf dieser zum Brendelweg gelegene Teilfläche des Grundstücks im Erdgeschoß nicht möglich. Im Rahmen eines horizontal gegliederten Mischgebietes werden daher dort nur gewerbliche Einrichtungen und Anlagen zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Für diese Grundstücksflächen wird im Erdgeschoß der Ausschluß von Wohnungen festgesetzt. Diese Einschränkung trägt erheblich zur Verbesserung der Wohnruhe bei. Für das Obergeschoß werden Wohnungen dort allerdings allgemein zugelassen.

Einzelhandelsbetriebe werden auf max. 300 qm Verkaufsfläche begrenzt. Außerdem werden durch die Herausnahme der Zulässigkeit von Anlagen und Einrichtungen nach § 6 (2) 6.-8. BauNVO sowohl Tankstellen und Gartenbaubetriebe als unproportionale Flächenverbraucher als auch Vergnügungsstätten aufgrund ihres zu erwartenden Störungsgrades ausgeschlossen.

Mit der Herausnahme der Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO sind Vergnügungsstätten grundsätzlich unzulässig. Diese Nutzungsart kann in benachbarten Baugebieten, für die diese Restriktion nicht gilt, zugelassen werden.

7.2 Maß der Baulichen Nutzung

Gemäß § 16 (2) BauNVO bestimmen folgende Festsetzungen das Maß der baulichen Nutzung:

7.2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO

Im Bereich der allgemeinen Wohngebiete am Riedeweg und an der Jütlandstraße wird entsprechend der im Umfeld vorhandenen und weiterhin zu erwartenden Bebauung die Grundflächenzahl (GRZ) von bisher 0,4 auf 0,3 reduziert. Unter Berücksichtigung der nach § 19 (4) BauNVO zulässigen Überschreitung dieses Wertes um 50 % für Nebenanlagen und versiegelte Flächen wird ein maximaler Versiegelungsgrad von 45 % der jeweiligen Grundstücksfläche ermöglicht.

Diese gegenüber der bisherigen Planung um 25 % reduzierten Werte korrespondieren ideal mit einer erhöhten Sensibilität für den Umgang mit der Natur.

Für die Mischgebiete am Brendelweg wird aufgrund der zu erwartenden, stärkeren Ausnutzung der Flächen im Rahmen der gewerblichen Nutzung im Erdgeschoß die Grundflächenzahl (GRZ) wie bisher mit 0,4 beibehalten. Unter Berücksichtigung der auch hier nach § 19 (4) BauNVO zulässigen Überschreitung dieses Wertes um 50 % für Nebenanlagen und versiegelte Flächen ist eine maximale Versiegelung von 60 % möglich, die immerhin 25 % unterhalb der Kappungsgrenze für Gewerbegebiete liegt.

Auf eine weitere Begrenzung dieser im § 19 (4) BauNVO festgelegten Werte wurde verzichtet, um eine wirtschaftlich vertretbare Ausnutzung der Grundstücke noch zu gewährleisten.

7.2.2 Die Geschößflächenzahl (GFZ) nach § 20 (2-4) BauNVO

Die Geschößflächenzahl (GFZ) orientiert sich in den allgemeinen Wohngebieten an der in der Nachbarschaft vorhandenen Bebauung und wird bei 2 Vollgeschossen mit 0,6 vorgesehen, wobei für das Dachgeschoß rechnerisch $0,3 \times 66 \% = 0,2$ hinzu kommen. Da die Geschößflächen gemäß § 20 (3) BauNVO nur in allen Vollgeschossen, nicht aber im Dachgeschoß zu ermitteln sind, wurde bei eingeschossiger Bauweise auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet. Bei Einbeziehung des Dachgeschosses ist hier ein Wert von $0,3 \times 166 \% = 0,5$ erreichbar.

Bei einer Mindestgrundstücksgröße von 300 m² sind somit $300 \times 0,5 = 150$ m² Geschößfläche oder 120 m² Wohnfläche (80%) zu erreichen.

Für die Mischgebiete gilt bei der GRZ von 0,4 ein maximaler Wert von 0,7. Auch hier sind die Flächen im Dachgeschoß hinzuzurechnen. Damit wird eine angemessene Verdichtung erreicht, die mit dem sparsamen Umgang mit dem Bauland konform geht.

7.2.3 Zahl der Vollgeschosse nach § 20 (1) BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich gleichfalls an der Nachbarbebauung im Einzugsbereich des Plangebietes. Mit Ausnahme der von der Jütlandstraße erschlossenen allgemeinen Wohngebiete, für die als reines Einfamilienhausgebiet ein Vollgeschoß als Höchstgrenze gilt, werden für die übrigen Baugebiete zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zugelassen.

7.2.4 Bauweise nach § 22 BauNVO

Grundsätzlich gilt für alle Baugebiete die offene Bauweise. Für den Bereich an der Jütlandstraße wurde bei einem Vollgeschoß jedoch eine Begrenzung auf Einzel- und Doppelhäuser unter Beschränkung der Wohnungsanzahl auf höchstens eine Wohneinheit (WE) je Baugrundstück vorgenommen. Neben der Beachtung des benachbarten Baubestandes war dabei auch die sparsame Erschließung der Baugrundstücke von ausschlaggebender Bedeutung. Durch die vorgesehene Mischung aus unterschiedlichen Hausformen wird im Baugebiet eine abwechslungsreiche städtebauliche Struktur und damit ein interessanteres Wohnumfeld erreicht.

7.2.5 Überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO

Die bebaubaren Bereiche der Grundstücke sind durch Baugrenzen festgelegt. Für die Grundstücke in den allgemeinen Wohngebieten sind diese Baubereiche unter Berücksichtigung der GRZ so bemessen, daß eine dem Charakter der Baugebiete entsprechende Bebauung ermöglicht wird.

Im Bereich der Mischgebiete erfolgt die Festlegung der überbaubaren Bereiche im Hinblick auf die bisher unbekanntere Interessenlage der ansiedlungswilligen Firmen verhältnismäßig großzügig.

Im Bereich der nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten) entlang der Jütlandstraße, am Brendelweg und am Riedeweg sind Anlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig, soweit es sich um Gebäude handelt. Diese Festsetzung dient der Freihaltung und Aufweitung des Lichtraumes der Straßenseitenflächen, um eine städtebauliche Aufwertung zu erreichen und damit das Niveau der Wohn- und Lebensqualität insgesamt zu heben.

7.2.6 Sonstige Festsetzungen

Im Bereich der Mischgebiete sind die Verkaufsflächen auf maximal 300 m² begrenzt. Dies soll verhindern, daß sich eine Entwicklung zur Ansiedlung weiterer Lebensmitteldiscounter auf dieses Baugebiet ausdehnt, da die Nahversorgung im Umfeld weitgehend gesichert ist.

In allen Baugebieten wurde eine Mindestgröße der Baugrundstücke im Sinne des § 19 (3) BauNVO wie folgt festgesetzt:

- ⇒ in den allgemeinen Wohngebieten
 - ◆ bei Einzelhäusern 500 qm je Wohngebäude,
 - ◆ bei Doppelhäusern 300 qm je Doppelhaushälfte,
- ⇒ in den Mischgebieten 600 qm.

Diese Maßnahme dient der Vermeidung einer städtebaulich nicht gewollten, erhöhten Verdichtung.

8. Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Das gesamte, betroffene Grundstück zeigt keinen Baum- oder nennenswerten Strauchbewuchs auf. Die bisherige Nutzung erfolgte bis vor kurzem im Rahmen von Pachtverträgen als Weidefläche für die Landwirtschaft.

Für den gesamten Planbereich besteht zur Zeit wirksames Baurecht, das durch diesen Änderungsplan lediglich inhaltlich modifiziert wird. Unter Berücksichtigung dieser Tatsache ist auf der Grundlage des § 1a (3) Satz 4 BauGB die Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

Unter städtebaulichen Aspekten werden jedoch zur Verbesserung des Wohnumfeldes folgende Festsetzungen getroffen:

- Im Bereich nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten) entlang Riedeweg, Brendelweg und Jütlandstraße ist je angefangene 10,0 m Straßenfront ein mittelkroniger, standortgerechter Laubbaum (Stammumfang ca. 14 -16 cm) zu pflanzen, auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen
- Im Bereich der allgemeinen Wohngebiete ist je Baugrundstück ein mittelkroniger, heimischer Obstbaum zu pflanzen, auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Auf den Flächen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB (Pflanzgebote) sind standortgerechte, heimische Gehölze als Sträucher mit 20% Heister-Anteil, wie unter TF 13 beschrieben, zu pflanzen.
- Beispiellhafte Auswahlliste zu verwendender Arten:

Bäume		Sträucher	
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	Europ. Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>	Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>	Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Obstbäume		Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Apfel	<i>Malus domestica</i>	Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Birne	<i>Pyrus communis</i>	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Pflaume	<i>Prunus domestica</i>	Knackweide	<i>Salix fragilis</i>
		Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
		Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Bäume, mittelkronig:		Hochstamm; Stammumfang ca. 14-16 cm; 3mal verpflanzt;	
Pflanzqualität der Heister:		ca. 200-250 cm hoch; 2mal verpflanzt.	
Pflanzqualität der Sträucher:		ca. 100-150 cm hoch; 2mal verpflanzt (ohne Ballen).	
Pflanzraster:		ca. 1,00 x 1,00 m	

Durch die Festsetzung eines ca. 3,0 m breiten Pflanzgebotes zwischen den Grundstücken am Brendelweg und den rückseitigen Wohngrundstücken zwischen Riedeweg und Jütlandstraße wird neben der ökologischen Verbesserung auch eine optische Trennung der unterschiedlich genutzten Baugebiete erreicht.

Entlang der drei umgebenden Straßen sollen die zu pflanzenden, mittelkronigen Bäume nicht nur den ökologischen Haushalt im Plangebiet, sondern auch das Straßenbild positiv beeinflussen. Soweit jedoch wegen der Grundstückszufahrten die Anpflanzung im Straßenraum nur erschwert möglich ist, kann auf den hinteren Grundstücksbereich ausgewichen werden. Dabei können Bäume im Bereich des Pflanzgebotes mit angerechnet werden. Darüber hinaus ist für die allgemeinen Wohngebiete die Anpflanzung von je einem Obstbäumen pro Baugrundstück vorgesehen. Mit diesen Maßnahmen wird die Anpflanzung von etwa 25 bis 30 Laubbäumen und rund 10 bis 12 Obstbäumen erreicht.

Die gegenüber der bisherigen Planung erreichte, merkliche Verringerung des Maßes der baulichen Nutzung und die daraus resultierende Verminderung der versiegelten Flächen wirkt sich auch im Rahmen von Hausgärten positiv auf die Durchgrünung der Baugebiete und damit auf die Wohnqualität aus.

Da sich die Anzahl der zulässigen Wohnungen gegenüber der bisherigen Planung nicht grundlegend verändert hat, wird auf einen Nachweis von Kinderspielplätzen verzichtet. Ein zentraler Kinderspielplatz befindet sich an der Sonderburger Straße in etwas mehr als 400 m Entfernung vom Baugebiet.

9. Belange des Verkehrs

Die das Baugebiet umgebenden Straßen Jütlandstraße, Brendelweg und Riedeweg sind entsprechend der ihnen zugeordneten Aufgaben ausgebaut und bleiben weitgehend so erhalten.

Der Brendelweg hat als innerstädtischer Hauptverkehrszug gleichzeitig mit der Adelheider Straße im Westen zur A 1 und A 28 sowie mit der Annenheider Straße im Osten zur B322, B75 und A28 auch Aufgaben der Anbindung an das übergeordnete Straßennetz zu erfüllen. Im betroffenen Abschnitt ist hier ein Parkstreifen für den ruhenden Verkehr angelegt.

Auf die im Bebauungsplan Nr. 51 ursprünglich vorgesehene Verbreiterung der Jütlandstraße auf 12,0 m wird in ganzer Länge verzichtet. An der Einmündung Jütlandstraße in den Brendelweg wird lediglich eine geringe Eckabschrägung von ca. 2,0 m / 2,0 m (= ca. 2,0 m²) zur Abrundung des Gehweges vorgesehen.

Zur Erschließung der im Innenraum liegenden 4 Grundstücke ist die Anlegung einer ca. 30 m langen, öffentlichen Verkehrsfläche in 5,0 m Breite mit einer reduzierten Wendemöglichkeit für PKWs vorgesehen. Diese Anlage soll im Rahmen eines Erschließungsvertrages vom Antragsteller hergestellt und der Stadt übergeben werden.

Die Flächen für Garagen oder Stellplätze sind entsprechend dem durch die zulässige Nutzung ausgelösten Bedarf im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung auf den einzelnen Baugrundstücken nachzuweisen. Zusätzliche Stellplätze im öffentlichen Raum sind nicht vorgesehen.

Weitere Maßnahmen sind im öffentlichen Raum zur Zeit nicht erforderlich.

10. Ver- und Entsorgung

Die ausreichende Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird durch die öffentlichen Ver- und Entsorgungsunternehmen oder durch private Firmen mit öffentlichem Auftrag sichergestellt.

Stadt Delmenhorst - Stadtplanungsamt

Die zur Ver- und Entsorgung des Gebietes erforderlichen Anlagen und Leitungen sind, soweit bekannt, im Planbereich vorhanden. Kleinflächige Einrichtungen für Versorgungsanlagen sind in allen Baugebieten gemäß § 14 (2) BauNVO als Ausnahme zulässig und daher im Planbereich nicht gesondert ausgewiesen.

10.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an das bestehende Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Delmenhorst angeschlossen. Für alle Baugrundstücke besteht aufgrund der geltenden Bestimmungen Anschlußpflicht.

Die mögliche Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser bleibt unberührt.

10.2 Energieversorgung

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch Anschluß an das bestehende Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG (EWE). Zuständig ist die Betriebsabteilung Delmenhorst.

Die Gasversorgung erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der Delmenhorster Stadtwerke.

Die Möglichkeiten, erneuerbare Energieformen, wie z. B. Solarenergie-Potentiale, zu nutzen bleiben unberührt. Windkraftanlagen werden unter Berücksichtigung der benachbarten Wohnbebauung und der geringen Flächengrößen nicht zugelassen.

10.3 Entwässerung

Die Abwasserentsorgung des gesamten Plangebietes erfolgt für das Schmutzwasser über das vorhandene, öffentliche Kanalnetz. Soweit die Grundstücke bisher noch nicht an die öffentlichen Kanäle angeschlossen sind, ist das aufgrund der bestehenden Satzung im Rahmen der Baugenehmigungen sicherzustellen.

Die Schmutzwässer werden der ausreichend bemessenen, zentralen Kläranlage zugeleitet und dort vollbiologisch aufgereinigt. Soweit aufgrund geltender Vorschriften eine primäre, nutzungsbedingte Aufreinigung durch Rückhaltung auf den Grundstücken erfolgen muß, ist das im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungen durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen.

Die Ableitung des Niederschlagswassers ist im Rahmen der geltenden Satzung der Stadt Delmenhorst zu regeln. Auf den Grundstücken ist eine möglichst umfassende Versickerung anzustreben. Verunreinigtes Niederschlagswasser ist in die öffentlichen Kanäle einzuleiten. Soweit Einleitungsbegrenzungen erforderlich werden, sind Rückhaltungsmöglichkeiten auf den Grundstücken vorzusehen. Alternativen sind im Rahmen der Genehmigung der Entwässerungsanlagen für die jeweiligen Grundstücke zu prüfen.

10.4 Abfallentsorgung, Altlasten, Kampfmittel und Bombenblindgänger

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung erfolgt über die öffentliche Müllabfuhr gemäß der Satzung der Stadt Delmenhorst. Für gewerbliche Abfälle zur Wiederverwertung gilt das Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG). Sie sind der Vorschrift entsprechend vom Verursacher selbst dafür bestimmten Entsorgungsanlagen zuzuführen.

Die Festsetzung einer Fläche für Wertstoffcontainer bietet sich im eng begrenzten Planungsgebiet nicht an, daher wird darauf verzichtet. Die zentrale Container-Station befindet sich an der Steller Straße in ca. 1,5 km Entfernung.

Für die Wohngrundstücke an der Stichstraße ist eine unmittelbare Entsorgung durch Großfahrzeuge nicht möglich, daher müssen die Anwohner ihre Mülltonne zur Abholung an der Jütlandstraße bereitstellen. Die von der Jütlandstraße abgehende, öffentliche Zuwegung dient im Höchstfall der Erschließung von 4 Wohnungen. Bei einer festgesetzten Breite von 5,0 m ist für die vorübergehende Aufstellung von Mülltonnen ausreichend Raum vorhanden, so daß sich eine zusätzliche Festlegung von Stellflächen für Mülltonnen erübrigt.

Belastungen des Untergrundes durch Altablagerungen sind nicht bekannt. Bodenuntersuchungen haben allerdings nicht stattgefunden.

Für den Planbereich liegt eine Stellungnahme der Bezirksregierung Hannover, Abt. Kampfmittelbeseitigung vor, daß die Auswertung von Luftbildern keine Vermutungen auf Belastung mit Bombenblindgängern oder anderen Kampfmitteln aus dem zweiten Weltkrieg ergeben hat.

11. Belange der Denkmalpflege

Belange der Denkmalpflege werden durch diese Planung nicht berührt. Soweit erkennbar, sind im Planungsraum weder historische Anlagen noch denkmalwürdige Bauwerke vorhanden.

Zur Sicherung weiterer Nachforschungen wurde jedoch der Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, daß alle bei der Plandurchführung zutage tretenden ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunde bei der Denkmalbehörde (Untere Denkmalbehörde: Bauordnungsamt der Stadt Delmenhorst) oder einem Beauftragten für das Denkmalwesen zu melden sind.

12. Vorbelastungen

Die ursprüngliche Festsetzung als Mischgebiet im Bereich des Änderungsplanes ließ eine Wohnbebauung entlang der umgebenden Straßen bis in 18m Tiefe allgemein zu, während diese zugunsten einer gewerblichen Nutzung im Innenraum ausgeschlossen war. Dadurch wäre die zulässige Wohnbebauung sowohl Störungen aus der Umgebung als auch aus dem Innenraum des Plangebietes ausgesetzt gewesen. Wesentliches Ziel der vorliegenden Planänderung ist die Herausnahme der störenden Nutzung aus dem inneren Plangebiet und deren Verlagerung in Richtung auf den vorbelasteten Brendelweg.

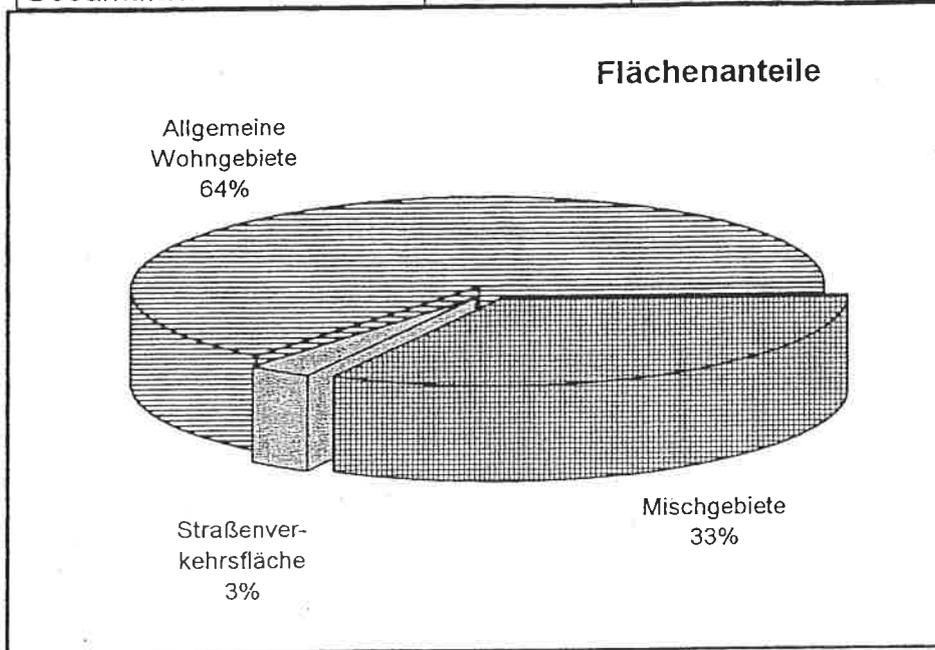
An der Ostseite des Riedeweges ist im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 30 vom 10. 03. 1967 im Rahmen eines Mischgebietes eine Nutzung aus Mietwohnungsbaueinzelneinheiten und Gewerbebetrieben entstanden. Hiervon wirkt nur eine unbedeutende Störung auf das Plangebiet ein.

Das Gewerbegrundstück Brendelweg 131 / Ecke Jütlandstraße liegt im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 15 vom 01. 09. 1965 und ist dort als Gewerbegebiet gemäß BauNVO 1962 festgesetzt. Aufgrund der vorhandenen, umgebenden Wohnbebauung war stets von einer gegenseitigen Rücksichtnahme im Sinne des § 15, Abs. 1 BauNVO auszugehen. Insofern unterlag das Baugebiet zwischen Riedeweg und Jütlandstraße einerseits bereits einer emissionären Vorbelastung, andererseits war eine vollständige Ausschöpfung der gewerblichen Nutzung deshalb auf dem Grundstück Brendelweg 131 nicht möglich.

Durch die vorliegende Planänderung wird in diesen Sachverhalt nicht eingegriffen.

13. **Städtebauliche Daten**

Allgemeine Wohngebiete	5064	63,90
Mischgebiete	2628	33,16
Straßenverkehrsfläche	233	2,94
Gesamtflächen	7925	100,00



14. **Durchführung des Bebauungsplanes**

Die für die Herstellung der öffentlichen Anlagen erforderlichen Grundstücksflächen sind, soweit sie sich noch nicht im Eigentum des Baulasträgers befinden, für den vorgesehenen Zweck zu erwerben, auf diesen zu übertragen oder notfalls für den festgesetzten, öffentlichen Zweck zu enteignen. Der Bebauungsplan bildet dafür die rechtliche Grundlage.

Die das Baugebiet umgebenden, öffentlichen Straßen sind zweckentsprechend ausgebaut. Die von der Jütlandstraße abgehende Erschließungsanlage ist im Rahmen eines Erschließungsvertrages einschließlich aller Leitungen neu herzustellen und auf die Stadt zu übertragen.

Die Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen belasten den öffentlichen Haushalt nicht, da sie im Rahmen eines Erschließungsvertrages verauslagt und auf die jeweiligen Grundstücke anteilig umgelegt werden. Die Erschließungsanlage wird nach Fertigstellung kostenlos auf die Stadt übertragen. Alle übrigen Kosten sind vom jeweiligen Verursacher unmittelbar aufzubringen.

Der Schutz des Mutterbodens ist im Rahmen der Plandurchführung im Sinne des § 202 BauGB zu gewährleisten. Der im Baugebiet anfallende Bodenaushub ist für das Anlegen der Gärten zu verwenden. Soweit ein Einbau von Boden aufgrund von Belastungen oder Verunreinigungen nicht möglich ist, ist eine ordnungsgemäße Entsorgung nachzuweisen.

Bodenuntersuchungen obliegen dem jeweiligen Grundstückseigentümer und sind in erforderlichem Umfang vor Baubeginn gutachterlich nachzuweisen.

Die Durchführung des Bebauungsplanes läßt eine Notwendigkeit zur Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 180 BauGB nicht erkennen, da eine nachteilige Auswirkung auf die persönlichen Lebensumstände im Planungsgebiet wohnender oder arbeitender Menschen hierdurch nicht ausgelöst wird.

Der Rat der Stadt hat diese Fassung der Begründung in seiner Sitzung am 11.07.2000 gemeinsam mit dem Bebauungsplan beschlossen. Mit der Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB wird die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 51 „Brendelweg / Riedeweg“ rechtsverbindlich.

Mit der Rechtskrafterlangung werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 51 innerhalb des Geltungsbereiches dieses Änderungsplanes aufgehoben und durch dessen Festsetzungen ersetzt.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- ⇒ das Baugesetzbuch (BauGB) in der zur Zeit gültigen Fassung,
- ⇒ die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990,.

Delmenhorst, den 11. Juli 2000.

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
In Vertretung



K. Keller
Stadtbaurat

Stadtplanungsamt



U. Ihm