

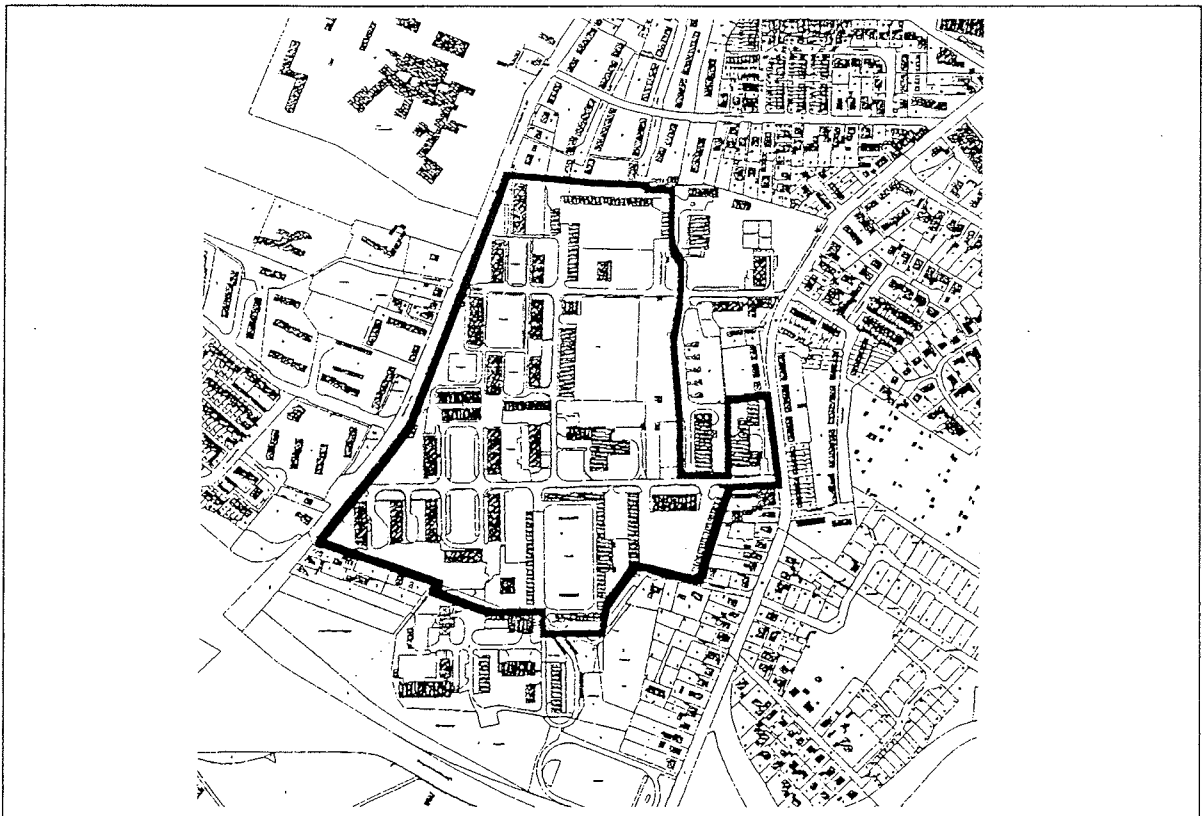
Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 272 „Ehemalige Caspari-Kaserne“

für Flächen zwischen Brauenkamper Straße und Wildeshauser
Straße

Übersichtsplan

Maßstab 1 : 10.000



Rechtskräftig seit: 25.01.2001

Entwurfsverfasser:

THALEN CONSULT GmbH, Stau 91, 26122 Oldenburg
Tel.: 0441-92495-0

Inhaltsverzeichnis:

1	Planaufstellung / Aufstellungsbeschluss	3
2	Planunterlage	3
3	Lage und räumliche Begrenzung des Bebauungsplanes	3
4	Anschlussplanungen	3
5	Erforderlichkeit / Planungsanlass.....	4
6	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	4
7	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
8	Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen	5
9	Planungsziele.....	5
10	Planungsinhalte; Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	5
	10.1 Art der baulichen Nutzung.....	5
	10.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA ₁ - WA ₆	5
	10.1.2 Mischgebiete MI ₁ und MI ₂	6
	10.1.3 Das Sondergebiet für Einzelhandel	6
	10.1.4 Die Gewerbegebiete	6
	10.2 Maß der baulichen Nutzung	6
	10.2.1 Nutzungsmaße in den allgemeinen Wohngebieten	6
	10.2.2 Nutzungsmaße in den Mischgebieten	7
	10.2.3 Nutzungsmaße im Sondergebiet.....	7
	10.2.4 Nutzungsmaße in den Gewerbegebieten	8
	10.3 Bauweise	8
	10.4 Überbaubare Grundstücksflächen.....	8
	10.5 Mindestmaße für die Größe und Breite von Baugrundstücken	9
	10.6 Anzahl der Wohneinheiten	9
11	Verkehrliche Erschließung.....	9
12	Freiflächen und öffentliche Grünflächen	10
	12.1 Das Freiraumkonzept.....	11
	12.2 Die Sicherung der Ziele im Bebauungsplan	12

13	Berücksichtigung von Natur und Landschaft	12
13.1	Bestandsaufnahme (vgl. Anlage 3, Bestandsplan)	13
13.1.1	Kurzcharakteristik des Plangebietes	13
13.1.2	Erfasste Biotoptypen im Planungsgebiet	13
13.2	Bewertung	15
13.3	Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft	15
13.4	Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung von Eingriffen	15
13.5	Sonstige grünordnerische Maßnahmen	15
13.6	Gegenüberstellende Bilanz	15
14	Immissionsschutz	16
14.1	Sachlage	16
14.2	Erläuterungen zur Ausnutzung des Abwägungsspielraumes (geplante allgemeine Wohngebiete nördlich der Planstraße F)	16
14.3	Schutzanspruch der reinen Wohngebiete an der Wildeshauser Straße	18
15	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) und (6) BauGB	19
15.1	Belange nach § 1 Abs. 5 Nr. 1-4	19
15.2	Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Immissionsschutz	19
15.3	Belange des Denkmalschutzes	19
15.4	Belange des Umwelt- und Naturschutzes	19
15.5	Belange der Wirtschaft	20
16	Ver- und Entsorgung	20
17	Entwässerung	20
18	Abfallentsorgung	21
19	Altlasten	21
20	Kennzeichnung	21
21	Nachrichtliche Übernahmen	21
22	Städtebauliche Daten	21
23	Durchführung des Bebauungsplanes	22
24	Verfahrensvermerke	22

Anlagen

- Anlage 1: Städtebauliches Konzept
- Anlage 2: Freiraumstruktur und Aufenthaltsbereiche
- Anlage 3: Biotoptypen, Bestandsplan
- Anlage 4: Rasterlärmkarte
- Anlage 5: Karte Einzelpunktberechnung

1 Planaufstellung / Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 30.05.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 272 „Ehemalige Caspari-Kaserne“ gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

2 Planunterlage

Als Planunterlage für den Bebauungsplan dient die vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur, Dipl.-Ing. H. Dierken, Wildeshausen, gefertigte Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000. Sie zeigt den derzeitigen Stand der Grundstückszuschnitte und stellt die für den Bebauungsplan relevanten baulichen Anlagen, Wege und Plätze sowie den Vegetationsbestand im Plangebiet selbst und in der unmittelbar angrenzenden Umgebung dar.

3 Lage und räumliche Begrenzung des Bebauungsplanes

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 272 liegt im südwestlichen Stadtgebiet im Stadtteil Deichhorst, nördlich der Bundesautobahn A 28 zwischen Wildeshauser Straße im Westen und Brauenkamper Straße im Osten. Der Planungsbereich schließt nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 271 an und wird im Osten durch die Fläche der Standortverwaltung begrenzt. Im Westen bildet die Wildeshauser Straße und im Norden die Bebauung südlich des Hunderster Weges die Begrenzung.

Zum Teil überdeckt der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Bereiche, welche ursprünglich im Bebauungsplan Nr. 271, nämlich die Zufahrtsstraßen zum Bauhof und zu dem Mischgebiet am Bogenweg, gesichert werden sollten. Diese verkehrlichen Anbindungen der betroffenen Flächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 271 werden nunmehr durch den Bebauungsplan Nr. 272 überplant und in abgewandelter Form entsprechend gesichert.

Der Geltungsbereich ist im Übersichtsplan auf dem Deckblatt dieser Begründung dargestellt.

4 Anschlussplanungen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgefüges im Stadtteil Deichhorst.

Südlich an das Plangebiet zum Bebauungsplan Nr. 272 grenzt der vom Rat als Satzung beschlossene, aber noch nicht veröffentlichte Bebauungsplan Nr. 271 an. Dieser soll nach dem Satzungsbeschluss aufgrund der geänderten verkehrlichen Sachverhalte und weiterer Änderungen südlich des Bogenweges nochmals geändert werden. Das entsprechende Änderungsverfahren soll nach der öffentlichen Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 272 durchgeführt werden.

Nördlich des Planungsgebietes schließt der Bebauungsplan Nr. 6 vom 16.10.1964 mit der überwiegenden Festsetzung von Reinen Wohngebieten südlich des Hunderster Weges an. Dieser Bebauungsplan hat seit Rechtskraft verschiedene Änderungen erfahren.

Südlich des Kasernenweges und westlich der Brauenkamper Straße erstreckt sich der Bebauungsplan Nr. 211 „Erlhorst“ vom 30.01.98 mit der Festsetzung allgemeiner Wohngebiete.

Nördlich des Kasernenweges reicht der Bebauungsplan Nr. 228 vom 03.06.1994 westlich der Brauenkamper Straße mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes bis zur ehemaligen Walnussallee an das nunmehr im Entwurf vorliegende Planungsgebiet heran.

Der Bebauungsplan Nr. 25 vom 05.05.1966 erstreckt sich beidseitig der Wildeshauser Straße und setzt neben Gemeinbedarfsflächen (Städt. Krankenhaus) westlich des Wildeshauser Straße östlich davon in einer Tiefe von ca. 100 bis 150 Metern ein Sondergebiet für die Kaserne fest.

Westlich der Wildeshauser Straße erlangte der Bebauungsplan Nr. 50 mit Datum vom 15.12.1972 Rechtskraft. Dieser Plan ersetzt die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 in diesem Bereich. Ehemals als allgemeine Wohngebiete festgesetzte Baugebiete werden demnach teilweise als reine Wohngebiete festgesetzt.

5 Erforderlichkeit / Planungsanlass

Nach Aufgabe der militärischen Nutzung im Bereich der Caspari-Kaserne an der Wildeshauser Straße in Delmenhorst im Jahre 1995 hat die Stadt Delmenhorst sich um die Konversion der Flächen zu einer zivilen Nutzung bemüht. Hierzu wurden in der Vergangenheit verschiedene Nutzungskonzepte, welche von unterschiedlichen Interessengruppen entwickelt wurden, diskutiert.

Zur Steuerung der generellen Planungsziele für die künftige Entwicklung des Geländes hatte die Stadt Delmenhorst im Jahre 1995 einen städtebaulichen Rahmenplan für das ehemalige Kasernengelände entwickelt. Dieser Rahmenplan wurde in den folgenden Jahren weiterentwickelt und im Jahre 1998 hierauf aufbauend der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 271 „Bauhof / Sportplatz“ für die südliche Teilfläche gefasst.

Dieses Bebauungsplanverfahren konnte zwischenzeitlich bis zum Satzungsbeschluss gebracht werden und sichert somit die auf den von der Stadt erworbenen Teilflächen durchgeführte Nutzungsplanung planungsrechtlich ab.

Im Mai 2000 hat der Rat der Stadt Delmenhorst für die nördliche Teilfläche die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 272 „Ehemalige Caspari-Kaserne“ beschlossen. Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes war ein städtebauliches Konzept, welches mit den Zielsetzungen des städtebaulichen Rahmenplanes der Stadt abgeglichen wurde.

Nach diesem Konzept soll die Fläche einer zivilen städtebaulichen Nachnutzung zugeführt werden. Bei dieser Umnutzung sollen im Süden des Gebietes Gewerbegebiete, entlang der Wildeshauser Straße Mischgebiete und ein Sondergebiet für Einzelhandel sowie in zweiter Reihe stadtnahe Wohngebiete entstehen. Neben der Steuerung dieser Nutzungsarten kommt der Sicherung der Großbaumbestände und dem Erhalt der prägenden Alleen im Gebiet eine bedeutende Rolle zu. Aus diesen vorgenannten Zielsetzungen ergibt sich das Planerfordernis und der Planungsanlass.

Die Stadt möchte mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Grundlagen für eine nachhaltige Stadtentwicklung schaffen. Die Umnutzung dieses stadtnahen und verkehrsgünstigen Standortes ermöglicht ein zusätzliches Angebot an gewerblichen Arbeitsplätzen, die Verbesserung der Versorgungsstruktur im Stadtteil Deichhorst und die Entwicklung eines hochwertigen Wohnstandortes mit entsprechender Grünvernetzung.

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 Arbeitsplatzangeboten sowie Kontinuität städtischer Wachstumsprozesse beizutragen haben.

Die Schaffung eines Angebotes an zentrumsnahen Wohnbauflächen stehen im Einklang mit den Aussagen des LROP und stellen einen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung dar.

7 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 stellt die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 272 „Ehemalige Caspari-Kaserne“ als Fläche für den Gemeinbedarf dar.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 272 wurde die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilabschnitt 72 erforderlich, hierzu hat der Rat in seiner Sitzung am 19.09.2000 den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB für den Teilabschnitt 72 durchgeführt.

8 Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen

Vorrangige Fachplanungen liegen für das Plangebiet nicht vor bzw. sind nicht bekannt.

Mit offizieller Verabschiedung der auf der Caspari-Kaserne stationierten Einheiten und Aufgabe der militärischen Nutzung ist das Gelände förmlich freigegeben und als Liegenschaft des Bundes der Planungshoheit der Stadt und dem allgemeinen Baurecht im vollen Umfang zugänglich. Die Fläche hat ihre Sonderstellung damit verloren.

9 Planungsziele

Ziel und Zweck der Planung ist es, die Flächen einer zivilen Nachnutzung in Form von Wohngebieten, Mischgebieten und Gewerbegebieten mit entsprechender Infrastrukturausstattung zuzuführen. Erhaltenswerte Erschließungsanlagen und Vegetationsbestände gilt es weiterzuentwickeln und entsprechend zu ergänzen, so dass eine nachhaltige, auf den Ort abgestimmte Gesamtentwicklung innerhalb des Gebietes und dem Stadtteil erreicht werden kann.

Als zwingende Planungsziele müssen benannt werden:

- Berücksichtigung des Bebauungsplanes Nr. 271
- Erhalt der beiden Hauptachsen mit ihrem alleeartigen Charakter
- Erhalt der Großgrünbestände
- Schaffung und Sicherung einer leistungsfähigen externen und internen Grünvernetzung
- Vermeidung von Konfliktsituationen

10 Planungsinhalte; Festsetzungen des Bebauungsplanes

10.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Planungsziel, dem Bestand des Gebietes und der Umgebung Rechnung tragend, setzt der Bebauungsplan Mischgebiete, Gewerbegebiete und allgemeine Wohngebiete sowie ein Sondergebiet für Einzelhandel fest.

Die Verifizierung der Wohngebiete von WA₁-WA₆, der Mischgebiete (MI₁-MI₂) wie auch die der Gewerbegebiete erlaubt eine für die Umgebung und die neu entstehenden Baugebiete konfliktfreie Flächennutzung.

Neben speziellen Nutzungseinschränkungen bzw. -ausschlüssen werden für die einzelnen Baugebiete spezifische Nutzungsmaße festgelegt.

10.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA₁ - WA₆

Die Wohngebiete werden als allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Um dort ungewollte Störpotentiale auszuschließen, werden gem. Textlicher Festsetzung Nr. 1 die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sinne des § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

10.1.2 Mischgebiete MI₁ und MI₂

Entlang der Wildeshauser Straße werden zur Stärkung der Versorgungsfunktion innerhalb des Stadtteils, aber auch im Sinne einer arbeitsmarktpolitischen Zielsetzung und um der stadträumlichen sowie der verkehrlichen Situation Rechnung zu tragen, Mischgebiete gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Für beide Mischgebiete MI₁ und MI₂ sind gem. Textlicher Festsetzung Nr. 2.1 die unter § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Gewerbebetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sowie die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Hierdurch sollen einerseits ungewollte Störpotentiale, wie z.B. Verkehrsbelastungen (Tankstelle, Vergnügungsstätte), aus dem Gebiet ferngehalten werden und andererseits der Ansiedlung von flächenintensiven Nutzungen (Gartenbaubetriebe) begegnet werden.

Im Mischgebiet MI₁ wird darüber hinaus mittels Textlicher Festsetzung Nr. 2.2 für die Erdgeschosszone die Wohnnutzung ausgeschlossen. Diese zusätzliche Festsetzung zielt auf das avisierte Ortsteilzentrum ab und soll gewährleisten, dass dort auch tatsächlich ein Mischgebietscharakter mit Läden und Dienstleistungsangeboten entstehen muss.

10.1.3 Das Sondergebiet für Einzelhandel

Im Sinne einer Stärkung der Versorgungsstruktur im Stadtteil hat die Stadt sich nach eingehender Abwägung dazu entschlossen, im Plangebiet an der Wildeshauser Straße ein Sondergebiet für Einzelhandel gem. § 11 Abs. 2 BauNVO festzusetzen. Innerhalb dieses Sondergebietes ist ein Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt) mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche zulässig. Ferner wird über die Textliche Festsetzung Nr. 3 eine geschossweise Zulässigkeit geregelt, wobei der großflächige Einzelhandel auf die Erdgeschosszone verbindlich festgesetzt wird. In den darüberliegenden Geschossen sind ausschließlich mischgebietstypische Nutzungen zulässig. Die Verkaufsfläche von möglichen Läden im zweiten Vollgeschoss, also über dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb, wird auf maximal 200 m² je Betrieb festgeschrieben. Durch diese Festsetzungskombinationen möchte die Stadt Delmenhorst der Entstehung eines Einkaufszentrums im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO vorbeugen.

10.1.4 Die Gewerbegebiete

Im Bereich der südlichen Hauptzufahrt und südlich der Planstraße F werden Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Innerhalb dieser Gewerbegebiete werden Vergnügungsstätten gem. Textlicher Festsetzung Nr. 4.1 ausgeschlossen. Um in diesen gewerblichen Bereichen eine nicht zu stark durch Handel geprägte Nutzungsstruktur zu bekommen, werden zusätzlich in den Gewerbegebieten GE und im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE2 Einzelhandelseinrichtungen nur als unselbständige Bestandteile sonstiger Betriebsformen für zulässig erklärt (Textliche Festsetzung Nr. 4.2).

Aufgrund der Schutzansprüche aus den nördlich der Planstraße F angrenzenden allgemeinen Wohngebieten WA₄ und WA₆ sowie der Schutzansprüche des Mischgebietes am Bogenweg (Bebauungsplan Nr. 271) wird die Einschränkung der gewerblichen Nutzungen durch die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln erforderlich. Dementsprechend werden gem. Textlicher Festsetzung Nr. 4.3 Tag- und Nachtwerte für die eingeschränkten Gewerbegebiete GEE₁ und GEE₂ festgesetzt.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

10.2.1 Nutzungsmaße in den allgemeinen Wohngebieten

Durch eine differenzierte Festsetzung der Nutzungsmaße innerhalb der allgemeinen Wohngebiete, wie z.B. eine quartiersweise Festschreibung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse oder aber auch die Festlegung der Mindestanzahl der Geschosse beidseitig der Planstraße A

und nördlich der Planstraße F, soll die Quartiersbildung und die Entstehung eines verträglichen Ortsbildes gewährleistet werden.

Die Grundflächenzahl wird in den allgemeinen Wohngebieten WA₁ und WA₂ im Hinblick auf die angestrebte, aufgelockerte Einfamilienhausstruktur mit 0,3 festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird hierbei in der eingeschossigen Bebauung verzichtet. Um ungewollte Spannungen in der Erscheinungsform dieser Siedlungsteile sowie mögliche Verschattungen der Gebäude untereinander auszuschließen, wird die maximale Gebäudehöhe auf 9,0 m in diesen beiden Wohngebieten festgelegt.

In den allgemeinen Wohngebieten WA₃ und WA₄ wird das Nutzungsmaß über die Festsetzungskombination *max. 2 Vollgeschosse, Grundflächenzahl 0,4 und Geschossflächenzahl 0,8* festgelegt. In diesen Wohngebieten sollen bewusst etwas höhere Dichten erreicht werden können, so sind dort auch Reihenhausanlagen vorstellbar. Durch eine klare, quartiersweise vorgenommene Zuordnung der unterschiedlichen Nutzungsmaße können unbeabsichtigte Spannungen in den jeweiligen Wohngebieten ausgeschlossen werden.

Eine weitere Kategorie der Wohnbaugebiete stellen die allgemeinen Wohngebiete WA₅ und WA₆ beidseitig der nördlichen Hauptachse (Planstraße A) und nördlich der Planstraße F dar. Hier wird die zweigeschossige Bebauung zwingend festgesetzt, um den mit 17,0 m bemessenen öffentlichen Verkehrsräumen eine räumliche Begrenzung zu geben. Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl sind gleichermaßen wie bei den Wohngebieten WA₃ und WA₄ mit 0,4 bzw. 0,8 festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird in diesen beiden Wohngebieten mit einer maximalen Höhe von 11,0 m festgesetzt.

Für das WA₂ nördlich des Kasernenweges wird die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO auf max. 30% festgesetzt (Textliche Festsetzung Nr. 7.1). In den anderen Wohngebieten sind Überschreitungen bis zu 50% durch Nebenanlagen zulässig. Weitere Überschreitungen darüber hinaus werden als nicht zulässig festgesetzt (Textliche Festsetzung Nr. 7.2).

10.2.2 Nutzungsmaße in den Mischgebieten

Für die beiden Mischgebiete MI₁ und MI₂ werden bezüglich der Nutzungsmaße keine gravierenden Unterschiede gemacht. So sind in beiden Gebieten mindestens zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird auf vier beschränkt. Die Grundflächenzahl mit 0,6 und die Geschossflächenzahl von 1,2 erlauben künftigen Bauherren ausreichend Spielraum bezüglich Ausnutzung und Bebauung der Grundstücke.

Um entlang der Wildeshauser Straße eine Raumkante sicherzustellen, wird in den Mischgebieten in einer Tiefe von 17,0 m zur straßenseitigen Baugrenze für die Traufhöhe ein Mindest- und ein Höchstmaß von 6,0 bzw. 9,0 m festgesetzt (Textliche Festsetzung Nr. 17).

Ferner werden jegliche Überschreitungen der Grundflächenzahl über 50% durch Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ausgeschlossen (Textliche Festsetzung Nr. 7.2).

10.2.3 Nutzungsmaße im Sondergebiet

Neben der Beschränkung der Verkaufsfläche auf max. 1.200 m² für den in der Erdgeschosszone zulässigen Lebensmittelmarkt wird, wie in den Mischgebieten, die Anzahl der Geschosse auf mindestens 2 und maximal 4 Vollgeschosse festgelegt. Ergänzend wird im Hinblick auf den dort gewünschten Einzelhandelsbetrieb ein erweiterter Bauteppich für die Erdgeschosszone mit maximal einem zulässigen Vollgeschoss festgesetzt. Diese eingeschossige Baumöglichkeit gilt darüber hinaus auch für das Mischgebiet MI₁ südlich der Planstraße A.

Die Grundflächenzahl wird im Hinblick auf die erforderlichen Stellplatzanlagen mit 0,8 festgesetzt und erreicht somit das nach BauNVO zulässige Höchstmaß. Für die Geschossflächenzahl wird ebenfalls die nach § 17 BauNVO zulässige Obergrenze, nämlich 2,4, festgesetzt.

Die Textliche Festsetzung Nr. 7.2 schließt ebenso wie in den anderen Baugebieten auch geringfügige Überschreitungen der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl aus.

10.2.4 Nutzungsmaße in den Gewerbegebieten

Für alle Gewerbegebiete GE, GEE₁ und GEE₂ setzt der Bebauungsplan die zulässige Anzahl der Geschosse als Mindest- bzw. Höchstzahl, mindestens 1 Vollgeschoss und maximal 3 Vollgeschosse, fest.

Die zusätzlich festgesetzten Gebäudehöhen in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE₁ und GEE₂ werden mit 12,0 m, in den Gewerbegebieten GE mit 15,0 m als absolutes Höchstmaß festgeschrieben und sollen negative Auswirkungen von unmaßstäblichen gewerblichen Gebäuden auf die angrenzenden Wohngebiete und die Stadteingangssituation verhindern. Im rückwärtigen Bereich zum Bauhof sind deshalb mit 15,0 m auch höhere Gebäude zulässig, da dort keine negativen Auswirkungen und Störungen auf die Umgebung (Bauhof) sowie das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten sind.

10.3 Bauweise

Im Plangebiet werden sowohl die offene Bauweise für die Mischgebiete MI₁ und MI₂ als auch die abweichende Bauweise für die allgemeinen Wohngebiete WA₁ - WA₆ und das Sondergebiet, die Gewerbegebiete GE und die eingeschränkten Gewerbegebiete GEE₁ und GEE₂ festgesetzt. Die Textliche Festsetzung Nr. 10 regelt die in der abweichenden Bauweise zulässigen Gebäudelängen- und -breiten auf die jeweiligen Baugebiete bezogen.

So sind in der abweichenden Bauweise (a1) gem. Textlicher Festsetzung Nr. 10.1 in den allgemeinen Wohngebieten WA₁ und WA₂ die Gebäudelängen und -breiten auf 25,0 m begrenzt. Zusätzlich wird in diesen Wohngebieten (WA₁ und WA₂) festgesetzt, dass lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Hierdurch möchte der Plangeber in diesen Baugebieten eine aufgelockerte Einfamilienhausstruktur sicherstellen.

In den restlichen allgemeinen Wohngebieten WA₃ - WA₆ werden durch die abweichende Bauweise (a2) gem. Textlicher Festsetzung Nr. 10.2 die Gebäudelängen auf 40,0 m beschränkt. Aufgrund der Tatsache, dass in diesen Baugebieten auch Hausgruppen (Reihenhäuser) als städtische Wohnform ermöglicht werden sollen, wird hier auf höhere Werte zurückgegriffen.

Im Sondergebiet, in den Gewerbegebieten sowie in den eingeschränkten Gewerbegebieten regelt die Textliche Festsetzung Nr. 10.3, dass auch Gebäudelängen und -tiefen von über 50,0 m zulässig sind.

10.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Für alle Baugebiete werden überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Generell ist hierzu auszuführen, dass alle Baugrenzen mindestens 3,0 m Abstand zum Kronentraufbereich der in der Örtlichkeit vorhandenen und zu erhaltenden Großbäume einhalten. Ferner sollen durch die Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen, mindestens 3,0 m in den Wohnstraßen (Planstraße C, D, G, H) und 5,0 m zu allen anderen Planstraßen, Vorgartenbereiche als halböffentliche Räume herausgebildet werden. Zu den öffentlichen Grünflächen halten die Baugrenzen ebenso einen Mindestabstand von 3,0 m ein.

Gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 9 wird desweiteren festgesetzt, dass Garagen und Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, zwischen der Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze (Vorgartenbereich) nicht zulässig sind.

Durch die z.T. kleinteilig strukturierte Festlegung der überbaubaren Bereiche soll das Ziel erreicht werden, die im städtebaulichen Konzept erarbeiteten stadträumlichen Qualitäten weitestgehend sicherzustellen.

10.5 Mindestmaße für die Größe und Breite von Baugrundstücken

Um innerhalb der Wohnquartiere eine Mindestqualität bezüglich der privaten Freiflächen (Gartenflächen) und des Erscheinungsbildes sicherzustellen, hat sich die Stadt entschlossen, für die unterschiedlichen Bauformen Mindestgrundstücksgrößen vorzugeben. Diese verbindlichen Größen zu den Baugrundstücken sind in der Textlichen Festsetzung Nr. 5.1 für die allgemeinen Wohngebiete WA₂, WA₄ und WA₆ mit 500 m² für ein Einzelhaus, 300 m² je Doppelhaushälfte und 160 m² je Reihenhaushälfte festgesetzt.

Für die Baugrundstücke in den allgemeinen Wohngebieten (WA₁, WA₃ und WA₅) setzt die Textliche Festsetzung Nr. 5.2, abweichend von der Textlichen Festsetzung Nr. 5.1 für eine Doppelhaushälfte 250 m² fest.

Zusätzlich wird für alle Wohnbaugebiete eine Mindestgrundstücksbreite von 7,5 m festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll einer zu kleinteiligen Parzellierung und einer zu engen Reihenhausbauung entgegengewirkt werden.

10.6 Anzahl der Wohneinheiten

Die Stadt Delmenhorst möchte mit der Entwicklung dieses Gebietes ein hochwertiges, zentrumnahes Wohngebiet, welches sich durch eine aufgelockerte bauliche Struktur, durch Freiflächenqualitäten im privaten und im öffentlichen Raum auszeichnet, entwickeln und hat sich deshalb entschlossen, zusätzlich zu den sonst üblichen Festsetzungen des Nutzungsmaßes (GRZ, GFZ, Anzahl der Vollgeschosse) die Mindestgrößen der Baugrundstücke festzuschreiben (vgl. Pkt. 10.5). Zur Unterstützung dieser Zielrichtung werden ergänzend Festsetzungen über die Anzahl der zulässigen Wohnungen in den allgemeinen Wohngebieten WA₁ bis WA₆ als Textliche Festsetzung Nr. 6 in den Bebauungsplan aufgenommen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA₅ und WA₆ wird bewusst die Anzahl der zulässigen Wohnungen lediglich für die Bauform Doppelhäuser und Reihenhäuser festgesetzt (Textliche Festsetzung Nr. 6.2), da in diesen Baugebieten auch Geschosswohnungsbau zulässig sein soll bzw. erwünscht ist.

11 Verkehrliche Erschließung

Das Grundgerüst der verkehrlichen Erschließung bilden die beiden vorhandenen Hauptachsen, wobei für die südliche Achse die Ausbildung eines Knotenpunktes im Einmündungsbereich der Groninger Straße in die Wildeshauser Straße vorgesehen wird. Diese so neu ausgebildete Zufahrt mit 20,0 m öffentliche Verkehrsfläche bis zum Abzweig der Gewerbestraße ermöglicht eine 6,5 m breite Fahrbahn mit entsprechenden Abbiegespuren sowie die Anlage von beidseitigen Pflanzstreifen und beidseitig geführten Fuß- und Radwegen.

Von dieser neu auszubildenden südlichen Hauptzufahrt sind die im Süden belegenen Gewerbegebiete und der städtische Bauhof auf kurzem Wege zu erreichen; Störungen der Wohnnutzung durch gewerbliche Verkehre können aufgrund der vorgesehenen Verkehrsführung ausgeschlossen werden.

Die Planstraße F (Walnussallee) bleibt in ihrer Grundausrüstung erhalten und die vorhandene Fahrbahn wird zusätzlich um Nebenanlagen (Fuß- und Radweg) ergänzt, so dass diese Trasse eine Breite von 17,0 m aufweisen muss. Vor dem Heizhaus der STOV wird eine Wendeanlage (d = 21,0 m) ausgebildet. Der Anschluss an die Brauenkamper Straße dient ausschließlich dem ÖPNV, Müllfahrzeugen sowie Fußgängern und Radfahrern.

Für die Erschließung der gewerblichen Bereiche südlich der Planstraße F (Walnussallee) werden Trassen mit 16,5 bzw. 12,0 m Breite vorgesehen, welche am Ende entsprechend dimensionierte Wendeanlagen von 32,0 m bzw. 24,0 m Durchmesser aufweisen. Innerhalb dieser Trassen ist die Anlage einer 6,5 m breiten Fahrbahn für den gewerblichen Verkehr sowie die Anlage von beidseitig geführten Fuß- und Radwegen zum Sportplatz möglich.

Die nördliche Hauptachse folgt dem gleichen Prinzip wie die südliche Hauptachse. Von hier aus wird das Ortsteilzentrum mit einer Stichstraße sowie der nördliche Bereich mit den gemischten Nutzungsstrukturen erschlossen. Die Anlieferungs- und Parkverkehre für diese Nutzungen sollen ausschließlich über diese rückwärtige Erschließungsanlage erfolgen.

Die Wohngebiete werden durch Nord-Süd verlaufende Stiche erschlossen. Ergänzt wird die Wohngebieterschließung um kleinere Stiche mit einer Breite von 5,5 m und durch private Wohnwege von 3,5 m Breite. Diese privaten Wohnwege werden für die Allgemeinheit durch ein entsprechendes Gehrecht begehbar gehalten.

Von der Brauenkamper Straße führt ein Stich (Planstraße I) auf der Trasse der ehemaligen Walnussallee in das Gebiet hinein und erschließt somit die Fläche des ehemaligen Kraftwerkes (WA₄) sowie ein Wohngebiet (WA₂) zwischen der ehemaligen Walnussallee und dem Kasernenweg.

Der Kasernenweg wird am Ende innerhalb des Plangebietes künftig durch eine Wendeanlage (d=21,0 m) ergänzt, um hier künftig auch Müllfahrzeugen das Einfahren zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan setzt dementsprechend die Flächen der Planstraßen A-J mit den entsprechenden Breiten als öffentliche Verkehrsflächen fest. Auf eine Zweckbestimmung innerhalb dieser Flächenfestsetzungen wird verzichtet, um nicht der erschließungstechnischen Ausbauplanung vorzugreifen.

Im Bereich der südlichen Walnussallee wird eine Teilfläche mit der Zweckbestimmung Geh- und Radweg sowie Durchfahrt für den ÖPNV festgesetzt; hierdurch sollen Schleichverkehre von der Wildeshauser Straße zur Brauenkamper Straße ausgeschlossen werden.

Die privaten Wohnwege werden in einer Breite von 5,0 m mit einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger, einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen belegt (Textliche Festsetzung Nr. 11).

Aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen und um dort vorhandene Großbäume zu schützen, wird entlang der Wildeshauser Straße ein Zu- und Abfahrtsverbot festgelegt, welches lediglich in drei Bereichen (ehemalige Einmündung Walnussallee in die Wildeshauser Straße, an der nördlichen Grenze des GEE₁ zum MI₁ und im Sondergebiet) durch die speziell gekennzeichneten Einfahrtsbereiche unterbrochen wird.

Beidseitig der Walnussallee, sowohl südlich zu den Gewerbegebieten als auch nördlich zu den Wohngebieten, werden durchgängig Zu- und Abfahrtsverbote festgesetzt. Durch diese Maßnahme soll einerseits ähnlich wie am Bogenweg und der Brauenkamper Straße ein umfassender Baumschutz gewährleistet werden und darüber hinaus gewerbliche Verkehre aus der Walnussallee im Hinblick auf die Wohnnutzung ferngehalten werden.

Durch dieses Erschließungskonzept wird die Bildung von kleinteilig strukturierten Quartieren gefördert. Alle Erschließungseinheiten sind von öffentlichen Grünflächen mit darin geführten Fußwegen umgeben und können somit untereinander gut vernetzt werden.

12 Freiflächen und öffentliche Grünflächen

Entsprechend den zum Bebauungsplan ausgearbeiteten Freiraumkonzept (vgl. in der Anlage „Freiraumstruktur und Aufenthaltsbereiche“) setzt der Bebauungsplan öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Parkanlage, Spielplatz und Aufenthalts-/Aktivitätsbereiche fest.

12.1 Das Freiraumkonzept

Generelle Zielsetzungen

Prämisse und Vorgabe für das Freiraumkonzept waren die nachfolgenden Punkte:

- Erhalt, Pflege und Entwicklung der Großbaumbestände.
- Erhalt bzw. Wiederherstellung der alleeartigen Hauptachsen durch Ergänzungspflanzungen.
- Vernetzung des Geländes mit der Umgebung durch entsprechende Fußwegeverbindungen.
- Interne Vernetzung der Quartiere (Wohnen, Mischgebiet, Sonder- und Gewerbegebiet sowie der Sportflächen) durch Fuß-/Radwege an öffentlichen Verkehrsflächen und in öffentlichen Grünflächen.
- Schaffung eines Angebotes von Aufenthaltsbereichen für unterschiedliche Nutzergruppen (Bewohner, Kinder, Familien, Jugendliche, Mädchen, Beschäftigte, Kunden).
- Die Erlebnisvielfalt der linearen Grünstrukturen soll durch punktuell angeordnete Aktivitätszonen erhöht werden, um für die Bewohner und Beschäftigten in diesem Gebiet ein hochwertiges Wohnumfeld bzw. Aufenthaltsbereiche vorhalten zu können.
- Durch die Vernetzung mit der Umgebung können die Aufenthaltsbereiche auch von Bewohnern des Stadtteils wahrgenommen werden und es bilden sich Bereiche für Kommunikation.

Die Vernetzung

Innerhalb des Plangebietes mit ca. 20,2 ha Fläche werden ca. 2,5 ha als öffentliche Grünfläche und ca. 3,1 ha als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Diese Flächen bilden das Grundgerüst für die fußläufige Vernetzung und die Schaffung von Aufenthaltsbereichen.

Von den ca. 31.000 m² Verkehrsfläche sollen ca. 8.000 m², nämlich die Erschließungsstraßen der Wohnquartiere, als verkehrsberuhigte Bereiche hergestellt werden, so dass dort auch öffentliche Räume mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen können. An der anderen, nicht verkehrsberuhigten Straßen werden eigenständige Fuß- und Radwege vorgesehen, so dass eine gefahrlose Benutzung dieser Trassen auch für Kinder und ältere Bewohner ermöglicht wird.

Unterstützt wird das Freiraumkonzept von den zu erhaltenden Großbäumen innerhalb der Grünflächen und den Verkehrsflächen. Durch ergänzende Pflanzungen wird ein das Gebiet vernetzendes Baumraster angestrebt.

Innerhalb dieser Grünflächen werden Möglichkeiten für dynamisches Spielen entlang der linearen Fußwege angeboten. Die Aufenthaltsbereiche, punktuell an platzartigen Aufweitungen vorgesehen und entsprechend den Nutzerbedürfnissen ausgestattet, erfahren durch ihre Integration in die vorhandenen Grünstrukturen bereits von Anfang an einen hohen Aufenthaltswert.

Die Angebote innerhalb der Freiräume

Es werden ca. 1.600 lfd. m Fuß- und Radwege innerhalb der parkähnlich ausgestalteten Grünzonen angeboten.

Folgende Aktivitäts-/Aufenthaltsbereiche werden vorgesehen:

- a) Ruhe- und Verweilzonen à 150-500 m² platzartigen Aufweitungen mit Ruhebänken ⇒ 1.300 m²
- b) Nachbarschaftstreffs (Ruhen, Verweilen, Kleinkinderspielen) zu jeweils 800 m² mit einer integrierten Aktions- und Freifläche für Mädchen ⇒ 1.600 m²
- c) Ruhezone für Beschäftigte/Kunden der Sonder-/Gewerbe- und Mischgebiete, ca. 400 m²
- d) Aktions- und Freifläche für Mädchen mit ca. 350 m²
- e) multifunktionaler Spiel- und Aufenthaltsbereich (Ballspiele, Kinderspielplatz, Liegewiese, Spielen unter Bäumen) mit ca. 3.500 m²
- f) Aktions- und Freifläche für Jugendliche (Ballspielen, Trendsportarten) mit ca. 2.500 m²

Durch das vorgelegte Freiraumkonzept kann den genannten Zielformulierungen nachgekommen werden und es entsteht ein Wohnumfeld von hoher Aufenthaltsqualität für die unterschiedlichen Zielgruppen (Familie, Senioren, Kinder, Jugendliche und Mädchen).

12.2 Die Sicherung der Ziele im Bebauungsplan

Im Bebauungsplan wird neben der flächigen Sicherung eine qualitätsbezogene Festsetzung für die Ausgestaltung der unterschiedlichen Bereiche aufgenommen (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 15). Zur Unterstützung der Zielsetzungen setzt der Bebauungsplan Einzelbäume vornehmlich in den beiden Hauptachsen, an der Wildeshauser Straße, am Bogenweg und z.T. in den öffentlichen Grünflächen fest. Um den Alleecharakter wiederherzustellen, wird durch die Textliche Festsetzung Nr. 14.2 ein Nachpflanzgebot festgelegt. Die neu zu erstellenden Planstraßen sind gem. Textlicher Festsetzung Nr. 14.1 mit Baumpflanzungen auszustatten, so dass auch dort grün geprägte Straßenräume entstehen.

Die Textliche Festsetzung Nr. 15 setzt Mindeststandards für die Ausgestaltung der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage, Spielplatz und Aktivitätsbereiche A₁ - A₇) fest. Zur weiteren Unterstützung der Freiraumqualitäten werden über die Textlichen Festsetzungen Nr. 12 und 13 Pflanzgebote für die privaten Baugrundstücke und dort notwendige Stellplatzanlagen festgelegt.

Dem Baumschutz innerhalb des Plangebietes wird über die Regelungen der Baumschutzsatzung hinaus durch die flächige Sicherung der Großbaumbestände in den öffentlichen Grünflächen, die Festsetzung von zu erhaltenden Einzelbäumen und Baumgruppen, der im Plan enthaltenen Zu- und Abfahrtsverbote sowie durch die Textliche Festsetzung Nr. 16 Rechnung getragen.

13 Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes war zu prüfen, ob durch den Bebauungsplan im Plangebiet über die bereits durchgeführten bzw. die noch zulässigen Eingriffe hinaus, weitere Veränderungen den Naturhaushalt beeinträchtigen können bzw. wie diese zusätzlichen Eingriffe vermieden werden können. Grundsätzlich ist zunächst festzuhalten, dass durch die Errichtung der Baulichkeiten und der vorgenommenen Versiegelungen im Plangebiet eine erhebliche Veränderung des natürlichen Bestandes vorgenommen wurde, die bereits zum Zeitpunkt des Eingriffs eine knapp 70%-ige Flächenversiegelung zur Folge hatte. Dieser „Eingriffszustand“ dauerte 60 Jahre an, wobei „erschwerend“ auch die intensive Nutzung des Geländes durch schweres Gerät hinzutrat. Lediglich für den kurzen Zeitraum nach Aufgabe der militärischen Nutzung von 1994 bis 2000 stellte sich aufgrund ungeordneter Flächenentsiegelungen eine Spontanvegetation ein, die nach den gesetzlichen Vorgaben zeitnah in die aktuelle Bestandserhebung einfluss. Der Fachbeitrag Natur und Landschaft erfasst hierbei zu Informationszwecken die rechnerisch ermittelten Bestandswerte (1994/2000) und den Planungswert. Obwohl sich faktisch durch die vorliegende Planung eine „Verschlechterung“ für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts ergibt, ist diese „Verschlechterung“ nach Würdigung der rechtlichen Vorgaben nicht als „Eingriff“ zu werten. Ausschlaggebend für diese Einschätzung ist die Vorgabe des § 1 a (3) BauGB, die nur die Berücksichtigung der Eingriffe für eine Ausgleichsmaßnahmenermittlung verlangt, die noch nicht rechtmäßig erfolgt sind bzw. rechtlich ohne Ausgleichserfordernis möglich sind. Es wird die Auffassung vertreten, dass auch heute ein Anspruch auf mindestens der Wiederherstellung des Zustandes von 1994 bestanden hat, falls über die Zulässigkeit von Vorhaben im Rahmen des § 34 BauGB zu entscheiden gewesen wäre. Es mag hierbei unterstellt werden, dass der Gesetzgeber die Revitalisierung von Baubrachten, die teilweise größere finanzielle Belastungen als den „Verbrauch“ unberührter Landschaft nach sich zieht, nicht zusätzlich mit rechtlich unhaltbaren Ausgleichsforderungen überziehen wollte.

Resümierend ist also festzuhalten, dass die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht als ausgleichspflichtiger Eingriff im Sinne des § 1a (3) BauGB noch des § 8 Abs. 1 BNatSchG zu werten ist. Unabhängig hiervon sind die Belange von Natur und Landschaft bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Hierzu wurde im Rahmen des erwähnten Fachbeitrages Natur und Landschaft ein Freiraumkonzept erstellt, welches zu großen Teilen in die verbindliche Bauleitplanung eingeflossen ist.

13.1 Bestandsaufnahme (vgl. Anlage 3, Bestandsplan)

Die erstmalige Bestandsaufnahme der unterschiedlichen Nutzungen und Biotoptypen im Planungsbereich wurde 1994/95 durch das Büro IBL durchgeführt. Diese Bestandsaufnahme wurde in den Monaten Juli/August/September 2000 durch das Büro Thalen Consult GmbH für den vorliegenden Planungsbereich überprüft und aktualisiert.

Durch diese Kontrollkartierungen wurden eventuelle Veränderungen bezüglich der Biotoptypenstruktur, der vorkommenden Fauna und des Vitalitätsgrades des Großbaumbestandes festgehalten. Diese aktualisierten Kartierungen wurden in dem als Anlage beigefügten Bestandsplan eingearbeitet. Die Bewertung und Bilanzierung des ökologischen Wertes erfolgte in Anlehnung an das Modell des niedersächsischen Städtetages.

13.1.1 Kurzcharakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet diente bis Oktober 1993 als Kasernengelände mit Lager-, Verwaltungs- und Kasernennutzung. Die vorhandenen Gebäude sind mit Zierbeeten, Ziergebüschen und Siedlungsgehölzen aus überwiegend nicht heimischen Arten eingegrünt, welche aufgrund der aufgegebenen Pflege teilweise durchgewachsen sind und in Verbindung mit aufkommenden Wildkräutern einen naturnahen Charakter angenommen haben. Die ehemaligen Scherrasenflächen haben sich mittlerweile zu Wiesenflächen entwickelt, die die übrigen Freiflächen bestimmen. Der Versiegelungsgrad durch Gebäude, Verkehrsflächen sowie weiträumige Aufstellflächen, die zumeist versiegelt waren (Asphalt, Beton, Pflaster mit Fugenverguss), liegt jetzt, nachdem viele Pflaster- und Plattenbeläge „ausgeschlachtet“ wurden, bei etwa 57 %.

Zusammenfassend weist das Plangebiet einen eher naturfernen Zustand auf, was in den großflächigen zusammenhängenden Asphalt- und Betonflächen sowie den dominanten Gebäuden begründet liegt. Gleichzeitig zeigen sowohl die angelegten als auch die durch Pflasteraufnahme neu entstandenen Freiflächen deutliche Tendenzen einer naturnahen Eigenentwicklung.

Besondere Aufmerksamkeit verdienen die Großbaumbestände (Alleen, am Bogenweg, an der Wildeshauser Straße und im Übergangsbereich zur Fläche der Standortverwaltung).

13.1.2 Erfasste Biotoptypen im Planungsgebiet

Die nachfolgend benannten Biotoptypen wurden anlässlich der Kontrollkartierungen erfasst.

Grün-/Freiflächen

Die innerhalb des Plangebietes vorkommenden Grünflächen bzw. Grünstrukturen, sei es dass sie während der militärischen Nutzung angelegt wurden oder durch Flächenentsiegelung erst „neu“ entstanden sind, lassen sich in folgenden Kategorien zusammenfassen:

Laubgehölze

Alle baumartigen Laubgehölze wurden aufgenommen und einer qualitativen Bewertung hinsichtlich ihres Vitalitätsgrades unterzogen. Vor allem bei den zunächst erhaltenswerten Walnussbäumen entlang der Alleen erscheint dieses Vorgehen sinnvoll, da einige dieser Bäume z.T. schwere Vitalitätsminderungen aufweisen. Weiterhin sollte bei den Säulenpappeln, die an verschiedenen Standorten innerhalb des Plangebietes zu finden sind, die offensichtliche Windbruchanfälligkeit Berücksichtigung finden. Gerade in dem derzeitigen Entwicklungsstadium der Gehölze (sie haben nahezu alle ihr Klimaxstadium erreicht) nimmt deren Gefährdung der Verkehrssicherheit durch Windbruch extrem zu. Diesem Umstand ist mit einer eigenen Qualitätseinschätzung Rechnung getragen worden.

Nadelgehölze

Die wenigen Nadelgehölze, die nicht im Rahmen der Ziergebüsche mit erfasst wurden, sind ähnlich den Laubgehölzen einer qualitativen Bewertung unterzogen worden, um auch dort mögliche Vitalitätsminderungen berücksichtigen zu können.

Ziergebüsche, Hecken

Die gebäudenahen Zierbeete und Ziergebüsche aus weitestgehend nicht heimischen Gehölzen (Laub- und Nadelgehölze) sind unter dieser Rubrik ebenso zusammengefasst wie die im Plangebiet und entlang der Wildeshauser Straße vorhandenen Hecken.

Halbruderales Gras- und Staudenflur

Aus den weitläufigen ehemaligen Scherrasenflächen, die sich sowohl in zentraler als auch randlicher Lage befanden, haben sich inzwischen Wiesen entwickelt, deren Artenspektrum sich sowohl dem Standort als auch der nicht weiter durchgeführten Pflege anzupassen beginnt.

Ruderalflur

Sowohl im nördlichen Bereich (bei Block 34) als auch zwischen Block 6 und 7 befinden sich Flächen, die als Ruderalflur bzw. Ruderalgebüsch bezeichnet werden können. Es handelt sich um einen Wildwuchs aus Gräsern, Stauden und zumeist jüngeren Birken, die z.T. bereits eine Wuchshöhe von etwa 4 m aufweisen.

Spontanvegetation

Die Flächen, die durch die Aufnahme ihrer Oberflächenbefestigung (Pflaster, Platten) nun nicht mehr versiegelt sind, weisen Spontanvegetation unterschiedlicher Altersstrukturen auf. Zum Teil handelt es sich um nahezu vegetationslose Sandflächen, zum Teil haben sich auch bereits Gräser, Stauden und Birkensämlinge angesiedelt.

Verkehrsflächen

Sämtliche Flächen, die offensichtlich der inneren verkehrlichen Erschließung des Plangebietes dienen, werden unter dieser Rubrik zusammengefasst. Zum Teil sind diese Flächen noch voll versiegelt, da auch die Pflasterflächen durch Fugenverguss abgedichtet sind. In der Karte sind die unterschiedlichen Befestigungsarten (Beton, Pflaster, Asphalt) zwar dargestellt, hinsichtlich ihrer ökologischen Werteinschätzung jedoch weisen sie keine Unterschiede auf. Verkehrsflächen, die durch Oberflächenentsiegelung nurmehr als Sand- bzw. Spontanvegetationsflächen vorliegen, sind bereits unter „Grün-/Freiflächen“ aufgeführt.

Hof- und sonstige Flächen

Die übrigen Flächen, die zum Teil auch aber nicht primär der inneren verkehrlichen Erschließung dienen, werden hier zusammengefasst. Es kommen folgende Befestigungsarten vor:

Beton, Pflaster-/Plattenbelag, Asphalt, Schotter.

Aufgrund des unterschiedlichen Versiegelungsgrades kommt es zu einer differenzierten Betrachtung hinsichtlich der ökologischen Wertigkeit. Auch hier sei darauf hingewiesen, dass die durch Pflasteraufnahme entstandenen Freiflächen gesondert betrachtet werden (s.o.).

Gebäude

Alle auf dem Kasernengelände befindlichen Gebäude werden einheitlich betrachtet, da sie in Bezug auf die Bodenversiegelung gleiche Auswirkungen haben.

Tiere

Während der Bestandskontrollen im Juli/September 2000 sind Keller- und Dachräume auf das Vorhandensein von Fledermäusen hin untersucht worden, da eine „Folgenutzung“ derartiger Räume durch diese Tierart nach Aufgabe der regelmäßigen militärischen Nutzung durchaus möglich gewesen wäre. Weder in einem der Keller- noch in einem der Dachräume wurden Spuren (Kot) oder lebende Tiere gefunden.

Auch das Vorkommen der Avifauna wurde im Rahmen der Begehungen kontrolliert, ohne eine eigenständige Brutvogelkartierung durchgeführt zu haben. Dabei wurden zahlreiche der in der „IBL-Erfassung“ aufgeführten Vogelarten gesehen oder gehört. In erster Linie handelt es sich bei den beobachteten Vögeln um relativ häufige und anspruchslose Arten, die in einer sog. „Hecken- und Parklandschaft“ (sprich im besiedelten Raum mit entsprechenden Hausgärten) regelmäßig vorkommen.

Die im Plangebiet beobachteten Vogelarten haben keinen Einfluss auf die ökologische Wertestufung der vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen.

13.2 Bewertung

Obwohl im Planungsgebiet wie oben dargestellt keine Eingriffe stattfinden werden, wurden die Flächenwerte für die Situation 2000 ermittelt. Demnach ergaben sich nach dem Fachbeitrag folgende Flächenwerte:

für 1994 117.441 Werteinheiten

für 2000 283.556 Werteinheiten

Die Erhöhung des Flächenwertes gegenüber dem Wert von 1994 ist auf die nicht mehr durchgeführten Pflegemaßnahmen, nicht genehmigte Entsiegelungen und die damit einhergehende, einsetzende Sukzession zu begründen.

13.3 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Der bereits in der Vergangenheit stark antropogen überformte Bereich erfährt durch die nunmehr anstehende neue Planungsabsicht eine weitere Veränderung. Durch diese neue Planungsabsicht werden inzwischen eingetretene Sukzessionsvorgänge gestoppt.

Eingriffe in den Naturhaushalt gegenüber den Zustand von 1994/1995 sind durch die Planung nicht zu erwarten, da die Fläche lediglich in ihren ursprünglichen Zustand bezüglich des Versiegelungsgrades zurückentwickelt wird.

13.4 Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung von Eingriffen

Zur Vermeidung von Eingriffen werden alle Flächen mit ausgeprägtem Gehölzbestand als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Zur Minimierung von Eingriffen setzt der Bebauungsplan eindeutig definierte überbaubare Grundstücksflächen fest und der Versiegelungsgrad wird durch entsprechende Festsetzungen der Grundflächenzahl auf ein Maß reduziert, welches unter dem ursprünglichen Versiegelungsgrad von ca. 67% liegen wird.

13.5 Sonstige grünordnerische Maßnahmen

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen innerhalb der privaten und öffentlichen Flächen (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 12 - 15) kann sowohl die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Gebiet als auch das Kleinklima und das Landschaftsbild verbessert werden.

13.6 Gegenüberstellende Bilanz

Durch die Gegenüberstellung der Flächenwerte aus den Jahren 1994, 2000 und der Planung wird deutlich, welchen Änderungen das Plangebiet seit 1994 unterworfen war:

Flächenwert (WE) 1994	Flächenwert (WE) 2000	Flächenwert (WE) Planung
117.441	283.556	137.986

Die „Erhöhung“ des Flächenwertes von 1994 auf 2.000 sind letztlich auf unregelmäßige Entsiegelungen und Abräumungen zurückzuführen, die noch nicht systematisch an einer Planungskonzeption orientiert waren. Insoweit konnte sich in vielen Bereichen des Plangebietes Spontanvegetation einfinden, die sich aufgrund einer ausgebliebenen Nutzung sogar recht umfangreich entwickeln konnte.

14 Immissionsschutz

14.1 Sachlage

(vgl. Rasterlärmkarte und Einzelpunktberechnungen, Anlage 4 und 5)

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 272 wurden Immissionsuntersuchungen erforderlich, die in einem Fachbeitrag dargestellt werden. Anlass für diese Untersuchungen ist einerseits die Tatsache, dass im südlichen Planungsgebiet Gewerbegebiete in direkter Nachbarschaft zu geplanten allgemeinen Wohngebieten (nördlich der Planstraße F) entstehen sollen. Andererseits gilt es die Immissionssituation zu dem planungsrechtlich festgesetzten reinen Wohngebiet westlich der Wildeshauser Straße (Bebauungsplan Nr. 50) darzustellen und zu überprüfen.

Ferner sind in diese Untersuchungen auch noch die durch den Bebauungsplan Nr. 271 gesicherten Mischgebiete am Bogenweg in die Betrachtung einzustellen.

Für die betroffenen Bereiche, nämlich die allgemeinen Wohngebiete nördlich der Planstraße F und dem bestehenden Mischgebiet am Bogenweg wurden Berechnungen anhand von Rasterlärmkarten durchgeführt.

Dem allgemeinen Wohngebiet nördlich der Walnussallee wurde hierbei ein Schutzanspruch von 59 dB(A) tags zugestanden. Gemessen an den Orientierungswerten der DIN 18005 ist dies 1 dB(A) günstiger als das Wohnen im Mischgebiet und somit vertretbar. Um diesen Wert einzuhalten wird die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln in dem südlich und westlich an das Wohngebiet angrenzenden Gewerbegebiet erforderlich. Die Stadt nutzt hierbei den durch Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.12.1990 anerkannten Abwägungsspielraum aus. Demnach können Überschreitungen der Orientierungswerte bis zu 5 dB(A) aufgrund besonderer Situationen das Ergebnis einer fach- und sachgerechten Abwägung sein (vgl. auch hierzu Kap. 14.2).

In mehreren Rechengängen wurden die Werte optimiert, so dass die Gewerbegebiete GEE₁ einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60/45 dB(A) einhalten müssen, um dem Schutzanspruch der Wohngebiete von tags ≤ 59 dB(A) zu entsprechen. Ähnliches trifft für die Mischgebiete am Bogenweg (BP 271) zu, dort kann der Schutzanspruch von 60 dB(A) tags eingehalten werden.

Dementsprechend werden für die eingeschränkten Gewerbegebiete GEE₁ diese Werte verbindlich als flächenbezogene Schalleistungspegel (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 4.3) festgesetzt.

14.2 Erläuterungen zur Ausnutzung des Abwägungsspielraumes (geplante allgemeine Wohngebiete nördlich der Planstraße F)

Die Stadt Delmenhorst verfolgt mit der vorliegenden Konzeption der Flächennutzungen im Bebauungsplan Nr. 272 das Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung. So soll innerhalb dieser Konversionsflächen nach Möglichkeit die Idee Wohnen und Arbeiten in direkter Nachbarschaft ermöglicht werden. Hierdurch können überflüssige Verkehre vermieden werden und ein hoher Grad an Identifikation der künftigen Bewohner und Arbeitnehmer mit dem neuen Stadtteil erzielt werden.

Die verkehrliche Lagegunst, die Nähe zur BAB A 28, vorhandene gewerbliche Strukturen (Bauhof), die Arbeitsplatzsituation in Delmenhorst und die Tatsache, dass Delmenhorst dringend gewerbliche Flächen dieser Art benötigt, sprechen für die Ausweisung eines Gewerbegebietes an dieser Stelle der Stadt.

Der Standort muss aber auch aufgrund seiner Lage zum Stadtzentrum, der allgemeinen Beliebtheit des Stadtteils Deichhorst als Wohnstandort, zwangsläufig als ein bevorzugter Wohnbauort betrachtet werden.

Diese Gründe hatte die Stadt bereits in der vorausgegangenen Rahmenplanung als Basis für ihre Entscheidung zugunsten dieser nunmehr vorliegenden Nutzungsstrukturen herausgearbeitet.

Aufgrund der in der Örtlichkeit vorhandenen Strukturen, dem Ziel nach Erhalt der Walnussallee und dem Ziel, ein Angebot von Wohnen und Arbeiten in direkter Nachbarschaft an dieser Stelle zu schaffen, hat sich die Stadt zu diesem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe entschieden.

Städtebaulich bildet die Planstraße F (Walnussallee) eine fast zwangsläufige Grenze zwischen den beiden Nutzungen. Durch diese Zäsur wird eine klare, sinnvolle und nachvollziehbare Gliederung des Bereiches erzielt. Würden doch an anderer Stelle und in der Vergangenheit ob der Lärmproblematik häufig praktizierte planerische Vorgehensweisen, wie Festsetzung einer Grünfläche als Abstandsgrün oder ein Mischgebiet statt eines Allgemeinen Wohngebietes als Alibi-festsetzung die generelle Zielsetzung (Nebeneinander Wohnen/Arbeiten) in Frage stellen und eher den Anschein eines unmotivierten planerischen Ansatzes erkennen lassen, so hat sich die Stadt dazu entschlossen, den scheinbar auftretenden Konflikt bewusst in Kauf zu nehmen und durch entsprechende Festsetzungen auf ein verträgliches Maß zu beschränken.

Die Tatsache, dass eine Festsetzung der unmittelbar an die Planstraße F angrenzenden Bereiche als Mischgebiete nur schwer oder überhaupt nicht im Sinne des § 6 BauNVO (Wohnen und gewerbliche Nutzungen gleichberechtigt nebeneinander) entwickelbar sein dürfte und eine solche Festsetzung der Nutzungsart einem „Etikettenschwindel“ gleichkommen würde, waren ebenso Gründe für die klare Positionierung zu Gunsten einer Wohngebietsfestsetzung wie die Tatsache der bereits vorgesehenen Mischgebiete entlang der Wildeshauser Straße. Das Prinzip zur Schaffung einer klaren inneren Nutzungsstruktur, nämlich Mischgebiete und Ortsteilzentren parallel zur Wildeshauser Straße, gewerblicher Bereiche südlich der Planstraße F (Walnussallee) und Wohngebiete als Übergang zu den bestehenden Strukturen, bekräftigten die Stadt bei ihrer Zielverfolgung.

Auch ist sich die Stadt der Problematik der häufig praktizierten, zu stark eingeschränkten Gewerbegebietsfestsetzungen bewusst. Entstehen durch solche Konflikte meist Gewerbegrundstücke, welche kaum veräußerbar sind oder aber es stellen sich eher Nutzungen i.S. eines Mischgebietes ein.

Diese Gründe und auch die Rechtsprechung (Urteil des BVG vom 18.12.1990) bestärkten die Stadt in ihrem Handeln. In diesem benannten Urteil wird eindeutig festgestellt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte und die analogen Werte der TA Lärm nicht als Grenzwerte zu verstehen sind. Die Schutzbedürftigkeit von Wohnnutzung ist anhand der örtlichen Situation in die Abwägung einzustellen.

Ferner sind in die Abwägung aber auch die Belange der Wirtschaft und der Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden einzustellen. Überschreitungen der Orientierungswerte um bis zu 5 dB(A) können nach diesem Urteil aus 1990 durchaus das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein, da die technischen Regelwerke, wie DIN 18005 und TA Lärm, Abstufungen von 5 dB(A) zwischen Allgemeinen Wohngebieten und den nächst schutzwürdigen Gebietskategorien der BauNVO, dem Mischgebiet und dem Dorfgebiet, enthalten. In diesen beiden Baugebietskategorien ist aber das Wohnen allgemein ohne Einschränkung möglich, ja sogar erwünscht, und es wird von keiner Konfliktsituation, welche den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht entsprechen würde, ausgegangen.

Diesen Grundsatz hat sich die Stadt zu eigen gemacht und dementsprechend das Allgemeine Wohngebiet nördlich der Planstraße F festgesetzt. Dieses Wohngebiet wird lediglich an seiner südwestlichen Ecke unmittelbar an der Baugrenze einer Immission von 59 dB(A) ausgesetzt. Nördlich daran anschließend reduzieren sich die Immissionswerte, selbst ohne Berücksichtigung einer Abschirmwirkung durch entstehende Gebäude in einer Tiefe von max. 60 m bis auf das Maß der Orientierungswerte von 55/40 d(B)A.

Gleiche Ausführungen trifft die Kommentierung zu § 1 BauNVO (Fickert/Fieseler, 9. Auflage, Rd.-Nr. 56 ff.). Unter Randnummer 61 zu § 1 BauNVO wird sogar ausdrücklich auf die Problematik hingewiesen, dass häufig allein um die Immissionsschutzansprüche im Sinne der Forderungen der Gewerbeaufsichtsämter einzuhalten, Mischgebiete festgesetzt wurden, obwohl sich die Gebiete nach Eigenart, Funktion und Schutzbedürftigkeit als Wohngebiete darstellen. Dieses

Handeln birgt wiederum die Gefahr, dass in einem schutzbedürftigen Gebiet unverträgliche und städtebaulich nicht erwünschte Gewerbebetriebe zugelassen werden müssten, die bei Festsetzung eines Wohngebietes nicht zulässig wären.

Es gibt keinen Planungsgrundsatz, nach dem gewerbliche Baugebiete und Wohngebiete in Ausnahmefällen oder gewachsenen Situationen, wie in Gemengelagen, nicht unmittelbar aneinander grenzen dürfen.

Der Ausnahmefall und die gewachsene Situation lassen sich im vorliegenden Fall begründen. So bildet die Planstraße F als erhaltenswerte Allee eine klare Trennung und Zäsur zwischen den beiden Baugebietstypen (Allgemeines Wohngebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet) einerseits und die vollzogene Ansiedlung des Bauhofes südlich des Plangebietes ermöglicht andererseits keine andere Gebietsfestsetzung als eine gewerbliche. Über ergänzende Vorkehrungen zur Konfliktvermeidung, wie Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln und eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt zur Planstraße F, kann das Störpotential auf die angrenzenden Wohngebiete auf ein verträgliches Maß reduziert werden, was den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entspricht.

Gerade durch die im Bebauungsplan zwangsläufig vorgesehene Verkehrsführung für gewerbliche Verkehre über die Planstraße J wird ein in der Praxis auftretendes Störpotential (gewerbliche Verkehre) im vorliegenden Fall ausgeschlossen. Darüber hinaus muss angemerkt werden, dass sich Gewerbebetriebe mit Sicherheit aufgrund dieser Verkehrsführung mit lärmintensiven Betriebsteilen (Anlieferung, Stellplätze und Verladeeinrichtungen) Richtung Süden orientieren werden.

14.3 Schutzanspruch der reinen Wohngebiete an der Wildeshauser Straße

Das städtebauliche Ziel der Neunutzung der Fläche der ehemaligen Kaserne im Stadtteil Deichhorst besteht in der Bereitstellung von Flächen für Wohnen, Versorgen und Arbeiten an einem integrierten Standort im Siedlungsgefüge der Stadt Delmenhorst. Der Ansatz folgt explizit den im BauGB unter den §§ 1 und 1a genannten Anforderungen.

Aus diesem Grunde kann sowohl für die neuen Nutzungen als auch für die bestehenden Nutzungen der Schutzanspruch der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz“ im Städtebau nur modifiziert herangezogen werden.

Bezüglich des Verhältnisses des neuen Gewerbegebietes im Bebauungsplan Nr. 272 zum Wohngebiet westlich der Wildeshauser Straße gilt, dass die dortige reine Wohnnutzung lt. Bebauungsplan Nr. 50 in der Nachbarschaft der in den dreißiger Jahren entstandenen Kasernenanlage als Wohnquartier für Soldatenfamilien erst in den Sechziger Jahren entstanden ist. Insbesondere die Festsetzung als reines Wohngebiet kann nicht einen Schutzanspruch von 50/35 dB(A) lt. DIN 18005 entstehen lassen. Die 30 ha große Kasernenanlage mit Tag- und Nachtbetrieb, Nato-Aufgaben der dortigen Nike-Herkules-Luftabwehreinheit, führten neben dem üblichen 24-Stundenbetrieb einer großen Kasernenanlage zu ständigen Alarmfällen mit entsprechenden Auswirkungen. Übersetzt auf die Bewertungen den DIN 18005 und der Typisierung der BauNVO bestand dort sicherlich eine einem Gewerbegebiet entsprechende Nutzung. Somit liegt der Schutzanspruch der Wohnnutzung um das Kasernengelände herum, insbesondere aber bei den beiden Ausfahrten an der Wildeshauser Straße deutlich unterhalb der Werte eines reinen Wohngebietes. Sollten in der realen militärischen Nutzung lediglich flächenbezogene Schalleistungspegel eines Gewerbegebietes gegeben gewesen sein, so waren die Wohngebäude an der gegenüberliegenden Seite mit einem Wert von 61 dB(A) belastet. Da die Rechtsgrundlage für die Vorbelastung mindestens mit dem Bebauungsplan Nr. 25 bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 272 fortbesteht, führt die gewerbliche Nutzung im Bebauungsplan Nr. 272 mit Immissionswerten von 54 bis 55 dB(A) zu Verbesserungen von ca. 6 - 7 dB(A).

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 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.

15.1 Belange nach § 1 Abs. 5 Nr. 1-4

Durch die vorliegenden Planungsziele kann den Anforderungen gem. § 1 Abs. 5 Nr. 1-4 BauGB in vollem Umfang entsprochen werden. So werden durch die vorgelegte Planung einerseits die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt und auch ein Beitrag zur Eigentumsbildung geleistet. Vor allem dem Aspekt Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile kann durch die angestrebte Konversion, welche hierüber planungsrechtlich vorbereitet wird, entsprochen werden.

Ferner muss angemerkt werden, dass sich durch diese Planung (Umnutzung des Areals) die Sicherheit im Stadtteil für die dort wohnende Bevölkerung erhöhen lässt.

Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes wird ebenso positiv von dieser Planung beeinflusst.

Für den Fall eines länger andauernden Leerstandes bzw. einer ausbleibenden Umnutzung dieses ehemaligen militärischen Standortes müssten neben negativen Auswirkungen auf die Sicherheit im Stadtgebiet auch ein gestörtes Orts- und Landschaftsbild in Kauf genommen werden.

15.2 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Immissionsschutz

Durch die in Kapitel 14 dargestellten Regelungen bezüglich der Lärmimmissionen, der im Gebiet festgesetzten Flächennutzungen und der vernetzten, großzügig bemessenen öffentlichen Grünstrukturen wird ein Stadtquartier von hohem Wohn- und Aufenthaltswert entstehen.

15.3 Belange des Denkmalschutzes

Durch die nachrichtliche Darstellung des Baudenkmals und die planungsrechtliche Absicherung des Umgebungsschutzes kann diesen Belangen ausreichend Rechnung getragen werden. Mit der Erhaltung der heute vorhandenen markanten städtebaulichen Strukturen, wie der beiden Walnussalleen, kann die ursprüngliche städtebauliche Qualität des Geländes dokumentiert und erlebbar gehalten werden.

15.4 Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Durch die Umnutzung des ehemaligen Kasernengeländes in der beabsichtigten Art, der dort verfolgten Zielsetzungen zur Erhaltung der vorhandenen Grünstrukturen und der Tatsache, dass sich hier ein in das Stadtgefüge integrierter Siedlungsteil entwickelt, kann die Planung als Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung betrachtet werden. Dem Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird in vollem Umfang durch die Planung Rechnung getragen.

Den Forderungen des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes wurde in der Planung in weitem Umfang Rechnung getragen. So werden die Großbaumbestände und vorhandenen Grünflächen in die Planung eingestellt und im Bebauungsplan werden entsprechende Aussagen bezüglich Erhaltung, Pflege und Weiterentwicklung festgesetzt.

In dem parallel zum Bebauungsplan ausgearbeiteten Fachbeitrag zu Natur und Landschaft wird festgestellt, dass sich die ökologische Wertigkeit des Geländes in den letzten fünf Jahren seit 1995 aufgrund unterlassener Pflege der Freiflächen und teilweiser Entsiegelung maßgeblich erhöhen konnte. Somit führt die Umsetzung des Bebauungsplanes zu einem Wertverlust gegen-

über dem heutigen Zustand. Da aber der erstmalige Eingriff bereits zu Zeiten der Kasernennutzung stattgefunden hatte, wird nach § 1 a (3) BauGB festgestellt, dass es sich im vorliegenden Falle (Konversion) nicht um einen Eingriff handelt, den es auszugleichen gilt.

Es muss an dieser Stelle auch festgestellt werden, dass durch den Bebauungsplan eine Verbesserung der ökologischen Wertigkeit in der Fläche gegenüber dem Wert von 1994/95 um ca. 20.000 Werteinheiten stattfindet. Diese Erhöhung der Wertigkeit wird durch die Festschreibung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Planungsgebiet bedingt.

15.5 Belange der Wirtschaft

Mittels der Planung (Ausweisung von Gewerbegebieten) kann eine Stärkung der mittelständischen Strukturen erzielt werden und Ausbildungs- und Arbeitsplätze können in der Stadt gesichert bzw. geschaffen werden. Ferner kann eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil, welche in der Vergangenheit mehrfach bemängelt wurde, durch das Angebot eines Ortsteilzentrums verbessert werden.

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 den Anschluss an das Versorgungsnetz der EWE Aktiengesellschaft. Die Gasversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Delmenhorster Stadtwerke. Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird durch die im Zusammenhang mit der Durchführung der neuen Erschließung herzustellenden öffentlichen Löschwasserentnahmestellen sichergestellt. Inwieweit auf vorhandene Brunnen und Systeme zurückgegriffen werden kann, muss im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung geklärt werden. In Zusammenarbeit mit Versorgungsunternehmen wird der Einsatz alternativer Energieversorgungskonzepte, wie z.B. Nahwärmeversorgung, geprüft.

17 Entwässerung

Aufbauend auf dem bisherigen Entwässerungssystem wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept ausgearbeitet und mit dem zuständigen Amt vorbesprochen. Demnach ist vorgesehen, die in den beiden Hauptachsen vorhandenen Kanäle für die Oberflächenentwässerung weiter zu nutzen und das Netz in der Fläche entsprechend zu ergänzen. Diese Hauptkanäle entwässern in das vorhandene Kanalnetz in der Brauenkamper Straße.

Im Zusammenhang mit der Ausarbeitung des Oberflächenentwässerungskonzeptes wurden auch die Möglichkeiten zur Versickerung von Regenwasser geprüft. Im Ergebnis bleibt hierzu festzustellen, dass aufgrund der nicht ausreichenden Flurwasserabstände, der anstehenden Bodenverhältnisse und der beabsichtigten Bebauungsdichte von einer verbindlichen Festschreibung dieser Art der Oberflächenentwässerung im Bebauungsplan Abstand genommen wurde. Nichtsdestotrotz können sich für einzelne Bereiche durchaus solche Lösungen anbieten.

Ein bestehender Regenwasserkanal (DN 600), welcher von der Groninger Straße aus kommt, die westlichen Gewerbegebiete GEE1 durchschneiden würde, wurde bei der neuen Konzeption berücksichtigt und soll in die Planstraßen verlegt werden.

Die hieraus resultierende Notwendigkeit zur Anlage eines Regenrückhaltebeckens südlich des Bauhofes wird derzeit in der Stadt diskutiert. Die planungsrechtliche Sicherung dieses Bauwerkes müsste über ein Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 271 erfolgen.

Bezüglich der Ableitung des Schmutzwassers ist ein ähnliches Konzept wie für die Oberflächenwasserableitung vorgesehen. Bestehende Kanäle werden z.T. weitergenutzt und das Netz wird in der Fläche ergänzt.

Sofern bestehende Kanalsysteme weiterverwendet werden, werden hierzu die entsprechenden Nachweise zu Zustand und Eignung derselben geliefert.

18 Abfallentsorgung

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung erfolgt über die öffentliche Müllabfuhr gemäß Satzung der Stadt Delmenhorst. Alle Grundstücke sind entweder direkt durch Entsorgungsfahrzeuge anfahrbar oder aber im Bereich der kleineren Stickerschließungen können Müllcontainer an öffentlichen Verkehrsflächen in zumutbarer Nähe für die wöchentliche Abholung aufgestellt werden. Innerhalb des Sondergebietes wird eine Fläche für einen Wertstoffsammelplatz durch den Bebauungsplan festgesetzt.

19 Altlasten

Eine orientierende Gefährdungsabschätzung für das Bebauungsplangebiet, ausgearbeitet von Consens Umweltplanung GmbH, Bremen, im Mai/Juni 2000 lag der Unteren Bodenschutzbehörde zur Prüfung vor. Im Ergebnis ist festzustellen, und dies wurde mit Schreiben vom 22.6.2000 durch die Untere Bodenschutzbehörde bestätigt, dass gegen die beabsichtigte Nutzung des Geländes keine Bedenken bestehen.

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

Der Block D (ehemalige Waffenmeisterei) im Gewerbegebiet südlich der Planstraße J ist als Baudenkmal nach § 3 Abs. 2 NDSchG eingestuft. Dementsprechend wird das Gebäude nachrichtlich im Bebauungsplan als Baudenkmal dargestellt. Durch die Konfiguration der Baugrenzen in diesem Bereich kann den Anforderungen des Umgebungsschutzes entsprochen werden.

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 ist bereits heute stark versiegelt.

22 Städtebauliche Daten

Allgemeine Wohngebiete	58.000 m ²
Mischgebiete	21.000 m ²
Gewerbegebiete	60.500 m ²
Sondergebiet	6.500 m ²
Verkehrsflächen	31.000 m ²
Öffentliche Grünflächen	<u>25.000 m²</u>
Gesamtes Planungsgebiet	202.000 m ²

23 Durchführung des Bebauungsplanes

Die Stadt Delmenhorst hat mit einem Erschließungsträger bereits einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen, in welchem die Vorbereitung der Durchführung des Bebauungsplanes geregelt wird. Zum Satzungsbeschluss wurde ein Erschließungsvertrag abgeschlossen, auf dessen Grundlage dann der Bebauungsplan endgültig durchgeführt werden muss. Dementsprechend wird die Durchführung kurzfristig erfolgen.

24 Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan Nr. 272 wurde vom Rat der Stadt Delmenhorst am 20.12.2000 als Satzung beschlossen. Er tritt einschließlich der Begründung mit der Bekanntgabe nach § 10 BauGB in Kraft.

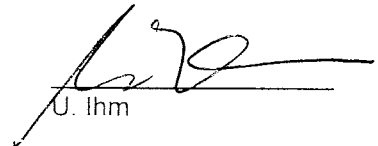
27747 Delmenhorst, den

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtbaurat



(J. Lukowitz)

Stadt Delmenhorst
Stadtplanungsamt
Im Auftrag


U. Ihm

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Oldenburg, 20.12.2000



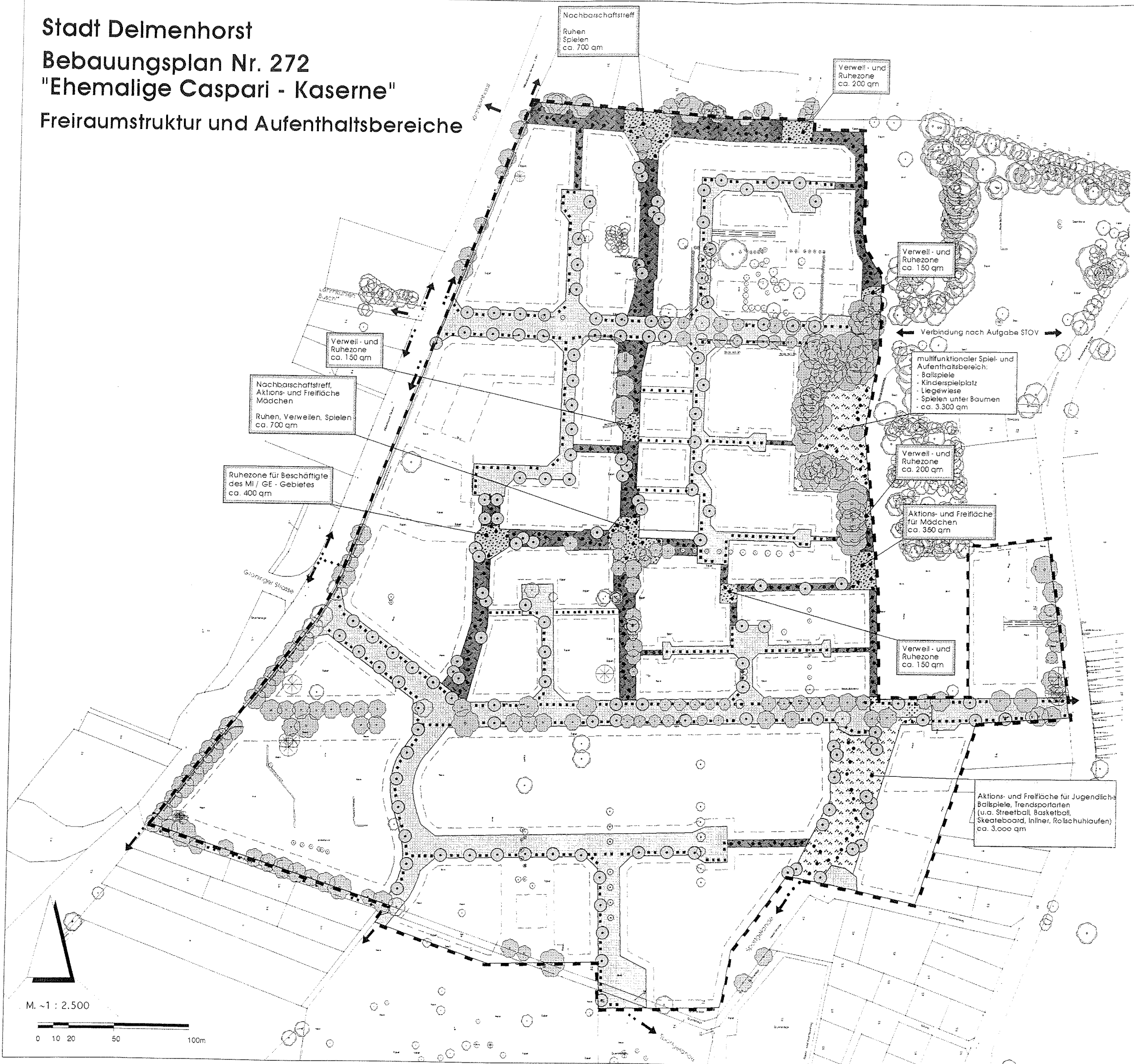
THALEN CONSULT GmbH



Dipl.-Ing. Weydringer

Stadt Delmenhorst
Bebauungsplan Nr. 272
"Ehemalige Caspari - Kaserne"
Freiraumstruktur und Aufenthaltsbereiche

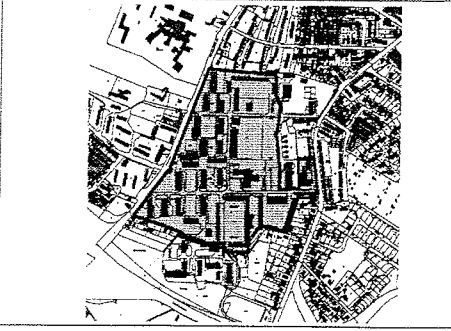
- Legende
- I. Vegetation
- Großbäume vorhanden / zu erhalten im Plangebiet
 - Großbäume neu / zu ergänzen
- II. Grünflächen
- lineare Freiräume / Grünvernetzung
 - Aufenthaltsbereiche / ruhiges Spielen
 - Aktivitätszonen
- III. Verkehrsflächen
- Verkehrsfläche
 - integrierte Fuß- und Radwege innerhalb der Verkehrsfläche
 - integrierte Fuß- und Radwege innerhalb der Grünflächen



Stadt
Delmenhorst

Bebauungsplan Nr. 272
"Ehemalige Caspari - Kaserne"
Fachbeitrag Natur- und Landschaft, Freiraumstruktur
Hier: Freiraumstruktur und Aufenthaltsbereiche ~1 : 2.500

Übersichtsplan M 1 : 20.000



Entwurfsverfasser: Thalen Consult GmbH, Stau 91, 26122 Oldenburg
Tel. 0441 - 92495 0

Legende

GRÜN-/FREIFLÄCHEN

- Einzelbaum, Baumbestand des Siedlungsbereiches, Laubgehölz (HE)
- Einzelbaum, Baumbestand des Siedlungsbereiches, Nadelgehölz (HE)
- halbruderaler Gras- und Staudenflur (UH)
- Spontanvegetation halbruderaler Gras- und Staudenflur (UH)
- Ziergebüsche, Hecken (BZN)
- Ruderalflur (UR)
- Sand +/- vegetationslos, mit einsetzender Vegetation bzw. Ruderalflur (UR)
- Schotter +/- vegetationslos, mit einsetzender Vegetation bzw. Ruderalflur (UR)

VERKEHRSFLÄCHEN

- versiegelte Verkehrsflächen (X), Beton z.T. mit Ritz- und Fugenvegetation
- versiegelte Verkehrsflächen (X), Pflaster z.T. mit Ritz- und Fugenvegetation
- versiegelte Verkehrsflächen (X), Asphalt z.T. mit Ritz- und Fugenvegetation

HOF- UND SONSTIGE/BEFESTIGTE FLÄCHEN

- versiegelte Hof- und sonstige Flächen (X), Beton z.T. mit Ritz- und Fugenvegetation
- versiegelte Hof- und sonstige vegetationslose Flächen (X), Pflaster, Platten z.T. mit Ritz- und Fugenvegetation
- versiegelte Hof- und sonstige vegetationslose Flächen (X), Asphalt z.T. mit Ritz- und Fugenvegetation
- versiegelte Hof- und sonstige Flächen, Gebäude (X)
- unversiegelte Hof- und sonstige vegetationslose Flächen, Schotter (Y)

VITALITÄTSGRAD DER GROßBAUME

- ohne Vitalitätsminderung
- leichte Vitalitätsminderung
- schwere Vitalitätsminderung
- abgestorben, gerodet
- Gefährdung der Verkehrssicherheit durch Windbruchanfälligkeit

*Die Buchstabenkombination in Klammern stellt das jeweilige Biotopkürzel nach DRACHENFELS dar

Stadt
Delmenhorst



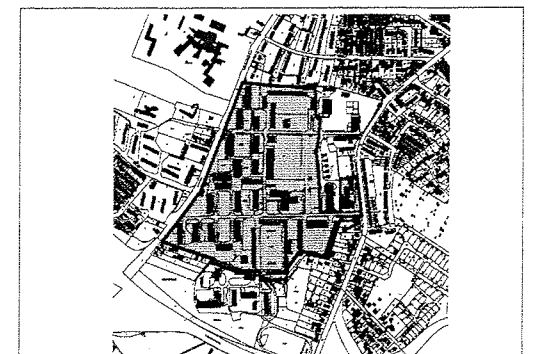
Bebauungsplan Nr. 272
"Ehemalige Caspari-Kaserne"

Fachbeitrag Natur- und Landschaft,
Freiraumstruktur

Hier: Bestandsplan ohne Maßstab

Übersichtsplan

M. 1 : 25.000



Entwurfsverfasser: Thalen Consult GmbH, Stau 91, 26122 Oldenburg
Tel. 0441 - 92495 0

ohne Maßstab

Stadt Delmenhorst
BPL Nr. 272
"Caspari-Kaserne"

Rasterlärmkarte 3.1

Mittelungspegel, tags
Immissionshöhe 2,00 m
Gewerbelärm Planung

Stand: 15.09.2000

Eingabedaten
Flächenbezogene Schallleistungs-
pegel (FSP)

GE: 65/50 dB(A)/qm tag/nacht
GEE 1: 60/45 dB(A)/qm tag/nacht
GEE 2: 58/43 dB(A)/qm tag/nacht

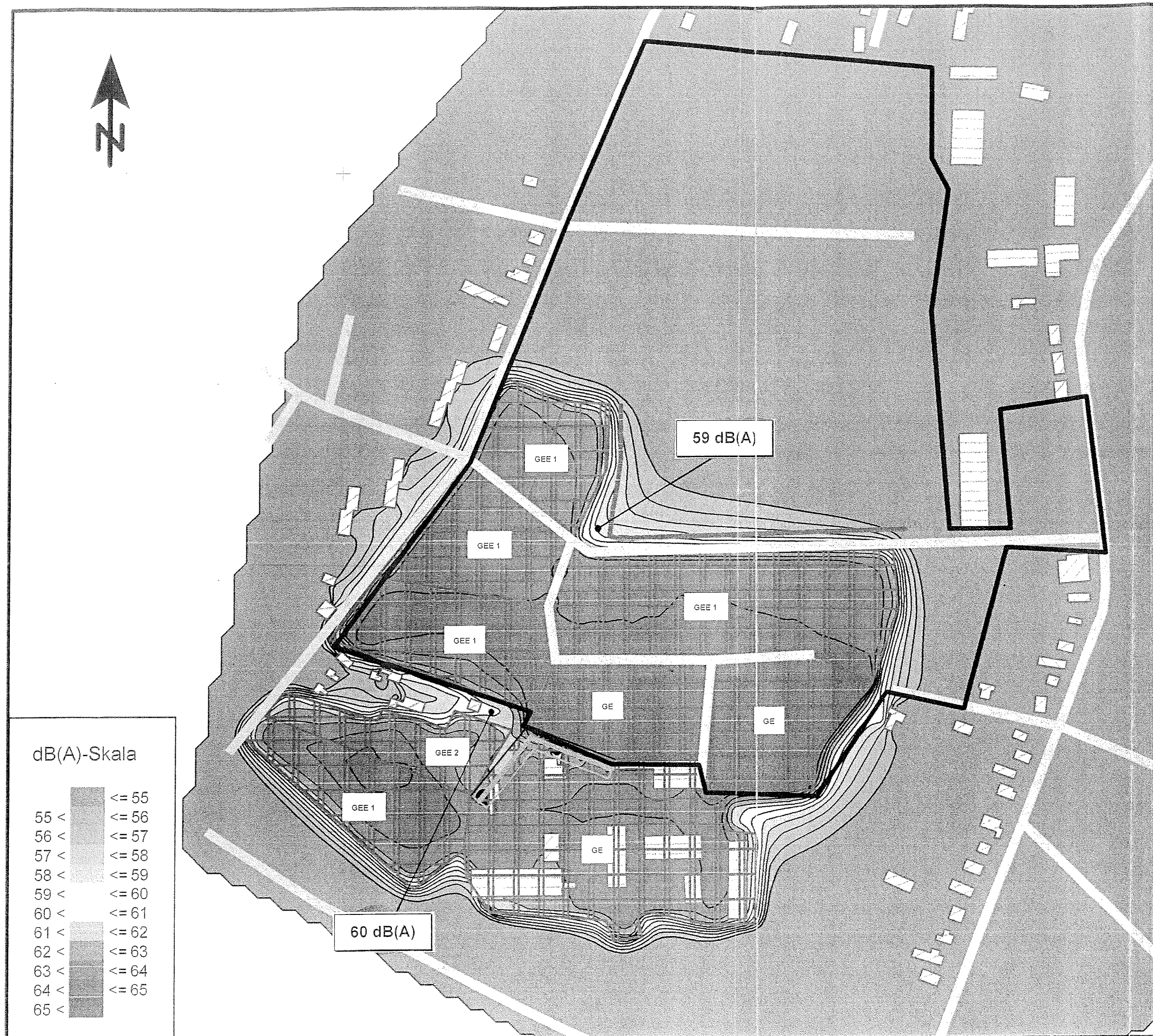
Legende

-  Straße
-  Flächenschallquelle
-  Gebäude
-  Gewerbegebäude
-  Walkrone
-  Geltungsbereich
-  Baugrenze

Maßstab 1:3000

0 15 30 60 90 120 150 180 210 m

Thalen Consult Oldenburg



Stadt Delmenhorst
BPL Nr. 272
"Caspari-Kaserne"

Einzelpunktberechnung
Immissionshöhe 2,00 m
Gewerbelärm Planung
Karte 3.3

Stand: 04.12.2000

Eingabedaten
Flächenbezogene Schallleistungs-
pegel (FSP)

GE: 65/50 dB(A)/qm tag/nacht
GEE 1: 60/45 dB(A)/qm tag/nacht
GEE 2: 58/43 dB(A)/qm tag/nacht

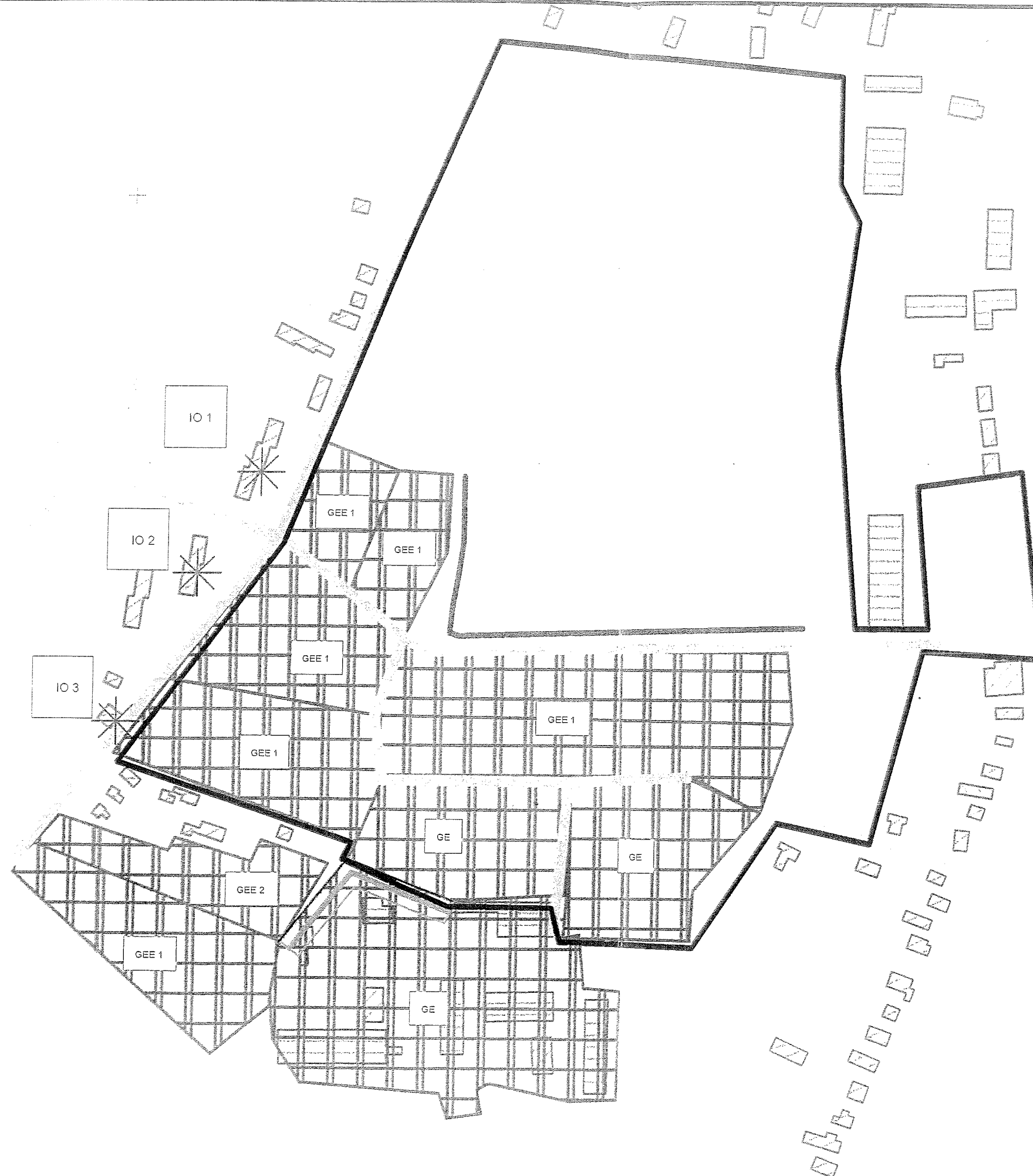
Legende

-  Straße
-  Flächenschallquelle
-  Gebäude
-  Gewerbegebäude
-  Wallkrone
-  Geltungsbereich
-  Immissionsort
-  Baugrenze

Maßstab 1:3000

0 15 30 60 90 120 150 180 210

Thalen Consult Oldenburg



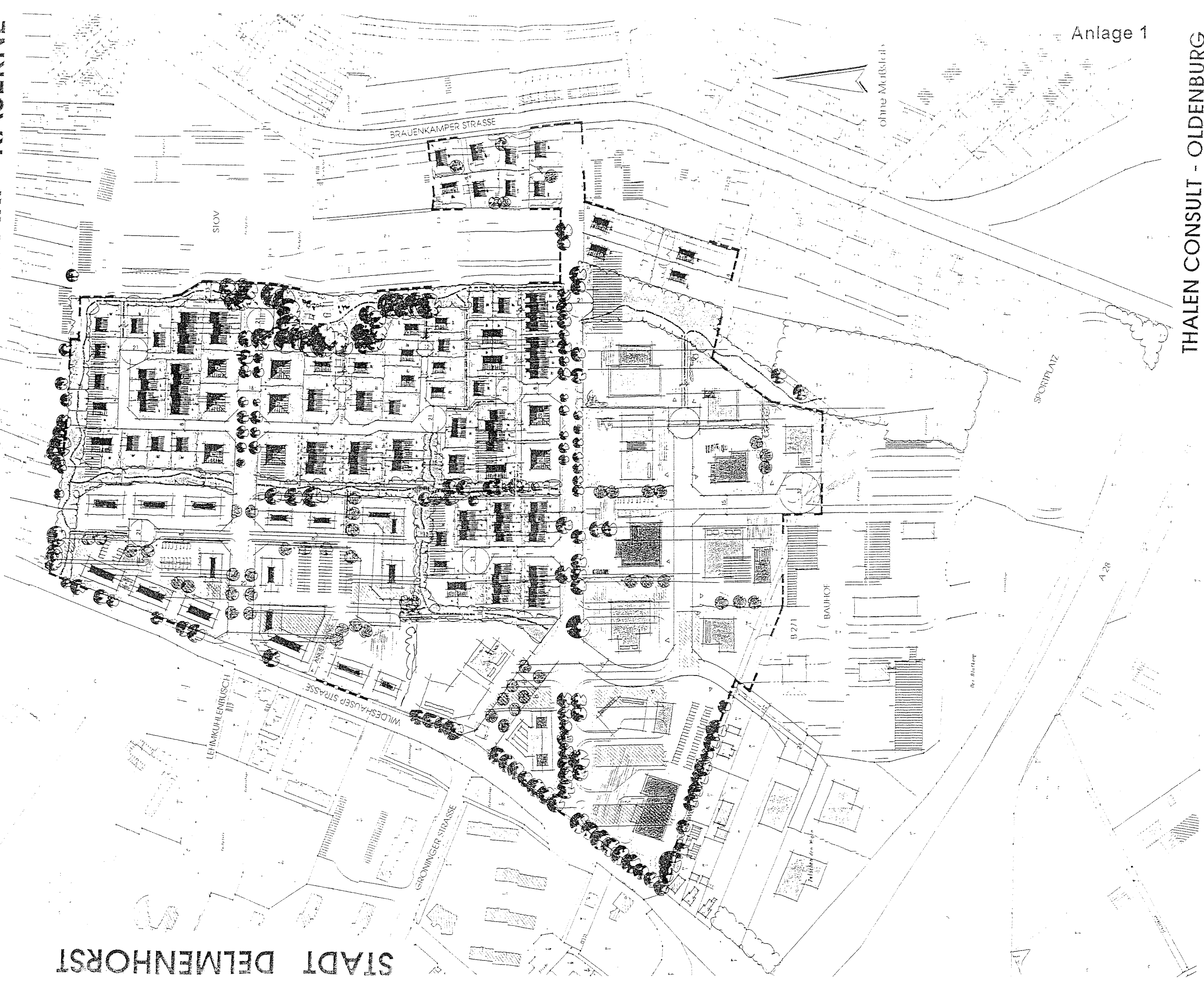
Beurteilungspegel
in dB(A) tag / nacht

IO 1	53,9 / 38,9
IO 2	54,5 / 39,5
IO 3	56,5 / 41,5

STÄDTEBAULICHES KONZEPT

CASPARI - KASERNE

STADT DELMENNHORST



Anlage 1

THALEN CONSULT-OLDENBURG