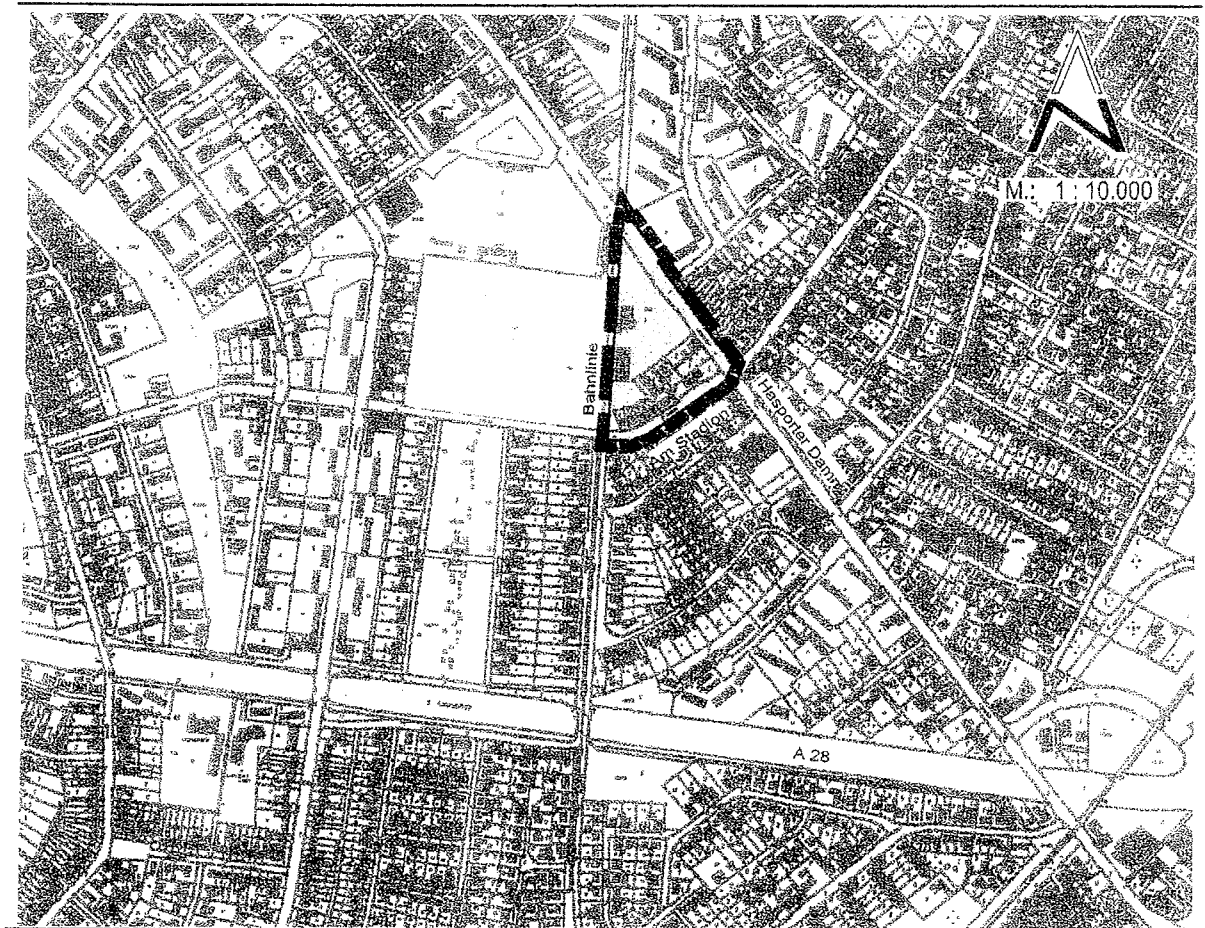
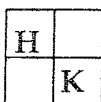




Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 316
„Ehemaliges Bauhofgelände“
mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung
für die Flächen zwischen Stadion und Hasporter Damm



Rechtskräftig seit 17.07.2006



Planungsbüro HEYE & KOUNTCHEV
Carl-Schurz-Str. 53 28209 Bremen
Tel.: 0421/ 243 9771 Fax: 0421/ 243 9759
E-mail: Heye.Koutchev.PB-Bremen@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen.....	3
1.1	Planaufstellung.....	3
1.2	Planunterlage.....	3
1.3	Geltungsbereich.....	3
1.4	Anlass / Zielsetzung der Planung.....	4
1.5	Bestehende Rechtsverhältnisse.....	5
1.6	Bestandsaufnahme.....	6
1.7	Größe des Plangebietes/ Flächenbilanz.....	8
2.	Art der baulichen Nutzung.....	8
3.	Maß der baulichen Nutzung.....	12
4.	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise.....	13
5.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	15
6.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	15
	(Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung).....	15
7.	Nachrichtliche Hinweise.....	16
8.	Städtebauliche Belange.....	17
8.1	Infrastruktur.....	17
8.1.1	Verkehr / Erschließung.....	17
8.1.2	Bahnanlagen.....	19
8.1.3	Luftverkehr.....	20
8.1.4	Spielplatz.....	20
8.1.5	Ver- und Entsorgung.....	21
8.2	Naturschutz und Landschaftspflege.....	24
8.3	Belange der Wasserwirtschaft.....	25
8.4	Denkmalpflege.....	26
8.5	Belange der Landwirtschaft.....	26
8.6	Belange des Immissionsschutzes.....	26
1.	Einleitung.....	27
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wesentlichen Ziele der Planung.....	27
1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung.....	29
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	31
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale.....	31
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes des Plangebietes.....	43
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umwelteinwirkungen.....	43
2.4	Darstellung anderweitig geprüfter Planungsmöglichkeiten.....	46
3.	Zusätzliche Angaben.....	46
3.1	Merkmale der Umweltprüfung, Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse.....	46
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt.....	46
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	47
1.	Darstellung des Verfahrens.....	48
2.	Nachschieben abwägungsrelevanter Informationen.....	48
3.	Bewertung der Belange und Abwägung.....	48
4.	Sonstige Hinweise (Kosten).....	54

ANLAGE Nr. 1	Fachbeitrag Eingriffsregelung
Nr. 2	Verkehrstechnische Untersuchung
Nr. 3	Einzelhandelsgutachten
Nr. 4	Schalltechnisches Gutachten

TEIL A: Grundlagen (Bestand und Planung)

1. Grundlagen

1.1 Planaufstellung

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) sowie der §§ 56, 91, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst in seiner Sitzung am 02.03.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 316 „Ehemaliges Bauhofgelände“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.06.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

1.2 Planunterlage

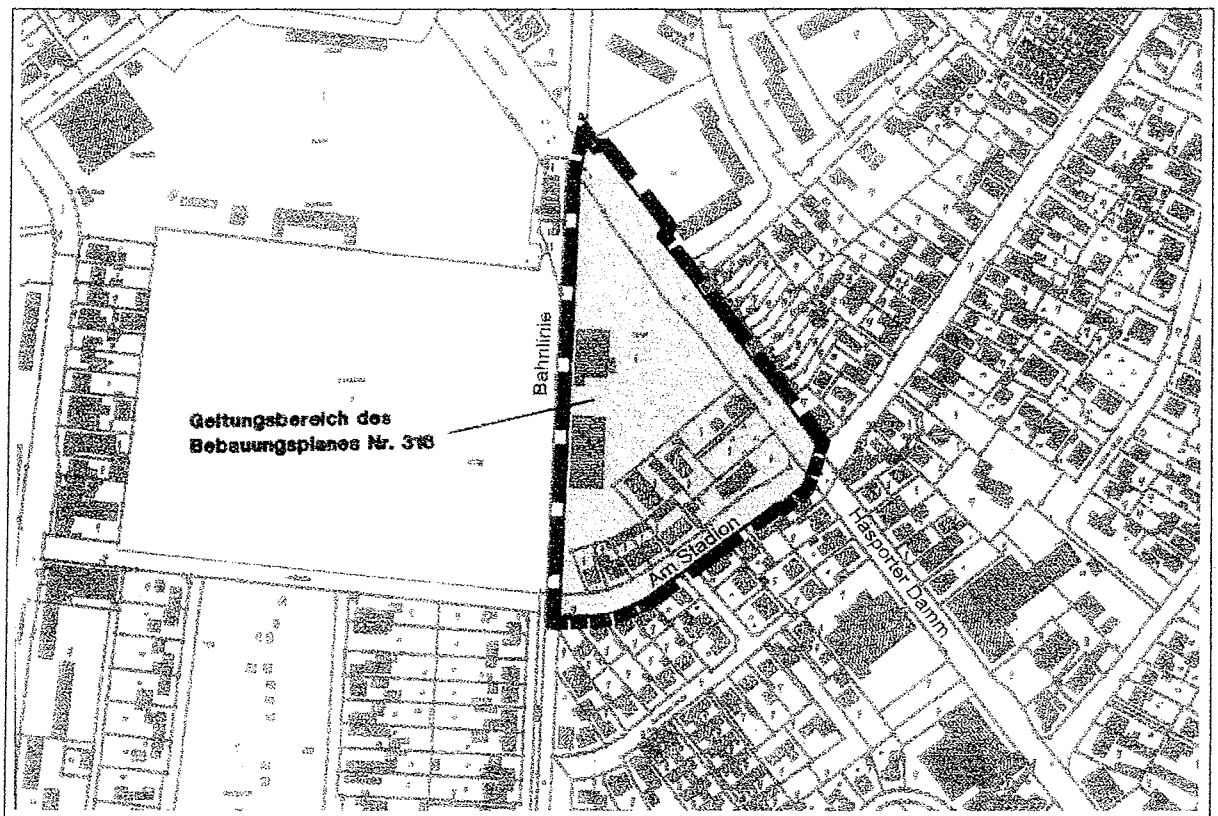
Die Planzeichnung wurde unter Verwendung einer vom Katasteramt Delmenhorst zur Verfügung gestellten Planunterlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

1.3 Geltungsbereich

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 316 „Ehemaliges Bauhofgelände“ liegt im Stadtteil Düsternort in Delmenhorst-Mitte zwischen dem Stadion und dem „Hasporter Damm“.

Er umfasst die östlich des Stadions Düsternort gelegene dreieckförmige Fläche des ehemaligen Bauhofgeländes einschließlich der südlich angrenzenden Bebauung zwischen „Hasporter Damm“ und „Am Stadion“ sowie Teilbereiche beider Straßen.

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen:



Der Planbereich weist eine Größe von $29.645 \text{ m}^2 = \text{rd. } 2,96 \text{ ha}$ auf und wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch die straßenbegleitende Bebauung und Bepflanzung entlang des Hasporter Damms und die „Fridthof-Nansen-Straße“ (Einmündung),
- im Südosten durch die den südlichen Straßenrand markierenden Einzelhausbebauung der Straße „Am Stadion“ sowie die „Bromberger Straße“ (ebenfalls Einmündungsbereich) und
- im Westen durch die Bahntrasse der Delmenhorst-Harpstedter Eisenbahn GmbH.

1.4 Anlass / Zielsetzung der Planung

Der Bereich des ehemaligen Bauhofgeländes liegt bereits seit längerem brach und bildet damit eine großflächige innerstädtische Baulücke. Die straßenseitig am Hasporter Damm befindliche Wohnbebauung ist zwischenzeitlich abgerissen. Ausschließlich im rückwärtigen Grundstücksbereich markieren zwei Hallengebäude die ursprüngliche Nutzung des Grundstückes als Bauhof- und vormals Bahngelände.

Aufgrund ihrer innerstädtischen und verkehrsgünstigen Lage direkt an der Hauptverkehrsstraße „Hasporter Damm“ beabsichtigt die Stadt Delmenhorst, das ehemalige Bauhofgelände einer Einzelhandelsnutzung diverser Sortimente bzw. im Zusammenhang mit der bestehende Bebauung nordwestlich der Straße „Am Stadion“ einer gemischten Nutzung zuzuführen. Die Lage des z.T. brachliegenden Geländes innerhalb des durch Wohnbebauung und teilweise gewerblicher Nutzung geprägten Siedlungsgebietes prädestiniert den vorliegenden Standort für siedlungsnah Versorgungseinrichtungen. Geplant ist die Anlage eines Nahversorgungszentrums mit der Konzentration verschiedener, z.T. am Hasporter Damm bereits ansässiger Märkte und Einrichtungen und die Ergänzung durch weitere Einzelhandelsbetriebe.

Zur Umsetzung dieser Zielsetzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Delmenhorst im Parallelverfahren zwingend erforderlich. Dabei werden folgende Zielsetzungen in Ansatz gebracht:

- Mit Ausnahme des am südlichen Ende des Hasporter Damms befindlichen großflächigen Einkaufszentrums in Delmenhorst-Hasport (Wal-Mart, Zurbrüggen u.a.), ca. 1,2 km vom Planbereich entfernt, sind im unmittelbaren Nahbereich des Plangebietes nur singulär und verstreut angeordnete Versorgungseinrichtungen zu finden. Hierbei handelt es sich um einen Lebensmittel-Discounter, einen Drogeriemarkt und zwei Filialen von Bankinstituten, die jeweils an unterschiedlichen Stellen des Hasporter Damms liegen. Die gegenständliche Planung zielt somit auf eine Konzentration von Versorgungseinrichtungen ab, die das bestehende Angebot impliziert und durch weitere Fachmärkte und Geschäfte ergänzt. Vorrangige Zielsetzung ist dabei ihre Standortverträglichkeit mit dem in der Innenstadt und anderen Versorgungszentren vorhandenen Warenangebot (Sortiment) und ihre sich weitestgehend auf die Nahversorgung konzentrierende Nutzungsstruktur.
- Neben seiner verkehrsgünstigen Lage für den Kfz-Verkehr ermöglichen die nahe des Hasporter Damms 105 bzw. 101 angeordneten Bushaltestellen eine direkte ÖPNV-Anbindung. Im Rahmen der innergebietlichen Wegeführung ist beabsichtigt, das Nahversorgungszentrum insbesondere auch für den Fußgänger- und Radfahrverkehr attraktiv zu gestalten und im Zuge von direkten Wegeanbindungen (u.a. Geh- und Radwegeanbindung zur Straße „Am Stadion“) eine Vernetzung mit dem Siedlungsgebiet sicherzustellen. Die ausschließliche Verkehrsanbindung an den Hasporter Damm konzentriert den Verkehr auf diese leistungsfähige Hauptverkehrsstraße ohne die Tangenz angrenzender, sensibler Wohnbereiche.

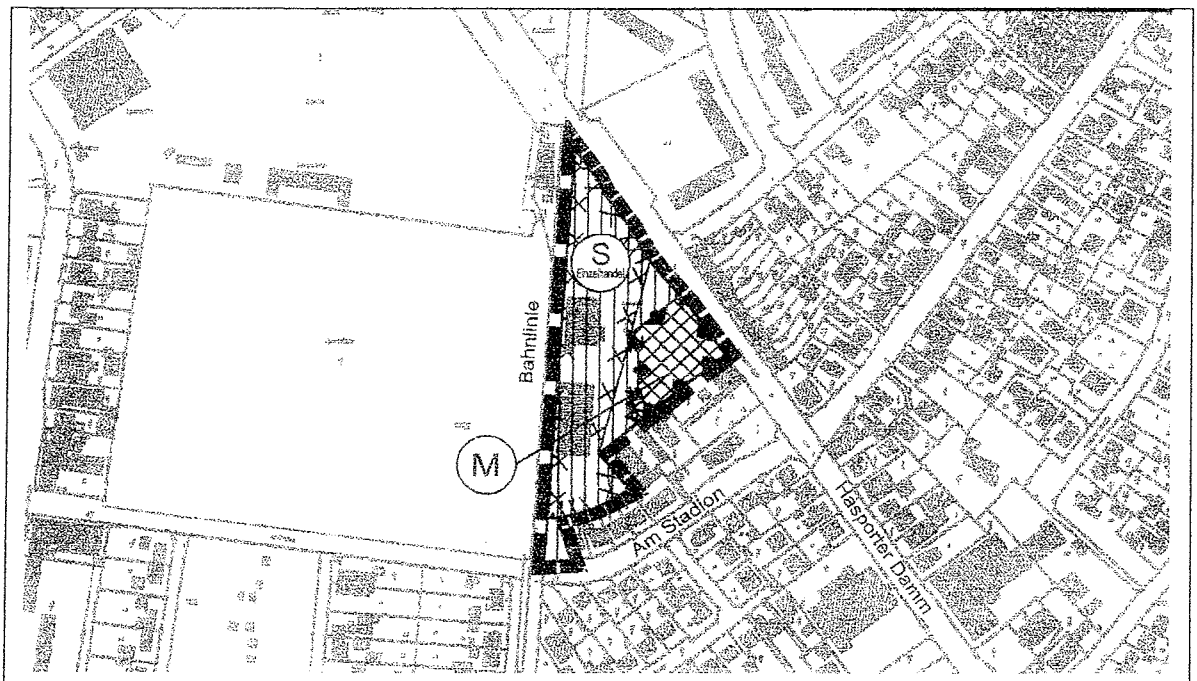
- Aufgrund seiner langgestreckten Fassadenfront widerspricht die Anlage des Nahversorgungszentrums der überwiegend kleingliedrigen Gebäudegestalt des angrenzenden Siedlungsgebietes. Zur Sicherstellung einer gewissen Integration der baulichen Anlagen in das vorhandene, z.T. recht heterogene Siedlungsgebiet ist daher beabsichtigt, im Rahmen der straßenseitigen Baugrenzen bestehende Baufluchten aufzunehmen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das geplante Bankgebäude einen Teil der langen Fassade des Nahversorgungszentrums verdeckt und die innerhalb der Stellplatzflächen anzupflanzenden Laubbäume eine gewisse Untergliederung der Fassadenfront ermöglichen.
- Der Erhalt des grenzseitig zum Mischgebiet vorhandenen Gehölzbestandes und die Ergänzung durch weitere grenzbegleitende Anpflanzungen forciert ihre landschaftsprägende Wirkung und die zumindest visuelle Abgrenzung zwischen emissionslastigem Nahversorgungszentrum und benachbarter sensibler Wohnnutzung.
Der großflächigen Versiegelung – insbesondere der Stellplatzflächen – ist durch Baumpflanzungen zu begegnen, die eine Gliederung und Beschattung der Parkplatzeihen initiieren.

1.5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst aus dem Jahre 1979 stellt den gegenständlichen Planbereich im Gebiet des ehemaligen Bauhofes als Gemeinbedarfsfläche „Bauhof“ und die südlich angrenzenden Grundstücke als gemischte Baufläche dar. Damit ist im Bereich der vorhandenen Bebauung eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben.

Im nördlichen Bereich wird zur Umsetzung der Anlage eines Nahversorgungszentrums und des straßenseitigen Bankgebäudes im Parallelverfahren zur gegenständlichen Bebauungsplanung die Änderung des Flächennutzungsplanes – Teilabschnitt 97 - durchgeführt (siehe hierzu den nachfolgenden Bildausschnitt):.



Die Änderung des Flächennutzungsplanes stellt den Planbereich als „Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung: Einzelhandel“ sowie als gemischte Baufläche dar und schafft somit die erforderliche Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung.

Im Übrigen weist sie auf bestehende Konfliktlagen – Verkehrslärmimmissionen, vermutete Bombardierungsbereiche – und die Lage des Gebietes innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Bremen hin.

Angrenzende Bebauungspläne

Im Osten grenzt der Bebauungsplan Nr. 29 an das Plangebiet. Er weist im angrenzenden Quartier Allgemeine Wohngebiete mit III Vollgeschossen und einer geschlossenen Bauweise (Bebauung an der Fridthof-Nansen-Straße = Mehrgeschosswohnungsbau) aus, die sich L- bzw. zeilenförmig zum Hasporter Damm öffnen und damit großzügige Freibereiche schaffen. Die Festsetzungen zwischen Berliner Straße und Fridthof-Nansen-Straße definieren eine straßenorientierte maximal II-geschossige Bebauung im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes bzw. im Einmündungsbereich in die Berliner Straße als Mischgebiet. Es gilt die offene Bauweise und eine Grundflächenzahl von 0,4.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 sind in textlicher Form Änderungen zur Bauweise (bisher offene, nachfolgend abweichende Bauweise mit Begrenzung auf 25 m Gebäudelänge und -breite), Begrenzung der GRZ auf 0,3, Einschränkungen der Überschreitungen der zulässigen Grundfläche auf 40 % bei wohnbaulicher Nutzung u.a. getroffen.

1.6 Bestandsaufnahme

Der gegenständliche Planbereich liegt an der innerstädtischen Hauptverkehrsstraße „Hasporter Damm“, die als Hauptzufahrtsstraße zwischen der BAB A 28 (Anschlussstelle Delmenhorst-Hasport) und dem Stadtzentrum fungiert. Dementsprechend ist der Abschnitt zwischen Autobahnezufahrt und Plangebiet im wesentlichen durch typische, standortadäquate Nutzungen geprägt – Autohäuser, Tankstellen u.a. Gewerbe – durchmischt mit Wohnbebauung und nur stellenweise vorherrschendem Straßenbegleitgrün und zeigt damit das typische Erscheinungsbild von Ortseingangssituationen. In Höhe des Plangebietes (Einmündung der Fridthof-Nansen-Straße) verändern die z.T. dichten Gehölzreihen entlang des Hasporter Damms die Gestalt des Straßenraumes und bilden im Zusammenspiel mit der straßenbegleitenden, bis zum Stadtzentrum führenden recht homogenen Wohnbebauung ein charakteristisches und städtebaulich hochwertiges Stadtbild.

Das Plangebiet selbst liegt innerhalb des Stadtteiles Düsternort, direkt östlich des Stadions mit der grenzseitig verlaufenden Bahntrasse¹. Entsprechend seiner Lage zwischen Eisenbahntrasse und Kreuzungsbereich der Straßen „Hasporter Damm“ und „Am Stadion“ ist der Planbereich vollständig von drei Verkehrstrassen unterschiedlicher Bedeutung und Verkehrsfrequenz umgeben, die seine Standortqualität erheblich beeinflussen und prägen.

Dabei bildet der Hasporter Damm mit einer Verkehrsbelastung von 18.700 Kfz/d und seiner o.g. Erschließungsfunktion eine bedeutende innerstädtische Hauptverkehrsstraße. Die Straße „Am Stadion“ weist etwa die Hälfte des Verkehrsaufkommens auf und hat innerhalb des Stadtteiles eine wichtige Verbindungsfunktion. Beide Straßen weisen separate Geh- und Radwege sowie im lichtsignalgeregelten Kreuzungsbereich angeordnete getrennte Linksabbiegespuren auf.

Im Zusammenhang mit den nahe der Gebäude Hasporter Damm Nr. 105 bzw. 99 befindlichen Bushaltestellen ist auf dem Hasporter Damm ein Fußgängerübergang (Zebrastreifen) vorhanden, der eine Verbindung zwischen beiden Haltestellen herstellt.

Die den Planbereich im Westen tangierende Bahntrasse der Delmenhorst-Harpstedter Eisenbahn GmbH quert den Hasporter Damm und die Straße „Am Stadion“ niveaugleich, so dass sowohl am süd- als auch am nordwestlichen Rand des Plangebietes Bahnübergänge angeordnet sind.

¹ Delmenhorst-Harpstedter Eisenbahn GmbH

Die bisherige Nutzung führt zu einer signifikanten Untergliederung des Plangebietes.

Der **südliche Teil** ist durch bestehende Bebauung - vorwiegend Wohngebäude und gewerbliche Nutzung – Autohandel – geprägt. Während am südwestlichen Rand der Straße „Am Stadion“ adäquat zum südlichen Quartier typische Einfamilienhausbebauung (I bzw. II Vollgeschosse) mit umgebenden Ziergärten vorzufinden ist (Gebäude Nr. 31 und 33), weist der zum Kreuzungsbereich führende Abschnitt 2- bis 3-geschossige Mehrfamilienhäuser auf. Die Grundstücksanlagen dieser Wohngebäude sind aufgrund der rückwärtig gelegenen Garagenhöfe weitestgehend vollständig versiegelt. Neben den grenzseitig zum ehemaligen Bauhofgelände befindlichen Baumreihen weisen die Wohngrundstücke nur singuläre Bepflanzungen auf.

Direkt nordwestlich des Kreuzungsbereiches befindet sich das Grundstück eines Autohandeles mit Kfz-Service. Straßenseitig ausgestellte Fahrzeuge, ein großflächiges Werbeplakat und das eingeschossige Gebäude mit nebenseitiger Rampe und Garage sowie die vollständige Versiegelung des Grundstücks mit kaum wahrnehmbarer Bepflanzung vermitteln ein tristes, auf den Verkauf orientiertes Erscheinungsbild. Nördlich grenzen drei vom Hasporter Damm erschlossene Grundstücke an, die sich aus einem straßenorientierten Wohngebäude und einem in zweiter Reihe errichteten Wohnhaus zusammensetzt. Die straßenseitigen Grundstücke sind durch die mittig gelegene Grundstückszufahrt der rückwärtigen Gebäudeanlage unterteilt, wobei das südliche Grundstück als Gartenfläche des nördlichen Wohnhauses (Hasporter Damm Nr. 118) fungiert.

Der **nördliche Teil** des Plangebietes umfasst das ehemalige Bauhofgelände, dessen rückwärtig gelegene Hallengebäude auf die vormalige Nutzung als Bahngelände schließen lassen. Entsprechend der Nutzungsaufgabe liegt das Grundstück bereits seit längerem brach. Auch die straßenseitig befindlichen Wohngebäude sind zwischenzeitlich abgerissen, Gartenanlagen beseitigt worden. Grenzseitig verlaufende Hainbuchenhecken bilden wichtige Landschaftselemente und sind insbesondere in den Straßenräumen stadtbildprägende Grundstückseinfriedigungen. Neben den beiden Hallenanlagen prägen ungenutzt liegende Wege- bzw. Lagerflächen und großflächige Ruderalfluren das Bild dieses brachliegenden Grundstücksbereiches. Die durch den Gebäudeabriss verursachte Einebnung hat zu vegetationslosen Offenbodenbereichen und einer öffentlichen Zugänglichkeit des Grundstücks geführt (insbesondere Hundebesitzer).

Der hochstämmige, dichte Baumbestand des Stadions bildet im Zusammenhang mit dem am nordöstlichen Rand des „Hasporter Damms“ und an der südlichen Grenze des ehemaligen Bauhofgelände befindlichen Laubbäumen eine landschaftsprägende grüne Silhouette.

Die das Plangebiet im Süden und Osten umgebende Bebauung weist sowohl Einzel- als auch Reihenhäuser mit I bzw. überwiegend II Vollgeschossen, Putz- bzw. Klinkerfassaden, vorwiegend Sattel- und Mansarddächern auf. Dominant ist die Wohnnutzung. Gewerbliche Nutzungen sind insbesondere im Bereich des Hasporter Damms anzutreffen (wie Fahrschule, Waschsalon / Heißmangel, Bankfilialen u.a.). Nördlich der Fridthof-Nansen-Straße prägt der riegel- bzw. L-förmig angeordnete Geschosswohnungsbau auf großzügig angelegten und baumbestandenen Grundstücken das Stadtbild.

Außerdem ist nordwestlich des Plangebietes zwischen Bahntrasse und Stadion die Gaststätte „Jan Harpstedt“ mit Gästezimmern und Saalbetrieb gelegen.

Westlich der den gegenständigen Planbereich begrenzenden Bahntrasse liegt das Stadion Düsternort mit seinen Gebäude- (Stadiongebäude mit Übernachtungsplätzen, Umkleide und Duschen) und diversen Freisportanlagen (Spielfelder, Laufbahnen, Bolzplatz u.a.).

- Detaillierte Aussagen zum Zustand von Natur und Landschaft sind dem im Teil B aufgeführten Umweltbericht bzw. dem als Anlage Nr. 1 zum Bebauungsplan beigefügten Fachbeitrag Eingriffsregelung zu entnehmen.

1.7 Größe des Plangebietes/ Flächenbilanz

Nr.	Art der Fläche	Flächengröße*
1.	Baugebiete - Sondergebiet „Einzelhandel“ davon: - Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung: Stellplätze - Mischgebiete ² davon: - Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung: Stellplätze	10.570 m ² 10.458 m ²
2.	Private Grünflächen davon: - Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	633 m ² 86 m ² 134 m ²
3.	Verkehrsflächen (Teilbereiche des „Hasporter Damms“ und der Straße „Am Stadion“ + geplanter öffentlicher Gehweg am Hasporter Damm (ca. 70 m ²))	7.984 m ²
4.	Gesamtfläche	29.645 m²

* gerundete Werte

2. Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet „Einzelhandel“

1.1 Das Plangebiet soll im nordwestlichen Bereich der Unterbringung eines Nahversorgungszentrums³ mit sowohl groß- als auch mittel- und kleinflächigen Fachmärkten / Einzelhandelsbetrieben dienen. Aufgrund der in seiner Gesamtheit der Betriebe sich einstellenden Großflächigkeit wird daher dieser Teil des Plangebietes gemäß § 11 Abs. 3 in Verbindung mit Abs. 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Einzelhandel festgesetzt.⁴

Die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche innerhalb des Sondergebietes „Einzelhandel“ beträgt insgesamt 3.000 m² (bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 1.1).

² MI 1 = 2.565 m² (Bereich der Neubebauung), MI 2 = 7.893 m² (vorhandene Bebauung bzw. als Gartenbereich genutzte Grundstücksflächen)

³ Gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind Einkaufszentren - hier Nahversorgungszentrum – außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Das gegenständliche Nahversorgungszentrum subsumiert einen großflächigen, mehrere mittel- bzw. kleinflächige Fachmärkte / Einzelhandelsbetriebe in Form eines Gebäudekomplexes.
Die Grenze der Großflächigkeit liegt bei einer Verkaufsfläche von 700 m² / 800 m².

⁴ Im Parallelverfahren zur gegenständlichen Bebauungsplanaufstellung wird die Änderung des Flächennutzungsplanes – Teilabschnitt 97 - durchgeführt.

- 1.2** Entsprechend der bauplanungsrechtlichen Festsetzung Nr. 1.2 sind innerhalb des Sondergebietes „Einzelhandel“ folgende Betriebe zulässig:
- a) Lebensmittel-Discounter bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 850 m²,
 - b) Getränkemarkt bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 550 m²,
 - c) Heimtierbedarf-Fachmarkt bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 500 m²,
 - d) Modemarkt bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 500 m²,
 - e) Drogeriemarkt bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 500 m² und
 - f) Bäckerei, Fleischerei, Kleinflächen bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 150 m² (§ 11 Abs. 2 BauNVO).

Diese Nutzungsstruktur ergibt sich aus der anvisierten Kombination verschiedener Einzelhandelsbetriebe / Fachmärkte mit dem Ziel einer wohnortnahen Versorgungsqualität (Nebenzentrum innerhalb des Delmenhorster Stadtgebietes). Die Prüfung der Innenstadtrelevanz einzelner Sortimente (Textilien, Drogerie) ist Bestandteil des Einzelhandelsgutachtens und weist keine Standort- und Marktunverträglichkeit aus (siehe Anlage Nr. 3).

Die im Zuge der o.g. Festsetzung ausgewiesenen Verkaufsflächen liegen mit einer Summe von insgesamt 3.050 m² geringfügig über der zulässigen Gesamtverkaufsfläche und ergeben sich im Hinblick auf eine Ergänzung der mittel- bzw. großflächigen Märkte durch typischen Fachhandel (u.a. Bäckerei, Fleischerei).

Zulässig ist gemäß bauplanungsrechtlicher Festsetzung Nr. 1.1 innerhalb des gegenständigen Sondergebietes „Einzelhandel“ eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 3.000 m². In diesen Kontext haben sich die in der Festsetzung Nr. 1.2 zulässigen Einzelhandelsbetriebe / Fachmärkte und die sonstigen Nutzungen gemäß Festsetzungen Nr. 1.3 und 1.4 mit ihren Verkaufsflächen einzufügen, d.h. die definierte Obergrenze von 3.000 m² darf nicht überschritten werden. Demzufolge ergeben sich ggf. für einzelne Märkte geringere Verkaufsflächen.

Zur Beurteilung und Wertung städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen des Nahversorgungszentrum ist von Seiten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg (GMA) eine Auswirkungsanalyse des Vorhabens erstellt. Dieses hat neben der Untersuchung der Standortrahmenbedingungen, eine Analyse projektrelevanter Einflussfaktoren wie Einzugsgebiet, Kaufkraftpotential, Wettbewerbssituation usw. sowie die möglichen wirtschaftlichen, versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen zum Inhalt.

Gemäß des Einzelhandelsgutachtens der GMA (siehe hierzu die Anlage Nr. 3) ist im gegenständigen Versorgungszentrum als sogenannter Magnetbetrieb ein Lebensmittel-Discounter vorgesehen, der über eine Verlagerung seiner am Hasporter Damm / Fröbelstraße ansässigen Filiale realisiert werden soll (beinhaltet den unter a) ausgewiesenen Lebensmittel-Discounter) und sich im Rahmen der Nachbarschaft mit anderen Märkten eine Belebung seines Geschäftes mit dem Ziel einer qualitativeren Versorgung verspricht.⁵

Sämtliche sonstige Märkte / Einzelhandelsbetriebe beinhalten Neuansiedlungen⁶ und sind im Rahmen ihrer jeweils maximal zulässigen Verkaufsfläche im Rahmen der o.g. Auswirkungsanalyse einer Überprüfung unterzogen mit dem Ergebnis einer standort- und marktverträglich Einord-

⁵ Die bestehenden Filiale des Lebensmittel-Discounters liegt separat als einzelner Versorgungsstandort innerhalb der durch Wohnnutzung gekennzeichneten Straßenrandbebauung des Hasporter Damms mit nur bedingt geeigneten Parkmöglichkeiten und fehlender Erweiterungsmöglichkeit am Altstandort. Gleiches gilt für die ggf. vorstellbare Verlagerung des am Hasporter Damm angesiedelten Drogeriemarktes.

⁶ Für den unter Pkt. e) ausgewiesenen Drogeriemarkt ist ggf. auch eine Verlagerung einer am Hasporter Damm bereits bestehenden Filiale vorstellbar, z.Zt. jedoch noch unkonkret.

nung. Auch der unter Pkt. a) ausgewiesene Lebensmittel-Discounter ist als sog. Neuansiedlung berücksichtigt.

Neben den mittelflächigen bzw. z.T. großflächigen Betrieben (Lebensmittel-Discounter, Getränke-, Heimtier- und Drogeriefachmarkt sowie Modemarkt) ist eine sogenannte Shopzone (einschließlich Verzehr und Dienstleistungen) mit insgesamt 150 m² Verkaufsfläche zulässig, die Bestandteile wie Bäckerei, Fleischerei und Tabak / Zeitschriften beinhaltet.

- 1.3** Gemäß der bauplanungsrechtlichen Festsetzung Nr. 1.3 dürfen Randsortimente 15 vom Hundert der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebes nicht überschreiten.
Diese Festsetzung entspricht dem in der Stadt in vergleichbaren nebenzentralen Standorten mit Nahversorgungsfunktion ausgewiesenen Anteil von Randsortimenten.

Die gesetzliche Vorgabe entsprechend der Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen - Teil II – vom 28. November 2002 mit der Zulässigkeit von nicht mehr als 10 vom Hundert und maximal 700 m² Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente ist hierbei nicht anzuwenden, da es sich bei dem gegenständlichen Planvorhaben um kein Einzelhandelsgroßprojekt mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten (wie Möbelmärkte, Bau- und Heimwerkermärkte, Gartencenter, Automärkte) handelt.

- 1.4** Als ergänzende / alternative Nutzungen sind Dienstleistungsbetriebe ohne Einzelhandel bis zu einer Geschossfläche von maximal 600 m² zulässig (bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 1.4). Durch diese Festsetzung besteht die Möglichkeit, die unter der Festsetzung Nr. 1.2 a) bis f) aufgeführten Sortimente durch ergänzende Nutzungen in beschränktem Rahmen gebietsverträglich zu erweitern.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Nutzungen gemäß der Festsetzung Nr. 1.4 und der u.a. Festsetzung Nr. 1.5 (Gastronomie) keinen Einzelhandel und somit keine Verkaufsfläche beinhalten und im Rahmen der zulässigen Geschossflächen zusätzlich zu der ausgewiesenen Gesamtverkaufsfläche von 3.000 m² errichtet werden können.

- 1.5** Die Festsetzung Nr. 1.5 entspricht der beabsichtigten Ergänzung der Einzelhandelsbetriebe durch eine kleinflächige Gastronomie, die sich hinsichtlich ihrer Ladenöffnungszeiten in die Struktur des Versorgungszentrums einfügt und somit keine selbständig agierende Lokalität / Gaststätte darstellt.

Aufgrund der beschränkt zulässigen Geschossfläche dieser Gastronomie, der Integrität in die Gebäudeanlage des Versorgungszentrums und den damit einhergehenden Öffnungszeiten ergibt sich weder eine Konkurrenzsituation zu ortsansässigen, z.T. direkt benachbarten Gastronomiebetrieben, noch entsteht ein weiteres Störpotential für die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung (durch die in die Abendstunden und an Wochenenden und Feiertagen gegebenen Öffnungszeiten dieser Lokalität/en).

- 1.6** Innenstadtrelevante Warensortimente des Segments Bekleidung (Textilien) sind bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 500 m², des Segments Drogerie bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 500 m² zulässig (Teil 1 der bauplanungsrechtlichen Festsetzung Nr. 1.6).
Diese Festsetzung beinhaltet die unter den Pkt. d) und e) aufgeführten Fachmärkte (Mode- und Drogeriemarkt).

Im Rahmen der zulässigen Randsortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.3 (15 vom Hundert der Verkaufsfläche) dürfen bei den Nutzungen a) bis c) bzw. f) die Segmente Bekleidung (Textilien) und Drogerie eine zusätzliche Verkaufsfläche zu d) und e) von insgesamt 100 m² nicht überschreiten.

Durch diese Festsetzung ist eine weitere Verkaufsflächenerhöhung für innenstadtrelevante Warensortimente (Bekleidung (Textilien) und Drogerie) ausgeschlossen.

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind bei Überschreitung der Geschossfläche von 1.200 m² (≙ etwa 700 / 800 m² Verkaufsfläche) wesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu erwarten. Dies ist bei der vorliegenden Planung der Fall, sodass die „Raumbedeutsamkeit“ des Vorhabens in qualitativer und quantitativer Hinsicht zu untersuchen und darzulegen ist. Hierbei handelt es sich insbesondere um schädliche Auswirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie um Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der Einzelhandelsbetriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

- Für die gegenständliche Planung besteht gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Aus diesem Grund hat die Stadt bereits für das Aufstellungsverfahren einen Umweltbericht in die Begründung aufzunehmen. Dessen Inhalte gehen über die o.g. Auswirkungen hinaus. Eine Darstellung dieser Auswirkungen ist Bestandteil des als Teil B beinhalteten Umweltberichts.

MI Mischgebiet

In Abstimmung auf die bestehende Nutzung (Wohngebäude, Autohandel) sowie das geplante Bankgebäude wird der süd- / südöstliche Teil des Plangebietes als Mischgebiet festgesetzt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Bereich der vorhandenen Bebauung im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als „Gemischte Baufläche“ dargestellt ist. Daher ist ausschließlich im Gebiet des ehemaligen Bauhofes für den straßenseitigen südlichen Grundstücksbereich (siehe Abbildung S. 5) eine Änderung der Darstellung zugunsten einer gemischten Baufläche erforderlich.

Im übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die Untergliederung der Mischgebiete in MI 1 und MI 2 sich aus unterschiedlichen Festsetzungen (siehe Planzeichnung) und nicht aus der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung ergibt.

Die Klassifizierung als Mischgebiet resultiert daher aus der gesamt haften Betrachtung dieses Gebietes unter Berücksichtigung seiner vorhandenen und geplanten Nutzungen.

Die im Mischgebiet MI 1 geplante Anlage eines Bankgebäudes forciert die bislang überwiegend durch Wohnen geprägte Struktur des Mischgebietes durch eine weitere Gewerbenutzung. Bisher existiert nur ein innergebietlicher Gewerbebetrieb in Form eines Autohandels.

- 1.7** Zur Begrenzung einer im Mischgebiet bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² zulässigen Einzelhandelsnutzung wird die bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 1.7 aufgenommen. Danach sind selbständige Einzelhandelsbetriebe im Mischgebiet nur bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 400 m² zulässig. Diese Festsetzung soll gewährleisten, dass die im Planbereich anvisierte Einzelhandelsnutzung sich im wesentlichen auf das Sondergebiet „Einzelhandel“ konzentriert.

Hiervon ausgenommen ist auf der Grundlage von § 1 Abs. 9 BauNVO der bestehende Autohandel Hasporter Damm Nr. 124.

Dafür sprechen folgende städtebauliche Gründe:

1. Bei dem Autohandel Hasporter Damm Nr. 124 handelt es sich um einen bestehenden Einzelhandelsbetrieb (mit einer Verkaufsfläche von etwa 1.000 m²).
2. Generell sind im Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von max. 800 m² zulässig. Andernfalls ist die Festsetzung eines entsprechenden Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 BauGB erforderlich. Die o.g. Regelvermutungsgrenze greift dann jedoch nicht,

wenn Anhaltspunkte vorliegen, dass raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen auch bei einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m² (≙ in etwa 800 m² Verkaufsfläche) nicht vorliegen. Dieser Tatbestand ist aufgrund des Warenangebots eines Autohandels – Fahrzeuge mit hohem Flächenbedarf - hierbei gegeben.

Da es sich bei dem betreffenden Einzelhandelsbetrieb um einen bestehenden Betrieb handelt, dessen Einzelhandelsverkaufsfläche - wie o.a. - mischgebietsverträglich und somit städtebaulich und raumordnerisch vertretbar ist, gilt gemäß der bauplanungsrechtlichen Festsetzung Nr. 1.7 für den bestehenden Autohandel Hasporter Damm Nr. 124 die Verkaufsflächenbeschränkung auf max. 400 m² nicht.

Im Hinblick auf das nachgeordnete Baugenehmigungsverfahren ist explizite darauf hinzuweisen, dass gem. § 31 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans solche Ausnahmen zugelassen werden können, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind. Dies wird durch die Ausnahmeregelung für den betreffenden Autohandel sichergestellt.

3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, die Zulässigkeit deren Überschreitung sowie die Zahl der Vollgeschosse.

GRZ Für das Sondergebiet „Einzelhandel“ gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8. Diese Festsetzung ergibt sich in Anpassung an die geplanten baulichen Anlagen – Gebäudekomplex, vorge-lagerte Eingangsbereiche und Stellplätze sowie rückwärtige Rampenanlage. Zugleich soll durch die GRZ von 0,8 sichergestellt werden, dass eine Vollversiegelung des Grundstückes sich auf bauliche Nebenanlagen und Stellplätze konzentriert, die gemäß der bauplanungsrechtlichen Festsetzung Nr. 2 ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind.

In den Mischgebieten (MI 1 und MI 2) ist in Anpassung an die vorhandenen und geplanten baulichen Anlagen eine Grundflächenzahl von 0,6 (Höchstmaß) zulässig.

In Bezug auf die festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,8 im Sondergebiet „Einzelhandel“ bzw. 0,6 im Mischgebiet MI 1 ist zu berücksichtigen, dass die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen keine derartige Umsetzung ermöglichen. Das heißt, die hochbaulichen Anlagen haben sich in den Rahmen der festgesetzten Baugrenzen einzufügen. Die jeweiligen Grundflächenzahlen ergeben sich somit in Abstimmung auf die geplanten baulichen Anlagen, die sowohl die Gebäude als auch die Stellplätze mit ihren Zufahrtsbereichen bzw. interne Weg-flächen beinhaltet.

GFZ In den Mischgebieten (MI 1 und MI 2) gilt eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2. Diese Festsetzung resultiert aus den vorhandenen bzw. geplanten Gebäudeanlagen, der aus-gewiesenen Grundflächenzahl von 0,6 und der als Höchstmaß definierten Zahl der Vollge-schosse (II).

Zahl der Voll-ge-schos-se In Anpassung an die geplante Gebäudeanlage des Nahversorgungszentrums ist innerhalb des Sondergebietes „Einzelhandel“ ein Vollgeschoss (I) zulässig.

Innerhalb der Mischgebiete ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse (II) aus der Bebauungsstruk-tur der vorhandenen bzw. geplanten Gebäudeanlagen sowie in Abstimmung auf das Einfüge-gebot in das benachbarte Siedlungsgebiet.

Aufgrund vorhandener Gebäude (Am Stadion Nr. 35, 39 und 41), die im Grenzbereich zur Ausweisung dreier Vollgeschosse liegen, ist auf den Bestandsschutz dieser baulichen Anlagen hinzuweisen. Danach gilt die Festsetzung zweier Vollgeschosse für diese Gebäude nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Sonstige Umbauten sind i.d.R. als Ausnahme zulässig.

Zulässige Überschreitung Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden. Generell ist diese Überschreitung über das zulässige Maß (Grundflächenzahl von 0,8 = Kappungsgrenze) nur zulässig, wenn diese zusätzliche Bodenversiegelung mit wasserdurchlässigen Materialien erfolgt, die eine vollständige Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers gewährleisten.

Für das Sondergebiet „Einzelhandel“ ergibt sich die Überschreitung über die Kappungsgrenze zwingend aus der Nutzungsart des Grundstücks, die im Zusammenhang mit der ausgewiesenen Gesamtverkaufsfläche von 3.000 m² eine entsprechende Stellplatzanzahl einschließlich Zuwegungen erfordert (hier insgesamt 155 Stellplätze) und gleichermaßen die für den Anlieferungsverkehr erforderlichen Fahrbreiten und Wenderadien freihalten muss. Dies betrifft gleichermaßen das Grundstück des Mischgebietes MI 1 (geplantes Bankgebäude), das hinsichtlich seines Besucherverkehrs eine ausreichende Stellplatzanlage (hier 43 Stellplätze) vorzuhalten hat.

Entsprechend der vorhandenen Gebäudeanlagen und der Grundstücksnutzung ist das Grundstück des Autohandels (Hasporter Damm 124) nahezu vollflächig, sind die Grundstücke Am Stadion 35 bis 41 (Mehrfamilienhäuser) beinahe vollständig versiegelt. Die gewerbliche Nutzung eines Autohandels erfordert Außenstellflächen für die auszustellenden Fahrzeuge. Gleiches gilt für den Kfz-Service.

Die Grundstücksanlagen der Mehrfamilienhäuser Am Stadion 35 und 39 sind so ausgerichtet, dass im straßenseitigen Grundstücksbereich die Gebäude mit Zugangs- und Zufahrtsbereich und im rückwärtigen Bereich die Garagenhöfe angeordnet sind. Auch das Grundstück Am Stadion 41 weist mit seiner langen Zufahrt und dem Gebäude mit seitlichen Garagenhof eine adäquate Versiegelungssituation auf.

Die Überschreitung der Kappungsgrenze ergibt sich für diese Bereiche somit zwingend aus dem baulichen Bestand (Mehrfamilienhaus).

Unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes für die bestehende Bebauung (Autohandel, Mehrfamilienhäuser) werden die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO dargelegten Forderungen wirksam:

1. Die Überschreitung darf nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens haben ($\triangleq$ ausschließlich wasserdurchlässige Versiegelung) und
2. Die Einhaltung der Grenzen würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen. Auch dieser Tatbestand ist bei der gegenständigen Planung gegeben, da sämtliche versiegelte Flächen der Funktionsfähigkeit der Gebäudeanlagen (Nahversorgungszentrum, Bankgebäude, Autohandel, Mehrfamilienhäuser) dienen.

4. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

- SO** Im Bereich des Sondergebietes „Einzelhandel“ erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen nach der dem Gebäudegrundriss entsprechenden Form. Gemäß der Gebäudeausdehnung weist die überbaubare Grundstücksfläche eine Länge von etwa 145 m (gemessen in Gebäudemitte) und eine Tiefe von 38,5 m auf (siehe Planzeichnung). Die über die geplante Gebäudeanlage hinausgehende überbaubare Grundstücksfläche resultiert aus der erforderlichen Flexibilität im nachgeordneten Bauantragverfahrens. Im Hinblick auf die Ausbildung straßenseitiger Raumkanten verläuft die straßenseitige Baugrenze in einem Abstand von 1 m zur Grundstücksgrenze.
- MI 1** Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche im MI 1-Gebiet erfolgt straßenorientiert, sodass in Verbindung mit dem Nahversorgungszentrum die geplanten Gebäudeanlagen neue Raumkanten innerhalb des Hasporter Damms ausbilden können, die weitestgehend den ehemals bestehenden Baufluchten (Hasporter Damm 110 – 118) entsprechen. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass sich der Abstand von 1,5 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche aufgrund der beabsichtigen Verlegung des öffentlichen Gehweges ergibt (siehe hierzu auch Pkt. 8.1.1, Teil A der Begründung).
- MI 2** Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich am baulichen Bestand der im Gebiet vorhandenen Haupt- und Nebengebäude und berücksichtigt die erforderlichen Abstände zu den Verkehrsflächen (3 bzw. 5m) bzw. Grundstücksgrenzen (3 m).⁷ Die Einbeziehung der grenzseitig errichteten Garagenanlagen in die überbaubare Grundstücksfläche erfolgt in Abstimmung auf den Gebäudebestand und die benachbarte Stellplatzanlage des Nahversorgungszentrums.
- SO** Bei der nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen über 50 m zulässig (bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 3). Dabei gelten die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Diese für das Sondergebiet „Einzelhandel“ getroffene Festsetzung entspricht der geplanten Gebäudeanlage des Nahversorgungszentrums mit der Konzentration diverser Fachmärkte / Einzelhandelsbetriebe in einem Gebäudekomplex.
- MI** Die offene Bauweise (o) für die Mischgebiete MI 1 und MI 2 ergibt sich in Abstimmung auf die vorhandenen bzw. geplanten baulichen Anlagen innerhalb dieses Bereiches und trägt der Bebauungsstruktur des angrenzenden Siedlungsgebietes Rechnung.

⁷ In bezug auf die **Baugrenzenfestsetzung im straßenseitigen Bereich zum Hasporter Damm** ist auf folgendes hinzuweisen: Der Hasporter Damm ist eine der Hauptverbindungsstraßen zwischen der BAB A 28 und der Delmenhorster Innenstadt. Üblicherweise sind derartige Magistralen großzügig angelegt mit ausreichend Raum für alle die Straße frequentierenden Verkehrsarten (hier Bus-, Pkw- / Lkw-Verkehr, Radfahrer und Fußgänger) einschließlich möglicher Erweiterungen und für straßenbegleitende Baumreihen, die den Charakter des Stadteingangs betonen. Dieser großzügigen Situation soll die südlich des Gebäudes Hasporter Damm Nr. 118 im Abstand von 5 m festgesetzte Baugrenze Rechnung tragen. Nördlich der Einfahrt zum Gebäude Hasporter Damm 118A ist z.T. durch den Gebäudebestand auf beiden Straßenseiten eine räumliche Situation entstanden, die diese Großzügigkeit vermissen und kaum Platz für begrünte Vorgärten lässt. Die Festsetzung der Baugrenze im Abstand von 3 m zur bisherigen Straßenbegrenzungslinie in diesem Bereich entspricht daher dem baulichen Bestand und soll eine Gleichbehandlung beider Straßenseiten gewährleisten. Diese Gleichbehandlung gilt auch für den Bereich südlich des Gebäudes Hasporter Damm Nr. 118. Im Bebauungsplan ist für das gegenüberliegende Bankgebäude (Flurstück 168/1) eine straßenseitige Baugrenze von 5 m ausgewiesen. Dies ist im vorliegenden Plangebiet (Flurstücke 2/8 und 3/5) konsequent fortgesetzt. Damit wird einerseits darauf abgezielt, dem o.a. repräsentativen und großzügigen Charakter einer Magistrale zu entsprechen und andererseits eine dem Mischgebiet adäquate Vorgartengestaltung bzw. Eingangssituation zu ermöglichen.

5. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

In Bezug auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 1.1 bis 1.7 und 2 (vgl. hierzu Teil A Pkt. 2 und 3) Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes.

Im Rahmen der abweichenden Bauweise (a) weist die bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 3 die Zulässigkeit von Gebäudelängen über 50 m aus.

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 4.1 bis 4.4 beinhalten Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen (siehe hierzu die Aussagen unter Teil A, Pkt. 8.1.1).

Die bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 5 dient der Sicherstellung einer direkten Fuß- und Radwegeanbindung des Nahversorgungszentrums an die Straße „Am Stadion“ unter Berücksichtigung des benachbarten Bahnübergangs.

Entsprechend der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen sind im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Festsetzung Nr. 6.1 die in den zeichnerisch ausgewiesenen Lärmpegelbereichen III bis VII erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen benannt. Detaillierte Aussagen sind dem Umweltbericht, Pkt. 2.1, Teil B der Begründung (S.33) sowie dem als Anlage Nr. 4 beigefügten Schalltechnischen Gutachten zu entnehmen.

Zur Einhaltung der im Sondergebiet „Einzelhandel“ zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel (FSP) tags / nachts ist die bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 6.2 Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes (siehe hierzu den Umweltbericht, Pkt. 2.1, S.34, Teil B der Begründung).

Zur Umsetzung einer Wertstoffsammelfläche am gegenständigen Versorgungszentrum ist die bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 7 in den Bebauungsplan eingefügt (vgl. hierzu die Aussagen unter Pkt. 8.1.5, Teil A).

Zur Umsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und die damit verbundenen Anforderungen des § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 8.1 bis 8.4, 9 sowie 10 in den vorliegenden Bebauungsplan eingefügt (siehe hierzu Pkt. 8.2, Teil A und Teil B – Umweltbericht – der Begründung).

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung)

In Form bauordnungsrechtlicher Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung) sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB, in Verbindung mit §§ 56, 91, 97 und 98 NBauO, Festsetzungen zur Art und Zulässigkeit von Werbeanlagen, der Grundstückseinfriedung und zum Bußgeldtatbestand bei Ordnungswidrigkeiten getroffen.

Zur Vermeidung diverser dominanter Werbeträger, die aufgrund ihrer Signalwirkung und exponierten Stellung das Erscheinungsbild dieses Straßenraumes und den Verkehrsfluss negativ beeinflussen und damit die Bebauung und Bepflanzung in den Hintergrund treten lassen, gelten die nachfolgenden Festsetzungen zu den Werbeanlagen. Hier sei insbesondere auf die Zielsetzung der Planung zur städtebaulich geordneten Gestaltung dieses Stadteingangsbereiches hingewiesen.

- 1.1** Entsprechend der bauordnungsrechtlichen Festsetzung Nr. 1.1 sind Werbeanlagen unzulässig:
- auf dem Dachfirst,
 - auf öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie
 - an vom Straßenraum sichtbaren Einfriedungen.⁸
- Davon ausgenommen ist ausschließlich eine Gemeinschaftswerbeanlage des Nahversorgungszentrums in Form eines Pylons.
- Bei Flachdächern sind im Bereich der Attika Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.
- 1.2** Die Verwendung von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen ist unzulässig (bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 1.2).
- 2** Zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung gemäß § 15 NBauO ist in Verbindung mit § 56 NBauO entlang der westlichen Grenze des Flurstückes 1/3 der Flur 52, Gemarkung Delmenhorst (ehemaliges Bauhofgelände) als Abgrenzung zu den Bahnanlagen eine mindestens 1 m hohe Einfriedung ohne Öffnung herzustellen (bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 2).
- 3** Zur Belangung von Ordnungswidrigkeiten wird im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Festsetzung Nr. 3 darauf hingewiesen, dass ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (bauordnungsrechtliche Festsetzungen Nr. 1.1, 1.2 und / bzw. 2) zuwiderhandelt (§ 91 Abs. 3 NBauO). Gemäß § 91 Abs. 5 NBauO können die Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße geahndet werden.

7. Nachrichtliche Hinweise

Der nachrichtliche Hinweis Nr. 2.1 weist auf den Schutz der festgesetzten Bäume während der Baumaßnahmen im Kronentraufbereich hin.

Entsprechend der im Plangebiet geltenden Baumschutzsatzung der Stadt Delmenhorst ist der nachrichtliche Hinweis Nr. 2.2 in den vorliegenden Bebauungsplan eingefügt.

Zur Freihaltung des Sichtfeldes im Einmündungsbereich der Straße „Am Stadion“ in den „Hasporter Damm“ ist der nachrichtliche Hinweis Nr. 3 Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes.

Der nachrichtliche Hinweis Nr. 4 berücksichtigt mögliche Bodenfunde. Danach sind ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde, welche bei Bau- oder Erdarbeiten gemacht werden, gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz vom 22.03.1990 (Nds. GVBl. S. 101) dem Institut für Denkmalpflege, Oldenburg meldepflichtig (vgl. hierzu auch Pkt. 8.4, Teil A).

Entsprechend der im Plangebiet vermuteten Bombenblindgänger ist der nachrichtliche Hinweis Nr. 5 Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes (siehe Pkt. 8.1.5, Teil A).

Der nachrichtliche Hinweis Nr. 6 weist auf die Lage des Plangebietes innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Bremen hin (vgl. hierzu Pkt. 8.1.3, Teil A der Begründung).

⁸ Die im privaten Grundstücksbereich des Mischgebietes MI 1 zwischen vorderer Baugrenze und Hasporter Damm geplante Blockständeranlage ist zulässig.

8. Städtebauliche Belange

8.1 Infrastruktur

8.1.1 Verkehr / Erschließung

Bestandsaufnahme Das Plangebiet liegt nördlich des Kreuzungsbereiches der Straßen „Am Stadion“ und „Hasporter Damm“. Außerdem mündet unmittelbar östlich des Plangebietes die „Berliner Straße“ in den „Hasporter Damm“ und bildet damit einen wichtigen innerörtlichen Hauptverkehrsknotenpunkt. Entsprechend ihrer Verbindungsfunktion zwischen der BAB A 28 (Anschlussstelle Delmenhorst-Hasport) sowie dem Einkaufszentrum Zurbrüggen und der Friedrich-Ebert-Straße bildet der Hasporter Damm eine bedeutende kommunale Hauptverkehrsstraße. Mit einem Verkehrsaufkommen von 18.700 Kfz/d und einem Lkw-Anteil von 8,1 % weist der Hasporter Damm etwa die doppelte Verkehrsbelastung im Verhältnis zu den Straßen „Am Stadion“ und „Berliner Straße“ auf. Beide sind als wichtige innerörtliche Verkehrsstraßen klassifiziert mit Verbindungsfunktion innerhalb des Stadtteiles bzw. nach Stickgras.

Erschließung Die verkehrliche Erschließung des Nahversorgungszentrums erfolgt über zwei separate Zufahrten zum östlich angrenzenden „Hasporter Damm“. Dazu sind im Rahmen einer gemeinsamen Erschließung⁹ von Versorgungszentrum und benachbarter Bankfiliale (MI 1-Gebiet) direkt nördlich des Mischgebietes MI 1 die Zu- / Ausfahrt für den Kundenverkehr sowie die Zufahrt für den Anlieferungsverkehr vorgesehen. An der nördlichen Seite des Nahversorgungszentrums ist die Ausfahrt für den Lieferverkehr angeordnet. Zur Straße „Am Stadion“ ist innerhalb der im südwestlichen Eckbereich ausgewiesenen privaten Grünfläche die Anlage eines Geh- und Radweges zwingend festgesetzt (bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 5).

Diese Erschließung ist Ergebnis der verkehrstechnischen Untersuchung der Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover (siehe hierzu die Aussagen in Teil B, Pkt. 2.1 und Anlage Nr. 2).

Entsprechend dieser Verkehrsuntersuchung sind im Rahmen der Umsetzung der Planung (Nahversorgungszentrum und Bankfiliale) folgende verkehrsbauliche Maßnahmen zu realisieren:

1. zweistreifiger Ausbau der Parkplatzausfahrt am Hasporter Damm zur Vermeidung langer Rückstaus auf dem Parkplatz
2. Ausbildung einer Linksabbiegespur auf dem Hasporter Damm für den Verkehr aus Richtung Süden
3. alternative Errichtung einer Fußgänger-Lichtsignalanlage nördlich der Parkplatzzufahrt oder Vollsignalisierung des Knotenpunktes Parkplatzzufahrt / Hasporter Damm. Bei einer Vollsignalisierung ist an der Fridthof-Nansen-Straße durch ein Vorsignal in Verbindung mit einer Wartelinie der Verkehrsfluss des Linksabbiegers der Fridthof-Nansen-Straße sicherzustellen.

Die unter Pkt. 3 genannten Maßnahmen resultieren aus der Untersuchung zur Leistungsfähigkeit der Parkplatzzufahrt mit dem Ergebnis, dass das Linksabbiegen in den Hasporter Damm ohne Lichtsignalanlage insbesondere in der nachmittäglichen Hauptverkehrszeit zu langen Wartezeiten führt. Durch die sich bei längeren Wartezeiten erhöhende Risikobereitschaft der Verkehrsteilnehmer und die aus der zweistreifigen Anordnung der Ausfahrten resultierenden Sicht-

⁹ Zwischen den Planungsbeteiligten gibt es eine Vereinbarung über einen Zu- und Abfahrtsbereich. Eine – wie angeregt – eindeutige Festsetzung dieses gemeinsamen Ein- und Ausfahrtsbereiches zum Hasporter Damm zwingt zum genauen Nachvollzug im Rahmen der Planungsumsetzung und greift dem eigentlichen Bauantragsverfahren vor. Eine derart lagegenaue Festsetzung verhindert die ggf. erforderliche Flexibilität bei notwendigen Änderungen im Rahmen des Bauantrages. Aufgrund fehlenden Erfordernisses wird daher auf eine Festsetzung des gemeinsamen Ein- und Ausfahrtsbereiches verzichtet.

behinderungen (insbesondere auf den bevorrechtigten Fußgänger- und Radfahrverkehr des Hasporter Damms) kann nur im Rahmen der o.g. Maßnahmen eine ausreichende Verkehrsqualität und –sicherheit gewährleistet werden (siehe hierzu auch die Aussagen unter Pkt. 5 der Anlage Nr. 2).

Im Hinblick auf den bestehenden Ausbaustandard des Hasporter Damms und die gegebenen Platzverhältnisse (Straßenraumbreite und –querschnitt) ist eine Umsetzung der o.g. Maßnahmen unkritisch.

Im Zusammenhang mit der Installation der Fußgängerlichtsignalanlage ist darauf zu achten, dass der nördlich der Fridthof-Nansen-Straße z.Zt. noch bestehende Fußgängerüberweg dann entbehrlich und sowohl die Fahrbahnmarkierungen als auch die Verkehrszeichen entsprechend zu entfernen sind. Außerdem ist beim Bau der Fußgängerlichtsignalanlage aus Gründen der Leistungsfähigkeit und der Verkehrssicherheit der Fußgänger darauf zu achten, dass die Radfahrer in die Signalisierung einbezogen werden. Dies gilt für den ein- und auswärtigen Radverkehr.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass im Bereich Fridthof-Nansen-Straße/Hasporter Damm auf die Sicherheit der Kinder geachtet werden muss. Da in dem Wohngebiet Fridthof-Nansen-Straße viele Kinder wohnen, ist davon auszugehen, dass mit der Erschließung von Einzelhandelsflächen, verstärkt Kinder den viel befahrenen Hasporter Damm überqueren werden. Die Installation einer angemessenen Fußgängerlichtsignalanlage mit kurzer Wartezeit für Fußgänger ist daher zwingend erforderlich.

Zur Umsetzung eines Längsparkstreifens vor dem Grundstück des Mischgebietes MI 1 ist eine Verlagerung des öffentlichen Gehweges in diesem Bereich erforderlich. Daher wird ein etwa 1,5 m breiter Streifen entlang der südöstlichen Grenze des Flurstückes 1/3 (etwa parallel zum Mischgebiet MI 1) als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt (Teil des Hasporter Damms).

Das Plangebiet ist über die innerstädtische Hauptverkehrsstraße „Hasporter Damm“ direkt an das **überörtliche Verkehrsnetz** - BAB A 28 – angebunden. Die A 28 verbindet Delmenhorst mit Oldenburg und Leer und bildet den direkten Anschluss an die B 75 (Bremen) bzw. die B 322. Die Bundesstraße 322 stellt sowohl die Verbindung zur A 1 als auch zur B 6 (Brinkum / Nienburg) her.

Anbindungen an den Öffentlichen Personennahverkehr bestehen durch das Tageslinien-netz der Delbus GmbH (Linie 204, Mo – Sa zweimal stündlich) und das Freizeitliniennetz (Linien 216 und N24) zur Delmenhorster Innenstadt (ZOB). Zusätzlich verkehren die Regionalbuslinien 229 (DHE) und 238 (WEB) 2-3 mal täglich in Richtung Harpstedt bzw. nach Bremen Se-baldsbrück. Die nächstgelegenen Haltestellen dieser Buslinien „Amundsenstraße“ (stadtein-bzw. auswärts) liegen innerhalb des Plangebietes am Hasporter Damm etwa in Höhe der Ein-mündung der Fridthof-Nansen-Straße.

Stellplätze

Entsprechend § 47 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) müssen im privaten Bereich Ein-stellplätze in solcher Anzahl und Größe zur Verfügung stehen, dass sie die vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und Besucher der baulichen Anlagen auf-nehmen können.

MI 2 Auf den bebauten Grundstücken (MI 2) sind ausreichend Stellplätze vorhanden.

SO/MI1 Gemäß der vorliegenden Hochbauplanung sind für die Anlage des Nahversorgungszentrums etwa 155 Stellplätze und für die Bankfiliale (Mischgebiet MI 1) etwa 43 Stellplätze vorgesehen. Im Hinblick auf vergleichbare Einkaufszentren / Einrichtungen ist diese vorgesehene Stellplatzkapazität als ausreichend zu werten.

Der Nachweis über die erforderlichen Stellplätze wird im Rahmen des Bauantrages erbracht.

Bis auf die den Gebäude vorgelagerten bzw. seitlichen Stellplatzreihen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Sondergebietes „Einzelhandel“ und des Mischgebietes MI 1 liegen, sind die übrigen Stellplätze dieser Gebiete ausschließlich in den festgesetzten und zeichnerisch ausgewiesenen „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung: Stellplätze (St)“ zulässig (bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 4.2).

Die Gliederung der Stellplatzfläche - ein standortheimischer Laubbaum je 8 Stellplätze - ist entsprechend der bauplanungsrechtlichen Festsetzung Nr. 4.4 vorzunehmen. Dabei ist je Baumpflanzung ein mindestens 3 m² große Pflanzbeet anzulegen und mit Bodendeckern (z.B. Kriechmispel, Spierstrauch u.a.) zu bepflanzen. Diese Festsetzung gewährleistet eine Unterbrechung der großflächigen Stellplatzbereiche mit dem Ziel einer Begrünung und Untergliederung.

Zum Erhalt der landschaftsprägenden Baumreihe sind innerhalb des Sondergebietes „Einzelhandel“ im Kronentraufbereich der grenzseitig zum Mischgebiet MI 2 festgesetzten Laubbäume (siehe Planzeichnung) für die Anlage von Stellplätzen ausschließlich Rasengittersteine zu verwenden (bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 4.3).¹⁰

Garagen / Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straße „Am Stadion“ und des „Hasporter Damm“ sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig (bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 4.1). Mit diesem Ausschluss wird ein gegliederter und geordneter Straßenraum erzielt.

8.1.2 Bahnanlagen

Am nord- und südwestlichen Geltungsbereichsrand befinden sich die Bahnübergänge „Hasporter Damm“ und „Am Stadion“ der Strecke Delmenhorst – Harpstedt. Diese Bahnübergänge sind durch Lichtzeichenanlagen (Am Stadion) bzw. durch Lichtzeichenanlagen mit Halbschranken (Hasporter Damm) technisch gesichert. Aufgrund dessen ist nach Aussage der LEA die Freihaltung von Sichtflächen im Bereich beider Bahnübergänge nicht erforderlich.

Gemäß der **Stellungnahme der LEA Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH** dürfen die am Hasporter Damm vorgesehenen Einmündungen der Zu- / Ausfahrten für den Kunden- und Lieferverkehr des Nahversorgungszentrums zu keiner Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit im Bereich des Bahnübergangs „Hasporter Damm“ führen.

¹⁰ Ein entsprechend der Kronentraufbereiche gewahrter Abstand der Stellplätze zu den Laubbäumen würde eine Reduzierung von etwa 20 Stellplätzen bedeuten. Diese signifikante Einschränkung der Stellplatzanzahl ist zum Erhalt weit herabhängender Kronen nicht hinnehmbar. Zur Vermeidung der Schädigung des Wurzelwerkes ist die in diesem Bereich festgesetzte private Grünfläche von 1,5 auf 2,5 m verbreitert. Die Verwendung von Rasengittersteinen für die Anlage der Stellplätze im Kronentraufbereich gewährleistet auch weiterhin die erforderliche Nährstoffversorgung der Laubbäume. Herabhängende Kronen sind entsprechend zurückzuschneiden.

Im Hinblick auf die im Einmündungsbereich der Fridthof-Nansen-Straße vorgesehene Fußgänger-Lichtsignalanlage bzw. Vollsignalisierung wird darauf hingewiesen, dass dieser Abstand von etwa 80 m aus eisenbahntechnischer Sicht gerade noch als ausreichend angesehen wird (Gefahr des Rückstaus von Fahrzeugen bis in den Bahnübergangsbereich). Dabei sollte eine Verringerung dieses Abstandes zum Bahnübergang unbedingt vermieden werden, da ansonsten ggf. weitere, kostenintensive Maßnahmen an der Bahnübergangssicherungstechnik notwendig werden, wie z.B. die Herstellung einer technischen Abhängigkeit zwischen der Bahnübergangssicherungsanlage und der Straßenverkehrssignalanlage.

Zur rechtzeitigen und sicheren Erkennung des Lichtzeichens der technischen Bahnübergangssicherungsstelle „Am Stadion“ für Radfahrer ist in die bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 5 folgender Passus aufgenommen: „Dabei muss die Einmündung des Geh- und Radweges in die Verkehrsfläche „Am Stadion“ einen Mindestabstand von 5 m zu dem betreffenden Lichtzeichen der technischen Bahnübergangssicherungsanlage „Am Stadion“ aufweisen.“

Anderenfalls wird nach Aussage der LEA die Installation eines zusätzlichen Lichtzeichens (Seitenoptik) erforderlich.¹¹

Zur Verhinderung des unbefugten Überschreitens der Bahnanlagen ist gemäß § 15 NBauO in Verbindung mit § 56 NBauO die bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 2 aufgenommen, wonach entlang der westlichen Grenze des Flurstückes 1/3 der Flur 52, Gemarkung Delmenhorst als Abgrenzung zu den Bahnanlagen eine mindestens 1 m hohe Einfriedung ohne Öffnung herzustellen ist. Damit ist gewährleistet, dass die Fußgänger die beiden technisch gesicherten Bahnübergänge zur Überquerung der Bahnstrecke nutzen.

8.1.3 Luftverkehr

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Bremen. Danach wird zur Erteilung einer Baugenehmigung die Zustimmung der Luftfahrtbehörde beim Senator für Wirtschaft und Häfen dann erforderlich, wenn Bauwerke die vorlagepflichtige Höhe von 97,5 m ü. NN überschreiten (nachrichtlicher Hinweis Nr. 6).

Gemäß der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse (I bzw. II) sowie in Abstimmung auf die geplanten und vorhandenen baulichen Anlagen ist von keiner Überschreitung der vorlagepflichtigen Höhe auszugehen. Entsprechend weist die **Freie Hansestadt Bremen – Der Senator für Wirtschaft und Häfen – Luftfahrtbehörde** – in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass luftverkehrsrechtliche Belange durch die gegenständliche Planung nicht berührt werden.

8.1.4 Spielplatz

Nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze (NSpPG) sind gemäß § 2 Abs. 2 Spielplätze für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren anzulegen, wenn in einem Bebauungsplan Baugebiete festgesetzt werden, in denen Wohnungen allgemein zulässig sind. Der gesetzlich geforderte Umfang beträgt mindestens 2 % der zulässigen Geschossfläche im Spielplatzbereich, in denen Wohnungen allgemein zulässig sind, mindestens jedoch 300 m² (§ 3 Abs. 2 NSpPG).

¹¹ In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der am südlichen Rand der privaten Grünfläche zum Erhalt festgesetzten Hecke ein Abstand der Einmündung des Geh- und Radweges zum Lichtzeichen des Bahnüberganges „Am Stadion“ von mindestens 10 m gegeben ist. Aus Sicherheitsgründen wurde dennoch der geforderte Mindestabstand von 5 m in die betreffende Festsetzung aufgenommen.

Demnach ergibt sich für die Größe des Kinderspielplatzes folgende Bedarfsermittlung:

1.	Mischgebiete (MI 1 und MI 2) GFZ 1,2	10.458 m ²
2.	Zulässige Geschossfläche MI (10.458 m ² x 1,2)	12.549,60 m ²
3.	Anzurechnende Geschossfläche für die Wohn- nutzung (50 % des MI) 50 % x 12.549,60 m ²	6.274,80 m ²
3.	Kinderspielplatzbedarf 2. v. H. von 6.274,80 m ²	125,50 m ²
4.	Kinderspielplatzbedarf in ha (rd.)	0,013 ha

Aufgrund der überwiegenden Planung im Bestand, d.h. mit Ausnahme des Mischgebietes MI 1 handelt es sich bei dem übrigen Mischgebiet um weitestgehend bebaute Grundstücke, und der deutlich unter dem Bedarf nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz (NSpPG) liegenden Mindestgröße eines Spielplatzes von 300 m² wird auf eine separate Ausweisung eines Kinderspielplatzes innerhalb des Planbereiches verzichtet, zumal an der Straße „Am Stadion“ und am „Hakenweg“ Spielplätze mit bestehender Reservekapazität vorhanden sind. Im Hinblick auf die schlechte Erreichbarkeit des Spielplatzes „Hakenweg“ wird für den vorliegenden Planbereich der naheliegende Spielplatz „Am Stadion“ angesetzt mit einer Größe von ca. 2.360 m² Nettospielplatzfläche.

Gemäß § 2 Abs. 2 NSpPG müssen Spielplätze von allen Grundstücken in dem Bereich für den sie bestimmt sind (Spielplatzbereich) auf einem Weg von nicht mehr als 400 m erreicht werden können. Die größte Entfernung zwischen dem Spielplatz „Am Stadion“ und dem entferntesten Grundstück beträgt ca. 300 m.

8.1.5 Ver- und Entsorgung

- Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt unter Berücksichtigung der gesetzlichen Regelungen durch Anschluss an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

Oberflächenentwässerung

Die im Zuge der Altlastenuntersuchung erfolgten Messungen haben für den Bereich des ehemaligen Bauhofgeländes einen hohen Grundwasserstand ergeben. Aufgrund des geringen Höhenunterschiedes zwischen dem Hasporter Damm und dem gegenständigen Plangebiet ist von keiner nennenswerten Geländeaufhöhung auszugehen und somit eine ausreichende Versickerung weitestgehend auszuschließen.

Aus diesem Grund erfolgt die Ableitung des Regenwassers verzögert / reguliert in das vorhandene Kanalnetz mit vorheriger Rückhaltung auf dem Gelände des Sondergebietes „Einzelhandel“ / Mischgebietes MI 1 in Form eines Rückstaukanals.

Das Mischgebiet MI 2 ist bereits weitestgehend bebaut.

Eine Beibehaltung der, die Oberflächenentwässerung des Grundstücks Hasporter Damm 118A gewährleistenden, privaten Grundstücksentwässerungsanlage (Grüppe entlang der nordwestlichen Grenze der Flurstücke 2/9 und 2/7) würde aufgrund ihrer Lage auf überwiegend Nachbargrundstücken – Hasporter Damm 118 sowie dem ehemaligen Bauhofgelände - und dem Er-

fordernis eines ausreichend breiten Unterhaltungstreifens (ca. 3 m) zu einer signifikanten Einschränkung der baulichen Entwicklung für die angrenzenden Grundstücke (Wegfall von Stellplätzen, Einschränkungen der überbaubaren Grundstücksflächen, Verhinderung von Sichtschutzpflanzungen) führen. Aus diesem Grund wird die Entwässerung des Grundstückes Hasporter Damm 118A neu beordnet. Es erfolgt ein gesonderter Anschluss dieses Grundstückes an den Niederschlagswasser-Kanal im Hasporter Damm. Die bisherige Entwässerungsanlage (offener Grenzgraben) wird somit nicht mehr benötigt.

Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes ist daher sichergestellt.

Abwasserbeseitigung

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über das vorhandene Kanalnetz. Der im Hasporter Damm vorhandene Schmutzwasserkanal ist ausreichend bemessen, das im unbebauten Planbereich anfallende Abwasser aufzunehmen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz der EWE AG sicherzustellen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der südliche Teil des Plangebietes bereits bebaut ist.

Die am Hasporter Damm am nordwestlichen Rand des Mischgebietes MI 1 befindliche Trafostation EWE 05777 entfällt an diesem Standort. Der künftige Standort ist bislang noch nicht geklärt, so dass im Rahmen der gegenständlichen Planung keine Fläche für Versorgungsanlagen (Strom) ausgewiesen wird. Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas u.a. dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Erforderliche Abstände ergeben sich somit im Rahmen der konkreten Standortfestlegung im Zuge der Umsetzung der Planung.

Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wird gemäß Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) und im Einvernehmen mit dem zuständigen Stadtbrandmeister sichergestellt.

Entsprechende Richtwerte ergeben sich aus dem o.g. Arbeitsblatt. Dabei darf der Netzdruck bei geöffneten Hydranten nicht unter 1,5 bar abfallen. Außerdem muss die Löschwasserversorgung über mindestens 2 Stunden gesichert sein.

Hinweis: Die Stadt Delmenhorst verfügt über **keine eigenen Löschwasserentnahmestellen**, die für die Feuerwehr für Objekte innerhalb des Bebauungsplans in angemessener Entfernung erreichbar wären.

Aus dem Trinkwasserrohrleitungsnetz der Stadtwerke Delmenhorst wären 1 Unterflurhydrant und 1 Überflurhydrant als Löschwasserentnahmeeinrichtung nutzbar. Messergebnisse von den Stadtwerken Delmenhorst über die zur Verfügung stehende Löschwassermenge (bei entsprechenden Druckverhältnissen) liegen nicht vor. Entsprechend der vorhandenen Leitungsdurchmesser (DN 200) aus 2 Ringleitungssystemen müsste die Wasserfördermenge von 3.200 l/min aus dem Trinkwasserrohrleitungsnetz bereitgestellt werden können.

Lässt sich die Löschwasserversorgung nicht aus dem Trinkwasserrohrleitungsnetz sicherstellen, müssen geeignete Ersatzmaßnahmen im Einvernehmen mit der Feuerwehr geplant werden.

Altlasten

Gemäß der gutachterlichen Stellungnahme zu den Boden- und Gebäudesubstanzuntersuchungen des Geologischen Büros Reitz, Ganderkesee, ist eine Sanierung des Geländes im eigentlichen Sinne nicht erforderlich. Sie beschränkt sich bei der Flächenaufbereitung auf die entsprechende Entsorgung der Auffüllungsmaterialien, Teerdecken und verunreinigten Gebäudeteile.

Die vom Ingenieur- und Sachverständigenbüro Rubach und Partner, Cloppenburg, durchgeführte orientierende Altlasten- und Baugrunderkundung auf dem ehemaligen Bauhofgelände ergab keinen Handlungsbedarf zur Sanierung oder Sicherung der angetroffenen Belastungen. Bei Erdarbeiten ist mit stellenweise belastetem Bodenmaterial zu rechnen, das entsprechend den Anforderungen des Abfallrechts zu entsorgen ist. Dabei wird im Bauhofbereich Material anfallen, das ggf. nicht zur Verwertung geeignet und daher ordnungsgemäß zu entsorgen ist. Zur Vermeidung unnötiger Verwertungs- und Beseitigungskosten wird eine fachgutachterliche Begleitung der Erdarbeiten angeraten.

Kriegseinwirkungen

Die von Seiten der Zentralen Polizeidirektion, Kampfmittelbeseitigung Hannover, ausgewerteten alliierten Luftbilder zeigen Bodenverfärbungen / Kriegseinwirkungen im Planungs-, Grundstücks- und Trassenbereich. Daher ist davon auszugehen, dass innerhalb dieser Flächen noch Bombenblindgänger vorhanden sein können.

Entsprechend dieser Stellungnahme ist der als Bombardierungsfläche gekennzeichnete Bereich, der sich auf einen Großteil des Sondergebietes „Einzelhandel“ erstreckt, im Bebauungsplan als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ ausgewiesen. Außerdem ist entsprechend des nachrichtlichen Hinweises Nr. 5 für den gekennzeichneten Bereich aus Sicherheitsgründen eine Oberflächensondierung vorzunehmen.

Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass, sollten bei der Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, umgehend das Dezernat 23 – Kampfmittelbeseitigung – der Zentralen Polizeidirektion Hannover zu benachrichtigen ist.

Fläche für die Abfallentsorgung (Wertstoffsammlung)

Zur Umsetzung einer entsprechenden Nahentsorgung in Form der getrennten Sammlung von Altglas und Altpapier, die sowohl von privaten Haushalten als auch vom Mittel- und Kleingewerbe, Dienstleistungsunternehmen genutzt wird und sich am vorliegenden Standort aufgrund der geplanten Konzentration von Einzelhandelsbetrieben / Fachmärkten zwangsläufig ergibt, ist die bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 7 Bestandteil des Bebauungsplanes.

Danach ist in einem Bereich von 20 x 20 m zwischen südlicher Gebäudekante des Nahversorgungszentrums und westlicher Plangebietsgrenze eine 6 x 5 m große Fläche zur Wertstoffsammlung anzulegen. Diese ausschließlich textliche Festsetzung in einem 20 x 20 m großen Areal im rückwärtigen Grundstücksbereich ermöglicht im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren eine ausreichende Flexibilität der Anordnung des Wertstoffsammelplatzes in Abstimmung auf die Stellplatzanlagen.

8.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Gesetzliche Grundlagen

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. In § 1a BauGB werden als umweltschützende Belange in der Abwägung insbesondere folgende genannt:

- der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden,
- die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen,
- die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz,
- die Aussagen der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), sofern im Bebauungsplanverfahren die planungsrechtliche Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet werden soll,
- die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung und
- der Europäischen Vogelschutzgebiete, sofern diese erheblich beeinträchtigt werden können.

EAG Bau

Entsprechend des Mustereinführungserlasses zum Gesetz zur Anpassung des BauGB an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) ist gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1, § 2a (Umweltprüfung) grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren, die nach dem 20. Juli 2004 aufgestellt werden, eine **förmliche Umweltprüfung** eingeführt. Hierzu ist ein Umweltbericht zu fertigen. Dessen Inhalte ergeben sich aus den in der Anlage zum BauGB aufgeführten Angaben.

UVPG Gemäß der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben – Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist das geplante Vorhaben unter Nr. 18.8 in Verbindung mit Nr. 18.6.1 Bau eines Einkaufszentrums ... mit einer zulässigen Geschossfläche von 5.000 m² oder mehr einzuordnen.

Entsprechend der für das geplante Sondergebiet „Einzelhandel“ zulässigen Geschossfläche von (maximal) 8.456 m²¹² und einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 3.000 m² ist die unter Nr. 18.6.1 der Anlage 1 UVPG bezifferte Größenordnung überschritten, sodass für das gegenständliche Bauvorhaben im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist. Der als Teil B einen gesonderten Teil der Begründung bildende Umweltbericht enthält sowohl die in der Anlage zum BauGB enthaltenen, als auch zusätzlich vorhaben spezifische Angaben.

Die **Eingriffsregelung** ist Bestandteil des Fachbeitrages Eingriffsregelung (siehe hierzu die Anlage Nr. 1).

Zur Vermeidung einer Wiederholung wird an dieser Stelle auf die übliche Darstellung der Eingriffsfolgen auf die einzelnen Schutzgüter, der Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen verzichtet und erst im nachfolgenden Umweltbericht (Teil B der Begründung) abgehandelt. Vorab werden ausschließlich die wesentlichsten Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft dargestellt:

¹² Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die überbaubare Grundstücksfläche eine Geschossfläche von maximal rd. 5.600 m² erlaubt und es sich somit bei dem o.g. Wert um eine theoretische Zahl handelt, die Stellplätze und weitere bauliche Außenanlagen einschließt.

Wesentliche Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Aufgrund der Forderung der Einzelhändler zur freien Sicht auf das Nahversorgungszentrum kann die am Hasporter Damm grenzseitig zum öffentlichen Gehweg befindliche Laubgehölzhecke nicht erhalten werden. Gleiches gilt für die zur Bahnseite im Bereich der geplanten Stellplätze des Sondergebietes „Einzelhandel“ vorhandene Hecke sowie mehrere innerhalb der geplanten Gebäudeanlage befindlichen Laubbäume.

Dem entgegen ist der landschaftsprägende Gehölzbestand im Grenzbereich zum Mischgebiet 2 als zu erhalten festgesetzt (zeichnerisch und textlich) und durch ergänzende Laubgehölzhecken in Verbindung mit Baumreihen nach Nordosten (im Bereich des MI 2) bzw. Südwesten fortgeführt. Entsprechend des Pflanzabstandes von 5 m für Laubbäume bzw. 1 m für Sträucher entsteht eine grüne Barriere zwischen den Privatgrundstücken (MI 2) und der verkehrsfrequentierten Stellplatzanlage des Nahversorgungszentrums / des Mischgebietes MI 1. Im Rahmen dieser Baumpflanzungen können sämtliche im Plangebiet zu beseitigende Bäume ersetzt werden.

Aufgrund des Erfordernisses der Anlage von ca. 155 Stellplätzen für das Nahversorgungszentrum ist ein den Kronentraufbereich der Laubbäume umfassender Abstand der Stellplätze nicht umsetzbar. Dem entsprechend sind die weit herabhängenden Kronen zurückzuschneiden. Außerdem wurde die grenzseitig festgesetzte private Grünfläche von 1,5 auf 2,5 m verbreitert und die Herrichtung der im Kronentraufbereich befindlichen Stellplätze mit Rasengittersteinen zwingend vorgeschrieben. Damit ist die erforderliche Nährstoffzufuhr der Laubbäume sichergestellt. Die am südwestlichen Plangebietsrand befindliche Restparzelle dient als Geh- und Radweganbindung zur Straße „Am Stadion“ und ermöglicht eine – wenn auch begrenzte – Eingrünung mit Obstbäumen und den Erhalt grenzseitig vorhandener Heckenstrukturen. Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität dieser kleinflächigen Parkanlage sollte über das Aufstellen von Bänken nachgedacht werden, da sich hier ein Ruheraum im städtischen Siedlungsgebiet entwickeln könnte.

Aufgrund der angestrebten Nutzung als Sondergebiet „Einzelhandel“ mit fast vollständiger Bodenversiegelung ist eine interne Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt nur in geringem Umfang möglich. Eine Vollkompensation wird daher auf der externen Ausgleichsfläche (Flurstück 18/1 der Flur 5, Gemarkung Klein Henstedt der Gemeinde Prinzhöfte, Landkreis Oldenburg – siehe bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 9) erzielt (siehe hierzu auch Teil B, Pkt. 2.3, letzter Absatz S. 45).

8.3 Belange der Wasserwirtschaft

Mit Ausnahme einer Gruppe sind innerhalb des Plangebietes keine Gewässer vorhanden. Diese verläuft entlang der südöstlichen Grenze des ehemaligen Bauhofgeländes vom Hasporter Damm bis in Höhe der Garagenanlage des Wohnhauses Hasporter Damm Nr. 118A. Sie ist teilweise von Hecken bestanden und dient entsprechend ihrer kleinflächigen Ausprägung ausschließlich der Oberflächenentwässerung des Grundstückes Hasporter Damm 118A (genehmigte private Grundstücksentwässerungsanlage).

Zur Umsetzung eines erforderlichen Sichtschutzes zwischen Stellplatzflächen und Wohngrundstücken ergibt sich zwingend die Festsetzung grenzseitiger Sichtschutzpflanzungen (Baum-Strauch-Hecken), die einer Erhaltung der Gruppe widersprechen. Im Zusammenhang mit der notwendigen Gewässerunterhaltung (Freihaltung von Räumstreifen) und der Einschränkungen der baulichen Entwicklung in den angrenzenden Grundstücksbereichen (SO, MI 1 und MI 2) wird zukünftig in Abstimmung mit den Stadtwerken die Oberflächenentwässerung des Grundstückes Hasporter Damm 118A über einen festen Kanalanschluss gewährleistet.

8.4 Denkmalpflege

Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Institut für Denkmalpflege, Oldenburg, unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

Diese Ausführungen sind als nachrichtlicher Hinweis Nr. 4 Bestandteil der Planzeichnung.

8.5 Belange der Landwirtschaft

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes mit ausschließlich bebauten (Wohngebäude, Autohandel) bzw. brachliegenden Flächen (ehemaliges Bauhofgelände) werden Belange der Landwirtschaft durch die vorliegende Planung nicht berührt.

8.6 Belange des Immissionsschutzes

Aufgrund der für die vorliegende Planung erforderlichen Umweltverträglichkeitsprüfung ist im Rahmen des Umweltberichtes (Teil B der Begründung) eine detaillierte Auseinandersetzung mit den Auswirkungen der Planung im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erforderlich. Zur Vermeidung einer Wiederholung wird daher an dieser Stelle auf die Aussagen unter Teil B, Pkt. 2.1, S. 35 – 38 verwiesen.

TEIL B: Umweltbericht

Der gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB geforderte und in Verbindung mit der Anlage nach § 247 BauGB inhaltlich definierte Umweltbericht dokumentiert die grundsätzliche Verpflichtung jeder nach dem 20. Juli 2004 aufgestellten Bauleitplanung zu einer förmlichen Umweltprüfung. Damit soll den Belangen des Umweltschutzes entsprechend der gültigen EU-Richtlinien hinreichend Rechnung getragen werden.

Im übrigen ergibt sich für das gegenständliche Einzelhandelsvorhaben (Nahversorgungszentrum) gemäß § 3b Abs. 1 UVPG die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung aufgrund seiner über der Regelgrenze von 5.000 m² liegenden zulässigen Geschossfläche von 8.456 m².

1. Einleitung**1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wesentlichen Ziele der Planung****Zielsetzung der Planung, Angaben zum Standort**

Die Stadt Delmenhorst beabsichtigt, das brachliegende Bauhofgelände am Hasporter Damm einer Bebauung als Nahversorgungszentrum zuzuführen. Entsprechend seiner zentralen Lage innerhalb des Stadtteiles Düsternort mit der Konzentration von Wohn- und teilweise gewerblicher Nutzung bietet sich der vorliegende Standort für eine entsprechende Einzelhandelsnutzung förmlich an, zumal der Hasporter Damm eine leistungsfähige Verkehrsanbindung (Hauptverkehrsstraße) darstellt. Die am Standort vorhandenen Bushaltestellen forcieren die Lagegunst des Nahversorgungszentrums im Hinblick auf seine Erreichbarkeit für den nicht motorisierten Verkehr.

Im Zuge der Planung ist die Einbeziehung der im südlichen Bereich vorhandenen gemischten Bebauung geplant mit der Ergänzung durch eine dem Nahversorgungszentrum benachbarten Bankfiliale.

Die dreieckförmige Plangebietsfläche ist vollständig von Verkehrstrassen (Bahnlinie, Straßen Hasporter Damm und Am Stadion) umgeben und weist im Zusammenhang mit dem westlich befindlichen Stadion Düsternort bereits eine entsprechende Vorprägung auf (bestehende Emissionsquellen). Der hochstämmige und dichte Laubbaumbestand im Bereich des Stadions und an der Nordostseite des Hasporter Damms bilden eine landschaftsprägende grüne Silhouette, die durch den Erhalt bestehender Gehölzstrukturen und ihrer Ergänzung eine Fortsetzung im Plangebiet erfährt.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Das gegenständliche Nahversorgungszentrum stellt eine räumlich konzentrierte Subsumtion diverser Fachmärkte dar, die als separate Verkaufseinrichtungen in einer baulichen Anlage – sozusagen unter einem Dach – zusammengefasst sind. Dabei handelt es sich sowohl um großflächige (Lebensmittel-Discounter) als auch um mittel- (Getränke-, Heimtierbedarf-Fachmarkt, Mode- und Drogeriemarkt) und kleinflächige Betriebe / Geschäfte (Bäckerei, Fleischerei, Tabak / Zeitschriften). Ein Teil dieser Einzelhandelsbetriebe ist am Hasporter Damm bereits ansässig und plant eine Umsiedlung in das gegenständliche Nahversorgungszentrum. Gleiches gilt für die Zweigstelle der LzO, die nördlich des Bahnüberganges Hasporter Damm befindlich ist und innerhalb des Mischgebietes MI 1 angesiedelt werden soll.

Mit Ausnahme der Bankfiliale und der kleinflächigen Ladengeschäfte (Bäckerei, Fleischerei u.a.) weisen die groß- und mittelflächigen Discount- bzw. Fachmärkte eine identische Ausprägung auf – preiswerte Waren, weitestgehend in Selbstbedienung, nicht personalintensiv, d.h. wenig bzw. kaum / kein Fachpersonal, das beratend zur Seite steht und das klassische Fachgeschäft prägt.

Für den Kunden bedeutet diese Konzentration verschiedener Sortimente an einer Stelle die Möglichkeit der Kopplung von Einkäufen, ggf. ohne zusätzliche Fahrten zu weiteren Einrichtungen. Zugleich profitieren die einzelnen Betriebe / Geschäfte von den durch die Nachbarschaft möglichen Synergieeffekten durch Kopplungseinkäufe.

Trotzdem die Nahversorgungsfunktion des gegenständigen Vorhabens aufgrund des fehlenden Vollversorgers (wirtschaftlich nicht durchsetzbar) gewisse Defizite mit sich bringt, schafft dieses innerstädtische Versorgungszentrum eine städtebauliche Qualität, die die bestehende dominante Monostruktur des Standortes (primär Wohnen, teilweise Gewerbe¹³) deutlich aufwertet und insgesamt zu einer attraktiven Funktionsmischung innerhalb des Quartiers führt. Die geplanten Ampelanlagen am Hasporter Damm sowie die Geh- und Radwegeanbindung zur Straße „Am Stadion“ schaffen zugleich direkte Zuwegungen zum benachbarten Siedlungsgebiet. Dadurch ist eine Integration und Vernetzung mit dem angrenzenden Siedlungsgebiet gegeben, die mit einer direkten Erreichbarkeit und kurzen Wegen für den nicht motorisierten Verkehr einhergeht.

In Anpassung an die beabsichtigte Nutzung wird der nordwestliche Teil des Plangebietes als Sondergebiet „Einzelhandel“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 3.000 m² und der Zulässigkeit diverser Fachmärkte / Einzelhandelsbetriebe (s.o.) festgesetzt.

Gemäß der stadtypischen Sortimentsstruktur sind Randsortimente bis zu 15 vom Hundert der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebes zulässig.

Als ergänzende / alternative Nutzungen werden Dienstleistungsbetriebe ohne Einzelhandel ausgewiesen mit einer maximal zulässigen Geschossfläche von 600 m².

Gastronomische Einrichtungen sind bis zu einer Geschossfläche von 50 m² zulässig. Entsprechend ihres integrierten Standorts innerhalb des Nahversorgungszentrums ist diese Nutzung an die Ladenöffnungszeiten gebunden.

Die Möglichkeit innenstadtrelevanter Kernsortimente der Segmente Bekleidung (Textilien) bzw. Drogerie ist auf zwei Betriebe beschränkt, deren discounttypische Angebotsstruktur im Zentrum weitestgehend unerwünscht ist.¹⁴

Der südöstliche Teil des Plangebietes wird entsprechend seiner baulichen Vorprägung und in Abstimmung auf den wirksamen Flächennutzungsplan als Mischgebiet festgesetzt. Zur Sicherstellung, dass sich die geplante Einzelhandelsnutzung im wesentlichen auf das Nahversorgungszentrum, d.h. das Sondergebiet Einzelhandel konzentriert, erfolgt im Mischgebiet eine Beschränkung der Verkaufsfläche auf max. 400 m² Verkaufsfläche je selbständigem Einzelhandelsbetrieb. Der Autohandel Hasporter Damm Nr. 124 ist aus städtebaulichen Gründen, d.h. es sich hier um einen bestehenden Betrieb handelt, der mischgebietsverträglich und somit städtebaulich und raumordnerisch vertretbar ist, von der Beschränkung der Verkaufsfläche auf max. 400 m² ausgenommen.¹⁵

¹³ Das im Nahbereich am Hasporter Damm angesiedelte Gewerbe (mehrere Autohäuser, Tankstelle, Fahrradhandel, Bankfilialen, Fahrschule, Waschsalon / Heißmangel) weist keine bzw. nur ungenügende nahversorgungsrelevante Sortimente auf.

¹⁴ Die Verträglichkeit der geplanten Sortimentsstruktur des Nahversorgungszentrums mit den Versorgungsbereichen innerhalb des Stadtgebietes bzw. benachbarter Gemeinden wurde im Rahmen eines Einzelhandelsgutachtens der GMA Ludwigsburg und des IMAGE-Verfahrens überprüft (siehe hierzu Teil B, Pkt. 2.1 Städtebauliche Auswirkungen sowie Teil C, Pkt. 1 der Begründung und das dem Bebauungsplan als Anlage Nr. 3 beigefügte Einzelhandelsgutachten).

¹⁵ Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von max. 800 m² zulässig. Andernfalls ist die Festsetzung eines entsprechenden Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 BauGB erforderlich. Die o.g. Regelvermutungsgrenze greift dann jedoch nicht, wenn Anhaltspunkte vorliegen, dass raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen auch bei einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m² (± in etwa 800 m² Verkaufsfläche) nicht vorliegen. Dieser Tatbestand ist aufgrund des Warenangebots eines Autohandels – Fahrzeuge mit hohem Flächenbedarf - hierbei gegeben.

Entsprechend der geplanten baulichen Nutzung (Sondergebiet „Einzelhandel“ und Mischgebiet MI 1), die in ihrer Gesamtheit als großflächig und flächenintensiv zu definieren ist, übersteigt der Bedarf an Grund und Boden das zulässige Maß. Dies resultiert sowohl aus der Anzahl der gesamtbetriebswirtschaftlich notwendigen Betriebe und der damit verbundenen Größe der Verkaufsfläche, als auch aus dem damit einhergehenden Bedarf an Stellplätzen, Fahrbereichen für den Besucher- und Anlieferungsverkehr, Anlieferungszonen für Lkw's mit Anhänger und entsprechenden Radien.

Im übrigen weist der bauliche Bestand (Autohandel, Mehrfamilienhäuser) einen gleichermaßen hohen Versiegelungsgrad auf, der sich aus der bestehenden Nutzung ergibt.

Demnach wird der Bedarf an Grund und Boden entsprechend der bauplanungsrechtlichen Festsetzung Nr. 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 für zulässig erklärt, wobei die die Kapazitätsgrenze von 0,8 überschreitenden baulichen Anlagen ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind, die eine vollständige Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers gewährleisten. (Hierbei ist der Bestandsschutz der bestehenden baulichen Anlagen zu berücksichtigen). Damit soll sichergestellt werden, dass diese Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens verbunden sind (= Gewährleistung der Versickerungsfähigkeit).

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 29.645 m² mit der Festsetzung von .

1)	Baugebieten	Sondergebiet „Einzelhandel“	10.570 m ²
		Mischgebiete	10.458 m ² (davon sind 7.893 m ² bereits bebaut bzw. als zugeordnete Gartenfläche genutzt)
2)	Private Grünflächen		633 m ² und
3)	Verkehrsflächen (Teilbereiche der Straßen Am Stadion und Hasporter Damm und geplanter öffentlicher Gehweg)		7.984 m ² (davon sind 7.914 m ² bereits bestehende Verkehrsflächen (Straßen) und 70m ² gepl. öffentlicher Gehweg beinhaltet)

Des weiteren sind innerhalb der Grünflächen 86 m² zu erhaltende Bepflanzungen¹⁶ und 134 m² Neuanpflanzungen ausgewiesen.

Durch die Bebauungsplanung können zu den bereits bestehenden Versiegelungsflächen von 15.807 m²¹⁷ weitere 13.205 m² Bodenfläche (SO und MI 1 + öffentlicher Gehweg im Bereich des Hasporter Damms) dauerhaft versiegelt werden.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB (i.d.F. vom 24.06.2004) i.V.m. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (i.d.F. vom 25.03.2004 zuletzt geändert am 25.11.2003) beachtlich, der im Rahmen der Bebauungsaufstellung im Zuge der Umweltprüfung mit einem Fachbeitrag „Eingriffsregelung“ (2005) – Anlage Nr. 1 - und entsprechender Festsetzungen im Bebauungsplan Rechnung getragen wird.

Gemäß des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 1994 ist die Stadt Delmenhorst als Mittelzentrum festgelegt. Damit geht die Verpflichtung zur Bereitstellung der zentralen Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs einher.

¹⁶ Die Festsetzung der Einzelbäume grenzseitig des Flurstückes 2/6 sind hierbei nicht berücksichtigt.

¹⁷ MI 2 (7.893 m² x 1,0) + 7.914 m² vorhandene Verkehrsflächen (Straßen) = 15.807 m²

Fachplanungen

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) weist für den gegenständigen Planbereich die unter Pkt. 7.1 im Textteil benannten allgemeinen Anforderungen an Siedlung, Industrie und Gewerbe auf. Für die vorliegende Planung sind folgende maßgebend:

- *Vorhandene Landschaftsstrukturen wie Bäume, Hecken, Gewässer sollen erhalten bleiben; ggf. Einbindung in die Planung der Siedlungsgebiete, z.B. im Rahmen der Bebauungspläne und Grünordnungspläne.*
Mit Ausnahme von 6 Laubbäumen und z.T. grenzseitiger Laubgehölzhecken, die im Zuge der geplanten Zufahrten bzw. Gebäudeanlage beseitigt und auf dem Grundstück zu ersetzen sind, ist die Erhaltung des Baumbestandes und einzelner Heckenstrukturen (unter Berücksichtigung erforderlicher Zuwegungen) im Bebauungsplan festgesetzt.
- *Für Pflanzgebote in Bebauungsplänen oder im Rahmen der Eingriffsregelung geforderte Pflanzflächen und freiwillige Pflanzungen ... sind ... im Naturraum heimische Gehölzarten vorzusehen.*
Dieser Forderung wird durch die Festsetzung standortheimischer Gehölzarten im Bebauungsplan Rechnung getragen.
- *Der Schutz des Baumbestandes in Delmenhorst ist durch die Beachtung und Umsetzung der vorhandenen Baumschutzsatzung zu gewährleisten.*
Der nachrichtliche Hinweis Nr. 4 weist auf die im Plangebiet geltende Satzung über den Schutz des Baumbestandes der Stadt Delmenhorst (Baumschutzsatzung) hin. Außerdem besteht eine Kontrolle durch das Monitoring.
- *Der besiedelte Bereich soll durch ... Grünflächen ... gegliedert und gestaltet werden*
Aufgrund der geplanten Anlage eines Nahversorgungszentrums in direkter Nachbarschaft zu Wohngebäuden sowie zur Umsetzung einer zweckentsprechenden Grundstücksnutzung verbleiben nur kleinflächige Bereiche, die im Rahmen von Gehölzpflanzungen eine landschaftsgerechte Gliederung / Gestaltung ermöglichen. Diese sind sowohl grenzseitig durch die Festsetzung von Grünflächen mit Anpflanzungen bzw. dem Erhalt von Laubbäumen und innerhalb der Stellplatzflächen durch eine Baumpflanzung je angefangene 8 Stellplätze ausgewiesen.
- *Die zukünftige Siedlungsentwicklung soll Lärmbelastungen verstärkt berücksichtigen.*
Für das gegenständliche Plangebiet ist ein schalltechnisches Gutachten erstellt mit der Zielsetzung der Verträglichkeit der Nachbarschaft von Wohnen und Nahversorgungszentrum. Aufgrund der die zulässigen Immissionswerte für Verkehrslärm überschreitenden Beurteilungspegel durch die benachbarten Straßen / Bahnanlagen erfolgt im Bebauungsplan die Maßgabe passiver Schallschutzmaßnahmen.
- *Die Verwendung alternativer Bauweisen wie z.B. versickerungsfähiger Bodenbeläge ist zu prüfen*
Gemäß der bauplanungsrechtlichen Festsetzung Nr. 2 sind die die Kappungsgrenze überschreitenden Bodenversiegelungen ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien, die eine vollständige Versickerung gewährleisten, herzustellen.

Zur gegenständigen Bebauungsplanaufstellung wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan für den Bereich des ehemaligen Bauhofgeländes geändert (Änderung des Flächennutzungsplanes im Teilabschnitt 97).

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden im nachfolgenden auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um so die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und ihre Berücksichtigung im Zuge der Planung darzulegen. Anschließend wird die durch die Planung initiierte Änderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet. Die Empfindlichkeit des Änderungsbereiches gegenüber der Umweltwirkungen soll deutlich herausgestellt werden, um daraus Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

Das vorliegende Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Region „Weser-Aller-Flachland“ mit der Haupteinheit „Thedingerhäuser Vorgeest“ und gehört durch die Stadtentwicklung Delmenhorsts zum „Innerstädtischen Bereich“.

✕ Schutzgut Mensch

Im Rahmen der Umsetzung der Planung ergeben sich für den Menschen Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Zunahme von Lärm und Immissionen, „Landschaftsbild“) und die Versorgungsfunktion (wohnungsnahe Einkaufsmöglichkeiten). Von der Bebauung und Nutzung des Plangebietes ist dabei unmittelbar das angrenzende Siedlungsgebiet, insbesondere die südlich benachbarte Bebauung an der Straße „Am Stadion“ und am „Hasporter Damm“ betroffen. Diese ist Bestandteil des gegenständigen Bebauungsplanes. Eine Betroffenheit auf der östlichen Seite des Hasporter Damms und südlich der Straße „Am Stadion“ ist vor allem im Hinblick auf die Zunahme des Verkehrs gegeben.

Aufgrund der vormaligen baulichen Nutzung des Bauhof- bzw. Bahngeländes ist das Plangebiet seit jeher Bestandteil des Siedlungsgebietes mit einer teilweise emissionsträchtigen Nutzung. Entsprechend der direkt benachbarten gemischten Bebauung (vorwiegend Wohnbebauung) weist der Planbereich im Hinblick auf das Schutzgut Mensch eine hohe Empfindlichkeit gegenüber planerischen Veränderungen auf.

Bewertung

- Versorgungssituation

Die Anlage eines Nahversorgungszentrums im gegenständigen Planbereich erweitert deutlich die nur vereinzelt gegebenen und mit weiten Wegen verbundenen Einkaufsmöglichkeiten im Nahbereich. Mit der Betriebszusammensetzung des Nahversorgungszentrums und der Konzentration an einem Standort erhöht sich das Angebot an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einkaufseinrichtungen im Gebiet. Die Konzentration von Einkaufseinrichtungen in direkter Nachbarschaft ermöglicht Kopplungseinkäufe – Einkaufen in verschiedenen Fachmärkten – und erzeugt zugleich Synergieeffekte in der Form, das z.B. Lebensmittel und Getränke bei nebeneinander liegenden Märkten erworben, bei der Suche nach speziellen Produkten jedoch auch standortüberschreitend konsumiert wird.

Eine Unverträglichkeit des vorliegenden Einzelhandelsstandorts mit dem im Stadtzentrum angesiedelten und weiteren innerstädtischen Versorgungsbereichen ist als Ergebnis des Einzelhandelsgutachtens für zahlreiche Sortimente nicht prognostiziert bzw. allenfalls als marginal eingestuft.

Ein zusätzlicher Bedarf an Beschäftigten ist aufgrund der Verlagerung mindestens zweier Betriebe / Einrichtungen und der Ausprägung des Nahversorgungszentrums durch vorwiegend Fachmärkte als eher geringfügig einzustufen.

Verkehrslärm- bzw. Immissionen aus dem benachbarten Stadionbetrieb

Aufgrund der vollständigen Umgrenzung des Plangebietes von Verkehrstrassen (Straßen – „Hasporter Damm“ und „Am Stadion“/ Bahnlinie der Delmenhorst-Harpstedter Eisenbahn GmbH) sowie des westlich gelegenen Stadions Düsternort ist der Planbereich durch eine Vorbelastung von Emissionsquellen geprägt. Die durch die Umsetzung des Nahversorgungszentrums einschließlich der benachbarten Bankfiliale induzierten Verkehre führen zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens, bestehend aus Kunden-, Beschäftigten- und Lieferverkehr von 1.250 Kfz/Tag je Richtung.

Eine Beurteilung und Bewertung der daraus resultierenden Schallimmissionen ist dem nachfolgenden Pkt. Städtebauliche Auswirkungen – Auswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu entnehmen.

Luftschadstoffe

Die großflächige Anlage von Stellplatzflächen wird zu einer Erhöhung der Luftschadstoffe führen. Aus diesem Grund sind entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Sondergebietes „Einzelhandel“ und des Mischgebietes M1 1 (im Bereich der festgesetzten Stellplatzfläche) Gehölzanpflanzungen ausgewiesen. Des Weiteren sind im Bereich der Stellplatzanlagen je angefangene 8 Stellplätze hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Durch die mit der Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen einhergehende Erhöhung des Filter- und Absorptionsvermögens können Luftschadstoffe durch die Abgase der Pkw entsprechend reduziert werden.

✕ Städtebauliche Auswirkungen

Aufgrund des im Zuge der gegenständigen Bebauungsplanaufstellung von Seiten der GMA Ludwigsburg erarbeiteten Wirkungsanalyse zu den ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen der Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen (siehe hierzu die Anlage Nr. 3 zum Bebauungsplan) wird im nachfolgenden mehrfach Bezug auf deren Aussagen genommen.

1) Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche

„Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit zentraler Orte setzen voraus, dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden“ (Beeinträchtigungsgebot).

Delmenhorst verfügt über folgende wesentliche Einkaufslagen:

Innenstadt	Fußgängerzone im Bereich der Langen Straße und angrenzender Straßenzüge mit Karstadt, den Textilhäusern H&M, C&A und Leffers, zahlreichen klein- und mittelflächigen Filialisten sowie Fachhandelsgeschäften
Weberstraße/ Jute-Zentrum	an den Delmenhorster Bahnhof anschließende Standortlage, die aus einem im Umbau befindlichen Shopping-Mall (New Yorker, Extra) und einem Fachmarktzentrum (u.a. Aldi, Teppich Domäne, Gartencenter Waasenaar, Takko, Ihr Platz) besteht
Stedinger Straße	SB-Warenhaus Kaufland, Vögele und kleinere Betriebe in der Shopzone
Seestraße	SB-Warenhaus Wal-Mart in Verbundlage mit Zurbrüggen (am Standort ist eine Erweiterung im Möbelsektor geplant und die zusätzliche Ansiedlung eines Elektrofachmarktes
Reiners- weg/Nienbur- ger Straße	SB-Warenhaus Wal-Mart mit diversen Fachmärkten (u.a. OBI, Praktiker, Saga Kinderland, Hammer, Storchennest, Elektrofachmarkt)

Bewertung

Gemäß der Wirkungsanalyse der GMA Ludwigsburg (siehe hierzu die Anlage Nr. 3) werden im Zusammenhang mit der Realisierung des Versorgungszentrums am Hasporter Dam raumordnerische Belange nicht tangiert. Dies begründet sich aus dem Schwerpunkt der geplanten Einzelhandelsnutzungen, die im kurzfristigen Bedarfsbereich liegt. Außerdem übernimmt der vorliegende Standort aufgrund der Sortiments- und Betriebstypenzusammensetzung sowie der vorrangigen Ausrichtung auf Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel-Discounter, Getränkefachmarkt, Lebensmittelhandwerk) Nahversorgungsfunktionen für die angrenzenden Wohngebiete. Darüber hinaus kann eine mögliche raumordnerische Bedeutung des geplanten Bekleidungsfachmarktes angesichts der Verkaufsflächendimensionierung und der Lage des Standortes ausgeschlossen werden.

2) Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung

Eine verbrauchernahe Versorgung beinhaltet die wohnortnahe Bereitstellung von Gütern des periodischen Bedarfs (sich regelmäßig wiederholend = u.a. Lebensmittel) mit dem Ziel der Vermeidung hohem Zeit- und Wegeaufwandes für diese häufig benötigten Waren.

Gemäß des Einzelgutachtens der GMA stellt das Bevölkerungspotenzial eine der wesentlichen Grundlagen zur Ermittlung der Kaufkraft im Einzugsgebiet von Einzelhandelsbetrieben dar. Die Abgrenzung und Zonierung ergibt zwei Zonen des Kerneinzugsgebietes mit einer Gesamtzahl von ca. 32.200 Einwohner. Beinhaltet ist hierbei Zone I (Stadtteil Düsternort und Teilbereiche des Stadtteils Stickgras / Annenriede) und Zone II (Stadtteile Hasport / Annenheide und Brendel / Adelheide und Teilbereiche der Stadtteile Mitte und Stickgras / Annenriede) (siehe hierzu Anlage 3, S. 10 des Einzelhandelsgutachtens).

Innerhalb dieser Zonen sind diverse relevante Betriebe ansässig mit unterschiedlicher Ausprägung und Gewichtung. Dabei konzentriert sich der Angebotsschwerpunkt des Segments Bekleidung vornehmlich auf die Delmenhorster Innenstadt. Detaillierte Aussagen zu bestehenden Märkten und Betrieben innerhalb des Kerneinzugsgebietes sind dem als Anlage Nr. 3 beigefügten Einzelhandelsgutachten zu entnehmen.

Bewertung

Die vorliegende Analyse zeigt, dass die möglichen Handelsmodule in der jeweils größten Form (max. Verkaufsfläche) bei Realisierung als standort- und marktverträglich eingeordnet werden können. Marktvereinigungen einzelner Anbieter können – auch ohne Umsetzung des gegenständlichen Nahversorgungszentrums – perspektivisch nicht ausgeschlossen werden. Auswirkungen auf die Delmenhorster Innenstadt sind angesichts der vorhandenen Angebotsstrukturen entweder vollständig zu vernachlässigen (Bekleidung) bzw. allenfalls als marginal zu beurteilen (Drogerie, Lebensmittel).

Aufgrund der beschränkten Flächenverfügbarkeit am Standort, der mit 3.000 m² fixierten Verkaufsflächenobergrenze kann ggf. nicht jedes Vorhaben in der, in der bauplanungsrechtlichen Festsetzung Nr. 1.2 ausgewiesenen, maximal zulässigen Größe realisiert werden. Eine Verringerung städtebaulicher und wettbewerbsbezogener Wirkungen tritt durch die Verlagerung des am Hasporter Damm ansässigen Lebensmittel-Discounters und ggf. durch die Verlagerung des Drogeriemarktes ein.

Nach Einschätzung der Gutachter können die Ziele der Stadtentwicklung - Stärkung der Innenstadt und Schaffung attraktiver Nahversorgungsstrukturen in den Stadtteilen - gewährleistet werden.

3) Infrastrukturelle Ausstattung / Verkehr

Die vorliegende Planung hat keine Auswirkungen auf die Infrastruktur Delmenhorsts, die Gemeinbedarfseinrichtungen bzw. -anlagen betrifft.

Ver- und Entsorgungsanlagen sind in ausreichendem Umfang vorhanden bzw. werden durch die Erweiterung vorhandener Netze entsprechend ergänzt / angelegt.

Auswirkungen ergeben sich im Hinblick auf die technische Infrastruktur, d.h. aufgrund der geplanten Anlage des Nahversorgungszentrums und einer Bankfiliale auf dem Gelände des ehemaligen Bauhofes ist in den angrenzenden Straßen „Hasporter Damm“ und „Am Stadion“ mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Gemäß der vorliegenden verkehrstechnischen Untersuchung der Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover, lässt sich dieses auf 1.250 Kfz/Tag je Richtung beziffern (siehe hierzu die Anlage Nr. 2 zum Bebauungsplan).

Das mit 1.250 Kfz/Tag je Richtung ermittelte Gesamtverkehrsaufkommen des Nahversorgungszentrums (einschließlich Bankfiliale) hat auf das angrenzende Straßennetz nur relativ geringe Auswirkungen.

Dabei wird die Anbindung des Sondergebietes „Einzelhandel“ für alle Fahrbeziehungen über den Hasporter Damm empfohlen, da eine zusätzliche Ausfahrt zur Straße „Am Stadion“ nur geringe verkehrliche Wirkungen hat und aufgrund des Einmündungspunktes nahe des Bahnüberganges als problematisch einzustufen ist.

Entsprechend dieser Verkehrsuntersuchung sind im Rahmen der Umsetzung der Planung (Nahversorgungszentrum und Bankfiliale) folgende verkehrsbauliche Maßnahmen zu realisieren:

- zweistreifiger Ausbau der Parkplatzausfahrt am Hasporter Damm zur Vermeidung langer Rückstaus auf dem Parkplatz
- Ausbildung einer Linksabbiegespur auf dem Hasporter Damm für den Verkehr aus Richtung Süden
- alternative Errichtung einer Fußgänger-Lichtsignalanlage nördlich der Parkplatzzufahrt oder Vollsignalisierung des Knotenpunktes Parkplatzzufahrt / Hasporter Damm. Bei einer Vollsignalisierung ist an der Fridthof-Nansen-Straße durch ein Vorsignal in Verbindung mit einer Wartelinie der Verkehrsfluss des Linksabbiegers der Fridthof-Nansen-Straße sicherzustellen.

Da im benachbarten Wohngebiet Fridthof-Nansen-Straße viele Kinder wohnen, ist davon auszugehen, dass mit der Errichtung des Nahversorgungszentrums verstärkt Kinder den viel befahrenen Hasporter Damm überqueren werden. Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit der Kinder ist daher nahe der Einmündung der Fridthof-Nansen-Straße in den Hasporter Damm eine angemessene Fußgängerlichtsignalanlage mit kurzer Wartezeit für Fußgänger zwingend erforderlich.

Dem Stellplatzbedarf für Kunden wird durch die Anlage von etwa 155 Stellplätzen innerhalb des Sondergebietes „Einzelhandel“ und von ca. 43 innerhalb des Mischgebietes MI in ausreichender Weise Rechnung getragen.

Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden sämtliche Kfz-Fahrverkehre des Sondergebietes „Einzelhandel“ über den Hasporter Damm abgewickelt. Die Anlieferung von Waren erfolgt über die nördlich des Mischgebietes MI 1 vorgesehene zentrale Zufahrt des Nahversorgungszentrums (gemeinsame Zu- / Ausfahrt von Versorgungszentrum und benachbarter Bankfiliale (MI 1-Gebiet)) und die an der nordwestlichen Grenze in direkter Nachbarschaft zum Bahnübergang am Hasporter Damm vorgesehene Ausfahrt. Diese grenzseitige Festlegung der Ausfahrt des Lieferverkehrs ist aufgrund des dreieckförmigen Grundstückszuschnitts und der erforderlichen Stellplatzanlagen im straßenseitigen Grundstücksbereich nicht anders umsetzbar.

Zur Fuß- und Radwegevernetzung mit dem bestehenden Siedlungsgebiet, hierbei insbesondere zur Straße „Am Stadion“, ist im südwestlichen Eckbereich des Nahversorgungszentrums ein Fuß- und Radweg zwingend festgesetzt. Erforderliche Abstände zum benachbarten Bahnübergang sind in der bauplanungsrechtlichen Festsetzung Nr. 5 ausgewiesen.

Im Zuge der Ausbauplanung ist neben den o.g. Maßnahmen innerhalb des Hasporter Damms vor dem Mischgebiet MI 1 die Anlage eines Längsparkstreifens (öffentliche Parkplätze) geplant, die mit einer Verlegung des öffentlichen Gehweges einhergeht. Dieser östlich des Mischgebietes MI 1 etwa 1,5 m breite Streifen ist im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Mit 4 Bushaltestellen im unmittelbaren Einzugsgebiet (Entfernung rd. 200 m, gemessen vom Zentrum des Gebietes (Lufflinie)) ist der Planbereich in ausreichendem Maße an den ÖPNV angeschlossen.

4) Auswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Das Plangebiet ist vollständig von Verkehrstrassen (Straßen – Hasporter Damm und Am Stadion – und der Bahnlinie der Delmenhorst-Harstedter Eisenbahn GmbH) sowie dem Stadion Düsternort umgeben.

Dementsprechend ist von Seiten der Bonk-Maire-Hoppmann GbR ein schallschutztechnisches Gutachten erstellt, das die Immissionssituation der umliegenden Bebauung im Bereich des gegenständigen Bebauungsplanes rechnerisch ermittelt und beurteilt. Die Immissionen setzen sich aus Verkehrslärm (Schiene und Straße), Gewerbelärm, Sportlärm und Freizeitlärm zusammen. Dabei ist jede Lärmart separat zu beurteilen. Bis auf den vom Plangebiet induzierten Gewerbelärm sind die Immissionen innerhalb des Plangebietes ermittelt worden. Ausschließlich für den Gewerbelärm sind die Immissionen auch bezüglich der außerhalb des Plangebietes liegenden benachbarten schutzbedürftigen Bebauung ermittelt worden.

Straßen Beim Hasporter Damm handelt es sich um eine bedeutende kommunale Hauptverkehrsstraße mit einem DTV-Wert von 18.700 Kfz und einem Lkw-Anteil von 8,1 %. Die Straße Am Stadion ist eine wichtige innerörtliche Straße mit einem täglichen Verkehrsaufkommen von 9.400 Kfz und einem Lkw-Anteil von 3,5 %. Außerdem verläuft in einer Entfernung von ca. 400 bzw. 700 m südlich des Planbereiches die Bundesautobahn A 28 mit einer täglichen Verkehrsmenge von ca. 68.000 Kfz.

Auswirkungen

Die südlich des Plangebietes in einem Abstand von etwa 400 m (nahegelegenster Bereich) verlaufende **BAB A 28¹⁸** weist in diesem Abschnitt eine Lärmschutzwand auf. Im Bereich der Ausfahrt Delmenhorst-Hasport sind im östlichen Abschnitt keine derartigen aktiven Schallschutzmaßnahmen vorhanden. Allerdings hat der Planbereich zur dieser Ausfahrt einen Abstand

¹⁸ Die in diesem Zusammenhang von Seiten der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg, geforderte Verkehrsprognose für die BAB A 28 (Prognosehorizont von 15 Jahren wird als unbegründete Forderung im gegenständigen Planverfahren wie folgt zurückgewiesen: Bei der BAB A 28 handelt es sich um eine planfestgestellte Straße, die durch bauliche Veränderungen der ehemaligen B 75 entstanden ist. Im Zuge dieses Planfeststellungsverfahrens wurden aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand mit einer Höhe von mind. 2 m) entlang der BAB A 28 vorgenommen. Dies war schon allein deshalb erforderlich, da nahe der BAB A 28 Gebäude mit dem Schutzanspruch WA liegen und demzufolge gem. 16. BImSchV in diesem Bereich nachts Immissionsgrenzwerte von 49 dB(A) einzuhalten sind. Im übrigen liegen diese Quartiere zwischen dem Plangebiet und der BAB A 28, d.h. die zwischenliegenden Bereiche sind baulich überstellt.

von ca. 700 m. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass das zwischen Autobahntrasse und gegenständigem Plangebiet befindliche Stadtgebiet vorhandene Siedlungsbereiche beherbergt und somit „baulich überstellt“ ist. Gemäß des schallschutztechnischen Gutachtens (Anlage Nr. 4, S. 33) sind im Bereich der Straße Am Stadion ca. 53 dB(A) zu erwarten¹⁹. Vergleicht man dies mit dem Pegel von ca. 62 dB(A), den diese Straße selbst erzeugt, ist der Teilschallpegel der BAB A 28 unwesentlich und führt zu keiner Änderung der Ergebnisse der Immissionsberechnungen.

Gemäß der Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen ist davon auszugehen, dass die in der städtebaulichen Planung für Mischgebiete heranzuziehenden Orientierungswerte (Beiblatt 1 zur DIN 18005) unter Berücksichtigung der Abschirmung durch bestehende Gebäude sowohl am Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) als auch in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) durch Verkehrslärm überschritten werden (Anlage 1, Blatt 1 und 2 des schalltechnischen Gutachtens, Anlage Nr. 4). Dabei beträgt die maximale Überschreitung tagsüber 8,7 dB(A) und nachts 9,7 dB(A). Aus diesem Grund sind im Fall einer Neuplanung von Gebäuden die Regelungen zum passiven Schallschutz zu beachten.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Entsprechend der im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Beurteilungspegel zuzügl. 3 dB(A) sind die daraus resultierenden Lärmpegelbereiche (freie Schallausbreitung) im Bebauungsplan als „Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ festgesetzt und in die einzelnen Lärmpegelbereiche III – VII untergliedert. Die bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 6.1 weist die erforderliche schalltechnische Dämmung der Fassaden (Fenster) aus. Aufgrund der im gesamten Mischgebiet in der Nachtzeit über 45 dB(A) liegenden Beurteilungspegel von Verkehrslärm sind bei Schlafräumen und Kinderzimmern schallgedämmte Lüftungsöffnungen oder andere Maßnahmen (z.B. Innenlüftung) vorgeschrieben.

Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass für den Einzelhandel gem. DIN 4109 Tabelle 6 kein Schutzanspruch definiert ist und dementsprechend innerhalb des Sondergebietes „Einzelhandel“ keine Lärmpegelbereiche ausgewiesen sind.

Im übrigen hat auf die bestehende Bebauung die Notwendigkeit von passiven Schallschutzmaßnahmen keinen Einfluss. Erst bei einem Ersatz von Fenstern sind die Festlegungen zu beachten.

Bei Neubaumaßnahmen sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, sofern der Raum entsprechend genutzt wird. Aus Anlage 1 Blatt 4 der schalltechnischen Untersuchung ist erkennbar, dass Abschirmungen durch vorhandene Gebäude aufgrund der allseitig vorhandenen Emissionsquellen kaum vorhanden sind.

Zur Vermeidung unzulässiger Lärmimmissionen innerhalb der benachbarten schutzbedürftigen Bebauung durch die Nutzung eines Teilbereiches des Plangebietes als Nahversorgungszentrum dürfen gemäß der bauplanungsrechtlichen Festsetzung Nr. 6.2 im Sondergebiet „Einzelhandel“ (SO „Einzelhandel“) folgende flächenbezogene Schallleistungspegel (FSP) tags: 58 dB(A)/m² sowie nachts: 43 dB(A)/m² nicht überschritten werden.

Bahn- Die westlich das Plangebiet tangierende Bahntrasse der Delmenhorst-Harpstedter Eisenbahntrasse GmbH wird sowohl vom Regelzugverkehr von montags bis freitags in diversen Zeitfenstern (5 – 8 Uhr / 10 – 12 Uhr / 15 – 17 Uhr / 20 – 23 Uhr (Abweichungen sind möglich) und nicht nach festen Fahrplänen sowie vom Sonderzug- und Ausflugsverkehr der Delmenhorster-Harpstedter Eisenbahnfreunde (DHEF) frequentiert.

¹⁹ Hinweis: Gemäß der Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg können aus dem Plangebiet keine Ansprüche wegen der von der BAB A 28 ausgehenden Emissionen gestellt werden.

Während die Sonderzugsverkehre im Bedarfsfall je nach Auftragsanforderung stattfinden, d.h. ggf. auch an Sonn- und Feiertagen sowie während der Nachtstunden, erfolgt die Durchführung der Ausflugsfahrten der HHEF in der Regel an Wochenenden und auch an Feiertagen.

In der Summe ergibt sich eine Gesamtanzahl jährlicher Fahrten von 3.468, d.h. etwa 10 Fahrten am Tag.

Auswirkungen

Die aus dem Schienenlärm resultierenden Immissionen sind im Rahmen des o.g. Verkehrslärms berücksichtigt.

Stadion

Das westlich des Plangebietes befindliche Stadion Düsternort ist für insgesamt 10.000 Zuschauer ausgelegt. Es wird sowohl für Sportveranstaltungen (Leichtathletik, Fußball) als auch für Sonderveranstaltungen (Pfingstvolleyball-Turnier, Hundelandesmeisterschaft, Musikveranstaltungen) genutzt und weist damit ein typisches Nutzungsprofil vergleichbarer Stadionanlagen auf.

Es beinhaltet folgende **Anlagen**:

- 1 Rasengroßspielfeld (Hauptplatz mit 400 m Kunststofflaufbahn, Leichtathletik Wurf- und Sprunganlagen, Platz für insgesamt 10.000 Zuschauer)
- 4 Rasengroßspielfelder
- 1 Rasenkleintrainingsfeld
- 1 Tennisplatz (Schlacke)
- 1 Rollsportanlage
- Stadiongebäude mit 49 Übernachtungsplätzen, Umkleiden/Duschen

Im Rahmen der **Leichtathletik** finden ca. 15 Veranstaltungen im Jahr statt. Der Trainingsbetrieb wird von 5 Vereinen und durch den Schulsport (Schulturniere und Bundesjugendspiele) durchgeführt. Das Stadion wird derzeit von 4 **Fußball**vereinen mit insgesamt 18 Mannschaften (davon 6 Jugendmannschaften) genutzt. Dazu stehen 4 Rasenspielfelder zur Verfügung. Neben dem Trainingsbetrieb finden Punktspiele und 3 bis 4 Fußballturniere im Jahr statt.

Auswirkungen / Ergebnisse

Die zur Beurteilung von **Sportlärm** heranzuziehenden Immissionsrichtwerte sind im Plangebiet werktags zu jeder Zeit überall eingehalten. Sonntags sind sie innerhalb der Ruhezeiten größtenteils eingehalten (Überschreitungen nur im Bereich des Sondergebietes „Einzelhandel“), d.h. sie sind ohne Einfluss auf die schützenswerte Bebauung.

Dem entgegen sind die Immissionsrichtwerte zur Beurteilung von **Freizeitlärm**, im vorliegenden Fall als seltenes Ereignis zu beurteilen, im Plangebiet größtenteils überschritten. Aufgrund der Beurteilung des ungünstigsten Falls, tagsüber innerhalb der Ruhezeiten und nachts in der lautesten Nachtstunde, fallen die Beurteilungspegel tags und nachts gleich aus. Die Überschreitungen betragen tagsüber bis zu 10,6 dB(A) und nachts bis zu 20,6 dB(A).

Gemäß des schalltechnischen Gutachtens ist eine Einhaltung von Immissionsrichtwerten nur durch organisatorische Maßnahmen (z.B. Einpegeln der Verstärkeranlage) möglich.

► Insgesamt ist jedoch deutlich darauf hinzuweisen, dass die Einschränkungen für entsprechende Stadionveranstaltungen aus dem baulichen Bestand (angrenzende Wohnquartiere) resultieren und nicht der vorliegenden Planung anzulasten sind.

Auswirkungen durch Gewerbelärm

Durch die vom Sondergebiet ausgehenden Immissionen durch Nutzung als Einzelhandelsstandort ergeben sich keinerlei Konflikte mit der benachbarten Bebauung (siehe hierzu das dem Bebauungsplan als Anlage Nr. 4 beigefügte schalltechnische Gutachten). Die als Gewerbelärm

zu berücksichtigenden Emissionen setzen sich aus den Parkvorgängen auf den Lkw-Stellplätzen, dem Anlieferungsverkehr mit großen Lkw, Ladevorgängen und dem Betrieb von verschiedenen Anlagen (Kühlanlagen etc.) zusammen.

In Bezug auf den Einfluss der geplanten Gewerbe ist darauf hinzuweisen, dass mit dem Schallgutachten an den Immissionsaufpunkten IP 01B (Hasporter Damm 101 – 103) sowie IP 11A (Am Stadion 41) Immissionsrichtwertüberschreitungen von bis zu 0,5 dB(A) über den jeweiligen zulässigen Immissionsrichtwerten für Mischgebiete bzw. reine Wohngebiete prognostiziert werden. Für eine Abwägung nach DIN 18005 reicht diese Überschreitungshäufigkeit aus, um das Vorhaben positiv zu bewerten.

Für das anstehende parallellaufende Baugenehmigungsverfahren dagegen bedeutet diese Tatsache, dass die Baukörper sowie Stellplatzanlage und Ausfahrten so angelegt werden müssen, dass die jeweiligen Immissionsrichtwerte an den kritischen Aufpunkten um jeweils 1 dB(A) unterschritten werden müssen. Übertragen auf die vorliegende Schallprognose müssen im Baugenehmigungsverfahren die zulässigen Immissionsrichtwerte nach Ziffer 6.1 der TA Lärm um max. 1,5 dB(A) unter den z. z. prognostizierten Orientierungswerten liegen. Diese Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren aufgrund einer detaillierten Prognose nach TA Lärm zu führen.

X Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen und ggf. wiederherzustellen.

Gemäß des Fachbeitrages Eingriffsregelung – Bestandserfassung und Bewertung - (Anlage Nr. 1 zum Bebauungsplan) weist das Plangebiet insgesamt 16 verschiedene Biotoptypen²⁰ auf (siehe hierzu die Karte 1 des Fachbeitrages Eingriffsregelung – Anlage Nr. 1).

Ein Großteil der Fläche besteht aus Gebäuden und versiegelten Flächen.

Das ehemalige Gelände des Bauhofes ist vornehmlich durch vegetationslosen Offenboden, Kies- und Schotterdecken, Flächen mit Ziegel- und Betonsteinpflaster bzw. ruderalisierte Flächen geprägt. Grenzseitig (zum Hasporter Damm und im südwestlichen Eckbereich) sind Zierhecken bzw. teilweise landschaftsprägender Baumbestand aus Ahorn, Weiden u.a. Laubbäumen anzutreffen.

Während der Bereich des Autohandels (Am Hasporter Damm 124) und der Mehrfamilienhäuser (Am Stadion 35, 39 und 41) fast vollständig durch Gebäude bzw. gepflasterte Flächen versiegelt ist, weisen die benachbarten Grundstücke mit Einfamilienhausbebauung größere Gartenflächen (neuzeitliche Ziergärten) auf. Außerdem liegt nordwestlich des Autohandels ein Obstbaumgarten, der dem Grundstück Hasporter Damm 118 zugeordnet ist. Die zwischen dem Grundstück Hasporter Damm 31 und der Bahntrasse befindliche Parzelle des ehemaligen Bauhofgeländes ist von artenreichem Scherrasen bedeckt.

Aufgrund der bestehenden Ausprägung des Plangebietes als urbanes Brachgelände und Teil des Siedlungsgebietes sind Empfindlichkeiten des Gebietes gegenüber neuen Nutzungen hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen eher gering. Eine hohe Bedeutung ist aufgrund ihrer Gliederungswirkung den vorhandenen Gehölzbeständen beizumessen.

²⁰ „Unter „Biotop“ ist der Lebensraum einer Lebensgemeinschaft aus Pflanzen und Tieren zu verstehen, der eine bestimmte Mindestgröße aufweist und sich durch einen weitgehend einheitlichen Charakter von seiner Umgebung abgrenzen und unterscheiden lässt. Biotope mit vergleichbaren Strukturen, vergleichbaren Standorteigenschaften oder vergleichbarer Ausstattung können als „Biotoptypen“ definiert, zusammen gefasst und von anderen abgegrenzt werden.“

Gemäß des Landschaftsrahmenplanes (LP) ist der Bereich des Plangebietes weder als geschützter bzw. schutzwürdiger Teil von Natur und Landschaft noch als wichtiger Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften deklariert.

Bewertung

Die Bebauung des Plangebietes und die großflächigen Stellplatzanlagen im brachliegenden Geländebereich führen zu Eingriffen in die Pflanzenwelt und den Lebensraum von Tieren. Insbesondere die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG zu werten, wenn dem Boden durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen wird, auch wenn in Teilbereichen die Versickerungsfähigkeit durch wasserdurchlässige Bodenbeläge bestehen bleibt. Mit der Baugebietsentwicklung im Bereich des Sondergebietes „Einzelhandel“ und des Mischgebietes MI 1 zeichnet sich eine erhebliche Veränderung, aber auch die Möglichkeit zu einer, wenn auch deutlich eingeschränkten, Erweiterung des Lebensraumes für Pflanzen ab.

X Schutzgut Boden

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden.

Für den vorliegenden Standort ist im Landschaftsrahmenplan als Bodentyp Gley mit frischen, stellenweise feuchten, grundwasserbeeinflussten Sandböden mit reliktschem Moorhoirzont (früher Moor) angegeben.

Als Beeinträchtigung ist der Bodenverlust in Siedlungsgebieten gekennzeichnet. Außerdem ist der Bereich als Potential für die Entwicklung gering bis mäßig spezialisierter schutzwürdiger Vegetation (Biotopentwicklungspotential) eingestuft. Im übrigen kennzeichnet die Karte 6 – Versiegelung – des LRP das Plangebiet als Bereich mit 70 bis 90 %iger Versiegelung.

Das ehemalige Bauhofgelände weist ca. 50 % unversiegelte Bodenfläche aus. Aufgrund der in diesen Bereichen gegebenen Durchlässigkeit des Bodens besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung durch Überbauung mit der Folge u.a. der Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung.

Bewertung

Bodenaustausch und Versiegelung in den Bauflächen sowie sonstige Maßnahmen zur Bodenmodellierung unterbrechen die Bodenentwicklung und zerstören den Bodenaufbau. Dabei verliert der Boden in den vollständig versiegelten Flächen vollständig seine Funktionen für den Naturhaushalt, u.a. auch für Flora und Fauna.

Belebter Oberboden wird beseitigt. Damit ist mit Umsetzung der Planung von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden auszugehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen eine fast vollständige Überbauung und Versiegelung von Flächen im Bereich des Sondergebietes „Einzelhandel“ und innerhalb des Mischgebietes MI 1 (unbebaute Grundstücksbereiche) zu. Daher ist mit entsprechenden Festsetzungen auf die Eingriffe in den Bodenhaushalt zu reagieren.

Altlasten

Gemäß der gutachterlichen Stellungnahme zu den Boden- und Gebäudesubstanzuntersuchungen des Geologischen Büros Reitz, Ganderkesee, ist eine Sanierung des Geländes im eigentlichen Sinne nicht erforderlich. Sie beschränkt sich bei der Flächenaufbereitung auf die entsprechende Entsorgung der Auffüllungsmaterialien, Teerdecken und verunreinigten Gebäudeteile.

Die vom Ingenieur- und Sachverständigenbüro Rubach und Partner, Cloppenburg, durchgeführte orientierende Altlasten- und Baugrunderkundung auf dem ehemaligen Bauhofgelände ergab keinen Handlungsbedarf zur Sanierung oder Sicherung der angetroffenen Belastungen.

Bei Erdarbeiten ist mit stellenweise belastetem Bodenmaterial zu rechnen, das entsprechend den Anforderungen des Abfallrechts zu entsorgen ist. Dabei wird im Bauhofbereich Material anfallen, das ggf. nicht zur Verwertung geeignet und daher ordnungsgemäß zu entsorgen ist. Es wird daher eine fachgutachterliche Begleitung der Erdarbeiten angeraten.

Gemäß der von Seiten der Zentralen Polizeidirektion, Kampfmittelbeseitigung Hannover, ausgewerteten alliierten Luftbilder zeigen sich Bodenverfärbungen / Kriegseinwirkungen im Planungs-, Grundstücks- und Trassenbereich. Daher ist davon auszugehen, dass innerhalb dieser Flächen noch Bombenblindgänger vorhanden sein können. Dementsprechend ist der als Bombardierungsfläche gekennzeichnete Bereich, der sich auf einen Großteil des Sondergebietes „Einzelhandel“ erstreckt, im Bebauungsplan als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ ausgewiesen und der nachrichtliche Hinweis Nr. 5 in den Bebauungsplan aufgenommen. Die übrige Fläche weist gemäß der Auswertung der alliierten Luftbilder keinen Verdacht auf Kampfmittel auf.

✕ Schutzgut Grundwasser / Oberflächenwasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu steuern, dass auch für die nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Möglichkeiten der Gewässernutzung gegeben sind.

Der Planbereich ist im LRP als Bereich mit mittlerer Grundwasserneubildungsrate sowie hoher Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag gekennzeichnet.

Mit Ausnahme der grenzseitig verlaufenden Gruppe (nordwestlich des Flurstückes 2/7 bzw. teilweise 2/9) sind im Planbereich keine „Gewässer“ vorhanden. Aufgrund ihrer kleinflächigen Ausprägung ohne Vernetzungsfunktion fungiert diese Gruppe ausschließlich als genehmigte private Entwässerungsanlage für das Grundstück Hasporter Damm 118A. Entsprechend den mit ihrer Erhaltung einhergehenden baulichen Einschränkungen durch Unterhaltungstreifen, Verhinderung erforderlicher grenzseitiger Sichtschutzpflanzungen u.a. ist eine Verrohrung und ggf. Verlegung dieser Grundstücksentwässerungsanlage geplant mit dem Ziel eines festen Kanalan schlusses für das betreffende Grundstück. Somit ist die Oberflächenentwässerung für das Grundstück Hasporter Damm 118A auch zukünftig gewährleistet.

Das auf dem Gelände des Sondergebietes „Einzelhandel“ und im Mischgebiet MI 1 anfallende Oberflächenwasser ist verzögert / reguliert in das vorhandene Kanalnetz mit vorheriger Rückhaltung in Form eines Rückstaukanals abzuleiten.

Das Mischgebiet MI 2 ist bereits weitest gehend bebaut.

Der Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über das vorhandene Kanalnetz.

Bewertung

Aufgrund des gemäß textlicher Festsetzung ausgewiesenen wasserdurchlässigen Bodenbelages für über die Kappungsgrenze stattfindende Versiegelungen wird ein Teil des anfallenden Oberflächenwassers zur örtlichen Versickerung gebracht. Dennoch führt die mit der großflächigen Bebauung / Anlage von Zufahrten verbundene Oberflächenversiegelung zu einer Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung und ist daher als erheblich zu beurteilen.

✕ Schutzgut Luft / Klima

Im Falle der Bebauung von Orts- und Landschaftsräumen sind Umweltwirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus seiner innerstädtischen Lage.

Der Bereich des bestehenden Mischgebietes ist durch einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Das Gelände des ehemaligen Bauhofes weist neben den versiegelten Flächen großflächig unversiegelte Bereiche mit und ohne Vegetation auf. Als Gehölze mit Klimaausgleichsfunktion werden gemäß des Fachbeitrages Eingriffsregelung die vor allem im Bereich des Flurstückes 2/6 vorhandenen Großbäume und die hochwüchsige und langgestreckte Hecke parallel zum Hasporter Damm genannt. Demnach entspricht das Kleinklima innerhalb des Plangebietes dem typischen Stadtklima mit geringfügig höheren Durchschnittstemperaturen als im Umland. Im Landschaftsrahmenplan wird der Hasporter Damm als Hauptverkehrsstraße mit hohem verkehrsbedingten Belastungskorridor eingestuft.

Bewertung

Luftreinigende Wirkung und Klimaausgleichsfunktion haben die im Plangebiet vorherrschenden Einzelbäume (vgl. Karte 1 des Fachbeitrages Eingriffsregelung) sowie die etwa 1,8 m hohe Hainbuchenhecke, die in Abschnitten das Flurstück 1/3 umsäumt. Zur Forcierung der Luftreinigung insbesondere aufgrund der großflächigen Versiegelung innerhalb des Sondergebietes „Einzelhandel“ und des Mischgebietes MI 1 sind die entlang der südöstlichen Grundstücksgrenzen beider Gebiete vorhandenen Gehölzbestände durch weitere Laubgehölzanpflanzungen zu ergänzen. Aufgrund der Beseitigung grenzseitiger Hecken (entlang des Hasporter Damms und der Bahnlinie) sind im Zuge von Festsetzungen gebietsinterne Ersatzpflanzungen von Heckenstrukturen sicherzustellen.

X Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt im städtischen Siedlungsgebiet in einem durch Geschosswohnungsbau, Mehr- und Einfamilienhäuser sowie gewerbliche Nutzungen und den verkehrsbelasteten Hasporter Damm geprägten Umfeld. Während im Bereich zur Straße Am Stadion der Autohandel mit seinen straßenseitig ausgestellten Fahrzeugen, dem flachen Gebäude und dem weithin sichtbaren Werbeträger sowie die Wohnbebauung mit ihren großflächigen Versiegelungsbereichen und nur geringen Laubbaumbestand das Landschaftsbild kennzeichnen, sind im Gebiet zum Hasporter Damm vor allem die Hallengebäude mit ihrem großflächigen Brachgelände landschaftsprägend. Der umgebende großkronige Laubbaumbestand bildet eine landschaftsgerichte und rahmengebende Silhouette. Das Grundstück Hasporter Damm 118 mit seinem um die Jahrhundertwende errichteten Wohnhaus und die südlich anschließende Obstbaumwiese liegen reliktiert zwischen der urbanen Brachfläche des ehemaligen Bauhofgeländes und dem auf Verkauf ausgerichteten Autohandel.

Der Fachbeitrag Eingriffsregelung kommt zu dem Ergebnis, dass der Planbereich sich insgesamt als urbanes Brachgelände darstellt, wie es im Bereich von Gewerbe- oder Industrieansiedlungen der Städte auftreten kann.

Bewertung

Der Landschaftsrahmenplan (Karte 3: Vielfalt, Eigenart und Schönheit) trifft keine Aussage zum gegenständlichen Plangebiet. Der Fachbeitrag Eingriffsregelung – Bestandserfassung und –bewertung weist den älteren Einzelbäumen, dem Obstgarten mit altem Obstbaumbestand und der 1,8 m hohen Hainbuchenhecke eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild zu.

Im Rahmen der Planung ist durch eine gezielte Begrünung entlang der südlichen Grundstücksgrenze im Zuge des Erhalts des Laubbaumbestandes und der Ergänzung durch weitere Gehölzpflanzungen eine Aufwertung des Landschaftsbildes zu initiieren. Des weiteren sind die bestehenden landschaftsprägenden Heckenstrukturen im südwestlichen Eck- und Randbereich weitest

gehend zu erhalten.²¹ Im übrigen ist durch Baumpflanzungen innerhalb der Stellplatzanlagen eine Gliederung der großflächigen Pflasterflächen zu erreichen.

Zielsetzung der Planung ist eine möglichst weitgehende Integrität der Bauvorhaben in das vorhandene Siedlungsgefüge mit seiner z.T. sehr heterogenen Struktur. Der langgestreckte Baukörper mit seinem großflächigen Grundriss steht diesem Ziel entgegen. Die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse auf das ortsübliche Maß (I / II), der Erhalt des großkronigen Baumbestandes als landschaftsprägende grüne Silhouette sowie die Baumpflanzungen innerhalb der Fläche tragen zu einer Untergliederung der baulichen Anlagen bei und ermöglichen die Umsetzung des o.g. Zieles im begrenzten Rahmen.

✕ Schutzgut Kultur- und sonstiger Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Innerhalb des Plangebietes sind keine derartigen Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Bewertung

Aufgrund fehlender Kultur- und sonstiger Sachgüter innerhalb bzw. an das Plangebiet angrenzender Bereiche besteht keine Beeinträchtigung dieses Schutzgutes durch die vorliegende Planung.

✕ Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der natürlichen Bodenfunktion, insbesondere der Speicherung des Oberflächenwassers. Dadurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird.

Aufgrund der z.T. bestehenden Versiegelungen sind signifikante negative Umweltfolgen primär im Bereich der offenen Bodenflächen zu erwarten. Die mit der Anlage des Nahversorgungszentrums einhergehende großflächige Versiegelung ist als massive Beeinträchtigung von Natur und Landschaft zu werten.

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen – insbesondere im Hinblick auf den auf der Fläche des Sondergebietes „Einzelhandel“ und dem Mischgebiet MI 1 stattfindenden Verkehr – ist bezogen auf die Anlage des Nahversorgungszentrums nicht zu erwarten, d.h. durch die vom Sondergebiet „Einzelhandel“ ausgehenden Immissionen durch Nutzung als Nahversorgungszentrum (Gewerbelärm) ergeben sich keinerlei Konflikte mit der benachbarten Bebauung.

Allerdings erfordert die Verkehrsbelastung der benachbarten Verkehrsstrassen (Straßen, Schiene) passive Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet (sowohl tags, als auch nachts).

²¹ Ein Erhalt der am Hasporter Damm sowie entlang der Bahntrasse vorhandenen Laubgehölzhecken ist entsprechend der baulichen Anlagen des Nahversorgungszentrums weitest gehend nicht umsetzbar.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes des Plangebietes

■ Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die **Umsetzung der Planung** führt zu einer großflächigen Versiegelung von bislang natürlicher, d.h. unversiegelter Bodenfläche, und verbaut damit einen Teil innerstädtischer Brachfläche. Außerdem werden gewachsene Gehölzstrukturen (Hecken) zerstört.

Dem entgegen wird der bisher ungenutzt liegende Bereich des ehemaligen Bauhofgeländes durch die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums mit der Konzentration diverser Einzelhandelsbetriebe / Fachmärkte einer neuen Nutzung zugeführt, die eine deutliche Aufwertung dieses Stadtgebietes nach sich zieht. Nahversorgungsrelevante Einrichtungen sind bislang nur singulär und verstreut am Hasporter Damm anzutreffen. Die Zusammenführung auf einer zentralen, bereits vorgeprägten innerstädtischen Fläche mit günstiger Verkehrsanbindung (sowohl für den motorisierten, als auch den nichtmotorisierten Verkehr) schafft eine neue städtebauliche Qualität – insbesondere für die angrenzenden Wohnquartiere. Mit seiner fußläufigen Erreichbarkeit stellt das geplante Nahversorgungszentrum am Hasporter Damm einen wichtigen Bestandteil innerstädtischer Infrastruktur dar, der es vor allem auch älteren und nicht motorisierten Personen ermöglicht, Einkäufe im Umfeld ihrer Wohnung / ihres Wohngebäudes zu tätigen.

Das Nahversorgungszentrum ist somit als signifikante Bereicherung des innerstädtischen Siedlungsgebietes zu werten.

■ Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Anlage des Nahversorgungszentrums einschließlich der benachbarten Bankfiliale verbleibt es bei der städtebaulich ungeordneten und brachliegenden Nutzung des ehemaligen Bauhofgeländes. Die im Nahbereich vornehmlich bestehende Monostruktur der Wohnnutzung mit nur eingeschränkt nahversorgungsrelevantem Gewerbe ist auch weiterhin stadtbildprägend und erfordert weite Wege zu den vereinzelt und verstreut liegenden Nahversorgungsbereichen am Hasporter Damm bzw. zu anderen Einzelhandelsstandorten.

Die Durchlässigkeit des Bodens im Bereich der offenen Bodenflächen bleibt bestehen.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umwelteinwirkungen

Unter dem Vermeidungs- und Minimierungsprinzip wird der Bebauungsplan wie folgt beurteilt:

Standortwahl: Bei der Baugebietsplanung wird dem Minimierungsaspekt der Eingriffsregelung bezüglich der Standortwahl dahingehend entsprochen, als die Bauflächen innerstädtisches und bereits vorgeprägtes Gebiet (ehemaliges Bauhofgelände) in Anspruch nehmen.

Der Fachbeitrag Eingriffsregelung kommt zu der Einschätzung, dass unter der Voraussetzung eines Ausgleichs für erhebliche Eingriffe, wie die großflächige Versiegelung, der Standort als geeignet anzusehen ist.

Die Erschließung ist über den Hasporter Damm unter Berücksichtigung entsprechender verkehrsbaulicher Maßnahmen gesichert.

Reduzierung der Versiegelung:

Begrenzung der zukünftigen überwiegend vollständigen Bodenversiegelung durch die Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge für die über die Kappungsgrenze hinausgehenden Versiegelungsflächen.

Im übrigen sind bewusst entlang der südlichen Grundstücksgrenzen des Sondergebietes „Einzelhandel“ / z.T. des Mischgebietes MI 1 und im südwestlichen Eckbereich private Grünflächen festgesetzt, da mit dieser dem Bauland nicht zur Verfügung stehenden Fläche gleichzeitig eine – wenn auch deutlich begrenzte – Reduzierung der Versiegelungsfläche einhergeht.

Auch im besiedelten Bereich sind noch vorhandene Naturbestände, wie Hecken zu erhalten und zu entwickeln.

Dieser Forderung trägt die gegenständliche Planung durch den teilweisen Erhalt des grenzseitig befindlichen Gehölzbestandes und der Festsetzung zur Anpflanzung weiterer Laubbäume und –sträucher Rechnung. Zielsetzung ist dabei einerseits eine landschaftsgerechte Abgrenzung zwischen Wohnnutzung und Nahversorgungszentrum (Sichtschutz) und andererseits die Forcierung und Ergänzung der z.T. nur abschnittsweise vorhandenen Gehölzstrukturen.

Der Bebauungsplan sieht folgende **Ausgleichsmaßnahmen** vor:

1. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.
Die Überschreitung über das zulässige Maß (Grundflächenzahl von 0,8 = Kappungsgrenze) ist nur zulässig, wenn diese zusätzliche Bodenversiegelung mit wasserdurchlässigen Materialien erfolgt, die eine vollständige Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers gewährleisten.
2. Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Laubbäume (siehe Planzeichnung) Bepflanzungen mit standortheimischen Laubgehölzen gemäß u.a. Artenliste und Mindestqualität anzupflanzen.
Die Laubbäume sind in einem Pflanzabstand von 5 m anzupflanzen. Bei den Sträuchern ist eine Mindestpflanzdichte von einer Pflanze pro 1,0 x 1,0 m einzuhalten.

	Arten		Mindestqualität
Bäume	Sandbirke Bergahorn Spitzahorn Gemeine Platane Blutbuche	Betula verrucosa Acer pseudopatanus Acer platanoides Platanus acerifolia Fagus sylvatica „Purpurea latifolia“	Stammumfang 18 – 20 cm
Sträucher	Kornelkirsche Weißer Hartriegel	Cornus mas Cornus alba	100 cm Höhe 2 x verpflanzt
	Echter Schneeball Eberesche Hasel Weißdorn Hundsrose	Viburnum opulus Sorbus auxuparia Corylus avellana Crataegus monogyna Rosa canina	120 cm Höhe 2 x verpflanzt
Boden-decker	Grüne Polsterberberitze Teppichhartriegel Kriechmispel Spierstrauch Mahonie	Berberis buxifolia Cornus canadensis Cotoneaster dammeri Spirea arguta, S. bumalda Mohonia aquifolium	

3. Im Stellplatzbereich ist je angefangene 8 Stellplätze ein standortheimischer Laubbaum gemäß der in Festsetzung Nr. 8.1 angegebenen Artenliste und Mindestqualität anzupflanzen. Je Baumpflanzung ist ein mindestens 3 m² großes Pflanzbeet anzulegen und mit Bodendeckern gemäß u.a. Artenliste (Festsetzung Nr. 8.1) zu bepflanzen.
Die Anpflanzungen sind spätestens innerhalb der auf den Bezug des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode (Oktober – April) vom Grundstückseigentümer bzw. Verursacher des Eingriffs fachgerecht anzulegen und durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten. Abgängige bzw. geschädigte Gehölze sind durch artgleiche Nachpflanzungen zu ersetzen.
4. Innerhalb der am südwestlichen Plangebietsrand ausgewiesenen privaten Grünfläche sind unter Berücksichtigung der Festsetzung Nr. 5 (Anlage eines Geh- und Radweges) und der zu erhaltenden Hecken (Festsetzung Nr. 8.4) pro angefangene 10 m² verschiedene Arten / Sorten hochstämmiger Obstbäume zu pflanzen. Die Grünfläche ist als extensiv gemähte Rasenfläche zu nutzen.
5. Die Anpflanzungen und Maßnahmen der Festsetzungen Nr. 8.1 und 8.2 sind spätestens innerhalb der auf den Bezug des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode (Oktober – April) vom Grundstückseigentümer bzw. Verursacher des Eingriffs fachgerecht anzulegen.
Die Anpflanzungen sind durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten. Abgängige bzw. geschädigte Gehölze sind durch artgleiche Nachpflanzungen zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
6. Die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern und die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind durch geeignete Pflegemaßnahmen zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch artgleiche Nachpflanzungen zu ersetzen.

Der innerhalb des Grünstreifens südlich der Bushaltestelle innerhalb des Hasporter Damms befindliche Laubbaum (siehe Planzeichnung) ist bei erforderlicher Beseitigung innerhalb dieses Grünstreifens durch den Verursacher des Eingriffs als artgleiche Nachpflanzung zu ersetzen.

Aufgrund der die Eingriffe in den Naturhaushalt nur unvollständig ausgleichenden internen Kompensationsmaßnahmen sieht der Bebauungsplan folgende **externe Kompensationsmaßnahme** vor:

Zur Kompensation von Eingriffen auf dem Flurstück 1/3 der Flur 52, Gemarkung Delmenhorst werden für das Flurstück 18/1 der Flur 5, Gemarkung Klein Henstedt, der Gemeinde Prinzhöfte (Landkreis Oldenburg) folgende Nutzungsaufgaben festgesetzt:

- Renaturierung von drei Schlatts,
- Herstellung einer Sandheidefläche,
- Anlage einer Gehölzhecke und
- Extensivierung von Grünlandnutzung.

Die Maßnahmen gelten ab Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet und sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Delmenhorst vom Grundstückseigentümer bzw. Verursacher des Eingriffs fachgerecht durchzuführen und anteilig umzusetzen.

In Bezug auf die **Lage der Ersatzfläche außerhalb des Delmenhorster Stadtgebietes** ist auf folgendes hinzuweisen: Im Rahmen der Auflösung des Zweckverbandes „Mülldeponie Wunderberg“ ist die Fläche von der Stadt Delmenhorst ins Eigentum übernommen worden mit dem Ziel, dort ggf. auch Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Dies erfolgt in enger Abstimmung mit der beteiligten Kommune und dem Landkreis.

Von einem Planungsbüro wurde ein Gesamtentwicklungskonzept für die Kompensationsmaßnahmen erstellt und mit dem Landkreis abgestimmt.

3.1 Darstellung anderweitig geprüfter Planungsmöglichkeiten

Eine sogenannte Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten ist insofern erfolgt, als die Nachnutzung des Planbereiches (ehemaliges Bauhofgelände) bereits seit längerem kontrovers diskutiert wird. Dabei hat die Sortimentsstruktur diverse Änderungen erfahren und ist nunmehr entsprechend dem vorliegenden Einzelhandelsgutachten standort- und marktverträglich ausgerichtet.

Eine primär wohnbauliche Nutzung scheidet aufgrund der Vorbelastung der Fläche durch die umgebenden Verkehrsstrassen (Straßen - insbesondere den Hasporter Damm, Bahnlinie) und das benachbarte Stadion aus. Eine vorwiegend gemischte Nutzung ist auch an anderer, weniger präferierter Stelle im Stadtgebiet möglich. Ausschließlich gewerbliche Nutzungen sind entsprechend der benachbarten Wohngebiete nur eingeschränkt umsetzbar. Auch hierbei sind andere Standorte im Stadtgebiet deutlich geeigneter.

Die geplante Nutzung des ehemaligen Bauhofgeländes als Nahversorgungszentrum trägt daher der vorhandenen großzügigen Grundstückssituation, seinem präferierten Standort innerhalb des Stadtgebietes an einer leistungsfähigen Hauptverkehrsstraße mit ÖPNV-Anbindung und der bislang nur unzureichenden Nahversorgung des Siedlungsgebietes Rechnung.

4. Zusätzliche Angaben

4.1 Merkmale der Umweltprüfung, Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse

Die Umweltprüfung basiert auf den vorliegenden Fachplanungen – Landschaftsrahmenplan der Stadt Delmenhorst 1998, Fachbeitrag Eingriffsregelung – Bestandserfassung und Bewertung -, den einschlägigen Fachgesetzen – Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG), Schalltechnisches Gutachten und dem Baugesetzbuch (BauGB) – sowie mehrerer örtlicher Begehungen im Frühjahr diesen Jahres.

Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse wurden im Rahmen der Planbearbeitung durch die Vorlage der erforderlichen Gutachten ausgeräumt.

4.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

■ Bauordnung

Im Bauantragsverfahren wird die Einhaltung der textlichen Festsetzungen sichergestellt. Im Rahmen der Schlussabnahme erfolgt die Überprüfung der Einhaltung der Inhalte der Genehmigung, auch im Hinblick auf die erforderlichen Stellplätze. Die Einhaltung der Pflanzgebote wird in Verbindung mit dem Fachdienst 55 im Rahmen der Schlussabnahme erfolgen. Abweichungen und Zuwiderhandlungen werden auf dem Verwaltungsweg ausgeräumt.

■ Immissionsschutz

Die Überwachung der Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt im Rahmen der zu erteilenden Baugenehmigungen (Nachweise durch Prognose und Ermittlung der Einhaltung der Schallleistungspegel). Bei Vorliegen von Beschwerden werden Schallpegelmessungen durchgeführt, um die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm und der im Bebauungsplan festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel zu überprüfen.

Beim Vorliegen von Immissionsrichtwertüberschreitungen werden diese durch Anordnungen auf der Grundlage der §§ 24 oder 25 BImSchG beseitigt (z.B. Erteilung von Nebenbestimmungen zur Geräuschbeseitigung).

■ Verkehr

Der Fachdienst 54 führt regelmäßig Umweltbeobachtungen in Form von Verkehrszählungen durch. Der Fachdienst 53 führt im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Verkehrssicherungspflichten regelmäßige Zustandskontrollen, abgestimmt auf die je nach Verkehrsbedeutung eingestuft und ausgebauten öffentlichen Straßenverkehrsanlagen, durch. Im Rahmen der allgemeinen Verkehrsüberwachung werden u.a. an drei Regelzählstellen am Hasporter Damm nach Bedarf Vergleichswerte ermittelt.

■ Abfall

Mögliche Umweltauswirkungen werden im Rahmen des direkten Betriebs der Abfallentsorgung (Zeitaufwand, Verweildauer, Schadstoffausstoß, Lärm- und Geruchsemissionen der Entsorgungsfahrzeuge) gesehen. Im Zuge der Bearbeitung von Beschwerden werden entsprechende Überwachungs- bzw. Kontrollmaßnahmen durchgeführt.

■ Naturschutz

Zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt erfolgt eine jährliche Baumschau bzw. -kontrolle aller Bäume im öffentlichen Grün im Hinblick auf die Verkehrssicherheit. Außerdem wird eine Überwachung der im Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsflächen auf Artenzusammensetzung, Anwuchs und Pflege durchgeführt.

4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan und der im Parallelverfahren durchzuführenden Änderung des Flächennutzungsplanes – Teilabschnitt 97 – werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben auf dem ehemaligen Bauhofgelände im Stadtteil Düsternort geschaffen. Die Konzentration und der Umfang der Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe (3.000 m²) erzeugen am Standort Hasporter Damm die Versorgungsqualität eines Nebenzentrums innerhalb des Stadtgebietes²².

Seine präferierte Lage innerhalb des Stadtteiles Düsternort mit verdichteter Wohnbebauung in direkter Nachbarschaft, der verkehrlichen Anbindung (IPNV, ÖPNV) und insbesondere seine fußläufige Erreichbarkeit für die umliegenden, meist monostrukturierten Wohnquartiere prädestinieren den vorliegenden Planbereich als Standort für ein Nahversorgungszentrum.

Hinzukommt, dass im näheren Standortumfeld nur wenige Einzelhandelsbetriebe, vorwiegend in Einzellagen, vorzufinden sind mit zum Teil wenig zeitgemäßem Angebot. Im Rahmen seiner städtebaulich integrierten Lage verfügt der Einzelhandelsstandort außerdem über ausreichend Fläche für ein Versorgungszentrum und die erforderlichen Pkw-Stellplätze. Als Sichtschutz zwischen sensibler Wohnbebauung und emissionslastiger Einzelhandelsnutzung fungiert ein grenzseitiger Gehölzstreifen, der im Rahmen der Umsetzung der Planung durch ergänzende Baum-Strauch-Hecken eine entsprechende Erweiterung erfährt.

²²

„Neben der Stärkung der Innenstadt als Einzelhandelsstandort und als kultureller und kommunikativer Kern des Mittelzentrums Delmenhorst sind auch Nebenzentren mit entsprechenden Einzelhandelsbetrieben aus Sicht der Stadtentwicklung zur wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung wünschenswert.“

TEIL C: Zusammenfassende Abwägung

1. Darstellung des Verfahrens

Bei dem gegenständlichen Bebauungsplanverfahren handelt es sich um ein gängiges Planverfahren mit frühzeitiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, Behördenbeteiligung und öffentlicher Auslegung. Die gemäß § 2 Abs. 4 bzw. § 2a Satz 2 Nr. 2 EAG Bau für alle nach dem 20. Juli 2004 aufgestellten Bauleitplanungen erforderliche förmliche Verpflichtung zur Umweltprüfung ist in Form des Umweltberichtes im Teil B der Begründung dargelegt.

Moderationsverfahren

Hinsichtlich der Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe haben sich die Mitgliedsgemeinden des Kommunalverbands Niedersachsen / Bremen e.V. abzustimmen. Als Beurteilungsgrundlage gilt das Bewertungs- und IMAGE-Moderationsverfahren, welches auf der Basis unterschiedlicher Beurteilungskriterien großflächige Vorhaben (Neuansiedlungen / Erweiterungen) bewertet.

Da die im Rahmen von IMAGE vereinbarte Aufgreifschwelle von 3.000 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Vorhaben im Mittelzentrum durch das geplante Vorhaben ggf. gegeben ist, wurde das Vorhaben dem Kommunalverbund gemeldet.

Das Vorhaben wurde im Rahmen des IMAGE-Verfahrens geprüft. Angesichts der Standortlage geht die Gutachterin von einem Einzugsgebiet aus, das sich auf die umliegenden Wohngebiete bezieht. Danach hat die Prüfung ergeben, „dass Umverteilungswirkungen ausschließlich im Delmenhorster Einzelhandel erwartet werden. Eine Zentralitätserhöhende Wirkung für Delmenhorst ist nicht anzunehmen, da der Umsatz des geplanten Vorhabens über Umverteilungen im ortsansässigen Einzelhandel erzielt wird. Lediglich der Schwellenwert „Bindung der relevanten Konsumnachfrage in einer Mitgliedsgemeinde“ wird in Delmenhorst selbst in einer Branche überschritten.“

Das Vorhaben ist daher im Rahmen des IMAGE-Verfahrens als unkritisch zu bewerten.“

2. Nachschieben abwägungsrelevanter Informationen

Gemäß der vorliegenden Eingriffsregelung ist nachgewiesen, dass entsprechend der großflächigen Versiegelung des Planbereiches aufgrund der Nutzung als Einzelhandelsstandort nur in geringem Umfang interne Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden können (siehe hierzu den als Anlage Nr. 1 dem Bebauungsplan beigelegten Fachbeitrag Eingriffsregelung).

Aus diesem Grund ist eine Vollkompensation ausschließlich durch eine externe Ausgleichsfläche zu erzielen, die das Flurstück 18/1 der Flur 5, Gemarkung Klein Henstedt, der Gemeinde Prinzhöfte (Landkreis Oldenburg) umfasst und Nutzungsaufgaben wie Renaturierung von drei Schlatts, Herstellung einer Sandheidefläche, Anlage einer Laubgehölzhecke und die Extensivierung von Grünlandnutzung beinhaltet.

Im Rahmen dieser Kompensationsmaßnahmen (extern und innerhalb des Plangebietes) können die durch die Umsetzung der gegenständlichen Planung induzierten Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden.

Gemäß der bauplanungsrechtlichen Festsetzung Nr. 10 werden die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes den Eingriffsflächen innerhalb des Plangebietes anteilig nach dem Eingriff zugeordnet.

3. Bewertung der Belange und Abwägung

1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Anregung zum Erhalt der privaten Grundstücksentwässerungsanlage (Hasporter Damm 118A) wurde aufgrund der signifikanten Einschränkungen benachbarter Grundstücke (erforderliche grenzseitige Sichtschutzpflanzung, Anlage von Stellplätzen u.a.) nicht gefolgt. Die Oberflächenentwässerung für dieses Grundstück ist zukünftig in Abstimmung mit den Stadtwerken durch einen festen Kanalanschluss zu erreichen.

Den Bedenken zur Festsetzung von großkronigen Laubbäumen im Bereich der privaten Grünfläche direkt westlich des Grundstücks Am Stadion 31 wird durch die Festsetzung kleinkroniger Obstbäume entsprochen. Hintergrund ist die bereits durch die Baumkulisse des benachbarten Stadions Düsternort bestehende landschaftsgerechte Eingrünung, sodass die städtebaulichen Belange nach einer adäquaten Kompensation zurückgestellt werden. Eine Begrünung dieses Bereiches ist im Rahmen einer Obstbaumwiese zu erreichen.

Die angeregte Zuwegung des Gebäudes Hasporter Damm 118A über das Gelände des Sondergebietes „Einzelhandel“ ist aufgrund erforderlicher Sichtschutzpflanzungen und der umfangreichen Anlage von Pkw-Stellplätzen nicht umsetzbar.

2. Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung (Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) vorgebrachten Anregungen und Hinweise sind im Rahmen der einzelnen Kapitel der Begründung unter Teil A und B entsprechend berücksichtigt und zusätzlich z.T. in Form geänderter Festsetzungen bzw. entsprechender nachrichtlicher Hinweise in den Bebauungsplan eingefügt.

Zahlreiche der vorgebrachten Anregungen und Hinweise können durch die zwischenzeitlich vorgelegten Fachgutachten – Schalltechnisches Gutachten, Fachbeitrag Eingriffsregelung und Einzelhandelsgutachten – ausgeräumt werden.

Folgende Anregungen sind im Rahmen der vorangegangenen Ausführungen nicht beinhaltet und werden daher an dieser Stelle aufgegriffen:

- 2.1 Anregung:** Für das Grundstück Hasporter Damm 124 wird im Hinblick auf größere Entwicklungsmöglichkeiten und eine Erleichterung der werthaltigen Verwertung des Grundstückes die Festsetzung als Kerngebiet angeregt.

Abwägung: Weder das Vorhandensein eines Gewerbebetriebes noch seine Entwicklungsabsichten im Zusammenhang mit der werthaltigen Vermarktung seines Grundstückes rechtfertigen die Ausweisung eines Planbereiches als Kerngebiet (MK). Vielmehr sind für eine derartige Festsetzung objektive Standortfaktoren erforderlich, die unter § 7 BauNVO definiert und durch eine entsprechende innerörtliche Lage gekennzeichnet sind. Gemäß § 7 BauNVO dienen Kerngebiete „vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur“.

Der vorliegende Planbereich ist bezogen auf die ausgewiesenen Mischgebiete vornehmlich durch Wohngebäude gekennzeichnet. Außer dem angesprochenen Autohandel (Hasporter Damm 124) und der geplanten Bankfiliale sind keine weiteren Gewerbebetriebe im Planbereich (bezogen auf die MI-Gebiete) vorhanden. Selbst die Umnutzung bestehender Wohngrundstücke zu gewerblichen Zwecken schafft noch keine kerngebietstypische Struktur. Vielmehr entspricht dieser Bereich dem klassischen Mischgebiet, das dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dient.

Im übrigen ist die Bauleitplanung nicht als Planung im Sinne einer Einzelfallbetrachtung zu verstehen, sondern vielmehr in ihrem gesamtstädtischen Kontext, d.h. nicht nur das konkrete

Grundstück (ggf. mehrere Flurstücke), sondern auch die Umgebung sind in die planerische Betrachtung einzubeziehen und bilden somit die Grundlage verbindlicher Festsetzungen.

Ergebnis: Entsprechend der o.a. Darstellung wird der Anregung zur Ausweisung eines Kerngebietes in einem Teilbereich des Mischgebietes MI 2 nicht gefolgt.

- 2.2 Die Anregung zur Erstellung eines gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes** zur gezielten Entwicklung der Innenstadt und Stadtteilzentren wird von Seiten der Stadt einer genauen Prüfung unterzogen. In diesem Zusammenhang ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Erstellung eines derartig umfassenden Einzelhandelsentwicklungskonzeptes einen gewissen Zeitraum in Anspruch nimmt und dementsprechend für das vorliegende Planvorhaben terminlich nicht leistbar ist. Daher bildet das in Bearbeitung befindliche Einzelhandelsgutachten die Grundlage der gegenständigen Planung.

- 2.3 Anregung:** Im Hinblick auf die Verlagerung der Märkte ist im Rahmen der Nachfolgenutzung der Immobilien ein Verzicht auf Einzelhandel vertraglich zu regeln.

Abwägung: Die angesprochenen Immobilien liegen innerhalb sog. § 34 BauGB-Gebiete, die hinsichtlich ihrer Nutzungsstruktur als Mischgebiete zu klassifizieren sind. Aus diesem Grund kann der Anregung nicht gefolgt werden, da die klassische Mischgebietenutzung sich gerade durch eine entsprechend gemischte Bebauung – Wohnen und nicht störendes Gewerbe – auszeichnet. Ein vertraglicher Ausschluss von Einzelhandel an diesen Standorten widerspricht einerseits dieser städtebaulichen Zielsetzung zur Angebotsvielfalt und Funktionsmischung innerhalb dieser innerstädtischen Siedlungsbereiche, die ein wesentliches Indiz städtischer Quartiere und ihrer Qualität als Wohnstandort darstellen, und andererseits ist zu berücksichtigen, dass diese Standorte entsprechend ihrer flächenmäßigen Einschränkung zulässiger Verkaufsfläche und des Parkplatzangebotes ohnehin eine gewisse Unattraktivität aufweisen.

Ergebnis: Entsprechend der innerstädtischen Lage der o.g. Immobilien am Hasporter Damm (Hauptverkehrsstraße) und des städtebaulichen Anspruchs nach einer wohnortnahen Versorgung wird daher städtebaulichen Belangen der Vorrang eingeräumt und die Anregung entsprechend zurückgewiesen.

- 2.4 Anregung:** Ausschluss von Einzelhandel in den angrenzenden Mischgebieten

Abwägung: siehe oben mit Verweis auf angestrebte und gesetzlich fixierte Funktionsmischung

Ergebnis: In bezug auf die benachbarten Mischgebiete wurde eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan (bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 1.7) eingefügt, wonach im Mischgebiet selbständige Einzelhandelsbetriebe nur bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 400 m² zulässig sind.

3. Öffentliche Auslegung

3.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung von Seiten der Öffentlichkeit (Bürger, Geldinstitut) vorgebrachten Anregungen und Hinweise sind zum Teil in der vorliegenden Planung berücksichtigt (redaktionelle Änderungen der bauplanungsrechtlichen Festsetzung Nr. 1.7, der bauordnungsrechtlichen Festsetzung Nr. 1.1) und in den betreffenden Kapiteln korrigiert, ergänzt bzw. dargelegt (Teil A, Pkt. 2 – 1.7, Pkt. 4, Pkt. 6 – 1.1 und Pkt. 8.1.1).

Folgende Anregungen sind im Rahmen der Begründung bislang nicht beinhaltet und werden daher an dieser Stelle aufgeführt:

- 3.1.1 Anregung:** Rücknahme der bauplanungsrechtlichen Festsetzung Nr. 1.7 mit der Beschränkung auf 400 m² je selbständiger Einzelhandelsbetrieb zur Sicherstellung einer besseren Vermarktungsfähigkeit der Grundstücke am Hasporter Damm.

Abwägung: Zielsetzung der gegenständigen Planung ist die Errichtung eines Nahversorgungszentrums mit der Beschränkung der Gesamtverkaufsfläche auf 3.000 m² und einer vornehmlich auf Nahrungs- und Genussmittel ausgerichteten Sortimentsstruktur. Nach Aussage des vorliegenden Einzelhandelsgutachtens stellt die Größenordnung des Einkaufszentrums eine städtebaulich und raumordnerisch vertretbare Anlage dar, deren Auswirkungen auf andere Zentren bzw. die Innenstadt gering sind. Eine Abschwächung der Auswirkungen kann dabei insbesondere durch die ggf. beabsichtigte Verlagerung einzelner am Hasporter Damm bereits ansässiger Betriebe erreicht werden.

Eine Forcierung weiteren Einzelhandels im Nahbereich des geplanten Versorgungszentrums über die festgelegte Grenze von 400 m² Verkaufsfläche dagegen führt zu einer signifikanten Erhöhung der am Standort ausgewiesenen Gesamtverkaufsfläche und schafft damit möglicherweise geänderte Rahmenbedingungen für den gesamtstädtischen Einzelhandel. Dies ist jedoch in keiner Weise beabsichtigt. Vielmehr soll die Reglementierung der Verkaufsfläche im angrenzenden Mischgebiet den Bedenken des Unternehmerverbandes Einzelhandel Nordwest und der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer Rechnung tragen und den Standort insgesamt hinsichtlich seiner Nahversorgungsfunktion stärken.

Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass die bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 1.7 im Mischgebiet keine Begrenzung der Sortimentsstruktur des Einzelhandels vornimmt und damit einen gewissen Spielraum bei möglichen Vermarktungsabsichten lässt.

Verkaufsflächen von 800 m² liegen an, ggf. bereits über, der Schwelle der Großflächigkeit und können demzufolge unerwünschte städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen erzeugen. Dies soll in jedem Fall verhindert werden, zumal wie o.a. bereits ausgeführt, diese Auswirkungen ggf. den gesamten Standort gefährden.

Ergebnis: Aus diesen Gründen verbleibt es – mit Ausnahme des bestehenden Autohandels - bei der Beschränkung der Verkaufsfläche für selbständige Einzelhandelsbetriebe auf maximal 400 m².

- 3.1.2 Anregung:** Gemäß Bebauungsplan soll der geplante Geh- und Radweg zur Straße Am Stadion direkt an der Hecke zum Grundstück Am Stadion 31 verlaufen. Aufgrund der naheliegenden Terrasse ist der Weg soweit wie möglich von der vorhandenen Hecke entfernt anzulegen.

Abwägung: Der Bebauungsplan setzt den genauen Standort des Weges innerhalb der Grünfläche nicht fest, ausschließlich die bei der Weganlage erforderliche Berücksichtigung der vorhandenen Hecken und den Mindestabstand von 5 m zum Lichtzeichen des Bahnübergangs. Die von Investorenseite vorliegenden aktuellen Planunterlagen weisen einen Mindestabstand von 5,5 m bzw. 6 m zur Terrasse des Wohnhauses Am Stadion 31 auf. Damit besteht ein ausreichender Abstand zwischen öffentlichem Geh- und Radweg und privater Terrassenfläche. Im übrigen bildet die grenzseitig vorhandene Buchenhecke einen gewissen Sichtschutz.

Ergebnis: Damit sind die Anregungen bereits weitestgehend berücksichtigt.

- 3.1.3 Anregung:** Innerhalb der Grünfläche westlich des Grundstücks Am Stadion 31 sind nur niedrige Sträucher und keine Bäume vorzusehen.

Abwägung: Entsprechend ihrer Kompensationsfunktion ist die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Parkanlage als extensiv gemähte Rasenfläche zu nutzen und pro angefangene 10 m² mit verschiedenen Arten / Sorten hochstämmiger Obstbäumen zu pflanzen. Mit dieser Festsetzung wird einerseits ein Teil der durch die Bebauung und Versiegelung im Sonder-

gebiet Einzelhandel induzierten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen und andererseits dem Wunsch der Eigentümer des direkt angrenzenden Grundstücks Am Stadion Nr. 31 nach einem Verzicht auf großkronige Laubbäume entsprochen. Begründet wurde dies im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit der Verschattung des Grundstücks, die durch den Baumbestand im Bereich des Stadions bereits besteht. Diesem wurde stattgegeben. Die nunmehr vorgenommene Festsetzung kleinkroniger Obstbäume innerhalb der Grünfläche entspricht ihrer Funktion als Parkanlage und Ausgleichsfläche. Niedriges Strauchwerk – wie angeregt – kann die angestrebte Kompensationsfunktion dieser Fläche nicht erfüllen.

Ergebnis: Es verbleibt es bei der gewählten Festsetzung.

- 3.1.4 Anregung:** Es handelt sich hier nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Insofern ist auf die Angabe der notwendigen Stellplätze zu verzichten. Dies wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Abwägung: Auch wenn es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist aufgrund der ausgewiesenen Überschreitung der zulässigen Grundfläche (Kappungsgrenze von 0,8) eine Begründung für deren Notwendigkeit erforderlich. Diese ergibt sich sachlogisch aus den geplanten Bauvorhaben, einhergehend mit großflächigen Stellplatzanlagen. Daher ist die ggf. mögliche Anzahl ein gewichtiges Argument zur Begründung der zulässigen Überschreitung und außerdem der Funktionsfähigkeit der geplanten Bankfiliale. Zudem muss bereits im Bebauungsplan erkennbar sein, dass der für eine Bankfiliale wichtige Pkw-Kundenverkehr im Rahmen ausreichender Stellplätze auf dem betreffenden Grundstück auch abgestellt werden kann. Dieser Belang ist daher sachgerecht berücksichtigt.

Ergebnis: Es verbleibt bei der Aussage der Begründung, dass für die Bankfiliale (Mischgebiet MI 1) etwa 43 Stellplätze vorgesehen sind.

- 3.1.5 Anregung:** Aufgrund fehlender Versickerungsfähigkeit des Bodens sollte die Zulässigkeitsbestimmung in der bauplanungsrechtlichen Festsetzung Nr. 2 entfallen.

Abwägung: Grundsätzlich darf gemäß gesetzlicher Regelungen (§ 19 Abs. 4 BauNVO) die zulässige Grundfläche max. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (sog. Kappungsgrenze) überschritten werden. Dabei können im Bebauungsplan abweichende Bestimmungen getroffen werden. Dies ist im Rahmen der vorliegenden Planung dahingehend erfolgt, dass gemäß bauplanungsrechtlicher Festsetzung Nr. 2 die über das zulässige Maß von 0,8 hinausgehende Versiegelung nur mit wasserdurchlässigen Materialien, die eine vollständige Versickerung ermöglichen, zulässig ist. Dabei ist es unbeachtlich, ob der Boden eine vollständige oder nur eine teilweise Versickerung zulässt. Bei der Verwendung wasserdurchlässiger Bodenmaterialien erfolgt grundsätzlich eine Versickerung, je nach Materialwahl auch in vollständiger Form, unabhängig vom Bodenaufbau. Im vorliegenden Fall – siehe hierzu die Begründung unter Teil A, Pkt. 8.1.5 – Oberflächenentwässerung – S. 21 ist eine „ausreichende“ Versickerung weitestgehend auszu-schließen“. Dies ist nicht damit gleichzusetzen, dass generell keine Versickerung stattfindet. Bei der Festsetzung sind außerdem die Forderungen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO berücksichtigt:

- 1) die Überschreitung darf nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens haben und
- 2) die Einhaltung der Grenzen würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen.

Ergebnis: Es verbleibt bei der gewählten Festsetzung Nr. 2.

3.2 Behördenbeteiligung

Die im Zuge der „normalen“ Behördenbeteiligung (Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) vorgebrachten Anregungen und Hinweise sind im Rahmen einzelner Kapitel der Begründung unter Teil A und B entsprechend berücksichtigt. Änderungen bestehender Festsetzungen bzw. neu aufzunehmende nachrichtliche Hinweise waren dabei nicht erforderlich. Bezüglich der nochmals vorgebrachten Forderung zur Erstellung eines gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes wird auf Teil C, Pkt. 3 – 2.2 verwiesen.

Folgende Anregungen und Hinweise sind im Rahmen der vorangegangenen Ausführungen nicht beinhaltet und werden daher an dieser Stelle aufgeführt:

- 3.2.1 Anregung:** Vorliegende Planung befasst sich bei konkreten Aussagen ausschließlich mit dem neuen Standort = Einzelfallbetrachtung. Dadurch werden offensichtlich gesamtstädtische Zielsetzungen außer acht gelassen. Planung strebt nur Ausweitung von Einzelhandelsflächen an ohne konkrete Auseinandersetzung mit den denkbaren Folgen für andere Einkaufslagen. Begründung enthält nur knapp wiedergegebene Aussagen aus dem GMA-Gutachten. Bewertungen erschöpfen sich in Form kurzer Behauptungen.

Abwägung: Das dem Bebauungsplan als Anlage Nr. 3 beigefügte Einzelhandelsgutachten befasst sich insgesamt mit dem Makrostandort Delmenhorst und dessen wesentlicher Einkaufslagen und stellt diesbezüglich eindeutig die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des geplanten Einzelhandelsvorhabens in einen gesamtstädtischen Kontext. Im Rahmen des vorliegenden Einzelhandelsgutachtens erfolgt eine detaillierte Auseinandersetzung mit den einzelnen Kaufkraftbewegungen und den Auswirkungen auf die betroffenen Einzelhandelsbereiche (siehe hierzu Pkt. V, 2. – 4. des als Anlage Nr. 3 beigefügten Einzelhandelsgutachtens).

Die wesentlichen Aussagen des Gutachtens sind in die Begründung zum Bebauungsplan einbezogen. Daher handelt es sich hierbei keineswegs um Behauptungen, sondern entsprechend des Gutachtens um eindeutig zu belegende gutachterliche Ergebnisse. Selbstverständlich erfolgt die Übernahme in den Bebauungsplan in knapper Form mit den wesentlichsten gutachterlichen Aussagen, da es hier um eine ergebnisorientierte Darstellung und keine vollständige Wiedergabe des Gutachtens geht. In Bezug auf die Kritik zur Planung – es würde wieder einmal nur die Ausweitung von Einzelhandelsflächen verfolgt – ist auf die Aussage der Begründung unter Teil B, Pkt. 3.3, S. 47 zu verweisen. Hier ist eindeutig dargestellt, dass die gegenständliche Planung dem gesamtstädtischen Ziel einer qualitativen Nahversorgung in Form eines sogenannten Nebenzentrums signifikant Rechnung trägt.

Ergebnis: Die Darstellung wird zurückgewiesen.

- 3.2.2 Anregung:** Die Zweckbestimmung „Parkanlage“ in Kombination mit der Darstellung „Private Grünfläche“ wird als nicht zweckdienlich und unklar beurteilt. Eine extensive Pflege der Rasenfläche erscheint aufgrund der örtlichen Situation nicht realistisch (vermutlich starke Frequentierung durch Radfahrer und Fußgänger).

Abwägung: Die Festsetzung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Parkanlage resultiert eindeutig aus der beabsichtigten Kompensationsfunktion der Grünfläche und der Anlage einer Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Nahversorgungszentrum und der Straße Am Stadion. Die Begrifflichkeit Parkanlage impliziert nicht automatisch eine intensive Benutzung durch die Allgemeinheit, sondern zielt in diesem Fall auf ihre landschaftsprägende Wirkung und Funktion ab. Demzufolge schafft die extensive Pflege der Rasenflächen vielmehr ein natürliches Erscheinungsbild der Grünfläche, deren hoher Gräserbewuchs eher am Betreten hindert, statt fördert. Die starke Frequenz wird sich daher vornehmlich auf die Wegflächen und bei Aufstellung einer Bank ggf. auf die Wegeseitenränder konzentrieren.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der Festsetzung einer privaten Grünfläche die Möglichkeit besteht, die Zugänglichkeit dieses Bereiches von der Straße Am Stadion während der Schließzeiten des Nahversorgungszentrums einzuschränken.

Ergebnis: Es bleibt bei der gewählten Festsetzung.

3.2.3 Anregung: Aufgrund der Lage der Pflanzflächen zu den jeweiligen Nachbargrundstücken erscheint die Pflanzung von Bäumen aufgrund nachbarschaftlicher Regelungen zumindest fraglich. Im Bereich des Grundstücks Am Stadion 35 erscheint eine Pflanzung von Bäumen aufgrund des direkt angrenzenden Gebäudes nicht möglich. Ggf. ist auf die Pflanzung von Bäumen gänzlich zu verzichten.

Abwägung: Die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsobjektes mit einer Vielzahl von Parkplätzen in direkter Nachbarschaft zu einer Wohnbebauung erfordert grenzseitige Sichtschutzmaßnahmen als „grüne“ Barriere zwischen stark frequentiertem Versorgungszentrum und privater Wohnnutzung. Eine ausschließlich aus Sträuchern bestehende Bepflanzung kann diesem Schutzanspruch der Wohnbebauung kaum Rechnung tragen, da die Gebäudeanlage des Nahversorgungszentrums diese Hecke deutlich überragen würde.

Aus diesem Grund ist die Pflanzung von hochstämmigen Bäumen die einzige Möglichkeit, im Rahmen der vorhandenen Platzverhältnisse einen wirksamen und landschaftsgerechten Sichtschutz zu gewährleisten. Der Schutz der vorhandenen Wohnbebauung ist daher höher zu werten als die angesprochenen nachbarschaftsrechtlichen Pflanzabstände, zumal die Pflanzung derartiger hochstämmiger Laubbäume im Sinne dieser Nachbarn ist.

Im übrigen weist die Festsetzung verschiedene Baumarten aus, die wie z.B. beim Spitzahorn auch langsam wachsende und nicht derartig platzbeanspruchende Arten wie die Platane oder Rotbuche beinhalten. Hier ist insbesondere der Bereich des Grundstücks Am Stadion 35 angesprochen. Außerdem zeigt die Praxis, dass weniger empfindliche Bäume durchaus anpassungsfähig sind und sich demnach auch im Nahbereich von Gebäuden entwickeln. Hierbei handelt es sich zudem nur um niedrige, d.h. Garagengebäude.

Ergebnis: Aus Gründen des Landschaftsbildes und der Einheitlichkeit der Sichtschutzpflanzung verbleibt es daher - auch im Grenzbereich zum Grundstück Am Stadion Nr. 35 - bei der Festsetzung zur Anpflanzung von Laubbäumen.

4. Beschlussfassung des Rates im Zuge des Satzungsbeschlusses

Aufgrund bestehender Bedenken gegen die Ansiedlung eines Gartencenters am vorliegenden Standort ist im Zuge des Satzungsbeschlusses diese Nutzung in der bauplanungsrechtlichen Festsetzung Nr. 1.2 (zulässige Nutzungen) gestrichen.

5. Fazit

Unter Berücksichtigung der Aussagen des Umweltberichtes – Teil B –, der vorangegangenen Ausführungen der Begründung sowie der vorliegenden Gutachten (Anlagen 1 bis 4) erscheint die Umsetzung der Planung unkritisch. Dies begründet sich sowohl aus dem Standort, als auch des primär auf die Nahversorgung ausgerichteten Versorgungszentrums und der im Plangebiet bzw. auf externer Fläche erfolgenden vollständigen Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt.

4. Sonstige Hinweise (Kosten)

Bei der Umsetzung der Planung entstehen der Stadt Kosten für das Monitoring und ggf. für öffentliche verkehrsbauliche Maßnahmen.

Im Auftrag der Stadt Delmenhorst gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ausgearbeitet:

Bremen, den 15.03.2006



Planungsbüro HEYE & KOUNTCHEV

Dipl.-Ing., Dipl.-Ing. Gerhard Heye

Dipl.-Ing. Carolin Kountchev

Carl-Schurz-Str. 53 28209 Bremen

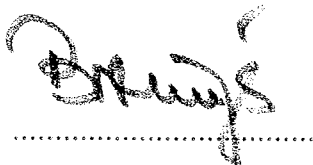
Tel.: 0421/243 97 71 Fax: 0421/243 97 59

E-mail: Heye.Kountchev.PB-Bremen@t-online.de

Delmenhorst, den

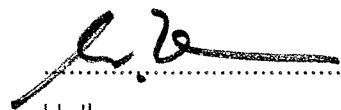
7. Juli 2006

Stadt Delmenhorst
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag



F. Brünjes
Fachbereichsleiter

Stadt Delmenhorst
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag



U. Ihm
Fachdienstleiter

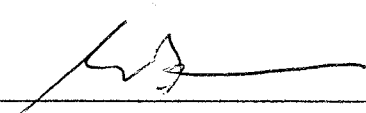
Verfahrenshinweise:

- Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) erfolgte vom 09.06.2005 bis 30.06.2005 nach ortsüblicher Bekanntmachung von Anhörungszeit und -ort am 06.06.2005.
- Der Entwurf der Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.09.2005 bis einschließlich 19.10.2005 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

Delmenhorst, den

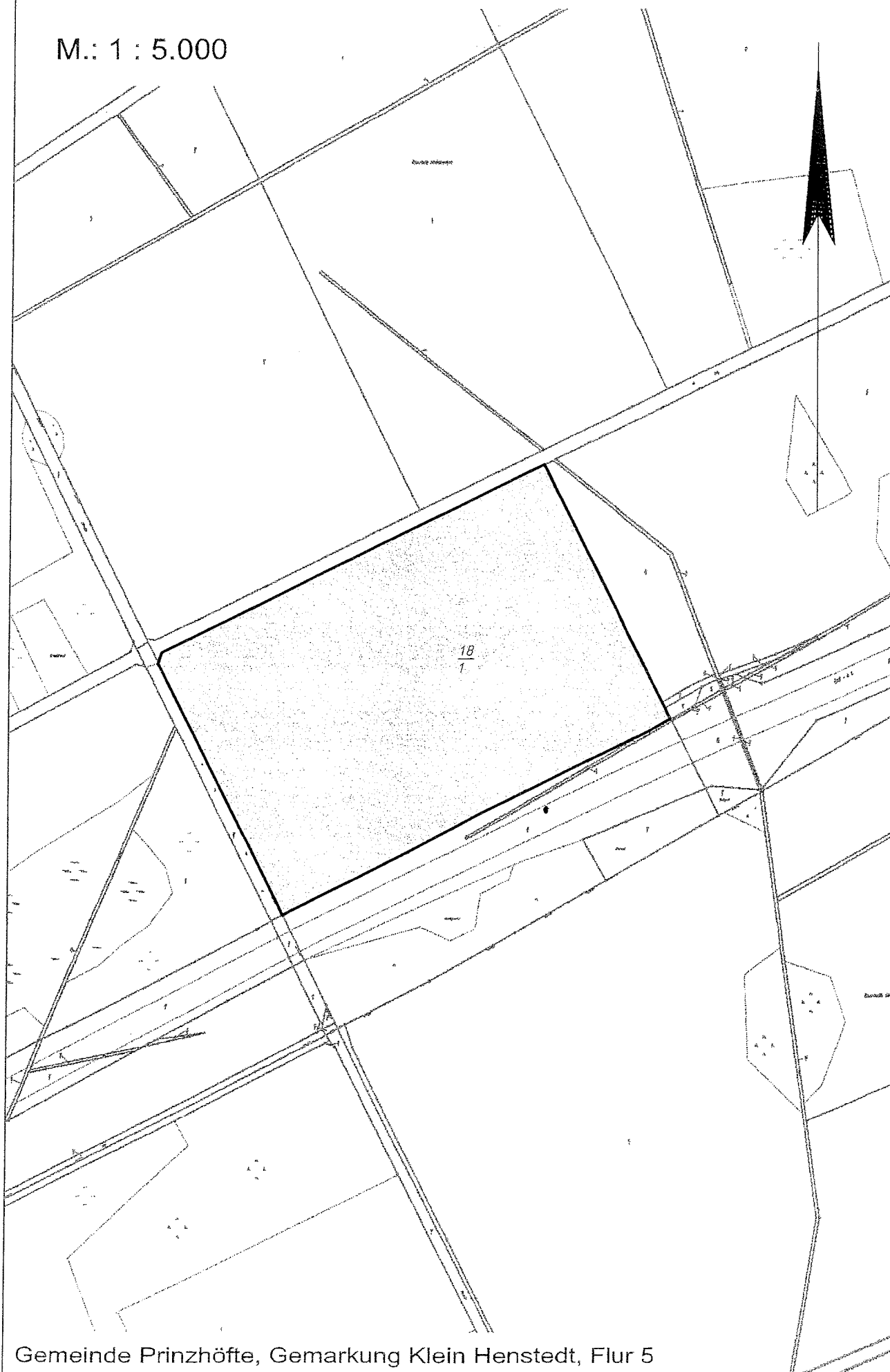
13. 7. 2006

Stadt Delmenhorst
Der Oberbürgermeister



Externe Kompensationsfläche
des Bebauungsplanes Nr. 316 "Ehemaliges Bauhofgelände"

M.: 1 : 5.000



Gemeinde Prinzhöfte, Gemarkung Klein Henstedt, Flur 5