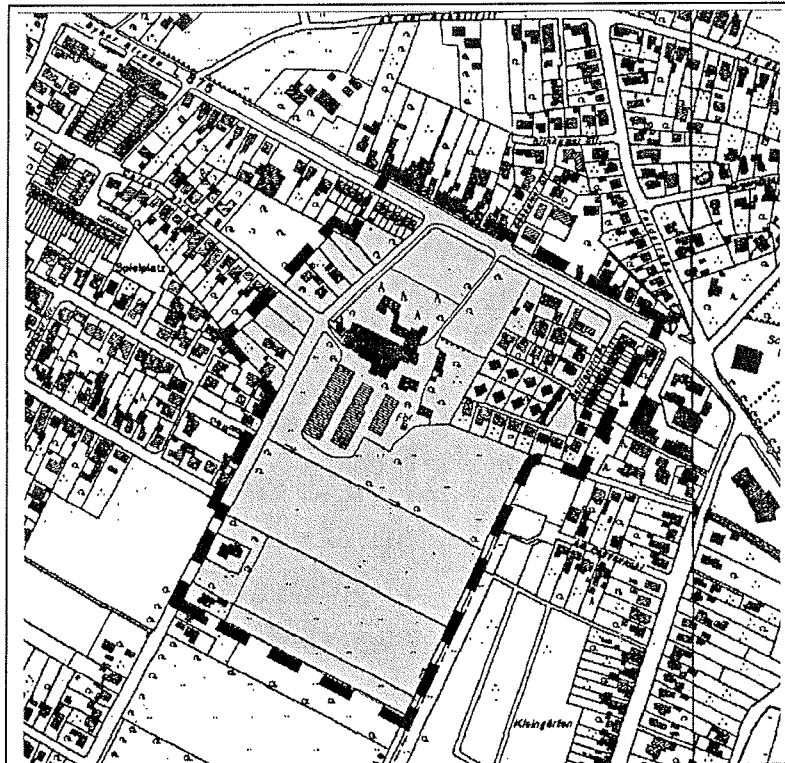


Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 308 „Schilderfabrik Tönnjes“

zwischen Syker Straße, An der Riede (teilweise beidseitig), Annenriede und
einschließlich der Bebauung im Bereich Barrienstraße

Übersichtsplan



Bearbeitet von

THALEN CONSULT GmbH, Neuenburg
Tel.: 04452 / 916 – 456

Rechtskräftig seit:

14.08.2009

Inhaltsverzeichnis

Inhalt:	Seite
1 Planungsanlass	5
2 Aufstellungsbeschluss / Verfahren.....	5
3 Rechtsgrundlagen	5
4 Planunterlage	6
5 Lage und räumliche Begrenzung des Bebauungsplans	6
6 Anschlussplanungen.....	6
7 Erforderlichkeit / Standortauswahl	8
8 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	8
9 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
10 Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen	9
11 Städtebauliche Analyse	9
11.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	9
11.2 Ergebnisse des Fachbeitrags Eingriffsregelung	11
11.3 Verkehrliche Erschließung.....	12
11.3.1 Kfz- / Lieferverkehr	12
11.3.2 ÖPNV	13
11.3.3 Schulwege.....	13
11.4 Versorgung	13
11.5 Entsorgung.....	13
11.5.1 Niederschlagswasser	13
11.5.2 Schmutzwasser	14
11.5.3 Abfallentsorgung	14
11.6 Soziale Infrastruktur	14
11.7 Schallemissionen / Schallimmissionen	14
11.7.1 Rahmenbedingungen und Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens	14
11.7.2 Gewerbliche Lärmemissionen	15
11.7.3 Verkehrslärmimmissionen	17
11.7.4 Immissionen Erschließungsverkehr Gewerbegebiet.....	18
11.7.5 Altlasten	19
12 Städtebauliche Zielsetzung.....	20
13 Umsetzung und Sicherung der Konzeption.....	20
13.1 Art der baulichen Nutzung	20

13.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 - WA 6.....	22
13.1.2 Mischgebiete MI 1 - MI 3	22
13.1.3 Gewerbegebiete GEE 1 - GEE 4	23
13.2 Maß der baulichen Nutzung	23
13.2.1 Nutzungsmaße in den allgemeinen Wohngebieten	23
13.2.2 Nutzungsmaße in den Mischgebieten.....	24
13.2.3 Nutzungsmaße in den Gewerbegebieten	25
13.3 Garagen und Nebenanlagen	26
13.4 Bauweise.....	26
13.4.1 Bauweise in den allgemeinen Wohngebieten	26
13.4.2 Bauweise in den Mischgebieten	27
13.4.3 Bauweise in den Gewerbegebieten	27
13.5 Mindestmaße für die Größe von Baugrundstücken	27
13.6 Überbaubare Grundstücksfläche.....	27
13.7 Verkehrliche Erschließung.....	28
13.8 Berücksichtigung von Natur und Landschaft	28
13.8.1 Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	28
13.8.2 Begrünung der Grundstücke	30
13.8.3 Baumschutz	30
13.9 Wasserflächen	31
13.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	31
13.11 Immissionsschutz	32
13.11.1 Flächenbezogene Schalleistungspegel.....	32
13.11.2 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	32
14 Umweltbericht; Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft	34
14.1 Beschreibung der Planung	34
14.2 Beschreibung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen.....	36
14.3 Aussagen des Landschaftsrahmenplanes der Stadt Delmenhorst.....	36
14.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	37

14.4.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	37
14.4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	43
14.4.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich inklusive Kompensationsbilanzierung	44
14.4.4 Beschreibung der geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.....	50
14.5 Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht im Sinne der Ziffer 3 a) der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.....	50
14.6 Beschreibung der Maßnahmen zum Monitoring	50
14.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung	51
15 Hinweise	51
15.1 Bodenfunde	51
15.2 Baunutzungsverordnung	52
15.3 Kampfmittel	52
15.4 Baumschutzsatzung	52
15.5 Unterirdische Versorgungsleitungen.....	52
15.6 Gewässerrandstreifen gemäß § 91a Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)	53
15.7 Städtebauliche Daten	53
16 Durchführung des Bebauungsplans.....	54
17 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	54
17.1 Frühzeitige Beteiligung	54
17.2 Öffentliche Auslegung	56
18 Verfahrensvermerke	60

1 Planungsanlass

Im Ortsteil Stickgras, südlich der Syker Straße befindet sich zwischen dem Gewässer Annenriede im Osten und der Straße An der Riede im Westen ein schon seit Jahrzehnten gewerblich genutzter Bereich. Die hier ansässige Schilderfabrik Tönnes möchte mittelfristig eine Erweiterung ihrer Betriebsflächen in südliche Richtung durchführen, um Ergänzungen ihres Gebäudebestandes vornehmen zu können.

2 Aufstellungsbeschluss / Verfahren

Mit Schreiben vom 21.06.2002 beantragte die „Schilderfabrik“ J. H. Tönnes GmbH & Co. KG für die Flurstücke 38/3, 37/5 und 34/1 der Flur 43 einen Bebauungsplan aufzustellen.

In seiner Sitzung am 21.05.2003 fasste der Verwaltungsausschuss den Beschluss, den Bebauungsplan Nr. 308 „Schilderfabrik Tönnes“ zwischen Syker Straße, An der Riede (teilweise beidseitig), Annenriede und einschließlich der Bebauung im Bereich Barrienstraße aufzustellen. In gleicher Sitzung wurde beschlossen, den Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst als Teilabschnitt 94 „Schilderfabrik Tönnes“ im Parallelverfahren zu ändern.

Beide Beschlüsse wurden am 04.08.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 04.08.2004.

Die öffentliche Auslegung erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 09.08.2007 in der Zeit vom 20.08. bis 21.09.2007.

3 Rechtsgrundlagen

Am 20. Juli 2004 trat das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau) in Kraft. Gemäß § 244 (2) des Baugesetzbuches in seiner neuen Form (Überleitungsvorschriften) können Verfahren, die in der Zeit vom 14.03.1999 bis zum 20.07.2004 förmlich eingeleitet worden sind und die vor dem 20.07.2006 abgeschlossen werden nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften durchgeführt werden. Da das vorliegende Verfahren nicht innerhalb dieser Frist zum Abschluss gebracht werden kann, wird es nach den Vorschriften des „neuen“ Baurechtes fortgeführt.

Die Aufforderung der Stadt Delmenhorst an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe von Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 BauGB alten Rechts wird dabei gleichzeitig als frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB neuen Rechts (BauGB i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. 1 S. 3316)) verstanden.

4 Planunterlage

Als Planunterlage für den Bebauungsplan dient die Automatisierte Liegenschaftskarte der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) Cloppenburg. Sie zeigt den Stand der Grundstückszuschnitte mit Datum vom 23.07.2003 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 durch die Syker Straße im Norden, dem Lauf der Annenriede im Osten und einem Teilabschnitt der Straße An der Riede im Westen. In den Geltungsbereich einbezogen sind die an die Barrienstraße angrenzenden Grundstücke sowie ein Teil der westlich der Straße An der Riede gelegenen Grundstücke.

Betroffen von den Ausbauplänen der Fa. Tönnjes sind die Flurstücke 38/3; 37/5 und 34/1 der Flur 43, die - ebenso wie das vorhandene Betriebsgrundstück mit den Flurstücken 42/9; 42/6 und 42/8 - von der verbindlichen Bauleitplanung bislang nicht erfasst sind.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Fläche von ca. 15,3 ha.

6 Anschlussplanungen

Da die Anfänge des Unternehmens Tönnjes am heutigen Standort bis in das Jahr 1832 zurückreichen und die städtebauliche Entwicklung der Stadt Delmenhorst die ehemals separat gelegene Produktionsstätte inzwischen in das Stadtgefüge eingegliedert hat, grenzt die umliegende Bebauung heute unmittelbar an das Betriebsgelände. Dabei hat sich teilweise auch eine direkte Nachbarschaft

zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung entwickelt. Dies betrifft beispielsweise die Wohnbebauung im Osten des Firmengeländes an der Barrienstraße, die nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, sowie das ebenfalls östlich gelegene Gebiet an der Straße Am Poggenpohl, das der Bebauungsplan Nr. 276 als allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt. Südlich daran schließt sich eine durch den Bebauungsplan Nr. 245 ausgewiesene Dauerkleingartenanlage an.

Im Süden der beabsichtigten Betriebserweiterung liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 280. Während die westliche Hälfte - angrenzend an die Sammelstraße An der Riede - als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, sind in der östlichen Hälfte entlang des Gewässers Annenriede Entwicklungsflächen für Natur und Landschaft ausgewiesen worden, die einerseits einen Puffer zum Gewässer sicherstellen, andererseits aber auch die dort vorhandenen Flutrasenflächen (schutzwürdige Biotop im Sinne des § 28 b NNatG) vor Beeinträchtigungen bewahren sollen.

Unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 280 angrenzend liegen auf der östlichen Straßenseite der Straße An der Riede drei Wohnhäuser, die somit direkt an die Erweiterungsfläche der Schilderfabrik Tönnjes angrenzen. Die drei Gebäude sind im Sinne des § 34 BauGB einzuordnen.

Auf der gegenüberliegenden, westlichen Straßenseite der Straße An der Riede befindet sich eine bislang unbebaute Freifläche, für die die Stadt Delmenhorst vor kurzem den Bebauungsplan Nr. 230 mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes aufgestellt hat.

Die wiederum nördlich dieser Fläche anschließende Bebauung wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 142 als Mischgebiet errichtet. Weiter in Richtung Norden ist die Bebauung entlang der Straße An der Riede als Wohnbebauung einzustufen. Ein Bebauungsplan ist hier allerdings nicht vorhanden.

Aus der Beschreibung der Umgebungsnutzungen ist ersichtlich, dass die Art der Nutzung und damit der Schutzanspruch der meisten Flächen im Umfeld des Betriebsstandortes Tönnjes durch die verbindliche Bauleitplanung präzise definiert ist. Allerdings gilt dies nicht für die Wohnbebauung im Nordwesten bzw. Nordosten des Fabrikgeländes. Um hier einerseits die vorhandenen Nutzungen zu sichern bzw. die künftige städtebauliche Entwicklung der bislang unbeplanten Bereiche zu lenken und andererseits auch die Verträglichkeit mit der geplanten Betriebserweiterung im Sinne einer Konfliktbewältigung positiv zu steuern, integ-

riert die Stadt Delmenhorst diese Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 308.

7 Erforderlichkeit / Standortauswahl

Die Standortauswahl wurde vorrangig vom Antragsteller vorgenommen. Er möchte seinen Betrieb auf Grundstücken errichten, die in seinem Besitz stehen und die ihm für das avisierte Vorhaben geeignet erscheinen. Die Stadt Delmenhorst muss naturgemäß andere und zusätzliche Sachverhalte in Bezug auf die Standortprüfung beleuchten.

Die Erforderlichkeit der Planung begründet sich vorrangig aus der Tatsache, dass die Stadt Delmenhorst dem ortsansässigen Gewerbebetrieb Tönnjes den für die langfristige Fortführung des Betriebes notwendigen Erweiterungs- und Entwicklungsspielraum am vorhandenen Standort ermöglichen möchte. Insgesamt soll durch die vorliegende Planung ein Beitrag zur Entwicklung der Wirtschaft in der Stadt Delmenhorst sowie zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB geleistet werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist langfristig eine durchgängige Straßenrandbebauung entlang der Syker Straße wünschenswert. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen im Umfeld bietet sich zwischen der Syker Straße und dem vorhandenen Gewerbebetrieb die Festsetzung eines Mischgebietes an. Da sich die gewerbliche Erweiterung der Fa. Tönnjes auf der Südseite des vorhandenen Betriebes vollziehen soll, kollidiert diese nicht mit den o. g. städtebaulichen Zielen.

8 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen wird der Stadt Delmenhorst die Funktion eines Mittelzentrums im Ordnungsraum Oldenburg zugewiesen mit dem Aufgabenschwerpunkt der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten (vgl. Ziel C 1.6 01 LROP 1994 / 1998 / 2002).

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

Die vorliegende Bauleitplanung unterstützt insofern die oben aufgeführten raumordnerischen Zielsetzungen.

9 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 stellt die nördlichen Bereiche des Betriebsgeländes als gewerbliche Baufläche dar, wohingegen die beiden südlichen Flurstücke 37/5 und 34/1 als Mischgebiete ausgewiesen werden. Neben der Aufstellung dieses Bebauungsplans ist für die beabsichtigte Erweiterung des Gewerbebetriebes daher in einem parallelen Verfahren auch die Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. Dieses Planverfahren ist von der Stadt Delmenhorst für den Teilabschnitt 94 ebenfalls eingeleitet worden.

10 Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen

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

11 Städtebauliche Analyse

11.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Im einzelnen besteht das Plangebiet somit aus folgenden Bereichen:

- Wohnbebauung westlich der Straße An der Riede
Überwiegend mit eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke, die von unbebauten Garten- bzw. Pionierwaldbereichen unterbrochen sind. Im Norden, entlang der Syker Straße, findet sich eine eingeschossige Reihenhausbauung.
- Verwaltungsbereich der Fa. Tönnjes inklusive Betriebsleiterwohnen
Im rückwärtigen Bereich der Syker Straße, ca. 100 m vom Straßenraum abgesetzt befindet sich eine alte Untermervilla, die heute augenscheinlich zu Verwaltungszwecken genutzt wird. Räumlich durch einen Zugang mit der Villa verbunden schließt ein Wohnhaus jüngeren Datums an. Der zur Syker Straße vorgelagerte Freibereich wird im westlichen Abschnitt als Scherrasenfläche bewirtschaftet. Der östliche Abschnitt besteht aus einer jungen Nadelbaumanpflanzung. Mittig zwischen den beiden Grünflächen befindet sich eine schmale, ca. 3,0 m breite Zufahrt in Form einer alten Birkenallee (Stammumfänge zwischen 110 und 205 cm), die als prägend für das Orts-

bild einzustufen ist. Aktuell wird die Zufahrt von Pkw und Lieferfahrzeugen genutzt. Sie ist aber als deutlich untergeordnete Erschließung des Betriebsgeländes einzustufen.

- Produktionsbereich der Fa. Tönnjes

Der Produktionsbereich der Fa. Tönnjes ist durch mehrere ausgedehnte, bis zu 80 m lange Hallen gekennzeichnet. Eine Betriebszufahrt zweigt von der Straße An der Riede etwa auf Höhe der Einmündung der Celler Straße ab. Über diese Zufahrt kann der direkt südlich anschließende Betriebsparkplatz der Fa. Tönnjes erreicht werden, der sich parallel zur Straße An der Riede auf einer Länge von etwa 100 m erstreckt. Die Freiflächen zwischen den Produktionsgebäuden sind überwiegend versiegelt und werden für betriebsinterne logistische Abläufe (u. a. Staplerverkehre) genutzt. Eine weitere Zufahrt im Süden des bisherigen Betriebsgeländes wird für die An- und Ablieferung (Lkw-Verkehr) sowie als zweite Einfahrt zum Betriebsparkplatz genutzt.

- Bislang unbebaute Erweiterungsflächen der Fa. Tönnjes

Die Erweiterungsflächen der Fa. Tönnjes befinden sich im südlichen Bereich des Plangebietes. Es handelt sich dabei überwiegend um Grünland bzw. Sandackerflächen. Der Fachbeitrag Eingriffsregelung weist darauf hin, dass sich insbesondere im Umfeld des Gewässers Annenriede teilweise Flutrasenflächen befinden, die als geschützte Biotope gemäß 28 b NNatG einzustufen sind (vgl. dazu ausführlich Kapitel 11.2).

- Drei einzelne Wohngebäude im Südwesten

Die drei Wohngebäude (Flurstücke 37/2; 37/6 und 35) an der Straße An der Riede sind augenscheinlich jüngeren Datums. Es handelt sich um eingeschossige Einfamilienhäuser.

- Bebauung im Bereich Barrienstraße

Die Bebauung im Umfeld der Barrienstraße besteht im südwestlichen Bereich aus eingeschossigen Einfamilienhäusern, die über Fußwege von der Barrienstraße aus erschlossen werden. Der nordöstliche Bereich wird aus einer zweigeschossigen Zeilenbebauung mit Wohnnutzung gebildet. Im Nordwesten unmittelbar an der Syker Straße befindet sich ein Bereich, der v. a. aufgrund des dort ansässigen Kfz-Handels und Werkstattbetriebes als Mischgebietsähnlich einzuordnen ist.

11.2 Ergebnisse des Fachbeitrags Eingriffsregelung

In Vorbereitung des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 308 „Schilderfabrik Tönnjes“ hat die Stadt Delmenhorst für das Plangebiet eine Bestandserhebung der Natur und der Landschaft in Auftrag gegeben. Dieser sogenannte „Fachbeitrag Eingriffsregelung“, der durch das Büro Meyer & Rahmel, Harpstedt im Januar 2004 erstellt und im September 2004 sowie im Juni 2007 ergänzt wurde, umfasst das gesamte Plangebiet mit Ausnahme der nordwestlichen Reihenhausszeile an der Syker Straße und der gesamten Wohn- und Mischgebietsbebauung im Bereich der Barrienstraße, da hier keine relevanten bzw. erhaltenswerten Biotopstrukturen vorhanden sind.

Der Fachbeitrag Eingriffsregelung kommt zu dem Ergebnis, dass insbesondere der beiderseits der Straße An der Riede sowie auf dem derzeitigen Betriebsgelände der Fa. Tönnjes anzutreffende Großbaumbestand von Bedeutung ist. Es handelt sich dabei vorwiegend um Eichen und Birken, die zu einem nicht unerheblichen Teil durch die Baumschutzsatzung der Stadt Delmenhorst geschützt sind. Ferner finden sich wertvolle Biotope im Plangebiet, die teilweise im Sinne des § 28 b NNatG geschützt sind. Anzuführen sind dabei einerseits Flutrasenflächen (§ 28 b NNatG) an der Südostgrenze des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zum Gewässer Annenriede. Der Fachbeitrag Eingriffsregelung ordnet diesen Flächen im Zuge der Bewertung der Biotopstrukturen die Wertstufe 5 zu (gemäß Bewertungsmodell des niedersächsischen Städtetages). Andererseits befindet sich zwischen dem Gebäudebestand der Fa. Tönnjes und der Wohnsiedlung an der Barrienstraße eine Obstwiese mit altem Baumbestand, die im Fachbeitrag Eingriffsregelung zwar nur mit der Wertstufe 3 (mittlere Bedeutung) gekennzeichnet ist, aufgrund der Baumschutzsatzung der Stadt Delmenhorst allerdings ebenfalls einen besonderen Schutzstatus genießt.

Flächen mit der Wertstufe 4 finden sich in Form von Pionierwald einerseits zwischen den Produktionshallen der Fa. Tönnjes und den drei Wohngebäuden (Flurstücke 37/2; 37/6 und 35) an der Straße An der Riede, andererseits südlich der Reihenhaussbebauung an der Syker Straße. Diese letztgenannte Pionierwaldfläche steht in räumlicher Verbindung zu einer ausgedehnten Waldfläche an der Celler Straße. Die übrigen für die geplante Erweiterung des Betriebs Tönnjes in Aussicht genommenen Flächen sind als mesophiles Grünland bzw. Ackerland einzustufen und mit den Wertstufen 2 und 3 eingeschätzt worden.

Besonderer Schutzbedarf wird neben den nach § 28 b NNatG geschützten Flächen und der Obstwiese auch den Gehölzstrukturen und größeren Einzelbäu-

men im Plangebiet vor allem in Hinsicht auf den Fledermausschutz zugeordnet. Bestände von Fledermäusen sind im Plangebiet nicht bekannt, allerdings sind die unbebauten Grünlandbereiche im Süden des Plangebietes als potentielle und vermutlich tatsächliche Jagdgebiete einzustufen.

In Hinsicht auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima / Luft wird auch die Umgebung des Gewässers Annenriede als besonders schutzwürdig beurteilt. In einer Breite von 60 m parallel zum Gewässer wird das dortige Grünland als Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiet angesehen.

Auf der Basis einer naturschutzfachlichen Gesamtbetrachtung der Annenriedeniederung aus dem Jahr 1999 wurde Hinweisen auf den Brutbestand mehrerer Kiebitzpaare nachgegangen. Ein Kiebitzpaar wurde auch im Jahr 2004 im Bereich der östlichen Flurstückshälfte von Flurstück 37/5 nachgewiesen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht kann - obwohl die Daten nur noch bedingt aktuell sind - auf die Gesamtbetrachtung von 1999 zurückgegriffen werden, da der landschaftspflegerische Fachbeitrag die Daten unter „besonderem Schutzbedarf“ erfasst und in die Kompensation einfließen lässt. Ebenso wie die gesamte avifaunistische Situation wird auch der Kiebitzbestand in der Kompensation berücksichtigt.

11.3 Verkehrliche Erschließung

11.3.1 Kfz- / Lieferverkehr

Die verkehrliche Erschließung der Flächen innerhalb des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Erschließungsnetz, insbesondere über die Syker Straße und die Straße An der Riede.

Für die Erschließung der Betriebsflächen des Unternehmens Tönnjes können wie bisher die beiden vorhandenen Zufahrten von der Straße An der Riede genutzt werden, wobei - unter Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange - im Süden der gewerblichen Bauflächen auch eine weitere Ein- und Ausfahrt errichtet werden könnte, z. B. gegenüber der Einmündung des Stickgraser Dammes.

Eine ebenfalls vorhandene Zufahrt von der Syker Straße, die in Form einer alten Birkenallee zur Schilderfabrik führt, dient lediglich Pkw bzw. Lieferwagen und soll ihren untergeordneten Charakter behalten.

11.3.2 ÖPNV

Das überplante Gebiet wird durch die Haltestellen Kieler Weg und An der Riede angeschlossen. Dort verbindet die Linie 204 (Delbus) den Stadtteil Delmenhorst-Annenriede mit dem Innenstadtbereich Delmenhorst bzw. Bremen-Huchting im 30-Minuten-Takt.

11.3.3 Schulwege

Die Straße An der Riede ist Bestandteil des qualifizierten Schulwegenetzes. Um bei Bedarf einen Gehweg anlegen zu können, wird ein mindestens 8,50 m breiter Anteil des Straßenflurstücks im Bereich der Straße An der Riede als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

11.4 Versorgung

Da sich der Geltungsbereich innerhalb des baulichen Zusammenhangs befindet, ist sichergestellt, dass sämtliche Versorgungsleitungen vorhanden sind.

11.5 Entsorgung

11.5.1 Niederschlagswasser

Die zusätzlichen Bauflächen entlang der Syker Straße und der Straße An der Riede haben keinen Anschluss an das vorhandene Kanalnetz im Straßenraum.

Aufgrund von Gutachten zu den Bebauungsplänen Nr. 155 und 280 ist bekannt, dass die dort vorhandenen Böden eine sehr geringe Versickerungsfähigkeit aufweisen. Der Grundwasserstand liegt bei 50 - 60 cm unter der Geländeoberkante. Diese Erkenntnisse können auf das Planungsgebiet übertragen werden.

Im Zuge der Fortschreibung der Generalentwässerungsplanung der Stadtwerke Delmenhorst wurde im Juli 2005 vom Büro Thalen Consult, Neuenburg, eine Variantenuntersuchung bezogen auf den Bebauungsplan Nr. 308 „Schilderfabrik Tönnjes“ durchgeführt. Es wurden drei alternative Standorte und die erforderlichen Volumina für eine Regenrückhaltung im Planungsgebiet betrachtet. Im Anschluss daran wurde in Abstimmung mit der Stadt Delmenhorst, den Stadtwerken Delmenhorst GmbH und den Flächeneigentümern ein Standort für ein Regenwasserrückhaltebecken an der Südseite des Flurstücks 37/5, östlich der Wohngebäude An der Riede Haus Nrn. 28 - 34 ausgewählt.

Zur Einbindung in die Niederschlagswasserkanalisation ist im Verlauf der Straße An der Riede zwischen der Syker Straße und der Einmündung Stickraser Damm

ein Niederschlagswasserkanal zu verlegen, der gleichzeitig der Oberflächenentwässerung des Planungsgebietes dient.

11.5.2 Schmutzwasser

Wie auch für die umgebende Bebauung ist sichergestellt, dass das Schmutzwasser im bestehenden Kanalnetz aufgenommen und abgeleitet werden kann.

11.5.3 Abfallentsorgung

Aus Sicht der Abfallwirtschaft ist es erforderlich, im Bebauungsplan eine Fläche für die Abfallentsorgung (Wertstoffcontainer-Stellplatz) aufzunehmen, um allen Anwohnern diese Entsorgungsmöglichkeit einzuräumen und unnötige Fahrwege von einem Wohngebiet ins andere zu vermeiden. Die benötigte Fläche wird nördlich des Einmündungsbereichs der Stickgraser Dammes in die Straße An der Riede angeordnet, damit es zu keinen Verkehrsverstößen gegen die Beschilderung der Straße An der Riede (Anlieger frei) kommt.

11.6 Soziale Infrastruktur

Durch die Betriebserweiterung der Fa. Tönnjes und die wenigen hinzukommenden Baufelder innerhalb der allgemeinen Wohn- und Mischgebiete sind keine maßgeblichen Anforderungen an soziale Infrastruktureinrichtungen zu erwarten.

11.7 Schallemissionen / Schallimmissionen

11.7.1 Rahmenbedingungen und Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens

Auf der Grundlage der naturschutzfachlichen Bewertung wurde vom mit der Bauleitplanung beauftragten Ingenieurbüro Thalen Consult GmbH, Oldenburg / Neuenburg, ein vorläufiges Nutzungskonzept angefertigt, das die Grundlage für die schalltechnischen Berechnungen vom 08.12.2003, 12.01.2004, 18.06.2004, 19.06.2008 sowie der Zusammenfassung vom 04.07.2008 durch das Büro Bonk - Maire - Hoppmann, Garbsen darstellte. Dabei wurde das Ziel verfolgt, dem Schallgutachter frühzeitig die Flächen mitzuteilen, die für eine gewerbliche Nutzung nicht in Frage kommen, damit das in Anbetracht der umgebenden Wohnnutzung zur Verfügung stehende Emissionskontingent präzise auf die künftigen Bauflächen aufgeteilt werden kann. Dabei wurde im Süden des Plangebietes ein Abstand von mindestens 25 m zu den drei Wohnhäusern (Flurstücke 37/2; 37/6

und 35) östlich der Straße An der Riede bzw. von 20 m zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 280 vorgegeben.

Im Osten, entlang des Gewässers Annenriede, wird ein 60-70 m breiter Streifen mit teilweise vorhandenen Biotopen nach § 28 b NNatG von Bebauung und gewerblichen Nutzungen freigehalten. Gleiches gilt für den Übergang zwischen der Schilderfabrik und der Siedlung an der Barrienstraße, wo die vorhandene Obstwiese als private Grünfläche gesichert werden soll.

11.7.2 Gewerbliche Lärmemissionen

Das Lärmgutachten bewertet zunächst die vorhandene Vorbelastung, die an den relevanten Immissionspunkten in der Umgebung des Betriebsgeländes der Fa. Tönnjes auftritt. Als Eingangsdaten werden dabei die Angaben der Fa. Tönnjes über Betriebszeiten, Liefer-, Mitarbeiter- und Staplerverkehre sowie stationäre Betriebsgeräusche herangezogen. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Vorbelastung durch Gewerbelärm an allen betrachteten Immissionspunkten um mindestens 5 dB (A) unter den maßgeblichen Orientierungswerten der DIN 18005 liegen (vgl. S. 5 d. Gutachtens vom 08.12.2003).

Das Gutachten entwickelt in der Folge einen Vorschlag zur Gliederung der künftigen gewerblichen Bauflächen hinsichtlich der dort zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel (FSP). Dabei werden insgesamt vier Teilflächen gebildet, für die FSP zwischen 55 bzw. 63 dB(A) tagsüber und 40 bzw. 48 dB(A) nachts empfohlen werden.

Durch diese Gliederung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für gewerblichen Lärm, die mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm übereinstimmen, an allen Immissionspunkten eingehalten. Ausnahmen sind lediglich am Immissionspunkt 3 (Überschreitung der Orientierungswerte im 1. OG tags und nachts um jeweils 0,2 dB (A)), am Immissionspunkt 7a (Überschreitung der Orientierungswerte im 1. OG tags und nachts um jeweils 0,8 dB(A)), am Immissionspunkt 7b (Überschreitung der Orientierungswerte im 1. OG tags und nachts um jeweils 0,4 dB(A)) bzw. am Immissionspunkt 12 b (Überschreitung der Orientierungswerte im 1. OG tags und nachts um jeweils 1,0 dB (A)) zu verzeichnen (vgl. S. 4 d. Gutachtens vom 12.01.2004 bzw. S. 4 des Gutachtens vom 18.06.2004). Diese geringfügigen Überschreitungen in der Größenordnung = 1 dB (A) sind messtechnisch nicht nachzuweisen (vgl. S. 2 d. Gutachtens vom 12.01.2004) und liegen unterhalb der Schwelle dessen, was das menschliche

Gehör wahrnehmen kann. Die Lage der genannten Immissionspunkte ist im zeichnerischen Teil des Nutzungskonzeptes dargestellt.

Die schalltechnischen Berechnungen des Gutachters gelangen weiterhin zu dem Ergebnis, dass bei der im Gutachten vorgeschlagenen Gliederung des Betriebsgeländes die heute vorhandene Nutzung im Plangebiet unter Einhaltung der jeweiligen FSP ohne Einschränkungen weiter geführt werden kann (vgl. S. 6 d. Gutachtens vom 08.12.2003). Moderne, dem Stand der Technik entsprechende, Kühl- und Lüftungsanlagen können im Rahmen der vorgeschlagenen FSP betrieben werden (vgl. S. 15 d. Gutachtens vom 08.12.2003).

Da nach Angaben der Fa. Tönnjes die südliche Erweiterungsfläche für den Gewerbebetrieb in vergleichbarer Art und Weise wie die bisherigen Betriebsflächen genutzt werden sollen (vgl. S. 7 d. Gutachtens vom 08.12.2003) ist davon auszugehen, dass das Unternehmen die geplante Erweiterung der Produktion mit der gewählten Gliederung der Fläche realisieren kann, zumal der größte Teil der Erweiterungsfläche mit dem maximalen FSP von tagsüber 63 dB(A) und nachts 48 dB(A) belegt ist.

Auch eine Entwicklung der bislang unbebauten Freiflächen an der Syker Straße als Mischgebiet (vgl. dazu auch Kapitel 7) ist unter dem Gesichtspunkt der Verträglichkeit zur südlich angrenzenden gewerblichen Nutzung als unproblematisch eingestuft worden (vgl. S. 4 und 5 des Gutachtens vom 18.06.2004).

Bezüglich der Fahrgeräusche durch Lkw- und Mitarbeiterverkehre sowie betriebsinterne Logistik ist festzuhalten, dass die hierdurch verursachten Emissionen im heute vorhandenen Maß durch die vom Gutachter vorgeschlagenen FSP abgedeckt werden. Dies gilt allerdings nicht mehr im Falle einer deutlichen Zunahme der Fahrgeräusche insbesondere in den Nachtstunden, die allerdings vom Unternehmen auch bei einer Erweiterung nicht vorgesehen ist (vgl. S. 16 d. Gutachtens vom 08.12.2003).

Auch hinsichtlich der Fahrgeräusche im Bereich der vorhandenen Lkw-Zufahrt bzw. auf der öffentlichen Straße An der Riede ist durch die Betriebserweiterung mit keiner relevanten Veränderung der bestehenden Situation zu rechnen. Gegenüber dem derzeit vom Gewerbebetrieb verursachten Ziel- und Quellverkehr ist nach Angaben der Betriebsleitung durch die geplante Erweiterung eine Zunahme von ca. 30 % zu erwarten. Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass unter dieser Voraussetzung eine Erhöhung des Mittelungspegels um 3 dB (A) oder mehr (Kriterium der wesentlichen Änderung gemäß TA

Lärm) auf dem vom entstehenden Ziel- und Quellverkehr betroffenen Straßenabschnitt der Straße An der Riede sicher ausgeschlossen werden kann (vgl. S. 17 d. Gutachtens vom 08.12.2003).

Dementsprechend kann rückgeschlossen werden, dass auch eine weitere Zufahrt zum Betriebsgelände im Rahmen der Bauleitplanung nicht ausgeschlossen werden muss. Im Rahmen der Einzelfallgenehmigung können sich jedoch Nutzungseinschränkungen in der Nachtzeit für die zweite Parkplatzzufahrt durch strengere Beurteilungsmaßstäbe nach TA Lärm ergeben (vgl. S. 5 d. Gutachtens vom 12.01.2004). Einer Erweiterung der Stellplatzanlage steht bei Einhaltung der jeweiligen FSP allerdings nichts im Wege.

Da die oben beschriebenen Arten der baulichen Nutzung einschließlich der Gliederungen und der flächenbezogenen Schallleistungspegel ohne Veränderung vom vorläufigen Nutzungskonzept in den Bebauungsplanentwurf übernommen wurden, gelten die dazu getroffenen gutachterlichen Aussagen hinsichtlich gewerblicher Lärmimmissionen fort.

11.7.3 Verkehrslärmimmissionen

Die Syker Straße sowie die Straße An der Riede weisen ihrer Verkehrsfunktion als Sammelstraßen entsprechende Verkehrsmengen auf. Unter Rückgriff auf die Ergebnisse des Verkehrsentwicklungsplans der Stadt Delmenhorst aus dem Jahr 2002, Netzfall 1 für das Prognosejahr 2015, wird für die Syker Straße eine Verkehrsbelastung von 16.500 Kfz/24h und die Straße An der Riede von 1.500 Kfz/24h angesetzt (vgl. S. 7 und 8 des Gutachtens vom 08.12.2003). Insbesondere an der Syker Straße sind dadurch deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm in allgemeinen Wohngebieten (tagsüber 55 dB (A) und nachts 45 dB (A)) zu verzeichnen, die im Straßenrandbereich bis zu 12 dB (A) erreichen können.

Betroffen davon sind vorhandene Wohngebäude bzw. mischgebietstypische Nutzungen wobei die sogenannten Sanierungsgrenzwerte gem. Verkehrslärmschutzrichtlinie (VLärmSchR 97) eingehalten bzw. unterschritten werden.

Im Bereich der Straße An der Riede sind an den Gebäudefassaden der dortigen Wohnhäuser nach Auswertung der Lärmkarten tagsüber im 1. OG Werte von 58 - 59 dB (A) zu verzeichnen. Nachts werden hier 48 - 49 dB (A) erreicht, womit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 um 3 - 4 dB(A) auftreten.

Es ist planerisches Ziel der Stadt Delmenhorst, die vorgefundene Situation in Hinsicht auf die Verkehrslärmimmissionen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 308 zu verbessern.

Die Berücksichtigung aktiver Schallschutzmaßnahmen entlang der Syker Straße bzw. der Straße An der Riede 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 die in den jeweils betroffenen Abschnitten relevanten Lärmpegelbereiche fest. Für die Flächen, die in den Nachtstunden einen Beurteilungspegel von $> 45 \text{ dB (A)}$ aufweisen, wird für Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern der Einbau von Fenstern mit schallgedämpften Lüftungsöffnungen vorgeschrieben.

Die Außenwohnbereiche werden nach gutachterlicher Aussage durch Eigenabschirmung der vorhandenen Baukörper ausreichend vor Lärmimmissionen geschützt (vgl. S. 18 d. Gutachtens vom 08.12.2003).

Im Schallgutachten wurde im Bereich des westlich der Straße An der Riede gelegenen Flurstücks 85/13 die Errichtung von Lärmschutzwänden oder Nebengebäuden mit einer maßgeblichen Höhe der Schirmkante von $H_w = 3,0 \text{ m}$ über Oberkante Straßengradiente bei Neubauten zum Schutz der Terrasse vor Straßenlärm berechnet (vgl. S. 5 d. Gutachtens vom 12.01.2004).

11.7.4 Immissionen Erschließungsverkehr Gewerbegebiet

In einem ergänzendem schalltechnischen Gutachten vom 19.06.2008 sind die Geräuschimmissionen durch die in Verbindung mit den im Geltungsbereich festgesetzten Gewerbegebieten entstehenden Ziel- und Quellverkehrs im Bereich der Straßen „An der Riede“ und der „Syker Straße“ ermittelt worden. Prognostiziert wird eine Zunahme der täglichen Verkehrsbelastung um 150 Fahrbewegungen durch Kfz insgesamt und 22 davon durch Lkw. Ohne die Planung ergeben sich somit 1.450 Kfz-Bewegungen und mit ihr insgesamt 1.600 auf dem geplanten Straßenabschnitt der Straße „An der Riede“. Die Lkw-Bewegungen erhöhen sich prognostisch von 26 auf 48 täglich. Die Orientierungswerte gem. DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete sind gem. Gutachten erreicht bzw. eingehalten. Hier sind die Immissionssorte (Beurteilungspunkte) 2 bis 5 und 12 a („Celler

Straße“ Nr. 2 u. „An der Riede“ Nr. 13, 25 u. 28) zu betrachten, an denen derzeit Mittelungspegel von 46,7 bis 53,8 dB (A) tags bzw. von 38,1 bis 45,2 dB (A) ermittelt wurden. Zu berücksichtigen in der Abwägung sind die Lärmereignisse, die mit der aus der Umsetzung des B-Planes prognostizierten Erhöhung insgesamt erreicht werden. Hier erfolgt eine generelle Erhöhung um 1,2 dB (A) entlang der Straße „An der Riede“ auf max. 55 dB (A) tags bzw. 46,4 dB (A) nachts. Die Überschreitung ist nicht als "wesentliche Änderung" (Erhöhung um 3 dB (A)) im Sinne der allg. anerkannten rechtlichen Beurteilung zu bewerten. Die erstmalige oder weitergehende Überschreitung der maßgeblichen Immissionsgrenzwerte gem. 16. BImSchV kann gänzlich ausgeschlossen werden kann. Somit ist nachgewiesen, dass die Lärmwerte sich nur unwesentlich erhöhen und die Orientierungswerte eingehalten bzw. sogar im Bereich der Straße „An der Riede“ t. w. sogar geringfügig unterschritten werden. Somit sind die Schutzansprüche der Nachbarschaft ausreichend berücksichtigt und werden dies auch zukünftig sein.

11.7.5 Altlasten

Solange die Fa. Tönnjes ihren Betrieb aufrecht erhält, ist auf ihrem Betriebsgelände per Definition keine Altlast vorhanden. Im Plangebiet sind aber zur Zeit weder gefahrenverdächtige bzw. kontaminierte Flächen bekannt noch sind Altablagerungen gemäß Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen erfasst.

12 Städtebauliche Zielsetzung

Die wesentlichen städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans Nr. 308 lassen sich aufgrund der obigen Ausführungen wie folgt zusammenfassen:

- Bestandssicherung der Schilderfabrik Tönnjes und bauplanungsrechtliche Ausweisung von gewerblichen Erweiterungsflächen unter Verhinderung des Entstehens von Immissionskonflikten.
- Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Erweiterungsflächen orientiert sich dabei am vorhandenen Bestand.
- Eröffnung von Bebauungsmöglichkeiten auf den Freiflächen an der Südseite der Syker Straße. Entwicklung des Bereiches als Mischgebiet.
- Bestandssicherung der vorhandenen Wohnbebauung, Sicherung der bestehenden Schutzansprüche gegenüber gewerblichen Lärmimmissionen.
- Geringfügige Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung im Bereich westlich der Straße An der Riede auf dafür geeigneten Flächen.
- Erhalt und Sicherung der bedeutenden Biotopstrukturen der Wertstufe 5 (§ 28 b - Flächen bzw. geschützte Einzelbäume), der Obstwiese sowie sonstiger wertvoller Biotopstrukturen, sofern in der Abwägung nicht gewichtige Belange entgegenstehen.
- Entwicklung eines Grünpuffers zwischen gewerblicher Nutzung und dem Gewässer Annenriede zur Sicherung der vorhandenen Biotope und zur Biotopvernetzung mit südlich angrenzenden Flächen.
- Erhalt und Sicherung sonstiger bedeutender Einzelbaumbestände.

13 Umsetzung und Sicherung der Konzeption

13.1 Art der baulichen Nutzung

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf, der auf den geschilderten städtebaulichen Zielsetzungen aufbaut, beinhaltet die vom Unternehmen Tönnjes benötigten gewerblichen Erweiterungsflächen auf den Flurstücken 38/3 und 37/5. Dabei wird zu den Wohnhäusern An der Riede Nr. 28 - 34 ein Abstand von ca. 25 m eingehalten. Zum allgemeinen Wohngebiet im Geltungsbereich des BP Nr. 280 südlich der gewerblichen Erweiterungsflächen wird ein Abstand von 33 m eingehalten. Zum Schutz der im Umfeld des Gewässers Annenriede vorhandenen Flutrasenbestände und zur Vernetzung dieser Biotope mit den südlich des Plan-

gebietes vorhandenen Grünflächen wird zwischen den neuen Gewerbeflächen und der Annenriede ein Abstand von 60 m vorgesehen. Somit weist die gewerbliche Entwicklungsfläche im Süden des vorhandenen Betriebes Tönnjes eine Größe von ca. 27.352 qm auf. Der im westlichen Planungsgebiet, östlich der Straße An der Riede befindliche Pionierwald, der im Fachbeitrag Eingriffsregelung mit einer hohen Bedeutung (Biotopwertstufe 4) bewertet wird, soll dabei zugunsten der gewerblichen Entwicklungsflächen überplant werden. Ein Erhalt wäre nur denkbar, wenn die künftige Gewerbefläche in Richtung Osten verschoben würde, wobei hier die angesprochenen Flutrasenbestände (Biotope im Sinne des § 28 b NNatG) beeinträchtigt würden. Vor dem Hintergrund der erforderlichen gewerblichen Entwicklung zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie dem Erhalt der gesetzlich geschützten Flutrasenbestände ist eine Sicherung des Pionierwaldes von geringerem Gewicht.

Entlang der Syker Straße werden die bislang unbebauten Bereiche (Rasenfläche und Kiefernjungkultur) als Mischgebiete entwickelt. Dadurch kann der Straßenraum der Syker Straße räumlich gefasst werden.

Die vorhandene Wohnbebauung westlich der Straße An der Riede wird in ihrem Bestand planungsrechtlich als allgemeines Wohngebiet gesichert und teilweise ergänzt. Die Ergänzung betrifft die Flurstücke 87; 114 und 115. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich dabei an der umliegenden Bebauung. Der auf den Flurstücken 85/4 und 86 vorhandene Pionierwald Biotopwertstufe 4 = hohe Bedeutung), der zudem in Verbindung mit dem westlich angrenzenden Wald auf dem Flurstück 90/3 steht, wird erhalten. Die Gebäudezeile im Eckbereich der Straße An der Riede und der Syker Straße wird als Mischgebiet entwickelt, um den städtebaulichen Kontext der Mischgebiete entlang der Syker Straße nicht zu unterbrechen, der auch im wirksamen FNP der Stadt Delmenhorst dokumentiert ist und durch die Entwicklung der östlich angrenzenden Freiflächen als Mischgebiet zusätzlich gestärkt wird.

Im Osten der vorhandenen bzw. für eine Erweiterung in Aussicht genommenen Gewerbeflächen wird eine durchgängige Grünverbindung zwischen der südlichen Wohnbebauung im Bereich der Barrienstraße und der südlichen Grenze des Geltungsbereiches vorgesehen. Diese im Bebauungsplan als private Grünfläche festzusetzende Fläche soll erstens einen notwendigen Puffer zwischen der Gewerbenutzung und der östlich angrenzenden Wohnnutzung sicherstellen. Zweitens werden innerhalb dieser Fläche liegende gesetzlich geschützte Biotope (Flutrasenbestände gem. § 28 b NNatG) miteinander verbunden und gegenüber

den umliegenden Wohn- und Gewerbenutzungen abgeschirmt. Drittens kann entlang des Gewässers Annenriede eine Grünvernetzung mit den weiter südlich befindlichen Biotopen geschaffen werden.

Das im Nordosten des Gewerbebetriebes Tönnjes gelegene Wohngebiet wird entsprechend der vorhandenen Nutzung als allgemeines Wohngebiet überplant. Der nördliche Abschnitt entlang der Syker Straße wird aufgrund der dortigen Nutzung (u. a. Kfz-Reparaturwerkstatt) als Mischgebiet festgesetzt. In Verbindung mit einer Bebauung auf der Fläche östlich der Einmündung der Straße An der Riede in die Syker Straße soll damit der Straßenraum der Syker Straße räumlich gefasst werden.

13.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 - WA 6

Die Wohngebiete werden als allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Um dort ungewollte Störpotenziale auszuschließen, werden gem. Textlicher Festsetzung Nr. 1 die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sinne des § 1 Abs. 6 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen.

13.1.2 Mischgebiete MI 1 - MI 3

Entlang der Syker Straße werden zur Stärkung der Versorgungsfunktion innerhalb des Stadtteils, aber auch im Sinne einer arbeitsmarktpolitischen Zielsetzung und um der stadträumlichen sowie der verkehrlichen Situation Rechnung zu tragen, Mischgebiete gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Für die drei Mischgebiete MI 1 - MI 3 sind gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 2.1 die unter § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sowie die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Hierdurch sollen einerseits ungewollte Störpotenziale, wie z. B. Verkehrsbelastung (Tankstelle, Vergnügungsstätte), aus dem Gebiet ferngehalten werden und andererseits der Ansiedelung von flächenintensiven Nutzungen (Gartenbaubetriebe) begegnet werden.

Im Mischgebiet MI 2 wird darüber hinaus mittels Textlicher Festsetzung Nr. 2.2 für die Erdgeschosszone die Wohnnutzung ausgeschlossen. Diese zusätzliche Festsetzung berücksichtigt die vorhandene Schallbelastung im Einmündungsbereich der Straße An der Riede in die Syker Straße sowie im Verlauf der Syker

Straße. Gleichzeitig soll gewährleistet werden, dass dort auch tatsächlich ein Mischgebiets-Charakter mit Läden und Dienstleistungsangeboten entsteht.

Durch die Textliche Festsetzung Nr. 2.3 wird geregelt, dass innerhalb der Mischgebiete MI 1 - MI 3 Einzelhandelsbetriebe lediglich bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 100 qm zulässig sind. Grund für diese Festsetzung ist die Erfahrung der Stadt Delmenhorst, dass auch kleinere Ladeneinheiten mit 300 bis 400 qm Verkaufsfläche dazu geeignet sind, mit innenstadtrelevanten Sortimenten den Einzelhandelsstandort Innenstadt zu gefährden.

13.1.3 Gewerbegebiete GEE 1 - GEE 4

Im Bereich des vorhandenen Betriebes der Fa. Tönnjes sowie auf den Erweiterungsflächen werden Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der Schutzansprüche der umgebenden allgemeinen Wohngebiete und der Mischgebiete im Verlauf der Syker Straße wird die Einschränkung der gewerblichen Nutzungen durch die Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln (FSP) erforderlich. Dementsprechend werden gem. Textlicher Festsetzung Nr. 3.1 Tag- und Nachtwerte für die eingeschränkten Gewerbegebiete GE_E 1 - GE_E 4 festgesetzt.

Um in den gewerblichen Bereichen eine nicht durch Handel geprägte Nutzungsstruktur entstehen zu lassen, werden gem. Textlicher Festsetzung Nr. 3.2 in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE_E 1 bis GE_E 4 Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen.

Darüber hinaus werden innerhalb der Gewerbegebiete GE_E 1 - GE_E 4 gem. Textlicher Festsetzung Nr. 3.3 Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

13.2 Maß der baulichen Nutzung

13.2.1 Nutzungsmaße in den allgemeinen Wohngebieten

Durch eine differenzierte Festsetzung der Nutzungsmaße innerhalb der allgemeinen Wohngebiete, wie z. B. eine quartierweise Festschreibung der zulässigen Grundflächenzahl oder aber der Anzahl der Vollgeschosse soll die Entstehung eines eng am Bestand orientierten verträglichen Ortsbildes gewährleistet und unbeabsichtigte Spannungen in den jeweiligen Wohngebieten vermieden werden.

Die Grundflächenzahl wird in den allgemeinen Wohngebieten im Hinblick auf die vorhandene aufgelockerte Einfamilienhausstruktur mit 0,25 für das WA 1, mit 0,3

für die WA 2 und WA 3 sowie im WA 4 mit 0,35 festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten WA 5 und WA 6 wird ebenfalls mit Blick auf die vorhandenen Bebauung eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Auch die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich eng an dem Vorhandenen: In den WA 1 bis WA 4 ist lediglich ein Vollgeschoss i. S. d. Nds. BauO zulässig, in den WA 5 und WA 6 sind hingegen bei Neubebauung zwei Vollgeschosse genehmigungsfähig.

Auf die Festsetzung von Geschossflächenzahlen wird innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 verzichtet. In den allgemeinen Wohngebieten WA 5 und WA 6 wird jedoch durch die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) das Nutzungsmaß enger umrissen, um die zulässigen Gebäudevolumina an die umgebenden Wohngebäude anzupassen: Für das allgemeine Wohngebiet WA 5 wurde eine GFZ von höchstens 0,8 festgesetzt, die zulässige GFZ liegt im allgemeinen Wohngebiet WA 6 hingegen lediglich bei 0,6.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 4 und WA 6 sind gem. Textlicher Festsetzung Nr. 4 in Einzelhäusern je Baugrundstück max. 2 Wohnungen, in Doppelhäusern (bestehend aus zwei Wohngebäuden) und in Hausgruppen (bestehend aus mehr als zwei Wohngebäuden) je Baugrundstück max. 1 Wohnung zulässig. Auch diese Festsetzung berücksichtigt die Ausnutzung der bereits bebauten Wohngrundstücke und soll unbeabsichtigte Spannungen in den jeweiligen Wohngebieten vermeiden.

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 6 wird durch die Textliche Festsetzung Nr. 6 die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze im Sinne des § 19 Abs. 4 Nrn. 1 - 3 BauN-VO auf max. 40 % begrenzt.

13.2.2 Nutzungsmaße in den Mischgebieten

Für die drei Mischgebiete MI 1 - MI 3 werden bezüglich der Nutzungsmaße nur geringe Unterschiede gemacht. So sind in allen drei Gebieten eine Grundflächenzahl von 0,6 und maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Lediglich die Geschossflächenzahl differiert zwischen den einzelnen Mischgebieten: Während im Mischgebiet MI 1 die bestandsorientierte Festsetzung einer maximalen Geschossflächenzahl von 0,8 Geltung hat, kann in den Mischgebieten MI 2 und MI 3 mit einer festgesetzten Geschossflächenzahl von 1,2 eine etwas höhere Ausnutzung der Grundstücke zugelassen werden.

Die Höhe der Gebäude wird in allen drei Mischgebieten auf max. 11,0 m festgesetzt; eine solche Höhenfestsetzung findet sich auch in allen Gewerbegebiets-einheiten. Dabei orientiert sich die festgesetzte Höhe an der zuletzt errichteten Gewerbehalle und stellt sicher, dass dieses Maß durch zukünftige Bebauung nicht überschritten wird. Gem. Textlicher Festsetzung Nr. 6 gilt als Gebäudehöhe (GH) das Maß zwischen der Bezugsebene und dem höchsten Gebäudepunkt. Bezugsebene für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (Oberkante Gehweg; sollte dieser nicht vorhanden sein gilt die Oberkante Fahrbahndecke). Sollte die Erschließungs-straße ein Gefälle aufweisen, ist ein Durchschnittsmaß des Straßenabschnittes zu bilden, an den das betreffende Baugrundstück grenzt. Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße grenzen, gilt die Zufahrt im Sinne des § 5 Abs. 2 NBauO als Erschließungsstraße im Sinne dieser Festsetzung. Der höchste Gebäudepunkt ist zu messen bei Flachdächern an der Traufkante und bei geneigten Dächern am höchsten Firstpunkt.

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch technisch erforderliche Dachaufbau-ten und Anlagen wie Lüftungsschächte, Schornsteine und Betriebsaggregate im Einzelfall überschritten werden.

13.2.3 Nutzungsmaße in den Gewerbegebieten

Für die Gewerbegebiete GE_E 1 - GE_E 4 werden einheitlich maximal drei Vollge-schosse festgesetzt. Bezüglich der Grundflächenzahl findet jedoch eine Diffe-renzierung der Gewerbegebiete statt. Im Gewerbegebiet GE_E 1 beträgt die Grundflächenzahl 0,4, um den Charakter im Umfeld der „Betriebsleitervilla“ er-halten zu können; in den übrigen Gewerbegebieten beträgt die Grundflächenzahl 0,8 um eine adäquate gewerbliche Ausnutzbarkeit der Flächen gewährleisten zu können.

Wie erwähnt, orientiert sich die festgesetzte Maximalhöhe zulässiger Gebäude an der Höhe der zuletzt errichteten Gewerbehalle. Diese soll als Maßstab für zukünftige Bebauung herangezogen werden. Durch die Textliche Festsetzung Nr. 6 wird eine Handreichung zur genauen Bemessung der Gebäudehöhe formuliert: Als Gebäudehöhe (GH) gilt das Maß zwischen der Bezugsebene und dem höchsten Gebäudepunkt. Bezugsebene für die Festsetzung der Höhe bau-licher Anlagen ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (Ober-kante Gehweg; sollte dieser nicht vorhanden sein gilt die Oberkante Fahrbahn-decke). Sollte die Erschließungsstraße ein Gefälle aufweisen, ist ein Durch-

schnittsmaß des Straßenabschnittes zu bilden, an den das betreffende Baugrundstück grenzt. Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße grenzen, gilt die Zufahrt im Sinne des § 5 Abs. 2 NBauO als Erschließungsstraße im Sinne dieser Festsetzung. Der höchste Gebäudepunkt ist zu messen bei Flachdächern an der Traufkante und bei geneigten Dächern am höchsten Firstpunkt.

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch technisch erforderliche Dachaufbauten und Anlagen wie Lüftungsschächte, Schornsteine und Betriebsaggregate im Einzelfall überschritten werden.

13.3 Garagen und Nebenanlagen

Gem. Textlicher Festsetzung Nr. 7 sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Garagen und Carports nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO soweit es sich um Gebäude handelt, zwischen der Straßengrenzungsline und der straßenseitigen Baugrenze unzulässig. Diese Festsetzung soll den Straßenseitenraum dauerhaft von Bebauung freihalten.

13.4 Bauweise

13.4.1 Bauweise in den allgemeinen Wohngebieten

In den allgemeinen Wohngebieten werden abweichende Bauweisen in zwei unterschiedlichen Ausprägungen festgesetzt. Gem. Textlicher Festsetzung Nr. 8.1 sind im allgemeinen Wohngebiet WA 5 in der abweichenden Bauweise (a 1) Gebäudelängen und -breiten bis maximal 35 m zulässig. In den übrigen allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 4 und WA 6 sind gem. Textlicher Festsetzung Nr. 8.2 in der abweichenden Bauweise (a 2) Gebäudelängen und -breiten bis maximal 20 m zulässig. Diese Festsetzungen sind bestandsorientiert und sollen helfen, bodenrechtliche Spannungen in der Umgebung zu vermeiden.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 4 sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet WA 6 ist darüber hinaus die Zulässigkeit auf Einzel- und Doppelhäuser erweitert. Im allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Durch die Festsetzung der Bauweise möchte der Plangeber in den allgemeinen Wohngebieten eine aufgelockerte Einfamilienhausstruktur sicherstellen, die eng am Gebäudebestand orientiert ist.

13.4.2 Bauweise in den Mischgebieten

Im Mischgebiet MI 3 sind gem. Textlicher Festsetzung Nr. 8.3 in der abweichenden Bauweise (a 3) Gebäudelängen und -breiten bis maximal 30 m zulässig. Für das Mischgebiet MI 2 wurden durch die Textliche Festsetzung Nr. 8.4 in der abweichenden Bauweise (a 4) maximale Gebäudelängen und -breiten bis 60 m festgesetzt. Im Mischgebiet MI 1 sind lediglich Gebäude in der offenen Bauweise (Gebäudelänge kleiner 50 m) zulässig. Zusätzlich wird für das Mischgebiet MI 1 eine Bebauung in Hausgruppen vorgeschrieben. Aufgrund der Tatsache, dass im Verlauf der Syker Straße ein geschlossenerer Raumeindruck entstehen soll, wird in den Mischgebieten auf höhere Werte für die zulässigen Gebäudelängen zurückgegriffen.

13.4.3 Bauweise in den Gewerbegebieten

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE_E 1 - GE_E 4 sind gem. Textlicher Festsetzung Nr. 8.5 in der abweichenden Bauweise (a 5) Gebäudelängen und -breiten mit mehr als 50 m zulässig. Hierdurch soll ein ausreichender Spielraum zur Organisation der betrieblichen Abläufe innerhalb des Gewerbegebietes eingeräumt werden.

13.5 Mindestmaße für die Größe von Baugrundstücken

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 soll eine Einzelhausbebauung auf mindestens 500 qm großen Grundstücken entstehen, um städtebauliche Spannungen innerhalb der umgebenden Wohnbebauung zu vermeiden.

13.6 Überbaubare Grundstücksfläche

Für alle Baugebiete werden überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Generell ist hierzu auszuführen, dass alle Baugrenzen mindestens 3,0 m zu den Kronentraufbereichen der in der Örtlichkeit vorhandenen und zu erhaltenen Großbäume einhalten, es sei denn, die Baugrenzen zeichnen bereits vorhandenen Gebäudebestand nach. Ferner soll durch die Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen, mindestens 3,0 m in der Barrienstraße und im westlichen Einmündungsbereich der Straße An der Riede in die Syker Straße, zu allen übrigen Verkehrsflächen mindestens 5,0 m, Vorgartenbereiche als halböffentliche Räume herausgebildet werden.

13.7 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist in der Örtlichkeit bereits vorhanden. Im Verlauf der Straße An der Riede wurde der überwiegende Teil des Straßenflurstücks als öffentliche Straßenfläche festgesetzt. Im Bereich des vorhandenen und erhaltenswerten Baumbestandes wurde zu dessen Schutz ein Streifen öffentlicher Grünfläche definiert, so dass sich der mögliche Straßenquerschnitt an seiner schmalsten Stelle auf ca. 8,50 m reduziert. Es besteht auf diese Weise die Möglichkeit, im Rahmen eines späteren Ausbaus der Straße An der Riede Nebenanlagen (z. B. einen Gehweg) anzulegen.

13.8 Berücksichtigung von Natur und Landschaft

13.8.1 Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Kapitel 11.1 werden die im Bebauungsplan enthaltenen Grünstrukturen im Zusammenhang mit der Art der Baulichen Nutzung in ihrem jeweiligen Umfeld ausführlich erläutert. Obwohl das Ziel verfolgt wurde, die bedeutenden Biotopstrukturen zu erhalten, war der im westlichen Planungsgebiet, östlich der Straße An der Riede gelegene Pionierwald der Wertstufe 4 in der Abwägung den Belangen der gewerblichen Nutzungen einerseits und dem Schutzanspruch der Flutrasenbestände der Wertstufe 5 im Verlauf der Annenriede andererseits unterlegen.

Die pufferartig zwischen den gewerblichen Flächen und der südlichen Wohnbebauung im Bereich der Barrienstraße gelegenen Grünstrukturen werden als private Grünflächen festgesetzt. Sie sind Bestandteil einer Grünverbindung die sich parallel zur Annenriede bis zur südlichen Grenze des Plangebietes und darüber hinaus fortsetzt.

Gemäß der Textlichen Festsetzung Nr. 9.1 ist innerhalb der markierten Fläche die vorhandene Obstbaumwiese zu erhalten. Es sind alle Maßnahmen untersagt, die den Bestand der Obstbaumwiese beeinträchtigen können. Dazu gehören u. a. alle Aufschüttungen und Abgrabungen, alle unter- und oberirdischen Baumaßnahmen (wie Versiegelung etc.).

~~Dem Erhalt und der Sicherung bedeutender Biotopstrukturen – hier Pionierwald der Biotopwertstufe 4 – dient die Festsetzung auf den Flurstücken 85/4 und 86 westlich der Straße An der Riede als private Grünflächen. Diese Flächen stehen in Verbindung mit dem westlich angrenzenden Wald auf dem Flurstück 90/3. Der vorhandene Gehölzbestand ist gemäß der Textlichen Festsetzung Nr. 9.2 zu~~

~~erhalten. Die naturnahe sukzessive Eigenentwicklung ist dabei dauerhaft sicherzustellen. Jegliche Veränderung des bestehenden Bodenreliefs sowie des vorhandenen Wasserregimes ist unzulässig. Auf der Fläche anfallendes Todholz ist dort zu belassen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Dünger ist grundsätzlich ebenso untersagt wie das Anpflanzen von Gehölzen. (Herausnahme gem. Beschluss des Rates der Stadt Delmenhorst vom 23.03.2009)~~

Zum Schutz der im Umfeld des Gewässers Annenriede vorhandenen Flutrasenbestände und zur Vernetzung dieser Biotope mit den südlich des Plangebietes vorhandenen Grünflächen wird zwischen den neuen Gewerbeflächen und der Annenriede ein Abstand von 60 m vorgesehen. Durch die Textliche Festsetzung Nr. 9.3 wird für die markierten Flächen festgesetzt, dass sie als extensive Wiese bzw. Weide zu bewirtschaften sind. Grünlandumbruch bzw. Neueinsaat der Grasnarbe ist dort ebenso unzulässig wie das Anpflanzen von Gehölzen. Eine Verbuschung der Flächen ist langfristig durch entsprechende Maßnahmen (Entkusselung, einmalige Mahd pro Jahr) zu verhindern. Das vorhandene Bodenrelief ist zu erhalten (kein Verfüllen von Grüppen, Gräben, Senken oder ganzen Flurstücken). Entwässerungsmaßnahmen wie z. B. Dränung (außer genehmigungsfreie Unterhaltung der Gräben) sind nicht zulässig. Das Walzen, Schleppen, Mähen, Düngen oder sonstiges Befahren in der Zeit vom 15. März bis zum 1. Juli eines Jahres ist nicht zulässig. Eine Mahd ist grundsätzlich von innen nach außen oder von einer Seite aus beginnend durchzuführen. Bis zum 1. Juli ist eine Beweidung lediglich mit 2 Tieren (Kühe/Pferde) pro ha zulässig, danach sind max. 4 Tiere/ha zulässig. Beweidung mit anderen Tieren ist nur nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Innerhalb der Abstands- und Pufferflächen zwischen den neu entstehenden Gewerbegebieten und der vorhandenen Wohnbebauung östlich der Straße An der Riede ist gemäß der Textlichen Festsetzung Nr. 9.4 die naturnahe sukzessive Eigenentwicklung dauerhaft zu gewährleisten. Pflegemaßnahmen und/oder Gehölzschnitte sind lediglich im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht und der unmittelbaren Gefahrenabwehr zulässig. Auf der Fläche anfallendes Todholz ist dort zu belassen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Dünger ist grundsätzlich untersagt; Ausnahmen sind in Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde möglich. Eine Initialpflanzung standortgerechter, einheimischer Laubgehölze ist zulässig.

13.8.2 Begrünung der Grundstücke

Südlich und östlich der neu entstehenden Gewerbeflächen soll ein 3,0 m breiter Geländestreifen am Rande der oben beschriebenen privaten Grünflächen bepflanzt werden. In den im Bereich der Textlichen Festsetzung Nr. 12.1 markierten Fläche ist eine vollflächige Bepflanzung aus einheimischen Strauch- und Laubgehölzen in einem Pflanzraster von 1,5 x 1,5 m vorzunehmen.

Im Geltungsbereich der Textlichen Festsetzung Nr. 12.2 (betroffen sind hiervon die allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 6) sind Grundstückszufahrten, Zufahrten und Stellplätze in wassergebundener Decke oder mit versickerungsoffenen Materialien herzustellen. Diese Festsetzung zielt darauf ab, den Versiegelungsanteil zu verringern und - trotz der sicherlich bodenbedingt geringen Versickerungsrate - einen größtmöglichen Anteil versickerungsoffener Flächen zu erhalten.

Innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 - GE 4 sowie innerhalb des Mischgebietes MI 2 gilt die Regelung der Textlichen Festsetzung Nr. 12.3, nach der Stellplatzanlagen wie folgt zu begrünen sind: Je angefangene 6 PKW-Stellplätze oder je angefangene 2 LKW-Stellplätze 1 großkroniger standortgerechter einheimischer Laubbaum in einem Pflanzbeet von mindestens 3,0 qm.

13.8.3 Baumschutz

Als städtebauliches Ziel wurde verfolgt, die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag als erhaltenswert eingestuften Einzelbäume zu sichern. Insbesondere werden im Bebauungsplan beim Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen die Belange des Baumschutzes durch entsprechende Abstände zwischen Kronenbereichen und Baugrenzen berücksichtigt. Die Festsetzungen zum Erhalt bedeutender Einzelbäume betreffen hier ausschließlich private Flächen, da Baumschutzbelange im öffentlichen Verkehrsraum durch die Stadt Delmenhorst gewahrt werden können. Für die im Plan festgesetzten zu erhaltenden Einzelbäume gilt gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 13.1, dass innerhalb des Wurzel- und Kronenbereiches alle Maßnahmen untersagt sind, 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.

Die Birkenallee, die die nördliche, untergeordnete Zufahrt zum Betrieb Tönnjes säumt, soll weniger aus naturschutzfachlicher, als aus Sicht der Sicherung eines attraktiven Ortsbildes erhalten werden. Dagegen herrscht der naturschutzfachli-

che Belang bei den Erhaltungsfestsetzungen auf dem 6,0 m breiten Geländestreifen im Verlauf des Graben nördlich des Wohngebäudes An der Riede, Flurstück 37/2, vor. Gleiches gilt für die Grünanlage nördlich der Verwaltungsgebäude der Fa. Tönnjes, Flurstück 42/8. Für diese zu erhaltenden Baumgruppen sind gemäß der Textlichen Festsetzung Nr. 13.2 innerhalb des Wurzel- und Kronenbereiches 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.

Die zwischen den Werksgebäuden der Fa. Tönnjes befindlichen Baumgruppen sind gemäß der Textlichen Festsetzung Nr. 13.3 dauerhaft zu erhalten.

Um den vorhandenen Baumbestand westlich der Straße An der Riede adäquat schützen zu können, wurde zwischen der Verkehrsfläche und den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ein Grünstreifen festgesetzt, der sich überwiegend in einen 4,0 m breiten Anteil öffentlicher Grünfläche und einen 6,0 m breiten Anteil privater Grünfläche aufteilt. Gem. der Textlichen Festsetzung Nr. 13.4 dürfen diese öffentlichen/privaten Grünflächen an der Straße An der Riede ausnahmsweise in einer Breite von 3,50 m je Grundstück überquert werden, um die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 zu erreichen.

13.9 Wasserflächen

Der festgesetzte Graben dient der Entwässerung der privaten Gewerbegebietsflächen. Für Veränderungen (Verfüllungen, Ausbau, Neubau) von Gräben sind wasserrechtliche Genehmigungen gemäß § 119 NWG erforderlich.

13.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb des Mischgebietes MI 3 liegt eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzte Fläche. Diese ist gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 10.1 zugunsten der Eigentümer und Nutzungsberechtigten der Flurstücke 43/99, 43/100, 43/101 und 43/102 zu belasten. Ferner ist auf der Fläche ein Fahrrecht für Rettungsfahrzeuge und ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu sichern.

Um die Zugänglichkeit und Nutzbarkeit des Regenwasserrückhaltebeckens zu sichern, wurde die Textliche Festsetzung Nr. 10.2 mit dem folgenden Wortlaut in die Planung aufgenommen: Die Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungs-

recht zugunsten der Stadt Delmenhorst sowie des für das Regenwasserrückhaltebecken zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmens zu belasten.

Öffentliche Versorgungsleitungen (Strom und Telekommunikation) verlaufen im Plangebiet überwiegend innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Ausnahmen bilden zwei Leitungen zwischen der Barrienstraße und der Straße An der Riede über die Grundstücke der Fa. Tönnjes. Diese Leitungstrassen sollen grundsätzlich von Überbauung freigehalten werden. Falls im Zuge von Baumaßnahmen Leitungstrassen betroffen sind, so müssen diese in Absprache mit der EWE neu verlegt werden. Die heutige Lage der Leitungen ist den Grundstückseigentümern bekannt. Auf Festsetzen von Leitungsrechten auf dem Betriebsgelände der Fa. Tönnjes wird in Absprache mit der EWE verzichtet.

13.11 Immissionsschutz

13.11.1 Flächenbezogene Schallleistungspegel

Sowohl die Flächen des vorhandenen Gewerbebetriebes als auch die Erweiterungsflächen werden durch flächenbezogene Schallleistungspegel (FSP) gegliedert. In Richtung Westen und Osten (zur vorhandenen Bebauung) wird entsprechend den Aussagen des Schallgutachtens ein FSP von tagsüber 58 und nachts 43 dB (A)/qm vorgesehen. Der innere „Kernbereich“ der gewerblichen Nutzung bzw. der Erweiterungsflächen wird mit einem FSP von tagsüber 63 und nachts 48 dB (A)/qm belegt. Die Fläche im Norden des Betriebes, die derzeit zum Zwecke des Betriebsleiterwohnens genutzt werden, erhält einen FSP, der dem von Mischgebieten entspricht (tagsüber 55 und nachts 40 dB (A)/qm).

Aufgrund der in Mischgebieten zulässigen geringen Störgrade von gewerblichen Nutzungen ist sichergestellt, dass eine planerische Verträglichkeit gegenüber der angrenzenden Wohnnutzung gegeben ist. Eine Beeinträchtigung der neuen Mischgebiete durch den vorhandenen Gewerbebetrieb und damit Auswirkungen auf das zulässige Emissionsverhalten des Betriebes sind laut schalltechnischem Gutachten ebenfalls nicht zu erwarten.

13.11.2 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Entlang der Straße An der Riede sowie der Syker Straße werden passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der im Lärmgutachten dargestellten Lärmpegelbereiche festgesetzt. Je nach Abstand zum Straßenraum und Intensität der

verkehrlichen Nutzung sind vom Gutachter Lärmpegelbereiche II - V ermittelt worden. Diese Lärmpegelbereiche werden im Bebauungsplan durch Signatur kenntlich gemacht.

Entsprechend der Textlichen Festsetzung Nr. 11 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 Fassaden sind daher wie folgt schalltechnisch zu dämmen (Tabelle 8 der DIN 4109):

Im **Lärmpegelbereich V** gelten an den Außenfassaden

für Wohnungen: erf. $R'_{w,res} = 45$
dB (A)

für Büroräume und Sozialräume: erf. $R'_{w,res} = 40$
dB (A)

Im **Lärmpegelbereich IV** gelten an den Außenfassaden

für Wohnungen: erf. $R'_{w,res} = 40$
dB (A)

für Büroräume und Sozialräume: erf. $R'_{w,res} = 35$
dB (A)

Im **Lärmpegelbereich III** gelten an den Außenfassaden:

für Wohnungen: erf. $R'_{w,res} = 35$
dB (A)

für Büroräume und Sozialräume: erf. $R'_{w,res} = 30$
dB (A)

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmwerte erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes DZ (berechnet z. B. gemäß VDI 2720) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschallleistungspegels zugeordnet werden. Erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen gemäß DIN ISO 9613-2 i. V. m. VDI 2714) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschallleistungspegels zugerechnet werden.

Bei Neubauten auf dem westlich der Straße An der Riede gelegenen Flurstück 85/13 wurde gutachterlich die Errichtung von Lärmschutzwänden oder Nebengebäuden mit einer maßgeblichen Höhe der Schirmkante von $H_w = 3,0$ m über Oberkante Straßengradyente befürwortet (vgl. S. 5 d. Gutachtens vom 12.01.2004).

14 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.

14.1 Beschreibung der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 308 „Schilderfabrik Tönnjes“ möchte die Stadt Delmenhorst für das Plangebiet die verbindlichen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um dort Gewerbe-, Misch- und Wohngebiete festsetzen zu können. Ausgangspunkt der planerischen Überlegungen ist der bekundete Wunsch des Gewerbebetriebes Tönnjes, sein dort vorhandenes Betriebsgelände erweitern und entwickeln zu wollen.

Der gesamte Bereich ist etwa 15,3 ha groß und liegt im Delmenhorster Stadtteil Stickgras südlich der „Syker Straße“, östlich der Straße „An der Riede“ bis zur Annenriede einschließlich der Bebauung an der „Barrienstraße“ sowie die Flurstücke westlich der Straße „An der Riede“ von der Syker Straße bis einschließlich Flurstück Nr. 117.

Das Plangebiet weist zur Zeit gewerbliche Nutzung, Wohnbebauung mit teilweise größeren Hausgärten sowie landwirtschaftliche Nutzflächen mit teilweise verbrachten Stadien auf. Ältere Gehölzstrukturen befinden sich auf dem Gelände der „Schilderfabrik Tönnjes“, entlang der Straße „An der Riede“ und an einigen Flurstücksgrenzen zwischen landwirtschaftlich genutzten Flächen. Versiegelte Flächen sind Wohn- und Gewerbegebäude, Zufahrten sowie Stellflächen und versiegelte Flächen auf dem Betriebsgelände der Fabrik.

Die Flächen mit bestehender Bebauung (Wohngebiet an der Barrienstraße, westlich der Straße An der Riede, drei bebaute Grundstücke im Südwestteil des

Plangebietes östlich der Straße An der Riede sowie die Betriebsgebäude, Produktionshallen und Wohngebäude der Schilderfabrik Tönnjes) fallen unter den § 34 BauGB, so dass dort Eingriffe im Sinne des Naturschutzgesetzes bereits zulässig sind. Diese Flächen bleiben hier unberücksichtigt.

Die im Rahmen des Umweltberichts relevanten geplanten Nutzungen des Bebauungsplanes Nr. 308 sind in der folgenden tabellarischen Zusammenstellung aufgeführt:

Gebietskategorie	Größe in qm
Gewerbegebiet	58.338
Allgemeines Wohngebiet	28.5729
Mischgebiet	15.796
Grünflächen	28.983
öffentliche Verkehrsfläche	15.383
Wasserfläche	797
Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Regenwasserrückhaltebecken)	5.116
Gesamt	153.142

Zwischen dem Gewerbegebiet „Schilderfabrik Tönnjes“ und der Syker Straße ist das Mischgebiet MI 2 mit einer Grundflächenzahl von 0,6 vorgesehen. Innerhalb dieses Mischgebietes befindet sich ein Privatweg zur Schilderfabrik mit vorhandenem Baumbestand. Dieser Baumbestand wird durch die Festsetzung einer Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gesichert.

Südlich an das Mischgebiet MI 2, zwischen Gewerbegebiet und der Wohnbebauung der Barrienstraße (WA), wird eine Obstbaumwiese als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Die Flächen zwischen Gewerbegebiet GEE3 und der Annenriede sollen als Grünland mit den vorhandenen Flutrasenflächen (§ 28b NNatG) durch eine entsprechende textliche Festsetzung zur extensiven Grünlandnutzung als Fläche für

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erhalten bleiben. Das zu erhaltende Grünland hat eine Flächengröße von ca. 23.155 m².

Eine weitere Fläche von ca. 2.179 m² zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft befindet sich im Südwestteil des Plangebietes nördlich des bebauten Grundstückes Hausnr. 28 auf Flurstück Nr. 37/2. Am Südrand des Plangebietes ist ein Regenwasserrückhaltebecken von ca. 5.116 m² vorgesehen.

Die Planung führt zu einer planungsrelevanten Mehrversiegelung von ca. 28.115 m². Dieser Wert ergibt sich aus der Flächengröße der planungsrechtlich neuen Gewerbe- und Mischgebietsflächen in Verbindung mit den dort zulässigen Grundflächenzahlen.

14.2 Beschreibung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen

Die innerhalb des Plangebietes befindlichen Grünstrukturen und Biotope sind zum Teil gemäß Satzung über den Schutz des Baumbestandes (BSS) der Stadt Delmenhorst bzw. § 28b NNatG (Flutrasen) geschützt.

Weitere bedeutsame Ziele des Umweltschutzes treffen auf das Gebiet nicht zu oder werden von diesem nicht berührt.

14.3 Aussagen des Landschaftsrahmenplanes der Stadt Delmenhorst

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

Karte Landschaftseinheiten: Das Plangebiet liegt im Bereich der Delmenhorster Talsandplatte (Thedinghäuser Vorgeest)

Karte Bodentypen: Vorherrschender Bodentyp ist Gley; es handelt sich um frische, grundwasserbeeinflusste, z.T. schwach lehmige Sandböden

Karte Boden: das Plangebiet weist ein Potential für die Entwicklung gering bis mäßig spezialisierter schutzwürdiger Vegetation (Sonderstandorte) auf; es liegt keine besondere Empfindlichkeit vor; in den bislang nicht versiegelten Teilflächen sind die Bodenfunktionen kaum eingeschränkt.

Karte Oberflächengewässer: Der strukturelle Fließgewässerzustand der Anenriede wird hier als naturfern dargestellt.

Karte Geschützte und schutzwürdige Teile von Natur und Landschaft: Innerhalb des Plangebietes kommen laut Kartendarstellung besonders geschützte Biotope nach § 28a NNatG und besonders geschütztes Feuchtgrünland nach § 28b NNatG vor. Der Bereich bis zum Niedersachsendam im Süden wird als schutzwürdig als Landschaftsschutzgebiet bezeichnet.

Karte Ziele und Maßnahmen:

- Erhalt innerörtlicher Freiräume/Förderung naturnaher Elemente/Extensivierung der Pflege
- Renaturierung sehr naturferner bzw. naturferner Fließgewässerabschnitte
- Wiedervernässung, Vermeidung weiterer Entwässerung
- Sicherung und Verbesserung der Wasserqualität
- Rückführung von Acker in Grünland
- Keine weitere Bebauung (östlich der Straße An der Riede)

14.4 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.

14.4.1 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

An dieser Stelle sei auf den Fachbeitrag Eingriffsregelung zum B-Plan Nr. 308 „Schilderfabrik Tönnjes“ verwiesen, der vom Büro Meyer & Rahmel erarbeitet und im Juni 2007 fertig gestellt wurde; dieser Fachbeitrag enthält detaillierte Aussagen zu den naturschutzfachlich anerkannten Schutzgütern.

Tiere: Der Planbereich weist bis auf ein Kiebitzpaar, welches 2004 im südöstlichen Teilbereich des Gebietes nachgewiesen werden konnte, und dem potentiellen Vorkommen von Fledermäusen, die bislang jedoch nicht explizit erfasst wurden, keine planungsrelevanten Tiervorkommen auf.

Vor dem Hintergrund der vorgesehenen Kompensationsmaßnahme V 2 (extensive Grünlandnutzung auf 2,3 ha), die in unmittelbarer Nähe zum damaligen Vorkommen des Kiebitz realisiert wird, ist davon auszugehen, dass keine nachhaltig negativen Auswirkungen auf diese Vogelart zu erwarten sind.

Da nahezu alle größeren Einzelbäume und Baumgruppen des Gebietes in der Planung berücksichtigt und erhalten werden, sind auch bei den Fledermäusen keine maßgeblichen Auswirkungen zu erwarten. Mit der Neuanlage des geplanten Regenwasserrückhaltebeckens im Süden und den Maßnahmenflächen im Osten des Plangebietes werden den Fledermäusen potenzielle Nahrungsreviere angeboten, die diese auch über ihre Flugrouten entlang der Gehölze erreichen können.

Pflanzen: Die Bestandserhebungen vom Büro Meyer & Rahmel haben für das Plangebiet keine besonderen Pflanzenvorkommen ermittelt.

Mit den Großbäumen jedoch befinden sich durchaus geschützte Vegetationsbestände im Plangebiet. Die Planung geht auf diese Gehölze ein, indem diese nahezu vollständig erhalten und über Festsetzungen gesichert werden.

Die angetroffenen Biotoptypen sind als solche von Bedeutung für den Natur- und Landschaftshaushalt, die einzelnen Pflanzenarten jedoch unterliegen als solche keinem besonderen Schutzstatus.

Die Pionierwaldflächen bleiben weitgehend erhalten und werden über textliche Festsetzungen in ihrem Bestand und ihrer Entwicklung gesichert.

Boden: Die Bodenkarte weist für das Plangebiet Gley als Bodentyp aus (Bodentyp 214.1) mit der Bodenfeuchtestufe 7 "schwach feucht". Gleye kommen in Talniederungen und Senken mit hochanstehendem Grundwasser vor. Im Bereich von Flüssen sind es sogenannte Auenböden mit Sedimenten verschiedenartiger Beschaffenheit (Schotter, Sand, Schluff, Ton). Dementsprechend unterliegen diese Böden starken Grundwasserschwan-

kungen (Hofmeister & Garve 1986). Innerhalb des Plangebietes fällt das Gelände zur Annenriede hin ab, so dass der Boden in der östlichen Hälfte stärker grundwasserbeeinflusst ist. Vorherrschender Bodentyp zwischen der Straße "An der Riede" und der "Annenriede" ist nach den Bodenuntersuchungen des Chemisch-technischen Laboratoriums Luers (1997) Sand und stellenweise Lehm oder lehmiger Sand.

Die bislang bereits baulich bzw. gewerblich genutzten Bereiche weisen mit Sicherheit keine naturnahen Bodenstrukturen mehr auf. Bei den bisher landwirtschaftlich mehr oder weniger intensiv genutzten Teilflächen des Plangebietes dagegen ist mit verhältnismäßig naturnahen Bodenverhältnissen zu rechnen.

Die im Zuge der Planung ermöglichte Neu- und Mehrversiegelung stellt einen kompensationspflichtigen Eingriff in das Schutzgut Boden dar.

Wasser: Innerhalb der Plangebietsgrenzen ist lediglich ein schmaler Entwässerungsgraben als Oberflächengewässer anzusehen; dieser Graben verläuft zwischen den Flurstücken 42/9 und 38/3 südlich des Tönnjes-Gelände. Es ist ein schmaler Abzugsgraben, der von Westen nach Osten in die Annenriede mündet. Im Bebauungsplan wird der Graben festgesetzt und bleibt als solcher auch zukünftig erhalten.

Die Grundwasserneubildungsrate liegt im Bereich des Gley unter Grünlandnutzung unter 50 mm/a und unter Acker zwischen 150-200 mm im Jahr. Der mittlere Grundwasserstand im Nahbereich der Annenriede liegt zwischen 40 cm und 80 cm. Nach Westen steigt das Gelände schwach an, so dass westlich der Straße An der Riede ein Grundwasserstand bei 1,50 m unter Geländeoberkante (GOK) liegt (Geologisches Büro Reitz 2001). Demnach liegt der Grundwasserstand im westlichen Teil des Plangebietes > 1,00 m unter GOK und wird nach Osten hin zur Annenriede < 1,00 m unter GOK liegen.

Die jährliche Niederschlagsmenge liegt bei 630-730 mm/Jahr.

Luft/Klima: Für die Stadt Delmenhorst gelten folgende Klimadaten (Mittelwerte über 30 Jahre):

- Jahresmitteltemperatur 8,0-8,5 °C,
- die Zahl der Sommertage über 25 °C beträgt 10-20,
- die Zahl der Eistage mit Temperaturen unter 0 °C beträgt 15-20 Tage,

- das Niederschlagsmittel beträgt 630-730 mm,
- die Niederschlagshäufigkeit beträgt mindestens 0,1 mm an jedem 2.-3. Tag,
- Hauptwindrichtung ist West/Südwest, im Sommer teilweise auch Nordost,
- die durchschnittliche Windgeschwindigkeit beträgt 10-15 km/h.

Planungsrelevante Auswirkungen/Veränderungen auf diese Werte sind nicht zu erwarten.

Kleinklimatisch kam den bislang unversiegelten Flächen des Plangebietes aufgrund ihrer grundwasserbeeinflussten Situation eine klimatische Ausgleichsfunktion zu, da sich die bodennahen Luftmassen verhältnismäßig leicht abkühlten und dann bei günstigen Windverhältnissen in die angrenzenden Wohngebiete strömen konnten. Diese Ausgleichsfunktion, die innerhalb des gesamten Annenrieder-Niederungsgebietes auftritt, wird durch die Planung beeinträchtigt.

Da sowohl die Gewässer des Gebietes als auch Grünlandbereiche in der Nähe der Annenriede erhalten bleiben und mit der Neuanlage des Regenwasserrückhaltebeckens ein weiteres Gewässer hinzu kommt, ist davon auszugehen, dass eine maßgebliche Veränderung gegenüber der heutigen Situation nicht eintritt.

Weiterhin sorgen die Baumbestände des Gebietes für ein ausgeglichenes Kleinklima, indem diese Schatten spenden und damit eine starke Erhitzung versiegelter Flächen bei Sonneneinstrahlung verhindern. Gleichzeitig wirken die Großbäume reinigend auf die sie durchströmenden Luftmassen. Vor diesem Hintergrund ist auch der Erhalt nahezu sämtlicher Großbäume in der Planung äußerst positiv zu werten.

Landschaftsbild/Ortsbild: Die Planung führt zu einer Umwandlung bislang unbebauter Flächen in Gewerbeflächen und ein Mischgebiet, wodurch sich zwangsläufig eine Veränderung des Landschaftsbildes ergibt. Einige der bedeutenden Strukturen für das Landschaftsbild (z.B. der Pionierwald WPB) gehen verloren, andere werden durch den hohen Anteil der Flächen zur Erhaltung des Baumbestandes allerdings erhalten bleiben. Mit der Festsetzung eines 60 m breiten Grünstreifens zur Erhaltung des Biotopbestandes

westlich der Annenriede wird der Eingriff in das Landschaftsbild deutlich verringert.

Die Möglichkeit zur Naherholung bleibt nach wie vor im Bereich der Annenriede erhalten.

Biologische Vielfalt: Die Planung führt zu einer deutlichen Zunahme besiedelter und bebauter Strukturen, indem bislang unversiegelte Flächen (Grünland-, Acker- und Pionierwaldflächen) in Bauland umgewandelt werden.

Es ist davon auszugehen, dass die biologische Vielfalt innerhalb der Planbegrenzung durch diesen Verlust an Biotopstrukturen ebenfalls zurückgeht. Angesichts der Tatsache jedoch, dass nahezu sämtliche Gehölzbestände des Gebietes erhalten bleiben und entlang der östlichen Gebietesgrenze ein ökologisch bedeutsamer Bereich entwickelt wird, zu dem auch die Fläche zur Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens im Süden des Plangebietes zu zählen ist, wird dieser Rückgang als nicht planungsrelevant eingestuft.

Mit dem Erhalt der Großbäume und der Neuanlage der genannten Maßnahmenflächen verbleibt ausreichend Platz und Lebensraum für die einheimische Flora und Fauna der Siedlungsgebiete.

Auswirkungen auf angrenzende Strukturen sind nicht zu erwarten.

- 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 in relevantem Maße weder, während der Bauphase noch während des laufenden Betriebes der Schilderfabrik zu erwarten.

ten. Dies wird auch aus dem seit Jahrzehnten „gewachsenen“ Nebeneinander zwischen Schilderfabrik und angrenzender Wohnnutzung deutlich.

Die durch die Planung ermöglichten Emissionen während der Bau- und der Betriebsphase der Fabrik sind durch gesetzliche Auflagen dahingehend reglementiert, dass keine umweltbezogenen Auswirkungen in dem Sinne zu erwarten sind.

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

Im Rahmen der Bauleitplanung wird hier nicht auf den Punkt der erneuerbaren Energien eingegangen.

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

Der Landschaftsrahmenplan aus dem Jahre 1998 (s.o.) formuliert für das Plangebiet Ziele, die von der hier zugrunde liegenden Planung abweichen. 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.

Planungsrelevante Wechselwirkungen sind zu erwarten oder festzustellen.

Durch die Ausweisung weiterer Gewerbe- und Mischgebietsflächen sowie Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft werden keine Auswirkungen auf angrenzende Grünflächen, Landschaftsbestandteile oder Artengruppen erwartet.

14.4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Umsetzung der Planung führt im Bereich der Syker Straße (nördlich der vorhandenen Schilderfabrik) zu einer städtebaulich konsequenten Entwicklung, indem die baulichen Lücken zwischen den Siedlungen an der Barrienstraße und der Straße An der Riede geschlossen werden.

Auch angesichts der weiteren städtebaulichen Entwicklung, die sich in den letzten Jahren auch östlich bis an die B 75 und weiter südlich Richtung Niedersachsendamm ergeben hat (Reinersweg, Annenheider Allee, Sulinger Straße), wird deutlich, dass das Plangebiet, welches zur Zeit zum Teil noch naturnahe Bereiche aufweist, im Grunde genommen doch bereits zu einer innerstädtischen Entwicklungsfläche geworden ist.

Die Annenriede wird als Gewässer zwar weiterhin mit ihren mehr oder weniger naturnah zu gestaltenden bzw. entwickelten Bereichen diesen Stadtteil prägen, langfristig ist die Entwicklung hin zu einem städtischen Quartier mit Gewerbe-, Misch- und Wohngebieten (je nach Abstand zu den im Süden und Osten befindlichen Schnellstraßen) jedoch absehbar.

Aus stadtklimatischer Sicht sollte der relativ feuchte Niederungsbereich der Annenriede auch in Zukunft von einer Bebauung freigehalten werden, um auch weiterhin das Potential der Frischluftentstehung nutzen zu können.

Sofern die bisherige Nutzung des Gebietes im Falle der planerischen „Nullvariante“ beibehalten wird, würde dies zumindest theoretisch ein Einfrieren des Status quo bedeuten. Ob jedoch die landwirtschaftliche Nutzung, wie sie zur Zeit noch auf den Freiflächen des Gebietes stattfindet, auch in Zukunft dort anzutreffen ist, lässt sich nicht prognostizieren.

Mit Sicherheit ist jedoch davon auszugehen, dass die Schilderfabrik, deren Erweiterungswunsch ja Anlass für die vorliegende Bauleitplanung ist, sich von diesem Standort zurück ziehen und anderweitig ansiedeln würde. Aus ökologischer Sicht wäre eine solche Entwicklung nicht zu begrüßen, da die am vorhandenen Standort vorhandenen Ressourcen nicht weiter genutzt werden könnten und an anderer Stelle eventuell mit höheren ökologischen Beeinträchtigungen neu geschaffen werden müssten.

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

Die Vermeidungsmaßnahmen, die in dem Fachbeitrag Eingriffsregelung zum BP Nr. 308 „Schilderfabrik Tönnes“ vom Büro Meyer & Rahmel detailliert aufgeführt werden, lassen sich wie folgt zusammen fassen:

Vermeidungsmaßnahme V 1: Erhaltung und Sicherung des Baumbestandes

Folgende Gehölzbestände sind zu erhalten:

1. Zweiseitige Birkenreihe an der untergeordneten Zufahrt von der Syker Straße zur Fa. Tönnes.
2. Altbaumbestand auf dem Gelände der Schilderfabrik Tönnes.
3. Grünanlage nördlich des Verwaltungsgebäudes der Fa. Tönnes.
4. Einzelbaum (Eiche) in der südwestlichen Flurstücksecke von Flurstück Nr. 42/11.
5. Obstbaumwiese zwischen Betriebsgelände und dem Wohngebiet Barrienstraße.
6. Baumbestand entlang der nördlichen Grenze des Flurstückes 37/5 und auf diesem Flurstück zwischen bebaute Grundstück 37/2 und geplanter Gewerbefläche.

7. Baumbestand im westlichen und östlichen Straßenseitenraum bzw. an den Flurstücksgrenzen 'An der Riede'.
8. Baumreihe entlang des Entwässerungsgrabens östlich des vorhandenen Fabrikgebäudes der Fa. Tönnjes bis zur Annenriede.
9. Mehrstämmiger Einzelstrauch (Hasel) am Entwässerungsgraben westlich des Betriebsgeländes.
10. Einzelbaum am östlichen Rand des südlichen Gewerbegebietes auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
11. Alte Rosskastanie am Westrand des Regenwasserrückhaltebeckens.
12. Erhaltung und Entwicklung des Pionierwaldes westlich der Straße An der Riede (Flurstück Nr. 85/4, 86).
13. Zwei Eichen und zwei Birken auf Flurstück 89/1, westlich der Straße An der Riede.

Durch die Festsetzung der Grünflächen wird der größte Anteil des schutzwürdigen Baumbestandes erhalten. Die Erhaltung der Rosskastanie (230 cm Stammumfang, Vermeidungsmaßnahme 'V1' Punkt 11) an der Flurstücksgrenze 37/5 zu 37/6 würde den Eingriff für die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens vermeiden.

Die Festsetzung zur Erhaltung und Pflege des unter besonderen Schutzbedarf und § 28b NNatG fallenden Grünlandes (2,3 ha) an der Annenriede minimiert den Eingriff. Voraussetzung für die Erhaltung des Biotop- und Artenbestandes ist die Fortführung einer extensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Grünlandes und die Auflage kein Umbruch und keine Neueinsaat sowie keine Bodenaufschüttungen zur Bodennivellierung vorzunehmen.

Vermeidungsmaßnahme V 2: Dauergrünlandnutzung auf 2,3 ha

Auflagen zur extensiven Nutzung sind:

1. Kein Grünlandumbruch bzw. Neueinsaat der Grasnarbe,
2. Erhaltung des vorhandenen Bodenreliefs. Kein Verfüllen von Gruppen, Senken oder Gräben oder ganzen Flurstücken.
3. Keine Entwässerungsmaßnahmen durch Dränung.

4. Kein Walzen, Schleppen, Mähen, Düngen oder sonstiges Befahren in der Zeit vom 15. März bis 1. Juli eines Jahres.
5. Eine zweischürige Mahd pro Jahr nach dem 1. Juli mit Abtransport des Mähgutes oder Nutzung als Mähweide mit 2 Tieren pro ha bis zum 1. Juli und danach mit 3 Tieren/ha. Nach der Beweidung ist im Spätsommer eine Nachmahd durchzuführen.

Vermeidungsmaßnahme V3: Erhaltung und Pflege einer Obstbaumwiese

Auf der geplanten Grünfläche zwischen Betriebsgelände und Wohnbebauung Barrienstraße ist die vorhandene Obstbaumwiese zu erhalten und zu pflegen. Handlungen, die den Charakter und die Struktur der Obstbaumwiese beeinträchtigen sind zu vermeiden. Bei Abgang eines Obstbaumes ist dieser durch einen hochstämmigen Obstbaum zu ersetzen. Der Unterwuchs ist durch extensive Pflegemaßnahmen als Wiese zu erhalten.

Vermeidungsmaßnahme V 4: Erhaltung und Entwicklung einer Sukzessionsfläche

Auf der Grünfläche zwischen Betriebsgelände und Wohnbebauung des allgemeinen Wohngebietes WA3 ist eine natürliche Sukzession zuzulassen. Pflegemaßnahmen sind nur im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht zulässig. Eine Initialbepflanzung mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen, wie Schwarzerle, Hainbuche, Salweide oder Stieleiche ist zulässig.

Gestaltungsmaßnahme G 1: Begrünung der südlichen und südöstlichen Gewerbegebietsgrenze auf 3 m Breite

Die Bepflanzung dient der optischen Eingrünung des Gewerbegebietes und minimiert Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Es ist eine vollflächige Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern und Laubbäumen in einem Pflanzraster von 1,5 m x 1,5 m vorzunehmen.

Ausgleichsmaßnahme A 1: Pflanzung eines Laubbaumes (StU 18-20 cm) je angefangene 6 PKW-Stellplätze oder je angefangene 2 LKW-Stellplätze innerhalb des Gewerbe- und Mischgebietes

Auf den Stellplatzflächen für PKW oder LKW innerhalb des Gewerbegebietes und Mischgebietes sind je angefangene 6 PKW-Stellplätze oder je angefangene 2 LKW-Stellplätze ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Das Pflanzbeet muss mindestens 4 m² betragen. Die Maßnahme ist zu einem pflanzgerechten Zeitpunkt (Oktober bis April) in der Endphase oder unmittelbar nach der Bautätigkeit durchzuführen. Diese Maßnahme gilt als Kompensation für Beeinträchtigungen der Schutzgüter mit besonderem Schutzbedarf. Diese Maßnahme fließt nicht in die Gegenüberstellung bzw. Bilanzierung von Kompensationsbedarf und Ausgleich ein. Sie ist jedoch als Ausgleich für Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften (Fledermäuse), Landschaftsbild und Klima/Luft von Bedeutung. Die Anpflanzungen übernehmen nach einer längeren Entwicklungszeit ihre Ausgleichsfunktion.

Zur Erfassung und Bewertung der Belange von Natur und Landschaft innerhalb des relevanten Planbereichs wurden in den Jahren 2002 bis 2004 Biotoptypenaufnahmen durchgeführt. Die Bewertung und Bilanzierung des ökologischen Wertes erfolgt in Anlehnung an das sog. „Städtetagmodell“, das davon ausgeht, dass jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und für das Landschaftsbild aufweist, der in einem entsprechenden Wertfaktor Niederschlag findet. Die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild sind wertbestimmend bereits darin enthalten.

Bilanzierende Gegenüberstellung von derzeitigem Bestand und den geplanten Möglichkeiten (In der Tabelle sind lediglich diejenigen Flächen berücksichtigt, die durch die Planung eine Änderung erfahren; die übrigen Flächen bleiben unberücksichtigt.)

Bestand			Planung		
Biotope	m ² / Wertfaktor	Wert (Werteinheit)	Strukturen	m ² / Wertfaktor	Wert (Werteinheit)
Birken-Zitterpappel-Pionierwald	3.187 / 4	12.748	Gewerbegebiete, max. versiegelbarer Anteil (80 %)	22.715 / 0	0
Sonstiger Pionierwald	343 / 4	1.372	Mischgebiete, max. versiegelbarer	5.554 / 0	0

Bestand			Planung		
Biotope	m² / Wertfaktor	Wert (Werteinheit)	Strukturen	m² / Wertfaktor	Wert (Werteinheit)
			Anteil (60 %)		
Ruderalgebüsch	593 / 3	1.779	Gehölzsaum (3 x 500 m)	1.500 / 2	3.000
Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte	1.197 / 3	3.591	Grünfläche	7.882 / 1	7.882
Sonstiges mesophiles Grünland, artenärmer	18.499 / 3	55.497	Flächen für die Wasserwirtschaft (RRB)	5.340 / 1	5.340
Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte	674 / 3	2.022	Zuwegung (gem. TF 10.2)	743 / 1	743
Halbruderales Gras- und Staudenflur feuchter Standorte	1.397 / 3	4.191			
Nadelwald-Jungbestand	2.501 / 2	5.002			
Sandacker	15.111 / 1	15.111			
Obst- und Gemüsegarten	210 / 1	210			
Versiegelte Fläche	22 / 0	0			
5 Zitterpappeln	(350 / 2)	700			
1 Rosskastanie	(150 / 4)	600			
Summe	43.734 m²	102.823	Summe	43.734 m²	16.965
Kompensationsbedarf:			85.858 WE		

Innerhalb des Bebauungsplangebietes lassen sich keine maßgeblichen Kompensationsmaßnahmen durchführen, so dass der ermittelte Kompensationsbe-

darf als Ersatzmaßnahme außerhalb des Bebauungsplangebietes vorzunehmen ist.

Bei einer durchschnittlichen Aufwertung der externen Kompensationsfläche um den Wertfaktor 1 je m² wird eine Fläche von ca. 8,5 ha Größe benötigt.

Als geeignete Kompensationsflächen stehen eine Fläche in Delmenhorst und zwei Flächen im Landkreis Wesermarsch zur Verfügung. Im Einzelnen handelt es sich um die nachfolgend aufgeführten Flurstücke und Entwicklungsziele:

1. Stadt Delmenhorst, Gemarkung Hasbergen, Flur 7, Flurstücke Nr. 11 und Nr. 14; Entwicklungsziel: Sonstiges artenarmes mesophiles Grünland.
2. Landkreis Wesermarsch, Gemarkung Rodenkirchen, Gemeinde Stadtland, Flur 9, Flurstück Nr. 855/11; Entwicklungsziel: Wiesenvogelschutz.
3. Landkreis Wesermarsch, Gemarkung Golzwarden, Gemeinde Brake, Flur 3, Flurstück Nr. 908/217; Entwicklungsziel: Wiesenvogelschutz.

Die ermittelten Belange des Umweltschutzes und der Kompensationsbedarf sowie die Kompensationsmaßnahmen sind Bestandteil der Umweltprüfung und werden im Umweltbericht zusammengestellt. Somit dokumentiert der Umweltbericht die Ergebnisse der Umweltprüfung. Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen. Da es sich bei der Überplanung des bestehenden Betriebs und der Nachbarbebauung um einen integrierten Standort im Sinne eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils handelt wird der Eingriff zu 80 % ausgeglichen. Ziel der Bauleitplanung ist die planerische Fixierung eines bestehenden Betriebs und der Zurverfügungstellung von Flächen für die Erweiterung der bisherigen gewerblichen Nutzung. Durch diese Zielsetzung werden Flächen im Außenbereich geschont, da keine neue Inanspruchnahme im Freiraum erfolgt. Die Erschließung dieses Gebiets ist ebenfalls vorhanden, so dass auch hier keine zusätzlichen verkehrsbedingten Nachteile auf Natur und Landschaft entstehen. Die vorhandene Vegetation innerhalb des Bebauungsplans (Bäume, Sträucher und Biotope) wird zudem weitestgehend erhalten. Die Stadt Delmenhorst sieht aus diesen Gründen einen geringeren Ausgleich des rechnerisch ermittelten Eingriffs als gerechtfertigt an.

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

Die Ziele des Bauleitplans orientieren sich zunächst an dem Wunsch der Schilderfabrik Tönnjes, ihr Werksgelände am vorhandenen Standort erweitern und somit langfristig disponieren sowie investieren zu können.

Vor dem Hintergrund, dass das bestehende Werksgelände westlich und östlich von Wohngebieten begleitet wird, die entlang der Syker Straße als Mischgebiete festgesetzt sind, ist auch die Planung unmittelbar nördlich der Fabrik zu sehen. Hier wird analog zum Bestand ebenfalls ein Mischgebiet festgesetzt.

Die Erweiterung des Werksgeländes wird konsequent in den Süden des vorhandenen Werkes gelegt, da sich dort mit den beschriebenen Vermeidungs-, Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen eine landschaftliche Eingliederung erzielen lässt.

Gleichzeitig ist die Planung auch im Zusammenhang mit der oben bereits beschriebene städtebaulichen Gesamtentwicklung in diesem Stadtteil zu sehen, die eindeutig auf eine urbane Nutzung abzielt.

14.5 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 zurück gegriffen 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.

14.6 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.

14.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 308 möchte die Stadt Delmenhorst die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um dem Erweiterungswunsch der Schilderfabrik Tönnjes nachkommen und gleichzeitig das etwa 15,3 umfassende Areal südlich der Syker Straße neu beordnen zu können.

Das Plangebiet liegt im Delmenhorster Stadtteil Stickgras und umfasst den Bereich südlich der „Syker Straße“, östlich der Straße „An der Riede“ bis zur Annenriede einschließlich der Bebauung an der „Barrienstraße“ sowie die Flurstücke westlich der Straße „An der Riede“ von der Syker Straße bis einschließlich Flurstück Nr. 117.

Der Umweltbericht bezieht sich auf die Flächen, die durch die Planung eine Veränderung erfahren; die übrigen Flächen bleiben in dem Sinne unberührt.

Die im Plangebiet vorkommenden besonders geschützten Biotopstrukturen bleiben weitestgehend erhalten und werden in die Planung integriert, indem sie per Festsetzung erhalten und langfristig gesichert werden.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung, die in Anlehnung an das sogenannte „Städtetagmodell“ durchgeführt worden ist, ergibt einen Kompensationsbedarf von etwa 85.800 Werteinheiten, die auf geeigneten Kompensationsflächen der Stadt Delmenhorst und des Landkreises Wesermarsch ersetzt werden können.

Zusammenfassend führt die Umweltprüfung zu dem Ergebnis, dass die durch die Planung betroffenen ökologisch bedeutsamen Strukturen an anderer Stelle kompensiert werden können.

15 Hinweise

15.1 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 (Nie-

dersächsisches 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.

15.2 Baunutzungsverordnung

Es gilt die BauNVO vom 23.01.1990.

15.3 Kampfmittel

Im Plangebiet werden Kampfmittel oder Bombenblindgänger aus dem zweiten Weltkrieg vermutet. Bei baulichen Maßnahmen im Bereich der gekennzeichneten Flächen ist eine Oberflächen- und / oder Tiefensondierung angezeigt.

15.4 Baumschutzsatzung

Auf die Satzung über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) der Stadt Delmenhorst wird besonders hingewiesen.

15.5 Unterirdische Versorgungsleitungen

Innerhalb des Plangebietes verlaufen zwischen der Straße An der Riede und der Barrienstraße bzw. zwischen der Straße An der Riede und der Straße Am Poggenpohl in ost-westlicher Richtung unterirdische Hochspannungsleitungen der EWE, die über die betroffenen Grundstücke hinaus Versorgungsfunktion haben. Diese Leitungen dürfen weder überbaut noch bepflanzt werden. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Querstiche in Handschachtung festzustellen. In Leitungsnähe sind Erdarbeiten unbedingt von Hand mit äußerster Vorsicht nach vorheriger Absprache mit der zuständigen Bezirksmeisterei der EWE durchzuführen. Aufgrund der Tiefenlage des vorhandenen Schmutzwasserkanals und des erforderlichen Tiefenverlaufes des geplanten Niederschlagswasserkanals verlaufen beide Kanäle streckenweise in ähnlicher Höhenlage. Hierdurch kann bei vorgesehenen Schmutzwasseranschlussleitungen aus dem als Gewerbegebiet der Einsatz einer privaten Hebeanlage erforderlich werden.

Die Umsetzung des B-Planes erfordert die Neuverlegung eines Niederschlagswasserkanals in der Straße „An der Riede“ im Abschnitt von der Syker Straße bis zum Anschluss an den Bestand in Höhe des Stickgraser Damm. Der neu zu verlegende Kanal ist sowohl im Rahmen der GEP-Sanierungsmaßnahmen, für

die Entwässerung der durch die B-Planaufstellung neu festgelegten Erschließungen sowie für die zukünftige Straßenentwässerung notwendig. Die Umsetzung der Erschließungsmaßnahme sollte daher mit einem Ausbau des beschriebenen Teilstückes der Straße „An der Riede“ verbunden werden, da dies für eine geordnete Straßenentwässerung erforderlich ist.

15.6 Gewässerrandstreifen gemäß § 91a Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)

An Gewässern II. Ordnung (§ 67 NWG) sind gemäß § 91a NWG die angrenzenden Geländestreifen in einer Breite von 5,00 m gemessen von der Böschungsoberkante von nicht standortbezogener Bebauung freizuhalten. Dies trifft für den Geltungsbereich auf den westlichen Rand der „Annenriede“ zu. Dieser Bereich ist gleichzeitig ein Unterhaltungstreifen gemäß § 6 Abs. 1 der Satzung des Ochtumsverbandes. Die Böschungen und ein Geländestreifen von 5,00 m Breite längs der Verbandsgewässer sind von Anpflanzungen freizuhalten. Eine entsprechende nachrichtliche Übernahme erfolgt in der Planzeichnung.

15.7 Städtebauliche Daten

Das Plangebiet weist eine Größe von insgesamt 15,3 ha auf. Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über das Ausmaß der einzelnen Teilflächen:

Gebietskategorie	Größe in qm
Gewerbegebiet	58.338
Allgemeines Wohngebiet	28.579
Mischgebiet	15.796
Grünflächen	28.983
öffentliche Verkehrsfläche	15.383
Wasserfläche	797
Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	5.116
Gesamt	153.142

16 Durchführung des Bebauungsplans

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

17 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

17.1 Frühzeitige Beteiligung

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf vom Juli 2004 wurde von einem Grundstückseigentümer angeregt, im Bebauungsplan für das Grundstück An der Riede 15 eine freistehende Hinterlandbebauung festzusetzen. Dies wurde u. a. mit Verweis auf die Gleichbehandlung mit der Nachbarbebauung begründet. Die bauliche Entwicklung in diesem Bereich ist nahezu abgeschlossen und es sind nur noch wenige Grundstücke unbebaut. Auf Grund der Lage zwischen zwei Grundstücken mit bereits bestehender rückwärtiger Bebauung erfolgt eine Gleichbehandlung für das Grundstück: Die Stellungnahme wird durch rückwärtige Verschiebung der Baugrenze berücksichtigt.

Weiterhin wurde durch den Grundstückseigentümer angeregt, die Reduzierung der Gewerbefläche durch das Regenwasserrückhaltebecken gegenüber den bis dahin vorliegenden Konzepten zu kompensieren, indem das Gewerbegebiet südlich des Grabens bzw. der Baumreihe in Richtung Osten um 10 m erweitert wird. Die Reduzierung des Grünstreifens von 70 auf 60 m gefährdet das Ziel, den Landschaftsraum entlang der Annenriede von jeglicher Bebauung frei zu halten, nicht. Ein 60 m breiter Streifen stellt zudem bereits eine erhebliche Verbesserung gegenüber den Darstellungen des Flächennutzungsplanes dar. Es verbleibt eine zusammenhängende als Naturraum wahrnehmbare Fläche. In Abwägung der Belange wird dem Belang der Sicherung und Erweiterung des Betriebes und damit dem vorrangigen Ziel des Bebauungsplanes der Vorrang gegeben: Die Stellungnahme wird durch die Verschiebung der Grenze zwischen Grünfläche und Gewerbegebiet nach Osten berücksichtigt.

Gemäß Stellungnahme des Ochtumverband (Wasser- und Bodenverband) ist eine Einleitung von Niederschlagswasser in die Annenriede nur nach vorheriger Rückhaltung möglich. Dies gilt auch für Einleitungen von Oberflächenwasser in den im Plangebiet vorhandenen Graben III. Ordnung. Das in den B-Plan übernommene Oberflächenentwässerungskonzept sieht eine Rückhaltung der Nie-

erschlagswässer in einem Becken an der Südseite des Flurstücks 37/5 vor. Von dort aus werden die Wässer über ein Auslassbauwerk und ein unterirdische Leitung in die Annenriede eingeleitet: Die Stellungnahme wird durch die Festsetzung eines Regenwasserrückhaltebeckens berücksichtigt.

Die Stadtwerke Delmenhorst gaben zu bedenken, dass für die Beurteilung der Möglichkeiten zur Oberflächenentwässerung noch ein Bodengutachten notwendig ist, um anhand der Grundwasserstände und Bodenverhältnisse zu beurteilen, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist. Entsprechend der übertragbaren Gutachten / Daten vom zu den Bebauungsplänen Nr. 155 und 280 sind auf das Plangebiet ist von einem Grundwasserstand von ca. 50 - 60 cm unter Geländeoberkante auszugehen, so dass eine Versickerung grundsätzlich nicht möglich ist. Das o. g. Oberflächenentwässerungskonzept bewirkt daher auch, dass entgegen der Stellungnahme ein Bodengutachten nicht erforderlich ist.

Weiterhin ist aus Sicht der Stadtwerke für den Fall, dass zur Entwässerung der Bauflächen An der Riede ein NW-Kanal hergestellt werden muss, vorab eine Überprüfung der hydraulischen Auswirkungen auf das bestehende Kanalsystem zu veranlassen. In dem in o. g. Oberflächenentwässerungskonzept in der Straße An der Riede die Anlage eines Niederschlagswasserkanals vorsehen und die hydraulischen Auswirkungen auf das bestehende Kanalnetz im Zuge der Generalentwässerungsplanung im Juli 2005 untersucht wurden, wurde die Stellungnahme berücksichtigt.

Ebenso regen die Stadtwerke an, die entwässerungstechnische Erschließung des unbebauten Flurstücks 115 - welche ansonsten mit erheblichem Aufwand verbunden ist - über einen Stichweg von der Celler Straße aus vorzunehmen. Durch Verzicht auf die Festsetzung von zu erhaltenden Einzelbäumen an der Südostseite des Flurstücks wird der Anregung dem Sinne nach (Sicherung einer weniger aufwändigen Erschließung) entsprochen.

Letztlich wird durch die Stadtwerke Delmenhorst mit Verweis auf die Generalentwässerungsplanung festgestellt, dass im Gebiet dieses B-Plans ein Regenwasserrückhaltebecken vorzusehen ist. In der Überarbeitung der Generalentwässerungsplanung wurden mögliche Standorte für Regenrückhaltebecken untersucht. In Abstimmung zwischen der Stadt Delmenhorst, den Stadtwerken Delmenhorst GmbH und den Flächeneigentümern wurde ein Standort an der Südseite des Flurstücks 37/5 gewählt, der den bisherigen Standort an der Syker Straße ersetzt. Damit wird der Stellungnahme entsprochen.

17.2 Öffentliche Auslegung

Von Seiten der Öffentlichkeit wird angeregt, auf eine verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes über die Straße „An der Riede“ zu verzichten und nur eine Zufahrt von der „Syker Straße“ festzusetzen. Die Begründungen dafür sind:

- eine befürchtete Erhöhung des Unfallrisiko auf der Straße „An der Riede“,
- eine erwartete unzulässige Lärmbelästigung durch Lkw,
- ein befürchtetes Verkehrsaufkommen, welches der technische Zustand der Straße „An der Riede“ nicht zulässt und
- das Eintreten einer Wertminderung der Immobilien in der unmittelbaren Umgebung.

Bei der Gewichtung und Abwägung der Belange ist auf die im Geltungsbereich existierende städtebauliche „Gemengelage“ mit dem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe und auf die üblicherweise zu erwartenden und zulässigen Veränderungen innerhalb dieser Situation zu verweisen. Einerseits stehen Wohn- und Gewerbenutzung bereits jetzt in einem engem räumlichen Zusammenhang, so dass, sie dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme unterliegen und andererseits stellt bereits der Flächennutzungsplan (FNP) von 1979 die Hälfte der im vorliegenden B-Plan neu festgesetzten südlichen Gewerbefläche als gewerbliche Bauflächen dar. Die nach dem FNP 1979 und B-Plan 308 möglichen gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten und die daraus resultierenden Emissionen sind somit nahezu gleichzusetzen. Die Eigentümer in der Nachbarschaft mussten ausgehend von der bestehenden Situation sowie auf Grundlage des Flächennutzungsplanes von 1979 somit immer davon ausgehen, dass sich auf den südlich an den Gewerbebetrieb anschließenden Flächen weitere gewerbliche Nutzungen entwickeln werden. Prognostiziert wird durch die Festsetzung der zusätzlichen Gewerbegebiete eine Zunahme der täglichen Verkehrsbelastung um 150 Fahrzeugbewegungen durch Kfz insgesamt und 22 davon durch Lkw. Ohne die Planung ergeben sich somit 1.450 Kfz-Bewegungen und mit ihr insgesamt 1.600 auf dem beplanten Straßenabschnitt der Straße „An der Riede“. Die Lkw-Bewegungen erhöhen sich prognostisch von 26 auf 48 täglich. Diese geringe Verkehrszunahme stellt bei der tatsächlichen Belastung der Hauptsammelstraße „An der Riede“ kein zusätzliches Unfallrisiko dar. Entsprechend des aktuellen schalltechnischen Gutachtens vom 04.07.2008, sind die Orientierungswerte gem. DIN 18005 für

allgemeine Wohngebiete erreicht bzw. eingehalten. Hier sind die Immissionssorte (Beurteilungspunkte) 2 bis 5 und 12 a („Celler Straße“ Nr. 2 u. „An der Riede“ Nr. 13, 25 u. 28) zu betrachten, an denen derzeit Mittelungspegel von 46,7 bis 53,8 dB (A) tags bzw. von 38,1 bis 45,2 dB (A) ermittelt wurden. Zu berücksichtigen in der Abwägung sind die Lärmereignisse, die mit der aus der Umsetzung des B-Planes prognostizierten Erhöhung insgesamt erreicht werden. Hier erfolgt eine generelle Erhöhung um 1,2 dB (A) entlang der Straße „An der Riede“ auf max. 55 dB (A) tags bzw. 46,4 dB (A) nachts. Die Überschreitung ist nicht als "wesentliche Änderung" im Sinne der allg. anerkannten rechtlichen Beurteilung zu bewerten. Die erstmalige oder weitergehende Überschreitung der maßgeblichen Immissionsgrenzwerte gem. 16. BImSchV kann gänzlich ausgeschlossen werden kann. Somit ist nachgewiesen, dass die Lärmwerte sich nur unwesentlich erhöhen und die Orientierungswerte eingehalten bzw. sogar im Bereich der Straße „An der Riede“ t. w. sogar geringfügig unterschritten werden. Somit sind die Schutzansprüche der Nachbarschaft ausreichend berücksichtigt und werden dies auch zukünftig sein. Einen durch die vorliegende Planungen verursachten Wertverlust bei einer üblichen und absehbaren Weiterentwicklung von umgebenden Nutzungen und Bebauungen können Eigentümer nicht geltend machen. Dies gilt insbesondere dann, wenn die bei der gegenseitigen Rücksichtnahme gebotenen Störgrade nachweislich nicht überschritten werden. Für das festgesetzte Gewerbegebiet, welches über das derzeitige Betriebsgrundstück hinaus nach Süden reicht, ist weder derzeit noch zukünftig die alleinige Zufahrt von der „Syker Straße“ ausreichend. Der Anregung, auf eine verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes über die Straße „An der Riede“ zu verzichten und nur eine Zufahrt von der „Syker Straße“ festzusetzen, wird daher nicht gefolgt.

Es wird weiter angeregt, statt privater Grünfläche, Bauland auf den Flurstücken 85/4 u. 86 festzusetzen. Bei einer Überplanung der Flurstücke Nr. 85/4 und 86, auf denen kein Planungsrecht existiert, wird lediglich der vorgefundene Zustand planungsrechtlich fixiert. Da keine vorhandenen Baurechte aus einem rechtsverbindlichen Plan zurückgenommen werden, resultiert auch keine Enteignung bzw. faktische Enteignung. Bei der Fläche handelt es sich um einen Biotoptyp mit hoher Bedeutung. Auf Grund der besonderen Qualität und der Ausprägung wurde die Fläche im B-Planentwurf als Maßnahme z. Schutz, zur Pflege u. Entwicklung v. Natur u. Landschaft festgesetzt. Für die benannten Grundstücke liegt gleichzeitig eine erheblich Beeinträchtigung durch Verkehrslärm von der Syker

Straße vor. Bei der Neuausweisung von Baugebieten sind die Orientierungswerte der DIN 18005 für tags 55 dB(A) und 45 dB(A) nachts zu berücksichtigen. Das Schallgutachten zeigt auf, dass die Werte für ein WA Gebiet in diesem Bereich tags zwischen 67,3 und 53,9 dB(A) sowie nachts zwischen 59,9 und 45,5 dB(A) liegen. Die Tagwerte der DIN werden somit auf den fraglichen Flächen zur Straße „An der Riede“ um durchschnittlich etwa 6 dB(A) und die Nachwerte sogar um 7 dB(A) überschritten. Dementsprechend erfolgte auch die Festsetzung des Lärmpegelbereiches III (61 bis 65 dB (A) tags) in der Planzeichnung. Die Gewährleistung einer entsprechenden Wohnruhe für Neubauten durch eine neue Ausweisung eines WA Gebiets ist aus diesem Grund nicht möglich. Die Ausweisung von Mischgebietsflächen wäre eine „Makulaturfestsetzung“, da sich für diesen Bereich mangels gewerblichen Potenzials und Nachfrage nach einer Nutzung - die gleichzeitig verträgliches Gewerbe und Wohnen umfasst - kein Mischgebiet entwickeln würde. Somit würde nur die Wohnnutzung verbleiben und faktisch ein Wohngebiet existieren, welches der o. g. Lärmbelastung nicht ausgesetzt sein darf. Der Anregung, statt privater Grünfläche, Bauland auf den Flurstücken 85/4 u. 86 festzusetzen, wird daher nicht gefolgt.

Ebenso wird angeregt, für den Bereich des festgesetzten Wohngebietes „Celler Straße“ 2 u. 4, die GRZ von 0,25 auf 0,30 zu erhöhen, um gegenüber anderen Flächen im Bebauungsplan mit einer GRZ von 0,3 keine Benachteiligung herzustellen. Bei der Überplanung der Flurstücke, auf denen kein Planungsrecht existiert, wird der vorgefundene Zustand planungsrechtlich fixiert und Erweiterungsmöglichkeiten eröffnet. Daher ist in diesem Fall das bestehende Baurecht aus der im Zusammenhang bebauten Ortslage gem. § 34 BauGB zu ermitteln. Bei der differenzierten Festsetzung der GRZ für die Wohngebiete im Geltungsbereich wurde sowohl dem tatsächlichen Bestand wie auch den berechtigten Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Gebäude und Nutzungen Rechnung getragen. Für das gewählte Beispiel der „Celler Straße“ 4 verbleibt im Rahmen der Festsetzung einer zulässigen GRZ von 0,25 noch ein tatsächliches Erweiterungsmaß der Bebauung für die Hauptnutzung um ca. 110 qm auf insgesamt 200 m² und der Gesamtversiegelung (Hauptgebäude plus Nebenanlagen) um ca. 24 qm auf 280 qm. Noch weiter gehende Baumöglichkeiten und Versiegelungen sind aufgrund der örtlichen Situation auf dem Grundstück u. a. durch den Baumschutz nicht realisierbar. Sowohl zur Berücksichtigung der Gleichbehandlung aus dem prägenden Bestand wie auch von angemessenen Erweiterungs-

absichten der Eigentümer ist die Festsetzung einer größeren GRZ nicht geboten. Daher wird der Anregung, die GRZ zu erhöhen, nicht gefolgt.

Zusätzlich wird angeregt, die Baugrenze vor den Häusern „Celler Straße“ 2 u. 4 um 4 Meter in Richtung Straße zu verschieben. Der Abstand der Baugrenze zur „Celler Straße“ erfolgt für die beiden genannten Grundstücke nicht nur auf Grund des Baumbestandes - dessen Krone (und damit der Wurzelbereich mit Schutzabstand) im Falle der Hausnummer 4 laut Kartierung und Ortsbesichtigung an den Gebäudebestand reicht - sondern auch auf Grund der vorwiegenden Orientierung der Bebauung auf dem nördlichen Grundstücksteil zur Freihaltung der südlichen Grundstücksteile für die Freiflächennutzung. Weiterhin ist der Erhalt des Baumbestandes nur sinnvoll, wenn er auch eine zukünftige Entwicklung des Baumes zulässt und nicht allein auf den tatsächlichen Bestand abzielt. Auch dem möglichen Argument, dass in dem Bereich außerhalb der Baugrenze bereits eine Terrasse vorhanden ist, kann nicht gefolgt werden. Die Gründung einer Terrasse kann durchaus dem Baum eine gesunde Entwicklung im Wurzelbereich gewährleisten, was bei einer massiven Gründung oder Unterkellerung eines Gebäudes nicht gegeben ist. Der Anregung, die Baugrenze zu verschieben, wird daher nicht gefolgt.

Dem Hinweis des Ochtumverbandes, dass in der Planzeichnung der Gewässerstrandstreifen gem. Niedersächsischen Wassergesetz, kenntlich zu machen ist, wird durch entsprechende nachrichtliche Übernahme gefolgt.

Ebenfalls wird der Anregung des Ochtumverbandes, bei der Bemessung des Regenwasserrückhaltevolumens eine Abflussspende von 2,0 l/ha anzustreben, durch Fortschreibung des Generalentwässerungsplanes (GEP) der Stadt Delmenhorst gefolgt.

Den Anregungen der Stadtwerke, die entwässerungstechnische Erschließung der Flurstücke 114, 115 und 87 neu nicht von der Straße „An der Riede“ sondern entweder von der „Celler Straße“ oder ergänzend zu bestehenden Grundstückserschließungen festzusetzen wird nicht gefolgt, da die direkte Erschließung von der Straße ist in dem Bereich auch bei Erhalt der Bäume möglich ist.

18 Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan Nr. 308 „Schilderfabrik Tönnjes“ tritt einschließlich der Begründung mit der Bekanntgabe nach § 10 BauGB in Kraft.

27747 Delmenhorst , den

28.7.2009

Stadt Delmenhorst

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag

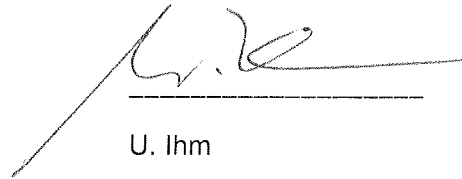


F. Brünjes Fachbereichsleiter

Stadt Delmenhorst

Fachdienst Stadtplanung

Im Auftrag



U. Ihm

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung



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

Bearbeiter: Dipl.-Ing. R. Bottenbruch

Dipl.-Ing. H. Göden

Neuenburg, 24.07.2004