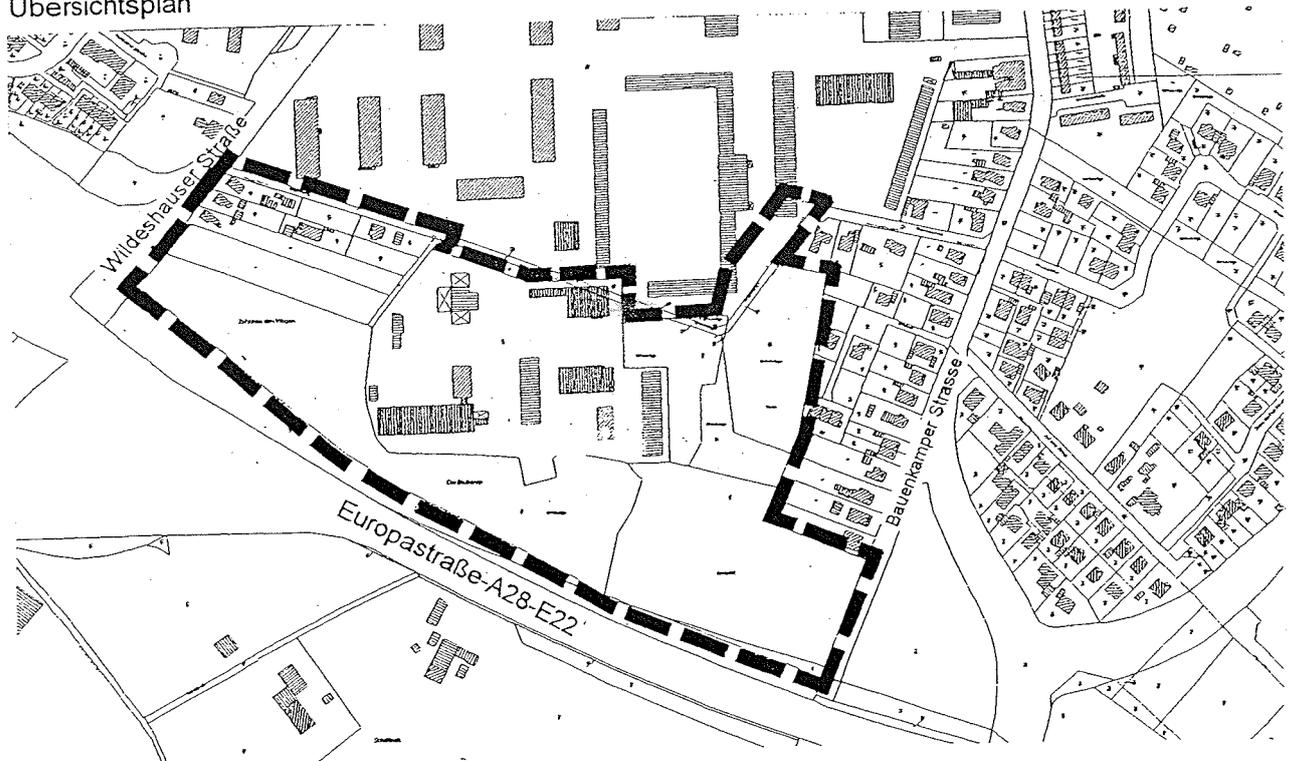


Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 271 „Bauhof/Sportplatz“

im südlichen Teilbereich der ehemaligen Caspari-Kaserne zwischen
Brauenkamper Straße, A 28 und Wildeshauser Straße

Übersichtsplan



Rechtsverbindlich seit:
Entwurf:

11.01.2003
Stadtplanungsamt, Dipl.-Ing. Elke Tewes-Meyerholz

<u>Inhaltsverzeichnis/Gliederung</u>		Seite
1.	Planaufstellung/Aufstellungsbeschluss	2
2.	Planunterlage	2
3.	Lage/räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	2
4.	Anschlussplanungen	2
5.	Erforderlichkeit/ Planungsanlass	3
6.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
7.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
8.	Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen	3
9.	Planungsziele/Inhalt	3
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.	Umweltverträglichkeitsprüfung	7
12.1	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls/Screening	7
13.	Berücksichtigung von Natur und Landschaft	8
13.1	Bestandsaufnahme	8
13.2	Bewertung	9
13.3	Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft	9
13.4	Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung der Eingriffe	10
13.5	Ausgleichsmaßnahmen	10
13.6	Bilanzierung	10
13.7	Kompensationsfläche	10
14.	Immissionsschutz	11
15.	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) und (6) BauGB	12
16.	Ver- und Entsorgung	13
17.	Entwässerung	13
18.	Abfallentsorgung	13
19.	Altlasten	13
20.	Kennzeichnung	14
21.	Nachrichtliche Übernahmen	14
22.	Städtebauliche Daten	14
23.	Durchführung des Bebauungsplanes	15
24.	Verfahrensvermerke	15

1. Planaufstellung/Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 17. November 1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 271 „Bauhof/Sportplatz“ gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

2. Planunterlage

Als Planunterlage für den Bebauungsplan dient die vom Katasteramt Delmenhorst gefertigte Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000. 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 des Bebauungsplanes Nr. 271 liegt im südwestlichen Stadtgebiet im Stadtteil Deichhorst nördlich der Bundesautobahn A 28 zwischen Wildeshauser Straße und rückwärtig der Wohnbebauung an der Brauenkamper Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde zur öffentlichen Auslegung gegenüber der Fassung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung und Beteiligung Träger öffentlicher Belange erweitert um die Erschließungsstraße bis zur Wildeshauser Straße. Für diesen Geltungsbereich lag auch der Satzungsbeschluss vor. Zwischenzeitlich wurde der Bebauungsplan Nr. 272 nördlich anschließend aufgestellt, der die verkehrliche Anbindung des südlichen Teils in veränderter Form festsetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 271 kann somit die verkehrliche Anbindung außen vor lassen und der Geltungsbereich wurde entsprechend reduziert.

Der Geltungsbereich ist dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt dieser Begründung, einem Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte, zu entnehmen, in dem die Begrenzung des Bebauungsplangebietes Nr. 271 kenntlich gemacht ist.

4. Anschlussplanungen

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des städtischen Siedlungsgefüges im Stadtteil Deichhorst.

Für den nördlich angrenzenden Teil wurde kürzlich der Bebauungsplan Nr. 272 aufgestellt. Dieser Bebauungsplan wurde am 25.01.2001 rechtskräftig und setzt im anschließenden Teil Gewerbegebiete fest.

Nordwestlich der Wildeshauser Straße schließt der Bebauungsplan Nr. 50 vom 15.12.1972 an, der überwiegend Reine Wohngebiete und Allgemeine Wohngebiete festsetzt.

Östlich direkt an das ehemalige Kasernengelände und damit an den Planbereich angrenzend besteht der Bebauungsplan Nr. 211 vom 30.01.1998 mit der Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete.

Südwestlich der Anschlussstelle Deichhorst an der A 28 befindet sich das Gewerbegebiet Schlutter, welches sich auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 256 vom 17.03.1995 derzeit in der Realisierungsphase befindet.

5. Erforderlichkeit/ Planungsanlass

Mit der Aufgabe der militärischen Nutzung durch die ehemalige Caspari-Kaserne entstand die Notwendigkeit, eine Entscheidung zur Folgenutzung zu treffen.

Auf der Planungsebene des Rahmenplanes wurden verschiedene Nutzungsmöglichkeiten erörtert mit dem Ziel, eine Mischung aus Wohnungsbau, Mischnutzungen und Gewerbe zu erreichen. Die gewerblichen Nutzungen sind im südlichen Bereich vorgesehen.

Die Stadt beabsichtigt südlich anschließend den Bauhof, die Einrichtungen der Handwerkerunterkunft und die Abteilung Stadtgrün des Tiefbauamtes zusammenhängend zu realisieren. Da der Bauhof nicht in den Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung § 8 „Gewerbegebiete“ einzuordnen ist und eine eigene besondere Betriebsform darstellt, wird im Bebauungsplan eine Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche - Zweckbestimmung Bauhof - gewählt.

Mit der Errichtung des Bauhofes und weiteren Einrichtungen werden die Standortbedingungen und Funktionsabläufe verbessert sowie die bestehenden Arbeitsplätze gesichert. Einen weiteren Planungsanlass stellt die Erhaltung der Grünflächen mit Gehölzbeständen und der vorhandenen Sportanlage sowie die Sicherung und Entwicklung von Baumöglichkeiten innerhalb der Splittersiedlung am Bogenweg dar. Südlich der Splittersiedlung wird in eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung ermöglicht.

6. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 1994 wird der Stadt Delmenhorst die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen mit dem Aufgabenschwerpunkt der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

Aus dieser landespolitischen Funktionszuweisung lassen sich kommunale Handlungs- und Maßnahmenschritte ableiten, die insbesondere vor dem Hintergrund rückläufiger Beschäftigtenzahlen und wachsender Arbeitslosigkeit auch in Delmenhorst zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen sowie Kontinuität städtischer Wachstumsprozesse beizutragen haben.

7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19. September 1979 stellt den überwiegenden Teil der Flächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 271 „Bauhof/Sportplatz“ als Fläche für den Gemeinbedarf ohne nähere Zweckbestimmung dar.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 271 wird der Flächennutzungsplan geändert. U.a. ist die Zweckbestimmung genauer zu fassen. Die Änderung wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB im Teilabschnitt 71 durchgeführt.

8. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen

Vorrangige Fachplanungen liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 271 nicht vor, bzw. sind nicht bekannt.

9. Planungsziele/Inhalt

Ziel und Zweck der Planung ist es, den städtischen Bauhof im Planbereich zu realisieren, die vorhandene Sportfläche zu erhalten und zu nutzen sowie um die notwendige Infra-

struktur zu ergänzen, die vorhandenen Grünflächen mit Gehölz- und Baumbestand zu sichern und für die Splittersiedlung am Bogenweg geeignete Entwicklungsmöglichkeiten festzulegen sowie in geringem Umfang eine gewerbliche Nutzung zu ermöglichen. Eine unmittelbar an der Autobahn im südwestlichen Plangebiet gelegene Grünfläche wird in Gewerbegebiet geändert.

9.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Errichtung des Bauhofes ist im Bebauungsplan eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ festgesetzt. Dies ist der Bereich, der während der Kasernen-nutzung mit technischen Gebäuden und zugehörigen Freiflächen in Form von Straßen und Stellplatzflächen bebaut und genutzt wurde. Alle größeren vorhandenen Gebäude sollen erhalten bleiben und weiter genutzt werden.

Die überwiegend bereits versiegelten Freiflächen zwischen den vorhandenen Gebäuden werden für die interne Erschließung und für Lagerzwecke benötigt. An der nördlichen und westlichen zukünftigen Grundstücksgrenze wird ein Lagergebäude in Kombination mit einem begrünten Wall errichtet und somit gleichzeitig eine Abschirmfunktion gegenüber der vorhandenen und geplanten Bebauung im Bereich südlich des Bogenweges erreicht.

Die Sportplatzanlage bleibt erhalten und kann nahezu uneingeschränkt genutzt werden sowohl für den Schul- als auch für den Vereinssport. Der Umfang der Nutzung ist gutachterlich untersucht worden; auf die Ergebnisse der Immissionsschutzuntersuchungen wird im Kapitel 14 detaillierter eingegangen. Im Bebauungsplan wird hierfür die Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ getroffen.

Nördlich anschließend setzt der Bebauungsplan eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sport“ zur Errichtung eines Umkleidegebäudes sowie eine Stellplatz-anlage fest. Letztere wird in Doppelnutzung den Beschäftigten des Bauhofes zur Verfügung stehen.

Zur Entwicklung der Splittersiedlung am Bogenweg setzt der Bebauungsplan überwiegend ein Mischgebiet fest. Zur Zeit sind Wohnnutzungen, aber auch eine gewerbliche Nutzung vorhanden. Die bislang noch nicht bebauten Grundstücke bzw. Grundstücksteile sowie Veränderungen in der bestehenden Bausubstanz sind geeignet, die Entwicklung zum Mischgebiet mit wohnverträglichem Gewerbe als Ziel zu formulieren. Die vorhandenen Nutzungen hatten bisher den Schutzanspruch des Wohnens im Außenbereich. Der Schutzanspruch des Wohnens im Mischgebiet ist mit diesem bisherigen Schutzanspruch gleichzusetzen, so dass für die Wohnnutzung im Mischgebiet keine Schlechterstellung eintritt. Ausnahme hiervon stellt das Flurstück 21/3 dar. Hier wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, damit begründet, dass der Verkehr der Planstraße A mit der Festsetzung eines Mischgebietes nicht vereinbar ist. Der festgesetzte flächenbezogene Schalleistungspegel von 58 dB(A) tags und 43 dB(A) entspricht den Werten eines Mischgebietes.

Südlich und östlich anschließend ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Dadurch wird eine weitere Abstufung in den Nutzungen vom Mischgebiet zum Bauhof erreicht. Die zulässigen gewerblichen Nutzungen dürfen den Schutzanspruch des Wohnens im Mischgebiet nicht verletzen. Die gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten wurden demzufolge eingeschränkt und die möglichen Emissionen durch die Festsetzung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels auf tags 58 dB(A) und nachts 43 dB(A) begrenzt. Damit sind nur Betriebe zulässig, die diese Werte einhalten und deren Emissionen nicht wesentlich stören.

Während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden für das Mischgebiet und das eingeschränkte Gewerbegebiet zwei Alternativen zur Diskussion gestellt. Bei der einen Varian-

te wurde an den vorgegebenen Grundstücksgrenzen festgehalten, bei der anderen Variante wurden abweichend von den jetzigen Grenzen besser nutzbare Grundstückszuschnitte geschaffen.

Als Ergebnis der Diskussion und erneuter Prüfungen wurde im weiteren Planverfahren zunächst die erste Variante weiterverfolgt.

Zur zweiten öffentlichen Auslegung wurden die Flächen des eingeschränkten Gewerbegebietes südlich erweitert und die öffentliche Grünfläche dafür aufgegeben. Dies beruht auf dem Beschluss des Rates über das städtebauliche Konzept der Investorengemeinschaft Hohnholt/Weitz für die gesamte ehemalige Caspari-Kaserne vom 22.02.2000.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche „Sport“ ist ein Vollgeschoss und im Bereich der Gemeinbedarfsfläche „Bauhof“ zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Im Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 als Höchstmaß bei zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 als Höchstmaß bei zwei Vollgeschossen zulässig.

Diese Nutzungsfestsetzungen bewegen sich im Rahmen der BauNVO.

9.3 Bauweise

Bei der Gemeinbedarfsfläche „Sport“ und dem eingeschränkten Gewerbegebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 (1) BauNVO festgesetzt. Hier sind Baukörperlängen von höchstens 50 m zulässig.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche „Bauhof“ wird die abweichende Bauweise a 2 festgesetzt und zwar in der Form, dass Baukörper mit einer Länge von über 50 m zulässig sind.

Im Mischgebiet ist durch die festgesetzte abweichende Bauweise a 1 geregelt, dass Baukörper maximal eine Länge von 30 m haben dürfen. Mit dieser Festsetzung wird auf die vorliegenden beengten Grundstücksverhältnisse reagiert. Die reduzierten Baukörperlängen sind für eine Nachverdichtung und Entwicklung des Bereiches in ein Mischgebiet ausreichend.

9.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen dürfen im gesamten Plangebiet Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht errichtet werden. Als Straße in diesem Sinne gilt auch die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Fläche mit der Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“.

Die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Sport“ wurde auf die Fläche begrenzt, auf der ein neues Umkleidegebäude errichtet werden soll einschließlich einer möglichen baulichen Erweiterung nach Norden. Angrenzend wurde eine Fläche ausgewiesen, auf der die Errichtung von Stellplätzen zulässig ist.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche „Bauhof“ wurde die überbaubare Fläche so festgesetzt, dass die vorhandenen Gebäude und versiegelten Stellplatz- und Erschließungsflächen erfasst werden und innerhalb der jetzt schon bebauten Bereiche Veränderungen und Erweiterungen möglich sind.

10. Verkehrliche Erschließung

Der Bauhofbereich und die Sportanlage bestehend aus dem Sportplatz und der Stellplatzanlage werden über eine neu zu erstellende Erschließungsstraße an die Wildeshäuser Straße angebunden. In den ersten Planentwürfen zum Bebauungsplan war diese Anbindung im Geltungsbereich enthalten. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 272 nördlich des Planbereiches wurde die Erschließung für den anschließenden südlichen Teil festgelegt. Die Straße endet in einer mit 32 m Durchmesser ausreichend bemessenen Wendeanlage im Bereich der Zufahrt zum Bauhof.

Die vorhandene Bebauung entlang der Wildeshäuser Straße ist heute von dort und über den Bogenweg erschlossen. Beide Erschließungen sind für die rückwärtig möglichen neuen Nutzungen nicht geeignet. Die bereits bebauten Grundstücke an der Wildeshäuser Straße (Flurstücke 20/1, 20/2, 21/1, 21/3 sowie 19 tlw.) und das unbebaute Flurstück 21/2 bleiben von dort erschlossen. Ansonsten ist für die südlich anschließenden Grundstücke ein Zu- und Abgangsverbot entlang der Wildeshäuser Straße festgesetzt. Alle Bauflächen und zukünftigen Grundstücke bzw. Grundstücksteile des eingeschränkten Gewerbegebietes sind über die rückwärtige Planstraße A zu erschließen. Weiter ist festgesetzt, dass der Bogenweg zukünftig ausschließlich durch den Anliegerverkehr sowie durch die Ver- und Entsorgungs- sowie Rettungsfahrzeuge befahren werden darf. Ansonsten ist die Straße als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ festgesetzt.

Die verkehrliche Anbindung des Mischgebietes und des eingeschränkten Gewerbegebietes erfolgt demzufolge über eine neu zu erstellende Straße (Planstraße A). Die Planstraße A bindet an die im Bebauungsplan Nr. 272 festgesetzte Erschließungsstraße an. Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes und der anschließenden öffentlichen Grünfläche ist ein Zu- und Abfahrtsverbot zur Wildeshäuser Straße festgesetzt.

11. Öffentliche Grünflächen

Im Bebauungsplan sind verschiedene Flächen als öffentliche Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt.

Der vorhandene und weiterhin nutzbare Sportplatz wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgesetzt.

Nördlich anschließend ist eine Fläche mit Gehölz-, Baum- und Buschbestand vorhanden. Diese wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Gleichzeitig wird der Bestand als zu erhalten festgesetzt. In einem Teilbereich nördlich anschließend ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, innerhalb der ein Regenwasserrückhaltebecken errichtet werden soll. Hier ist demzufolge ergänzend die Festsetzung einer Fläche für die Wasserwirtschaft -Regelung des Wasserabflusses; Regenwasserrückhaltung- getroffen worden. Das im Bereich der Gemeinbedarfsflächen „Bauhof“ und „Sport“ anfallende Niederschlagswasser wird auf den nicht versiegelten Flächen teilweise zur Versickerung gebracht. Dies ist jedoch nicht ausreichend, so dass der übrige Teil des anfallenden Oberflächenwassers zurückgehalten werden muss, um verzögert in den Kanal in der Brauenkamper Straße eingeleitet werden zu können. Es ist bereits ein Wall vorhanden, der fortgesetzt werden kann, sofern ein Becken ausgebildet werden muss. Alternativ ist an eine Mulde gedacht, was sich für den Fall eines ausreichenden Grundwasserabstandes realisieren lässt. Im Gegensatz zu den ersten Planentwürfen wird die Fläche für die Regenwasserrückhaltung vergrößert, weil auch noch im nördlichen Bereich anfallendes Regenwasser hierher geleitet und zurückgehalten werden muss.

Die öffentliche Grünfläche soll ferner einen Weg als Fuß- und Radwegeverbindung vom Sportplatz zum Kasernenweg bzw. zur Brauenkamperstraße beinhalten.

Der ausgeprägte Baum- und Gehölzbestand südlich der Bauhoffläche bis zur A 28 ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Die Begehbarkeit und Nutzung durch die Öffentlichkeit ist möglich und städtebauliches Ziel. Der

vorhandene Bestand wird durch ein Erhaltungsgebot gesichert. Da ein Aufwertungspotential im Sinne der Naturschutzgesetzgebung auch aufgrund der Nähe zur Autobahn in nennenswerten Umfang nicht gesehen wird, ist die beabsichtigte Nutzung in der Abwägung zwischen Naturschutz und Bedürfnissen der Bevölkerung nach Erholung vertretbar. Die Grünflächen sind mit denen des nördlichen Teils verbunden, so dass sich insgesamt ein vernetztes Freiraumkonzept ergibt. Die dort festgelegten und inhaltlich genau bestimmten Freiflächenangebote und Funktionen finden mit der öffentlichen Grünfläche und dem Sportplatz ihre Fortsetzung.

12. Umweltverträglichkeitsprüfung/Umweltfolgeabschätzung

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, bei bestimmten Planverfahren für Vorhaben die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Dabei sind die durch ein Vorhaben entstehenden Umweltfolgen abzuschätzen.

Der Bebauungsplan Nr. 271 ist gemäß Anlage 1 zu o.g. Artikelgesetz als bauplanungsrechtliches Vorhaben für den Bau einer Industriezone im bisherigen Außenbereich zu prüfen. Der Bauhof ist im engeren bauordnungsrechtlichen Sinne kein Industriebetrieb, lässt sich aber mit dieser Nutzung vergleichen.

Aufgegebene Kasernenstandorte werden nach einschlägiger Rechtsprechung und Kommentierung nach Brachfallen als Außenbereich nach § 35 BauGB beurteilt, weil Art und Maß der vorhandenen Struktur und Bebauung nicht als Grundlage für die Prägung der Eigenart der näheren Umgebung herangezogen werden können, wie es für die Bewertung nach § 34 BauGB erforderlich wäre.

Die zulässige Grundfläche nach § 19(2) Baunutzungsverordnung (BaunVO) beträgt im Bebauungsplanbereich ca. 48.500 m². Damit wird der Schwellenwert für die Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung von 100.000 m² nicht erreicht und ist das Vorhaben nicht unmittelbar UVP-pflichtig. Der untere Schwellenwert der Prüfung von 20.000 m² wird allerdings überschritten, woraus sich zunächst die Notwendigkeit der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls ergibt. Für das Vorhaben ergibt sich die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung demzufolge erst dann, wenn die Vorprüfung (sog. „Screening“) ergibt, dass sich nach Einschätzung der Behörde erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen aus dem Vorhaben ergeben.

12.1 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls/Screening

§ 3c zur Umsetzung der „UVP-Änderungsrichtlinie,...“ fordert die überschlägige Prüfung nach aufgeführten Kriterien, ob eine erhebliche nachteilige Umweltauswirkung durch das Vorhaben ausgelöst wird.

Kriterien, nach denen das Screening durchgeführt werden soll, richten sich nach den Merkmalen und dem Standort des Vorhabens.

Allgemein ist zum Planverfahren auszuführen, dass die Planung zwar für einen Bereich erfolgt, der planungsrechtlich als Außenbereich zu beurteilen ist, aber mit dem klassischen Außenbereich ohne jegliche bauliche Nutzung nicht gleichzusetzen ist. Die Flächen der Gemeinbedarfsflächen Sport und Bauhof waren in umfangreichen Maße bereits versiegelt. Es hat dort über einen längeren Zeitraum eine intensive (militärische) Nutzung stattgefunden.

Lässt man nun diese Bereiche außen vor, beträgt die Größe des Vorhabens, d.h. Flächen, mit denen neue Versiegelungen und Nutzungen verbunden sind, ca. 8.700 m². Damit wird der untere Schwellenwert von 20.000 m², nach dem überhaupt eine Einzelfallprüfung erforderlich ist, unterschritten.

Die zusätzlich versiegelten Flächen haben für das Natur- und Landschaftsbild keine besondere Bedeutung aufgrund ihrer Lage zwischen einer gewerblichen Nutzung und der Verkehrsstrasse der B 75/ A 28. Die Fläche wurde intensiv landwirtschaftlich genutzt und weist keine ökologischen Empfindlichkeiten auf. Wiederum ist die Bedeutung der Fläche für die Landwirtschaft gering.

Von der festgesetzten gewerblichen Nutzung ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt nicht zu erwarten, weil es sich um eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung handelt. Es sind nur Betriebe zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich stören.

Als Ergebnis des Screenings ist festzustellen, dass eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls in ausführlicherer Form und ggf. in Folge eine UVP-Pflicht für das Vorhaben nicht besteht. Gleichwohl werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die es zu bewerten gilt. Dies wird im Rahmen des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung durchgeführt und dargestellt. Wie in der UVP werden die Wirkungen auf die einzelnen Schutzgüter untersucht und bewertet.

13. 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 in der Abwägung nach § 1 (6) BauGB zu entscheiden.

Die festgesetzten Gemeinbedarfsflächen „Bauhof“ und „Sport“ sind in der Vergangenheit intensiv genutzt worden. Eine ähnlich intensive Nutzung wird durch den Bebauungsplan weiter ermöglicht. Eingriffe im Sinne des § 7 (1) des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Dies ist hier nicht der Fall, der Eingriff hat bereits stattgefunden und die Eingriffsregelung ist für diese Flächen nicht anzuwenden.

Im Bereich des Mischgebietes und im eingeschränkten Gewerbegebiet sowie durch das Regenwasserrückhaltebecken in der öffentlichen Grünfläche werden Eingriffe vorbereitet, so dass entsprechende Prüfungen und Aussagen erforderlich sind. Das Fachgutachten wird parallel zum Bebauungsplan erarbeitet.

13.1 Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme der unterschiedlichen Nutzungen und Biotoptypen im Bereich der ehemaligen Caspari-Kaserne wurde 1994/95 durchgeführt.

1998 wurde der vorhandene Grünbestand nochmals überprüft sowie der Bereich südlich des Bogenweges mit der vorhandenen Wohnbebauung mit aufgenommen.

Im September 2001 wurde die Flächen, innerhalb derer der Bebauungsplan erneut überarbeitet werden sollte, erneut kartiert.

Die Darstellung der Biotoptypen erfolgte anhand des Kartierschlüssels Drachenfels (1994). Die Beschreibung und Bewertung des Bestandes sowie die Ermittlung des Kompensationsmaßnahmen erfolgte nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages (1996).

Pflanzen und Bäume:

Im Plangebiet dominieren Zier- und Gartenpflanzen.

Weiterhin kommen zwei größere Gehölzbestände vor: Der östliche und südöstliche Bereich als Siedlungsgehölz mit überwiegend einheimischen Baumarten und der südliche

Bereich mit größerem Gehölzbestand aus überwiegend Rot-Buchen und Stiel-Eichen. Erwähnenswert ist auch eine Baumreihe aus 14 Roßkastanien entlang des Bogenweges.

Tiere:

Kartiert wurden 1995 Lurche und Vögel.

Im Gebiet wurden als Lurcharten die Erdkröte, der Gras- und der Wasserfrosch festgestellt. Zum Laichen benutzten Erdkröte und Grasfrosch den künstlich angelegten und teilweise stark beschatteten Teich. Insgesamt ist die Zahl der nachgewiesenen Individuen je Art sehr niedrig und zur Aufrechterhaltung der jeweiligen Bestände nicht ausreichend. Keine der drei Arten wird in der Roten Liste Niedersachsens geführt.

An Vögeln wurden 30 Arten nachgewiesen. Die Nachweise konzentrierten sich auf die Gehölzbestände um den Teich und westlich des Sportplatzes. Aufgrund der dichten Bebauung und dem hohen Anteil versiegelter Flächen brühten nur vereinzelt Arten auf dem sonstigen Kasernengelände. Die festgestellten Arten sind vor allem anspruchslose Arten einer Hecken- und Parklandschaft. Die Gesamtartenzahl ist im Vergleich zu ähnlichen Siedlungsbereichen niedrig. Arten der Roten Liste Niedersachsens wurden nicht festgestellt.

13.2 Bewertung

Flächenwert:

Flächen, auf denen keine Veränderungen und somit keine Eingriffe stattfinden, wurden nicht bewertet und nur zur Information in der Bilanzierung dargestellt.

Hohe Wertigkeiten mit dem Wertfaktor 4 oder 5 treten im Plangebiet nicht auf. Die Siedlungsgehölze haben eine mittlere Bedeutung und die Ackerfläche wird mit dem Wertfaktor 2 in die Bewertung eingestellt.

Die Vitalität der Bäume ist zum Teil eingeschränkt.

Besonderer Schutzbedarf besteht für die festgestellten Lurcharten und den als Laichgewässer dienenden Teich einschließlich umliegendem Gehölz.

Boden:

Die ursprünglichen Sandböden im Plangebiet sind durch die Bewirtschaftung stark überprägt.

Für die schwach überprägten Naturböden unter den größeren Laubgehölzbeständen besteht ein besonderer Schutzbedarf.

Wasser:

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Delmenhorst Wiekhorn. Von daher ergibt sich die Einstufung des Plangebietes bezüglich des Grundwassers als schutzbedürftig. Insgesamt ist von einem erhöhten Verschmutzungsrisiko auszugehen.

Luft/Klima:

Das Plangebiet kann hinsichtlich seiner Bedeutung für das Schutzgut Luft/Klima vernachlässigt werden. Die Gehölzflächen im Süden und Osten beeinflussen das Kleinklima im Plangebiet positiv.

Landschaftsbild:

Ein naturraumtypisches Landschaftsbild ist nicht vorhanden. Blick- und Sichtbeziehungen sind stark eingeschränkt. Es besteht kein besonderer Schutzbedarf.

13.3 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Ein Eingriff in den Naturhaushalt erfolgt durch die Versiegelung des Bodens mit den damit verbundenen vielfältigen Auswirkungen.

Es ist mit einer Beeinträchtigung des Bodenhaushaltes und des Wasserhaushaltes zu rechnen. Der belebte Oberboden wird abgedichtet und die Bodenbiozönose zerstört sowie die Versickerungsleistung reduziert.

13.4 Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung der Eingriffe

Zur Vermeidung von Eingriffen wurde der überwiegende Teil der Flächen mit ausgeprägten Gehölzbestand als öffentliche Grünflächen mit der Erhaltung des Bestandes festgesetzt.

Zur Minimierung des Eingriffes wurde der Versiegelungsgrad reduziert. Hierzu trifft der Bebauungsplan geeignete Festsetzungen:

- Die nach § 17 BauNVO zulässigen Höchstwerte der Grundflächenzahl wurden nicht ausgenutzt, sondern geringere Grundflächenzahlen festgesetzt.
- Entsprechend § 19 (4) 3 BauNVO ist die Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Anlagen nach § 19 (4) BauNVO im Mischgebiet bis maximal 40 % und im eingeschränkten Gewerbegebiet bis maximal 50 % zulässig.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinien und straßenseitigen Baugrenzen ist die Errichtung von Anlagen nach § 14 BauNVO, soweit es sich dabei um Gebäude handelt, und nach § 12 BauNVO (Garagen und Stellplätze) nicht zulässig.

13.5 Ausgleichsmaßnahmen

Der Bebauungsplan setzt eine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der westlichen öffentlichen Grünfläche fest. Hier sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu pflanzen als Sträucher oder Heister, 2 x verpflanzt ohne Ballen, Höhe 1,00 bis 1,50 m, randlich niederwüchsige und mittig höherwüchsige Arten in Gruppen von 3 bis 5 Stück je Art sowie 6 Bäume (Eschen oder Linden) mit einem Stammumfang von ca. 16 bis 18 cm.

In den Bereichen mit der Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist festgesetzt:

- Die Flächen sind auf Dauer zu erhalten. Nicht standortgerechte bzw. nicht heimische Gehölze sind bei Abgang durch Nachpflanzung laut Gehölzliste zu ersetzen.

Die Fläche für Ausgleichsmaßnahmen ist durch die textliche Festsetzung Nr. 14 den Flächen, auf denen Eingriffe stattfinden, zugeordnet, um die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Satzung der Stadt Delmenhorst über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz von den Eigentümern der Eingriffsflächen einholen zu können.

13.6 Bilanzierung

Die Ermittlung des Flächenbedarfes für Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen ist im Fachbeitrag tabellarisch dargestellt. Flächen, auf denen Beeinträchtigungen stattfinden, verringert sich der Wertfaktor; auf Kompensationsflächen erhöht er sich entsprechend.

Dem Eingriff stehen im Plangebiet kaum Möglichkeiten zum Ausgleich gegenüber. Es verbleibt ein Flächenwertverlust von 28.618 Werteinheiten, der nicht im Plangebiet ausgeglichen werden kann.

13.7. Kompensationsfläche (siehe Anlage)

Zur Erstellung der Kompensationsmaßnahmen steht eine Fläche am Annenweg zur Verfügung. Das Flurstück 34/6 der Flur 46 befindet sich im Eigentum der Stadt Delmenhorst. Auf einem Teil der Fläche wurde bereits eine Kompensationsmaßnahme im Zusammen-

hang mit einem anderen Planverfahren durchgeführt. Die Fläche stellt sich heute als Ackerfläche dar. Es können geeignete Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden. Auf der Fläche ist ein stufig aufgebautes Feldgehölz anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Es ist eine flächige Anpflanzung vorzunehmen mit randlich niederwüchsigen und mittig höherwüchsigen Arten. Sträucher sind in Gruppen von 3 - 5 Stück je Art und Bäume in Gruppen bis 3 Stück je Art zu setzen. 10 % der Fläche sind von Bepflanzungen frei zu halten.

Diese Kompensationsmaßnahmen sind geeignet, den Eingriff zum Teil auszugleichen. Die begonnene Maßnahme würde fortgesetzt. Es findet eine Aufwertung um den Wertfaktor 2 statt. Dem Gedanken, die Ausgleichsmaßnahmen zu konzentrieren und damit ihren Wert für die Natur zu erhöhen, würde damit Rechnung getragen.

Auf einer Fläche von 10.480 m² können somit 20.960 Werteinheiten und somit eine Kompensation von ca. 73% erreicht werden

Auch für diese außerhalb des Plangebietes zu realisierenden Ausgleichsmaßnahmen findet die textliche Festsetzung Nr. 14 zur Zuordnung der Ausgleichsflächen zu den Eingriffsflächen Anwendung.

14. Immissionsschutz

Durch den Bebauungsplan Nr. 271 wurden Immissionsschutzuntersuchungen erforderlich, die durch einen anerkannten Fachgutachter erfolgten.

Immissionsschutzmäßig relevant ist die Sportplatznutzung sowie das Nebeneinander der Bauhofes und des Mischgebietes.

Sportplatz:

Die mögliche Nutzung des Sportplatzes ist 1999 erneut untersucht worden. Dabei kann der Sportplatz als bestehende Anlage bewertet werden, für die andere und höhere zulässige Emissionspegel anzusetzen sind. D.h., der vorhandenen Bebauung in der Nachbarschaft zu der hier vorhandenen Sportanlage kann ein höherer Immissionspegel zugemutet werden als bei der Neuanlegung eines Sportplatzes.

Im Ergebnis kann der Sportplatz für den Schulsport ohne Lärmschutzmaßnahme uneingeschränkt genutzt werden. Für den Vereinssport kann er ebenfalls ohne Lärmschutzmaßnahme außerhalb der Ruhezeiten uneingeschränkt und während der Ruhezeiten eingeschränkt auf täglich maximal 45 Minuten genutzt werden.

Bauhof/Mischgebiet:

Die vorhandene und zukünftige Bebauung am Bogenweg wird mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes in die Planung eingestellt. Das Nebeneinander des Mischgebietes und des Bauhofes ist gutachterlich untersucht worden.

Das an der Grenze der Gemeinbedarfsfläche Bauhof geplante Lagergebäude soll in Kombination mit einem Wall Abschirmfunktion übernehmen. Hierfür ist im Bebauungsplan eine Fläche für Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt. Mit dieser Maßnahme werden die im Mischgebiet einzuhaltenen Immissionspegel nicht überschritten.

Zwischen dem Mischgebiet und der Gemeinbedarfsfläche „Bauhof“ können keine Wohnnutzungen zugelassen werden sondern nur eingeschränkt gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen im Mischgebiet nicht stören.

Gewerbegebiet:

Die geplante gewerbliche Nutzung ist nur in eingeschränktem Maße möglich, damit die Schutzansprüche des Wohnens im Mischgebiet gewahrt bleiben. Dies wird sichergestellt durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes und flächenbezogenen Schallleistungspegeln. Betriebe müssen 58 dB(A) tags und 43 dB(A) nachts einhalten.

15. 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.

Insbesondere sind die umweltschützenden Belange in die Abwägung einzustellen.

Den Forderungen des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes wurde in der Planung in weitem Umfang Rechnung getragen. Zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen wurden alle zusammenhängenden Gehölzbestände erhalten sowie Festsetzung zur Reduzierung des Eingriffsumfangs festgesetzt. In großen Teilen des Bebauungsplanbereiches (Gemeinbedarfsflächen Bauhof und Sport) waren Eingriffe bereits zulässig und haben stattgefunden. Weiterhin wurden Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet festgesetzt und außerhalb vorgeschrieben und damit eine Kompensation von ca. 73 % erreicht. Die Belange von Natur und Landschaft sind in der Planung somit berücksichtigt worden. Über die verbleibenden 27 % nicht zu kompensierenden Eingriff ist zu entscheiden.

In die Abwägung sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Belange der Wirtschaft insbesondere die Stärkung der mittelständischen Strukturen sowie die Sicherung und Schaffung von Ausbildungs- und Arbeitsplätzen einzustellen. Dies ist für Delmenhorst als Mittelzentrum eine unverzichtbare zentrale städtebauliche und politische Aufgabe, der sie nachkommen muss. In Abwägung dieser konkurrierenden Belange wird den Belangen der Wirtschaft eine höhere Bedeutung beigemessen.

Weiterhin ist zu betrachten, dass der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 271 zum überwiegenden Teil Flächen der ehemaligen Caspari-Kaserne umfasst. Es handelt sich um einen Standort, der vollständig in den Siedlungsbereich der Stadt Delmenhorst integriert ist. Sämtliche Infrastruktureinrichtungen wie in erster Linie die äußere Erschließung und die Anbindung an den ÖPNV sind vorhanden. Weiterhin haben im überwiegenden Teil des Planbereiches bereits Eingriffe zulässigerweise stattgefunden. Die zusätzlichen Versiegelungen beziehen sich nur auf einen Teilbereich des Plangebietes. Der städtebauliche Ansatz, integrierte Standorte zu revitalisieren oder umzunutzen, statt im Außenbereich liegende Flächen neu zu erschließen, ist positiv zu bewerten. Diese Vorgehensweise nutzt vorhandene Flächenressourcen, reduziert den Eingriff in Natur und Landschaft und vermeidet das Ausufernde der Siedlungsentwicklung in die freie Landschaft. In der Abwägung wird diesem Ziel eine hohe Bedeutung beigemessen.

Als Ergebnis der Abwägung wird den Belangen von Natur und Landschaft nicht in vollem Umfang Rechnung getragen und auf eine vollständige Kompensation verzichtet.

In die Abwägung ist ferner die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes für ein Grundstück am Bogenweg mit einer vorhandenen Wohnnutzung einzustellen (Flurstück 21/3). Die festgesetzten Schallpegel in diesem eingeschränkten Gewerbegebiet entsprechen den Schallemissionen, die auch im Mischgebiet entstehen dürfen. D.h. die Wohnnutzung im eingeschränkten Gewerbegebiet ist im Hinblick auf die zulässigen Schallpegel nicht schlechter gestellt als im Mischgebiet. Allerdings kann durch den Verkehr auf der Planstraße A der Schutzanspruch des Wohnens im Mischgebiet nicht eingehalten werden. Es ist daher erforderlich, ein eingeschränktes Gewerbegebiet festzusetzen. Die Entwicklung des Mischgebietes wird in diesem Bereich langfristig die Entwicklung einer Wohnnutzung begrenzen, so dass sich hier die gewerbliche Nutzung anbietet. In der Abwägung ist zu entscheiden, welchem Belang der Vorrang eingeräumt werden soll. Die vorhandene Wohnnutzung hat zunächst Bestandsschutz. Der Bereich bietet sich mittel- bis langfristig allerdings nicht für eine angemessene Wohnnutzung an.

Die Stadt hat die Aufgabe, Arbeits- und Ausbildungsplätze sicherzustellen und zu entwickeln. Diesem Belang wurde mit der Entscheidung, ein eingeschränktes Gewerbegebiet festzusetzen, der Vorrang eingeräumt.

16. 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.

Die Löschwasserversorgung im Bereich der Gemeinbedarfsflächen Bauhof und Sportplatz wird im Sinne des brandschutzmäßigen Objektschutzes durch einen neuen Löschwasserbrunnen sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung der übrigen Bereiche des Plangebietes muss durch die vorhandenen öffentlichen Löschwasserentnahmestellen sichergestellt werden.

17. Entwässerung

In erster Linie ist im Bereich der Gemeinbedarfsflächen die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen. Hierfür stehen jedoch nicht in ausreichendem Umfang unversiegelte Flächen zur Verfügung. Es ist daher vorgesehen, die darüber hinaus anfallende Menge an Niederschlagswasser zunächst in eine Regenwasserrückhaltefläche und von dort dann verzögert in den Regenwasserkanal in der Brauenkamper Straße einzuleiten. Die Fläche für die Rückhaltung ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Der Bereich des Mischgebietes und des eingeschränkten Gewerbegebietes ist noch nicht an das städtische Entsorgungsnetz angeschlossen. Die Erschließung für die Schmutzwasserbeseitigung der Flurstücke 21/1 und 20/1 sowie Haus Nr. 57 erfolgt über die Wildeshäuser Straße. Zur Erschließung der Flurstücke 21/2 und 20/2 werden über ein 3 m Leitungsrecht auf den Flurstücken 20/3 und 20/2 an die Planstraße A angeschlossen. Alle weiteren Grundstücksflächen werden ebenfalls von der Planstraße A erschlossen.

Die Schmutzwässer werden der ausreichend bemessenen zentralen Kläranlage zugeleitet und weiter gereinigt.

18. 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.

19. Altlasten

Für das gesamte ehemalige Kasernengelände liegt die Bestandsaufnahme zur Altlastensituation sowie eine Erstgefährdungsabschätzung vor.

Das Ergebnis ist, dass die beabsichtigte Nutzung realisiert werden kann.

20. 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. Nach Mitteilung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Hannover zeigt die Auswertung der alliierten Luftbilder, dass dies im vorliegenden Planbereich der Fall ist. Der Planbereich wurde daraufhin gekennzeichnet. Bei der Durchführung des Bebauungsplanes ist eine Oberflächen- und/oder Tiefensondierung angezeigt.

21. Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet wird im Süden durch die A 28 und im Westen durch die Bundesstraße 213 - Wildeshauser Straße - begrenzt. Für beide Verkehrswege ist das Straßenbauamt der Straßenbaulastträger.

Zur A 28 ist eine 40 m und zur B 213 eine 20 m breite Bauverbotszone, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbandrand, 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.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Wiekhorn. Der Ge- und Verbotskatalog gemäß § 3 sowie die übrigen Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung vom 19.08.1975 sind zu beachten. Durch den Bebauungsplan und die dadurch ermöglichten Nutzungen werden keine Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate gesehen. Ein großer Teil des Plangebietes insbesondere im Bereich der ehemaligen Kaserne ist bereits heute stark versiegelt. Mit dem Ziel, das Regenwasser zukünftig möglichst zu versickern, werden nicht umfangreich Neuversiegelungen im Bereich des Bauhofes vorgenommen. Die Bauhofnutzung selbst ist von der Unteren Wasserbehörde geprüft worden, mit dem Ergebnis, dass dadurch eine Beeinträchtigung der Grundwassergüte nicht erfolgt. Über diese Prüfung hinaus ist im Rahmen der Baugenehmigung dieser Sachverhalt nochmals einer gesonderten Prüfung zu unterziehen und ggf. Auflagen zu machen.

Um die Grundwasserneubildungsrate nicht wesentlich zu beeinträchtigen, wurden alle Flächen mit Gehölz- und Baumbestand als öffentliche Grünflächen zum Teil mit Erhaltungsgeboten festgesetzt. Eine zusätzliche Versiegelung findet somit im Wesentlichen nur im Bereich des Mischgebietes und des eingeschränkten Gewerbegebietes statt.

22. Städtebauliche Daten

Gemeinbedarfsfläche Bauhof	28.560 m ²
Gemeinbedarfsfläche Sport	4.920 m ²
Öffentliche Grünfläche Parkanlage	22.620 m ²
Öffentliche Grünfläche Sport	18.640 m ²
Öffentliche Grünfläche RWRHB	4.090 m ²
Mischgebiet	4.180 m ²
Eingeschränktes Gewerbegebiet	15.620 m ²
Verkehrsfläche Planstraßen A	1.750 m ²
Verkehrsfläche Bogenweg	810 m ²
Gesamte Plangebietsgröße	101.190 m²

23. Durchführung des Bebauungsplanes

Die Durchführung des Bebauungsplanes ist in einem kurz- bis mittelfristigen Zeitraum zu erwarten.

24. Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan Nr. 271 „Bauhof/Sportplatz“ tritt einschließlich der Begründung mit der Bekanntgabe nach § 10 BauGB in Kraft.

Delmenhorst, den 28.10.02

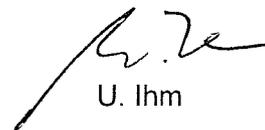
Stadt Delmenhorst
Der Oberbürgermeister
In Vertretung



K. Keller

Stadtbaurat

Stadt Delmenhorst
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
im Auftrag



U. Ihm