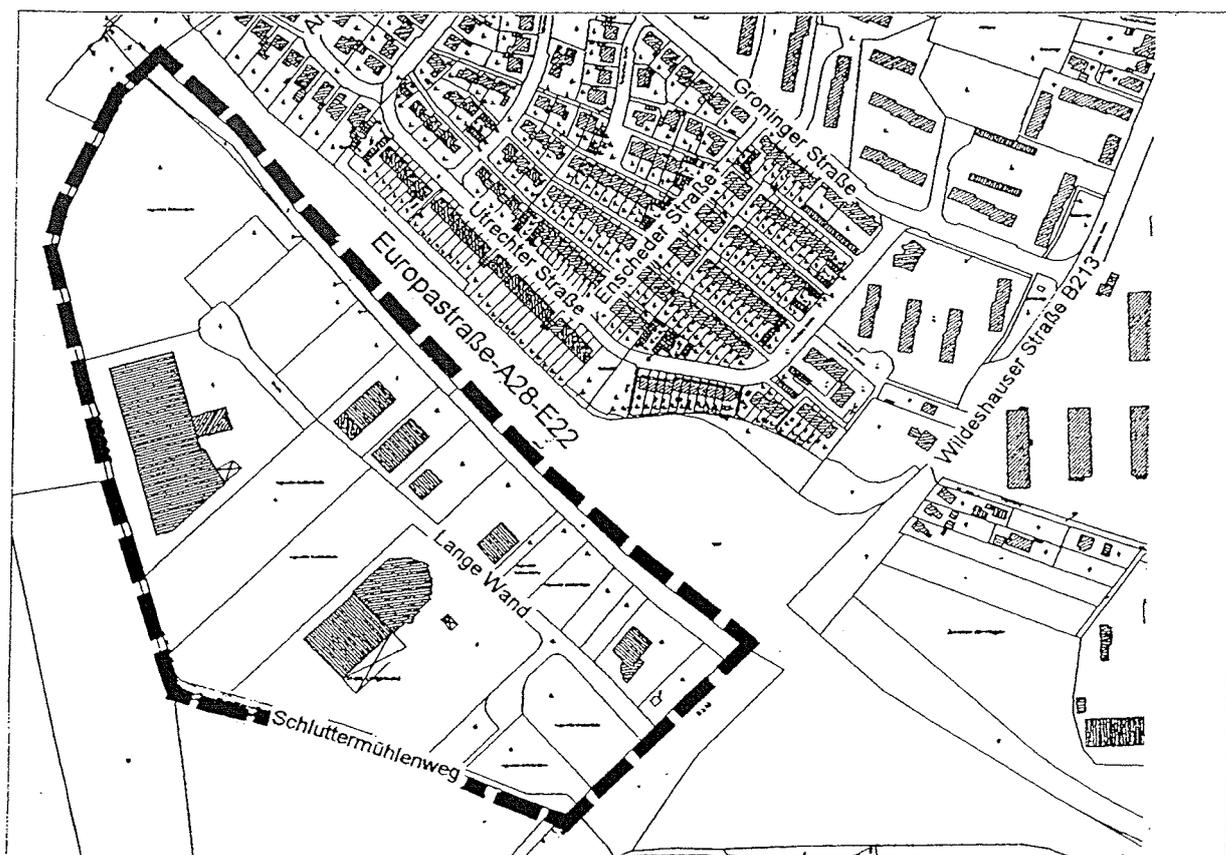


Begründung zur

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 256 „Schlutter“

für das Gewerbegebiet Schlutter/Lange Wand zwischen A 28, Wildeshauser
Straße und Schluttermühlenweg

Übersichtsplan



Inhaltsverzeichnis/Gliederung

	Seite
1. Planaufstellung/Änderungsbeschluss nach § 13 BauGB	2
2. Planunterlage	2
3. Lage/räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	2
4. Anschlussplanungen	3
5. Erforderlichkeit/ Planungsanlass	3
6. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
8. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen	4
9. Planungsziele/Inhalt	4
9.1 Art der baulichen Nutzung	4
9.2 Maß der baulichen Nutzung	5
9.3 Bauweise	5
9.4 Überbaubare Grundstücksfläche	5
10. Verkehrliche Erschließung	6
11. Öffentliche Grünflächen	6
12. Wasserflächen	6
13. Immissionsschutz	7
14. Umweltverträglichkeitsprüfung/Umweltfolgenabschätzung	8
14.1 Vorprüfung/Screening	8
15. Berücksichtigung von Natur und Landschaft	9
15.1 Bestandsaufnahme	9
15.2 Auswirkungen der Planung	9
15.3 Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung der Eingriffe	10
15.4 Ausgleichsmaßnahmen	10
15.5 Bilanzierung	10
15.6 Fläche für Kompensationsmaßnahmen	10
16. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) und (6) BauGB	11
17. Ver- und Entsorgung	11
18. Entwässerung	12
19. Abfallentsorgung	12
20. Altlasten	12
21. Kennzeichnung	12
22. Nachrichtliche Übernahmen	12
23. Städtebauliche Daten	13
24. Durchführung des Bebauungsplanes	13
25. Verfahrensvermerke	13

1. Planaufstellung/Änderungsbeschluss nach § 13 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 21. Februar 2001 die Einleitung des Bauleitplanverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 256 „Schlutter“ beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 256 „Schlutter/Lange Wand“ ist seit dem 17.03.1995 rechtskräftig.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB), da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt eingeschränkte Gewerbe- und Industriegebiete mit differenzierten städtebaulichen Maßzahlen fest, so dass bestimmte Betriebsformen in den jeweiligen Bereichen zulässig sind. Die Konzeption der Planung ergibt sich aus der Gesamtheit und der Zusammenschau aller bestehenden Festsetzungen. Von dieser planerischen Gesamtkonzeption wird nicht abgewichen, da nur partiell und einzelne Festsetzungen verändert werden. Die durch den Bebauungsplan festgesetzte städtebauliche Ordnung wird durch die Planänderung nicht verändert. Die Änderung einer Gebietsnutzung von eingeschränktem Industriegebiet in Gewerbegebiet stellt in diesem Fall keinen Eingriff in die planerische Konzeption dar, weil sich die frühere und die neue Art der Nutzung nicht wesentlich unterscheiden. Das festgesetzte eingeschränkte Industriegebiet unterlag aufgrund des Immissionsschutzes starken Begrenzung. Die dort zulässigen Betriebe entsprachen bei einer rein typisierenden Betrachtung nur eingeschränkt dem Industriebetrieb der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Der Nutzungscharakter bleibt durch die Änderung erhalten.

Insgesamt hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 256 „Schlutter“ das städtebauliche Ziel, die Nutzung innerhalb der Bestandsflächen zu maximieren.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung wurde im Laufe des Planverfahrens von anfangs nur einem Teilbereich auf den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes ausgedehnt. In dem Erweiterungsbereich sollen die Aufhebung einer textlichen Festsetzung sowie eine geringfügige Anpassung der Begrenzen an die örtlichen Verhältnisse erfolgen. Die Grundzüge der Planung sind dadurch ebenfalls nicht berührt (siehe vorherige Ausführungen), so dass das Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

2. Planunterlage

Als Planunterlage für den Bebauungsplan dient die vom Katasteramt Delmenhorst gefertigte Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000 mit Stand vom 12.11.2001. Sie zeigt den derzeitigen Stand der Grundstückszuschnitte und stellt die für den Bebauungsplan relevanten baulichen Anlagen im Plangebiet selbst und in der unmittelbaren Umgebung dar.

3. Lage und räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 256 liegt im südwestlichen Stadtgebiet im Stadtteil Deichhorst südlich der Bundesautobahn A 28 und westlich der Bundesstraße 213. Der Geltungsbereich umfasst den Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 256 „Schlutter/Lange Wand“.

Der Geltungsbereich ist dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt dieser Begründung, einem Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte, zu entnehmen, in dem die Begrenzung des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 256 kenntlich gemacht ist. Die westliche und südwestlich Begrenzung des Plangebietes ist zugleich die Stadtgrenze von Delmenhorst gegenüber der Nachbargemeinde Ganderkesee.

4. Anschlussplanungen

Nordwestlich des Plangebietes schließt zunächst die Trasse der Bundesautobahn A 28 an und dann die Wohngebiete Lange Wand, die durch die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 55 vom 15.12.1972 und Nr. 78 vom 17.12.1969 überplant sind. Der Bebauungsplan Nr. 78 setzt Reines Wohngebiet und der Bebauungsplan Nr. 50 Allgemeines Wohngebiet für die Wohnbebauung entlang der Bundesautobahn fest.

Östlich an den Änderungsbereich schließt die Wildeshauser Straße/Bundesstraße 213 an.

Alle übrigen angrenzenden Flächen auch östlich der B 213 sind dem Außenbereich zuzuordnen.

In nordöstliche Richtung stadteinwärts befindet sich das Gelände der ehemaligen Caspari-Kaserne, welches durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 272 vom 25.02.2001 und den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 271 „Bauhof/Sportplatz“ überplant ist.

5. Erforderlichkeit/ Planungsanlass

Seit der Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes Nr. 256 wurden Erschließungsmaßnahmen durchgeführt und Betriebe angesiedelt.

Darunter befindet sich der Betrieb Benien, der aus einer sehr beengten Gemengelage im inneren Stadtgebiet hierher verlagert wurde. Die Firma ist im Bereich der Produktionstechnik tätig. Sie hat sich an diesem Standort und am Markt gefestigt und überdurchschnittlich gut entwickelt. Allerdings ist die Grundstückssituation derart ausgenutzt, dass sich Erweiterungsmöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück nicht mehr bieten. Für die Zukunft heißt es für den Betrieb jedoch, einer ggf. wachsenden Auftragslage entsprechen und rechtzeitig und zügig über bauliche Erweiterungen entscheiden zu können. Um diese Option für die Firma zu schaffen, soll der Bebauungsplan geändert werden. Im gesamten Änderungsbereich soll die Nutzung im Flächenbestand maximiert werden. Dies bedarf zeichnerischer Änderungen und geeigneter Festsetzungen zum Art und Maß der baulichen Nutzung für die in Rede stehenden Flächen.

6. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen wird der Stadt Delmenhorst die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen mit dem Aufgabenschwerpunkt der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitstätten.

Dieser landespolitischen Funktionszuweisung wurde vor dem Hintergrund rückläufiger Beschäftigungszahlen und wachsender Arbeitslosigkeit mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 256 mit der Ausweisung eines Gewerbe- und Industriegebietes in besonderem Maße Rechnung getragen. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 256 vollzieht sich innerhalb dieses Zieles und dient der weiteren Sicherung der angesiedelten Betriebe und damit der Stärkung des Mittelstandes durch Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19. September 1979 wurde in dem Bereich im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 256 geändert und stellt die Flächen im Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 256 „Schlutter“ nunmehr als gewerbliche Bauflächen dar.

Die anstehende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 256 ist somit als eine aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Planung anzusehen.

8. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen

In den Geltungsbereich greifen zwei überörtliche Fachplanungen bzw. Verordnungen ein. Ein Teil des Plangebietes liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Delmenhorst I - Wiekhorn. Die in der „Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadt Delmenhorst“ vom 10.08.1975 enthaltenen Schutzbestimmungen sind zu beachten. Die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) sind ebenfalls zu beachten. Dies wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Weiterhin wird der Änderungsbereich von der Verkehrsstrasse der Bundesautobahn berührt. Straßenbaulastträger für diese übergeordnete Verkehrsverbindung ist der Bund resp. das Straßenbauamt Oldenburg. Die Straßenverkehrsfläche reicht in den Planungsraum hinein. Der Bebauungsplan setzt die Fläche als Straßenverkehrsfläche aufgrund nachrichtlicher Übernahme nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 9 (6) BauGB) fest.

9. Planungsziele/Inhalt

Ziel und Zweck der Planung ist in erster Linie, den bestehenden Betrieb Benien zu sichern und Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen. Die baulichen Erweiterungen sollen auf den angrenzenden Grundstücken möglich sein. Hierzu sind Änderungen der überbaubaren Fläche und zum Art und Maß der baulichen Nutzung erforderlich. Für die gesamten zukünftigen Betriebsflächen soll eine einheitliche Gebietsfestsetzung getroffen werden, damit der Betrieb bei der typisierenden Betrachtung auf der Grundlage der BauNVO genehmigungsfähig ist. Weiterhin soll in diesem Zusammenhang erreicht werden, dass der Betrieb auf seinem jetzigen Betriebsgrundstück bessere Nutzungsmöglichkeiten im Hinblick auf die zulässigen Schallimmissionen erhält. Aus diesem Grunde sind diejenigen Flächen, die zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch unbebaut sind und somit noch einen Spielraum für die Festsetzung des flächenbezogenen Schalleistungspegels erkennen lassen, in eine neue Bewertung der möglichen Lärmkontingente einbezogen worden.

Weiteres Ziel der Planung ist, die verkehrliche Erschließung wie örtlich vorhanden im Bebauungsplan festzusetzen.

Weiterhin hat die textliche Festsetzung Nr. 10 des rechtskräftigen Bebauungsplanes zur Fassadenbegrünung in der Baugenehmigungspraxis zu Problemen geführt, insbesondere wenn zum Beispiel Blechfassaden errichtet werden sollen. Die Festsetzung soll aufgehoben werden. Für diese textliche Änderung wurde der ursprüngliche Teilbereich der Änderung auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 256 ausgedehnt.

Schließlich soll noch eine nicht überbaubare Fläche mittig im Bereich eines Betriebsgrundstückes (Flurstück 13/2) aufgehoben werden, damit dort auch Hauptanlagen entstehen können.

9.1 Art der baulichen Nutzung

Im Änderungsbereich ist im nordwestlichen Teil ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. In diesem Bereich auf dem Flurstück 1/12 befindet sich heute der Betrieb Benien. Südöstlich anschließend setzt der Bebauungsplan Nr. 256 ein eingeschränktes Industriegebiet fest. Die Nutzungsgrenze verläuft im rechtskräftigen Bebauungsplan entlang der Grundstücksgrenze des Betriebes und würde bei einer Erweiterung der baulichen Anlagen durch das Betriebsgebäude verlaufen. Ein Teil des eingeschränkten Industriegebietes

tes (Flurstück 1/10) wird in eingeschränktes Gewerbegebiet geändert, so dass zukünftig für die gesamten Flächen eine einheitliche Gebietsfestsetzung besteht. Im Änderungsbereich sind insgesamt drei eingeschränkte Gewerbegebiete in differenzierter Form entsprechend den flächenbezogenen Schallleistungspegeln festgesetzt.

In allen eingeschränkten Gewerbegebieten sind nur gewerbliche Anlagen zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich stören. Dies drückt sich auch in der Festsetzung des zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegels aus (siehe hierzu Kapitel 13 Immissionsschutz).

Die übrigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung auf der Grundlage von § 1 (5), (6) und (9) BauNVO wurden wie folgt übernommen:

In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind Schrottplätze, Tankstellen, Einzelhandels- und Beherbergungsbetriebe, Omnibus- und Taxiunternehmen sowie Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. Lagerplätze sind ausnahmsweise als Zubehör zulässig.

Die gemäß § 8 (3) 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die eingeschränkten Industriegebiete werden wie im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt übernommen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Änderungsbereich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und mit Grundflächenzahlen von 0,6 und 0,8 festgesetzt. Aufgrund der bereits erfolgten Betriebsansiedlungen soll eine Reduzierung nicht erfolgen.

Bisher war in einem Teilbereich des Plangebietes eine Geschossflächenzahl von 2,4 und im anderen Teilbereich eine Baumassenzahl von 9,0 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl ist gerade beim Gewerbebau in der Anwendung schwierig, weil sich teilweise ganz andere Geschosshöhen ergeben. Ein Hochregallager hat beispielsweise nur ein Geschoss. Die Baumassenzahl ist für diese Fälle geeigneter. Es empfiehlt sich, im eingeschränkten Gewerbegebiet GE1 eine Baumassenzahl von 10,0 festzusetzen. Dies entspricht ca. 3 Vollgeschossen. Die städtebaulich relevante Höhe ist begrenzt durch die maximal zulässige Höhe und die maximale Versiegelung durch die festgesetzte GRZ.

Für die übrigen Gebiete bleibt es bei der Festsetzung der GFZ oder BMZ.

9.3 Bauweise

Die Bauweise wird wie bisher entweder als offene oder als abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise sind Gebäudekörperlängen von über 50 m zulässig. Es gelten die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Die Gebäudehöhe war bisher unterschiedlich mit 15 m im nordwestlichen Bereich und 12 m im übrigen Bereich festgesetzt. Hier erfolgt die Änderung, dass die Gebäudehöhe im dem Bereich, wohin sich die Firma Benien erweitern könnte, einheitlich mit 15 m festgesetzt wird, um im gesamten Planbereich die Möglichkeit der Errichtung höherer Hallen oder Hochregallagern zu schaffen.

Ergänzt wird die textliche Festsetzung, dass die zulässige Gebäudehöhe durch die technisch erforderlichen Dachaufbauten und Anlagen wie Lüftungsschächte, Schornsteine und Betriebsaggregate im Einzelfall überschritten werden darf.

Klarstellenden Charakter hat die Festsetzung der Gebäudehöhe gegenüber der bisher festgesetzten Firsthöhe. Insbesondere im Gewerbebau ist die Gebäudehöhe treffender.

Der Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist mit 24.00 NN gleich geblieben.

9.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Im Bereich der Nutzungsgrenze zwischen eingeschränktem Gewerbegebiet GE1 und bisherigem eingeschränktem Industriegebiet ist eine nicht überbaubare Fläche sowie Flä-

che nach § 9 (1) Nr. 20 (Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) festgesetzt. Diese Festsetzungen werden aufgehoben und stattdessen eine überbaubare Fläche festgesetzt.

Durch die Hereinnahme der bisherigen Betriebsstraße als öffentliche Verkehrsfläche (siehe Kapitel 10) ergibt sich, dass im Verlauf der Straße die Baugrenzen mit einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt werden.

Im Bereich des Flurstückes 13/2 wird eine nicht überbaubare Fläche aufgehoben, da sie zur Zeit das Betriebsgrundstück mittig teilt und eine bauliche Entwicklung der Hauptanlagen eines Betriebes einschränkt.

Im Bereich der Bundesautobahn ist eine 40 m breite Bauverbotszone festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche befinden sich keine überbaubaren Flächen. Auf den nicht überbaubaren Flächen ist mit Zustimmung des Straßenbaulastträgers die Errichtung von Stellplätzen gemäß § 12 BauNVO und Verkehrsanlagen zulässig. Die Errichtung von Garagen gemäß § 12 und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen gemäß § 12 (1), (2) und (3) NBauO ist unzulässig.

10. Verkehrliche Erschließung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 256 ist eine Haupteerschließungsstraße mit einer Wendeanlage festgesetzt, die entsprechend ausgebaut ist und den Straßennamen „Lange Wand“ erhalten hat. Über diese Straße ist das Gebiet an die Wildeshauser Straße und das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes war ursprünglich die Ansiedlung nur eines Betriebes auf einem großen Gewerbegrundstück vorgesehen. Dies erfolgte nicht, sondern die Fläche wurde in kleinere Baugrundstücke unterteilt. Um die Erschließung der gebildeten Flächen zu sichern, wurde die Erschließungsstraße als Betriebsstraße verlängert und mit einer weiteren Wendeanlage ausgebaut. Diese Verkehrsfläche wird ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Entgegen erster Planungsvorstellungen soll die erste der beiden Wendeanlagen nicht aufgehoben werden, um die Erschließung der angrenzenden Gewerbegrundstücke nicht zu verschlechtern.

11. Öffentliche Grünflächen

Die bisher festgesetzte öffentliche Grünfläche im nordwestlichen Planbereich wird unverändert in die Planung übernommen sowie die hier getroffene Festsetzung einer Fläche nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die textlichen Festsetzungen zur Art der Ausgleichsmaßnahmen wurden aus dem damaligen Fachbeitrag zur Eingriffsregelung übernommen.

12. Wasserflächen

Im Anschluss an die öffentliche Grünfläche ist wie bisher auch eine Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (Regenwasserrückhaltebecken) festgesetzt. Hier wird das anfallende Oberflächenwasser zurückgehalten bevor es verzögert in den nächsten Vorfluter eingeleitet werden kann. Auch hier sind Maßnahmen auf der Grundlage von § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt.

13. Immissionsschutz

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 256 wurde über ein Gutachten zum Immissionsschutz festgelegt, welche Art Betriebe im Plangebiet zulässig sein dürfen und welches Lärmpotenzial im Plangebiet entstehen darf, damit die bestehenden Schutzansprüche in der Umgebung nicht beeinträchtigt werden. Die Schutzansprüche ergeben sich aus der Wohnnutzung im Wohngebiet Lange Wand. Sowohl der Abstand der jeweiligen Schallquelle als auch die Summe des im Plangebiet möglichen Lärms waren dabei relevant. Als Ergebnis der Immissionsschutzuntersuchung wurden eingeschränkt nutzbare Gewerbe- und Industriegebiete und weiterhin flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt.

Für das in Rede stehende Gewerbegrundstück sind unterschiedliche Pegel festgesetzt, so dass im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 256 zu untersuchen war, inwieweit hier ein einheitlicher flächenbezogener Schalleistungspegel festgesetzt werden kann.

Weiterhin sollten dabei insbesondere die sich seit dem früheren Gutachten von 1992 durch verfeinerte Berechnungsmethoden ergebende Reserven ermittelt werden.

Voraussetzung für die Berechnung der Schalleistungspegel stellt nach wie vor die Einhaltung der Schutzansprüche der Wohnbebauung Lange Wand dar.

Das zur Bebauungsplanänderung erstellte Gutachten des Ingenieurbüros Gerlach aus Bremen vom 12.03.2001 kommt zum Ergebnis, dass für die Flächen des eingeschränkten Gewerbegebietes GE/e 1 ein einheitlicher flächenbezogener Schalleistungspegel von 61/46 dB(A)/m² am Tag bzw. nachts festgesetzt werden kann. Damit ist eine Erhöhung gegenüber dem festgesetzten Schalleistungspegel von 5 dB(A) erreicht worden. Dieses Ergebnis resultiert aus:

- geänderten und modifizierten Berechnungsmethoden,
- der Bewertung der Wohnbebauung entsprechend der rechtskräftigen Bebauungspläne je nach Lage der Aufpunkte als Reines oder Allgemeines Wohngebiet und nicht wie vorher vollständig als Reines Wohngebiet und
- der Herausnahme der Flächen nach §9(1) Nr. 20 BauGB, die vorher als Flächen mit gewerblicher Nutzung gerechnet worden waren.

Insbesondere Letzteres ergibt ein höheres Lärmpotenzial zugunsten der entfernter liegenden GE/e 1-Flächen. In allen übrigen Gewerbe- und Industriegebieten bleibt es bei dem bisher festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel.

Die Schutzansprüche der Wohnbebauung südlich der Arnheimer Straße im Reinen Wohngebiet werden mit 49,8 dB(A) eingehalten. Die Schutzansprüche im Bereich der Wohnbebauung südlich der Utrechter Straße im Allgemeinen Wohngebiet werden mit 51,2 dB(A) eingehalten und unterschritten. Die Schutzansprüche der nördlich anschließenden Reinen Wohngebiete werden ebenfalls eingehalten.

Im Zuge der Beratungen zum Änderungsbeschluss wurde der Sachverhalt Lärmbelastung durch die A 28 angesprochen, auf den im Folgenden nochmals kurz eingegangen wird. Aus den Unterlagen zum Planfeststellungsverfahren wurden folgende Daten recherchiert. Für den Abschnitt westlich der Abfahrt Deichhorst bis zur Stadtgrenze wurden 45.000 KFZ/24h prognostiziert; für den Nordwestquadranten der Abfahrt 12.000 KFZ/24h. Die Lärmbewertung im Straßenbau erfolgt nach der 16. BImSchVO. Für die Wohnbebauung südlich der Arnheimer Straße und Utrechter Straße wäre ohne aktiven oder passiven Lärmschutz eine Lärmbelastung von ca. 76,2/70,3 dB(A) tags/nachts entstanden. Nach der TA Lärm wären im Bereich Arnheimer Straße aufgrund des festgesetzten Reinen Wohngebietes Werte von 50/35 dB(A) tags /nachts einzuhalten und im Bereich Utrechter Straße aufgrund des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes 55/40 dB(A). Nach den Planfeststellungsunterlagen verbleiben nach Erstellung der Lärm-

schutzanlage und ohne passiven Schallschutz an den Südseiten der Gebäude im Erdgeschoss teilweise Werte von bis zu 60 dB(A). Die Vorbelastung durch die A 28 sowie die Lärmschutzmaßnahme bleiben bei der Berechnung unberücksichtigt.

14. Umweltverträglichkeitsprüfung/Umweltfolgenabschätzung

Mit dem Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 wird durch Artikel 12 auch das Baugesetzbuch geändert und die Umweltverträglichkeitsprüfung in die Bauleitplanung integriert. Mit der Änderung des Baugesetzbuches besteht die Pflicht, für bestimmte Planverfahren für Vorhaben die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Dabei sind die durch ein Vorhaben entstehenden Umweltfolgen abzuschätzen.

Für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 256 besteht der seit dem 17.03.1995 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 256 und seitdem das entsprechende Baurecht. Das Bebauungsplanverfahren wurde damit vor dem Eintreten der EG-Richtlinie zur Umweltverträglichkeitsprüfung abgeschlossen und über die Belange von Natur und Landschaft sowie der Eingriffsregelung im Rahmen der Abwägung abschließend entschieden. Auf der Grundlage des Baurechts befindet sich der Bebauungsplan bereits im Vollzug. Die Bebauung der Grundstücke hat bereits begonnen; die Ausgleichsmaßnahmen sind größtenteils ebenfalls bereits durchgeführt.

14.1. Vorprüfung/Screening

Gemäß Anlage 1 zu Artikel 1 des Richtlinienentwurfes ist das anstehende Planverfahren als Bau einer Industriezone zu bezeichnen. Der Begriff Industriezone wird in diesem Fall gleichgesetzt mit jeglicher gewerblicher/industrieller Nutzung.

Da das Planverfahren nicht in einem Bereich durchgeführt wird, der vorher dem Außenbereich zuzuordnen war sondern in einem sonstigen Gebiet (bzw. weitergehend in einem Gebiet, in dem bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht), ist die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht unmittelbar gegeben, sondern erst dann, wenn das Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls, sog. Screening, ergibt, dass sich erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ergeben. Maßgeblich für die Pflicht zur Durchführung der Vorprüfung wiederum sind festgelegte Schwellenwerte, in diesem Fall die zulässige Grundfläche.

Zunächst ist also zu prüfen, ob die Einzelfallprüfung erforderlich ist. Dies ist für Vorhaben ab 20.000 m² zulässige Grundfläche der Fall. Die Änderung im Planverfahren umfasst folgenden Inhalt:

Aufhebung einer Fläche nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Festsetzung einer überbaubaren Fläche. Bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 entsteht hieraus eine zulässige Grundfläche von ca. 2.100 m².

Die übrigen Änderungen bewirken keine Erhöhung der zulässigen Grundfläche. Das Ergebnis des Screenings ist, dass das Vorhaben den unteren Schwellenwert der Grundfläche weit unterschreitet und damit eine Prüfung des Einzelfalls und in der Folge eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

Gleichwohl werden durch die Änderungen weitere Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet bsw. Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Sie werden innerhalb des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung ermittelt, bilanziert und Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Gleichmaßen wie in der UVP werden die einzelnen Schutzgüter untersucht.

15. Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Sind aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bebauungsplan und in der Abwägung nach § 1 (6) BauGB zu entscheiden. Zum Bebauungsplan Nr. 256 liegt ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung vor. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind sowohl im Plangebiet selber als auch auf einer benachbarten Fläche im Bereich der Gemeinde Ganderkesee herzustellen. Im weit überwiegenden Maße sind diese Ausgleichsmaßnahmen hergestellt.

Die bisher im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft wurden fast überwiegend in den Änderungsplan übernommen. Dies sind Maßnahmen innerhalb der Verkehrsflächen, der öffentlichen Grünfläche und dem Regenwasserrückhaltebecken, auf den privaten Grundstücksflächen, dort speziell auch auf den Stellplatzanlagen und den Flächen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB sowie die Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern. Die bisherigen Festsetzungen waren nur unter Zuhilfenahme des Fachbeitrages genau bestimmt; der Bebauungsplan verwies auf den Fachbeitrag. Der Änderungsplan bestimmt die Maßnahmen nunmehr genau, indem er sie als textliche Festsetzungen übernimmt.

Durch die Änderung wird erneut ein Eingriff vorbereitet. Über diesen Eingriff ist im Rahmen der Abwägung zu entscheiden. Zur Bewertung und Bilanzierung des Eingriffs wird ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erstellt. Gegenstand des Fachbeitrages ist ausschließlich der durch die Planänderung vorbereitete zusätzliche Eingriff.

Der Eingriff entsteht durch zusätzliche Versiegelungen, die Aufgabe einer Ausgleichsfläche, die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe in einem Teilbereich sowie den Verzicht auf die bisher festgesetzte Fassadenbegrünung.

15.1. Bestandsaufnahme

Die hergestellten Ausgleichsmaßnahmen im Änderungsbereich entsprechen weitestgehend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Allerdings hat sich durch die Notwendigkeit der Geländeaufschüttung ergeben, dass die festgesetzte Wallhecke am Rande des Plangebietes zum Außenbereich hin nicht vollends hergestellt werden kann. In einem ca. 125 m langen Bereich entlang der Plangebietsgrenze ist eine Böschungssituation entstanden, auf dessen Höhe eine weitere Erhebung durch eine Wallhecke ein untypisches Landschaftsbild entstehen lassen würde. Demzufolge ist hier die Bepflanzung im Böschungsbereich der Anschüttung vorgenommen worden. Der Ausgleich für den geringeren Wert dieser Bepflanzung gegenüber der Wallhecke ist bereits auf der Fläche im Gemeindegebiet Ganderkesee erfolgt. Der Bebauungsplan setzt die Ausgleichsmaßnahmen in diesem Bereich den örtlich vorhandenen Gegebenheiten entsprechend als Gehölzpflanzungen fest. Ein weiteres Ausgleichserfordernis ergibt sich dadurch nicht.

Die Ausgleichsfläche im Bereich der Nutzungsgrenze, die wie in Kapitel 9.4 ausgeführt aufgehoben werden soll, wurde bereits mit Bepflanzungen angelegt. Da diese Bepflanzung noch relativ jung ist und noch keinen eigenständigen Wert erreicht hat, geht sie nicht mit einem höheren Wert in die Bilanzierung ein, sondern mit dem gleichen Wert, als wäre sie noch nicht angelegt.

Weitere Bestandsaufnahmen waren für diese Planänderung nicht erforderlich.

15.2 Auswirkungen der Planung

Die Realisierung der Planung wird zusätzliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes bewirken und das Landschaftsbild zusätzlich beeinträchtigen. Die zusätzliche maximale Versiegelung beträgt auf der Grundlage der Grundflächenzahl von 0,8 ca. 2.100 m². Die entfallende Gehölzpflanzung hat eine Größe von ca. 1.270 m². Die Fassadenbegrünung macht eine Fläche von 10.485 m² aus. Der Entfall der nicht überbaubaren Fläche im Be-

reich des Flurstücks 13/2 wirkt sich nicht auf die Eingriffsregelung aus, da die Nichtüberbaubarkeit nur für Hauptanlagen gilt, Nebenanlagen sehr wohl zulässig und bereits errichtet sind. Die Fläche ist bereits versiegelt.

Natur und Landschaft: Die Versiegelung bedeutet eine Aufhebung des angestrebten Biotopverbundes im Plangebiet. Der Bereich verliert somit jegliche Funktion als Lebensraum und Nahrungshabitat für Flora und Fauna.

Boden- und Wasserhaushalt: Die Versiegelung stellt den größten denkbaren Eingriff dar. Dies bedeutet den Verlust an Lebensraum für Flora und Fauna, Versickerungsfläche und Grundwasserneubildung sowie eine Veränderung des Kleinklimas.

Klima-/Lufthaushalt: Das Kleinklima wird negativ beeinflusst. Die verdunstungsrelevante Vegetation wird weiter eingeschränkt und die Versiegelung führt zu einer Verstärkung der Aufheizung.

Landschaftsbild: Die Anhebung der Gebäudehöhe in Verbindung mit dem Verzicht auf die Fassadenbegrünung und die Gehölzpflanzung führt zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

15.3 Maßnahmen zur Vermeidung der Eingriffe

Die Bodenversiegelung sollte möglichst reduziert werden, indem Bedarfsstellplätze, Feuerwehr- und Nebenzufahrten usw. nur mit wassergebundenen Belagsarten oder Rasengittersteinen befestigt werden.

15.4 Ausgleichsmaßnahmen

Die bisher im Plangebiet festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wurden übernommen bzw. in Teilen der örtlichen Gegebenheiten angepasst (siehe Kapitel 14.1).

Im Bereich der Ausgleichsmaßnahmen entlang der Plangebietsgrenze soll eine Vernetzung der zu schaffenden Grünstrukturen mit der freien Landschaft geschaffen werden. Um dieses Ziel zu erreichen, sollen Einfriedungen auf der Innenseite der Bepflanzung im Übergang zur gewerblichen Nutzfläche errichtet werden.

Für die durch die Änderung vorbereiteten Eingriffe können im Plangebiet keine Ausgleichsmaßnahmen angeboten werden.

15.5 Bilanzierung

Die Bewertung und Bilanzierung des Eingriffes durch die Planänderung wurde auf der Grundlage des Modells des Niedersächsischen Städtetages von 1996 durchgeführt. Dabei wurde die Versiegelung separat und die Erhöhung der Gebäudehöhe in Zusammenhang mit dem Verlust der Fassadenbegrünung betrachtet.

Im Ergebnis entsteht durch den Eingriff ein Wertverlust von 15.075 Werteinheiten, der nicht im Plangebiet ausgeglichen werden kann.

15.6 Fläche für Kompensationsmaßnahmen (siehe Anlage)

Zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen stehen die städtische Flurstücke 173/5 und 242/3 der Flur 14, Gemarkung Ganderkesee, gelegen Neue Straße in Elmeloh (ehemalige Deponie Elmeloh) mit einer Gesamtgröße von 10 ha zur Verfügung. Nachdem Klarheit besteht, dass Sanierungsmaßnahmen nicht mehr erforderlich sind, können die Kompensationsmaßnahmen hier durchgeführt werden. Ein Maßnahmenkonzept zur Entwicklung und Präzisierung der Maßnahmen befindet sich in der Bearbeitung und die Haushaltsmittel für die Maßnahmen stehen bereit. Die Kompensationsmaßnahmen sind damit gesichert.

16. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) und (6) BauGB

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und damit dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Dabei sind die verschiedenen Belange zu berücksichtigen und gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 256 wurde bereits die grundlegende Abwägungsentscheidung getroffen, an dieser Stelle ein Gewerbegebiet zu entwickeln und damit die Belange der Natur zugunsten anderer Belange zurückzustellen. In die Abwägungsentscheidung zur Bebauungsplanänderung sind im Wesentlichen die umweltschützenden Belange einzustellen, die sich durch die Planänderung ergeben. Es treffen somit die Belange von Natur und Landschaft mit den Belangen der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung sowie Schaffung von Arbeitsplätzen aufeinander. Für die Stadt Delmenhorst ist es weiterhin ein wichtiges städtebauliches Ziel und wesentlicher Belang der Bauleitplanung, Gewerbegebiete auszuweisen und Arbeitsplätze zu sichern, um der anhaltenden Arbeitslosigkeit entgegen zu wirken. Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 256 gilt dies in ganz besonderem Maße deswegen, weil teilweise die Gewerbebetriebe bereits vorhanden sind und es darum geht, diesen weiterhin eine Existenzsicherung am Markt zu geben. Fehlende Entwicklungsmöglichkeiten würden ggf. die Schließung der Betriebe vor Ort bzw. die Abwanderung in andere benachbarte Gewerbegebiete außerhalb von Delmenhorst bedeuten sowie damit einhergehend zusätzliche Arbeitslose. Aus diesem Grund werden die Belange des Naturschutzes zurückgestellt und im Plangebiet die zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Der mit der Anhebung der zulässigen Gebäudehöhe und dem Wegfall einer Flächen nach § 9(1)20 BauGB verbundene zusätzliche Eingriff ist gegenüber der Schaffung und Sicherung von Arbeitstätten und -plätzen nicht von höherer Bedeutung. Die im Plangebiet nicht möglichen Ausgleichsmaßnahmen werden an anderer Stelle außerhalb des Plangebietes durchgeführt. Hierzu stehen die städtischen Flurstücke 173/5 und 242/3 der Flur 14, Gemarkung Ganderkesee, im Bereich der ehemaligen Mülldeponie Elmeloh zur Verfügung. Der zusätzlichen Eingriff wird somit zu 100 % an anderer Stelle ausgeglichen.

Die im Laufe des Planverfahrens vorgebrachte Anregung, die erste vorhandene Wendeanlage doch zu erhalten, damit die Anfahrbarkeit für ein Privatgrundstück in der gegebenen Form erhalten bleibt, wurde in die Abwägung eingestellt und berücksichtigt. Von den alternativen Lösungen wurde keine als ausreichend gewertet.

17. Ver- und Entsorgung

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

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichend bemessen, um die erforderlichen Anlagen und Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes unterzubringen.

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an das bestehende Wasserversorgungsnetz gesichert.

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der EWE Aktiengesellschaft.

Die Gasversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Delmenhorster Stadtwerke.

18. Entwässerung

Die Ableitung des im Änderungsbereich anfallenden Oberflächenwassers erfolgt in nordwestliche Richtung in die Dummbäke (Verbandsgewässer II. Ordnung). Da die Dummbäke nicht in der Lage ist, das anfallende Wasser aus dem gesamten Gebiet schadlos abzuführen, muss die Einleitungsmenge auf 10,22 l/s begrenzt werden. Das hierzu erforderliche Regenwasserrückhaltebecken ist bereits hergestellt und wird im Änderungsbereich erneut festgesetzt.

Die Abführung des Schmutzwasser erfolgt über eine Druckrohrleitung sowie ein bereits erstelltes Schmutzwasserhauptpumpwerk zur Wildeshauser Straße.

19. Abfallentsorgung

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung erfolgt über die öffentliche Müllabfuhr gemäß der Satzung der Stadt Delmenhorst.

Sonderabfälle sind vom Verursacher selbst den dafür bestimmten Entsorgungsanlagen zuzuführen.

20. Altlasten

Nach den Ergebnissen des vorangegangenen Bebauungsplanverfahrens Nr. 256 sind Altlasten im Plangebiet nicht bekannt.

21. Kennzeichnung

Gemäß § 9 (5) 3 BauGB sind Flächen, auf denen Kampfmittel oder Bombenblindgänger aus dem zweiten Weltkrieg und eine Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen vermutet werden, zu kennzeichnen.

Die Auswertung der alliierten Luftbilder zeigt, dass im vorliegenden Planbereich Kampfmittel oder Bombenblindgänger aus dem zweiten Weltkrieg zu vermuten sind. Der Planbereich wurde daraufhin gekennzeichnet. Bei der Durchführung des Bebauungsplanes ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Hannover zu klären, ob und in welchem Umfang Oberflächen- und/oder Tiefensondierungen angezeigt sind.

22. Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet wird im Norden durch die A 28 begrenzt. Für diesen Verkehrsweg ist der Bund bzw. das Straßenbauamt der Straßenbaulastträger.

Zur A 28 ist eine 40 m breite Bauverbotszone, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand, einzuhalten. In diesem Bereich dürfen Hochbauten nicht errichtet werden. Dies ergibt sich aus § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz. Die Bauverbotszone wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen; auf § 9 (1) FStrG wird hingewiesen.

Ebenso wird die Verkehrsfläche der Bundesautobahn in einem Teilbereich nachrichtlich dargestellt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Wiekhorn. Der Ge- und Verbotskatalog gemäß § 3 sowie die übrigen Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung vom 19.08.1975 sind zu beachten. Durch die Bebauungsplanänderung werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine weitergehenden Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate gesehen. Ggf. ist im Rahmen der Baugenehmigung dieser Sachverhalt nochmals einer gesonderten Prüfung zu unterziehen und ggf. Auflagen zu machen.

23. Städtebauliche Daten

eingeschränktes Gewerbegebiet GE/e 1	43.060 m ²
eingeschränktes Gewerbegebiet GE/e 2	18.080 m ²
eingeschränktes Gewerbegebiet GE/e 3	22.790 m ²
eingeschränktes Industriegebiet GI/e	29.820 m ²
Fläche für Ver- und Entsorgung (SW-Pumpwerk)	1.440 m ²
öffentliche Straßenverkehrsfläche Lange Wand	7.990 m ²
öffentliche Straßenverkehrsfläche Schluttermühlenweg	1.630 m ²
nachrichtlich dargestellte Verkehrsfläche	7.000 m ²
öffentliche Grünfläche	1.690 m ²
Regenwasserrückhaltebecken	4.580 m ²
Plangebietsgröße gesamt	138.080m²

24. Durchführung des Bebauungsplanes

Die Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 256 und der Änderungsplanung ist auf der Grundlage der bisherigen Festsetzungen bereits zum Teil erfolgt. Die weitere Ansiedlung von Gewerbebetrieben oder die Erweiterung der vorhandenen ist in einem kurz- bis mittelfristigen Zeitraum zu erwarten.

25. Verfahrensvermerke

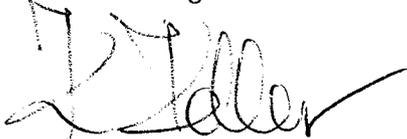
Der Verwaltungsausschuss hat die Einleitung des Änderungsverfahrens nach § 13 BauGB in der Sitzung am 21.02.2001 beschlossen.

Der Rat hat in seiner Sitzung am 17.09.2002 die Durchführung einer 2. Öffentlichen Auslegung beschlossen.

Der Rat hat in seiner Sitzung am 25.03.2003 den Satzungsbeschluss gefasst.

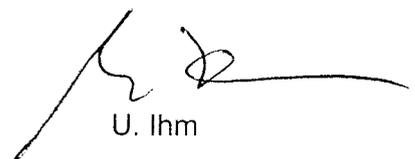
Delmenhorst, den 28.03.2003

Stadt Delmenhorst
Der Oberbürgermeister
In Vertretung



K. Keller
Stadtbaurat

Stadt Delmenhorst
Stadtplanungsamt
Im Auftrag



U. Ihm

