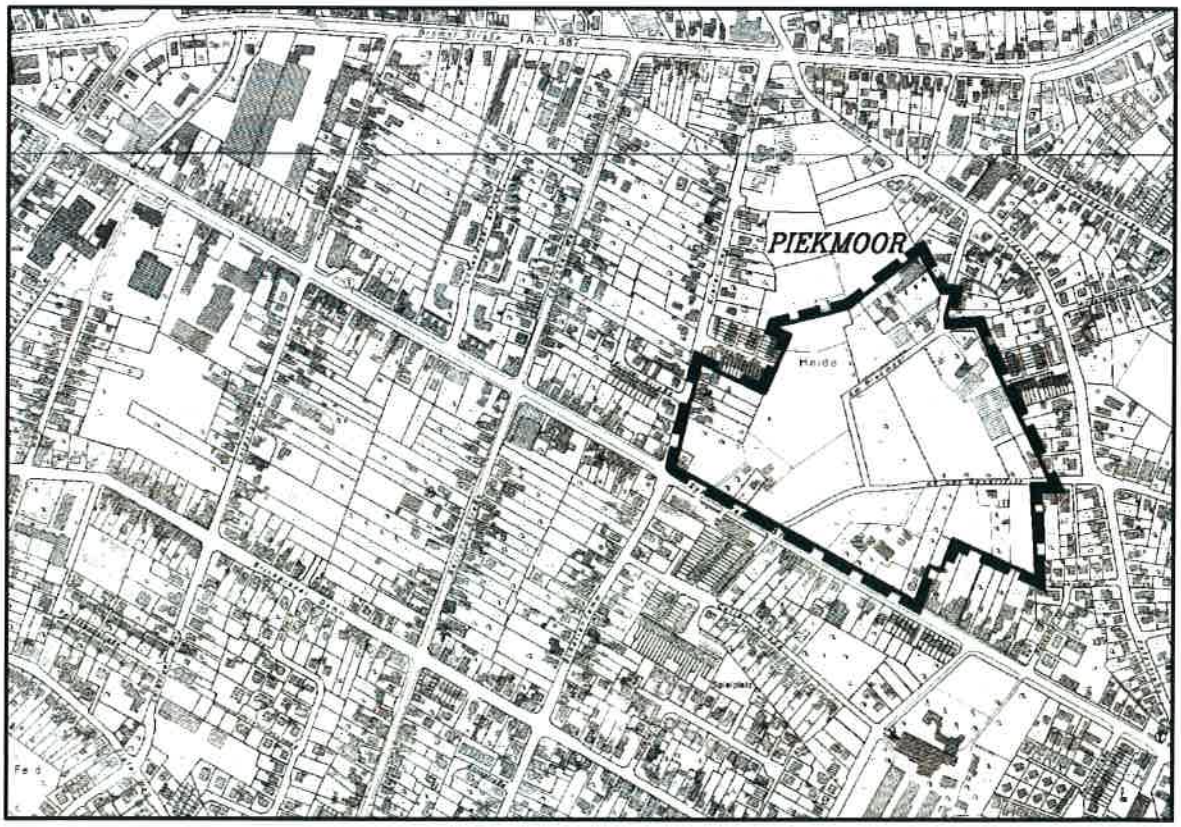
Stadt Delmenhorst

Delmenhorst verbindet

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 248 „Piekmoor“

zwischen Syker Straße und Kieler Weg sowie zwischen der beidseitigen Bebauung an der Husumer Straße, Am Piekmoor und An der Schaftrift.



Bearbeitet von THALEN CONSULT GmbH, Neuenburg
Tel.: 04452 / 916 - 456

Rechtskräftig seit: **14.03.2018**

Inhaltsverzeichnis ..... Seite

1. Planungsanlass 6
2. Aufstellungsbeschluss / Verfahren 7
3. Rechtsgrundlagen 7
4. Planunterlage 8
5. Lage und räumliche Begrenzung des Bebauungsplans 8
6. Anschlussplanungen 8
7. Erforderlichkeit / Standortauswahl 9
8. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung 9
9. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 10
10. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen 10
11. Städtebauliche Analyse 10
11.1 Beschreibung und Abgrenzung des Plangebietes 10
11.2 Prägung durch die Umgebungsnutzung 11
11.3 Ergebnisse des Fachbeitrags Natur und Landschaft 11
11.4 Verkehrliche Erschließung 13
11.4.1 Kfz-Verkehr 13
11.4.2 Radfahrer und Fußgänger 13
11.4.3 ÖPNV 13
11.5 Versorgung 13
11.6 Entsorgung 14
11.6.1 Niederschlagswasser 14
11.6.2 Schmutzwasser 14
11.6.3 Erreichbarkeit für Entsorgungsfahrzeuge 14
11.7 Soziale Infrastruktur 14
11.8 Schallemissionen / Schallimmissionen 14
11.9 Altlasten 16
12. Städtebauliche Zielsetzung 16
13. Umsetzung und Sicherung der Konzeption 16
13.1 Art der baulichen Nutzung 16
13.1.1 Allgemeine Wohngebiete 16
13.1.2 Mischgebiete 17
13.2 Maß der baulichen Nutzung 19
13.2.1 Allgemeine Wohngebiete 19
13.2.2 Mischgebiete 20
13.3 Bauweise 20
13.4 Überbaubare Grundstücksfläche 21
13.4.1 Allgemeine Wohngebiete 21
13.4.2 Mischgebiete 21
13.5 Mindestgrundstücksgröße in den Wohngebieten 21

13.6 Mindesthöhe der Baugrundstücke ... 22
13.7 Nebenanlagen und Garagen ... 23
13.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ... 23
13.9 Verkehrsflächen ... 23
13.10 Anschluss an Verkehrsflächen ... 23
13.11 Grünflächen ... 24
13.11.1 Öffentliche Grünflächen ... 24
13.11.2 Private Grünflächen ... 24
13.12 Flächen für dic Landwirtschaft ... 24
13.13 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 24
13.14 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ... 25
13.14.1 Lärmpegelbereiche und passive Maßnahmen ... 25
13.14.2 Lärmschutzwall als aktive Maßnahme ... 27
13.15 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ... 27
13.15.1 Abstandsgrün im Westen und Nordosten ... 28
13.15.2 Zentrale Grünfläche ... 28
13.15.3 Spielplatz ... 29
13.15.4 Gehölzzone im Südosten ... 29
13.15.5 Lärmschutzwall ... 29
13.16 Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ... 30

14. Regenwasserentsorgung ... 30

15. Umweltbericht; Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft ... 31
15.1 Beschreibung der Planung ... 31
15.2 Aussagen des Landschaftsrahmenplanes der Stadt Delmenhorst ... 32
15.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ... 32
15.3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden ... 33
15.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung ... 39
15.3.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich inklusive Kompensationsbilanzierung ... 39
15.3.4 Beschreibung der geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind ... 42
15.4 Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht im Sinne der Ziffer 3 a) der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ... 42
15.5 Beschreibung der Maßnahmen zum Monitoring ... 42
15.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung ... 42

16. Sortimentslisten des Einzelhandels ... 43

17. Hinweise ... 45

17.1 Bodenfunde 45
17.2 Baunutzungsverordnung 46
17.3 Kampfmittel 46
17.4 Baumschutzsatzung 46
17.5 Bezug zu vorangegangenen Bebauungsplänen 46

18. Städtebauliche Daten 46

19. Abwägung der Belange gem. § 1 (7) BauGB 46

20. Durchführung des Bebauungsplans 48

21. Verfahrensvermerke 48

1. Planungsanlass

Im Ortsteil Stickgras nördlich der Syker Straße befinden sich zwischen dieser, der Bebauung am Kieler Weg, der Husumer Straße, an den Straßen Am Piekmoor und An der Schaftrift landwirtschaftliche Flächen sowie ehemalige Gartenbauflächen, für die seit längerer Zeit vorgesehen ist, sie einer Bebauung zuzuführen. Konkretisiertes und aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) abgeleitetes Planungsziel seit Mitte der 1990er war ein Wohngebiet im unbebauten Innenbereich sowie eine Mischbebauung entlang der Syker Straße auszuweisen. Gleichzeitig sollte der Zustand und die Qualität des im nördlichen Bereich liegenden Biotops nach § 28 a Niedersächsisches Naturschutzgesetzt (NNatG) (ersetzt durch § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)) gesichert werden.

Ursprünglich beabsichtigte die Stadt Delmenhorst das Gebiet in eigener Zuständigkeit zu erschließen. Um dies realisieren zu können und aufgrund der besonderen Rahmenbedingungen durch das vorhandene Biotop wurde 1994 die Erarbeitung eines ersten Konzeptes zur Entwässerung in Auftrag gegeben. Im Ergebnis wurde nur eine Muldenversickerung auf den öffentlichen und privaten Flächen für möglich gehalten, was aufgrund der problematischen Erfahrungen hinsichtlich der Realisierung in vergleichbaren Fällen dazu führte, dass von der weiteren Planung oder gar Umsetzung zunächst Abstand genommen wurde.

Im Jahre 2001 trat die Gemeinschaft der Eigentümer im Geltungsbereich mit dem Wunsch an die Stadt heran, die Flächen auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages als Grundlage des Bebauungsplanes (B-Plan) zu bebauen. Da zu diesem Zeitpunkt keine befriedigende Lösung hinsichtlich der rechtlichen, technischen und biologischen Probleme der Entwässerung vorlag, wurde lediglich eine Bebauung in einem 100 m tiefen Streifen entlang der Syker Straße für umsetzbar angesehen. Dies geschah zwischenzeitlich für einen Teilbereich mit dem dort errichteten Lebensmitteldiscounter einschließlich Stellplatzanlage auf dem Flurstück 623/4.

Von Seiten der Eigentümer wurde aber weiterhin die „Gesamtlösung“, d. h. die vollständige bauliche Nutzung des unbebauten Bereiches südlich des Biotops (Teich) angestrebt. Im Jahr 2003 gelangten alle Beteiligten zu einer grundsätzlichen Einigung hinsichtlich der nunmehr modifizierten Entwässerungslösung, die eine generelle Aufhöhung der neuen Bauflächen um max. 0,80 m zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Versickerung des Regenwassers ohne folgende Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes des Biotops beinhaltet.

Letztendlich führten umfangreiche Abstimmungen hinsichtlich des Umlegungsverfahrens, der Beteiligung einzelner Eigentümer, ihrer Gesamtvertretung gegenüber der Stadt, der zu vereinbarenden Inhalte des städtebaulichen Vertrages und des

Umfanges der erforderlichen Planungen, Untersuchungen und Gutachten dazu, dass die konkreten Arbeiten am vorliegenden B-Plan Nr. 248 im Februar 2009 fortgeführt wurden.

2. Aufstellungsbeschluss / Verfahren

In seiner Sitzung am 17.05.1994 fasste der Rat der Stadt Delmenhorst den Beschluss, den Bebauungsplan (B Plan) Nr. 248 „Pickmoor“ zwischen Syker Straße, Kieler Weg sowie zwischen der beidseitigen Bebauung an der Husumer Straße, Am Piekmoor und An der Schaftrift aufzustellen. Der Beschluss wurde am 11.06.1994 ortsüblich bekannt gemacht.
Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 02.09.2010.

Die öffentliche Auslegung erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 26.07.2013 in der Zeit vom 12.08. bis 12.09.2013.

Aufgrund nach der öffentlichen Auslegung vorgenommener Änderungen wurde eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich. Die eingeschränkte öffentliche Auslegung erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 09.05.2014 in der Zeit vom 19.05. bis einschließlich 06.06.2014

3. Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,
- Planzeichenverordnung (PlanZV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes,
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) und
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG)

jeweils in der zurzeit gültigen Fassung sowie der seit dem 19. September 1979 wirksame FNP der Stadt Delmenhorst.

4. Planunterlage

Als Planunterlage für den Bebauungsplan dient die Automatisierte Liegenschaftskarte der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) Cloppenburg, Katasteramt Delmenhorst. Sie zeigt den Stand der Grundstückszuschnitte mit Datum vom 04.05.2009 und stellt die für den Bebauungsplan relevanten baulichen Anlagen, Wege und Plätze im Plangebiet selbst und in der unmittelbar angrenzenden Umgebung dar.

5. Lage und räumliche Begrenzung des Bebauungsplans

Durch die Syker Straße (L 875) ist der südöstlich gelegene Stadtteil Stickgras an die Delmenhorster Innenstadt angebunden. Das Planungsgebiet wird begrenzt

- im Westen durch den Kieler Weg von der Syker Straße bis zur Haus Nr. 46, die bebauten Reihenhausgrundstücke nördlich und südlich der Husumer Straße und die Grünlandflächen östlich der Grundstücke Kieler Weg Nr. 32 bis 38,
- im Norden ebenfalls durch die v. g. Grünlandflächen mit Teich und die Grünlandfläche westlich der Grundstücke Feldstraße Nr. 17 bis 23,
- im Osten durch die Grundstücke Am Piekmoor Nr. 11, Nr. 10 bis 16, Feldstraße 45, 49 bis 49e, 51, 57 bis 65, An der Schaftrift 36a, 23 bis 23b und Brinkumer Straße 12 sowie
- im Süden durch die Grundstücke Syker Straße Nr. 186 bis 200 und die Syker Straße ab der Haus Nr. 184 bis zum Kieler Weg,

Betroffen von den Festsetzungen des B-Planes Nr. 248 sind innerhalb der Flur 32, Gemarkung Delmenhorst vollständig die Flurstücke 621/5, 622/3, 623/4, 623/5, 623/6, 625/1, 661/1, 661/4, 661/6, 661/7, 661/9, 664, 674/2, 674/7, 674/8, 674/9, 675/1, 698/1, 699/3, 699/5, 700/3, 700/4, 701/1, 702/7, 702/8, 702/11, 702/12, 702/14 und 702/15 sowie teilweise die Straßenflurstücke 295/27 und 295/28.
Insgesamt umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Fläche von ca. 12,8 ha.

6. Anschlussplanungen

Westlich des Kieler Weges liegt der B-Plan 251 „Eutiner Straße/Preetzer Weg" der im Wesentlichen ein allgemeines Wohngebiet und an der Syker Straße ein Mischgebiet festsetzt und am 09.07.1998 rechtswirksam wurde. Auf der östlichen Straßenseite und auch im Norden an der Feldstraße gilt der rechtskräftige B-Plan 32 „Kieler Weg" der im Wesentlichen ein allgemeines Wohngebiet und an der Syker Straße ein Mischgebiet festsetzt. Durch den vorliegenden B-Plan 248 werden die Grundstücke am Kieler Weg Nr. 46 bis 60 (gerade Nummern) sowie das Grund-

stück Syker Straße 148 des B-Plans 32 überplant.

Östlich grenzt der rechtskräftige B-Plan 64 „Feldstraße“ mit der Festsetzung von allgemeinen und reinen Wohngebieten sowie Mischgebieten an. Dieser gilt neben den unmittelbar von der Feldstraße erschlossenen Grundstücken für die Grundstücke Am Piekmoor 3 u. 4, An der Schaftrift 23, 25, 27 u. 36a sowie für die jeweils in „hinterer Reihe“ liegenden Grundstücke Feldstraße 47, 49, 51, 53 u. 55 und An der Schaftrift 23a u. b und 27a bis 27h. Ohne direkt an den Geltungsbereich anzugrenzen, gilt im Südosten an der Feldstraße der B-Plan 140 mit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten. Die unmittelbar an den B-Plan 248 angrenzenden Bereiche an der Brinkumer und Bassumer Straße sind ohne verbindliche Bauleitplanung. Südlich der Syker Straße liegt im Osten beginnend mit der Hausnummer 181 und nicht unmittelbar angrenzend der B-Plan 308 „Schilderfabrik Tönjes“. Dieser ist seit 2009 rechtwirksam und setzt neben den gewerblichen Flächen des namensgebenden Betriebes Wohnbauflächen und im Bereich der Syker Straße Mischgebietsflächen fest. Im Westen liegt für das Grundstück Syker Straße 155 geltend der B-Plan 31, der Mischgebiet festsetzt, vor. Zwischen diesem und dem B-Plan 308 existiert südlich an der Syker Straße keine verbindliche Bauleitplanung.

7. Erforderlichkeit / Standortauswahl

Aufgrund der sich in der Vergangenheit abzeichnenden Aufgabe der landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Nutzung an diesem innerörtlichen Standort sieht bereits der FNP von 1979 die flächendeckende bauliche Nutzung (überwiegend als Wohnbaufläche) vor. Stadtstrukturell handelt es sich um ein nicht unwesentliches und prinzipiell erschlossenes Flächenpotenzial für eine konstant nachgefragte Einfamilienhausbebauung. Somit kann innerhalb des bestehenden stadträumlichen Gefüges und ohne unverhältnismäßige Aufwendungen für die Erschließung ein attraktives Angebot zur Abdeckung der Wohnbaunachfrage Delmenhorsts geschaffen werden.

Aufgrund der angrenzenden und im Wesentlichen kontinuierlich vorhandenen Nutzungen, die auch dort weiter verbleiben sollen, ist eine andere Nutzungsgliederung als mit gemischten Bauflächen entlang der Syker Straße und Wohnbauflächen auf den übrigen Bereichen ohne jede städtebauliche Alternative.

8. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2008 wird der Stadt Delmenhorst die Funktion eines Mittelzentrums mit oberzentralen Teilfunktionen innerhalb der Metropolregion Oldenburg-Bremen zugewiesen. Dies beinhaltet, dass hier Maßnahmen durchzuführen sind, die die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit sta-

bilisieren und dass eine Raum- und Siedlungsstruktur zu entwickeln ist, die die zentralörtliche Funktion erhält und weiter stärkt. *„Durch die Funktionszuweisung "Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion" für Delmenhorst sollen Entwicklungserfordernisse zum Ausdruck gebracht werden, die gleichermaßen zur Stärkung der Gesamtregion wie auch zur Profilierung gegenüber Bremen und zur interkommunalen Zentrenharmonisierung beitragen sollen. Die oberzentralen Teilfunktionen der Stadt Delmenhorst umfassen die Versorgungsfunktion im Einzelhandel, den schulischen Bildungsbereich sowie die Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge."* (Erläuterungen zu Ziff. 4, Satz 5, LROP 2008)
Von der Aufstellung des vorliegenden B-Planes werden die v. g. Ziele nicht berührt, da es sich hierbei im Wesentlichen um die Sicherung von Bauflächen zur Deckung des eigenen Wohnbaubedarfes handelt.

9. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame FNP der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 stellt bis auf einen ca. 30 m tiefen Streifen gemischter Bauflächen entlang der Syker Straße den gesamten übrigen Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar. Damit sind die Festsetzungen des vorliegenden B-Planes gem. § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des FNPs entwickelt.

10. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen

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

11. Städtebauliche Analyse

11.1 Beschreibung und Abgrenzung des Plangebietes

Im Einzelnen setzt sich der Bestand im Plangebiet grob gegliedert aus folgenden drei Bereichen zusammen:

- Flächen ehemaliger Gartenbaubetriebe (im Nordosten)
  Diese Bereiche umfassen neben den teilweise brach gefallenen Nutzflächen für Gartenbau und Baumschulen auch die dazugehörigen Wohnhäuser mit Zuwegungen, Stellplätzen, Garagen und Hausgärten sowie die teilweise nur als Ruine vorhandenen Gewächshäuser.
- Landwirtschaftliche Nutzflächen (in der Mitte vom Nordwesten bis Osten)

  Diese umfassen aktuell (Sommer 2009) vor allem Maisacker und Grünland.
- Straßenbegleitende Bauflächen (entlang der Syker Straße und des Kieler Weges im Süden und Südwesten)

Hier ist zu unterscheiden zwischen der straßenbegleitenden eingeschossigen Bebauung mit Einfamilienhäusern entlang des Kieler Weges, der südlich anschließenden bis zu zweigeschossigen Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern und einem Doppelhaus in „zweiter Reihe“ im Übergang zur Bebauung an der Syker Straße und die von der Funktion der Syker Straße geprägten Nutzungen entlang deren Nordseite. Für letzteren Bereich ist neben den Flächen eines Gebrauchtwagenhandels und der Hofstelle eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes auch der in jüngster Vergangenheit auf einer abgerissenen Hofstelle errichtete Lebensmitteldiscountmarkt mit ca. 100 Stellplätzen prägend.

11.2 Prägung durch die Umgebungsnutzung

Wesentlich für die Prägung ist die mit Ausnahme der Straßenrandbebauung entlang der Syker Straße umgebende Bebauung mit Wohnhäusern. Diese stellt sich fast ausschließlich als Einfamilienhausbebauung dar und umfasst an der Westseite des Kieler Weges eingeschossige Einzelhäuser, an der Husumer Straße zweigeschossige Hausgruppen (vier Reihenhauszeilen), Am Piekmoor (beidseitig) eingeschossige Einzelhäuser, bei der rückwärtigen Bebauung an der Feldstraße eingeschossige Einzelhäuser und zweigeschossige Hausgruppen, An der Schaftrift ein- und zweigeschossige Einzelhäuser und an der Brinkumer Straße eingeschossige Einzelhäuser.

Die gewerbliche Mischnutzung entlang der Syker Straße beinhaltet neben der Wohnbebauung, die auch hier im Wesentlichen Einfamilienhäuser als Einzelhäuser sowie im Süden zweigeschossige Hausgruppen und in Ausnahmen Wohnungen auf gewerblichen Grundstücken umfasst, standorttypische Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Hier sind von West nach Ost zu nennen: Kiosk, Autohandel, Videothek, Getränkemarkt, Rechtsanwaltskanzlei und Baumontagebetrieb.

Weiterhin ist auf den nördlich angrenzenden unbebauten Bereich des Biotops mit Teich und Wiesenflächen zu verweisen.

11.3 Ergebnisse des Fachbeitrags Natur und Landschaft

Parallel zum Aufstellungsverfahren für den B-Plan Nr. 248 „Piekmoor“ wurde für das Plangebiet der „Fachbeitrag Natur und Landschaft“ (vgl. Thalen Consult GmbH, Stand 07.03.2012) mit einer Bestandserhebung erarbeitet. Dazu wurden im Sommer 2009 eine Erhebung der Bestandsstrukturen und Biotoptypen sowie eine Erfassung der Brutvögel, Fledermäuse, Libellen und Amphibien des Plangebietes vorgenommen. (Dipl. Biol. Tim Rosskamp, Munderloh, September 2009).

Zusammenfassend kommt der Fachbeitrag für den gesamten Geltungsbereich zu folgenden Ergebnissen:

- Unter den 11 festgestellten Vogelsippen befinden sich keine in ihrem Bestand gefährdeten Arten.
- Das Untersuchungsgebiet wird von Breitflügelfledermäusen als Jagdrevier genutzt; es wurden bis zu zehn jagende Tiere unmittelbar an den Straßenlaternen entlang des Schotterweges (Am Piekmoor) sowie über dem westlich angrenzenden Grünland beobachtet. Das Untersuchungsgebiet ist als Jagdrevier für Fledermäuse von eher durchschnittlicher Bedeutung.
- Es konnten insgesamt fünf Amphibienarten nachgewiesen werden. Alle Beobachtungen beschränken sich hierbei auf den nördlichen Rand des Untersuchungsgebietes. Die Wanderrichtung und Populationsgröße der Erdkröte wurden mit Krötenzäunen ermittelt. Die Aussagen älterer Untersuchungen konnten weder im Hinblick auf die damalige Wanderrichtung noch die Anzahl der Tiere bestätigt werden. Die wenigen Tiere, die während des Untersuchungszeitraumes zu dem Teich wanderten, kamen alle von Norden.
- Am Teich wurden fünf Libellenarten beobachtet (Frühe Adonislibelle, Weidenjungfer, Große Pechlibelle, Gemeine Heidelibelle, Großer Blaupfeil), die alle im Weser-Ems-Gebiet weit verbreitet sind.
- Der Alt- und Großbaumbestand, der sich vornehmlich aus Eichen, Buchen, Kastanie, Ahorn, Robinie und Linden zusammensetzt, ist von hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Delmenhorst geschützt.
- Besonders geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder besonders geschütztes Feuchtgrünland gemäß § 24 (2) NAGBNatSchG (bisher § 28 b NNatG) kommen im Plangebiet nicht vor.
- Flächen mit hohem Biotopwertfaktor 4 sind lediglich in geringem Umfang unmittelbar südlich des außerhalb des Plangebietes befindlichen Teiches zu finden.
- Ökologisch mittelwertige Biotopstrukturen mit Wertfaktor 3 sind auf ca. 23 % des Plangebietes zu finden. Es handelt sich in erster Linie um mesophiles Grünland und halbruderale Gras- und Staudenfluren.
- Auf ca. 42 % der Flächen kommen Biotope mit geringerer ökologischer Wertigkeit (Wertfaktor 2) vor, wobei den Hauptanteil dieser Wertklasse das intensiv genutzte Grünland ausmacht.
- Die Wertfaktoren 1 und 0 sind auf ca. 34 % des Plangebietes anzutreffen.

11.4 Verkehrliche Erschließung

11.4.1 Kfz-Verkehr

Die verkehrliche Erschließung der Flächen innerhalb des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Erschließungsnetz, insbesondere über den Kieler Weg im Westen und die Syker Straße im Süden. An letztere ist zentral die Straße An der Schaftrift angebunden, die das Gebiet quert und über die Feldstraße wiederum im Norden an den Kieler Weg und im Süden an die Syker Straße anschließt. Weiterhin ist die Straße Am Piekmoor vorhanden, welche inmitten des Plangebietes von An der Schaftrift nach Norden abzweigt und dort an die Feldstraße angebunden ist. Die Husumer Straße zweigt als Sackgasse in östlicher Richtung vom Kieler Weg ab und dient ebenso der (zukünftigen) Anbindung des Plangebietes.

11.4.2 Radfahrer und Fußgänger

Während die o. g. angrenzenden Straßen beidseitig mit Fußwegen ausgestattet sind und die Syker Straße auch über eigenständige Radwege verfügt, existieren im Geltungsbereich nur die ca. 5 m breiten asphaltierten Fahrbahnflächen der Straßen An der Schaftrift und Am Piekmoor; wobei letztere in ihrem nördlichen und beidseitig bebauten Abschnitt bereits als Mischverkehrsfläche auf einer Breite von ca. 10 m bis zur Feldstraße ausgebaut ist.

11.4.3 ÖPNV

Das überplante Gebiet wird durch die an der Syker Straße gelegenen Haltestellen Kieler Weg (unmittelbar nordwestlich der Kreuzung) und An der Riede (ca. 160 m östlich des Geltungsbereiches) angeschlossen. Dort verbindet die Linie 204 (Delbus) den Stadtteil Delmenhorst-Annenriede mit dem Innenstadtbereich Delmenhorst bzw. Bremen-Huchting während der Hauptverkehrszeit im 30-Minuten-Takt.

11.5 Versorgung

Da sich der Geltungsbereich innerhalb des baulichen Zusammenhangs des Ortsteiles Stickgras befindet, ist sichergestellt, dass sämtliche Versorgungsleitungen in den angrenzenden Straßen vorhanden sind und entsprechend in das Gebiet hinein erweitert werden können.

Bis in Höhe der letzten Wohnhäuser der in das Plangebiet führenden Straßen sind Wasserleitungen vorhanden. Eine weitere Wasserleitung liegt im südlichen Gehweg der Syker Straße. Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser ist somit gesichert.

Die Erdgasversorgung wäre über das vorhandene Netz in den angrenzenden Straßen möglich. Die tatsächliche Herstellung des Gasnetzes innerhalb des Plangebietes durch die SWD ist u. a. abhängig von der wirtschaftlichen Zumutbarkeit im Sin-

ne des Energiewirtschaftsgesetzes und kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht garantiert werden.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland GmbH. Diese Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen dürfen nicht verringert werden.

11.6 Entsorgung

11.6.1 Niederschlagswasser

Ein Regenwasserkanal ist nur in den, dem Geltungsbereich begrenzenden Straßen sowie in den Straßen innerhalb des Gebietes soweit vorhanden, wie diese derzeit mit Häusern bebaut sind. Die überwiegenden Flächen im Geltungsbereich sind somit regenwassertechnisch nicht erschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser muss im Plangebiet vollständig versickert werden.

11.6.2 Schmutzwasser

Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird im Trennsystem mit Anschluss an die öffentliche Kanalisation abgeleitet, die sich bereits in den angrenzenden bzw. innerhalb liegenden Straßen befindet. Das anfallende Schmutzwasser ist dem vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Straße An der Schaftrift zuzuführen.

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind keine Bepflanzungen auf der Trasse von Schmutzwasserkanälen vorgesehen.

11.6.3 Erreichbarkeit für Entsorgungsfahrzeuge

Alle Grundstücke im Plangebiet sind entweder direkt an oder über eine Zufahrt mit weniger als 60 Meter zur nächst liegenden Verkehrsfläche angeschlossen. Letztere Grundstücke werden nicht von den Entsorgungsfahrzeugen angefahren, so dass die Abfallbehälter durch die Grundstücksnutzer selbst zum Abfuhrtag zur nächst liegenden Verkehrsfläche gebracht werden müssen.

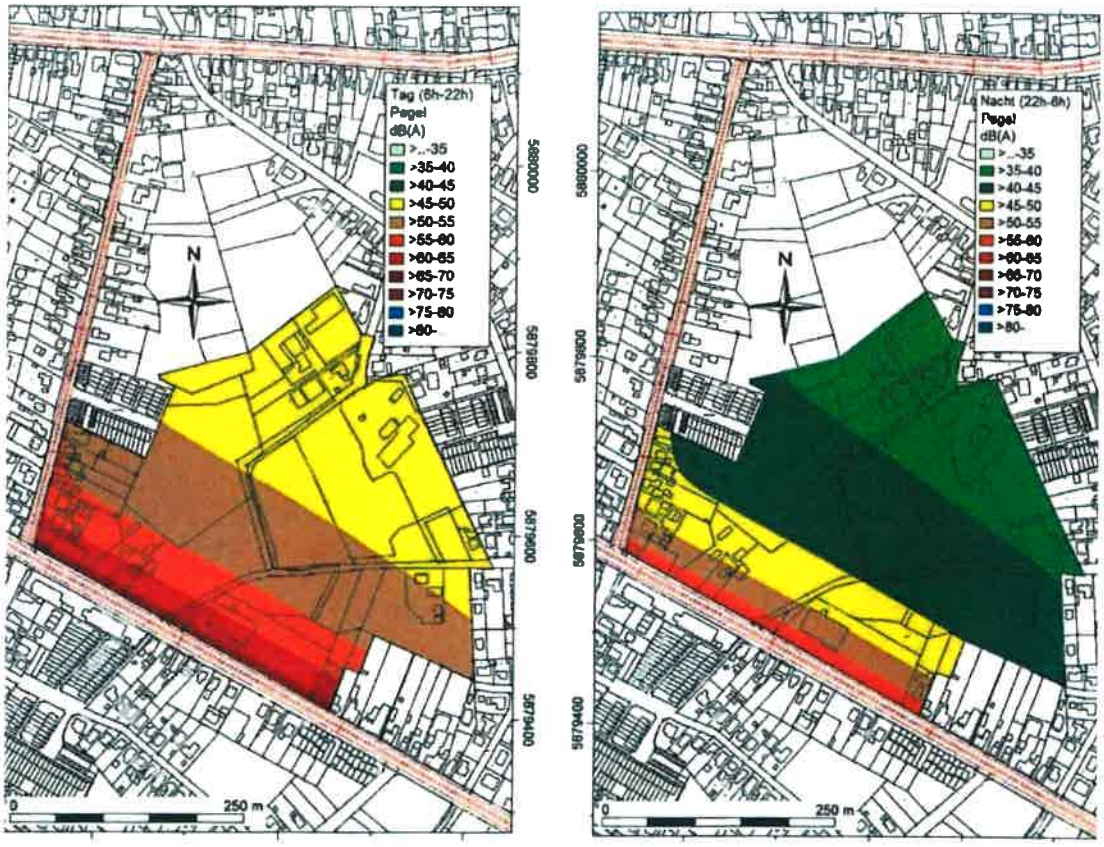
11.7 Soziale Infrastruktur

Durch die wenigen hinzukommenden Baufelder mit ca. 65 Wohneinheiten innerhalb der allgemeinen Wohngebiete und der Mischgebiete sind keine (erhöhten) maßgeblichen Anforderungen an soziale Infrastruktureinrichtungen zu erwarten.

11.8 Schallemissionen / Schallimmissionen

Die Syker Straße weist in ihrer Verkehrsfunktion als Sammelstraße entsprechende Verkehrsmengen auf. Um die dadurch verursachten Auswirkungen im vorliegenden

B-Plan beachten zu können, wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dieses (itap, Institut für angewandte Physik GmbH, „Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 248 „Piekmoor“ in Delmenhorst, Oldenburg, 26.03.2014) kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:



Beurteilungspegel tags und nachts in 7,6 m Höhe

- „Die verkehrsbedingten Beurteilungspegel unterschreiten sowohl im Tag-, als auch im Nachtzeitraum im Großteil des Plangebietes die Orientierungswerte auf den geplanten Misch- und allgemeinen Wohngebieten.
- Lediglich entlang der Straße Kieler Weg werden die Werte um 5 dB(A) überschritten. Diese Überschreitung ist nicht als schallkritisch zu bewerten, da im Mischgebiet von angemessenen Wohnverhältnissen ausgegangen werden kann.“

Daher sind für das Plangebiet Lärmpegelbereiche zu ermitteln, um die hierzu erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von neu zu errichtenden Wohn- und Bürogebäuden auf dem Plangebiet festzulegen. Dies erfolgt gem. Kap. 13.14.1.

Der vorhandene Lebensmitteldiscountmarkt verursacht mit seiner Anlieferung und dem Betreib der Stellplätze Lärmimmissionen, die gegenüber dem neu zu beplanenden Wohngebiet bereits durch eine Lärmschutzwand abgeschirmt werden.

11.9 Altlasten

Altlasten und Bodenverunreinigungen sowie entsprechende Verdachtsflächen sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

12. Städtebauliche Zielsetzung

Der aus dem städtebaulichen Konzept zu entwickelnde Bebauungsplan berücksichtigt folgende Vorgaben, die im Wesentlichen bereits mit der Abstimmung im Jahre 2003 erfolgten:

- Schutz des § 28 a (jetzt § 30 BNatSchG) Biotops nördlich des Plangebietes,
- Erhaltung der vorhandenen vitalen Großbäume und prägenden Grünstrukturen zuzüglich 3 m Abstandfläche nach allen Seiten und Integration eines verbindenden Grünzugs zwischen Biotop und Syker Straße
- Regelung einer Oberflächenentwässerung bei der nicht schädlich verunreinigtes Regenwasser unter Wahrung des Biotopschutzes, einer belebten Bodenzone von mindestens 80 cm und des geringen Grundwasserflurabstandes auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen ist und daraus resultierend
  - Aufhöhung des Geländes auf ca. 6,60 bis 6,85 m über NN, jedoch nur um höchstens 0,50 m über vorhandenem Gelände, der vorhandene Baumbestand wird von Auffüllung ausgenommen sowie
  - Mindestgrundstücksgröße 800 m² bei einer GRZ von 0,2 für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes plus 50 % Überschreitung für Nebenanlagen,
- Erhalt der Buchenhecke an der Syker Straße bis auf notwendige Zufahrten,
- Festsetzung eines Zufahrtsverbotes des Mischgebietes entlang der Straße An der Schaftrift,
- Straßenraumbegrenzung durch Gebäude und
- Ausbildung eines Trennstreifens zwischen allgemeinem Wohngebiet und Mischgebiet als begrünte Lärmschutzzone.

13. Umsetzung und Sicherung der Konzeption

13.1 Art der baulichen Nutzung

13.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Die Wohngebiete werden als allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die ansonsten in einem WA ausnahmsweise zulässig sind, nicht zulässig. Dies geschieht,

da einerseits diese Nutzungen den angestrebten Charakter eines Wohngebietes abseits von Haupterschließungsstraßen übermäßig beeinträchtigen würden und andererseits in den angrenzenden Bereichen der Mischgebiete ausreichend Potenzial besteht, solche Nutzungen verträglicher unterzubringen, ohne die Funktionalität eines allgemeinen Wohngebietes einzuschränken.

13.1.2 Mischgebiete

Entlang der Syker Straße werden zur Unterstützung der Versorgungsfunktion innerhalb des Stadtteils und unter Berücksichtigung der stadträumlichen sowie der verkehrlichen Situation Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Somit können diese Bereiche, wie bereits jetzt schon, an einer der Hauptverkehrsachsen zum Zentrum Delmenhorsts auch Nutzern von außerhalb des Stadtteiles für überwiegend PkW-orientierte Gewerbebetriebe dienen.

In den festgesetzten Mischgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Davon ausgenommen sind im Mischgebiet 2 (MI_2) allgemein Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (siehe dazu „Delmenhorster Liste“) und im Mischgebiet 1 (MI_1) ausnahmsweise Verkaufstätten für Eigenproduktion eines ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetriebes, die im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Betrieb stehen, dessen Flächen denen des Betriebes räumlich unterordnet sind.

- Steuerung des Einzelhandels

  In seiner Sitzung am 28.02.2008 beschloss der Rat der Stadt Delmenhorst das Einzelhandelskonzept. Es handelt sich um eine informelle Planung, die den Anforderungen des § 1 (6) Nr. 11 BauGB entspricht und fortan mit einem hohen Gewicht in die Bauleitplanung einzustellen ist (Selbstbindung der Gemeinde). Mit den im Einzelhandelskonzept formulierten Zielen und Handlungsempfehlungen besteht nun eine fachliche Grundlage zur Beurteilung und Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im gesamten Stadtgebiet.

  Im Einzelhandelskonzept werden ein Ordnungssystem für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung nach drei Lagekategorien (zentraler Versorgungsbereich, städtebaulich integrierte oder städtebaulich nicht integrierte Lage) festgelegt sowie räumlich-funktional Angebotsschwerpunkte definiert. Differenziert formulierte Grundsätze der Entwicklung, die Delmenhorster Sortimentsliste und planungsrechtliche Empfehlungen stellen weiterhin die Grundlage der weiteren Steuerung dar.

  Zur Stärkung der Hauptgeschäftslage in der Innenstadt soll die Ansiedlung von

Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevantem Haupt- oder Nebensortiment an anderen Standorten weitgehend vermieden werden. Weiterhin sollen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Haupt- oder Nebensortiment und insbesondere Lebensmittelmärkte an den bestehenden Nahversorgungszentren angesiedelt werden. Neue Fachmärkte sollen vorrangig an den Sonderstandorten Seestraße und Reinersweg entstehen.

Gleichwohl werden von Betreibern und Investoren nachgefragte Standorte und beabsichtigte Vorhaben jeweils geprüft und mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes abgeglichen. Im Einzelfall können in begrenztem Rahmen Ansiedlungen sinnvoll und möglich sein, ohne die Einzelhandelsentwicklung zu gefährden, zum Beispiel zur Sicherung der Grundversorgung.

Das Einzelhandelskonzept trifft Aussagen zur Entwicklung des Einzelhandels entlang der Syker Straße im Bereich des Geltungsbereiches des B-Planes 248. Der bestehende Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Bestandsgröße von 900 m² Verkaufsfläche (VK) wird mit seiner Fläche sowie der gegenüberliegende Getränkemarkt mit einer VK von 401 bis 800 m² VK aufgeführt. In der vorliegenden Planversion werden die Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Delmenhorst beachtet.

Zur Förderung des handwerklich strukturierten und produzierenden Gewerbes sind Verkaufstätten für Eigenproduktion eines ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetriebes, die im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Betrieb stehen und dessen Flächen denen des Betriebes räumlich untergeordnet sind, im Mischgebiet ausnahmsweise zulässig. Aufgrund der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Bereiche und der räumlichen Unterordnung wird für die Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes keine Notwendigkeit gesehen, weitergehende Festsetzungen zur Größe der VK je Verkaufsstätte zu treffen.

Das Mischgebiet 2 dient der Sicherung des Nahversorgungszentrums Syker Straße im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes und erlaubt daher allgemein die Errichtung von nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen. Eine Erweiterung der Zulässigkeit auf nicht nahversorgungsrelevante Sortimente widerspricht einerseits dem Gedanken, hier der Nahversorgung Vorrang einzuräumen und andererseits der bereits genannten erforderlichen Steuerung von Fachmärkten im Stadtgebiet. Aufgrund der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Bereiche wird für die Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes keine Notwendigkeit gesehen, weitergehende Festsetzungen zur Größe der VK zu treffen. Eine relevante Überschreitung der hier im Einzelhandelskonzept an-

gesetzten Bestands-VK ist weiterhin nicht umsetzbar, ohne hier das dann erforderliche Sondergebiet gem. § 11 (3) Nr. 1 bzw. 2 BauNVO auszuweisen.

Auskunft über die festgesetzten Sortimente (Aufteilung der Warengruppen in die verschiedenen Relevanzgruppen) gibt das Einzelhandelskonzept für die Stadt Delmenhorst, S. 121 – 122.

Aufgrund der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Bereiche wird für die Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes keine Notwendigkeit gesehen, in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten, zu den dort zur Versorgung des Gebietes allgemein zulässigen Läden weitergehende Festsetzungen zu treffen.

- Ausschluss von Vergnügungsstätten

  Die Syker Straße, die direkt in das Stadtzentrum führt, erfüllt eine besondere Funktion als Einfallstraße. Der Straßenrandbebauung entlang dieser Straße kommt daher eine Bedeutung zu, die repräsentativ für das gesamte Stadtbild ist. Spielhallen und ähnliche Vergnügungsstätten, die im Vergleich zu anderen gewerblichen Nutzungen eine sehr hohe Rendite haben und somit Verdrängungen hervorrufen, sind mit städtebaulichen Auswirkungen verbunden, die ggf. einen „trading down Effekt“ hervorrufen, der in dieser Lage unerwünscht ist.

- Ausschluss von Gartenbaubetrieben

  Gartenbaubetriebe werden in den festgesetzten Mischgebieten ausgeschlossen, da sie der gewünschten gewerblichen Durchmischung an der Einfallstraße widersprechen, unverhältnismäßig viel Fläche beanspruchen, die hier städtebaulich wertvoller zu nutzen ist und da die Entwicklung der vergangenen Jahre mit der Aufgabe der Gärtnereibetriebe im Bereich Piekmoor offensichtlich macht, dass an diesem Standort ein solcher Gewerbebetrieb nicht zukunftsfähig ist.

13.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung je nach Erfordernis differenziert festgesetzt, wobei nicht in allen Teilgebieten alle Kriterien (Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ, GFZ) und Anzahl der zulässigen Vollgeschosse) umfassend und nebeneinander angewandt werden.

13.2.1 Allgemeine Wohngebiete

Durch die differenzierte Festsetzung der Nutzungsmaße innerhalb der WA wird sowohl auf die bestehenden Baurechte auf den bereits bebauten Grundstücken und deren zugebilligten Entwicklungsmöglichkeiten Einfluss genommen wie auch für die

neu zu bebauenden Wohnbauflächen ein Rahmen gesetzt.

Im WA_1, welches den Bereich der eingeschossigen Wohnhäuser entlang des Kieler Weges umfasst und für den im rechtskräftigen B-Plan 32 im straßenzugewandten Bereich bei II Geschossen eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,7 festgesetzt ist, erfolgt eine entsprechende Übernahme der bestehenden Rechte.

Für das WA_2, welches überwiegend die Bereiche der neu zu bebauenden Wohn baugrundstücke umfasst, erfolgt einheitlich die Festsetzung einer GRZ von 0,2 bei I-geschossiger Bebauung, welche der Sicherung des Regenentwässerungskonzeptes (vgl. Kap. 14) dient. Damit wird dem angestrebten Charakter einer individuell auszuformenden Einfamilienhausbebauung Rechnung getragen.

13.2.2 Mischgebiete

Für die Mischgebiete werden bezüglich der Nutzungsmaße keine Unterschiede gemacht, um z. B. der besonderen Anforderung des MI_2 (Nahversorgungszentrum bzw. Standort Lebensmitteldiscounter) an die Ausnutzung Rechnung zu tragen. So erfolgt die Festsetzung von II Geschossen, einer GRZ 0,6 und einer GFZ 1,0 um einer angestrebten durchschnittlichen Ausnutzung der gemischten Bauflächen Rechnung zu tragen.

13.3 Bauweise

Mit Ausnahme des MI_2 für das Nahversorgungszentrum, dessen typischen Baukörper Gebäudelängen über 50 Meter erfordern, um ihrer Handelsfunktion gerecht zu werden, ist im gesamten Geltungsbereich die offene Bauweise festgesetzt. Somit sind generell alle Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten und ihre Länge darf mit der o. g. Ausnahme 50 Meter nicht überschreiten. Damit wird der offenen Bauweise sowohl im Bestand Rechnung getragen wie auch die zukünftige räumliche Gliederung der neu zu bebauenden Flächen gewährleistet. Auch entlang der Syker Straße lässt sich in der städtebaulichen Lage keine Begründung für eine dichtere Bebauung, die am Quartiersrand zu einer geschlossenen Bauweise führen würde, finden.

Im allgemeinen Wohngebiet WA_2 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet WA_1 hingegen nur Einzelhäuser. Durch die Festsetzung der Bauweise möchte der Plangeber in den allgemeinen Wohngebieten eine aufgelockerte Einfamilienhausstruktur sicherstellen, die im Falle des WA_1 eng am Gebäudebestand im Straßenabschnitt orientiert ist. Hausgruppen sind in der Umgebung zwar prägend vorhanden, jedoch sind sie auf den bereits bebauten Grundstücken auf Grund der vorhandenen Teilung und der Bausubstanz nicht sinnvoll umsetzbar und für die neu zu bebauenden Bereiche auf Grund der Festsetzungen aus der Si-

cherung der Regenwasserkonzeption (GRZ, Mindestgrundstücksgröße) überhaupt nicht machbar.

Die Festsetzung der Bauweise von Einzel-, Doppelhäusern bzw. Hausgruppen im Mischgebiet ist nicht erforderlich.

13.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Für alle Baugebiete werden überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Baulinien sind zur Erreichung der gewünschten städtebaulichen Ordnung nicht erforderlich. Generell ist hierzu auszuführen, dass alle Baugrenzen mindestens 3,00 m Abstand zu den Kronentraufbereichen der in der Örtlichkeit vorhandenen und zu erhaltenen Großbäume einhalten, es sei denn, die Baugrenzen zeichnen bereits vorhandenen Gebäudebestand nach. Ferner sollen durch die Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 3,00 m Vorgartenbereiche als halböffentliche Räume herausgebildet werden.

13.4.1 Allgemeine Wohngebiete

Im WA_1 nehmen die festgesetzten Baugrenzen Bezug auf den baulichen Bestand einschließlich einer moderaten zeitgemäßen Erweiterungsoption unter Beachtung von Nachbarnutzungen.

Im WA_2 führen die bebaubaren Bereiche (Bauteppiche durch Baugrenzen) auf den neuen Wohnbaugrundstücken zu einer möglichst uneingeschränkten Positionierung der Bebauung. So erhalten die i. d. R. min. 18,00 m tiefen Bauteppiche einen Abstand von 3,00 m zu der Straßenbegrenzungslinie.

13.4.2 Mischgebiete

Die bebaubaren Bereiche in den Mischgebieten nehmen einerseits auf den Bestand Rücksicht und versuchen aber andererseits der Prämisse der Straßenraumbegrenzung durch Gebäude entlang der Syker Straße Rechnung zu tragen.

13.5 Mindestgrundstücksgröße in den Wohngebieten

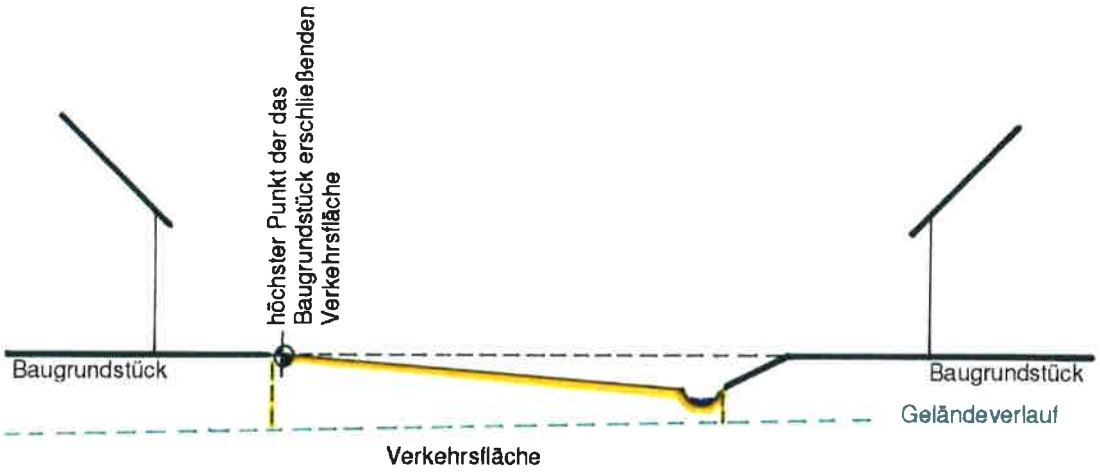
Zur Sicherung der Regenwasserentsorgung ist auf den neuerschlossenen Grundstücken, die nicht über die in den angrenzenden Straßen vorhandenen Kanäle entwässert werden können, die Versickerung des Regenwassers erforderlich (vgl. Kap. 14). Eine Voraussetzung dafür ist ein relativ geringer Versiegelungsgrad auf diesen Grundstücken, der allein schon durch die Festsetzung einer zulässigen GRZ von nur 0,2 erreicht wird. Um bei dieser geringen baulichen Dichte noch durchschnittliche Einfamilienhäuser mit ca. 140 bis 160 m² Grundfläche errichten zu können, sind Baugrundstücksgrößen von bis zu 800 m² für Einzelhäuser erforderlich. Bei Errichtung einer durchschnittlichen Doppelhaushälfte mit einer Grundfläche von 65 m^2 ist

eine Mindestgröße des Baugrundstückes von 500 m² je Doppelhaushälfte erforderlich. Um dieser Folge Rechnung zu tragen, aber vor allem um zukünftige Erwerber bzw. Bauherren im Gebiet deutlich auf diese Bedingung hinzuweisen, werden auch die o. g. Mindestgrundstücksgrößen im B-Plan festgesetzt. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten 2 beträgt daher die Mindestgröße der Baugrundstücke 800 m² für Einzelhäuser. Bei Doppelhäusern beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 500 m² je Doppelhaushälfte.

13.6 Mindesthöhe der Baugrundstücke

Zur Umsetzung des im Kapitel 14 beschriebenen Konzeptes zur Ableitung des Regenwassers ist es unter anderem erforderlich, eine ausreichende Überdeckung des Grundwasserhorizontes zur Sicherung einer belebten Bodenzone von mindestens 0,80 m zu gewährleisten. Um dies sicherzustellen erfolgt eine textliche Festsetzung zur Festlegung der Mindesthöhe der Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet 2 auf Grundlage des § 9 (1) Nr. 14 BauGB (Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser) mit dem Ziel der problemlosen Versickerung von Niederschlagswasser.

Die Baugrundstücke im WA 2 sind insgesamt auf die Mindesthöhe des definierten Bezugspunktes aufzufüllen. Bezugspunkt für die Mindesthöhe der Baugrundstücke ist der höchste Punkt der das Baugrundstück erschließenden Verkehrsfläche. Diese Festsetzung soll eine Bebauung unterhalb der Verkehrsfläche verhindern, was in der folgenden Skizze verdeutlicht wird.



Erforderlich ist somit eine entsprechende Festsetzung zur Höhenlage der Oberflächen der Verkehrsflächen. Damit einerseits die entsprechende Mindesthöhe gegenüber dem Grundwasser erreicht wird und anderseits keine gegenüber bestehenden Nachbargrundstücken unverträglich hohen Geländeversprünge erzeugt werden, erfolgt in der Planzeichnung die detaillierte Festsetzung der Höhenlage der neuen Verkehrsflächen in Auswertung der Ergebnisse des parallel erstellten Ent-

wässerungsentwurfes.

Die Einhaltung der Mindesthöhe der Baugrundstücke und die Qualität des Baugrundes sind im Vollzug sicherzustellen.

13.7 Nebenanlagen und Garagen

Gem. Textlicher Festsetzung sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Garagen - zu denen bauordnungsrechtlich als offene Kleingaragen auch Carports zählen - nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO soweit es sich um Gebäude handelt, zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze unzulässig. Diese Festsetzung soll den Straßenseitenraum zur Sicherung eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes dauerhaft von Bebauung freihalten.

13.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind in Einzelhäusern je Gebäude max. zwei Wohnungen und ist in Doppelhäusern (bestehend aus zwei Wohngebäuden) je Gebäude max. eine Wohnung zulässig, um dem angestrebten Charakter einer Einfamilienhaussiedlung Rechnung zu tragen.

13.9 Verkehrsflächen

Die Führung der Erschließungsstraßen bindet logischerweise an die vorhandenen Straßen an. Dabei wird auch die spätere Möglichkeit, abgeschlossene Bauabschnitte zu bilden, berücksichtigt. Um ungewollten Fremdverkehr auf möglichen „Schleichwegen“ zu vermeiden, wird die Verbindung von „Am Piekmoor“ und „An der Schaftrift“ zur Syker Straße auf eine Rad- und Fußwegeverbindung zurückgenommen.

13.10 Anschluss an Verkehrsflächen

Im südlichen Teil „An der Schaftrift“ erfolgt die Festsetzung als Bereich ohne Zu- und Abfahrten zu den Mischgebieten an die Syker Straße. Dadurch wird dieser Abschnitt nicht für die Mischgebietsgrundstücke zum Anbau bestimmt und erhält damit nicht die Funktion einer beitragsfähigen Erschließungsanlage.

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebietsflächen ist je Grundstück maximal 1 Grundstückszufahrt bzw. -zugang mit einer maximalen Breite von 3 Metern zulässig. Damit wird die möglichst umfangreiche Anlage der zur Versickerung erforderlichen Mulden an den Straßenflächen (s. Kap. 14) gesichert.

13.11 Grünflächen

13.11.1 Öffentliche Grünflächen

Die Erhaltung der vorhandenen vitalen Großbäume und prägenden Grünstrukturen sowie die Integration dieser in einen verbindenden Grünzug zwischen Biotop im Norden und Syker Straße im Süden erfolgt im Wesentlichen durch die Festsetzung einer 20 bis 100 m breiten öffentlichen Grünfläche, die in Nord-Süd Richtung den Geltungsbereich teilt.

Die öffentlichen Grünflächen am Westrand des Geltungsbereiches, dienen als Abstand zwischen der bestehenden angrenzenden Bebauung der Husumer Straße und der geplanten Bebauung. Diese öffentlichen Grünflächen dürfen nicht aufgefüllt werden.

Der geplante Spielplatz bzw. die Grünflächen sollten Zonen für Kinder als auch für Jugendliche vorhalten. Außenspielgeräte für Jugendliche wären beispielsweise eine Außentischtennisplatte, Basketballkörbe, eine Volleyballfläche, eine Bocciafläche (für alle Generationen), Körbe für Frisbeegolf und in den Boden eingelassene Trampolinflächen. Für Kinder ist eine Wasserspiellandschaft attraktiv.

13.11.2 Private Grünflächen

Die festgesetzten privaten Grünflächen dienen, neben der Fortsetzung des o. g. verbindenden Grünzugs an der östlichen Grenze des MI_2 und der Erhaltung der vorhandenen vitalen Großbäume im Übergang zwischen dem westlichen MI_1 und den Wohngebieten, vor allem den erforderlichen trennenden Anlagen zum aktiven Lärmschutz zwischen Misch- und Wohngebieten gem. Kap. 13.14.2. Neben den darauf zum Erhalt festgesetzten Bäumen sind diese Flächen als Grünflächen herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

13.12 Flächen für die Landwirtschaft

Im Geltungsbereich befinden sich Nutzflächen und Gebäude eines landwirtschaftlichen Betriebes. Da dieser Betrieb auf absehbare Zeit nicht aufgegeben wird, verbleibt die Festsetzung entsprechend der derzeitigen und zukünftigen Nutzung.

Auf Grund der geringen Größe und der ausgeübten Nutzung darauf kommt es auch mit den bereits im Osten und Süden angrenzenden Wohnnutzungen nicht zu Konflikten

13.13 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Kapitel 11.3 werden die im Bebauungsplan enthaltenen Grünstrukturen im Zu-

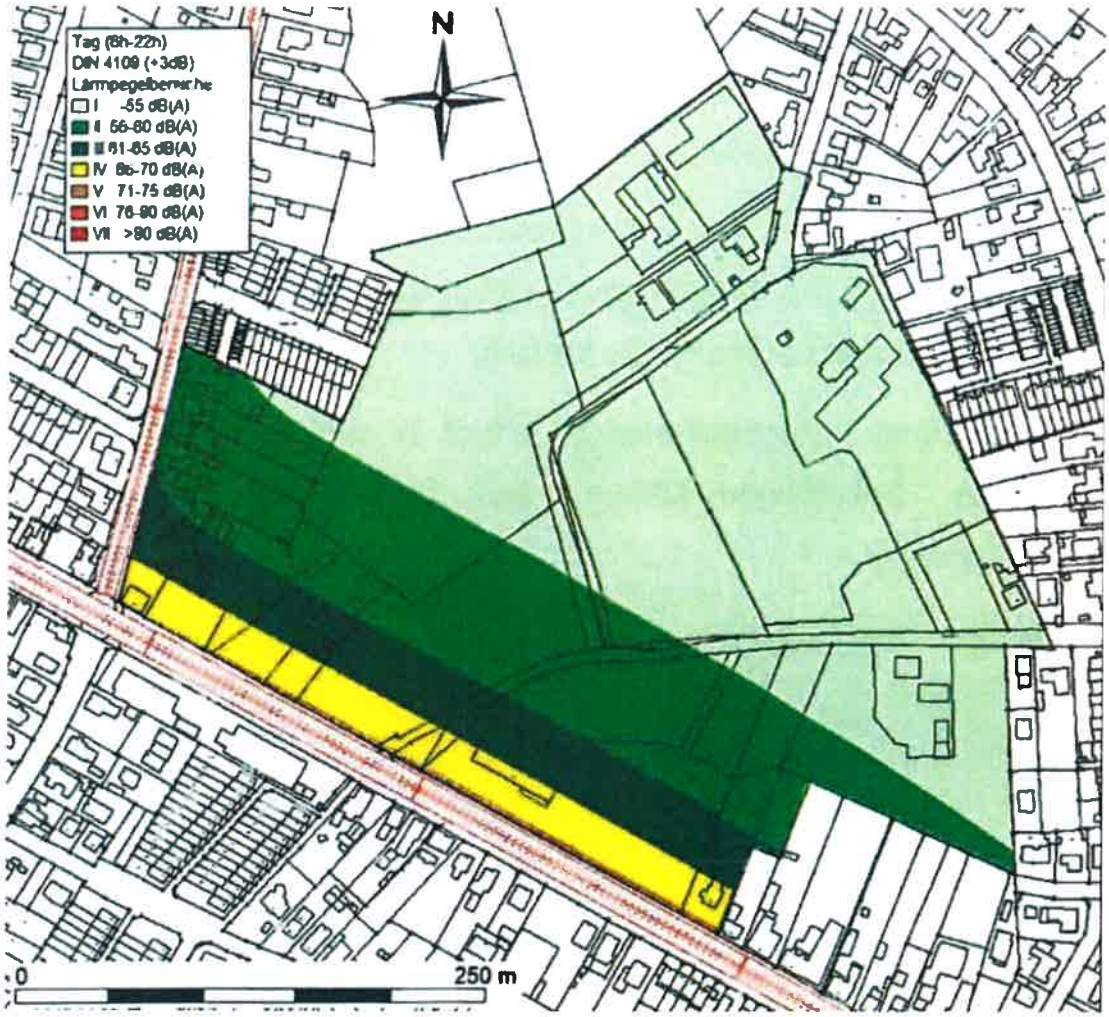
sammenhang mit der Art der baulichen Nutzung in ihrem jeweiligen Umfeld ausführlich erläutert. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden als solche eigenständig nicht festgesetzt, da dies mit den Festsetzungen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern auf den Grünflächen ausreichend gewährleistet werden kann (vgl. Kap. 13.15).

13.14 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

13.14.1 Lärmpegelbereiche und passive Maßnahmen

Die Berücksichtigung aktiver Schallschutzmaßnahmen entlang der Syker Straße kommt aufgrund der vorhandenen Bebauung in der Abwägung der Belange nicht ernsthaft in Betracht (Barrierewirkung, Beeinträchtigung des Ortsbildes, fehlende Flächen für Lärmschutzmaßnahmen). Dementsprechend sind passive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen. Dazu werden im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche festgesetzt, innerhalb derer die jeweiligen resultierenden Schalldämmmaße gem. Tabelle 8 der DIN 4109 einzuhalten sind. Der Bebauungsplan setzt diese Lärmpegelbereiche gem. des schalltechnischen Gutachtens vom 26.03.2014 in den jeweils betroffenen Abschnitten fest.

Entlang der Syker Straße und des Kieler Weges werden passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend festgesetzt. Je nach Abstand zum Straßenraum und Intensität der verkehrlichen Nutzung sind Lärmpegelbereiche II - IV ermittelt worden. Diese Lärmpegelbereiche werden im Bebauungsplan durch Signatur kenntlich gemacht.



Lärmpegelbereiche aus dem öffentliche Straßen- u. Schienenverkehr in 7,6 m Höhe

Entsprechend der Textlichen Festsetzung Nr. 9.1 sind innerhalb der „Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ die Anforderungen der DIN 4109 für die jeweiligen Lärmpegelbereiche zu beachten.

Sämtliche Außenbauteile sind daher wie folgt schalltechnisch zu dämmen (Tabelle 8 der DIN 4109):

- Im **Lärmpegelbereich IV** gelten an den Außenbauteile
  für Wohnräume: erf. $R'_{w,res}$ = 40 dB (A)
  für Büroräume und Sozialräume: erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB (A)
- Im **Lärmpegelbereich III** gelten an den Außenbauteile:
  für Wohnräume: erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB (A)
  für Büroräume und Sozialräume: erf. $R'_{w,res}$ = 30 dB (A)
- Im **Lärmpegelbereich II** gelten an den Außenbauteile:
  für Wohnräume: erf. R´ w,res = 30 dB (A)
  für Büroräume und Sozialräume: erf. R´ w,res = 30 dB (A)

Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der Tabelle 9 und 10 der DIN 4109. Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 nicht unterschritten werden.

In den Lärmpegelbereichen II bis IV müssen zukünftige Schlafräume mit Lüftungssystemen ausgestattet werden, um im Nachtzeitraum einen Beurteilungspegel von 30 dB (A) im Rauminneren nicht zu überschreiten.

Durch Gebäudeabschirmung kann ein um 5 dB verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden, sprich eine Lärmpegelbereichsstufe niedriger. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume und Außenbereiche (Terrassen, Loggien, Balkone) sollten vornehmlich auf der geräuschabgewandten Seite angeordnet werden (insbesondere im LPB III und IV).

13.14.2 Lärmschutzwall als aktive Maßnahme

Sowohl zur optischen Trennung und damit ggf. bereits subjektiv wahrnehmbaren Minderung von möglichen Beeinträchtigungen in die neuen allgemeinen Wohngebiete hinein, wie auch zur tatsächlichen Lärmabschirmung, wird auf der unmittelbaren Grenze zwischen den Mischgebieten und den neu festgesetzten Wohngebieten eine aktive Schallschutzmaßnahme festgesetzt. Auf einer insgesamt 10 m breiten privaten Grünfläche, die hälftig den jeweiligen angrenzenden Grundstücken zugeordnet wird, ist ein Lärmschutzwall, eine Lärmschutzwand oder eine Kombination aus beiden mit einer Schirmhöhe von mind. 3,00 m über festgesetzter Oberkante des Baugebietes zu errichten. Für den Bereich des bestehenden Discountmarktes und seiner Stellplätze ist dieses bereits umgesetzt worden.

13.15 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Planbereich wird durchzogen von einem System weitgehend miteinander verbundener öffentlicher und privater Grünflächen, das von der Syker Straße bis zur nördlichen Plangrenze reicht. Lediglich eine private Grünfläche am Nordostrand des Planbereichs hat keine unmittelbare Verbindung zu den übrigen Grünflächen. Ziel dieser Festsetzungen ist die Erhaltung und Integration vorhandener vitaler Großbäume und prägender Grünstrukturen.

Da die öffentlichen Grün- und Freiflächen im seltenen Notfall auch Funktionen der Oberflächenentwässerung erfüllen müssen, sind Schnitt- und Pflegemaßnahmen innerhalb dieser Flächen im Zusammenhang mit der geregelten Oberflächenentwässerung grundsätzlich zulässig.

13.15.1 Abstandsgrün im Westen und Nordosten

Die gekennzeichneten Bereiche sind vollflächig mit standortgerechten einheimischen Straucharten zu bepflanzen. Pflanz- und Reihenabstand: 1,0 m; Pflanzgröße: 0,80 bis 1,00 m.

13.15.2 Zentrale Grünfläche

Die sich trichterförmig nach Norden hin erweiternde zentrale Grünfläche, die das Plangebiet mit einer Breite von 20 bis 100 m teilt, dient zugleich der möglichst weit gehenden Beibehaltung der Oberflächenentwässerungsverhältnisse (dazu vgl. im einzelnen Kap. 14.) mit Blick auf das nördlich angrenzende Biotop „Piekmoor". Über die südliche Teilfläche dieser Grünfläche sollen die Verbindungswege zwischen den förmlich festgesetzten Geh- und Radwegen verlaufen (vgl. den untenstehenden Vorschlag für die Wegeführung). Die Wege sind in wassergebundener Bauweise zu befestigen. Zwischen sämtlichen Wegen sind durch die Auswahl der Standorte und durch die Art und Weise der erforderlichen Bepflanzungen (vgl. Kap. 13.15) Sichtverbindungen anzustreben. Der gesamte Bereich ist randlich mit einer mindestens drei Meter breiten Strauchpflanzung standortgerechter einheimischer Arten zu begrünen (Pflanz- und Reihenabstand: 1,5 m; Pflanzgröße: 0,80 bis 1,00 m). Dafür sind im südöstlichen Bereich niedrigwachsende Arten zu verwenden.

Der nördliche Teil der zentralen Grünfläche erhält kein eigenes Wegenetz und wird nach Abschluss der Bepflanzungsaktion der natürlichen Entwicklung überlassen. Weiterhin sind die vorhandenen Großbäume durch die Anpflanzung standortgerechter einheimischer Baum- und Straucharten auf ca. 25 % der verbleibenden Freifläche zu ergänzen. Pflanz- und Reihenabstand: 1,5 m; Pflanzgröße: 0,80 bis 1,00 m bei Strauchware und 1,75 bis 2,00 m bei Heisterware. Die Heister sind gegen Windwurf zu sichern. Die verbleibenden gehölzlosen Freiflächen sind der naturnahen Eigenentwicklung zu überlassen.

13.15.3 Spielplatz

Ein Kinderspielplatz entsteht auf der Teilfläche 3 der zentralen Grünfläche. Der Spielplatz ist gegenüber der südwestlich angrenzenden Wohnbebauung durch eine mindestens 3 m breite Strauchpflanzung unter Verwendung standortgerechter einheimischer und nicht giftiger Arten einzugrünen. Pflanz- und Reihenabstand: 1,5 m; Pflanzgröße: 0,80 bis 1,00 m.

13.15.4 Gehölzzone im Südosten

Auf der gekennzeichneten Fläche sind immergrüne Nadelgehölze bei Abgang durch standortgerechte einheimische Laubbaumarten zu ersetzen (Pflanzgröße: 1,75 bis 2,00 m). Die wiesenartigen Freiflächen sind auf Dauer gehölzfrei zu halten.

13.15.5 Lärmschutzwall

Der begrünte Lärmschutzwall im südlichen Planbereich vermittelt zwischen Mischgebieten an der Syker Straße und dem nördlich angrenzenden allgemeinen Wohngebieten und gewährleistet den erforderlichen aktiven Lärmschutz. Zugleich werden

die Baugebiete optisch voneinander getrennt. Den letztgenannten Zweck erfüllen auch die übrigen Abstandsgrünflächen.

13.16 Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des Wurzel- und Kronenbereiches der zu erhaltenden Einzelbäume sind alle Maßnahmen untersagt, die die Bäume beeinträchtigen können. Dazu gehören u. a. alle Aufschüttungen und Abgrabungen, alle unter- und oberirdischen Baumaßnahmen (wie Versiegelung etc.). Die Bestimmungen der DIN 18920 und der RAS LP 4 sind zu beachten.

14. Regenwasserentsorgung

Wesentliche Bestandteile der planerischen Überlegungen zum B-Plan umfassen den Belang Regenwasserentsorgung mit

- der nicht möglichen Ableitung in Regenwasserkanäle der angrenzenden Straßen und
- der naturschutzrechtlich nicht zulässigen Veränderung des Wasserhaushaltes des nördlich angrenzenden Teiches.

Das Regenwasser wird möglichst dezentral und unmittelbar der Versickerung zugeführt, so dass es zu keiner Beeinträchtigung der vorhandenen Wasserstände bzw. Abflussereignisse in den entwässernden Gräben und dem Teich nördlich des Geltungsbereiches kommt.

Gem. parallel erstelltem Entwurf der Entwässerungsplanung (THALEN CONSULT GmbH, Neuenburg, 02.03.2011) wird das Oberflächenwasser der neu entstehenden Privatgrundstücke im Plangebiet (WA_2) direkt über Mulden versickert.

Dem Bodengutachten vom Grundbaulabor Bremen (12.11.2010) zufolge, lassen die Bodenverhältnisse eine Versickerung zu. Gutachten und hydraulische Berechnungen sind Bestandteil der v. g. Entwässerungsplanung.

Auf den Baugrundstücken benötigen die Mulden eine Filtratschicht von 0,8 m über dem maximalen Grundwasserstand. Die Muldentiefe beträgt 0,2 m. Die Geländeoberkante der neuen Privatgrundstücke muss somit mindestens 1,0 m über dem maximalen Grundwasserstand liegen. Das Gelände muss somit um maximal 50 cm angehoben werden. Durch diese Maßnahme wird der Mindestabstand zum Grundwasser im Bebauungsgebiet nicht unterschritten.

Für die Muldenversickerung wurde dazu beispielhaft ein Grundstück mit 800 m² Größe, mit einer Bebauung von 145 m² und der maximalen Ausnutzung gem. § 19 (4) Satz BauNVO für Garage, Zufahrt und Terrasse von 95 m² untersucht. Es wur-

de eine Muldenfläche von 25 m² ermittelt. Dies entspricht einer Grundstücksfläche von ca. 3,0 % und ist auf den verbleibenden 560 m² unversiegelten Grundstücksflächen problemlos machbar.

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Straßenräume wird ebenfalls in Mulden gesammelt, die einseitig entlang aller neu geplanten Verkehrsflächen (Straßen, Fuß- und Radwege) angelegt werden. Für diese Mulden gelten die gleichen o. g. Bedingungen hinsichtlich Tiefe und Filtratschicht. Diese Mulden erhalten untereinander eine Verbindung und stellen über die Mulden der Fußwegeverbindungen somit einen Notüberlauf zur zentral gelegenen Grünfläche sicher. Der innere Bereich der Grünzone wird nach Norden hin als flache Stufenform gestaltet, so dass auch dort eine möglichst lokale Versickerung der Notüberläufe erfolgen kann. Innerhalb des öffentlichen Grünzuges werden die vorhandenen Bäume und der Graben nicht verändert.

15. Umweltbericht; Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Der Umweltbericht ist seit der Änderung des Baugesetzbuches im Juli 2004 zwingender Bestandteil der Bauleitplanung. Er ist die Ergebniszusammenfassung der Umweltprüfung, die die Stadt Delmenhorst im Rahmen ihrer Bauleitplanung durchzuführen hat. Aufgrund der formalen Anforderungen an den Umweltbericht (vgl. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) kann es zu inhaltlichen Überschneidungen mit der Begründung zum Bebauungsplan kommen.

15.1 Beschreibung der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 248 möchte die Stadt Delmenhorst die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen dafür schaffen, den südlichen Teilbereich des sog. Piekmoors einer baulichen Nutzung zuzuführen. Die zukünftige Bebauung teilt sich auf in einen relativ schmalen Streifen mit Mischgebietsflächen entlang der Syker Straße und mehreren Wohngebieten in den übrigen Teilbereichen des Plangebietes. Die für die Eingriffsbewertung relevanten geplanten Nutzungen verteilen sich innerhalb des etwa 12,84 ha großen Plangebietes wie folgt:

Gebietskategorie	Einzelfläche in qm
Allgemeines Wohngebiet	63.895
Mischgebiet	18.832
Verkehrsfläche	13.549
Öffentlicher Spielplatz	800
Öffentliche Parkanalge	13.925
Private Grünfläche	6.924
Fläche f. d. Landwirtschaft	10.500
Summe Geltungsbereich	128.425

15.2 Aussagen des Landschaftsrahmenplanes der Stadt Delmenhorst

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) aus dem Jahre 1998 trifft für das Plangebiet folgende Aussagen.

Karte Landschaftseinheiten: Das Plangebiet wird als „Innerstädtischer Bereich“ bezeichnet und liegt im Bereich der Thedinghäuser Vorgeest.

Karte Bodentypen: Vorherrschender Bodentyp ist Gley, es handelt sich um frische Sandböden, bei denen der Reduktionshorizont durch Grundwasserabsenkungen in größere Tiefen verlagert ist. Nördlich des Plangebietes grenzt das sog. Piekmoor an.

Karte Boden: Das Plangebiet weist ein Potenzial für die Entwicklung gering bis mäßig spezialisierter schutzwürdiger Vegetation (Sonderstandorte) auf. Es handelt sich jedoch nicht um einen wichtigen Bereich.

Karte Oberflächengewässer: Innerhalb der Plangebietsgrenzen kommen keine derartigen Gewässer vor; das Feuchtbiotop liegt außerhalb des Gebietes und wird auch lediglich als eingeschränkter wichtiger Bereich dargestellt.

Karte Geschützte und schutzwürdige Teile von Natur und Landschaft: Das Piekmoor ist als geschützter Landschaftsbestandteil ebenso dargestellt wie die darin enthaltenen besonders geschützten Teiche.

Karte Ziele und Maßnahmen: Erhalt innerörtlicher Freiräume / Förderung naturnaher Elemente / Extensivierung der Pflege; Wiedervernässung, Vermeidung weiterer Entwässerung; Vermeidung weiterer Verdichtung der Bebauung.

15.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die folgende Beschreibung bezieht sich vor allem auf die Teilflächen des Plangebietes, die zu planungsrelevanten Veränderungen gegenüber dem Bestand führen.

15.3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Bei der im Rahmen des Umweltberichts zu leistenden Umweltprüfung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB folgende „Kriterien“ zu berücksichtigen:

a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Aufgrund früherer Untersuchungsergebnisse aus den 80er und 90er Jahren wurde dem Plangebiet eine besondere Bedeutung hinsichtlich Vögel, Amphibien, Fledermäusen und Libellen sowie der vorhandenen Großbäume beschieden.

In 2009 sind Bestandserhebungen zu Vögeln, Amphibien, Fledermäusen und Libellen durchgeführt worden (Biologische Bestandserfassung BP 248 „Piekmoor“), um anhand aktueller Daten Aussagen treffen zu können. Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Brutvögel

Augenfällig ist die Tatsache, dass sich das Brutvogelvorkommen nahezu ausschließlich auf die Gehölzbestände des Plangebietes konzentrieren, wobei die Großbäume und der Bereich um das Feuchtbiotop ganz offensichtlich bevorzugt werden. Die Bewertung der Avifauna im UG richtet sich nach den Vorschlägen von WILMS, BEHM-BERKELMANN & HECKENROTH (1997), wonach für die Bewertung eines Brutvogellebensraumes einzig und allein die An- bzw. Abwesenheit von „Rote-Liste-Arten entscheidend ist. Da sich unter den 11 im Untersuchungsgebiet festgestellten Sippen keine in ihrem Bestand gefährdeten und in der Roten Liste aufgeführten Arten befinden bzw. nachgewiesen wurden, lässt sich ein besonderer Schutzbedarf nicht ableiten. Weitere Betrachtungen entfallen.

Amphibien

Die Aufnahme des Amphibienvorkommens führte im Gegensatz zu den damaligen Untersuchungen zu dem Ergebnis, dass die wenigen im Bereich des Teiches angetroffenen Amphibien diesen als Laichgewässer nutzen und offensichtlich eher von Norden her an das Gewässer heran wandern als von Süden. Entgegen den Aussagen einer älteren Untersuchung konnte weder die Hauptwanderrichtung – von Südosten kommend – noch die Populationsgröße von ca. 150 Individuen bestätigt werden. Die wenigen Tiere, die während des Untersuchungszeitraumes vom 20.3. bis 15.4.2009 in das Gebiet einwanderten, kamen

alle von Norden. Mittels Fangzäunen konnte diese Hauptwanderrichtung ermittelt werden, wobei anzumerken ist, dass die Individuenzahl nur sehr gering ist. Es wurden insgesamt nur drei Tiere am nördlichen Amphibienzaun gefangen. Die geschätzte Populationsgröße durfte bei etwa 10 Individuen liegen. Auch wurden im Laufe des Untersuchungszeitraumes nur sehr wenige Kaulquappen im Gewässer beobachtet.

Konkrete Aussagen zum Sommerlebensraum der Erdkröten können nicht gemacht werden; theoretisch kommt jedoch das gesamte Untersuchungsgebiet als Sommerlebensraum in Betracht, da neben naturnahen Biotopstrukturen auch Hausgärten in Ortslage als Sommerlebensraum von den Kröten genutzt werden.

Auch für die Artengruppe der Amphibien lässt sich anhand der Untersuchungsergebnisse aus dem Jahr 2009 kein besonderer auf den Planungsraum bezogener Schutzbedarf ableiten.

Fledermäuse

Um aktuelle Erkenntnisse über Fledermäuse im Plangebiet zu erlangen, ist eine Fledermauserfassung durchgeführt worden. Diese erfolgte an drei Abenden im Mai (25.05) und Juni (12.06, 22.06.) des Jahres 2009 unter Einsatz eines Fledermausdetektors. Beginn jeweils 22.00 Uhr und Ende um 24.00 Uhr. An allen drei Abenden war es windstill, die Temperaturen lagen zwischen 16 und 20 °C.

Sowohl die Auswertung der Detektordaten als auch der Flugbeobachtungen machen deutlich, dass das Untersuchungsgebiet als Jagdrevier für Fledermäuse eher von durchschnittlicher Bedeutung ist. Es wurden nicht mehr, aber auch nicht weniger Fledermäuse nachgewiesen als in anderen Siedlungsbereichen mit ähnlich hohem Anteil an Strukturelementen. Im Hinblick auf das Jagdrevier der hier festgestellten Breitflügelfledermaus ist auffällig, dass die Tiere vornehmlich über den Grünland- und Ackerflächen vor allem aber im Nahbereich der Straßenlaternen anzutreffen waren; offensichtlich ist das Nahrungsangebot (vor allem Insekten) in der Nähe von Beleuchtungskörpern größer.

Weder die Detektordaten noch die Befragung des Hofeigentümers in der Nähe der Syker Straße haben Hinweise auf mögliche Quartiere ergeben. Der Hofeigentümer betonte, dass bereits mehrfach Fledermausuntersuchungen von verschiedenster Stelle aus durchgeführt worden seien, aber ein Quartier auf seinem Hof bzw. in seinen Großbäumen bislang noch nie dabei festgestellt worden ist.

Es ist also davon auszugehen, dass ein ausgesprochenes Fledermausquartier nicht durch die Planung betroffen wird.

Ein besonderer Schutzbedarf liegt daher nicht vor.

Da die Planung gleichzeitig umfangreiche Grünzonen mit potentieller Leitfunktion innerhalb der Plangebietsgrenzen vorsieht, kann davon ausgegangen werden, dass die Fledermäuse das Gebiet auch nach wie vor als Jagdgebiet nutzen werden, zumal diese Tiere nahezu flächendeckend in den Siedlungen zu finden sind.

Libellen

Zur Erfassung der Libellenfauna wurden drei Tagesbegehungen im Mai, Juni und August 2009 vorgenommen, wobei lediglich an dem Teich fünf Libellenarten beobachtet wurden:

- Frühe Adonislibelle
- Weidenjungfer
- Große Pechlibelle
- Gemeine Heidelibelle
- Großer Blaupfeil

Alle diese Arten sind im Weser-Ems-Gebiet weit verbreitet. Sie nutzen das nahe Umfeld des Gewässers als Nahrungshabitat und den Teich selbst als Reproduktionsgewässer.

Da der Teich unberührt bleibt und andere Gewässer im Plangebiet nicht vorkommen ist eine planungsrelevante Beeinträchtigung dieser Tierart auszuschließen; ein besonderer Schutzbedarf besteht somit nicht.

Bäume

Weiterhin sind alle Bäume erfasst worden, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Delmenhorst fallen, um auf diese Weise den vorhandenen Großbaumbestand in ausreichendem Maße zu berücksichtigen.

Gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Delmenhorst sind im Plangebiet mit Einschränkungen (Abstandsregelung) die Laubbaumarten (Eiche, Buche, Kastanie) mit über 100 cm Stammumfang geschützt, Birken, Pappeln, Erlen und Weiden jedoch nicht.

Im Plangebiet sind einige dieser geschützten Großbäume zu finden, die in dem Plan „Baumkataster“ dargestellt sind.

Die Planung sieht den nahezu vollständigen Erhalt und die langfristige Sicherung dieser Bäume vor.

Schutzgut Boden

Kriterien für einen besonderen Schutzbedarf des Bodens liegen nicht vor – eine weitere Betrachtung entfällt daher.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer kommen innerhalb des Plangebietes nicht vor; Kriterien für den besonderen Schutzbedarf des Grundwassers liegen nicht vor – eine weitere Betrachtung entfällt daher.

Schutzgut Klima/Luft

Die Großbaumbestände des Plangebietes haben eine luftreinigende Wirkung und Klimaausgleichsfunktion. Grundsätzlich sind auch Grünlandflächen als Frischluft- und Kaltluftentstehungsbereiche einzustufen; ob dies aufgrund der begrenzten Ausdehnung und der fehlenden Geländehöhendifferenzen jedoch auch auf die nördlich angrenzenden Grünlandflächen zutrifft ist fraglich.

Schutzgut Landschaftsbild

Die auch über die unmittelbaren Gebietsgrenzen hinaus erlebbaren Großbaumbestände des Plangebietes haben eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt oder auch Biodiversität stellt die Grundlage für das Leben auf der Erde dar.

Aufgrund der starken Vernetzung aller Lebewesen (Nahrungskette, Schlüsselart oder einfach als Träger genetischer Informationen, von denen andere Lebewesen profitieren können) hängen alle Lebewesen (auch der Mensch) von der Existenz und den Aufgaben anderer Lebewesen ab.

Die biologische Vielfalt stabilisiert Lebensgemeinschaften und sorgt für eine gute Anpassungsfähigkeit an die sich stetig verändernden Umweltbedingungen.

Negativbeispiele wie Monokulturen oder Ausrottung von Arten durch den Menschen zeigen, wie anfällig diese Systeme nach der Vernichtung der Vielfalt sind. Sie brechen zusammen, da sie beispielsweise keine Abwehr gegen Fressfeinde besitzen oder weil eine Schlüsselart, von der viele andere Arten abhängig waren, fehlt. Die hier beschriebenen Bedeutungen beschreiben den Wert der biologischen Vielfalt für das gesamte Netzwerk des Lebens (uns Menschen als Teil des Netzwerkes inbegriffen).

Zur näheren Betrachtung kann man auf die unterschiedlichen Ebenen der biolo-

gischen Vielfalt zurückgreifen: Die Bedeutung der genetischen Vielfalt, die Bedeutung der Artenvielfalt und die Bedeutung der ökosystemaren Vielfalt. Alle drei Ebenen greifen mit ihrer Bedeutsamkeit ineinander, stellen aber primär Grundlage für unterschiedliche Ebenen des Lebens dar. Für den Menschen gibt es noch eine weitere Sichtweise, die den Wert der biologischen Vielfalt erklärt. Hier geht es um den eher materiellen Gewinn, den wir Menschen direkt aus der biologischen Vielfalt ziehen. Das sind ökonomische, kulturelle, ethische und soziale Werte der biologischen Vielfalt.

Die Biodiversität einer Region umfasst verschiedene Ebenen (Stufen) der Vielfalt, die wie folgt (vereinfacht) gegliedert werden können:

genetische Diversität – einerseits die genetische Vielfalt aller Gene innerhalb einer Art (= genetische Variation), andererseits die gesamte genetische Vielfalt einer Biozönose oder eines Ökosystems;

Artendiversität – die Vielzahl an Arten in einem Ökosystem;

Ökosystem-Diversität – die Vielfalt an Lebensräumen und Ökosystemen;

Funktionale Biodiversität – die Vielfalt realisierter ökologischer Funktionen und Prozesse im Ökosystem (zum Beispiel Stoffabbau-Kapazitäten).

Die biologische Vielfalt eines Gebietes drückt sich durch die im Untersuchungsgebiet angetroffenen Biotopstrukturen und die „darin enthaltenen“ Arten aus. Für das Plangebiet bedeutet dies, dass hier die biologische Vielfalt eher durchschnittlich ausgeprägt ist, da neben einem kleinteiligen Nebeneinander von Biotopstrukturen auch relativ großflächige Einzelbiotope vorkommen.

b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Dieser Punkt findet keine Anwendung, da derartige Ziele und Schutzzwecke durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Derartige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter im üblichen Sinne sind nicht zu erwarten.

e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und

Abwässern

Die zukünftig von dem Gebiet ausgehenden Emissionen hinsichtlich Lärm und Abgasen werden nicht über das gesetzlich zulässige Maß hinausgehen.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern kann vorausgesetzt werden, da deren geregelte Entsorgung bzw. Behandlung bereits heute gewährleistet ist.

f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

An dieser Stelle sei auf das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG) verwiesen, das am 1. Januar 2009 in Kraft getreten ist. Danach sind die Eigentümer von neu errichteten Gebäuden verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf durch die anteilige Nutzung von Erneuerbaren Energien zu decken.

g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Der Landschaftsrahmenplan aus dem Jahre 1998 formuliert für das Plangebiet Ziele und Maßnahmen (s. o.), von der der hier zugrunde liegende Bebauungsplan als verbindliche Bauleitplanung abweicht. Jedoch steht dieser in Übereinstimmung mit dem wirksamen Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan, der die Ziele des später aufgestellten Landschaftsplans nicht übernommen hat. Dies geschieht in der städtebaulich begründeten Abwägung zugunsten der zur Entwicklung des stadtstrukturell bereits erschlossen innerstädtischen Wohnbaupotenziales gegenüber dem Erhalt siedlungsnaher Freiflächen.

Ansonsten liegen für das Plangebiet keine diesbezüglichen Pläne oder Darstellungen vor.

h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Dieser Punkt findet keine Anwendung.

i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Es ist nicht davon auszugehen, dass es zu feststellbaren Wechselwirkungen in dieser Richtung kommen wird.

15.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Sofern das Plangebiet in seiner bisherigen Form weiterhin genutzt bzw. nicht genutzt wird (eine Aufgabe der früheren gärtnerischen Nutzung ist deutlich feststellbar und wahrscheinlich nicht umkehrbar), ist auf Dauer damit zu rechnen, dass sich trotz mäßiger Erholungsnutzung (Spaziergänger und Hundeauslauf) eine naturnahe Eigenentwicklung der Vegetation vollzieht, die in Teilbereichen bereits begonnen hat (halbruderale Gras- und Staudenfluren nach Aufgabe ehemaliger Nutzungen).

Weiterhin ist davon auszugehen, dass sich die ehemalige Wertigkeit des Teiches im Hinblick auf Amphibien nicht wieder einstellen wird. Die aktuellen Erhebungen aus 2009 belegen deutlich den Amphibienrückgang in den letzten 15 Jahren. Andererseits könnte eine naturnahe Eigenentwicklung mit Verbuschung und Gehölzaufwuchs auch dazu führen, dass gewässernah ein für Amphibien attraktiver Landlebensraum entsteht und die Population dann wieder steigt.

15.3.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich inklusive Kompensationsbilanzierung

Eine Minimierung des Eingriffs durch den Baustellenbetrieb wird erreicht, wenn sich der Baustellenverkehr und die unbedingt notwendigen Befahrungen lediglich innerhalb der Baugrenzen und Zufahrten abspielen. Zu erhaltende Einzelbäume sind durch geeignete Absperrmaßnahmen gegen Befahrung zu sichern; der Wurzelraum ist im Umfang des Kronendurchmessers gegen schädigende Erdarbeiten (Oberbodenabtrag und -auftrag) und ebenfalls gegen Bodenverdichtung durch Befahrung zu schützen

Die Belastung des Bodens und des Bodenwasserhaushaltes lässt sich eingrenzen, indem ein zentraler Parkplatz für die Baufahrzeuge angelegt wird. Schädigungen des Oberbodens durch Verdichtung und Verunreinigung lassen sich unterbinden, wenn der Abtrag am Rand der Baufläche gelagert wird und nach der Aufschüttung des Geländes und des Bodenaushubs wieder verwertet wird.

Eine weitere Minimierung des Eingriffs in das Bodengefüge durch Versiegelung ist durch entsprechende Bodensicherung und -bearbeitung gemäß DIN 18915 gewährleistet.

Oberboden ist von allen Auftrags- und Abtragsflächen sowie von zu befestigenden Bau- und Baubetriebsflächen in einer mittleren Tiefe von 30 cm abzutragen. Diese Arbeiten sind getrennt von anderen Bodenbewegungen durchzuführen. Der Oberboden darf dabei nicht mit bodenfremden, insbesondere pflanzenschädlichen Stoffen vermischt werden. Im Wurzelbereich von Bäumen ist ein Bodenabtrag unzu-

lässig. Oberboden ist abseits vom Baubetrieb geordnet zu lagern und darf nicht befahren werden. Vor dem Aufbringen des Oberbodens auf vorgesehene Bepflanzungsflächen innerhalb des B-Plangebietes ist der Grund über die ganze Fläche zu lockern. Die Lockerung hat gleichmäßig, mindestens 15 cm tief zu erfolgen und muss auch entstandene Verdichtungen beseitigen.

Durch teildurchlässige oder wasserdurchlässige Befestigungen lässt sich eine Minimierung der Bodenversiegelung erzielen.

Zur Ermittlung des Kompensationsumfangs werden eine Bewertung und Bilanzierung des ökologischen Wertes in Anlehnung an das sog. „Städtetagmodell“ (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Niedersächsischer Städtetag, Hannover 2008) vorgenommen, das davon ausgeht, dass jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und für das Landschaftsbild aufweist, der in einem entsprechenden Wertfaktor seinen Niederschlag findet. Die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild sind wertbestimmend bereits darin enthalten.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein Bereich von ca. 4,39 ha entlang der „Syker Straße“ sowie des „Kieler Weges“ in der Tiefe eines der dort ortsüblich erschlossenen Grundstückes und die entsprechend bereits bebauten Bereiche am „Piekmoor“ nicht mit in die Bilanzierung einfließen. Diese Bereiche sind

- einerseits dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 BauGB zu zurechnen und erfahren dort keine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung gegenüber dem derzeit nach § 34 zulässigen Maß bzw.
- anderseits durch rechtkräftige verbindliche Bauleitpläne gem. § 30 BauGB überplant und erfahren ebenso keine Erhöhung des bisher zulässigen Maßes der baulichen Nutzung,

so dass dort gem. § 1 a (3) Satz 5 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich wird. Die mit dem B-Plan verbundenen möglichen Eingriffe sind bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder waren vorher bereits zulässig.

Bestand				**Planung**			
Biotope	Fläche (m²)	Wertfaktor	Wert (Einheiten)	Strukturen	Fläche (m²)	Wertfaktor	Wert (Einheiten)
Fläche nach §§ 30/34 BauGB innerhalb des Geltungsbereiches	43.910	-	0	Fläche nach §§ 30/34 BauGB innerhalb des Geltungsbereiches	43.910	-	0
Intensivgrünland	24.850	2	49.700				
sonstige mesophiles Grünland	11.065	3	33.195				
Maisacker	15.735	1	15.735	Fläche für die Landwirtschaft	10.500	1	10.500
Gärtnereigelände	2.400	1	2.400				
Ruderalflur, halbruderale Gras- und Staudenflur	17.155	3	51.465				
sonstiges Feuchtgebüsch	230	4	920				
				Spielplatz	800	1	800
Siedlungsgehölz aus unterschiedlichen Baumarten	3.450	2	6.900	Öffentliche (naturnah angelegte) Grünanlage	13.925	2	27.850
Hausgarten mit Großbäumen	6.300	2	12.600	private Grünfläche für Lärmschutzwall	1.300	2	2.600
				Wohngebiet nicht versiegelbarer Anteil (Hausgarten)	33.055	1	33.055
Gebäudebestand	400	0	0	Wohngebiet max. versiegelbarer Anteil	14.165	0	0
versiegelte, befestigte oder vegetationslose Verkehrsfläche, Hofstelle, Park- oder Stellplätze	2.930	0	0	Verkehrsflächen	10.770	0	0
Flächensumme	**128.425**				**128.425**		
Groß- und Einzelbaumbestand	1.500	4	6.000	Groß- und Einzelbaumbestand	1.500	4	6.000
Wertsumme			**178.915**				**80.805**
Kompensationsbedarf			**98.110**	**Einheiten**			

Für die Umsetzung der Planung wird eine externe Kompensationsmaßnahme im Stadtgebiet im Rahmen des (Kompensations-) Flächenpool 1 im Hochwasserrückhaltebecken herangezogen (siehe Anlage). Dazu wird festgesetzt, dass in der Gemarkung Delmenhorst, Flur 48, auf den Flurstücken 1/2, 4/1, 5/3, 6/6, 6/10, 9/2, 11/1, 13/1, 14/2, 16/2, 17/2, 18/2 und 19/2, bei teilweiser Inanspruchnahme aller Flurstücke, Maßnahmen der Grünlandextensivierung und zur Biotopgestaltung durchgeführt werden. Zum Teil wurden die Maßnahmen bereits umgesetzt; die Durchführung aller weiteren Maßnahmen ist gesichert.

15.3.4 Beschreibung der geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind

Die vorhandene städtebauliche Situation im Bereich des Plangebietes mit einer emissionsträchtigen Syker Straße im Süden und verhältnismäßig ruhigem „Hinterland“ der umgebenden Bebauung lassen auf weiten Teilen des Plangebietes im Grunde lediglich eine Wohnnutzung zu.

15.4 Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht im Sinne der Ziffer 3 a) der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB

Bei der Umweltprüfung wurde sowohl auf vorhandenes Datenmaterial zurückgegriffen als auch Erkenntnisse aus den Bestandserhebung vor Ort gezogen. Darüber hinausgehende Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse ergaben sich nicht.

15.5 Beschreibung der Maßnahmen zum Monitoring

Die im Planbereich verbleibenden Großbäume sowie die aufgeführten gebietsinternen Vermeidungs-, Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollten für einen Zeitraum von 7 Jahren im jährlichen Rhythmus kontrolliert werden. Bei den Großbäumen ist dies vor allem vor dem Hintergrund zu sehen, dass die mikrokosmischen Standortbedingungen einiger dieser Bäume verändert wurden, ohne dass man zum heutigen Zeitpunkt mit Gewissheit sagen könnte, dass dies eine Verschlechterung für die Bäume bedeutet.

Bei den anderen internen Maßnahmen geht es wie bei der externen Kompensationsmaßnahme darum, deren Erfolg zu kontrollieren, um gegebenenfalls steuernd in die Entwicklung dieser Maßnahmen eingreifen zu können.

Ein darüber hinausgehendes Monitoring wird hier nicht für erforderlich gehalten.

15.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Delmenhorst möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 248 „Piekmoor“ dem bereits seit Jahren bestehenden Wunsch der Eigentümer dieser Flächen und der allgemeinen Nachfrage nach zentrumsnahem Wohnbauland nachkommen, indem sie die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen dafür im südlichen Teilbereich des sog. Piekmoores schafft.

Da das Piekmoor ein ökologisch sensibler Bereich ist, dessen Wasserhaushalt stark von den Niederschlägen der Umgebung abhängt, war bereits im Vorfeld aller Planungen klar, dass das zukünftige städtebauliche Konzept dies berücksichtigen musste. Weiterhin lagen aus der Vergangenheit Erkenntnisse darüber vor, dass das

Gebiet auch für Amphibien, Fledermäuse, Libellen und Brutvögel von Bedeutung sei.

Aufbauend auf diesen Vorgaben sind im Vorfeld der eigentlichen Bauleitplanung umfangreiche Untersuchungen zum Wasserhaushalt des Gebietes und im Sommer 2009 auch zu den genannten Tierartengruppen durchgeführt worden, um in der Planung auf aktuelle Ergebnisse zurückgreifen zu können.

Die Untersuchungen haben ergeben, dass aktuell keine besondere Bedeutung des Plangebietes für die untersuchten Tierartengruppen abzuleiten ist.

Auf den Fachbeitrag Natur und Landschaft zum B-Plan Nr. 248 "Piekmoor" (Thalen Consult GmbH, Neuenburg,07.03.2012) sowie die „Biologische Bestandserfassung“ zum B-Plan 248 „Piekmoor“ (Dipl. Biol. Tim Rosskamp, Munderloh, September 2009) sei an dieser Stelle verwiesen.

Gleichwohl sieht der Bebauungsplan für ein innerstädtisches Wohngebiet verhältnismäßig große Freiräume vor, die sich als mehr oder weniger zusammenhängender Grünstreifen durch das Gebiet ziehen.

Dennoch ergeben sich aus den Vorgaben des Bebauungsplans Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die zu einem Kompensationsbedarf von 98.110 Werteinheiten führen, die nicht innerhalb der Plangebietsgrenzen ausgeglichen werden können.

Die externen Kompensationsflächen innerhalb des (Kompensations-) Flächenpool 1 im Hochwasserrückhaltebecken sowie die entsprechenden Maßnahmen auf diesen Flächen sind im Kapitel 15.3.3 bereits beschrieben.

16. Sortimentslisten des Einzelhandels

Für die Definition der Sortimente für die textliche Festsetzung zur Regelung des Einzelhandels gilt die folgende „Delmenhorster Liste“

- Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig auch zentrenrelevant)
  - Back- und Konditoreiwaren,
  - Metzgerei- / Fleischereiwaren,
  - Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tee, Tabakwaren, etc.)
  - Getränke
  - Schnittblumen
  - Zoologischer Bedarf
  - Drogeriewaren und Körperpflegeartikel (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmitteln)
  - Parfümerieartikel
  - Freiverkäufliche Apothekenwaren

- Schreib- u. Papierwaren
- Zeitungen und Zeitschriften

- Zentrenrelevante Sortimente
  - Büroartikel
  - Sortimentsbuchhandel
  - Herren-, Damen- und Kinderbekleidung
  - sonstige Bekleidung (z.B. Berufsbekleidung, Lederbekleidung etc.)
  - Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren,
  - Wäsche und Miederwaren, Bademoden
  - Schuhe
  - Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme
  - Glas, Porzellan, Feinkeramik
  - Hausrat, Schneidwaren und Bestecke
  - Haushaltswaren
  - Geschenkartikel
  - Spielwaren
  - Künstler-, Hobby- und Bastelartikel im weitesten Sinne
  - Musikinstrumente und Zubehör
  - Sammlerbriefmarken und -münzen
  - Sportbekleidung und –schuhe
  - Sportartikel und –geräte (ohne Sportgroßgeräte)
  - Camping- und Outdoorartikel
  - Waffen, Angler- und Jagdbedarf
  - Antiquitäten
  - Haus- und Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen
  - Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen
  - Elektrogroßgeräte (z.B. Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen etc.) (weiße Ware)
  - Elektrokleingeräte (z.B. Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen etc.)
  - Leuchten und Lampen
  - Unterhaltungselektronik, Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte (sog. braune Ware)
  - Videokameras und Fotoartikel
  - Telefone und Zubehör
  - Bild- und Tonträger
  - Computer und Zubehör, Software
  - Orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf

- Hörgeräte
- Augenoptikartikel
- Uhren, Schmuck
- Kinderwagen, Baby- und Kleinkindartikel

- Nicht zentrenrelevante Sortimente
  - Möbel (inkl. Büro-, Bad- und Küchenmöbel)
  - Gartenmöbel und Polsterauflagen
  - Bettwaren, Matratzen
  - Bodenbeläge, Teppiche
  - Bauelemente, Baustoffe
  - Eisenwaren, Beschläge
  - Elektroinstallationsmaterial
  - Farben, Lacke
  - Fliesen
  - Tapeten
  - Gartenbedarf und Gartengeräte
  - Holz
  - Kamine und Kachelöfen
  - KFZ- und Motorradzubehör
  - Maschinen und Werkzeuge
  - Pflanzen und Sämereien
  - Sanitärbedarf
  - Rollläden und Markisen
  - Fahrräder und Zubehör
  - Sportgroßgeräte
  - Erotikartikel

17. Hinweise

17.1 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten der Archäologischen Denkmalpflege zu melden (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1987). Der Beginn der Erdarbeiten ist spätestens 14 Tage vorher dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg - anzuzeigen, um eine begleitende archäologische Maßnahme und Dokumentation zu ermöglichen.

17.2 Baunutzungsverordnung

Es gilt die BauNVO vom 23.01.1990.

17.3 Kampfmittel

Im Plangebiet werden keine Kampfmittel oder Bombenblindgänger aus dem zweiten Weltkrieg vermutet.

17.4 Baumschutzsatzung

Auf § 3 der Satzung über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) der Stadt Delmenhorst wird hingewiesen. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.

17.5 Bezug zu vorangegangenen Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan Nr. 248 „Piekmoor“ überdeckt Teile des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 32 „Kieler Weg“. Betroffen sind die Grundstücke Kieler Weg Nr. 46 bis 60 (gerade Nummern) sowie das Grundstück Syker Straße 148. Der Bebauungsplan Nr. 32 tritt damit bei Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 248 in den überlagerten Bereichen außer Kraft.

18. Städtebauliche Daten

Das Plangebiet weist eine Größe von insgesamt 12,8 ha auf. Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über das Ausmaß der einzelnen Teilflächen:

Gebietskategorie	Einzelfläche (m²)	Anteil	Summe Kategorie (m²)	Anteil
Allgemeines Wohngebiet 1	3.099	2,41%		
Allgemeines Wohngebiet 2	60.796	47,34%		
	>		63.895	49,75%
Mischgebiet 1	11.245	8,76%		
Mischgebiet 2	7.587	5,91%		
	>		18.832	14,66%
Verkehrsfläche	12.559	9,78%		
Rad- und Fußwege	990	0,77%		
	>	13.549	13.549	10,55%
Öffentlicher Spielplatz	800	0,62%		
Öffentliche Parkanalge	13.925	10,84%		
Private Grünfläche	6.924	5,39%		
	>		21.649	16,86%
Fläche f. d. Landwirtschaft			10.500	8,18%
Summe Geltungsbereich			128.425	**100,00%**

19. Abwägung der Belange gem. § 1 (7) BauGB

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 (5) BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 (6)

BauGB eine Vielzahl von Belangen zu berücksichtigen. Die Einstellung in den Abwägungsprozess erfolgte durch den zweiteiligen Beteiligungsprozess der sich betroffen fühlenden Bürgerinnen und Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Die Anregungen

- zur Umgestaltung einer öffentlichen Grünfläche,
- zur Erweiterung von Erschließungsflächen,
- zur Erweiterung von bebaubaren Flächen an zwei Stellen,
- zur Ausformung von Grundstückszufahrten,
- zu Regelquerschnitten,
- zur Gestaltung öffentlicher Grünflächen,
- zum Anschluss von Grundstücken an die Erschließungsanlagen

wurden durch Ergänzung der Begründung und/oder Planzeichnung bereits im 1. Entwurf berücksichtigt.

Die Hinweise

- zum Grundwasserhorizont,
- zum Überpflanzungsverbot und
- zur Versickerung in Mulden

wurden durch Ergänzung der Begründung und/oder Planzeichnung bereits im 1. Entwurf berücksichtigt.

Die Anregungen

- zur Größe der Fläche für Lärmschutzmaßnahmen,
- zur Mindestgrundstückgröße bei Doppelhäusern und
- zum Immissionsschutz

wurden durch Ergänzung der Begründung und/oder Planzeichnung bereits im geänderten 2. Entwurf berücksichtigt.

Die Anregungen

- zur Beibehaltung einer durchgehenden Straßenverbindung einerseits und
- zur Nichtanbindung einer vorhandenen Straße anderseits

wurden nicht berücksichtigt, da dies der Konzeption selbständiger verkehrsberuhigter Wohnstraßen ohne Schleichverkehr und somit der Verwirklichung eines in sich

schlüssigen Verkehrs- und zugleich Erschließungskonzepts für das gesamte Wohngebiet widerspräche.

Die Anregung zur Rücknahme privater Grünflächen wurden nicht beachtet, da dies der mit dem städtebaulichen Konzept verfolgten Gliederung der Bauflächen widerspräche. Die Anregungen zur Vergrößerung des Spielplatzes wurden nicht beachtet, da dieser bereits eine ausreichende Größe hat. Die Bedenken zu einer wirtschaftlich sinnvollen Umsetzung wurden nicht berücksich¬tigt, da diese nicht zutreffen.

Die Hinweise

- zur sorgfältigen Durchführung der Ersatzmaßnahme,
- zur Straßenentwässerung,
- zur Widmung von Verkehrsflächen,
- zur Ver- und Entsorgung im Allgemeinen,
- zu Sichtdreiecken und
- zur Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen

wurden nicht beachtet, da diese Belange primär nicht im Bauleitplanverfahren, sondern in den nachfolgenden Erschließungsplanungen beachtet werden und bei der baulichen Umsetzung gesichert werden.

Die privaten und öffentlichen Belange wurden gemäß § 1 (7) BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Mit der städtebaulichen Neuordnung im Plangebiet wird den Anforderungen des § 1 (5) BauGB und § 1 (6) BauGB entsprochen.

20. Durchführung des Bebauungsplans

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

21. Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan Nr. 248 „Piekmoor“ tritt einschließlich der Begründung mit der Bekanntgabe nach § 10 BauGB in Kraft.

Delmenhorst, den

Stadt Delmenhorst

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag

20.02.14

F. Brünjes Fachbereichsleiter

Stadt Delmenhorst

Fachdienst Stadtplanung

Im Auftrag 20.2.17

U. Ihm

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

THALEN CONSULT
INGENIEURE • ARCHITEKTEN • STADTPLANER
Thalen Consult GmbH - Urwaldstraße 39 - 26340 Neuenburg

Bearbeiter:

i. A.

Dipl.-Ing. R. Bottenbruch

Dipl.-Ing. H. Göden

Neuenburg, 29.07.2014

Anlage Kompensationsflächen

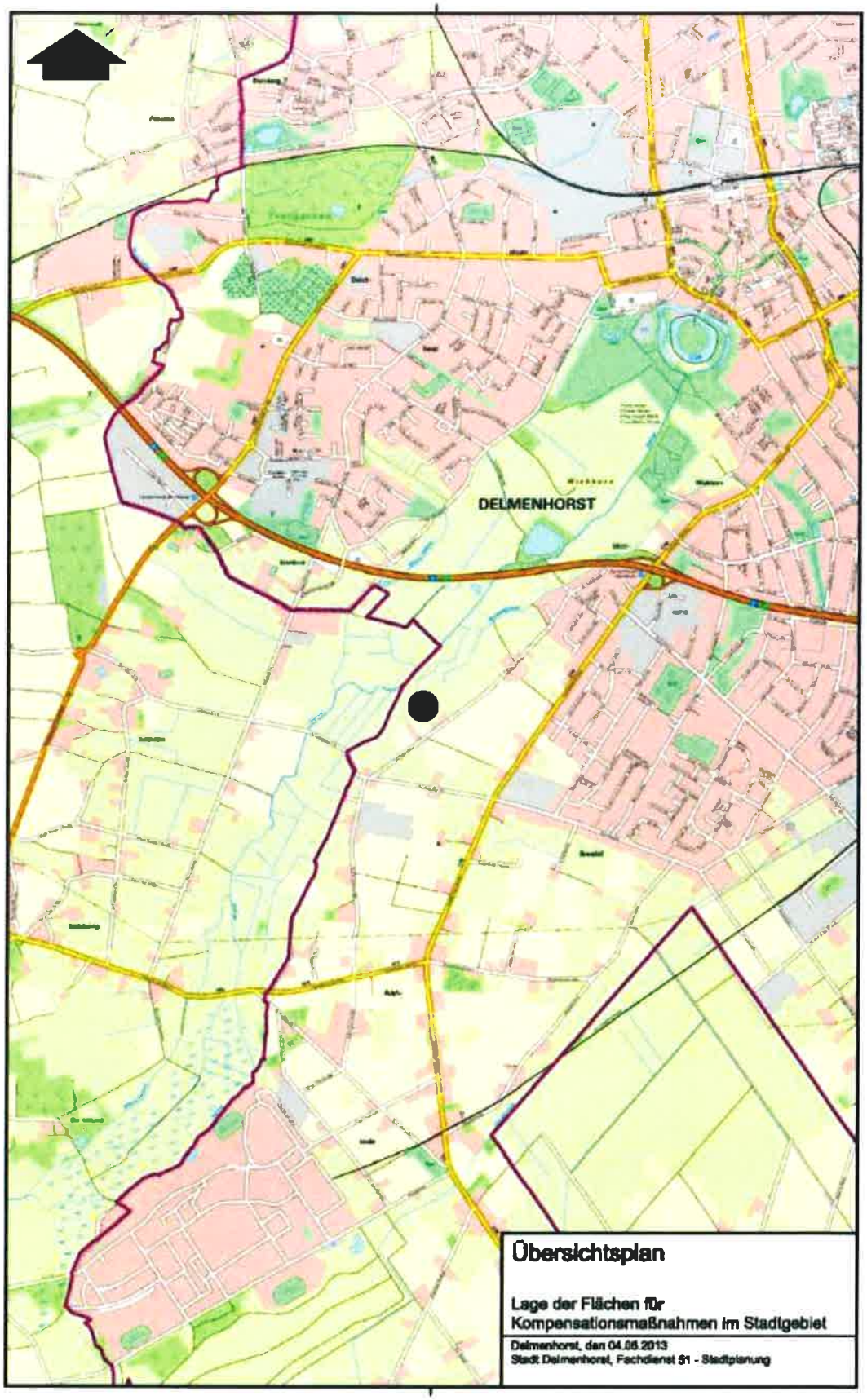


Abb.: Lage der Kompensationsfläche im Stadtgebiet o. M.

Abb.: Flurstücke der Kompensation o. M.

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 248 „Piekmoor"

In seiner Sitzung am 17.05.1994 fasste der Rat der Stadt Delmenhorst den Beschluss, den Bebauungsplan Nr. 248 „Piekmoor" zwischen Syker Straße, Kieler Weg sowie zwischen der beidseitigen Bebauung an der Husumer Straße, Am Piekmoor und An der Schaftrift aufzustellen. Der Beschluss wurde am 11.06.1994 ortsüblich bekannt gemacht.

Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Die Stadt Delmenhorst möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 248 „Piekmoor" dem bereits seit Jahren bestehenden Wunsch der Eigentümer dieser Flächen und der allgemeinen Nachfrage nach zentrumsnahem Wohnbauland nachkommen, indem sie die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen dafür im südlichen Teilbereich des sog. Piekmoors schafft.

Beurteilung der Umweltbelange

Da das Piekmoor ein ökologisch sensibler Bereich ist, dessen Wasserhaushalt stark von den Niederschlägen der Umgebung abhängt, war bereits im Vorfeld aller Planungen klar, dass das zukünftige städtebauliche Konzept dies berücksichtigen musste. Weiterhin lagen aus der Vergangenheit Erkenntnisse darüber vor, dass das Gebiet auch für Amphibien, Fledermäuse, Libellen und Brutvögel von Bedeutung sei. Entsprechende Untersuchung haben jedoch ergeben, dass aktuell keine besondere Bedeutung des Plangebietes für die untersuchten Tierartengruppen abzuleiten ist. Gleichwohl sieht der Bebauungsplan für ein innerstädtisches Wohngebiet verhältnismäßig große Freiräume vor, die sich als mehr oder weniger zusammenhängender Grünstreifen durch das Gebiet ziehen. Dennoch ergeben sich aus den Vorgaben des Bebauungsplans Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die zu einem Kompensationsbedarf von 98.110 Werteinheiten führen, die nicht innerhalb der Plangebietsgrenzen ausgeglichen werden können. Für die Umsetzung der Planung wird eine externe Kompensationsmaßnahme im Stadtgebiet im Rahmen des (Kompensations-) Flächenpool 1 im Hochwasserrückhaltebecken herangezogen. Es werden Maßnahmen der Grünlandextensivierung und zur Biotopgestaltung durchgeführt. Zum Teil wurden die Maßnahmen bereits umgesetzt; die Durchführung aller weiteren Maßnahmen ist gesichert.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erfolgte in der Zeit vom 08.09. bis einschließlich 29.09.2010. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 12.08. bis 12.09.2013. Aufgrund nach der öffentlichen Auslegung vor-

genommener Änderungen wurde eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich. Die eingeschränkte öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 19.05. bis einschließlich 06.06.2014.

Die Anregungen
- zur Umgestaltung einer öffentlichen Grünfläche,
- zur Erweiterung von Erschließungsflächen,
- zur Erweiterung von bebaubaren Flächen an zwei Stellen,
- zur Ausformung von Grundstückszufahrten,
- zu Regelquerschnitten,
- zur Gestaltung öffentlicher Grünflächen,
- zum Anschluss von Grundstücken an die Erschließungsanlagen

wurden durch Ergänzung der Begründung und/oder Planzeichnung bereits im 1. Entwurf berücksichtigt.

Die Hinweise
- zum Grundwasserhorizont,
- zum Überpflanzungsverbot und
- zur Versickerung in Mulden

wurden durch Ergänzung der Begründung und/oder Planzeichnung bereits im 1. Entwurf berücksichtigt.

Die Anregungen
- zur Größe der Fläche für Lärmschutzmaßnahmen,
- zur Mindestgrundstückgröße bei Doppelhäusern und
- zum Immissionsschutz

wurden durch Ergänzung der Begründung und/oder Planzeichnung bereits im geänderten 2. Entwurf berücksichtigt.

Die Anregungen
- zur Beibehaltung einer durchgehenden Straßenverbindung einerseits und
- zur Nichtanbindung einer vorhandenen Straße anderseits

wurden nicht berücksichtigt, da dies der Konzeption selbständiger verkehrsberuhigter Wohnstraßen ohne Schleichverkehr und somit der Verwirklichung eines in sich schlüssigen Verkehrs- und zugleich Erschließungskonzepts für das gesamte Wohngebiet widerspräche.

Die Anregung zur Rücknahme privater Grünflächen wurden nicht beachtet, da dies der mit dem städtebaulichen Konzept verfolgten Gliederung der Bauflächen widerspräche. Die Anregungen zur Vergrößerung des Spielplatzes wurden nicht beachtet, da dieser bereits eine ausreichende Größe hat. Die Bedenken zu einer wirtschaftlich sinnvollen Umsetzung wurden nicht berücksichtigt, da diese nicht zutreffen.

Die Hinweise
- zur sorgfältigen Durchführung der Ersatzmaßnahme,
- zur Straßenentwässerung,
- zur Widmung von Verkehrsflächen,
- zur Ver- und Entsorgung im Allgemeinen,
- zu Sichtdreiecken und
- zur Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen

wurden nicht beachtet, da diese Belange primär nicht im Bauleitplanverfahren, sondern in den nachfolgenden Erschließungsplanungen beachtet werden und bei der baulichen Umsetzung gesichert werden.

Planungsalternativen

Planungsalternativen sowohl zum Standort an sich wie auch zur Art der vorgesehen Nutzung haben sich im Zuge des Aufstellungsverfahrens nicht ergeben.

Aufgrund der sich in der Vergangenheit abzeichnenden Aufgabe der landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Nutzung an diesem innerörtlichen Standort sieht bereits der FNP von 1979 die flächendeckende bauliche Nutzung (überwiegend als Wohnbaufläche) vor. Stadtstrukturell handelt es sich um ein nicht unwesentliches und prinzipiell erschlossenes Flächenpotenzial für eine konstant nachgefragte Einfamilienhausbebauung. Somit kann innerhalb des bestehenden stadträumlichen Gefüges und ohne unverhältnismäßige Aufwendungen für die Erschließung ein attraktives Angebot zur Abdeckung der Wohnbaunachfrage Delmenhorsts geschaffen werden. Durch die angrenzenden und im Wesentlichen kontinuierlich vorhandenen Nutzungen, die auch dort weiter verbleiben sollen, ist eine andere Nutzungsgliederung als mit gemischten Bauflächen entlang der Syker Straße und Wohnbauflächen auf den übrigen Bereichen ohne jede städtebauliche Alternative.

Delmenhorst, den 20.2.2017
Stadt Delmenhorst

Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung

U. Ihm
(Fachdienstleiter Stadtplanung)

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

THALEN CONSULT
INGENIEURE • ARCHITEKTEN • STADTPLANER
Thalen Consult GmbH - Urwaldstraße 39 - 26340 Neuenburg

Bearbeiter: Dipl.-Ing. R. Bottenbruch
Dipl.-Ing. H. Göden

Neuenburg, 28.06.2014