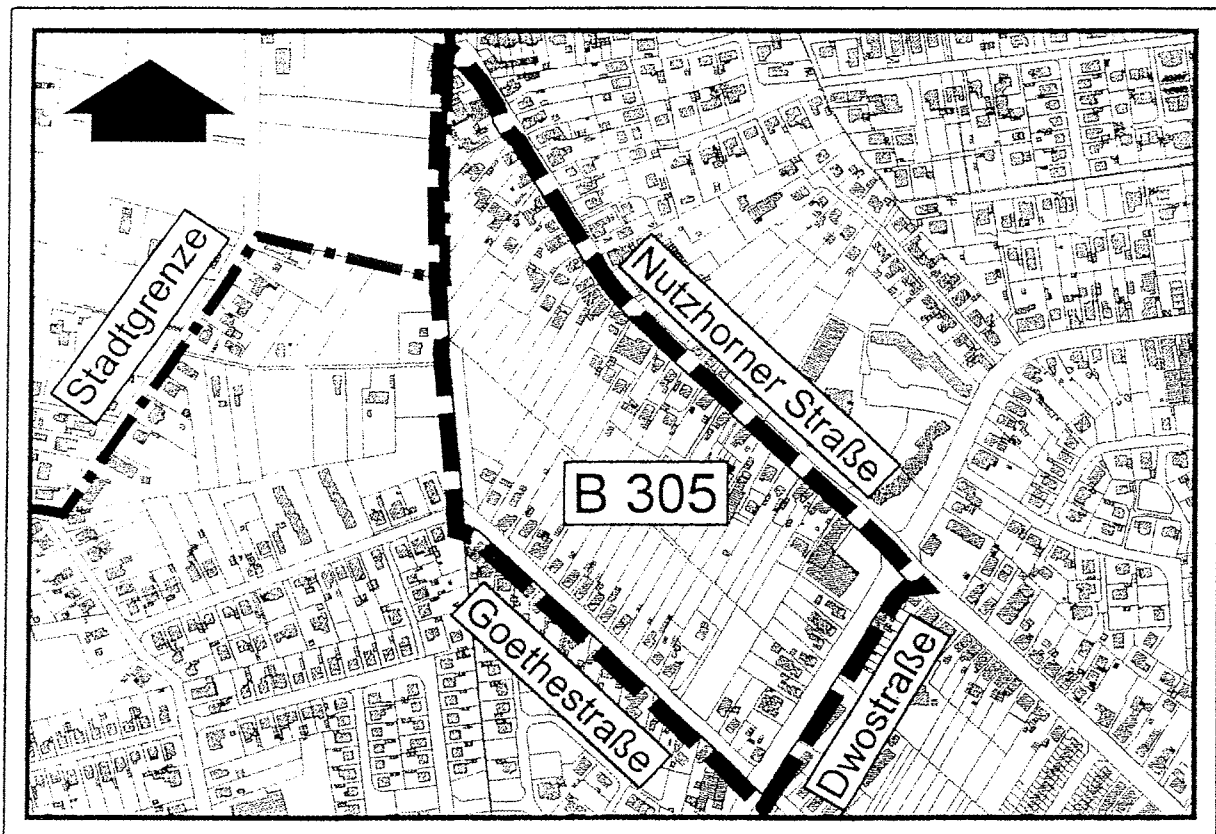


Begründung zum Bebauungsplan Nr. 305 – U 19 „Goethestraße / Ahnbäke“

im Bereich zwischen Ahnbäke, Goethestraße, Nutzhorner Straße und Dwostraße



ohne Maßstab

Rechtskräftig seit: **23.12.2008**

Bearbeitet: Dipl. Ing. H.U. Rometsch

Inhaltsverzeichnis

1. Aufstellungsbeschluss	5
2. Planungsziel.....	5
3. Lage und räumliche Begrenzung des Geltungsbereichs	5
4. Bestehende Sach- und Rechtslage	5
5. Planungsanlass.....	6
6. Erforderlichkeit der Planung.....	6
7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	6
8. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
9. Berücksichtigung sonstiger Fachplanungen	6
10. Planinhalt.....	7
10.1 Art der baulichen Nutzung.....	7
10.1.1 Mischgebiete.....	7
10.1.2 Allgemeine Wohngebiete.....	7
10.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise.....	8
10.3 Mindestgrundstücksgröße	8
10.4 Überbaubare Grundstücksfläche.....	8
10.5 Erschließung	9
10.5.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV), Fußgänger und Radfahrer	9
10.5.2 Beschränkung der Zufahrten	10
10.5.3 öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	10
10.6 Schallschutzvorkehrungen	10
10.6.1 Festsetzungen	11
10.6.2 Bestandsschutz	12
10.7 Höhenfestsetzung	13
10.8 Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB.....	13
10.8.1 Altlasten	13
10.8.2 Kampfmittel.....	13
10.9 Nachrichtliche Übernahmen	13
10.9.1 Denkmalpflege.....	13
10.9.2 Gewässerschutz	14
10.10 Festsetzungen zu Natur und Landschaft.....	14
10.10.1 Öffentliche Grünflächen	14
10.10.2 Private Grünflächen	14
10.10.3 Spielplatz.....	14
10.10.4 Baumschutz	15
10.10.5 Anpflanzungen	15
11. Eingriffe in Natur und Landschaft	15
11.1 Bestandsaufnahme und -bewertung	15
11.2 Vermeidung	17
11.3 Kompensationsbedarf	17
11.4 Kompensationsmaßnahmen und deren Zuordnung.....	17

11.4.1	Innerhalb des Plangebiets	17
11.4.2	Außerhalb des Plangebiets.....	17
11.5	Kompensationskonzept	18
12.	§ 28a NNatG- Biotop	18
12.1	Ausnahme von den Schutzvorschriften des § 28a NNatG	18
12.2	Kompensationskonzept für Eingriffe in das § 28a NNatG- Biotop.....	18
12.2.1	Ersatzfläche	18
12.2.2	Entwicklungsmaßnahmen.....	19
12.2.3	Pflegemaßnahmen	19
12.2.4	Sicherung der Kompensation	19
13.	Entwässerung	19
13.1	Schmutzwasserentsorgung	19
13.2	Entsorgung der anfallenden Niederschläge	19
14.	Soziale Infrastruktur.....	20
15.	Bodenordnung	20
16.	Rechtsgrundlage	21
17.	Planunterlage	21
18.	Städtebauliche Daten	21
19.	Umweltbericht.....	23
19.1	Beschreibung des Planvorhabens.....	23
19.1.1	Standort	23
19.1.2	Planziel	23
19.1.3	Art des Vorhabens, geplante Festsetzungen.....	23
19.1.4	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden.....	23
19.2	Berücksichtigung umweltbezogener Fachplanungen und –gesetze	23
19.3	Bestandsbeschreibung und –bewertung	23
19.3.1	Schutzgut Mensch – Immissionsschutz.....	24
19.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	24
19.3.3	Schutzgut Boden	25
19.3.4	Schutzgut Wasser.....	25
19.3.5	Schutzgut Klima/ Luft.....	26
19.3.6	Schutzgut Landschaft	26
19.3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	27
19.3.8	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	27
19.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen - Prognose	28
19.4.1	Schutzgut Mensch	28
19.4.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	30
19.4.3	Schutzgut Boden	30
19.4.4	Schutzgut Wasser.....	30
19.4.5	Schutzgut Klima/ Luft.....	31
19.4.6	Schutzgut Landschaft	31
19.5	Prüfung der wichtigsten anderweitigen Lösungsmöglichkeiten.....	31

19.5.1	Innen- vor Außenentwicklung	31
19.5.2	Standorteignung	31
19.6	Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen	32
19.6.1	Schutzgut Mensch	32
19.6.2	Schutzgut Pflanzen.....	32
19.6.3	Schutzgut Boden	33
19.6.4	Schutzgut Wasser.....	33
19.7	Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten	34
19.7.1	Schutzgut Mensch	34
19.7.2	Schutzgüter Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima.....	34
19.7.3	Schutzgut Boden	34
19.8	Überwachung/ Monitoring	34
19.8.1	Schutzgut Mensch	34
19.8.2	Schutzgut Natur und Landschaft	35
19.8.3	Schutzgut Boden	35
19.8.4	Schutzgut Wasser.....	36
19.9	Zusammenfassung des Umweltberichts	36
20.	Daten zum Verfahrensablauf.....	37

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt der Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 28.04.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 305 „Goethestraße/ Ahnbäke“ für das Gebiet zwischen Ahnbäke, Goethestraße, Dwostraße und Nutzhorner Straße mit dem Ziel beschlossen, die im wesentlichen unbebauten Freiflächen im Geltungsbereich zur Schaffung neuer Wohngrundstücke zu erschließen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.05.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Planungsziel

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Ziele verfolgt:

- Erschließung der zusammenhängenden unbebauten Freiflächen im rückwärtigen Teil des Geltungsbereiches zur Schaffung neuer Wohngrundstücke,
- städtebauliche Integration vorhandener und geplanter Bebauung und
- Sicherung des Schutzanspruchs des Freiraums an der Ahnbäke.

3. Lage und räumliche Begrenzung des Geltungsbereichs

Der Planungsraum liegt etwa 2 km nördlich der Innenstadt Delmenhorsts am nordwestlichen Stadtrand im Ortsteil Ströhen. Es umfasst eine Fläche von ca. 11 ha. Eine sinnvolle Abgrenzung des Plangebiets bilden die Straßenzüge Goethestraße, Dwostraße, Nutzhorner Straße sowie die Ahnbäke. Teile dieser Fläche sind bereits überplant. Um die städtebauliche Konzeption schlüssig innerhalb der Grenzen eines übergreifenden Bebauungsplans festzusetzen, werden diese Teilflächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 305 einbezogen. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 305 verlieren die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 42 und 58, die in den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 305 fallen, ihre Geltung.

4. Bestehende Sach- und Rechtslage

Das Plangebiet befindet sich in Teilen im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne:

- Nutzhorner Straße 29- 34, Bebauungsplan Nr. 42, 2. Änderung
(rechtskräftig seit dem 26.06.2003)
= textliche Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 vom 22.12.1970
- Nutzhorner Straße 35- 59, Bebauungsplan Nr. 58, 1. Änderung
(rechtskräftig seit dem 05.07.1997)
= textliche Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 vom 11.02.1972

In den durch den Bebauungsplan Nr. 305 überplanten Bereichen waren bislang Mischgebiete festgesetzt.

Außerhalb des Geltungsbereichs dieser Bebauungspläne hat sich straßenseitig eine einreihige Bebauung entwickelt. In den überplanten Gebieten, das heißt entlang der Nutzhorner Straße, legt die verbindliche Bauleitplanung 60 m hinter der Straßenbegrenzungslinie eine rückwärtige Baugrenze fest. Das gab Raum für die Entwicklung von zwei Baureihen. Im übrigen ist der gesamte Bereich zwischen Ahnbäke, Goethestraße, Dwostraße und Nutzhorner Straße geprägt durch eine gelockerte vorwiegend ein- bis zweigeschossige Bebauung.

Im Gebiet überwiegt Wohnnutzung. Auf den Grundstücken entlang der Nutzhorner Straße finden sich sowohl Wohn- als auch gewerbliche Nutzungen. Damit stimmt die bestehende Nutzung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans überein: Dieser stellt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 305 einen Streifen von ca. 60 m Tiefe entlang der Nutzhorner Straße als Gemischte Baufläche dar. Die übrigen Flächen sind als Wohnbauflächen dargestellt.

5. Planungsanlass

Mehrere Eigentümer von Grundstücken im Plangebiet äußerten gegenüber der Stadt Delmenhorst wiederholt den Wunsch, in zweiter bzw. dritter Reihe zur vorhandenen Bebauung entlang der Goethestraße und der Nutzhorner Straße Wohnhäuser errichten zu dürfen. Bislang mussten Baugesuche negativ beschieden werden. 1999 begann die Stadtverwaltung mit vorbereitenden Untersuchungen zur Möglichkeit und Erforderlichkeit eines Bauleitplanverfahrens.

6. Erforderlichkeit der Planung

Derzeit wird eine verstärkte Nachfrage für zentrale, gut angebundene Lagen in bestehenden Wohnquartieren verzeichnet. Eine Baulandmobilisierung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen liegt im Interesse der Stadt Delmenhorst. Die Stadt verfolgt eine nachhaltige Grundstückspolitik, die sowohl wirtschaftliche als auch soziale und ökologische Ansprüche an die Bodennutzung in Einklang bringt. Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist es sinnvoll, Innenbereiche vorrangig vor Flächen im Außenbereich baulich zu nutzen, da Anlagen der Infrastruktur bereits vollständig vorhanden sind. Durch die Ergänzung bestehender Ortsteile mit neuen Nachbarschaften können einseitige Bevölkerungsstrukturen vermieden werden. Die Ergänzung des Bestands durch einzelne Neubauten führt zu einer Auffächerung der Altersstruktur der Wohnbevölkerung. Jungen Familien wird die Möglichkeit zur Eigentumsbildung gegeben. Umweltschützende Belange können ebenfalls innerhalb bestehender Strukturen wirksamer berücksichtigt werden. Der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden findet in solchen Lagen am ehesten Beachtung. Freiflächen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils sind im Vergleich zu Freiflächen außerhalb geschlossener Siedlungsstrukturen bereits sehr stark durch den Menschen überformt. Die Artenvielfalt ist durch die Nutzung der Freiflächen als Hausgärten eingeschränkt und es fehlen oft Verbindungen zu einem großräumigen Biotopverbund. Die Strukturen des Plangebiets erfüllen die oben beschriebenen Voraussetzungen für eine nachhaltige Baulandmobilisierung sehr gut. Das spricht für eine bevorzugte städtebauliche Entwicklung. Für die Realisierung dieser Ziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplans Voraussetzung.

7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 stellt auf einer Fläche, die den Grundstücken Nutzhorner Straße 29- 69 ungefähr entspricht, gemischte Bauflächen dar. Die übrigen vom Bebauungsplan Nr. 305 erfassten Flächen sind als Wohnbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 305 lässt sich daher aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

8. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst ist an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst. Der Bebauungsplan Nr. 305 wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Aufgrund der Größe des Plangebiets wird das entstehende Wohngebiet keine überörtliche Bedeutung erlangen. Daraus folgt, dass die Ziele der Raumordnung und Landesplanung beachtet sind.

9. Berücksichtigung sonstiger Fachplanungen

Durch die Bauleitplanung werden keine weiteren Fachplanungen berührt.

10. Planinhalt

10.1 Art der baulichen Nutzung

10.1.1 Mischgebiete

Entsprechend den vorhandenen Strukturen, den Darstellungen des Flächennutzungsplans und den bisherigen Bebauungsplansfestsetzungen (Bebauungsplan Nr. 42 und 58) soll entlang der Nutzhorner Straße die Festsetzung eines Mischgebiets beibehalten werden. Entlang der Hauptverkehrsachsen im Delmenhorster Stadtgebiet haben sich im Laufe der Jahre viele Gewerbebetriebe angesiedelt. Dieser Bestand soll gesichert und fortentwickelt werden. Eine solche Nutzungsmischung fördert vor allem kleinere und mittlere Unternehmen mit lokalem Bezug, eine Betriebsform, die die Basis jeder wirtschaftlichen Entwicklung einer Stadt darstellt. Die Vielzahl kleiner und mittlerer Betriebe ist – in Gänze betrachtet – oft beständiger gegenüber konjunkturellen Schwankungen als einzelne Großbetriebe. Daher ist wichtig, geeignete Standorte zu sichern. Der Bereich entlang der Nutzhorner Straße im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 305 ist ein solch geeigneter Standort. Darüber hinaus prägt eine lebendige Nutzungsmischung zwischen Kleinbetrieben und Wohngebäuden entlang der Hauptausfallstraßen einer Stadt das Gesamtbild der Stadt in besonderem Maße. Daher gilt es, die Nutzungsmischung aufrecht zu erhalten und die Mischgebietsfestsetzung auch in den Bebauungsplan Nr. 305 zu übernehmen.

In Anpassung des Bebauungsplanes an das Einzelhandelskonzept der Stadt Delmenhorst bedarf es für den Bereich des "Nutzhorn-Centers" (Nutzhorner Straße 29 und 30) gesonderter Betrachtungen. Entsprechend der Festsetzung des MI 3 sind dort nur Einzelhandelsbetriebe mit bis zu 800 m² Verkaufsfläche je Betrieb zulässig. Diese Festsetzung findet sich bereits im Bebauungsplan von 1970. Die aktuelle Festsetzung greift die bisherige Nutzung in vollem Umfang auf und entwickelt sie nahtlos weiter. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Delmenhorst vom März 2008 stellt für den vorliegenden Standort fest, dass hier entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes ein Nahversorgungszentrum entstanden ist, welches langfristig zu sichern und zu entwickeln ist. Zum Schutz der Entwicklungspotenziale der Innenstadt und zur Stärkung des Nahversorgungsaspektes soll hier - auch nicht in geringem Umfang - kein innenstadtrelevantes Warensortiment zugelassen werden, da hier der Schwerpunkt im Nahversorgungsbereich liegt und erhalten bleiben soll. An diesem Schwerpunkt ist das nahversorgungsrelevante Warensortiment der Tabelle 13 des Einzelhandelskonzeptes (S. 121) zulässig.

Die räumlichen Gegebenheiten im MI-Bereich sind außerdem so beschaffen, dass aufgrund der Notwendigkeit, dort auch die Stellplätze unterbringen zu müssen, eine größere Konzentration auch innerstadtrelevanter Warengruppen am fehlenden Platz scheitert und eher die Gefahr bestünde, dass das nahversorgungsrelevante Warenangebot zurückgedrängt würde. Dies ist planerisch nicht sinnvoll und damit auch nicht gewollt.

Damit stimmt die vorliegende Planung mit dem Grundsatz 2 des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Delmenhorst (S. 102) überein.

10.1.2 Allgemeine Wohngebiete

Auf den übrigen bebauten Flächen im Plangebiet soll der Charakter eines allgemeinen Wohngebiets gesichert werden. Neu zu bebauende Flächen sollen als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Es wird festgesetzt, dass Gartenbaubetriebe in den allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig sind. Ebenso sind Vergnügungsstätten in den Mischgebieten ausgeschlossen. Tankstellen sind sowohl in den Mischgebieten als auch in den allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen. Diese Regelung dient dazu, Störungen von Wohngebäuden fernzuhalten.

Die Festsetzung eines Mischgebiets neben einem allgemeinen Wohngebiet wird regelmäßig dem Konfliktbewältigungsgebot gerecht. Das Konfliktpotential zwischen gewerblichen Nutzungen und heranrückender Wohnbebauung wird dadurch gemindert, dass die jeweiligen Hausgärten aneinandergrenzen und die überbaubaren Grundstücksflächen durch eine größere zusammenhängende Grünfläche voneinander getrennt werden.

10.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Das Mischgebiet MI 1 liegt an der Nutzhorner Straße. Bestandssichernd werden hier als Maß der baulichen Nutzung zwei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,6 sowie eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Baukörper sind bis zu einer Länge und Breite von 30 m zulässig (abweichende Bauweise a1). Es gelten die Abstandsvorschriften der offenen Bauweise. Die Bauweise ist auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. Damit soll erreicht werden, dass die relativ großen Baufenster tatsächlich für gewerbliche Nutzungen und nicht für Reihenhäuser zur Verfügung stehen.

In der „zweiten Baureihe“ entlang der Nutzhorner Straße fällt die Ausnutzbarkeit der Grundstücke ab. Hier, im Mischgebiet MI 2, ist nur ein Vollgeschoss zulässig. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Auch hier gilt die abweichende Bauweise a1 (bis 30 m Länge und Breite).

Entlang der Dwostraße ist ein allgemeines Wohngebiet (WA 4) festgesetzt. Bestandssichernd wird hier die abweichende Bauweise a1 (bis 30 m) festgesetzt. Darüber hinaus zwei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8.

Die bestehenden Gebäude Goethestraße 66a bis 79 liegen im allgemeinen Wohngebiet WA 3. Hier wird ebenfalls aus bestandssichernden Gründen die abweichende Bauweise a1 und folgendes Maß der baulichen Nutzung festgesetzt: zwei Vollgeschosse, Grundflächenzahl 0,3, Geschossflächenzahl 0,6.

In den übrigen Baugebieten finden sich kaum bestehende Gebäude, deren Maß als Orientierung herangezogen werden könnte. Hier sind andere städtebauliche Gründe für das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ausschlaggebend. Die Baudichte sinkt kontinuierlich von der Nutzhorner Straße hin zur Goethestraße. Nördlich der Planstraße liegt das allgemeine Wohngebiete WA 1. Südlich davon befindet sich das allgemeine Wohngebiet WA 2. Hier im Inneren des Plangebiets liegt die Ausnutzbarkeit der Grundstücke deutlich unter den Werten entlang der Dwo- oder Nutzhorner Straße. Die Grundflächenzahl wird auf 0,25 festgesetzt. In den beiden Baugebieten ist je nur ein Vollgeschoss zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 ist eine abweichende Bauweise a2 (bis 25 m) festgesetzt. Zulässige Bauformen sind Einzel- und Doppelhäuser. Auf den gut belichteten und breit geschnittenen Grundstücken südlich der Planstraße (im WA 2) sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Diese Festsetzungen gehen auf Anregungen aus der unmittelbaren Nachbarschaft zurück.

10.3 Mindestgrundstücksgröße

Aus entwässerungstechnischen Gründen werden Mindestmaße für Baugrundstücke festgesetzt. Es gilt, dass Baugrundstücke für Einzelhäuser mindestens 600 m² und für Doppelhaushälften mindestens 450 m² umfassen müssen. Diese Festsetzung gilt nur für neu zu bebauende Grundstücke und ist deshalb auf die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 beschränkt. In den übrigen Baugebieten besteht keine Notwendigkeit einer solchen Festsetzung. Hier sind nahezu alle Grundstücke bereits bebaut. Die Entsorgung der Niederschläge erfolgt über den Regenwasserkanal.

Die bestehenden Grundstücke im Mischgebiet MI 1 und im allgemeinen Wohngebiet WA 4 liegen an stark befahrenen Straßen. Für diese Grundstücke ist ein ausreichend großer straßenabgewandter Freiraum besonders wichtig. Vor diesem Hintergrund soll auf die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße auch bei erschlossenen Grundstücken nicht verzichtet werden. Hier ist aber ein Mindestmaß von 500 m² für Einzelhausgrundstücke und von 350 m² für Doppelhausgrundstücke ausreichend. Der Bebauungsplan enthält daher eine entsprechende Ausnahme.

10.4 Überbaubare Grundstücksfläche

In allen Baugebieten orientieren sich die Baufenster zur öffentlichen Verkehrsfläche, durch die sie erschlossen werden. Auf diese Art und Weise entsteht ein eher städtisches Straßenbild. Darüber hinaus wird erreicht, dass ein größtmöglicher Anteil der privaten Grundstücksfläche nicht einsehbar und damit gut nutzbar für Hausgärten ist. Entlang der Dwostraße, im allgemeinen Wohngebiet WA 4, hat das Baufenster eine größere Tiefe. Das gibt den Grund-

stückseigentümern die notwendige Flexibilität mit einem Wohngebäude von der viel befahrenen Dwostraße abzurücken. Nördlich der Planstraße, im allgemeinen Wohngebiet WA 1, haben die Baufenster ebenfalls eine größere Tiefe. Hiermit soll den Bauherren eine sonnenoptimierte Bauweise ermöglicht werden (größerer nach Süden ausgerichteter Vorgarten).

In den Mischgebieten entlang der Nutzhorner Straße liegt die rückwärtige Baugrenze 60 m hinter der Straßenbegrenzungslinie. Ein Gewerbebetrieb hat zumeist einen größeren Platzbedarf als ein Wohngebäude. Die rückwärtige Baugrenze ist aus dem Bebauungsplan Nr. 58 übernommen bzw. geringfügig weiter nach hinten verschoben. Bei einzelnen Gebäuden an der Nutzhorner Straße liegen Gebäudeteile geringfügig außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Es besteht kein Anlass, deshalb die Baugrenze weiter in das Planinnere zu verschieben. Es werden ohnehin Ausnahmen von den rückwärtigen Baugrenzen im Bestand zugelassen: Im Mischgebiet MI 2 und im allgemeinen Wohngebiet WA 4 können Ausnahmen von der rückwärtigen Baugrenzen für eingeschossige Gebäudeteile zugelassen werden. Mit dieser textlichen Festsetzung soll der Anbau von Wintergärten, Veranden und dergleichen ermöglicht werden. Wintergärten definieren sich vor allem dadurch, dass sie überwiegend aus verglasten Außenbauteilen bestehen. Ein echter Wintergarten stellt keine Erweiterung der Wohnfläche dar. Er ist vielmehr ein verglaster Außensitz. Heizungseinbauten und große Öffnungen zu innenliegenden Wohnräumen sind Indizien dafür, dass es sich bei dem Anbau um eine Erweiterung des Wohnraums anstelle eines Wintergartens handelt. Solche Anbauten fallen nicht unter die Ausnahmeregelung. Des weiteren darf der Anbau die Baugrenze nicht mehr als 4,00 m überschreiten. Grundflächen- und Geschossflächenzahl sind trotz Überschreitung der Baugrenze einzuhalten.

Hinsichtlich von Stellplätzen und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO bzw. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden keine Einschränkungen vorgenommen. Diese sind somit in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

10.5 Erschließung

10.5.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV), Fußgänger und Radfahrer

Das Plangebiet liegt an der Nutzhorner Straße (L 867). Diese übergeordnete Hauptverkehrsstraße verbindet das nördliche Stadtgebiet Delmenhorsts mit der B 212. Das durchschnittliche Verkehrsaufkommen beträgt 7.500 Kfz/ 24 h. Die Straße ist gut ausgebaut und verfügt beidseitig über Geh- und Radwege. Die Fahrbahnbreite ist (mit Linksabbiegespuren am Knotenpunkt Dwostraße/ Nutzhorner Straße) ausreichend bemessen. Leistungsreserven sind vorhanden.

Die Dwostraße ist eine bedeutende kommunale Hauptverkehrsstraße. Die durchschnittliche Verkehrsbelastung beträgt 9.000 Kfz/ 24 h, wird jedoch laut Prognose 2015 auf 10.100 Kfz/ 24 h anwachsen. Die Straße ist gut ausgebaut, verfügt beidseitig über Geh- und Radwege, ist in einem guten Zustand und weist ausreichende Leistungsreserven auf.

Die Goethestraße ist für das städtische Verkehrsnetz von untergeordneter Bedeutung. Sie dient als Sammelstraße für das Wohnquartier und die als T- 30- Zone ausgewiesen. Die Straße ist gut ausgebaut und verfügt beidseitig über Parkstreifen und Gehwege.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, die Freiflächen im Plangebiet über die Anlage einer verkehrsberuhigten Wohnstraße mit Anbindung an die Goethestraße zu erschließen. Die Anbindung an die Goethestraße ist unkritisch. Der Anschluss erfolgt südöstlich des Grundstücks Goethestraße 79. Die auf den Straßen anfallenden Niederschläge werden versickert. Dazu werden straßenbegleitende Mulden angelegt. Die Verkehrsflächen sind entsprechend breit dimensioniert. Die neue Erschließungsstraße hat im allgemeinen folgenden Straßenquerschnitt:

Stellfläche (unterbrochen durch Baumscheiben)	2,50 m
Fahrbahn (Mischverkehrsfläche)	4,75 m
Mulde mit Bankett links und rechts	2,25 m
	9,50 m

Die Stadt Delmenhorst verfolgt das Ziel eines familiengerechten und fußgängerfreundlichen Städtebaus. Dazu ist es erforderlich, neue Wohnquartiere durchlässig zu gestalten und Fußwegebeziehungen zwischen alt und neu anzubieten. Daher wird eine fußläufige Verbindung zum Schwarzen Weg festgesetzt. Dieser dient auch der gefahrlosen Erreichbarkeit des Spielplatzes am Eckermannweg.

10.5.2 Beschränkung der Zufahrten

Der Bebauungsplan Nr. 305 enthält eine textliche Festsetzung, mit der die Zufahrtsbreite von privaten Grundstücken geregelt wird. Die textliche Festsetzung wurde aus entwässerungstechnischen Gründen getroffen (vgl. Punkt 13.2.)

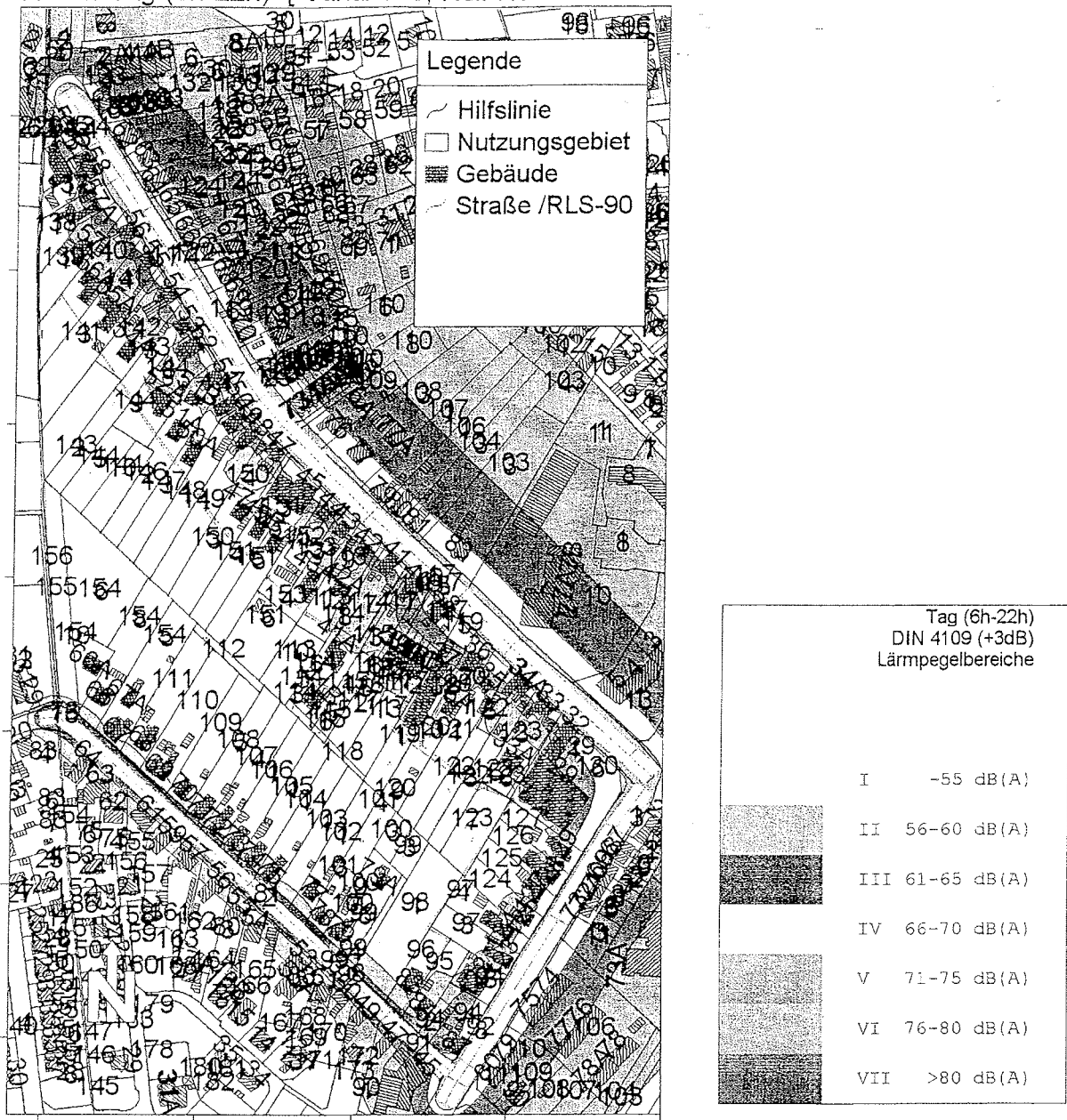
10.5.3 öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet wird durch die Haltestelle „Nutzhorner Straße“ erschlossen, die im Tagesliniennetz durch die Buslinie 203 und im Freizeitliniennetz durch die Linie 213 bedient wird. Durch diese Linien besteht eine Verbindung in die Delmenhorster Innenstadt und zum ZOB.

10.6 Schallschutzvorkehrungen

Sowohl die Dwo-, als auch die Nutzhorner Straße sind stark befahren. Die anliegenden Wohngebäude sind daher einer hohen Belastung durch Verkehrslärm ausgesetzt. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 305 wurde ermittelt, wie hoch die Belastung im Jahr 2015 sein wird und in welchem Maße Schutzvorkehrungen erforderlich sind. Die Berechnungen der Lärmbelastung sind im folgenden abgebildet:

Raster Tag (6h-22h) [Variante 0, Rel. Hö M 1: 5372



In den braun dargestellten Flächen wurden Immissionswerte von 71 bis 75 dB(A), mithin der Lärmpegelbereich V ermittelt. In den daran anschließenden Flächen (gelb) wurden Immissionswerte von 66 bis 70 dB(A) (Lärmpegelbereich IV) ermittelt. Die Gebäude entlang der Nutzhorner Straße sind demnach Lärmeinwirkungen ausgesetzt, die bis zu 10 dB(A) über dem Orientierungswert der DIN 18005 (Beiblatt 2) für Mischgebiete liegen. Es wurde berechnet, dass entlang der Dwostraße bis zum Jahr 2015 eine Überschreitung der Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet um bis zu 11,5 dB(A) für die Tagzeit und 11,3 dB(A) für die Nachtzeit zu erwarten ist. Somit ergibt sich entlang beider Straßen die Erforderlichkeit zur Festlegung passiver Lärmschutzmaßnahmen.

10.6.1 Festsetzungen

Aus den vorgenannten Gründen wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass im Teilen des Plangebiets bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung Wohngebäude durch baulichen Schallschutz gegen Verkehrslärmeinwirkungen zu schützen sind. Es werden folgende Schallschutzklassen gemäß DIN 4109 festgesetzt:

Lärmpegelbereich	Schallschutzklasse gemäß
III	3 An den der Dwostraße zugewandten Gebäudeseiten und den senkrecht zur Straße stehenden Seiten
IV	4 An den der Nutzhorner Straße zugewandten Gebäudeseiten und den senkrecht zur Straße stehenden Seiten
	3 An den der Nutzhorner Straße abgewandten Gebäudeseiten

In den Lärmpegelbereichen III und IV sind die erforderlichen Schalldämmmaße von Fassaden (Außenwänden) und Fenstern nach DIN 4109¹ auszulegen. Die Festlegung von Schallschutzfensterklassen erfolgt nach VDI 2719². Für Schlafräume sind passive Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Die Auslegung der Lüftungselemente hat nach VDI 2719 und der 24. BImSchV zu erfolgen. Bei der Auslegung der Schalldämmmaße ist der Einfluss verkehrsbedingter tieffrequenter Geräusche zu berücksichtigen. Als tieffrequente Geräusche wird Schall bezeichnet, dessen vorherrschende Energieanteile im Frequenzbereich unter 90 Hz liegen (vgl. DIN 45680). Bei der Auswahl von Schallschutzfensterklassen und der Schalldämmmaße können Abschirmungen durch bestehende Gebäude berücksichtigt werden. Zur Reduktion von Luftschadstoffbelastungen und zur passiven Geräuschkinderung aus dem öffentlichen Verkehrsraum besteht des weiteren die Möglichkeit, bei Neu- oder Umbauten von Wohngebäuden schutzbedürftige Räume wie u. a. Wohn-, Schlafräume oder Wohndielen an der der Straße abgewandten Gebäudeseite vorzusehen. Allerdings gibt es keine Ermächtigungsgrundlage, diese Regelung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die Anordnung bestimmter Räume kann nur im Einzelfall im Rahmen des § 15 BauNVO vorgeschrieben werden. Auf die Festsetzung des Lärmpegelbereichs V wurde verzichtet, da dieser vorwiegend in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen liegt.

Dieser Regelungsumfang ist zumutbar. Der Bebauungsplan Nr. 305 dient der Nachverdichtung eines bestehenden Wohnquartiers. Die Freibereiche der Gebäude an der Nutzhorner Straße sind nach Südwesten ausgerichtet, mithin sehr gut nutzbar. Die bestehenden Gebäudedekörper schirmen die Gärten vor dem Verkehrslärm der Nutzhorner Straße ab. Bei den Gebäuden entlang der Nutzhorner Straße handelt es sich um bestehende Gebäude, die erst mit den Jahren durch zunehmenden Verkehr beeinträchtigt wurden. Diese Nutzung muss auch weiterhin möglich sein. In besiedelten Bereichen, wie eben in der Stadt Delmenhorst, ist es häufig nicht möglich, allein durch die Wahrung von Abständen zu vorhandenen Straßen schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebäude zu vermeiden. So auch im vorliegenden Fall. Eine Lösung von Immissionsproblemen kann nicht erreicht werden, indem Wohngebäude entlang viel befahrener innerörtlicher Hauptverkehrsstraßen hinter aktive Lärmschutzmaßnahmen, d.h. Mauern, gelegt werden. Eine Verkehrsberuhigung (im Wortsinn) wird so nicht erreicht, im Gegenteil wird auf diese Weise eher eine Beschleunigung des Verkehrs begünstigt. Für das Bild einer Stadt ist von eminenter Wichtigkeit, dass gerade entlang der Einfallstraßen das Ortsbild durch eine attraktive Randbebauung geprägt ist. Diese wird vor allem mit einer gemischt Wohn- und gewerblich genutzten Bebauung erreicht. Dieses städtebauliche Ziel der Stadt Delmenhorst schlägt sich auch im Ausschluss von Vergnügungsstätten in den Mischgebieten nieder, mit der ein zunehmender trading down (Wertverfall) entlang der Hauptverkehrsstraßen vermieden werden soll. Die festgesetzten Maßnahmen sind aus Sicht des Fachdienstes Stadtplanung ausreichend, um sowohl den Erhalt der Wohnnutzung zu erreichen als auch den Immissionsschutzbelangen gerecht zu werden.

10.6.2 Bestandsschutz

Nahezu alle Gebäude entlang der Dwostraße bzw. der Nutzhorner Straße werden den festgesetzten Lärmschutz nicht sofort aufweisen. Für sie gilt der aus Art. 14 GG abgeleitete Bestandsschutz. Damit wird das Recht gewährleistet, eine rechtmäßig erbaute Anlage in ihrem Bestand zu erhalten und wie bisher auch weiterhin zu nutzen. Erst wenn die Nutzung aufge-

¹ Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, November 1989; Deutsches Institut für Normung e. V.; Beuth Verlag GmbH

² Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen, August 1987; Verein Deutscher Ingenieure; Beuth Verlag GmbH

geben wird und ein neues Vorhaben errichtet werden soll, kommen die Festsetzungen zum tragen. Dann können Gebäude nur mit entsprechenden Schallschutzmaßnahmen errichtet werden. Ziel dieser Festsetzung ist es, langfristig den immissionsschutzrechtlichen Vorgaben gerecht zu werden. Gleichzeitig soll durch die Festsetzung im Bebauungsplan erreicht werden, dass den Grundstückseigentümern die Auswirkungen des Straßenlärms vor Augen geführt werden. Die öffentliche Darstellung der Belastung führt möglicherweise zu vorgezogenen freiwilligen Maßnahmen.

10.7 Höhenfestsetzung

Im Bebauungsplan Nr. 305 wird die Ausbauhöhe der Erschließungsstraße an der Wendeanlage mit 7,70 m über NN festgesetzt. Aus entwässerungstechnischen Gründen ist es notwendig, den neu zu bebauenden Bereich des Plangebiets an das straßenseitige Niveau anzupassen. Um die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers in die bestehenden Kanäle in der Goethestraße zu gewährleisten, muss das Gelände in Richtung Wendeanlage angehoben werden. Praktisch hat das zur Folge, dass durchschnittlich 0,20 bis 0,30 m Boden aufgetragen werden müssen.

10.8 Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

10.8.1 Altlasten

Aufgrund der ehemaligen Nutzung als Autolackierbetrieb war zu befürchten, dass sich auf dem Grundstück Nutzhorner Straße 37 Altlasten befinden. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 305 wurde dem Verdacht gutachterlich nachgegangen. Das Geologische Büro Reitz kommt in seinen Berichten vom 08.03.05 und 21.09.05 zu dem Ergebnis, dass eine Schutzgutgefährdung aus den Untersuchungsergebnissen nicht abzuleiten ist. Aufgrund der nachgewiesenen Spuren an Kohlenwasserstoffen im Grundwasser konnte der Altlastenverdacht jedoch nicht vollständig ausgeräumt werden. Deshalb ist ein evtl. Gebäuderückbau – speziell im Bereich der ehemaligen Lackierkabine – gutachterlich zu begleiten. Eine entsprechende Kennzeichnung wurde in den Bebauungsplan Nr. 305 „Goethestraße/ Ahnbäke“ aufgenommen. Die Gutachten vom 08.03.05 und 21.09.05 können beim Fachdienst Stadtplanung der Stadt Delmenhorst jederzeit eingesehen werden.

10.8.2 Kampfmittel

Die Auswertung historischer Luftbilder durch das Dezernat Kampfmittelbeseitigung der (ehemaligen) Bezirksregierung ließen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 305 keine Bombardierungen erkennen. Gegen die vorgesehene Nutzung wurden daher seitens der Behörde keine Bedenken erhoben. Das Vorhandensein von Kampfmitteln konnte jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Daher wird eine Kennzeichnung für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 305 vorgenommen. Die Kennzeichnung dient als Hinweis. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen oder dergleichen) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle oder die Zentrale Polizeidirektion Hannover (Dezernat 23 – Kampfmittelbeseitigung) zu benachrichtigen.

10.9 Nachrichtliche Übernahmen

10.9.1 Denkmalpflege

Im Bereich des Plangebiets befindet sich kein Baudenkmal und auch kein bekanntes Bodendenkmal. Eine Nachrichtliche Übernahme ist daher nicht erforderlich. Sollten jedoch bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunden (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

10.9.2 Gewässerschutz

Die Annenriede ist ein Gewässer II. Ordnung gemäß § 67 Niedersächsischem Wassergesetz (NWG)³. An Gewässern II. Ordnung ist gemäß § 91a NWG⁴ ein Gewässerrandstreifen von 5,00 m Tiefe ab Böschungsoberkante von nicht standortbezogener Bebauung freizuhalten. Diese gesetzliche Regelung wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Darüber hinaus sind die Böschungen und ein Geländestreifen von 5,00 m Breite längs der Verbandsgewässer sind von Anpflanzungen freizuhalten. Auf § 6 (Beschränkung des Grundeigentums und besondere Pflichten der dinglichen Mitglieder) der Verbandssatzung des Ochtumverbands wird verwiesen. Die Verbandssatzung bindet nur die Stadt Delmenhorst als Verbandsmitglied. Sie hat keine Verbindlichkeit für die Öffentlichkeit. Die Böschungskante ist dennoch gesichert, da die Stadt Delmenhorst Eigentümerin der Fläche ist.

10.10 Festsetzungen zu Natur und Landschaft

10.10.1 Öffentliche Grünflächen

Ziel der Planung ist neben einer Neubebauung der rückwärtigen Freiflächen die Entwicklung des Grünbereichs an der Ahnbäke. Deshalb wird die vorhandene öffentliche (aber nicht zugängliche) Grünfläche entlang der Bäke als solche im Bebauungsplan Nr. 305 festgesetzt.

10.10.2 Private Grünflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 305 wird südlich der Grundstücke Nutzhorner Straße 49 bis 57 eine private Grünfläche festgesetzt. Die betroffenen Eigentümer hatten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens angeregt, die Grünstrukturen im Plangebiet zu erhalten. Baulandbedarf bestehe nicht. Die Stadt Delmenhorst ist den Stellungnahmen gefolgt. Auf dem Flurstück 143/2 (Hinterland der Nutzhorner Straße 53) wird zusätzlich eine Fläche zum Erhalt bestehender Pflanzen und Bäume festgesetzt. Hier hat sich naturnaher Pionierwald entwickelt. Dieser Biototyp hat eine hohe Bedeutung und soll erhalten werden.

10.10.3 Spielplatz

Die Planung eines Wohngebiets löst einen Spielplatzbedarf aus. Am Eckermannweg befindet sich eine bereits Spielfläche, die ein Großteil des Plangebiets quantitativ gut versorgt. Dieser Spielplatz kann durch den festgesetzten Fuß- und Radweg über die Ahnbäke gefahrlos erreicht werden. Mit über 4.000 m² Größe ist der Spielplatz ausreichend bemessen. Einzelne Baugrundstücke sind nicht innerhalb der vom Niedersächsischen Spielplatzgesetz geforder-

³ § 67 NWG: Gewässer zweiter Ordnung

(1) Gewässer 2. Ordnung sind die nicht zur ersten Ordnung gehörenden Gewässer, die wegen ihrer überörtlichen Bedeutung für das Gebiet eines Unterhaltungsverbandes (§ 100 Abs. 1 NWG) in einem Verzeichnis aufgeführt sind, das die obere Wasserbehörde als Verordnung aufstellt; diese kann das Verzeichnis ändern.

(2) Örtlich zuständig ist die obere Wasserbehörde für die Gebiete derjenigen, die ihrer oberen Aufsicht unterstehen, im Falle des § 106 die für das Gebiet der kreisfreien Stadt zuständige obere Wasserbehörde. Sie hat vor dem Erlass oder der Änderung der Verordnung den Unterhaltungsverband zu hören und den bisher oder künftig Unterhaltungspflichtigen Gelegenheit zu geben, sich zu äußern.

⁴ § 91a NWG: Gewässerrandstreifen

(1) Für die an die Gewässer angrenzenden Geländestreifen (Gewässerrandstreifen) in einer Breite von 10 m bei Gewässern erster Ordnung und 5 m bei Gewässern zweiter Ordnung gelten die Vorschriften der Absätze 2 bis 4. [...]

(2) Im Gewässerrandstreifen darf Grünland nicht in Ackerland umgebrochen werden. Bauliche Anlagen dürfen nur errichtet werden, wenn sie standortbezogen sind. Bäume und Sträucher außerhalb von Wald dürfen nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, den Hochwasserschutz, die Verjüngung des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

(3) Die Wasserbehörde kann Abweichungen von Absatz 2 zulassen, soweit ein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse dies erfordert.

(4) Soweit dies zur Verwirklichung der Grundsätze des § 2 erforderlich ist, kann die Wasserbehörde anordnen, dass Gewässerrandstreifen mit geeigneten Gehölzen bepflanzt oder sonst mit einer geschlossenen Pflanzendecke versehen werden, die Art der Bepflanzung und die Pflege der Gewässerrandstreifen regeln und die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln auf Gewässerrandstreifen untersagen.

ten gefahrlosen Entfernung von 400 m erreichbar. Dennoch wird davon abgesehen, einen neuen Spielplatz auszuweisen. Zunächst bieten die großen Wohngrundstücke für sich genommen schon sehr viele Spielmöglichkeiten. Des weiteren stellt sich die Spielfläche am Eckermannweg heute als größere begrünte Freifläche mit einzelnen Spielgeräten am Rande dar. Er ist unterdurchschnittlich genutzt. Es ist wirtschaftlicher, die Spielfläche am Eckermannweg einer Aufwertung zu unterziehen als einen weiteren Spielplatz neu anzulegen. Gleichzeitig kann mit einer intensiveren Nutzung des dort vorhandenen Spielplatzes das Ruhebedürfnis der Anwohner im Plangebiet besser berücksichtigt werden.

10.10.4 Baumschutz

Die Grünstrukturen im Plangebiet sind prägend. Viele Anwohner und Eigentümer sehen gerade darin die hohe Qualität des Wohngebiets. Je mehr dieser Grünstrukturen erhalten bleiben, desto größer ist die Akzeptanz der maßvollen Verdichtung. Da das Plangebiet zum Teil sehr dicht bewachsen ist, können jedoch nicht alle schützenswerten Bäume erhalten werden, ohne das Ziel der Schaffung eines Wohngebiets gänzlich in Frage zu stellen. Der Bebauungsplan ist unter anderem danach ausgerichtet, so viele schützenswerte Bäume wie möglich auch weiterhin zu erhalten. Mehrere Einzelbäume im Plangebiet werden als zu erhalten festgesetzt: Auch durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird dem Baumschutz Rechnung getragen.

10.10.5 Anpflanzungen

Der Eindruck der starken Durchgrünung soll nach Fertigstellung der Baumaßnahmen wieder hergestellt werden, indem auf jedem Baugrundstück je angefangenen 300m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum standsicher verankert zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Entlang der Planstraße sind ebenfalls Bäume zu pflanzen. Weitere Anpflanzungen sind auf Stellplatzanlagen vorzunehmen, um die Monotonie ihrer räumlichen Wirkung abzumildern. Ebenso sind Carports in den allgemeinen Wohngebieten zu begrünen.

11. Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Stadt Delmenhorst verfolgt eine Grundstückspolitik unter dem Motto „Stadtnahes Wohnen im Grünen“. Den ökologischen Ansprüchen an die Bodennutzung wird ein großes Gewicht eingeräumt. Dabei wird auch berücksichtigt, dass Freiflächen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (also Flächen wie der rückwärtige Bereich des Plangebiets) im Vergleich zu Freiflächen außerhalb geschlossener Siedlungsstrukturen bereits sehr stark durch den Menschen überformt sind. Die Artenvielfalt ist durch die Nutzung der Freiflächen als Hausgärten eingeschränkt, und es fehlen Verbindungen zu einem großräumigen Biotopverbund. Vor diesem Hintergrund wird deutlich, dass eine maßvolle Verdichtung vor Ort zwar Grünstrukturen zerstört, im großen und ganzen aber dazu beiträgt, dass an anderer Stelle des Stadtgebiets eine Inanspruchnahme „neuer“ Flächen vermieden werden kann.

11.1 Bestandsaufnahme und -bewertung

Das Büro Meyer und Rahmel wurde beauftragt, den Fachbeitrag zur Eingriffsregelung zu erarbeiten. Im September 2004 legte das Büro die Bestandserfassung und -bewertung vor. Die Erfassung der Biotoptypen richtet sich nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels 2003). Die Bewertung der Biotoptypen erfolgte nach der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetags von 2006 und der Satzung über den Baumschutz der Stadt Delmenhorst. Dabei wird den einzelnen Biotoptypen ein Wertfaktor zugeordnet. Dabei entspricht:

- Wertfaktor 5 - sehr hohe Bedeutung
- Wertfaktor 4 - hohe Bedeutung
- Wertfaktor 3 - mittlere Bedeutung
- Wertfaktor 2 - geringe Bedeutung
- Wertfaktor 1 - sehr geringe Bedeutung
- Wertfaktor 0 - keine Bedeutung

Der Bestandswert bemisst sich nach dem Faktor der Biotopgröße (in m²) mit dem Wertfaktor.

Die Gutachter kamen zu dem Ergebnis, dass ca. 3.400 m² der insgesamt fast 5 ha neu zu überbauender Fläche eine hohe oder sehr hohe Bedeutung beizumessen ist. Die Biotoptypenkartierung zeigt die wertvollen Biotoptypen auf (vgl. Karte 4). Diese sind:

- Sonstiger Sand- Magerrasen (RSZ)

Auf dem brachliegenden Flurstück 101/4 (Hinterland Goethestraße 78) mit 610 m² Grundstücksfläche hat sich auf dem armen Sandboden ein typischer Magerrasen entwickelt. Dabei handelt es sich um einen nach § 28a NNatG geschützten Biotoptyp. Nach dem Niedersächsischen Städtetagsmodell ordnet das Fachbüro Meyer und Rahmel diesem Biotop eine Wertstufe 5 (sehr hohe Bedeutung) zu.

- Birken- und Zitterpappel- Pionierwald (WPB)

Auf dem Flurstück 143/2 hat sich auf einer Fläche von ca. 400 m² ein naturnaher Pionierwald entwickelt. Das Fachbüro Meyer und Rahmel ordnet diesem Biotop eine Wertstufe 4 (hohe Bedeutung) nach dem Niedersächsischen Städtetagsmodell zu. Der Birkenwald grenzt direkt an einen dichtwüchsigen, artenarmen Fichtenbestand.

- Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE)

Insgesamt ist eine Fläche von ca. 2.300 m² mit heimischen Gehölzen naturnaher Ausprägung bestanden. Sie findet sich vorwiegend auf den Flurstücken 143/3, 143/2 (Hinterland Nutzhorner Straße 53), 98/1 (Goethestraße 80/ 81), 101/4 und 102/1 (Hinterland Goethestraße 77/ 78) sowie auf den Flurstücken 121/1 und 122/4 (Hinterland Nutzhorner Straße 34 und 35). Ihre Bedeutung bemisst sich in erster Linie durch Einzelbäume, die gemäß Delmenhorster Baumschutzsatzung geschützt sind. Drei Einzelbäumen wurde die jeweils die Wertstufe 4 zugeordnet:

- Eiche, Stammumfang größer als 300 cm, Flurstück 94/4 (Goethestr. 87)
- Kirsche, Stammumfang 220 cm, Flurstück 114/6 (Nutzhorner Straße 41a)
- Weide, Stammumfang 220 cm, Flurstück 113/10 (Hinterland Nutzhorner Straße 42a).

Im übrigen finden sich u.a. folgende Biotoptypen im Plangebiet:

- Ruderalgebüsch,
Flurstücke 108/5 und 122/3, Gebüsch vor allem aus Brombeere und Schwarzem Holunder, Wertstufe 3
- Rubus- Gestrüpp
Brombeergestrüpp auf ca. 1.000 m² brachliegender Gärten, v.a. Flurstücke 115/1, 116/5, 117/2 und 151/6, Wertstufe 3
- Mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte
2.500 m², Flurstück 154/6, extensive Mahd, sandiger Standort, verschiedene Magerkeitsanzeiger vorhanden, allerdings ist eine sukzessionsbedingte Artenverarmung festzustellen, deshalb nur Wertstufe 3
- Sonstiges mesophiles Grünland
artenärmeres Grasland mit Entwicklungstendenz zu Ruderalfluren befindet sich auf mehreren Grundstücken im Plangebiet, insgesamt 3.000 m², Wertstufe 3
- Ruderalfluren frischer bis feuchter Standorte
finden sich auf mehreren Grundstücken im Plangebiet, insgesamt 4.000 m², Wertstufe 3
- Nährstoffreicher Graben
Ahnbäke an der westlichen Plangeietsgrenze, teilweise aufgeweitet mit flachen Stillwasserzonen, keine Wasserpflanzen, Wertstufe 2
- Zierteiche
auf mehreren Grundstücken im Plangebiet, Wertstufe 2
- Hausgarten mit Großbäumen (PHG)
auf mehreren Grundstücken im Plangebiet, insgesamt 4.700 m², Wertstufe 2
- Artenreicher Scherrasen
auf mehreren Grundstücken im Plangebiet, insgesamt 8.000 m², Wertstufe 1
- Obst- und Gemüsegarten
auf mehreren Grundstücken im Plangebiet, insgesamt 4.800 m², Wertstufe 1

- Neuzeitlicher Ziergarten
auf mehreren Grundstücken im Plangebiet, insgesamt 27.350 m², Wertstufe 1
- Gebäude und versiegelte Flächen
insgesamt 29.440 m², Wertstufe 0

Die Festsetzungen des Bebauungsplans tragen diesen Werten in unterschiedlichem Maße Rechnung:

11.2 Vermeidung

Mehrere Einzelbäume im Plangebiet werden als zu erhalten festgesetzt (vgl. 10.10.4. Baumschutz). Von den oben genannten Einzelbäumen hoher Bedeutung wird die Kirsche auf dem Hinterland Nutzhorner Straße 41a festgesetzt. Die Baugrenzen halten entsprechenden Abstand. Der Birken- und Zitterpappel- Pionierwald mit hoher Bedeutung wird vollständig erhalten. Er liegt inmitten einer als private Grünfläche festgesetzten Fläche und ist darüber hinaus mit der Festsetzung von Flächen mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vor Vernichtung geschützt. Ein Teil des Plangebiets wird als private Grünfläche festgesetzt. Auch dies der Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Mit dieser Festsetzung wird der Status quo festgeschrieben.

11.3 Kompensationsbedarf

Eingriffe in Natur und Land, die bislang nicht zulässig waren und für die der Bebauungsplan Nr. 305 die planungsrechtlichen Voraussetzungen schafft, sind nach Maßgabe des § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen bzw. zu ersetzen. Nach dem Modell des Niedersächsischen Städte-tags wird dazu dem Bestandswert der Eingriffswert gegenüberzustellen. Die Differenz zwischen Bestands- und Planwert ist zu kompensieren. Der Kompensationsbedarf wurde durch das Fachbüro Meyer und Rahmel folgendermaßen bilanziert:

Art der baulichen Nutzung	Flächen- größe	Bestandswert	Planwert	Kompensations- bedarf
Allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 2	24.400 m ²	48.987 WE	16.747 WE	32.240 WE
Öffentliche Verkehrsflächen einschl. Fuß- und Radweg	4.400 m ²	10.924 WE	1.027 WE	9.897 WE
Allgemeine Wohngebiete WA 3, WA 4	23.300 m ²	Keine Eingriffe, Bestands- und Planwert identisch		
Mischgebiete MI 1, 2, 3	37.000 m ²			
Öffentliche Grünfläche	2.100 m ²			
Private Grünflächen	10.100 m ²			
	101.700 m²	59.911 WE	17.774 WE	42.137 WE

11.4 Kompensationsmaßnahmen und deren Zuordnung

11.4.1 Innerhalb des Plangebiets

Auf der öffentlichen Verkehrsfläche im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 305 (Planstraße A) sind 27, auf der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg sind kleinkronige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Für die Anpflanzung eignen sich Ahorn, Mehl- und Vogelbeere. Pflanzbeete müssen mindestens 6 m² groß sein. Diese Maßnahme entspricht 600 Werteeinheiten. Sie wird den Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Anlage des Fuß- und Radwegs zugeordnet.

11.4.2 Außerhalb des Plangebiets

Die übrigen Kompensationsmaßnahmen in Höhe von 42.137 Werteeinheiten werden außerhalb des Gemeindegebiets durchgeführt. Die Durchführung folgender Maßnahmen ist gesichert:

- Landkreis Wesermarsch, Gemeinde: Brake, Gemarkung: Golzwarden
Flur 3, Flurstück 908/217
Das Flurstück wird durch Grünlandextensivierung z. T. in Anspruch genommen und aufgewertet (Aufwertung um eine Wertstufe, 25.984 WE)
- Landkreis Oldenburg, Gemeinde: Prinzhöfte, Gemarkung: Prinzhöfte
Flur 9, Flurstück 19/7
Das Flurstück wird durch Aufforstung z. T. in Anspruch genommen und aufgewertet (Aufwertung um 17.322 WE)

Die Hälfte der Aufforstungsmaßnahme in der Gemeinde Prinzhöfte wird Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Anlage der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße A) zugeordnet. Alle übrigen Kompensationsmaßnahmen werden den Eingriffen in Natur und Landschaft in den allgemeinen Wohngebieten zugeordnet. Die Lage der Kompensationsflächen ist in Anlage 1 dargestellt.

11.5 Kompensationskonzept

Der Fachbeitrag „Eingriffsregelung“ des Büros Meyer und Rahmel vom 18.07.07 enthält das gesamte (planungsrechtliche) Kompensationskonzept für Eingriffe in Natur und Landschaft. Eingriffe in Natur und Landschaft i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB werden vollständig ausgeglichen.

12. § 28a NNatG- Biotop

2004 wurde ein Fachbüro beauftragt, eine Biotoptypenkartierung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 305 vorzunehmen. Das Büro stellte das Vorhandensein des Biotop-typs Sand- Magerrasen auf dem Flurstück 101/4 fest. Dieser Biotoptyp ist nach § 28a des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG) geschützt.

12.1 Ausnahme von den Schutzvorschriften des § 28a NNatG

Der Schutz des § 28a NNatG kann nicht durch Bauleitplanung überwunden werden. Allerdings besteht die Möglichkeit, von den Schutzvorschriften des § 28a NNatG auf Antrag des Eingriffsverursachers eine Ausnahme zu erteilen. Die Aufstellung eines Bebauungsplans allein stellt noch keinen Eingriff dar. Die Stadt Delmenhorst ließ die Untere Naturschutzbehörde vorab prüfen, ob eine Ausnahme von den Schutzvorschriften des § 28a NNatG in Aussicht gestellt werden könne, um die Durchführbarkeit der planungsrechtlichen Festsetzungen zu gewährleisten. Die untere Naturschutzbehörde kam zu dem Prüfergebnis, dass eine Ausnahme von den Schutzvorschriften des § 28a NNatG in Aussicht gestellt werden könne, sofern ein Kompensationskonzept vorliegt und ein geeignetes Grundstück für Ersatzmaßnahmen gefunden wird. Das Kompensationskonzept wurde seitens des Fachbüros Meyer und Rahmel erarbeitet und wird im folgenden zusammengefasst dargestellt:

12.2 Kompensationskonzept für Eingriffe in das § 28a NNatG- Biotop

Die Kompensation dieses Eingriffs in Natur und Landschaft ist gesondert zu betrachten. Sie erfolgt nicht nach Maßgabe des Planungs- sondern nach Naturschutzrecht. Die Stadt Delmenhorst hat ein Fachbüro beauftragt, die Eignung eines möglichen Ersatzgrundstücks zu prüfen und die erforderlichen Ersatzmaßnahmen zu planen. Der Fachbeitrag „Kompensationsbedarf für Eingriffe auf einer nach § 28a NNatG geschützten Biotopfläche im B-Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 305 der Stadt Delmenhorst“ vom 18.07.07 des Fachbüros Meyer und Rahmel stellt das gesamte (naturschutzrechtliche) Kompensationskonzept dar. Das § 28a NNatG- Biotop wird vollständig an anderer Stelle im Stadtgebiet auf einer doppelt so großen Fläche ersetzt.

12.2.1 Ersatzfläche

Der Ersatz des § 28a NNatG- Biotops erfolgt auf dem Flurstück 214/41 der Flur 45 im Flächenverhältnis 1:2 (siehe Anlage 2). Das Ersatzgrundstück befindet sich in städtischem Eigentum. Es liegt in der Verlängerung der Wissmannstraße südöstlich des Wendehammers. Auf dem Flurstück befindet sich eine ausreichend große Teilfläche (ca. 1.300 m²) mit nicht

geschützten Biotopen, auf der die Ersatzmaßnahme durchgeführt wird. Die Fläche ist aufgrund der bestehenden Artenzusammensetzung als Ersatzfläche geeignet. Durch folgende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen erfolgt eine Aufwertung der Teilfläche.

12.2.2 Entwicklungsmaßnahmen

Zur Verhinderung der Verbuschung aufkeimender Jungbäume (v.a. Birken) werden auf den grasreichen Flächen alle Birkenstümpfe durch Tieffräsen entfernt. Sonstige aufkeimende Jungbäume und Sträucher, v.a. Brombeere und Zitterpappel, werden ausgestochen. Anschließend wird das Oberbodenmaterial des § 28a NNatG- Biotops aus dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 305 auf die Ersatzfläche an der Wissmannstraße verbracht. Auf diese Weise wird das Entstehen eines typischen Magerrasens gefördert.

12.2.3 Pflegemaßnahmen

Ziel der Pflegemaßnahmen ist die Offenhaltung des Bodens und das Zurückdrängen von Gräsern. Der entstandene Magerrasen kann demnach nur durch Dauerpflege erhalten werden. Die grasreichen Flächen werden durch Mahd offen gehalten. Die Flächen sind aufgrund der Siedlungsnähe durch Erholungssuchende stark frequentiert. Dadurch bleiben offene Bodenstellen erhalten und es entstehen gute Standortbedingungen für einjährige Pionierpflanzen. Die Fläche soll aus diesem Grund Spaziergängern weiter offen stehen.

12.2.4 Sicherung der Kompensation

Die Kompensation des § 28a NNatG- Biotops ist gesichert. Die Ersatzfläche befindet sich in städtischem Eigentum. Herstellung und Pflege des Ersatzbiotops werden von der Stadt Delmenhorst vorgenommen. Da die Ersatzmaßnahmen gesichert sind, kann das Flurstück 101/4 im Bebauungsplan Nr. 305 als Wohnbauland festgesetzt werden.

13. Entwässerung

13.1 Schmutzwasserentsorgung

Die vorhandene Kanalisation verfügt über ausreichend Kapazitäten, um das im Plangebiet zusätzlich anfallende Schmutzwasser aufzunehmen. Um einen Rückstau des Schmutzwassers zu vermeiden, sollte es über ein natürliches Gefälle in die vorhandene Kanalisation eingeleitet werden. Dazu ist das Niveau der Planstraße an das der vorhandenen Straßen anzupassen. Der Schmutzwasserkanal in der Goethestraße liegt bei 7,50 m über NN, in der Dwostraße bei 7,89 m über NN. Um die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers rückstaufrei zu garantieren, ist es notwendig, das Gelände auf 7,70 m über NN zu erhöhen, d.h. durchschnittlich um 0,20 – 0,30 m.

13.2 Entsorgung der anfallenden Niederschläge

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz wurde die Entsorgung der anfallenden Niederschläge vorrangig geprüft. Eine oberflächennahe Versickerung ist möglich, wenn die Geländeoberkante bei 7,30 m über NN liegt. Dies ist derzeit nicht der Fall. Da jedoch das Gelände insgesamt auf 7,70 m über NN zu erhöhen ist, um eine rückstaufreie Schmutzwasserentsorgung zu gewährleisten, wird diese Voraussetzung künftig erfüllt. Deshalb werden Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser textlich festgesetzt:

Um das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, sind darüber hinaus ausreichend unversiegelte Freiflächen notwendig. Die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße für Neubaugrundstücke ist daher erforderlich. Eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² für Einzelhausgrundstücke wird sowohl den technischen als auch den städtebaulichen Anforderungen gerecht. Für Doppelhaushälften werden 450 m² als Mindestgrundstücksgröße festgesetzt. Auch die geringe Grundflächenzahl von 0,25 für neue Wohngrundstücke ist der Ermöglichung der Versickerung geschuldet. Um der Unterschreitung einer solchen Festsetzung vorzubeugen, werden die Bauformen in den textlichen Festsetzungen über die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten genau definiert.

Um auch die Entsorgung der auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschläge zu gewährleisten, werden diese ausreichend breit dimensioniert, so dass auch Mulden im Straßenrandbereich Platz finden. Der Straßenquerschnitt ist im Kapitel 10.5.1 dargestellt. In Richtung Ahnbäke soll ein Notüberlauf ermöglicht werden. Dementsprechend weist der Fuß- und Radweg in der Verlängerung der Planstraße A eine Breite von 5,50 m auf. Davon sind nur 2,50 m begeh- und befahrbare Fläche. Auch den Festsetzungen zur Beschränkung von Zufahrten zu den privaten Grundstücken liegen entwässerungstechnische Anforderungen zugrunde.

14. Soziale Infrastruktur

Die Versorgung der Bevölkerung mit Kindergartenplätzen ist im gesamten Stadtgebiet gesichert. Auch die kleinräumige Betrachtung der wohnortnahen Versorgung des Plangebiets zeigt ein gutes Angebot: Im Stadtbezirk 3 (Ströhen/ Dwoberg) stehen ausreichend Kindergartenplätze im Kindergarten der AWO an der Dwostraße und dem Evangelischen Kindergarten Zachäus zur Verfügung. Das geplante Wohngebiet befindet sich im Einzugsbereich der Grundschule Deichhorst. Diese verfügt ebenfalls über ausreichende Kapazitäten, um den Bedarf aus den neu entstehenden Wohneinheiten zu decken.

15. Bodenordnung

Das Instrument der Bodenordnung wird in Delmenhorst seit über 30 Jahren erfolgreich angewendet. Es dient einer zügigen Umsetzung des Bebauungsplans, indem es den Zuschnitt und Verteilung der neuen Baugrundstücke entsprechend den Vorgaben der städtebaulichen Ordnung des Bebauungsplans regelt. Gegenstand des Bebauungsplans ist ausschließlich die städtebauliche Ordnung. Grundstücksgrenzen zwischen Baugrundstücken können dort nicht festgelegt werden.

Das Plangebiet befindet sich zum überwiegenden Teil im Besitz verschiedener Privateigentümer. Umfang und Lage der geplanten Bauflächen erfordern es, Verkehrsanlagen quer über Grundstücke zu legen, um die rückwärtig gelegenen Grundstücksteile sinnvoll erschließen zu können. Dies würde im Falle des freihändigen Erwerbs durch den Erschließungsträger - hier die Stadt Delmenhorst - langwierige Grundstücksverhandlungen erfordern bei gleichzeitigem Risiko, dass ein Eigentümer, der nicht verkaufsbereit ist, die gesamte Erschließung und damit die Bebauung blockieren kann. Darüber hinaus ist damit auch noch nicht gewährleistet, ob durch Flächenaustausch bzw. Grenzregelung die Bildung von sinnvoll bebaubaren Grundstücken überhaupt möglich ist.

Hier soll das Instrument der Umlegung gemäß Baugesetzbuch (§§ 45 – 79 BauGB) mit seinem sicheren und für alle Beteiligten kostengünstigen Verfahren eingesetzt werden, um nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke zu schaffen. Durch den öffentlichen Belang der Mobilisierung von Baulandreserven mit der Schaffung von Wohnbaumöglichkeiten ist durch die Umlegung eher die Möglichkeit gegeben, das öffentliche Interesse umzusetzen, als dies in Einzelverhandlungen möglich ist.

Zu diesem Zweck plant die Stadt Delmenhorst die Anordnung einer Baulandumlegung. Bei der Umlegung werden alle einzelnen Grundstücksflächen des Plangebiets

1. bewertet und zusammengefasst,
2. die öffentlichen Flächen (Straßen, Grünanlagen, Maßnahmenflächen usw.) „herausgeschnitten“ und dem Erschließungsträger (in der Regel der Stadt Delmenhorst) zugeteilt,
3. die verbleibenden Flächen proportional dem Wert der Einwurfsfläche den Eigentümern möglichst an gleicher Stelle wieder zugeteilt.

Für Baugrundstücke, die eine Umwandlung von Rohbauland in Bauland erfahren, tritt eine erhebliche Wertsteigerung ein, da nicht nur ein günstiger Flächenzuschnitt erzielt wird, sondern gleichzeitig die Erschließung sichergestellt wird. Dieser Wertzuwachs wird zum Teil entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des § 57 BauGB abgeschöpft bzw. ausgeglichen. Mit der Umlegung ist kein Zwang zur Bebauung eines Baugrundstücks verbunden; die Umlegung dient der mittelfristigen Vorbereitung der Bebauung der Grundstücke.

Zubehör auf Grundstücken, welches einen von üblichen Bodenwert abweichenden Grundstückswert begründet, kann unter Umständen ausgeglichen werden bzw. zu einer Wertminderung führen. Diese Wertänderung aufgrund von Zubehör muss im Umlegungsplan festgelegt werden.

Die Erörterungsgespräche der Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses mit den Umlegungsbeteiligten haben verschiedene Änderungen bei der Grundstückszuteilung erforderlich bzw. möglich gemacht, die zum Teil auf die geometrischen Festsetzungen des Bebauungsplanes zurückwirken. Im Wesentlichen sind dies folgende Änderungen:

1. Der von der Goethestraße abzweigende Teil der Erschließungsstraße wird um 4 m nach Westen verschoben, so dass sich eine bessere Grundstücksproportion auf der östlichen Seite dieses Abschnittes der Erschließungsstraße ergibt.
2. Der Bereich der Aufweitung der Planstraße

16. Rechtsgrundlage

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 305 erfolgte zunächst nach Maßgabe des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.07.2002 (a.F.). Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 305 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB a.F. am 28.04.2004 vom Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst gefasst. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB a.F. am 13.05.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB a.F. und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB a.F. fanden in der Zeit vom 24.05. – 16.06.2004 statt.

Am 20. Juli 2004 trat das Europarechtsanpassungsgesetz (EAG Bau) in Kraft, mit dem das Baugesetzbuch umfassend novelliert wurde. Am 21.12.2006 trat das Gesetz zur Erleichterung von Planvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGB 2007) in Kraft. Die Umstellung auf die neue Rechtsgrundlage ist gemäß § 233 Abs. 1 BauGB n.F. zu jedem neuen, gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritt möglich. Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 305 erfolgte die Umstellung auf die neue Rechtsgrundlage zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Das Verfahren wurde auf der neuen Rechtsgrundlage zu Ende geführt. Dementsprechend ist auf der Planzeichnung vermerkt, dass das Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 Rechtsgrundlage des Bebauungsplans Nr. 305 sind.

Es wurde eine Umweltprüfung durchgeführt (siehe unten). Weitere Auswirkungen auf Aufstellungsverfahren oder Inhalte des Bebauungsplans Nr. 305 hatte die Rechtsnovelle nicht.

17. Planunterlage

Als Plangrundlage liegt eine Planunterlage der Vermessungs- und Katasterbehörde Oldenburg Land, Katasteramt Delmenhorst im Maßstab 1:1000 vor, die den aktuellen Stand der Grundstückszuschnitte sowie aller für den Bebauungsplan relevanten baulichen Anlagen im Plangebiet selbst und in der unmittelbaren Umgebung vom 08.12.2003 ausweist. Auf dieser amtlichen Planunterlage wird der Bebauungsplanentwurf gefertigt.

18. Städtebauliche Daten

1	Größe des Plangebiets	110.117 m ²	100 %
1.1	Bruttobauland	108.988 m ²	99 %
1.2	Wasserfläche	1.129 m ²	1,03 %
2	Bruttobauland	108.988 m ²	100 %
2.1	Nettobauland	85.354 m ²	78,3 %
2.2	Verkehrsflächen	12.578 m ²	11,5 %
2.3	Öffentliche Grünflächen	992 m ²	0,91 %

2.4 Private Grünflächen	10.064 m ²	9,23 %
3 Nettobauland	85.354 m ²	100 %
3.1 Mischgebiet 1 II Vollgeschosse	12.076 m ²	14,1 %
3.2 Mischgebiet 2 I Vollgeschoss	21.311 m ²	25 %
3.3 Mischgebiet 3 II Vollgeschosse	3.579 m ²	4,19 %
3.4 Allgemeines Wohngebiet 1 I VG	14.142 m ²	16,6 %
3.5 Allgemeines Wohngebiet 2 I VG	10.235 m ²	12 %
3.6 Allgemeines Wohngebiet 3 II VG	12.225 m ²	14,3 %
3.7 Allgemeines Wohngebiet 4 I VG	2.543 m ²	2,98 %
3.8 Allgemeines Wohngebiet 5 II VG	9.243 m ²	10,8 %
3.a Mischgebiet gesamt	36.966 m ²	43,3 %
3.b Allgemeines Wohngebiet gesamt	48.388 m ²	56,7 %
4.1 Erzielbare Grundfläche	32.012 m ²	
4.2 Erzielbare Geschossfläche	48.770 m ²	
4.3 Höchste Anzahl WE rechnerisch	325	
4.4 Realistische Anzahl WE	210	
4.5 Versiegelte Fläche ca.	45.000 m ²	

Bestand

Zahl der bestehenden Grundstücke	
mit aufstehendem Gebäude	73
ohne aufstehendes Gebäude	27
Durchschnittliche Grundflächenzahl (GRZ)	0,09

Grundstücke für durch den Bebauungsplan ermöglichte Neubauten

Anzahl	36
Durchschnittliche Grundstücksgröße	620 m ²
Durchschnittliche Grundflächenzahl (GRZ)	0,19

Neu zugeschnittene Grundstücke mit bestehenden Gebäuden

Durchschnittliche Grundstücksgröße	930 m ²
Durchschnittliche Grundflächenzahl (GRZ)	0,14

19. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und des § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Unweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

19.1 Beschreibung des Planvorhabens

19.1.1 Standort

Der Planungsraum liegt etwa 2 km nördlich der Innenstadt Delmenhorsts am nordwestlichen Stadtrand.

19.1.2 Planziel

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Ziele verfolgt:

- Erschließung der zusammenhängenden unbebauten Freiflächen im rückwärtigen Teil des Geltungsbereiches zur Schaffung neuer Wohngrundstücke,
- städtebauliche Integration vorhandener und geplanter Bebauung und
- Sicherung des Schutzanspruchs des Freiraums an der Ahnbäke.

19.1.3 Art des Vorhabens, geplante Festsetzungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 305 ist die Festsetzung eines Mischgebiets an der Nutzhorner Straße vorgesehen. Im übrigen Plangebiet ist die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten beabsichtigt.

19.1.4 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

1	Größe des Plangebiets	110.117 m ²	100 %
1.1	Bruttobauland	108.988 m ²	99 %
1.2	Wasserfläche	1.129 m ²	1,03 %
2	Bruttobauland	108.988 m ²	100 %
2.1	Nettobauland	85.354 m ²	78,3 %
2.2	Verkehrsflächen	12.578 m ²	11,5 %
2.3	Öffentliche Grünflächen	992 m ²	0,91 %
2.4	Private Grünflächen	10.064 m ²	9,23 %

19.2 Berücksichtigung umweltbezogener Fachplanungen und –gesetze

Für den Bebauungsplan Nr. 305 sind folgende Ziele des Umweltschutzes zu berücksichtigen:

- Naturschutzrecht: Schutz der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts
- Bodenschutzrecht: Vorsorge gegen nachteilige Auswirkungen auf den Boden, sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Immissionsschutzrecht: Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Wasserrecht/ Grundwasserschutz: schadlose Ableitung des Niederschlagswassers
- Gefahrenabwehrrecht: Kampfmittelbeseitigung
- Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms
- Landschaftsplan: Schutz typisierter Landschaftseinheiten

Die Berücksichtigung umweltbezogener Fachplanungen und –gesetze erfolgt abhängig vom betrachteten Schutzgut. Eine Darstellung der berücksichtigten Fachplanungen und –gesetze erfolgt daher im folgenden schutzgutbezogen.

19.3 Bestandsbeschreibung und –bewertung

Ausgehend von den einzelnen Schutzgütern und ihren Funktionen wird die bestehende Situation im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 305 beschrieben und bewertet.

19.3.1 Schutzgut Mensch – Immissionsschutz

Die Umwelt ist Lebensgrundlage des Menschen. Die anthropozentrischen Umweltbelange städtebaulicher Planungen liegen vor allem in der Betrachtung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Erholungsfunktion von Natur und Landschaft.

Immissionsschutz: Die größten Beeinträchtigungen des Wohnens und Arbeitens beruhen auf Immissionen. Diese entstehen im vorliegenden Fall besonders durch das hohe Verkehrsaufkommen auf der Dwo- und der Nutzhorner Straße. Es liegen jedoch keine konkreten Belastungswerte für die momentane Situation vor.

Erholungsfunktion von Natur und Landschaft: Das Baugebiet ist heute durch sehr lange Grundstücke geprägt, die nur straßenseitig bebaut sind. Die tiefen Hausgärten haben für die Bewohner einen hohen Erholungswert. Die Grünstrukturen im Plangebiet sind jedoch nicht öffentlich zugänglich, so dass es nur einen sehr kleinen Kreis von Nutznießern gibt. Auch der Grünzug entlang der Annenriede ist innerhalb des Plangebiets der Öffentlichkeit nicht zugänglich. Daher hat auch er nur einen eingeschränkten Erholungswert.

19.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist definiert durch die vorhandene Artenvielfalt. Das Schutzziel ist der Erhalt der Artenvielfalt sowie die Sicherung und Vernetzung von Lebensräumen.

Arten und Lebensgemeinschaften – Biotoptypen: Die Aufnahme und Bewertung der vorhandenen Biotoptypen erfolgte im Juni/ Juli 2004. Das Büro Meyer & Rahmel wurde beauftragt, einen Fachbeitrag zur Eingriffsregelung zu erarbeiten. Der Fachbeitrag ist der Begründung des Bebauungsplans Nr. 305 beigelegt. Ihm ist die vollständige Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft zu entnehmen. Die Erfassung der Biotoptypen richtet sich nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels 2003). Die Bewertung der Biotoptypen erfolgte nach der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetags von 1996 und der Satzung über den Baumschutz der Stadt Delmenhorst.

Innerhalb der Grenzen des Bebauungsplans Nr. 305 konnten insgesamt 25 verschiedene Biotoptypen auf einer Gesamtfläche von 102.000 m² ermittelt werden. Einen Großteil der Fläche nehmen mit ca. 27.350 m² die neuzeitlichen Ziergärten ein. Den nächsthöheren Flächenanteil beanspruchen Gebäude und andere versiegelte Flächen mit jeweils ca. 15.000 m². Zufahrten mit wassergebundener Decke nehmen ca. 1.000 m² ein. Andere Garten- Biotoptypen sind Obst- und Gemüsegärten (ca. 4.800 m²), Hausgärten mit Großbäumen (4.700 m²), Naturgärten (1.750 m²) und Gartenbrachen (1.500 m²). Einige Hausgärten sind durch Scherrasenflächen gekennzeichnet (8.000 m²). Ein Flächenanteil von insgesamt ca. 4.000 m² ist ruderalisiert, während sich in einem Gartenteil von 610 m² Größe auf sandigem, nährstoffarm Boden Magerrasen einstellte. Flächig ausgedehnte Gehölze, wie größere Fichtenanpflanzungen in Gärten nehmen 7.000 m², heimischer Gehölzaufwuchs 2.300 m² und natürlich aufgewachsene Birken- Zitterpappel- Pionierwald um 400 m² ein. Ruderal- und Brombeergebüsche stehen auf ca. 1.800 m². Extensiv gemähte Grünflächen umfassen insgesamt 5.600 m². An der westlichen Plangrenze befindet sich ein Entwässerungsgraben, der teilweise aufgeweitet wurde. Die Ufervegetation besteht aus angepflanzten Gehölzarten (Erle, Weide) und Arten des mesophilen Grünlands mit Uferstauden (Mädesüß). Kleinflächig sind Ziergehölze, Zierteiche und Beete vertreten.

Das einzige Biotop mit sehr hoher Bedeutung (Wertstufe 5 des Bewertungsmodells des Niedersächsischen Städtetags) ist der Sand- Magerrasen auf dem Flurstück 101/4. Die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen mit der Wertstufe 4 sind eine Eiche auf dem Flurstück 94/4 und ein Ahorn auf dem Flurstück 154/8 mit über 200 cm Stammumfang in 1 m Stammhöhe sowie der Birken- Zitterpappel- Pionierwald auf dem Flurstück 143/2.

Von mittlerer Bedeutung ist das magere mesophile Grünland auf dem Flurstück 154/6. Es weist typische Magerkeitsanzeiger auf, entspricht in der Ausprägung jedoch nicht den typischen Pflanzengesellschaften dieses Biotops, so dass eine Herunterstufung des Wertfaktors von 4 auf 3 vorgenommen wurde. Ebenfalls mittlere Bedeutung wird den Gehölzen mit

Brombeere und den Gehölzen mit heimischen Arten beigemessen. Des weiteren werden alle übrigen in den Gärten vorhandenen Einzelbäume mit 100 bis 200 Stammumfang sowie ruderalisierte Standorte mit Brennnessel mit mittlerer Bedeutung eingestuft.

Die Laubbaumarten im Plangebiet (Eiche, Ahorn, Buche, Hasel, Walnuss) mit über 100 cm Stammumfang sind mit Einschränkungen (Abstandsregelung) nach der Baumschutzsatzung der Stadt Delmenhorst geschützt. Geschützte Baumbestände befinden sich auf den Flurstücken 141/3, 143/2, 144/5, 154/8, 154/5, 107/4, 117/2, 104/1, 99/3, 123/7 und 94/4.

Im Plangebiet ist ein Biotoptyp besonders geschützt: der sonstige Sand- Magerrasen auf dem Flurstück 101/4. Er steht unter dem Schutz des § 28a NNatG. Im Plangebiet wurde keine gefährdeten Pflanzenarten nachgewiesen.

19.3.3 Schutzgut Boden

Böden sind Träger der Vegetation, Filter zur Reinigung des Wassers sowie Speicher zur Regulierung. Durch Emissionen und Siedlungsfolgen ist das Schutzgut Boden stark belastet. Das Schutzziel muss daher der sparsame Umgang mit Grund und Boden durch Reduzierung der Inanspruchnahme sein. Des weiteren sind stoffliche Einträge zu vermeiden und belastete Böden zu sanieren.

Das Plangebiet gehört zur Thedinghäuser Vorgeest. Das Grundmaterial des Bodens besteht aus weichselkaltzeitlichen fluvialen Ablagerungen der Niederterrasse bzw. aus Wesersedimenten des Urstromtals, die stellenweise mit Flugsanden überlagert sind. Der vorherrschende Bodentyp ist ein grundwasserbeeinflusster, schwach bis mäßig vernässter Podsol- Gley, der stellenweise als Orterde ausgebildet sein kann. Dabei handelt es sich um einen frischen, stellenweise feuchten, grundwasserbeeinflussten Sandboden mit podsoliertem Oberboden. Der Landschaftsrahmenplan 1998 stuft das Plangebiet als stark beeinträchtigten Bereich ein.

Versiegelung: Der bisherige Versiegelungsgrad ist sehr gering. Auf den tiefen Grundstücken wird eine durchschnittliche Grundflächenzahl von 0,17 erreicht.

Altlasten: Aufgrund der ehemaligen Nutzung als Autolackierbetrieb war zu befürchten, dass sich auf dem Grundstück Nutzhorner Straße 37 Altlasten befinden. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 305 wurde dem Verdacht gutachterlich nachgegangen. Das Geologische Büro Reitz kommt in seinen Berichten vom 08.03.05 und 21.09.05 zu dem Ergebnis, dass eine Schutzgutgefährdung aus den Untersuchungsergebnissen nicht abzuleiten ist. Allerdings lassen sich leichtflüchtige halogenierte bzw. monoaromatische Kohlenwasserstoffe im Grundwasser nachweisen, so dass der Altlastenverdacht nicht gänzlich ausgeräumt werden konnte.

Kampfmittel: Das Dezernat Kampfmittelbeseitigung der Zentralen Polizeidirektion hat den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 305 auf Bombenblindgänger geprüft. Anhand der vorhandenen Luftbilder konnte aus Qualitätsgründen keine genaue Aussage für das Plangebiet getroffen werden. Es war zwar keine Bombardierung erkennbar, andere Kampfmittel wie Granaten, Panzerfäuste, Minen oder dgl. konnten jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Besonderer Schutzbedarf: Ein Kriterium für den besonderen Schutzbedarf von Böden ist die Grundwasserbeeinflussung. Da im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 305 der Grundwasserspiegel niedriger als 1,00 m unter Geländeoberkante steht, besteht kein besonderer Schutzbedarf für den Boden.

19.3.4 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser ist als Trinkwasser Grundlage allen Lebens. Schutzziel sind die Begrenzung der Flächenversiegelung und eine Verringerung des Schadstoffeintrags.

Oberflächengewässer: Entlang der Grenze des Plangebiets fließt die Ahnbäke. Dabei handelt es sich um ein Gewässer II. Ordnung. Das Fließgewässer ist naturfern ausgebaut bzw. in Teilen verrohrt.

Grundwasser: Das Wasserangebot des Plangebiets wird durch die Niederschlagsmenge (630- 730 mm/ Jahr) bestimmt. Der Grundwasserspiegel liegt im Plangebiet laut Messungen der Stadt Delmenhorst im Juli 2004 ca. 1,10 m unter der Geländeoberkante, d.h. bei NN +

6,10 m. Die Böden haben eine gute Versickerungsfähigkeit. Es gibt keine Hinweise auf besonderen Schutzbedarf für das Grundwasser.

19.3.5 Schutzgut Klima/ Luft

Das Schutzgut Luft zieht seine Bedeutung aus seiner Lebensnotwendigkeit. Durch gewerbliche Emissionen, Verkehr, Landwirtschaft und Energiegewinnung wird die Luft stark beansprucht und verschmutzt. Die Schutzziele sind die Minimierung von Emissionen, energiesparende Lebens- und Bauweise sowie die Nutzung regenerativer Energien.

Einzelne versiegelte Flächen im Plangebiet sorgen für eine zusätzliche geringfügige Erwärmung der Luftmassen an sonnigen Sommertagen. Abgemildert wird dieses Stadtklima durch die unversiegelten Flächen im Plangebiet. Insbesondere das feuchte Grünland im Bereich der Bachniederung hat eine Klimaausgleichsfunktion. Von hier aus gelangt Frischluft in den besiedelten Bereich und umgekehrt werden luftbelassende Schadstoffe aus Verbrennung und Verkehr durch die Gehölzstrukturen am Rand des Plangebiets gefiltert. Auch die größeren Einzelbäume der Wertstufe 3 und 4 sowie der Garten mit Großbäumen, der Birken- Zitterpappel- Pionierwald und die Siedlungsgehölze mit einheimischen Arten haben luftreinigende Wirkung und Klimaausgleichsfunktionen.

19.3.6 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild ergibt sich aus den landschaftsstrukturellen Gegebenheiten, der Höhe und Schichtung der Vegetation sowie den Nutzungsstrukturen. Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft stellen Kriterien zur Bewertung des Landschaftsbilds dar. Im Naturschutzgesetz ist der Grundsatz verankert, dass diese nachhaltig zu sichern sind. Das verpflichtet zur Berücksichtigung landschaftsästhetischer Funktionen.

Das Plangebiet liegt innerstädtischen Bereich Delmenhorsts (Kategorie des Landschaftsrahmenplans 1998). Damit werden anthropogen stark veränderte Bereiche bezeichnet. Die bestehende Situation ist gekennzeichnet durch ein Wohngebiet mit einem bebauten Flächenanteil von ca. 15 % sowie einem gleich hohen Anteil versiegelter Flächen für Zufahrten und Terrassen dar. Der rückwärtige Bereich des Plangebiets ist überwiegend unbebaut und wird als Obst-/ Gemüsegarten oder Ziergarten genutzt. Einzelne Flächen werden nicht genutzt und sind entweder mit Fichten bestanden oder verbracht. Verbrachte Gartenflächen entwickelten sich entweder zu Ruderalfluren, Ruderal- oder Brombeerbüschen oder in einem Fall zu einem Magerrasen. Der Anteil hochwüchsiger Fichtenbestände beträgt ca. 7 %, während der Anteil einheimischer waldartiger Bestände ca. 3 % beträgt. Grünlandartige grasbewachsene Flächen nehmen ca. 5 % der Gesamtfläche ein. An der westlichen Plangrenze befindet sich ein Graben, die Ahnbäke, der zur Hälfte ökologisch aufgewertet wurde und etwa 1 % Flächenanteil einnimmt. Der Graben hat eine Stadtteil- vernetzende Funktion. Gewässer geprägte Grünverbindungen sind für Delmenhorst typisch. Ihre Bedeutung erlangen sie vor allem als raumgliederndes Element. Sie stellen städtebauliche Zäsuren dar und haben so eine siedlungshistorische Bedeutung. Auch angrenzender Gehölzbestand trägt zur ihrer landschaftsprägenden Bedeutung bei.

Der Landschaftsrahmenplan der Stadt Delmenhorst von 1998 stuft das Plangebiet im Punkt Vielfalt, Eigenart und Schönheit als wichtigen Bereich, allerdings mit eingeschränkter Bedeutung für das Landschaftserleben, ein. Zum einen wirkt das Landschaftsbild durch die fehlenden Grünstrukturen im Straßenraum entlang der Nutzhorner Straße stark versiegelt, strukturalarm und optisch wenig interessant. Zum anderen hat das Plangebiet aufgrund der mangelnden Zugänglichkeit eine geringe Bedeutung für die Erholungsfunktion. Die Beeinträchtigung des Grünzugs Ahnbäke entsteht v.a. durch die intensive Naherholungsnutzung. Da nur ein Teilbereich des Wasserlaufs an das überörtliche Wegenetz angebunden ist, ist die Naherholungsfunktion stark geschwächt.

Entlang der Dwo- und der Goethestraße wirkt das Plangebiet durch die etwas größeren Vorgärten und vorhandenen Gehölze im Straßenbereich aufgelockerter und damit grün- und strukturreicher.

Eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild haben die Einzelbäume und der Garten mit Großbäumen, der Birken- Zitterpappel- Pionierwald und die Siedlungsgehölze mit einheimischen Arten.

19.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es liegt kein Hinweis auf das Vorhandensein eines besonderen Kultur- oder Sachguts vor.

19.3.8 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die o.g. Schutzgüter beeinflussen sich als Elemente des Ökosystems gegenseitig in verschiedenem Maße. Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es nicht vorrangig um vorhabenbezogene Wirkungen, sondern um solche Wirkungen, die durch gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter entstehen. Im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 305 sind folgende Wechselwirkungen zu verzeichnen:

Schutzgut	Wechselwirkung auf	Wirkung
Mensch	Tiere und Pflanzen	Störfaktor
Pflanzen	Mensch	Hausgärten besitzen Erholungsfunktion
	Tiere	Altholzbestände besitzen eine hohe Bedeutung als Lebensraum
	Klima/ Luft	Verbesserung der Luft durch wertvolle Grünstrukturen
	Landschaft	Obstbäume als besonderes Charakteristikum
Boden	Wasser	Boden als Grundwasserfilter und Wasserspeicher
	Luft/ Klima	unbebaute Flächen im Plangebiet dienen der Verbesserung des Mikroklimas
Wasser	Landschaft	Ahnbäke als besonderes Charakteristikum
Landschaft	Mensch	Hausgärten besitzen Erholungsfunktion
	Pflanzen und Tiere	Landschaftsraum der Ahnbäke bildet ein vernetzendes Element von Lebensräumen

19.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen - Prognose

Im folgenden wird aufgezeigt, welche Entwicklung die einzelnen Schutzgüter im Rahmen der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 305 nehmen werden. Es wird prognostiziert, inwiefern die Schutzgüter durch die städtebauliche Planung beeinträchtigt werden könnten.

19.4.1 Schutzgut Mensch

Immissionsschutz: Die Bebauungsplanänderung selbst wird keine Auswirkungen auf die Immissionsbelastung des Plangebiets und dessen Umgebung haben. Allerdings wird sich die Immissionssituation im Plangebiet unabhängig von den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 305 durch die Verkehrsentwicklung verändern. Bis zum Jahr 2015 mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens auf der Nutzhorner und der Dwostraße zu rechnen. Dementsprechend wird auch die Lärmbelastung der Anlieger zunehmen. Diese Belastung wurde im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 305 ermittelt.

Die künftige Verkehrsbelastung wurde mit Hilfe des Verkehrsentwicklungsplans der Stadt Delmenhorst (VEP, Stand 2002) prognostiziert. Die Werte beziehen sich auf die Prognosebelastung 2015 Netzfall 2 – Außenbereich. Vereinfacht wurde mit dem Regelquerschnitt von $RQ = 12$ gerechnet (worst case). Die Fahrbahnbreite wurde mit 7,50 m ermittelt. Es wurde von jeweils einem Fahrstreifen pro Fahrbahnrichtung ausgegangen. Für den Bereich der Dwostraße wurde so eine Verkehrsbelastung von 10.050 KfZ/ Werktag ermittelt (vgl. Abbildung 37 des VEP). Für den Bereich Nutzhorner Straße 8.650 KfZ/ Werktag.

Die Immissionswerte der DIN 18005 Blatt 1⁵ dienen als Orientierungswerte. In Kap. 7.1 der DIN 18005-1 wird ausgeführt, dass „sowohl bei der Planung von Straßen als auch von schutzbedürftigen Nutzungen in ihren Einwirkungsbereichen die Einhaltung der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005⁶ anzustreben ist“. Zu beachten ist, dass für die Festlegung von Pegelbereichen gem. DIN 4109⁷ zu den errechneten Beurteilungspegel für den Tag (6 Uhr bis 22 Uhr) grundsätzlich 3 dB(A) zu addieren sind (vgl. Kap. 5.5.2 „Straßenverkehr“ der DIN 4109). In den nachfolgenden Auswertungen wurde diese Pegeladdition berücksichtigt. Somit liegen die Orientierungswerte nach DIN 18005-1 für Verkehrsgeräusche für Mischgebiete (MI) und allgemeine Wohngebiete (WA) bei:

Art der baulichen Nutzung	Tag	Nacht
MI	60 dB(A)	50 dB(A)
WA	55 dB(A)	45 dB(A)

Weiterhin maßgeblich für die Einschätzung der Schallbelastung war § 50 BImSchG aufgrund der Tatsache, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ein ungestörter Schlaf nicht mehr möglich ist. Anhaltend starker Umweltlärm kann über die Belästigung hinaus auch zu Gesundheitsbeeinträchtigungen führen. Lärm ruft unspezifische Stressreaktionen hervor.

Entlang der Dwostraße: An der Dwostraße wurde das Gebäude mit der Hausnummer 124 als maßgeblicher Immissionsaufpunkt ausgewählt. Die Auswahl lässt sich mit der Tatsache begründen, dass die südöstliche Gebäudeseite des Wohngebäudes Dwostraße 124 einen Abstand von ca. 5 m zum Fahrbahnmittelpunkt aufweist und damit den ungünstigsten Fall (bezogen auf den Abstand zwischen Emissionsort - hier Fahrbahn - und Immissionsort) darstellt. Die Ergebnisse sind auch auf die anderen Wohngebäude entlang der Dwostraße übertrag-

⁵ Schallschutz im Städtebau; Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung; Juli 2002; Deutsches Institut für Normung e. V.; Beuth Verlag GmbH

⁶ Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtische Planung; Mai 1987; Deutsches Institut für Normung e. V.; Beuth Verlag GmbH

⁷ Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, November 1989; Deutsches Institut für Normung e. V.; Beuth Verlag GmbH

bar. Für das Bereich Dwostraße 124 wurden folgende Beurteilungspegel L_r durch den bis 2015 zu erwartenden Straßenverkehr berechnet:

Wohngebäude	$L_{r,T}$	$L_{r,N}$
Dwostraße 124	66,5 dB(A) + 3 ⁸ dB(A)	56,3 dB(A)

In Relation zu den vorgenannten Orientierungswerten zeigt sich eine Überschreitung bezogen auf ein allgemeines Wohngebiet um 11,5 dB(A) für die Tagzeit und 11,3 dB(A) für die Nachtzeit.

Entlang der Nutzhorner Straße: Entlang der Stedinger Straße wurden folgende Gebäude als maßgebliche Immissionsaufpunkte (IP) ausgewählt:

- Nutzhorner Straße 32 (IP 3)
- Nutzhorner Straße 33 (IP 4)
- Nutzhorner Straße 34 (IP 5)
- Nutzhorner Straße 35 (IP 6)
- Nutzhorner Straße 36 (IP 7)
- Nutzhorner Straße 38 (IP 8)
- Nutzhorner Straße 42 (IP 9)
- Nutzhorner Straße 50 (IP 10)

Die Auswahl lässt sich mit der Tatsache begründen, dass

- der IP 3 einen relativen Abstand von < 40 m zur Kreuzung Dwostraße aufweist und deshalb zusätzlich 3 dB(A) berücksichtigt werden müssen.
- der IP 4 einen relativen Abstand von > 40 m bis < 70 m zur Kreuzung Dwostraße aufweist und deshalb zusätzlich 2 dB(A) berücksichtigt werden müssen.
- der IP 5 einen relativen Abstand von > 70 m bis 100 m zur Kreuzung Dwostraße aufweist und deshalb zusätzlich 1 dB(A) berücksichtigt werden muss.
- der IP 6 aufgrund seiner Entfernung von ca. 25,50 m zur Straßenrand einen Sonderfall darstellt.
- der IP 7 aufgrund seiner Entfernung von ca. 17,50 m zur Straßenrand ebenfalls einen Sonderfall darstellt. Dieser ist auf das Wohngebäude Nutzhorner Straße 57 übertragbar.
- der IP 8 repräsentativ für die Wohngebäude 41, 54, 55, 56 und 58 ist.
- der IP 9 repräsentativ für die Wohngebäude 43, 44 und 45 ist.
- der IP 10 repräsentativ für die Wohngebäude 40, 47, 48, 49, 51, 52, 53 und 59 ist.

Für den Bereich IP3 bis IP 10 wurden folgende Beurteilungspegel L_r durch den bis 2015 zu erwartenden Straßenverkehr berechnet:

Wohngebäude	$L_{r,T}$	$L_{r,N}$
Nutzhorner Straße 32, IP 3	74,8 dB(A) + 3 dB(A)	63,8 dB(A)
Nutzhorner Straße 33, IP 4	72,9 dB(A) + 3 dB(A)	61,8 dB(A)
Nutzhorner Straße 34, IP 5	71,6 dB(A) + 3 dB(A)	60,6 dB(A)
Nutzhorner Straße 35, IP 6	65,4 dB(A) + 3 dB(A)	53,3 dB(A)
Nutzhorner Straße 36, IP 7	68,0 dB(A) + 3 dB(A)	57,0 dB(A)
Nutzhorner Straße 38, IP 8	71,1 dB(A) + 3 dB(A)	60,1 dB(A)
Nutzhorner Straße 42, IP 9	68,7 dB(A) + 3 dB(A)	57,7 dB(A)
Nutzhorner Straße 50, IP 10	70,6 dB(A) + 3 dB(A)	59,6 dB(A)

In Relation zu den vorgenannten Orientierungswerten zeigen sich Überschreitungen an den IP 3 bis IP 10 bezogen auf ein Mischgebiet um:

⁸ 3 dB(A) sind nur bei der Bildung von Lärmpegelbereichen gem. DIN 4109 zu berücksichtigen

Wohngebäude	Überschreitungen um Δ dB(A) bezogen auf Lr,T	Überschreitungen um Δ dB(A) bezogen auf Lr,N
Nutzhorner Straße 32, IP 3	14,8 dB(A)	13,8 dB(A)
Nutzhorner Straße 33, IP 4	12,9 dB(A)	11,8 dB(A)
Nutzhorner Straße 34, IP 5	11,6 dB(A)	10,6 dB(A)
Nutzhorner Straße 35, IP 6	5,4 dB(A)	3,3 dB(A)
Nutzhorner Straße 36, IP 7	8,0 dB(A)	7,0 dB(A)
Nutzhorner Straße 38, IP 8	11,1 dB(A)	10,1 dB(A)
Nutzhorner Straße 42, IP 9	8,7 dB(A)	7,7 dB(A)
Nutzhorner Straße 50, IP 10	10,6 dB(A)	9,6 dB(A)

Selbst die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden bis auf IP 6 in der Nacht erheblich überschritten; während die Lärmsanierungswerte der VLärmSchR 97 nur am IP 3 sowie am IP 4 (Tagwert) überschritten werden.

Erholungsfunktion von Natur und Landschaft: Die Überplanung der Hausgärten hat zur Folge, dass diese Flächen künftig nicht mehr für die private Erholung zur Verfügung stehen.

19.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet weist aus Sicht des Naturschutzes und Landschaftspflege wertvolle Flächen mit besonderem Schutzbedarf auf. Durch den Bebauungsplan wird ein starker Eingriff in den Naturhaushalt ermöglicht. Den 59.911 Wertpunkten des Ist- Zustands steht ein durch den Bebauungsplan Nr. 305 ermöglichter Verlust von 32.240 Wertpunkten in den allgemeinen Wohngebieten und von 9.897 Wertpunkten auf den öffentlichen Verkehrsflächen gegenüber. Die ausführliche Eingriffsbilanzierung findet sich im Fachbeitrag Eingriffsregelung des Fachbüros Meyer und Rahmel vom 18.07.07.

Das § 28a NNatG- Biotop wird durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 305 zerstört.

19.4.3 Schutzgut Boden

Versiegelung: Durch die Wohngebietserweiterung werden bislang unversiegelte Flächen künftig versiegelt. Der Umfang der zusätzlich möglichen Flächenversiegelung beträgt ca. 11.000 m². Dadurch wird das natürliche Ertragspotential des Bodens beseitigt. Die Flächen stehen für die Grundwasserneubildung, die Primärproduktion von Sauerstoff und als Lebensraum für Insekten nicht mehr zur Verfügung. Der Eingriff ist erheblich.

Aufschüttung: Aus entwässerungstechnischen Gründen ist es notwendig, den bislang unbebauten Bereich des Plangebiets um 0,20 – 0,30 m aufzuschütten. Es wird eine neue Bodenschicht aufgetragen. Damit wird das Plangebiet an das Niveau der bestehenden Straßen angepasst. Davon ausgenommen werden nur die ökologisch empfindlichsten Bereiche, die künftig als Grünflächen festgesetzt sind.

19.4.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser: Durch die künftige Bebauung des Plangebiets erfolgt eine höhere Versiegelung. Anfallende Niederschläge können nicht länger ungehindert vor Ort versickern. Statt dessen wird der Grad der Verdunstung zunehmen. Des weiteren steht zu befürchten, dass ein Teil der anfallenden Niederschläge künftig aus dem Plangebiet über die städtische Kanalisation abgeführt wird.

Oberflächenwasser: Im Bebauungsplan Nr. 305 ist ein Gewässerrandstreifen i.S.d. § 91a NWG dargestellt. Es erfolgt eine nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB. Somit ist der Uferrandstreifen deutlicher als zuvor geschützt.

19.4.5 Schutzgut Klima/ Luft

Der Verlust von Baumbeständen und großflächigen Gehölzen führt zu einer Veränderung des Kleinklimas. Durch die Neuversiegelung eines Teils der Flächen im Plangebiet gehen verdunstungsrelevante Flächen verloren. Gleichzeitig verstärkt sich die Aufheizung der versiegelten Flächen, so dass eine geringfügige Temperaturerhöhung im bebauten Bereich stattfindet. Die Flächen stehen für die Bildung von Frischluft nicht mehr zur Verfügung. Die Beeinträchtigungen von Klima und Luft durch den Bebauungsplan Nr. 305 sind nicht als erheblich einzustufen.

19.4.6 Schutzgut Landschaft

Aus entwässerungstechnischen Gründen ist es notwendig, den bislang unbebauten Bereich des Plangebiets auf bis zu NN + 7,70 m, d.h. um 0,20 – 0,30 m, aufzuschütten. Damit wird dieser Bereich an das Niveau der umliegenden Straßen angepasst. Davon ausgenommen werden nur die ökologisch empfindlichsten Bereiche, die künftig als Grünflächen festgesetzt sind. Dies stellt einen überaus starken Eingriff in die prägenden Strukturen des Plangebiets dar. Die gesamte Krautschicht und selbst ein Teil des Unterholzes wird so zerstört. Die prägenden Gehölzstrukturen des Plangebiets fallen zu einem Teil ebenfalls der künftigen Wohnbebauung zum Opfer. Die Überplanung der Hausgärten hat darüber hinaus zur Folge, dass diese Flächen künftig nicht mehr für die private Erholung zur Verfügung stehen.

19.5 Prüfung der wichtigsten anderweitigen Lösungsmöglichkeiten

Es wurden keine anderweitigen Lösungsmöglichkeiten geprüft. Lange vor Inkrafttreten des EAG Bau wurde beschlossen, den Innenbereich des Plangebiets des heutigen Bebauungsplans Nr. 305 zu entwickeln (vgl. Beschluss des Planungsausschusses der Stadt Delmenhorst vom 17.11.1999, Beschlussvorlage Nr. 61/79/99/A). Auch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 305 wurde vor Inkrafttreten des EAG Bau beschlossen (Beschluss des Rats der Stadt Delmenhorst vom 28.04.2004, Beschlussvorlage Nr. 04/051/016/BV-V). Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses war ein städtebauliches Konzept, dass nach wie vor die Grundlage für das Bauleitplanverfahrens darstellt. Nichtsdestotrotz liegen alternative Lösungsmöglichkeiten und deren Nachteile auf der Hand. Die städtebauliche Zielsetzung, eine Nachverdichtung bestehender Wohnquartiere einer Neuausweisung auf der „grünen Wiese“ vorzuziehen, beruht implizit auf einer Alternativenprüfung, die im folgenden nachvollzogen wird:

19.5.1 Innen- vor Außenentwicklung

Gerade unter ökologischen Aspekten ist es sinnvoll, bestehende Wohnquartiere einer Nachverdichtung zu unterziehen, als die Nachfrage nach zusätzlichem Bauland in den Außenbereich zu lenken. Der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden findet in solchen Lagen am ehesten Beachtung. Freiflächen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils sind im Vergleich zu Freiflächen außerhalb geschlossener Siedlungsstrukturen bereits sehr stark durch den Menschen überformt. Die Artenvielfalt ist durch die Nutzung der Freiflächen als Hausgärten eingeschränkt und es fehlen oft Verbindungen zu einem großräumigen Biotopverbund. So kann ein weiterer Flächenverbrauch außerhalb des Siedlungskerns der Stadt Delmenhorst vermieden werden.

19.5.2 Standorteignung

Der Bebauungsplan Nr. 305 beinhaltet eine künftige Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie eine Verkehrserschließung. Die Gutachter Meyer und Rahmel kommen mit dem Fachbeitrag Natur und Landschaft zu folgendem Ergebnis: Unter der Voraussetzung der Erhaltung der Biotoptypen mit besonderem Schutzbedarf bzw. adäquaten Ausgleich für erhebliche Eingriffe und einer zukünftigen Bebauung mit geringer Grundflächenzahl ist der Standort als geeignet anzusehen.

19.6 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

19.6.1 Schutzgut Mensch

Immissionsschutz: Um die Anwohner der Dwo- und der Nutzhorner Straße vor den Auswirkungen des Verkehrslärms zu schützen, werden im Bebauungsplan Nr. 305 Lärmpegelbereiche festgesetzt. Innerhalb dieser Bereiche sind an Wohngebäude aktive Lärmschutzvorkehrungen zu treffen, z.B. der Einbau von Lärmschutzfenstern. Aus der Festsetzung ergibt sich die Pflicht, bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung Wohngebäude durch baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109 gegen Verkehrslärmeinwirkungen zu schützen. Es werden folgende Schallschutzklassen gemäß DIN 4109 festgesetzt:

Lärmpegelbereich Schallschutzklasse

III	3	An den der Dwostraße zugewandten Gebäudeseiten und den senkrecht zur Straße stehenden Seiten.
IV	4	An den der Nutzhorner Straße zugewandten Gebäudeseiten und den senkrecht zur Straße stehenden Seiten.
	3	An den der Nutzhorner Straße abgewandten Gebäudeseiten

Erholungsfunktion von Natur und Landschaft: Es gehen private Erholungsflächen im Plangebiet verloren. Dem steht der Zugewinn an Erholungsmöglichkeiten auf öffentlichen Flächen gegenüber. Im Bebauungsplan Nr. 305 wird ein öffentlicher Fuß- und Radweg festgesetzt, der das Plangebiet mit dem Grünzug an der Ahnbäke und der offenen Landschaft verbindet. Der Weg führt zu einer größeren Spielfläche.

19.6.2 Schutzgut Pflanzen

Vermeidung und Minderung: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 305 wird eine private Grünflächen festgesetzt. Dabei handelt es sich um eine größere zusammenhängende Fläche auf den rückwärtigen Teilen der Grundstücke Nutzhorner Straße 49 bis 57a. In der privaten Grünfläche wird ein kleinerer Bereich (Flurstück 143/2) mit Bindungen zum Erhalt und zum Schutz von bestehenden Bäumen und Pflanzen belegt. Das dient dem Schutz des dort bestehenden Birken- Zitterpappel- Pionierwalds. Durch die Festsetzung der geringen Grundflächenzahl von 0,25 in den neu überbaubaren Bereichen soll ebenfalls dazu beigetragen werden, die prägenden Grünstrukturen im Plangebiet zu erhalten.

Baumschutz: Da das Plangebiet zum Teil sehr dicht bewachsen ist, können nicht alle schützenswerten Bäume erhalten werden, ohne das Ziel der Schaffung eines Wohngebiets gänzlich in Frage zu stellen. Gerade die Bäume mit besonderem Schutzbedarf, d.h. beispielsweise der Ahorn auf dem Flurstück 154/5, sind jedoch auch künftig über die Baumschutzsatzung der Stadt Delmenhorst geschützt.

Als zu erhalten werden folgende Bäume gesondert festgesetzt:

- Buche (Stammumfang 185 cm), Birke (Stammumfang 190 cm), Flurstück 117/2
- Birken, (Stammumfang 90-100 cm), Flurstück 103/1 und 104/1
- Walnuss, (Stammumfang 155 cm), Flurstück 107/4
- Buche (Stammumfang 125), Flurstück 123/7
- Kastanie (Stammumfang 130), Flurstück 154/5
- Kastanie (Stammumfang 160), Flurstück 154/8
- Eiche, Goethestraße 87, Flurstück 94/4
- 2 Birken, Nutzhorner Straße 36

Auch durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird dem Baumschutz Rechnung getragen. Bei der Eiche auf dem Grundstück Goethestraße 87 handelt es sich um eine stadtbildprägende, vitale Alteiche. Die beiden Birken auf dem Grundstück Nutzhorner Straße 36 prägen als vitale Bäume maßgeblich das Bild der Nutzhorner Straße. Bislang war auf eine Festsetzung der drei Bäume verzichtet worden, da sie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen. Andererseits ist ihre Prägnanz für das Ortsbild nicht von der Hand zu weisen. Da sie auf bereits bebauten Grundstücken würde ihre Festsetzung nur im

Falle eines Abbruchs und Neubaus der bestehenden Wohngebäude mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche kollidieren. Die Einschränkung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke zugunsten des Baumschutzes ist zumutbar.

Ersatz: Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden kompensiert, allerdings nur zu einem sehr geringen Teil innerhalb des Plangebiets. Die Anpflanzungen von Bäumen auf den öffentlichen Verkehrsflächen entspricht 600 Werteinheiten. Der übrige Kompensationsbedarf in Höhe von 42.137 Werteinheiten wird außerhalb des Gemeindegebiets gedeckt. Die Durchführung folgender Maßnahmen ist gesichert:

- Landkreis Wesermarsch, Gemeinde: Brake, Gemarkung: Golzwarden
Flur 3, Flurstück 908/217
Das Flurstück wird durch Grünlandextensivierung z. T. in Anspruch genommen und aufgewertet (Aufwertung um eine Wertstufe, 25.984 WE)
- Landkreis Oldenburg, Gemeinde: Prinzhöfte, Gemarkung: Prinzhöfte
Flur 9, Flurstück 19/7
Das Flurstück wird durch Aufforstung z. T. in Anspruch genommen und aufgewertet (Aufwertung um 17.322 WE)

Das zerstörte § 28a NNatG- Biotop wird vollständig ersetzt. Im Flächenverhältnis 1:2 (d.h. doppelt so groß) wird ein neues Biotop des gleichen Biotoptyps an anderer Stelle im Stadtgebiet hergestellt. Die Herstellung des neuen ca. 1.300 m² großen Sand- Magerrasen wird seitens der Stadt Delmenhorst vorgenommen. Die Pflege wird ebenfalls durch die Stadt durchgeführt. Die Kompensation des § 28a NNatG- Biotops ist dementsprechend gesichert.

19.6.3 Schutzgut Boden

Versiegelung: Insgesamt werden im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 305 ca. 11 ha zusätzliche Versiegelung ermöglicht. Dieser Eingriff in das Schutzgut Boden kann nicht vermieden werden. Der Eingriff soll an anderer Stelle ersetzt werden. Die entsprechenden Maßnahmen werden im Kapitel 19.6.2 beschrieben.

Kampfmittel: Gemäß § 9 Abs. 5 BauGB wird im Bebauungsplan Nr. 305 gekennzeichnet, dass im Plangebiet noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen werden deshalb bei evtl. Bauvorhaben, je nach Vorgehensweise, baubegleitende Maßnahmen empfohlen. Diese Empfehlung richtet sich an die Vorhabenträger. Es sind ggf. geeignete Räumfirmen zu beauftragen. Sollten bei der Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, wird die Zentrale Polizeidirektion (Dez. 23 Kampfmittelbeseitigung) benachrichtigt. Sie übernimmt die Räumung auf Kosten des Landes Niedersachsen im Rahmen der verfügbaren Möglichkeiten.

Altlasten: Aufgrund der nachgewiesenen Spuren an leichtflüchtigen halogenierten bzw. an monoaromatischen Kohlenwasserstoffen im Grundwasser konnte der Altlastenverdacht auf dem Grundstück Nutzhorner Straße 37 nicht vollständig ausgeräumt werden. Deshalb und aufgrund der Tatsache, dass keine direkten Untersuchungen im kritischen Bereich des Grundstücks erfolgen konnten, ist ein evtl. Gebäuderückbau – speziell im Bereich der ehemaligen Lackierkabine – gutachterlich zu begleiten.

19.6.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer: In den Bebauungsplan Nr. 305 wird zum Schutz Oberflächenwassers ein Gewässerrandstreifen von 5,00 m Breite entlang der Ahnbäke festgesetzt. In Bereichen, in denen die Ahnbäke verrohrt ist, wird Gewässerrandstreifen auf 2,50 m reduziert.

Grundwasser: Zum Schutz des Grundwassers werden anfallende Niederschläge weitestgehend vor Ort versickert. Zu diesem Zweck wird die Anlage von straßenbegleitenden Versickerungsmulden festgesetzt. Auch auf den privaten Grundstücksflächen hat die Niederschlagsentsorgung durch Flächenversickerung zu erfolgen. Der private Grundstückseigentümer ist verpflichtet, geeignete Vorkehrungen zu treffen, um Einträge in das Grundwasser zu verhindern.

19.7 Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

19.7.1 Schutzgut Mensch

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz basieren auf den Angaben und Berechnungen des Immissionsschutzbeauftragten der Stadt Delmenhorst. Besondere Schwierigkeit bereite die Diskrepanz zwischen dem anlagebezogenen Immissionsschutzrecht (BlmSchG) und dem präventiven, typisierenden Baurecht (BauGB) dar.

19.7.2 Schutzgüter Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima

Zur Bewertung der naturräumlichen Gegebenheiten wurde ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erstellt, der auf eine Biotoptypenkartierung zurückgreift und sich auf die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" (Hrsg. Niedersächsischer Städtetag 2006) stützt.

19.7.3 Schutzgut Boden

Altlasten: Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 305 wurde dem Altlastenverdacht auf dem Grundstück Nutzhorner Straße 37 gutachterlich nachgegangen. Das beauftragte Geologische Büro Reitz entnahm für die Untersuchung des Grundwassers Pumpproben an 4 Grundwassermessstellen, wobei die vierte Messstelle außerhalb der Grundstücksgrenzen lag. Des weiteren wurden Bodenproben aus Kleinbohrungen (Pegelbohrung) entnommen. Die kritischsten Bereiche des Grundstücks konnten jedoch nicht direkt untersucht werden, da die Grundfläche der ehemaligen Lackierei, auf die der Altlastenverdacht zurückgeht, heute überbaut ist. Es ist daher eine erneute Untersuchung bei einem Gebäuderückbau erforderlich.

Kampfmittel: Das Dezernat für Kampfmittelbeseitigung der Zentralen Polizeidirektion ermittelte anhand historischer Luftbilder, ob im Plangebiet noch Kampfmittel vorhanden sein können.

19.8 Überwachung/ Monitoring

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden Maßnahmen zu benennen, mit der die Durchführung der Bauleitpläne überwacht werden können. Ziel des sog. Monitorings ist es, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig zu ermitteln, um sich in die Lage zu versetzen, Abhilfe zu schaffen. Diese Maßnahmen stehen unter dem Vorbehalt des § 1 Abs. 3 BauGB: Beeinflussen die "unvorhergesehenen Auswirkungen" die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sehr stark, kann sich daraus eine Verpflichtung ergeben, den Bebauungsplan aufzuheben, zu ändern oder zu überplanen.

19.8.1 Schutzgut Mensch

Baugenehmigungsverfahren: Die Untere Immissionsschutzbehörde (Stadt Delmenhorst, Fachdienst Bauordnung) überwacht die Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplans (1.) im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren (durch Prognose nach TA Lärm) und (2.) bei Vorliegen von Beschwerden erfolgen Schallpegelmessungen, um festzustellen, ob die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm eingehalten werden. Liegen Immissionsrichtwertüberschreitungen vor, werden diese durch Anordnungen auf der Grundlage der §§ 24f. BlmSchG beseitigt (z.B. Erteilung von Nebenbestimmungen zur Geräuschbeseitigung oder Anordnung der vorübergehenden oder endgültigen Betriebseinstellung der Anlagenteile, die zu erheblichen schädlichen Umwelteinwirkungen beitragen). Durch die Überwachungsmaßnahmen soll sichergestellt werden, dass bei der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 305 langfristig keine schädlichen nachteiligen Umwelteinwirkungen durch Immissionen entstehen.

BlmSchG – Genehmigungsverfahren: Im Mischgebiet entlang der Nutzhorner Straße sind u.a. Vorhaben zulässig, die nach Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtig i.S.d. § 4 BlmSchG sind. Für deren Überwachung ist die Obere Immissionsschutzbehörde (Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg) zuständig. Im Rahmen der Abnahme bei Inbetriebnahme solcher Anlagen wird die Einhaltung aller Anordnungen und Auflagen geprüft. Bei Vorliegen

von späteren Beschwerden wird überprüft, ob die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft ausreichend vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder sonstigen Gefahren, erheblichen Nachteilen oder erheblichen Belästigungen geschützt ist. Ist dem nicht so, besteht die Möglichkeit, dem Zustandsstörer (bei genehmigungsbedürftigen Anlagen) auch nachträglich noch Anordnungen aufzuerlegen (§ 17 BImSchG). Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen müssen den Anforderungen des § 22 BImSchG (Stand der Technik) entsprechen. Werden durch sie dennoch schädliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen, kann die zuständige Behörde den Betrieb der Anlage ganz oder teilweise untersagen (§ 24 BImSchG).

Darüber hinaus führt das Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg routinemäßig Überwachungsmaßnahmen gemäß § 5 der Dienstanweisung für die Staatlichen Gewerbeaufsichtsämter in Niedersachsen (Gem. RdErl. d. MU u. d. MS v. 15. 3. 2005 — 31-02219/1 —) durch. Demnach werden Betriebsbesichtigungen in folgenden Intervallen vorgenommen (Auszug aus der Anlage 5 der genannten Dienstanweisung):

Kategorie	Betriebsart, Anlagentyp bzw. Aktionen, Programme	Besichtigungs-frequenz
I	Jahresarbeitsprogramme	programmbezogen
II	Betriebe mit Anlagen nach Spalte 1 des Anhangs der 4. BImSchV Betriebe mit gentechnischen S4/S3-Anlagen Betriebe, die mit genehmigungsbedürftigen offenen radioaktiven Stoffen umgehen kerntechnische Anlagen (Arbeitsschutz) zentrale Siedlungsabfalldeponien Sonderabfalldeponien	Min. 1x pro Jahr
III	Betriebe mit Anlagen der Spalte 2 des Anhangs der 4. BImSchV Betriebe mit Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe C — D Betriebe mit gentechnischen S2/S1-Anlagen Betriebe, bei denen besonders überwachungsbedürftige Abfälle in einer Gesamtmenge von mindestens zehn Tonnen pro Jahr anfallen sonstige Deponien Abfallentsorgungsbetriebe	Min. 1x in 4 Jahren

19.8.2 Schutzgut Natur und Landschaft

Zur Überwachung der unvorhergesehenen erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans Nr. 305 auf die Umwelt ist seitens der Unteren Naturschutzbehörde (Stadt Delmenhorst, Fachdienst Stadtgrün und Naturschutz) eine jährliche Baumschau bzw. Baumkontrolle aller Bäume im öffentlichen Grün auf Verkehrssicherheit geplant.

Eine Kontrolle des Zuschnitts der Grundstücke im Plangebiet erfolgt im Rahmen des Umlenungsverfahrens. Da konkrete Festsetzungen einer Mindestgrundstücksgröße im Bebauungsplan Nr. 305 getroffen wurden, kann sichergestellt werden, dass auf den privaten Grundstücken größere Freiflächen erhalten bleiben.

19.8.3 Schutzgut Boden

Versiegelung: Im Baugenehmigungsverfahren wird durch die Untere Baugenehmigungsbehörde (Stadt Delmenhorst, Fachdienst Bauordnung) sichergestellt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung, eingehalten werden. Durch ggf. erforderliche Anordnung und Durchführung von Schlussabnahmen wird sichergestellt, dass Vorhaben entsprechend Genehmigung ausgeführt werden. Abweichungen und Zuwiderhandlungen werden auf dem Verwaltungswege ausgeräumt.

Altlasten: Die Vermeidung von Einträgen in den Boden wird durch das Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg überwacht.

19.8.4 Schutzgut Wasser

Dem Ochtumverband obliegt der Unterhalt und die Kontrolle über den Zustand und Schutz der Ahnbäke. Deshalb wird jährlich eine Gewässerschau durchgeführt.

Informationen über unvorhergesehene (erhebliche) Umwelteinwirkungen laufen bei der Unteren Wasserbehörde zusammen. Über Polizei und Feuerwehr wird der Bereitschaftsdienst der Wasserbehörde in Notfällen benachrichtigt. Diese kann dann entsprechende Maßnahmen ergreifen.

19.9 Zusammenfassung des Umweltberichts

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt Delmenhorst im Stadtteil Ströhen. Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 11 ha. Das Plangebiet ist geprägt durch eine geringe Baudichte. Den bestehenden Häusern sind rückwärtig große, z.T. verwilderte Hausgärten zugeordnet. Mit dem Bebauungsplan soll eine Verdichtung der Bebauung ermöglicht werden. Es ist beabsichtigt, eine Erschließungsstraße in das Gebiet zu legen, an der beiderseits Wohngebäude entstehen können.

Einige der Strukturen im Plangebiet haben aus ökologischer Sicht einen besonderen Schutzbedarf. Dazu gehört z.B. das Sand- Magerrasen- Biotop auf dem Flurstück 101/4. Es genießt besonderen Schutz durch das Niedersächsische Naturschutzrecht (§ 28a NNatG). Darüber hinaus befindet sich im Plangebiet mehrere Einzelbäume, die nach der Delmenhorster Baumschutzsatzung geschützt sind.

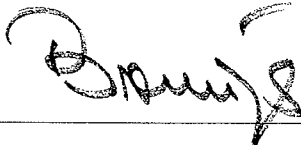
Die geplante Bebauung stellt einen erheblichen Eingriff in diese Werte dar. Ein Großteil der Grünstrukturen, einschließlich des geschützten Biotops, werden zerstört. Z.T. werden Maßnahmen zur Vermeidung durchgeführt. Dazu gehört, dass viele der geschützten Einzelbäume nicht gefällt werden dürfen, aber auch, dass Teilflächen im Plangebiet nicht überbaut werden dürfen. Die ökologischen Werte, die trotz dieser Vermeidungsmaßnahmen verloren gehen, werden an anderer Stelle ersetzt. In der Gemeinde Brake wird eine Fläche durch Grünlandextensivierung ökologisch aufgewertet. In der Gemeinde Prinzhöfte wird eine Fläche aufgeforstet. In Delmenhorst selbst wird an der Wissmannstraße ein neues Sand- Magerrasen- Biotop angelegt, das doppelt so groß sein wird, wie das zerstörte Sand- Magerrasen- Biotop im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 305. Die Stadt Delmenhorst verpflichtet sich, das Ersatzbiotop dauerhaft zu erhalten.

20. Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss:	28.04.2005
1. Frühzeitige Bürgerbeteiligung	24.05. – 16.06.2004
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	12.05. – 16.06.2004
Anordnung der Umlegung	31.10.2006
Öffentliche Auslegung	25.09. – 26.10.2007
Eingeschränkte öffentliche Auslegung	25.08. – 12.09.2008
Satzungsbeschluss	16.12.2008

Delmenhorst, den

16.12.2008



Fachbereichsleiter F. Brünjes



Fachdienst Stadtplanung U. Ihm

Anlagen

Anlage 1: Kompensationsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)

Anlage 2: Kompensationsfläche für Eingriffe in das § 28a NNatG- Biotop

Auszug aus dem Beziehersekundärnachweis

Maßstab 1 : 2535

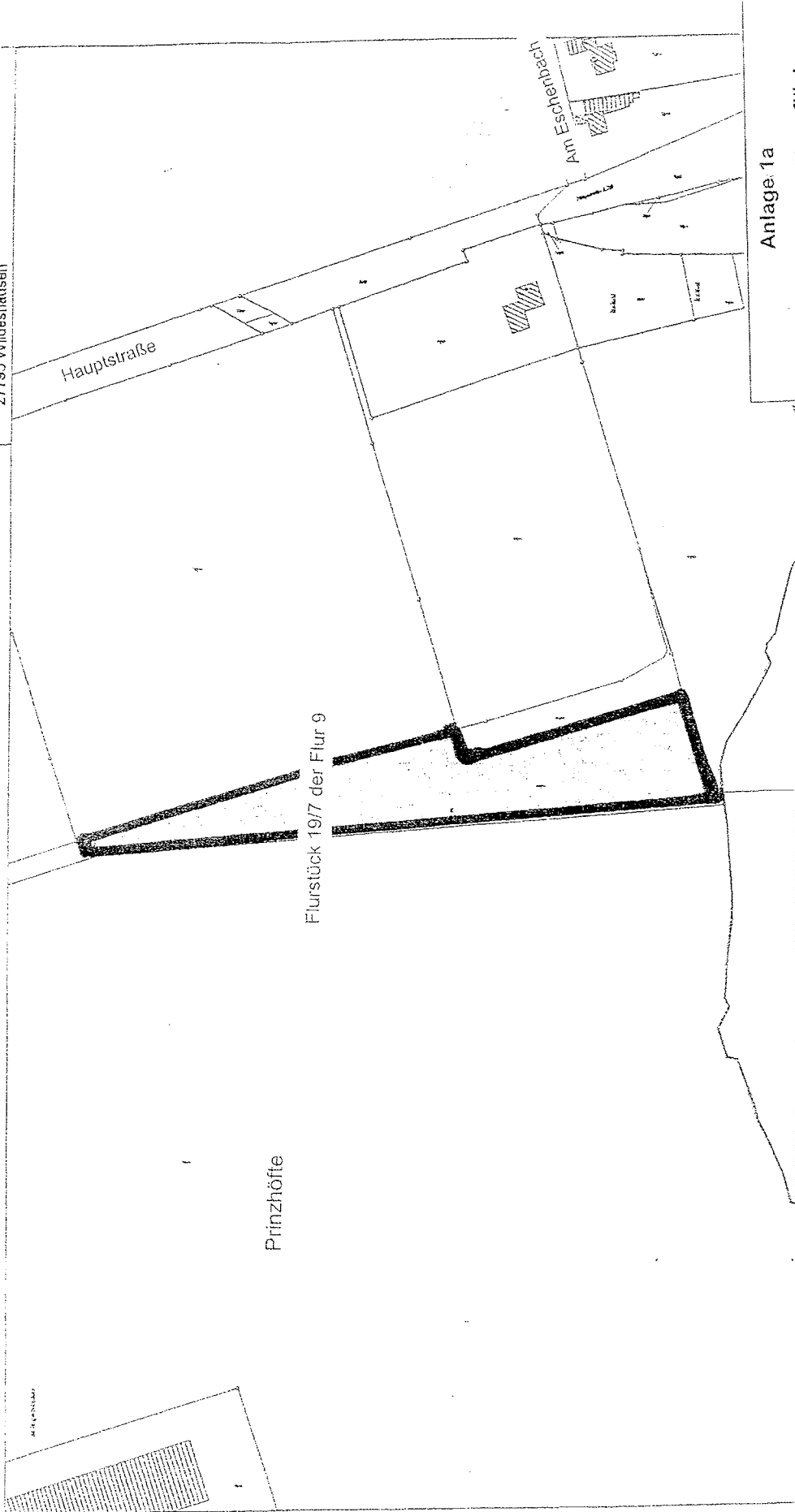
Seite: 1
Datum: 17.09.2002



Erstellt mit InterALB

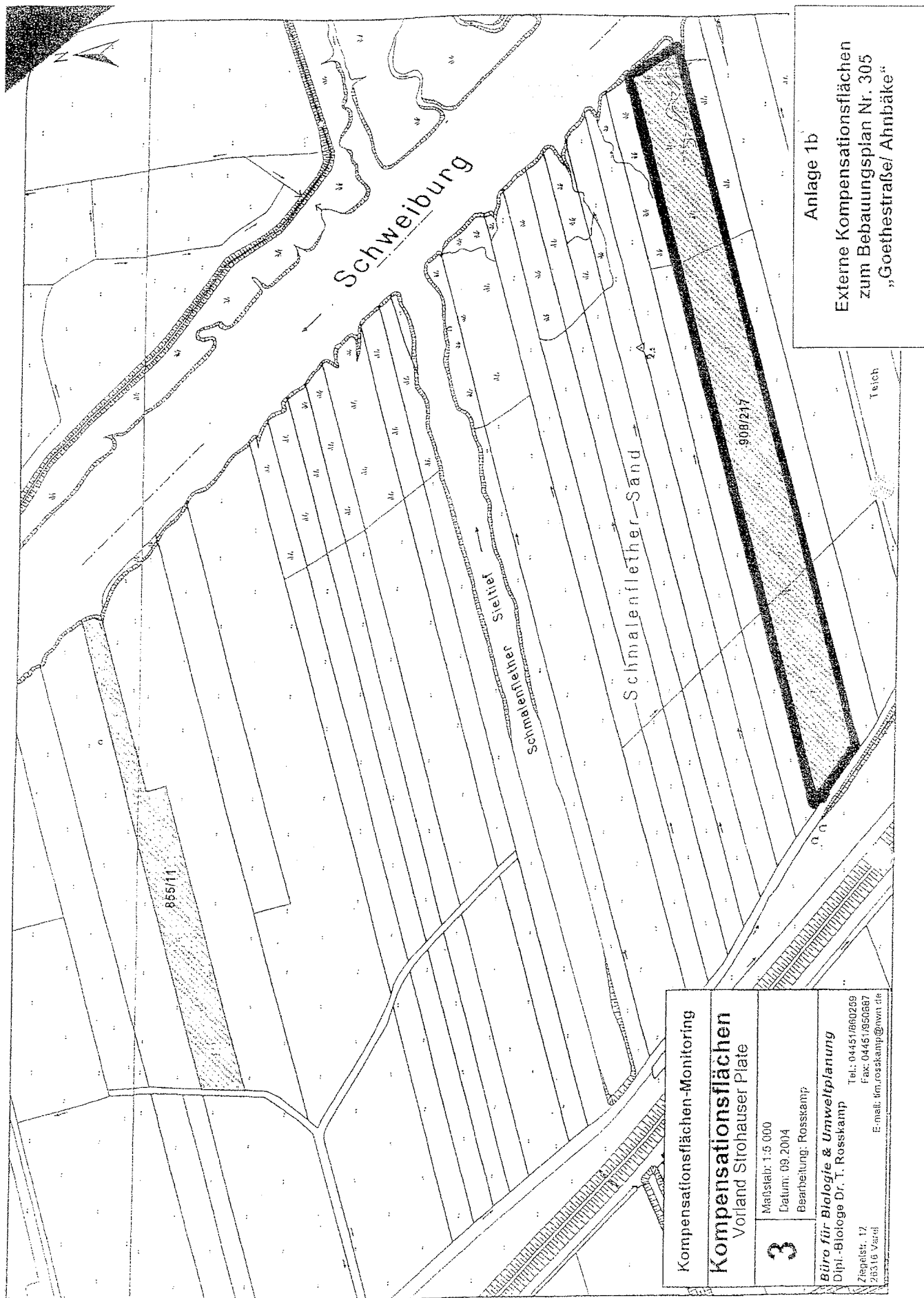
Landkreis Oldenburg
Delmenhorster Str. 6
27793 Wildeshausen

Gemeinde: PRINZHÖFTE
Gemarkung: PRINZHÖFTE
Flur: 9



Anlage 1a

Externe Kompensationsflächen
zum Bebauungsplan Nr. 305
„Goethestraße/ Ahnbäke“



Anlage 1b

Externe Kompensationsflächen
zum Bebauungsplan Nr. 305
„Goethestraße/ Ahnbäke“

Kompensationsflächen-Monitoring

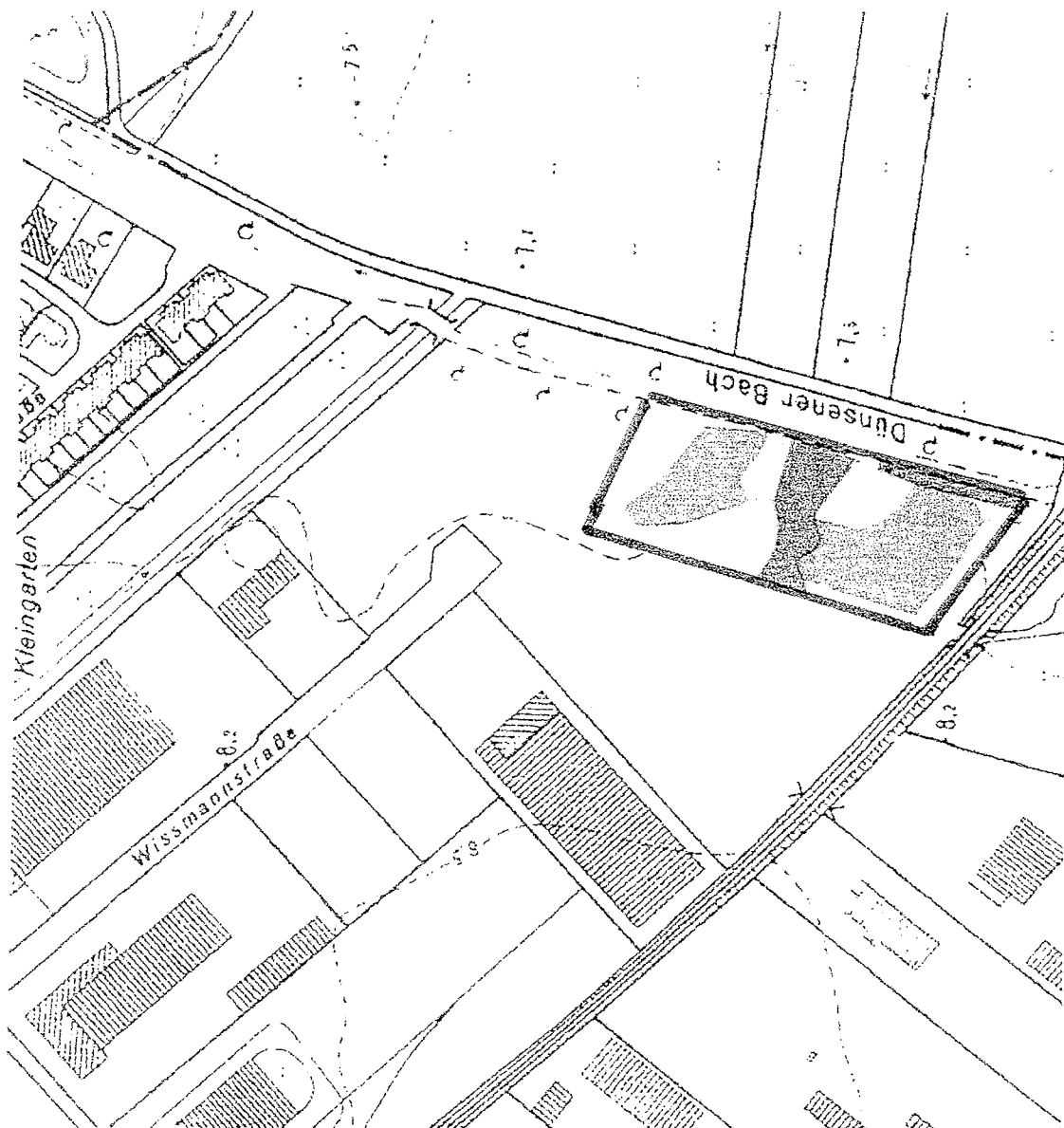
Kompensationsflächen
Vorland Strohauser Plate

3

Maßstab: 1:5 000
Datum: 09. 2004
Bearbeitung: Roskamp

Büro für Biologie & Umweltplanung
Dipl.-Biologe Dr. T. Roskamp

Ziegelstr. 12
26316 Varrel
Tel.: 04451/860259
Fax: 04451/850667
E-mail: km.roskamp@vwn.de



Legende

- Ca. 100 m
- Maßnahme A u. B Wurzelstockrodung und Entfernung von Junggehölzen
 - Maßnahme C Aufbringen von Oberboden mit Samenmaterial aus B-Plangebiet Nr. 305
 - Maßnahme D: Pflegemaßnahme auf der Gesamtfläche
 - Vorhandene Gehölze erhalten

Abbildung 1 Maßnahmenplan

Anlage 2

Externe Kompensationsflächen
zum Bebauungsplan Nr. 305
„Goethestraße/ Ahnbäke“

Stadt Delmenhorst
Ortsteil Hasport/ Annenriede
Flurstück 214/41 der Flur 45