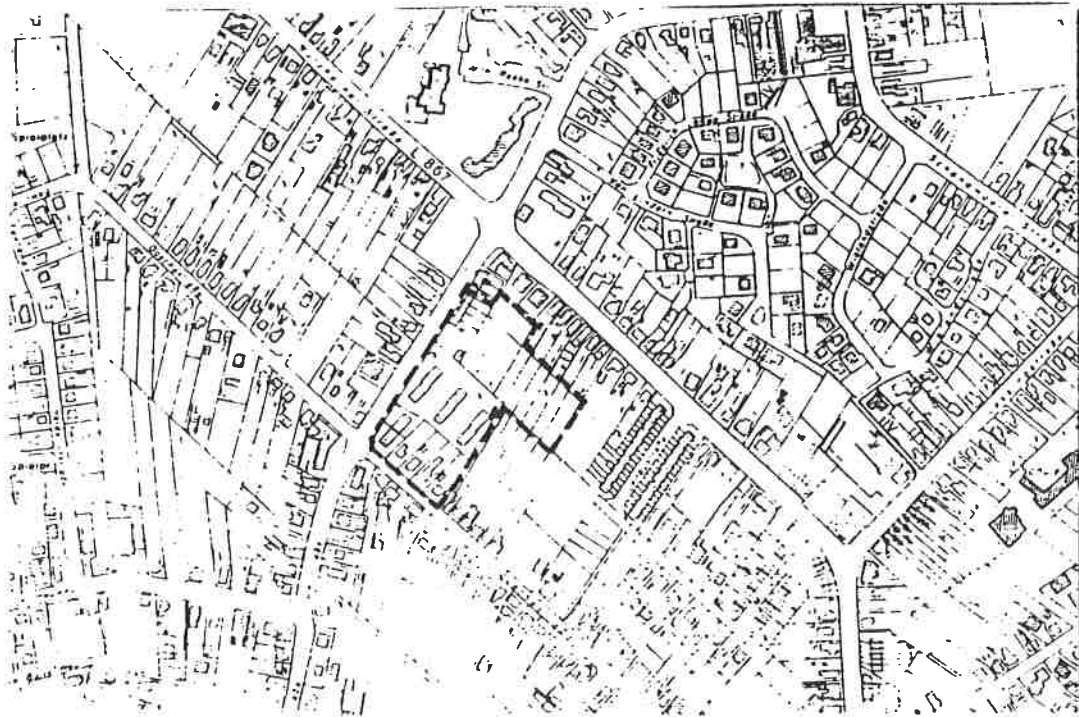


Begründung zum Bebauungsplan Nr. 265 A

für ein Teilgebiet im Bereich zwischen Nutzhorner Straße, Dwostraße und Goethestraße sowie den nordwestlichen Grenzen der Hausgrundstücke Goethestraße Nr. 94 A bzw. Nutzhorner Straße Nr. 19.

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 10.000



Rechtsverbindlich seit: 13.01.1995

BEARBEITET:

Stadtplanungsamt, Herr Herrfurth

GEZEICHNET:

Stadtplanungsamt, Frau Gogolin

1. Planaufstellung/Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 02.02.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 265 "Dwoberg/Ströhen" gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Dieser Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist am 14.05.1993 ortsüblich bekannt gemacht worden.

In seiner Sitzung am 23.02.1994 hat der Verwaltungsausschuß der Stadt der Teilung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 265 in die Teilbebauungspläne Nr. 265 A und Nr. 265 B zugestimmt.

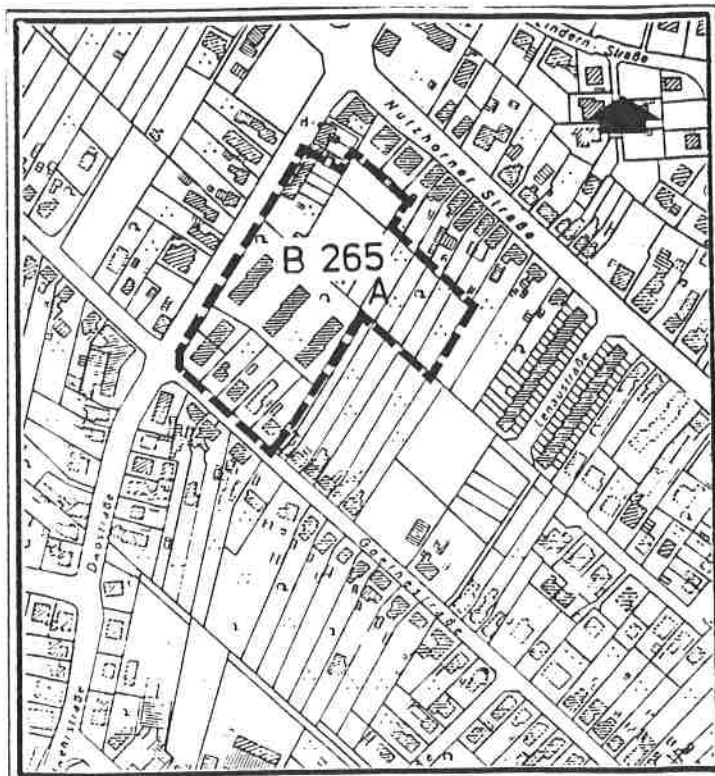
2. Planunterlage

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

3. Lage und räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Bebauungsplangebiet Nr. 265 A "Bereich Dwostraße/Ströhen" liegt im nordwestlichen Stadtgebiet im Stadtteil Dwoberg/Ströhen zwischen der südlichen Bebauung Nutzhorner Straße und Goethestraße sowie von der Dwostraße bis rückwärtig einschließlich der Flurstücke 105, 106 und 11/5.

Siehe hierzu auch nachfolgenden Übersichtsplan, einen unmaßstäblichen Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte, in dem die Begrenzung des Bebauungsplangebietes Nr. 265 A kenntlich gemacht ist.



4. Anschlußplanungen

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des städtischen Siedlungsgebietes im Stadtteil Ströhen.

Zum Nord-Osten schließen Mischgebietsflächen an, die durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 42 erfaßt werden. Hier kommt es auch im Bereich des Flurstückes 5/5 zu einer geringfügigen Überschneidung (vgl. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan). Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 265 A sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42 in dem sich überschneidenden Planbereichen ungültig. Für diesen Bereich sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 265 A verbindlich.

Für den nordwestlichen auf der gegenüberliegenden Seite der Dwostraße gelegenen Bereich, zwischen der Grenze des Bebauungsplanes Nr. 42 und der Goethestraße existiert kein Bebauungsplan. Dieser Bereich ist durch eine überwiegende Wohnnutzung mit kleineren, der Nahversorgung dienenden Gewerbebetrieben, gekennzeichnet.

Das sich südwestlich unmittelbar an die Goethestraße anschließende Gebiet zwischen Dwostraße, Uhlandstraße und Schanzenstraße liegt in einem Bereich, für den die Aufstellung eines Bebauungsplanes überlegt wird.

5. Erforderlichkeit (§ 1 (3) BauGB)/ Planungsanlaß

Aufgrund des dringenden Bedarfs von Kindergartenplätzen im Stadtteil Dwoberg/Ströhen hat die Stadt Delmenhorst beschlossen, hier eine Kindertagesstätte zu errichten und zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 265 A aufzustellen (vgl. 8. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen). So gehören die Neubaugebiete "Dwoberg" (Bebauungsplan Nr. 223), "Droste-Hülshoff-Ring" (Bebauungsplan Nr. 234), "Maikuhlenweg" (Bebauungsplan Nr. 175) und "Hoher Weg" (Bebauungsplan Nr. 175 A) ebenfalls zum Einzugsbereich der neuen Kindertagesstätte. Sie werden voraussichtlich vorwiegend von jungen Familien mit Kindern bezogen und führen zu einer verstärkten Nachfrage nach Kindergartenplätzen.

Die angrenzenden Wohngebietsstrukturen werden zum Zweck der planungsrechtlichen Ordnung und langfristigen Sicherung mit erfaßt.

6. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 (4) BauGB)

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

Entsprechend dieser landespolitischen Funktionszuweisung werden die Wohnbereiche im Geltungsbereich einerseits gesichert und andererseits wird ein gewisser Spielraum für eine Weiterentwicklung eingeräumt.

Die ausreichende Versorgung der Wohnstätten mit sozialen Einrichtungen findet ihren Niederschlag in der Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung: Kindertagesstätte.

7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 (2) 1 BauGB)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 sieht für die Flächen im Bebauungsplan Nr. 265 A die Zweckbestimmung "Fläche für den Gemeinbedarf: Schule" vor.

Die Änderung der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche von Schule in Kindertagesstätte geschieht im Zuge der Entwicklung im Sinne von § 8 (2) BauGB. Diese Umwidmung begründet sich in der Bedarfsentwicklung von Schulen hin zu Kindertagesstätten. Die Bedarfsdeckung im Schulbereich geschieht an den bestehenden Standorten. Ferner gibt es keinen städtebaulich relevanten Unterschied zwischen den Auswirkungen einer Schule und einer Kindertagesstätte.

Die dem Flächennutzungsplan gegenüber geringfügig erweiterten Flächen sind innerhalb der Bandbreite der möglichen Entwicklung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes anzusehen.

Das im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellte und im Bebauungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesene Flurstück 5/5 geht insofern mit der Planung konform, als in Mischgebieten nach § 6 (2), Nr. 5 BauNVO "Anlagen für soziale Zwecke zulässig sind".

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen "allgemeinen Wohngebiete" sind im Flächennutzungsplan als "Wohnbauflächen" dargestellt.

8. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen

Der Jugendplan der Stadt Delmenhorst vom Juli 1991 zeigt ein drastisches Versorgungsdefizit an Kindergartenplätzen für den Stadt-Norden auf. So konkurrierten schon 1991 im Stadtbezirk 3 (Dwoberg/Ströhen) rechnerisch 383 Kinder um 60 Vormittagsplätze im einzigen Kindergarten am Lessingplatz (vgl. Stadt Delmenhorst (Hrsg.): Jugendplan 1991, Teil 5.1, S. 110). Um diese Situation zu entschärfen bedarf es einer dringenden Schaffung weiterer Kindergartenplätze in diesem Stadtbezirk.

9. Planungsziele/Inhalt

9.1 Art der Baulichen Nutzung

Die Festsetzungen im Planbereich wurden entsprechend der überwiegend vorhandenen Bebauung und Nutzung der Grundstücke auf der Grundlage des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes vorgenommen.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 265 A gelegenen Bauflächen werden als "allgemeine Wohngebiete" (WA) und als "Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte" festgesetzt.

Damit werden zum einen die bestehenden Wohngebietsstrukturen planungsrechtlich geordnet und langfristig gesichert sowie in verträglichem Maße Erweiterungsmöglichkeiten geboten, zum anderen wird die Vorraussetzung geschaffen, an dieser Stelle eine für den Stadtteil Dwoberg/Ströhen dringend benötigte Kindertagesstätte zu errichten.

Darüber hinaus sind in den "allgemeinen Wohngebieten" die folgenden Ausnahmen nach § 4 (3) 1.-5. BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

Eine nachträgliche Störung der vorhandenen Strukturen soll so verhindert werden.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 (2) BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch folgende Festsetzungen bestimmt.

9.2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO

Für die drei "allgemeinen Wohngebiete" WA 1 bis 3 wird die Grundflächenzahl 0,25 festgesetzt. So wird eine spätere Erweiterung der vorhandenen Gebäude sinnvoll ermöglicht.

Die Grundflächenzahl für die Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung: Kindertagesstätte) wird mit 0,3 festgesetzt, da hier entsprechende Frei- und Spielflächen notwendig sind.

9.2.2 Die Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 20 (1-4) BauNVO

Die Geschoßflächenzahl orientiert sich zum einen an den vorhandenen Strukturen, zum anderen soll auch hier eine spätere Erweiterung bzw. Nachverdichtung im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden ermöglicht werden. Es werden für das "allgemeine Wohngebiet" WA 1 die Geschoßflächenzahl 0,65, für das "allgemeinen Wohngebiete" WA 2 die GFZ 0,6 und für das WA 3 die GFZ 0,75 festgesetzt. Für die Gemeinbedarfsfläche entfällt aufgrund der festgesetzten Eingeschossigkeit die Festlegung einer GFZ.

9.2.3 Zahl der Vollgeschosse nach § 20 (1) BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich in den drei "allgemeinen Wohngebieten" WA 1 bis WA 3 an den in diesen Gebieten schon vorhandenen Strukturen. Inm WA 1 und WA 3 sind bis zu zwei Vollgeschosse zulässig, im WA 2 bis zu drei Vollgeschosse.

Auf der Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung: Kindertagesstätte) ist höchstens ein Vollgeschoß zulässig.

9.2.4 Bauweise nach § 22 BauNVO

Im WA 2 und WA 3 wird entsprechend den vorhandenen Gebäuden die offene Bauweise, im WA 1 entsprechend der vorhandenen Straßenrandbebauung die geschlossene Bauweise festgesetzt. Für die Fläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte wird die offene Bauweise festgesetzt.

9.2.5 Überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO

Die Baugrenzen für die "allgemeinen Wohngebiete" WA 1 bis 3 sind so festgesetzt worden, daß sie die bestehenden Gebäude sichern und eine spätere Erweiterung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auch im Hinblick auf die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse ermöglichen.

Die Baugrenze für die Kindertagesstätte wurde so gewählt, daß eine möglichst günstige Stellung des Baukörpers in Anbetracht von Belichtung und Besonnung sowie Zuordnung der Freiflächen ermöglicht wird.

Auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten) dürfen Nebenanlagen nach § 14 (1) der BauNVO sowie bauliche Anlagen nach § 12 (1) und (2) der Nieders. Bauordnung (NBauO) nicht errichtet werden.

In den "allgemeinen Wohngebieten" WA 1 und WA 2 sind Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen gilt die Festsetzung der Baugrenzen nur, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Sonstige innere Umbauten sind als Ausnahmen zulässig.

10. Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Im Rahmen der städtebaulichen Planung hat sich die Stadt damit auseinanderzusetzen, in welcher Form die Ergebnisse der Bestandsaufnahmen in planerische Überlegungen einfließen und wie die Anforderungen aus der Naturschutzgesetzgebung erfüllt werden.

In diesem Zusammenhang wird auch auf den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 265 A hingewiesen.

10.1 Situationsbeschreibung des Plangebietes

Auf den Flächen der "allgemeinen Wohngebiete" WA 1 bis 3 werden keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 8 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ermöglicht, da nur der bauliche Bestand geordnet wird. Somit beschränken sich die nachfolgenden Ausführungen auf die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte".

Die unterschiedlichen Nutzungen und Biotoptypen des Untersuchungsgebietes wurden im Sommer 1993 aufgenommen.

Die Fläche stellt sich als eine innerstädtische Freifläche dar, die momentan überwiegend durch aufgelassene Nutzgärten geprägt wird. Vielfach stehen hier hochstämmige Obstbäume, die als belebende Elemente und als Lebensraum und Nahrungshabitat verschiedener Tiergruppen im innerörtlichen Bereich von besonderer Bedeutung sind.

Das Arteninventar dieser Flächen umfaßt sowohl Nutzpflanzen wie Erdbeeren, als auch Grünlandarten (Weidelgras, Rotklee, Weißklee, wolliges Honiggras) und Pionierarten aufgelassener Standorte wie Melden, Berufkraut, Knöterichgewächse, Gänsedistel und Klatschmohn etc. §

Die Flächen sind aufgrund der ungestört ablaufenden Vegetationsentwicklung von der Blühphase, der Samenreife bis zur Samenausbreitung und des unterschiedlichen, sich entwickelnden Arteninventars insbesondere auch durch die vorhandenen und sukzessiv aufkommenden Gehölze als bedeutend für das floristische und faunistische Arteninventar zu werten.

Nordwestlich der Gartenbrache hat sich eine Ruderalfläche entwickelt, die durch Gehölzreichtum gekennzeichnet ist. Diese, auch mit verschiedenen, z.T. verfallenen Gebäuden bestandene Fläche wird unregelmäßig als Entenweide genutzt. Der Gehölzbestand setzt sich überwiegend aus Pappeln, Birken und verschiedenen Weiden zusammen, in der üppig entwickelten Strauchschicht dominiert Holunder.

In der Krautschicht sind überwiegend nitrophile Hochstauden (Brennselfeststände) vorhanden. In den offeneren unbeschatteten Abschnitten herrschen Gräser vor.

Das Untersuchungsgebiet wird durch eine Vielzahl von Gehölzen gegliedert, die zum Großteil eingemessen worden sind. Es handelt sich neben dem oben genannten Gehölzbestand zudem um lineare Gehölze entlang der Grundstücksgrenzen oder um Einzelbäume.

Zwischen den Einfamilienhäusern im Westen und der gehölzreichen Ruderalfläche im Osten ist auf einem leichten Wall ein mehrschichtiger Gehölzbestand ausgebildet. Trotz der starken anthropogenen Überformung dieses Bestandes (Zerstörung des Walles, Trittschäden, Müllablagerung) ist der Charakter einer Wallhecke noch ansatzweise zu erkennen. Die Baumschicht wird bestimmt durch Hainbuchen und Weiden, in der Strauchschicht kommen Haselnuß, Weißdorn und Liguster vor.

Als südöstliche Begrenzung der Privatgrundstücke an der Dwostraße Nr. 67 bis 73 ist eine Weißdornhecke gepflanzt worden. Diese mittlerweile auf eine Höhe von 6 m aufgewachsene und eine maximale Breite von 7 m erreichende Hecke ist sowohl aufgrund ihrer floristischen Zusammensetzung als auch aufgrund der Bereitstellung von Lebensraumstrukturen und als Nahrungsquelle von besonderer Bedeutung innerhalb des Untersuchungsgebietes.

Das Untersuchungsgebiet wird eingerahmt von ähnlichen Biotop- und Nutzungsstrukturen wie innerhalb des Gebietes. Es überwiegen Nutz- und Ziergärten und im Südwesten schließen sich Kleingärten an, die einer intensiven Pflege und Nutzung unterliegen. Von höherem Wert für den Arten- und Biotopschutz des innerörtlichen Bereichs ist die Obstwiese im Südwesten.

Neben dem Altbestand hochstämmiger Obstbäume wird der Unterwuchs als Wiese oder Scheerrasen genutzt. Das Arteninventar ist für Grünlandbereiche relativ hoch. Auffällig ist der hohe Moosanteil von etwa 30 bis 40 %. Darüber hinaus sind Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Rotschwingel (*Festuca rubra*), Weidelgras (*Lolium perenne*), kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*) etc. am Bestandsaufbau beteiligt.

10.1.1 Avifauna

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde eine Erfassung von Vögeln durchgeführt. Von allen Wirbeltiergruppen dringen Vögel am weitesten in den innerstädtischen Bereich ein und besiedeln Gärten und Häuser. Ihr Arten- und Individuenreichtum ist ein guter Indikator für die ökologische Qualität von Siedlungsbereichen. Zudem sind die aufgrund ihrer optisch und akustisch auffallenden Verhaltensweisen relativ leicht zu erfassen.

Zur Erfassung der Vogelfauna wurde das Untersuchungsgebiet im Zeitraum vom 03.05. bis 06.06.1994 dreimal aufgesucht. Bei den Begehungen, einmal morgens und zweimal abends, wurden die Vögel in ihren höchstens Aktivitätsphasen anhand von Revierverhalten, vorwiegend Gesang, und Nahrungssuche kartiert. Einmalige Feststellungen wurden dabei als Brutverdacht gewertet, wohingegen ein mindestens zweimaliger Nachweis von Revierverhalten als Brutnachweis angesehen wurde.

Insgesamt konnten im Plangebiet 9 Vogelarten nachgewiesen werden:

Amsel	<i>Turdus merula</i>
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>
Buchfink	<i>Fringilla domestica</i>
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>
Kohlmeise	<i>Parus major</i>
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>

Die zahlenmäßig am stärksten vertretenen Arten Amsel und Hausperling waren vor allem in den Randbereichen des Untersuchungsgebietes zu finden, d.h. in enger Anlehnung an die bereits bestehenden Wohnbebauungen. Die übrigen Arten konzentrieren sich in dem gehölzreichen Bereich in Anlehnung an die große Weißdornhecke im Norden des Plangebietes.

In den sich südöstlich unmittelbar an das Untersuchungsgebiet anschließenden Gartenflächen bis zur Lenastraße konnten folgende Arten, für die ein Brutvorkommen wahrscheinlich ist, nachgewiesen werden:

Amsel	<i>Turdus merula</i>
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>
Kohlmeise	<i>Parus major</i>
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>

Von diesen Arten kann angenommen werden, daß sie das Plangebiet zumindest zeitweise zur Nahrungssuche aufsuchen, bzw. mit den darin vorkommenden Individuen im Austausch stehen. Somit wurden insgesamt auf den Freiflächen zwischen Dwostraße und Lenastraße 11 Brutvogelarten festgestellt.

10.1.2 Bewertung der Avifauna

Das Plangebiet muß hinsichtlich seiner Bedeutung für die lokale Brutvogelkartierung in räumlichem Zusammenhang mit den südöstlich anschließenden Gartenflächen bis zur Lenastraße gesehen werden. Diese Flächen bilden in ihrer Gesamtheit einen für Vögel als Brut- und Nahrungsraum funktionell einheitlichen Freiraum innerhalb der umliegenden geschlossenen Wohnbebauung.

Die insgesamt festgestellten 11 Brutvogelarten können als Bestandteile einer reduzierten Gartenvogelfauna charakterisiert werden. Die Artenvielfalt des Untersuchungsgebietes und seiner unmittelbaren Umgebung ist als gering anzusehen, da zahlreiche Arten einer potentiell möglichen Gartenvogelfauna nicht vertreten sind. So fehlen beispielsweise weitere Grasmückenarten, Singdrossel, Grünfink etc. Der Grund dafür ist vor allem in der niedrigen Flächengröße zu sehen. Unter den vorhandenen Arten, von denen keine nach der Roten Liste der gefährdeten Tierarten Niedersachsens in ihrem Bestand gefährdet ist, dominieren Ubiquisten wie Amsel und Haussperling. Eine Bewertung des Untersuchungsgebietes hinsichtlich seiner Bedeutung für Brutvögel auf der Basis der vorliegenden Kartierungsergebnisse läßt sich anhand folgender Kriterien durchführen:

- Rote Liste Arten
 - Standorttypische (Charakter-) Arten bestimmter Biotoptypen
 - Artenvielfalt.
- Danach ergibt sich innerhalb einer 5-stufigen Bewertungsskala (optimal-pessimal) folgende Abstufung:
- sehr wertvoll (Wertstufe V): Vorkommen von Rote-Liste-Arten der Kategorien 1 und 2; hohe Brutdichte von mindestens 4 Rote-Liste-Arten der Kategorien 3 und 4; sehr hohe standorttypische Artenvielfalt;
 - wertvoll (Wertstufe IV): Vorkommen von mindestens 2 Rote-Liste-Arten der Kategorien 3 und 4; hohe standorttypische Artenvielfalt;
 - mittlerer Wert (Wertstufe III): mittlere Artenvielfalt; einzelne standorttypische Arten; vermehrtes Vorkommen von Ubiquisten;
 - eingeschränkter Wert (Wertstufe II): geringe Artenvielfalt, überwiegend Ubiquisten;
 - stark eingeschränkter Wert (Wertstufe I): isolierte Vorkommen einzelner ubiquistischer Arten in sehr niedriger Individuenzahl

Die Bedeutung des Plangebietes für Brutvögel ist wegen der niedrigen Artenvielfalt, wegen des Fehlens von Rote-Liste-Arten und aufgrund der Dominanz von Ubiquisten als gering anzusehen. Dies gilt für die gesamten Freiflächen zwischen Dwostraße und Lenastraße. Daraus resultiert die Vergabe der Bewertungsstufe II (eingeschränkter Wert).

Unter den vorgefundenen Brutvogelarten befinden sich drei Arten mit etwas höheren Lebensraumansprüchen. So besiedeln Mönchsgrasmücke und Zilpzalp den innerstädtischen Bereich nur dort, wo neben Bäumen auch eine gut ausgebildete Strauchschicht vorhanden ist. Sie kommen innerhalb des Plangebietes nur in dem gebüschreichen Bereich östlich der großen Weißdornhecke vor. Außerhalb dieser Fläche konnten sie nicht beobachtet werden. Die Heckenbraunelle, die auf Gehölzdickichte mit kleinen freien Flächen angewiesen ist, hielt sich in den aufgelassenen Gärten in der Nähe der Lenastraße auf, während sie im eigentlichen Plangebiet nicht angetroffen werden konnte. Das Vorkommen der Höhlenbrüter Star-, Kohl- und Blauweise beruht wahrscheinlich auf Nistkästen in den Gartenanlagen und nicht auf Naturhöhlen in älteren Bäumen. Die unterholzreiche Fläche entlang der Weißdornhecke im nördlichen Teil des Plangebietes stellt den für Vögel wertvollsten Bereich innerhalb des Untersuchungsgebietes dar. Hier siedeln auf engem Raum jeweils ein Brutpaar von Mönchsgrasmücke, Zilpzalp, Buchfink und Ringeltaube. Die insgesamt jedoch niedrige Arten- und Individuenzahl beruht auf der geringen Flächengröße des Gebietes.

10.2 Zusammenfassende Bewertung des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet -einschließlich der angrenzenden Strukturen- stellt sich in der Gesamtheit der vorhandenen Biotopstrukturen als ein wertvoller Innenstadtbereich dar, der neben einer floristischen Vielfalt auch strukturell reich ist und somit vielfältige Lebensraumstrukturen für Tiere des Siedlungsraumes bietet. Dennoch kommen im Gebiet nur wenige Vogelarten vor, so daß das Gebiet wegen der geringen Artenvielfalt, des Fehlens von Rote-Liste-Arten und der Dominanz von Ubiquisten nur von eingeschränktem Wert für Brutvögel ist.

Von geringerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind die Privatgärten mit hohem Anteil an Ziersträuchern, Stauden und Rasenflächen. Hingegen sind die aufgelassenen Nutzgärten mit teilweise vorhandenen Obstbäumen, die Obstwiesenbestände und Gehölze sowohl als Einzelstrukturen aber auch insbesondere in der Kombination zueinander als wertvoll anzusehen.

10.3 Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch folgende Maßnahmen wird dem Vermeidungs- bzw. Minimierungsgebot nach § 8 NNatG gefolgt: Obwohl durch die Baumaßnahme eine Vielzahl der Gehölze gefällt werden muß, können einige erhalten und durch die Festsetzungen im Bebauungsplan langfristig gesichert werden. So kann zum einen die Weißdornhecke an der Grundstücksgrenze zu den im Nordosten gelegenen Einfamilienhäusern bis auf einen Durchbruch von ca. 15 m in ihrer Gesamtheit erhalten und gesichert werden.

Auch die auf einer leichten Aufwallung stehende Baumreihe im Übergang zu den sich westlich anschließenden Geschoßwohnungsbauten wird durch die Festsetzung im Bebauungsplan dauerhaft erhalten. Im Zuge von Ausgleichsmaßnahmen wird der Gehölzbestand durch Pflege- und Anpflanzungsmaßnahmen in der Gesamtbedeutung gesteigert.

Unter dem Vermeidungsaspekt ist auch insbesondere die Reduzierung des Versiegelungsgrades zu nennen, da durch diesen Eingriff die gravierendsten Auswirkungen auf den Naturhaushalt auftreten.

Neben der Beschränkung der Grundflächenzahl auf das Mindestmaß werden die Zuwegungen und nicht dauerhaft genutzte PKW-Stellplätze mit Rasengittersteinen oder wassergebundenen Decken versehen, um noch eine teilweise Versickerung von Niederschlagswasser zu gewährleisten.

Folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden ergriffen : Die auf einem Wall stehende, überwiegend aus Hainbuchen, Weiden, Haselnuß und Weißdorn aufgebaute Gehölzreihe, wird mit standortgerechten Sträuchern ergänzt. Darüber hinaus wird der durch Tritt abschnittsweise stark gestörte Wall wiederhergestellt und der abgelagerte Müll entfernt. Zum dauerhaften Schutz wird ein Zaun gesetzt, so daß der Durchgang unterbunden ist.

Nach Südosten wird der Bestand als Begrenzung der Kindertagesstätte ausgeweitet. Hier werden auf einer Breite von 8 m standortgerechte, heimisch Gehölze angepflanzt.

Ziel der Anpflanzung ist, eine abwechslungsreiche, in Struktur, Höhe und Arteninventar vielfältige Gehölzreihe zu erhalten.

Aus folgenden Arten kann die Pflanzauswahl getroffen werden:

Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>

Die Pflanzqualitäten sind in Abhängigkeit von der Pflanzmaßnahme und den jeweilig zu verwendenden Arten festzulegen. So sollten als freistehende Bäume 3 xv. (3 mal verpflanzte) Baumschulware mit einem Stammdurchmesser von 16/18 verwendet werden. Bei den geschlossenen Gehölzbeständen sind neben einem Anteil von 70 % Sträuchern auch Heister in einer Qualität von 80 bis 100 bzw. 100 bis 125 cm zu wählen. Die Pflanzdichte sollte pro 100 m² ca. 60 Gehölze umfassen, wobei pro 50 m² ein Baum zu pflanzen ist.

Es wird die Anlage eines vierreihigen Feldgehölzes als südwestliche Abgrenzung der Kindertagesstätte vorgenommen. Die Anpflanzung wird abgestuft und geschichtet erfolgen, wobei die Bäume in den mittleren Reihen gepflanzt werden. Beiderseits wird eine Strauchschicht vorgelagert, um eine natürlich erscheinende Saumstruktur zu erzielen. Die Gehölze sind in einem Pflanzabstand sowie einem Reihenabstand von 1,3 m zu setzen, an Pflanzqualitäten sind Sträucher (2 xv. Baumschulware o.B.), Bäume (2 xv. Hochstämme o.B.) und Heister zu verwenden. Beiderseits der Anpflanzung wird ein etwa 1,5 m breiter Wildkrautsaum mit Gehölzbestand vorgelagert.

Von dem Gelände der Kindertagesstätte durch ein dreireihiges Feldgehölz (Arten und Pflanzbedingungen s.o.) abgetrennt, wird im Übergang zu dem südlich angrenzenden Obstbestand eine Obstwiese angelegt. Es werden ausschließlich hochstämmige Obstbäume verwendet, wobei auf alte, regionstypische Sorten geachtet wird. Diese werden in einem Abstand von etwa 5 bis 7 m gepflanzt. Der Unterwuchs wird als Wiese extensiv gepflegt.

Die in dem Bebauungsplan als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB" gekennzeichneten Flächen sind einzuzäunen. Das Betreten durch die Kinder der Kindertagesstätte kann im Rahmen der pädagogischen Arbeit mit dem Erziehungspersonal in größeren Abständen geschehen. Auf diese Weise ist es für die Kinder möglich spielerisch zu lernen, mit der Umwelt verantwortungsbewußt und behutsam umzugehen. Ein Beobachten der Flora und Fauna in unmittelbarer Umgebung unter Beachtung des Schutzanspruches derselben ist so gewährleistet.

Um Aussagen über das Ausmaß des Eingriffes treffen zu können und inwieweit dem Anspruch der Eingriffsregelung nachgekommen wurde (Vermeidung, Ausgleich) wird nach einem Bilanzierungskonzept der Zustand der Fläche vor dem Eingriff mit dem Zustand nach dem Eingriff unter Berücksichtigung einer 20 bis 25 jährigen Regenerationszeit verglichen.

Dazu werden den betroffenen Biotopen Wertzahlen zugeordnet, die in Anlehnung an das Bewertungssystem von Kaule (Kaule, G.: Arten- und Biotopschutz, Stuttgart 1986) entwickelt wurde. Diese werden im folgenden kurz erläutert und durch die beispielhafte Benennung verschiedener Biotope des Untersuchungsraumes verdeutlicht:

- Wertstufe 5 Schutzwürdige seltene Biotope, in denen seltene, gefährdete Tier- und Pflanzenarten vorkommen. Diese Flächen unterliegen aufgrund der flächigen Ausprägung oder der Ausbildung einer Pufferzone kaum Störungen durch Nutzungen oder Beeinträchtigungen von angrenzenden Flächen.
- Im Gebiet nicht vorhanden -
- Wertstufe 4 Schutzwürdige Bereiche mit hoher Artenvielfalt, die nur einer geringen oder extensiven Nutzung unterliegen. Sie besitzen eine besondere ökologische Ausgleichsfunktion innerhalb intensiv genutzter Bereiche
- Im Gebiet nicht vorhanden -

- Wertstufe 3 Vorkommen standorttypischer Vegetation mit einem vielfältigen Artenspektrum. Aufgrund der Nutzungen mittlerer Bewirtschaftungsintensität kommen besonders seltene oder gefährdete Arten nicht vor. In Abhängigkeit von umliegender Nutzungsstruktur und -intensität hohes Entwicklungspotential.
- Anlage einer Obstwiese -
- Wertstufe 2 Nutzfläche mit häufig verbreiteten, konkurrenzstarken Arten, jedoch standorttypischer Vegetation. Eine faunistische Bedeutung ist - mit Einschränkung - vorhanden.
- Scherrasen -
- Wertstufe 1 Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna eingeschränkt, Vorkommen sehr weniger, weit verbreiteter Arten. Aufgrund der sehr hohen Nutzungs- und/oder Pflegeintensität (z.B. Düngung, Pestizideinsatz, etc.) kann von der Fläche eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes erfolgen.
- gärtnerisch gestaltete Freifläche -
- Wertstufe 0 In ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild stark eingeschränkt.
- Versiegelte Flächen -

Die beschriebenen Bewertungsstufen sind lediglich als Orientierungshilfe zu verstehen, um Anhaltspunkte für die Größenordnung der im Zuge der Eingriffsregelung vorzunehmenden Kompensationsmaßnahmen zu erhalten.

Die Biotope werden nun aufgelistet und entsprechend der Wertstufe des Biotops wird der Flächenwert ermittelt. So ergibt sich eine Wertung der Fläche vor dem Eingriff. Nach dem gleichen Verfahren wird der Wert der Fläche nach Durchführung der Baumaßnahme einschließlich der Ausgleichsmaßnahmen ermittelt. Die Differenz der Wertigkeit vor und nach dem Eingriff zeigt den Umfang der nicht auf der Fläche auszugleichenden Maßnahmen.

Wertung der Fläche vor dem Eingriff

Nutzung/ Biotoptypen	Fläche (m ²)	Wertung	Wertpunkte
Bestand Wohnbebauung (GRZ 0,4)	9.950	0,5	4.975
Brachfläche mit Gehölzbestand	2.350	3,0	7.050
aufgelassene Nutzgärten	2.700	2,5	6.750
Scherrasen	1.250	2,0	2.500
Nutzgarten	400	1,5	600
Baumreihe auf Wall	400	3,0	1.200
Weißdornhecke	430	3,0	1.290
Versorgungsanlage	70	0	0
	<u>17.550</u>		<u>24.365</u>

Wertung der Fläche nach dem Eingriff

Nutzung/ Biotoptypen	Fläche (m ²)	Wertung	Wertpunkte
Bestand Wohnbebauung (GRZ 0,4)	9.950	0,5	4.975
Sondergebiet (GRZ 0,3)	5.170		
davon etwa versiegelt:	2.330	0	0
gärtnerisch gestaltet:	2.840	1,0	2.840
Versorgungsanlage	70	0	0
Anlage einer Obstwiese	960	3,0	2.880
Erhalt der Weißdornhecke	300	3,0	900
Erhalt und Pflege der Baumreihe	400	2,5	1.000
Ergänzung der Baumreihe/Feldgehölz	700	3,0	2.100
	<u>17.550</u>		<u>14.695</u>

Trotz der angeführten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibt ein Ersatzflächenbedarf von ca. 0,48 ha um das verbleibende Funktions- und Wertedefizit kompensieren zu können (vgl. Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 265 A).

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

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

In diesem Falle kollidieren zwei Belange miteinander.

Auf der einen Seite stehen die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien mit dem dringenden Bedarf an Kindergartenplätzen im Stadtteil Ströhen, der durch die Schaffung einer Kindertagesstätte gemindert werden soll. Die Kindertagesstätte kann in ihrer Konzeption kurzfristig nur an dieser Stelle realisiert werden. So wird eine Fläche von mindestens 4000 m² benötigt, um ausreichende Frei- und Spielflächen sowohl innerhalb des Gebäudes als auch außerhalb (Kinder-GARTEN) zur Verfügung zu stellen. Von weiterer Bedeutung ist die sichere Aufenthaltsmöglichkeit der Kinder im rückwärtigen Bereich abseits der Straße sowie die zentrale Erreichbarkeit im Stadtteil. Darüber hinaus befinden sich die benötigten Flächen bereits im städtischen Besitz und sind daher sofort verfügbar.

Auf der anderen Seite stehen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit der Forderung, Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Der Eingriff, der durch die Realisierung der Kindertagesstätte entsteht, kann jedoch nur zu einem Teil im Plangebiet ausgeglichen werden. Es ergibt sich ein weiterer Ersatzflächenbedarf von ca. 0,48 ha.

Sollte die Schaffung von Kindergartenplätzen zurückgestellt werden hat dies eine nicht zu akzeptierende Verschärfung der sozialen Unterversorgung dieses Bereiches gerade im Stadtteil Ströhen zur Folge. So konkurrierten schon 1991 im Stadtbezirk 3 (Dwoberg/Ströhen) rechnerisch 383 Kinder um 60 Vormittagsplätze im einzigen Kindergarten am Lessingplatz (vgl. Stadt Delmenhorst (Hrsg.): Jugendplan 1991, Teil 5.1, S.

110). Es kann noch von einer weiteren Verschärfung der Unterversorgung ausgegangen werden, wenn man berücksichtigt, daß sich die vier Neubaugebiete "Dwoberg" (Bebauungsplan Nr. 233), "Droste-Hülshoff-Ring" (Bebauungsplan Nr. 234), "Maikuhlenweg" (Bebauungsplan Nr. 175), die im Zuge des dringenden Wohnbedarfs ausgewiesen wurden, im Stadtteil Ströhen befinden. Diese Neubaugebiete werden voraussichtlich vorwiegend von jungen Familien mit Kindern bezogen.

Wird der Belang Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft zurückgestellt, bedeutet dies in erster Linie, den Verlust des Bodens als Vegetationsstandort und damit einhergehend den Verlust der Biotopstrukturen. Wertvolle Vegetationsstrukturen, wie die Gärten und der Gehölzbestand, werden zerstört. Desweiteren ist mit einer Beeinträchtigung des Bodenhaushaltes und des Wasserkreislaufes zu rechnen. Mit der Abdichtung wird nicht nur der belebte Oberboden und die Bodenbiozönosen zerstört, sondern es wird auch die Versickerungsleistung reduziert, so daß der Wasserkreislauf teilweise unterbrochen wird.

Für die Brutvogelfauna bedeutet der Eingriff, daß sie sich wahrscheinlich um zwei etwas anspruchsvollere Arten (Mönchsgrasrücke und Zilpzalp) verringern wird.

Diese Folgen des Eingriffes werden soweit es möglich ist im Plangebiet durch verschiedene Maßnahmen ausgeglichen. So werden auf ca. 960 m² eine Obstwiese angelegt sowie auf 700 m² eine Baumreihe ergänzt und Feldgehölze angepflanzt. Darüber hinaus werden einige Strukturen erhalten.

Allerdings kann der Eingriff nur zum Teil ausgeglichen werden. Bei dem Vergleich des Zustandes der Fläche vor dem Eingriff mit dem Zustand nach dem Eingriff werden den einzelnen Strukturen Wertstufen zugeordnet. Je geringer die Bedeutung der Struktur oder der Fläche, desto geringer fällt die Wertstufe aus. Eine vollversiegelte Parkplatzfläche erhält z.B. die Wertstufe 0, während eine Wallhecke die Wertstufe 3 erhält. Wird die Flächengröße der jeweiligen Struktur mit der Wertstufe multipliziert, erhält man den Wert der Fläche (z.B. 300 m² Wallhecke x Wertstufe 3 = 900 Wertpunkte).

Nach der Aufsummierung aller Wertpunkte bekommt man die jeweilige Wertigkeit der Fläche vor bzw. nach dem Eingriff. Für den vorliegenden Planbereich ergibt sich vor dem Eingriff eine Wertpunktzahl von 24.365. Nach dem Eingriff wird die Wertigkeit mit 9.715 Wertpunkten angegeben. Es werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet in Höhe von 4.980 Wertpunkten durchgeführt. So daß mit Kompensationsmaßnahmen 14.695 Wertpunkte erreicht werden und ein Defizit von 9.670 Wertpunkten verbleibt. Wird die Wertigkeit einer fiktiven Ersatzfläche um zwei Wertstufen gesteigert, ergibt sich ein weiterer Bedarf für eine Ersatzfläche von ca. 0,48 ha.

Diese verbleibenden 0,48 ha Ersatzfläche können in räumlich-funktionaler Nähe zum Plangebiet nicht hergestellt werden, es stehen keine öffentlichen Flächen zur Verfügung.

Somit stellt sich der Stadt Delmenhorst die Frage, ob wegen dem Mangel an 0,48 ha Ersatzfläche auf eine Kindertagesstätte mit 135 Plätzen verzichtet werden soll oder ob die Belange von Natur und Landschaft zurückgestellt werden sollen.

Dem dringenden Bedarf an Kindergartenplätzen wird aus o.g. Gründen ein größeres Gewicht beigemessen als einer vollständigen Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft.

12. Ver- und Entsorgung

Die ausreichende Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist sichergestellt.

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

12.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet ist an das bestehende Wasserversorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) angeschlossen.

12.2 Energieversorgung

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG (EWE).

Die sich auf dem Plangebiet befindliche und als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Stellplätze und Zuwegung überplante Trafostation der EWE wird umgesetzt.

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

12.3 Entwässerung

Die Abwasserentsorgung des Gebietes (einschließlich der Oberflächenentwässerung) erfolgt über das vorhandene Kanalnetz.

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

Es ist davon auszugehen, daß die Zufahrten und Stellplätze befestigt werden sollen. Durch Auswahl von entsprechenden Materialien (z.B. Rasengittersteine) wird der Versiegelungsgrad auf ein Minimum begrenzt werden. Niederschlagswasser, das nicht versickern kann, wird über das vorhandene Kanalnetz abgeführt.

12.4 Abfallentsorgung

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

Sonderabfälle sind vom Verursacher selbst den dafür bestimmten Entsorgungsanlagen zuzuführen.

12.5 Frage nach Altlasten

Die Bestandsaufnahmen und -prüfungen ergaben keinen Anhalt/Verdacht auf das Vorliegen bzw. Vorhandensein von Altlasten.

12.6 Kampfmittel und Bombenblindgänger § 9 (5) BauGB

In dem gesamten Plangebiet sind Kampfmittel und Bombenblindgänger aus dem zweiten Weltkrieg im Erdreich zu vermuten, so daß im Rahmen der Plandurchführung eine Oberflächen- bzw. Tiefensondierung durchzuführen ist.

Mit den notwendigen Sondierungsmaßnahmen ist eine Landesvertragsfirma oder eine mit diesen Arbeiten vertraute Firma zu beauftragen. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist hiervon rechtzeitig in Kenntnis zu setzen.

13. Städtebaulich Daten

Von dem ca. 1.68 ha großen Plangebiet sind ausgewiesen als:

1. Allgemeine Wohngebiete insgesamt:	ca. 9473.5 m ²	(56 %)
davon: WA 1	ca. 858.0 m ²	
WA 2	ca. 2970.0 m ²	
WA 3	ca. 5645.5 m ²	
2. Fläche für den Gemeinbedarf (Kindertagesstätte)	ca. 4434.5 m ²	(26 %)
3. Verkehrsflächen (Stellplätze)	ca. 379.5 m ²	(2 %)
4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 2579.5 m ²	(16 %)
Plangebiet gesamt:	<u>ca. 16867.0 m²</u>	(100 %)

14. Durchführung des Bebauungsplanes

Die Durchführung des Bebauungsplanes auf der Gemeinbedarfsfläche ist in einem kurzfristigen Zeitraum zu erwarten. Die Grundstücke für die Kindertagesstätte befinden sich in städtischem Eigentum und sind direkt verfügbar.

Die Fördermittel des Landes sowie die Mittel im städtischen Haushalt für 1994 sind beantragt und stehen zur Verfügung.

Die Durchführung und die Pflege und Erhaltung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist durch die Stadt Delmenhorst (Gartenamt und Hochbauamt) gesichert. Das Gartenamt der Stadt Delmenhorst hat für die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen folgende Kosten ermittelt:

Ergänzung der Wallhecke	ca. 10.660,- DM
Erweiterung des Heckenbewuchses	ca. 9.300,- DM
Anlegen eines vierreihigen Feldgehölzes	ca. 5.130,- DM
Anlegen einer Obstwiese	ca. 7.200,- DM
Fertigstellungspflege	ca. 3.500,- DM
15 % Mehrwertsteuer	ca. 5.370,- DM
Kosten gesamt	<u>ca. 41.160,- DM</u>

15. Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan Nr. 265 A tritt einschließlich der Begründung mit der Bekanntgabe nach § 12 BauGB in Kraft. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42 in diesem Bereich aufgehoben und durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt.

Delmenhorst, den 25. AUG. 1994

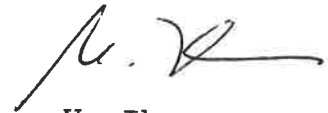
Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor

Baudezernat
in Vertretung



K. Keller
Stadtbaurat

Stadtplanungsamt
im Auftrag



U. Ihm
Bauberrat