

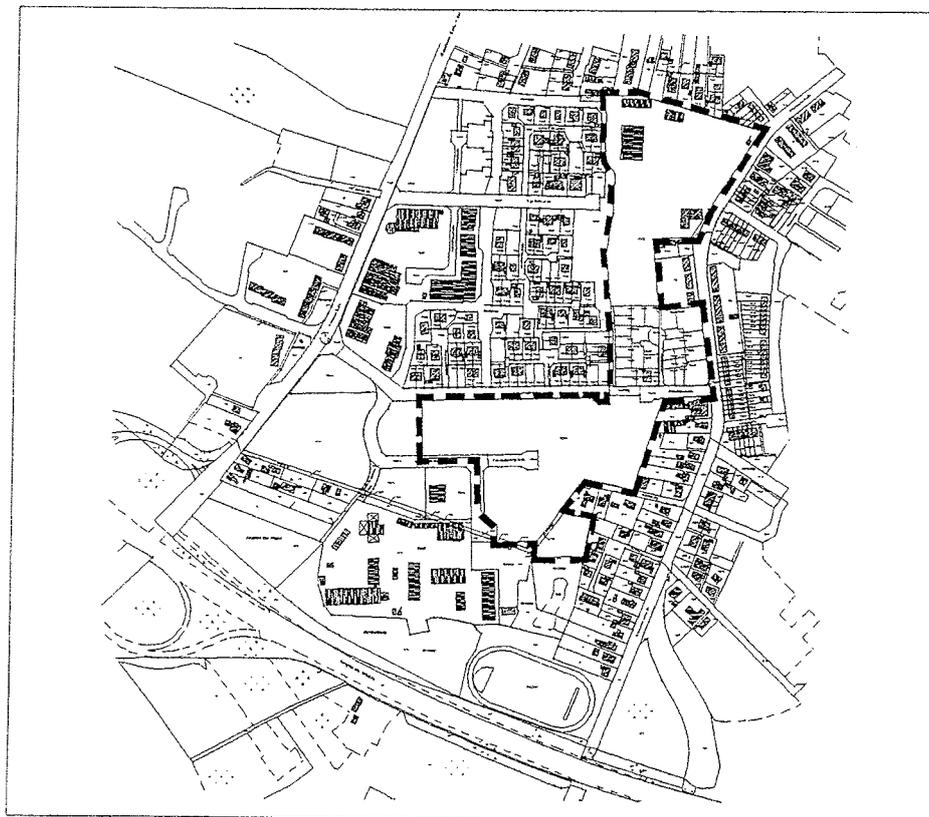
Begründung mit Umweltbericht zum

## Bebauungsplan Nr. 273 „Westlich der Brauenkamper Straße“

Für Flächen der ehemaligen Caspari-Kaserne

Übersichtsplan

M. 1 : 10.000



Rechtskräftig seit 03.03.2007

Entwurfsverfasser: THALEN CONSULT GmbH  
Urwaldstraße 39, 26340 Neuenburg, Tel.: 04452 / 916-0

## INHALT:

1	<b>Planaufstellung / Aufstellungsbeschluss</b> .....	4
2	<b>Planungsziel</b> .....	4
3	<b>Planunterlage</b> .....	5
4	<b>Lage und räumliche Begrenzung des Bebauungsplanes</b> .....	5
5	<b>Anschlussplanungen</b> .....	5
6	<b>Erforderlichkeit / Planungsanlass</b> .....	6
7	<b>Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung</b> .....	6
8	<b>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b> .....	7
9	<b>Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen</b> .....	7
10	<b>Städtebauliche Analyse</b> .....	7
	10.1 Beschreibung des Planungsgebietes.....	7
	10.2 Naturräumliche Ausstattung; Belange von Natur und Landschaft.....	9
	10.3 Verkehrliche Erschließung.....	9
	10.3.1 KFZ-Verkehre.....	9
	10.3.2 Fuß- und Radverkehre.....	9
	10.4 Versorgung.....	9
	10.5 Entsorgung.....	10
	10.5.1 Schmutzwasser.....	10
	10.5.2 Niederschlagswasser.....	10
	10.5.3 Müllentsorgung.....	10
	10.6 Soziale Infrastruktur; Kinderspielplatz.....	10
	10.7 Lärmimmissionen.....	11
	10.8 Altlasten; Kampfmittel.....	11
11	<b>Planungsziele</b> .....	12
12	<b>Städtebauliche Zielsetzung</b> .....	12
	12.1 Das Konzept.....	12
	12.2 Bauformen, Höhenentwicklung, Grundstücksgrößen, Nutzungsdichte.....	14
	12.3 Das Freiraumkonzept.....	15
13	<b>Umsetzung der Planungskonzeption; Festsetzungen des Bebauungsplans</b> .....	15
	13.1 Art der baulichen Nutzung.....	15
	13.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA <sub>1</sub> – WA <sub>3</sub> .....	15
	13.1.2 Allgemeine Wohngebiete WA <sub>4</sub> – WA <sub>8</sub> .....	16
	13.2 Maß der baulichen Nutzung.....	16
	13.3 Bauweise.....	17
	13.4 Überbaubare Grundstücksflächen.....	17
	13.5 Garagen und Nebenanlagen.....	17
	13.6 Mindestmaße für die Größe und Breite von Grundstücksgrößen.....	18
	13.7 Anzahl der Wohneinheiten.....	18
14	<b>Verkehrliche Erschließung</b> .....	18

<b>15</b>	<b>Grünflächen</b> .....	<b>19</b>
15.1	Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage.....	19
15.2	Private Grünflächen.....	20
<b>16</b>	<b>Planungen, Nutzungsregelung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> .....	<b>20</b>
<b>17</b>	<b>Fläche für die Wasserwirtschaft</b> .....	<b>21</b>
<b>18</b>	<b>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</b> .....	<b>21</b>
<b>19</b>	<b>Flächen für die Abfallbeseitigung / Müllabfuhr</b> .....	<b>21</b>
<b>20</b>	<b>Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes</b> .....	<b>21</b>
<b>21</b>	<b>Umweltbericht; Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft</b> .....	<b>22</b>
21.1	Beschreibung der Planung .....	22
21.1.1	Neuplanung im Bereich der ehemaligen Standortverwaltung durch den Bebauungsplan Nr. 273 .....	23
21.1.2	Bereich des ehemaligen Heizhauses.....	23
21.1.3	Änderung und Überarbeitung des südlichen bzw. südöstlichen, bereits durch den Bebauungsplan Nr. 272 geregelten Planbereichs.....	23
21.1.4	Übernahme einer im BP 271 festgesetzten öffentlichen Grünfläche .....	24
21.1.5	Biotopstrukturen; Flächennutzungen nach den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 273 (Planungswert) .....	24
21.2	Beschreibung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen .....	24
21.3	Aussagen des Landschaftsrahmenplanes der Stadt Delmenhorst .....	24
21.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	25
21.4.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	25
21.4.2	Bestandsaufnahme; Biotopstrukturen gem. Anlage 2 und 3 .....	28
21.5	Rechtliche Bewertung der Teilflächen bezüglich der potenziellen Eingriffstatbestände....	29
21.5.1	Bereich der erstmaligen Überplanung durch den Bebauungsplan Nr. 273, ehemaliges StOV-Gelände .....	29
21.5.2	Bereich des ehemaligen Heizhauses.....	30
21.5.3	Überdeckung des Bebauungsplanes Nr. 272 und Überdeckung des Bebauungsplanes Nr. 271.....	30
21.5.4	Auswirkungen der planungsrechtlichen Bewertung der Teilflächen .....	30
21.6	Eingriffsbilanzierung .....	30
21.6.1	Bereich des Bebauungsplans Nr. 271 .....	31
21.6.2	Bereich des Bebauungsplans Nr. 272 .....	32
21.6.3	Bilanzierende Gegenüberstellung .....	33
21.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	33
21.8	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	34
21.9	Beschreibung der geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.....	34
21.10	Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht im Sinne der Ziffer 3 a) der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB .....	34
21.11	Beschreibung der Maßnahmen zum Monitoring .....	34
21.12	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	35

<b>22</b>	<b>Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) und (6) BauGB.....</b>	<b>35</b>
22.1	Belange nach § 1 Abs. 5 Nr. 1 – 4.....	35
22.2	Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Immissionsschutz .....	36
22.3	Belange des Denkmalschutzes .....	36
22.4	Belange des Umwelt- und Naturschutzes .....	36
22.5	Belange der Wirtschaft.....	37
<b>23</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>37</b>
<b>24</b>	<b>Entwässerung .....</b>	<b>37</b>
<b>25</b>	<b>Altlasten.....</b>	<b>37</b>
<b>26</b>	<b>Kennzeichnung .....</b>	<b>37</b>
<b>27</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>37</b>
<b>28</b>	<b>Städtebauliche Daten .....</b>	<b>38</b>
<b>29</b>	<b>Durchführung des Bebauungsplanes .....</b>	<b>38</b>
<b>30</b>	<b>Verfahrensvermerke .....</b>	<b>38</b>

#### **ANLAGEN**

Anlage 1 – Städtebauliches Konzept DIN A 3 (ohne Maßstab)

Anlage 2 – Derzeitige Planungsrechtliche Situation

Anlage 3 – Biotoptypen im Bereich gemäß § 34 und im Neuplanungsbereich (B-Plan Nr. 273)

## 1 Planaufstellung / Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Planen, Bauen, Umweltschutz, Landschaft und Verkehr hat in seiner Sitzung am 06.09.2005 dem Antrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 273 mit zwei Ergänzungen (Berücksichtigung des Betriebes des Bauhofes und des Sportplatzes sowie Aufbereitung der Situation bezüglich der Gehölzstrukturen) zugestimmt.

Am 15.06.2006 wurde das städtebauliche Konzept zum Bebauungsplan Nr. 273 im Fachausschuss (Planen, Bauen, Umweltschutz, Landschaft und Verkehr) erörtert und der Aufstellungsbeschluss vorbereitet.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 28.06.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 273 „Westlich Brauenkamper Straße“ gemäß § 2 (2) BauGB beschlossen. In gleicher Sitzung wurde auch die Durchführung der Änderung des Flächennutzungsplanes im Teilabschnitt 105 (Parallelverfahren) beschlossen.

Die frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden in der Zeit vom 21.06.2006 bis 12.07.2006 durchgeführt.

Der Entwurf zum Bebauungsplan lag mit der Begründung und dem Umweltbericht in der Zeit vom 14.08.2006 bis zum 15.09.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch Übersendung der Entwurfsunterlagen in gleicher Zeit beteiligt und um ihre Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 15.09.2006 gebeten.

Am 31.10.2006 hat der Rat der Stadt Delmenhorst die im Zuge der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen beraten und den Bebauungsplan Nr. 273 als Satzung beschlossen.

## 2 Planungsziel

Nach Aufgabe der Nutzung durch die Standortverwaltung hatte die Firma diva-Baumanagement die Flächen der ehemaligen Standortverwaltung zum Jahresbeginn 2005 vom Bund erworben.

Eine bauliche Entwicklung im Anschluss an das bereits entwickelte ehemalige Kasernengelände wurde städtebaulich als sinnvoll und wünschenswert erachtet. In diesem Zusammenhang wurde auch die angestrebte Umwidmung von bislang im Bebauungsplan Nr. 272 festgesetzten Gewerbegebieten zu Wohnbaugebieten südlich der Konrad-Adenauer-Allee diskutiert.

Es ist festzustellen, dass seit nunmehr mehr als fünf Jahren, nämlich seit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 272 keine Gewerbebetriebe auf den Flächen zwischen Konrad-Adenauer-Allee und dem Bauhofsgelände angesiedelt werden konnten. Trotz intensiven Bemühungen und Erstellung der Erschließungsanlagen in diesem Bereich im Erstausbau konnten bislang keine Grundstücke an Gewerbetreibende veräußert werden.

Da der Erschließungsträger in naher Zukunft die Erschließungsanlagen (Theodor-Heuss-Straße) und das Regenwasserrückhaltebecken in diesem Bereich endgültig herstellen möchte einerseits und aufgrund der nach wie vor hohen Nachfrage nach Baugrundstücken für Wohngebäude, möchte der Erschließungsträger die planerische Umwidmung dieser Flächen durch das Bebauungsplanverfahren Nr. 273 anstreben.

Auch in städtebaulicher Sicht muss dem Bereich aufgrund seiner Lage und seines Umfeldes unter Einhaltung bestimmter Auflagen (aktive Lärmschutzmaßnahme) eine Eignung als Wohnbauwandfläche bescheinigt werden.

Durch die angestrebte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 272 in diesem Bereich könnte einerseits das zzt. brachliegende Gelände einer hochwertigen Nutzung zugeführt werden, welche sich in die vorhandene Siedlungsstruktur gut einfügen wird (Bebauung am Kasernenweg

und Wohnbebauung nördlich der Konrad-Adenauer-Allee bzw. der Ernst-Eckert-Straße) und andererseits der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken innerhalb des mittlerweile attraktiven Wohnquartiers „Neues Deichhorst“ Rechnung getragen werden. Insofern soll mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan Nr. 273 die zügige Weiterentwicklung der Konversionsplanung unter Würdigung der nachfolgend dargestellten Sachverhalte planungsrechtlich vorbereitet werden.

Die Planung wird mittels eines städtebaulichen Vertrages nach den Regelungen des BauGB durchgeführt

### **3 Planunterlage**

Als Planunterlage für den Bebauungsplan dient die vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur, Dipl.-Ing. H. Dierker, Wildeshausen gefertigte Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000 (Stand 19.06.2006).

Sie zeigt den derzeitigen Stand der Grundstückszuschnitte und stellt die für die Planung relevanten baulichen Anlagen, Wege und Plätze im Plangebiet selbst und in der unmittelbar angrenzenden Umgebung dar.

Im April 2006 wurde nach Abschluss der Durchforstungs- und Pflegemaßnahmen eine ergänzende Vermessung bezüglich der Großbäume durchgeführt, welche in diese Liegenschaftskarte eingestellt wurde.

### **4 Lage und räumliche Begrenzung des Bebauungsplanes**

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 273 liegt im südwestlichen Stadtgebiet im Stadtteil Deichhorst, nördlich der Bundesautobahn A 28 zwischen den bereits umgesetzten Gebieten des Bebauungsplanes Nr. 272 im Westen und der Brauenkamper Straße im Osten. Der Planungsbereich schließt nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 271 „Bauhof/Sportplatz“ an. Im Norden reicht das Planungsgebiet bis an die vorhandene Wohnbebauung (Hundertsterweg/Brauenkamper Straße) heran.

Im südlichen Planungsbereich (südlich der Konrad-Adenauer-Allee) überlagert der B-Plan Nr. 273 ehemalige Gewerbegebiete des B-Plans Nr. 272 sowie eine Teilfläche des B-Plans Nr. 271 (Bereich des Regenrückhaltebeckens).

In diesen überlagerten Flächen werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 272 bzw. des B-Plans Nr. 271 durch die künftigen Festsetzungen des hier vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 273 ersetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 273 weist einen Geltungsbereich von insgesamt 87.760 m<sup>2</sup> auf. Der Geltungsbereich ist im Übersichtsplan auf dem Deckblatt dieser Begründung dargestellt.

### **5 Anschlussplanungen**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgefüges im Stadtteil Deichhorst und ist durch vorhandene Straßen in den Stadtteil sowie die Gesamtstadt verkehrlich eingebunden.

Südlich an das Plangebiet grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 271 vom 11.01.2003 mit der Festsetzung des Bauhofes als Gemeinbedarfsfläche und des Sportplatzes als öffentliche Grünfläche sowie eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage bzw. Regenwasserrückhaltebecken an.

Westlich der Brauenkamper Straße zwischen der Konrad-Adenauer-Allee und dem Kasernenweg ragen der Bebauungsplan Nr. 228 vom 03.06.1994 sowie der Bebauungsplan Nr. 211 aus dem Jahre 1997 bis an das Planungsgebiet heran und setzen in diesem Bereich allgemeine Wohngebiete fest.

Nördlich reicht der Bebauungsplan Nr. 6 vom 16.10.1964 mit der überwiegenden Festsetzung von reinen Wohngebieten südlich des Hundertsterweges bis an das ehemalige Gelände der ehemaligen Standortverwaltung und somit bis an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 273 heran.

## **6 Erforderlichkeit / Planungsanlass**

Nach Aufgabe der militärischen Nutzung im Bereich der Caspari-Kaserne im Jahre 1995 hatte die Stadt Delmenhorst eine städtebauliche Rahmenplanung für das ehemalige Kasernenareal entwickelt. Hierbei wurde der Bereich der ehemaligen Standortverwaltung zwar nicht konkret beplant, aber es gab in diesem Zusammenhang die Empfehlung, die auf dem nördlichen Kasernenareal vorgesehene Wohnbaulandentwicklung bis zur Brauenkamper Straße fortzusetzen. Der Bereich westlich der Standortverwaltung wurde mit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 272 im Januar 2001 zu Wohnbauland entwickelt und stellt sich heute bereits als besiedelter Bereich dar.

Ebenso wurden die Teilflächen nördlich der Ernst-Eckert-Straße im Bereich des ehemaligen Heizhauses zwischenzeitlich für eine Wohnbaulandentwicklung erschlossen und werden derzeit bebaut. Die Erschließung und Bebauung dieser Teilfläche wurde in Anbetracht des teilweise existierenden Bebauungsplans Nr. 272 für die östliche Teilfläche (Flurstück 160/11) und im Vorgriff auf den hier anstehenden Bebauungsplan ermöglicht.

Südlich der Konrad-Adenauer-Allee wird nun beabsichtigt, aufgrund der problematischen Vermarktung von gewerblichen Baugrundstücken und im Interesse einer weiter zügigen Umsetzung der zivilen Nachnutzung sowie aufgrund der enormen Nachfrage nach Baugrundstücken, im Quartier „Neues Deichhorst“ ein zusätzliches Angebot an Baugrundstücken zu schaffen.

Darüber hinaus muss angemerkt werden, dass das unmittelbare Umfeld des Bereiches südlich der Konrad-Adenauer-Allee von seiner generellen Struktur überwiegend durch Siedlungsgebiete geprägt wird. Eine Ausnahme hierbei bildet der unmittelbar nördlich der Autobahn angesiedelte Baubetrieb der Stadt Delmenhorst und der Sportplatz (B-Plan Nr. 271). Beiden Nutzungen ist in der nachfolgenden Planung dahingehend Rechnung zu tragen, dass diese gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 271 weiterhin uneingeschränkt genutzt bzw. betrieben werden können.

Die Stadt möchte mit dem vorliegendem Bebauungsplan die Grundlagen für eine nachhaltige Stadtentwicklung schaffen. Die aus der Konversion entstandenen Chancen konnten bereits weitgehend umgesetzt werden und die Stadt möchte durch die Umsetzung der hier in Rede stehenden Bereiche den Stadtteil Deichhorst stärken und die Integration der ehemals militärischen Liegenschaften in das Siedlungsgefüge zum Abschluss bringen.

## **7 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

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

Die Schaffung von zentrumsnahen Wohnbauflächen (durch Umnutzung einer Militärbrache) steht im Einklang mit den Aussagen des LROP und stellt somit einen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung bei gleichzeitiger Schonung von Freiflächen (Außenbereich) dar.

## 8 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 stellt für den Bereich der ehemaligen Standortverwaltung (nördlicher Bereich) eine Fläche für den Gemeinbedarf dar.

Nach der erfolgten Änderung im Teilabschnitt TA 72 (wurde im Parallelverfahren zum BP Nr. 272 geändert) stellt der wirksame Flächennutzungsplan südlich der Konrad-Adenauer-Allee gewerbliche Bauflächen dar. Zur Brauenkamper Straße bzw. zum Kasernenweg werden Wohnbauflächen dargestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 273 wird die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich der ehemaligen Standortverwaltung sowie für die bislang gewerblich dargestellten Bereiche südlich der Konrad-Adenauer-Allee erforderlich.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes für den hier in Rede stehenden Teilabschnitt wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt.

## 9 Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen

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

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

## 10 Städtebauliche Analyse

### 10.1 Beschreibung des Planungsgebietes

Das hier in Rede stehende Plangebiet kann von seiner derzeitigen Struktur in vier Bereiche unterteilt werden.

#### **Bereich 1; ehemalige Standortverwaltung**

Beidseitig der nördlichen Haupterschließungsachse (Verlängerung der Willy-Brandt-Allee) befinden sich die Gebäude der ehemaligen Standortverwaltung und das ehemalige Offiziersheim, welches zwischenzeitlich abgebrochen wurde.

Die Erscheinung wird durch üppige Großbaumbestände an den Rändern geprägt.

Aufgrund nicht durchgeführter Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen im Bereich der Gehölzstrukturen stellte sich dieser zum Zeitpunkt der Übernahme des Geländes durch den Erschließungsträger in einem nicht mehr vernünftigen und verkehrssicheren Zustand dar. Abgestorbene Äste und ausladende Kronenbereiche stellten einerseits eine Gefahrenquelle für künftige Nutzer dar und drohten die weitere Entwicklung der Gehölzstrukturen zu behindern. Insofern wurden in diesen Bereichen in den Monaten Dezember 2005 bis Januar 2006 entsprechende Pflegemaßnahmen in Absprache mit der Stadt und der örtlichen Bezirksförsterei durchgeführt. Alle durchgeführten Maßnahmen wurden mit der Bezirksförsterei abgestimmt und unter fachlicher Anleitung dieser Behörde durchgeführt.

Nach Durchführung dieser Maßnahmen stellen sich die ehemaligen Freiflächen (Rasenflächen, Tennisplatz etc.) wieder großzügiger dar und erlauben eine städtebauliche Neuordnung (Bebauung) der Freiflächen.

Im unmittelbaren Umfeld der vorhandenen Gebäude und hier vornehmlich im Bereich der ehemaligen Kleiderkammer ermöglichen diese Auslichtungen den Erhalt und die Umnutzung des Gebäudes.

Nach derzeitigem Stand der Planung sollen in diesem Bereich die ehemalige Kleiderkammer (Block 56), der Schuppen (Block 37) und eventuell der Block 39 erhalten werden.

Die vorhandene Hauptzufahrt mit ihrem Großsteinpflaster bleibt erhalten und dient künftig der Erschließung dieses nördlichen Bereiches.

### **Bereich 2; ehemaliger Bunker und Lagerplätze (Betonwannen)**

Dieser Bereich mit seinem üppigen Gehölzbestand wurde von der Niedersächsischen Forstverwaltung als Wald eingestuft und wurde überwiegend hierdurch geprägt.

Am westlichen Rand dieser Flächen führte eine Betonfahrbahn Richtung Süden um die ehemaligen Lagerplätze (Betonwannen mit Aufbauten) zu erreichen. Nach einer gutachterlichen Untersuchung dieses Bereiches durch das Büro B.A.U. Planung Gehrke und Schuderer GbR im September 2004 musste mit Altlastengefährdungspotenzialen in diesem Bereich gerechnet werden.

Die Gutachter empfahlen deshalb den Rückbau der Betonwannen und der darunter liegenden Schächte (Bunker) sowie die ordnungsgemäße Entsorgung der ausgebauten Materialien.

Dementsprechend wurde zwischenzeitlich in Absprache mit dem Umweltamt der Stadt Delmenhorst diese Altlastenbeseitigung durchgeführt. Aufgrund der durchzuführenden Arbeiten wurde auch mit der Stadt und der zuständigen Bezirksförsterei die Entfernung des Waldbestandes an dieser Stelle vereinbart und bereits durchgeführt.

Im Interesse der Erhaltung der randlichen Eingrünung zu den Grundstücken Brauenkamper Straße 70 – 75 soll ein Gehölzstreifen in einer Breite von ca. 10 Meter erhalten bleiben.

Der formale Antrag zur Umwandlung von Wald gemäß Nds. Waldgesetz wurde bei der zuständigen Stelle der Stadt Delmenhorst gestellt und mit Verfügung vom 17.08.2006 genehmigt. Für die Aufgabe des Waldstatus (4.572 m<sup>2</sup>) an dieser Stelle wird im Bereich des Burggrafendamms auf einer 8.940 m<sup>2</sup> großen Fläche eine Ersatzaufforstung durchgeführt.

### **Bereich 3; ehemaliges Heizhaus**

Ein Teil des Bereiches an der Brauenkamper Straße (Flurstück 160/11) wird bereits durch den Bebauungsplan Nr. 272 abgedeckt, welcher dort ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Der westlich hieran anschließende Bereich (ehemals Block 27) wurde bereits im Vorgriff auf die Übertragung des nördlichen STOV-Bereiches an den Erschließungsträger übereignet.

In Absprache mit der Stadt wurde die Erschließung für diesen Bereich bereits im April 2005 durchgeführt und die bauliche Nutzung der Flächen im Hinblick auf den hier anstehenden Bebauungsplan gemäß § 34 BauGB bzw. gem. § 31 BauGB (Teilfläche Flurstück 160/11) ermöglicht. Dieser Bereich befindet sich bereits in der Phase der baulichen Entwicklung (Erstausbau der Straße, Hochbau).

### **Bereich 4; südlich der Konrad-Adenauer-Allee, und nördlich bzw. östlich der Theodor-Heuss-Straße**

Dieser Bereich wird komplett vom rechtskräftigen B-Plan Nr. 272 überdeckt (Gewerbegebiete) und erstreckt sich von der Konrad-Adenauer-Allee im Norden bis zum Baubetrieb bzw. Sportplatzparkplatz (BP 271) im Süden. Diese Fläche ist komplett freigeräumt und die Erschließungsanlagen gemäß B-Plan Nr. 272 sind teilweise hergestellt (Schmutzwasserkanal, Regenwasserkanal und teilweise Regenwasserrückhaltebecken).

Die nach dem Bebauungsplan Nr. 271 festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken (die Anlage wurde bereits erstellt) soll in die Neukonzeption des Bebauungsplanes Nr. 273 einbezogen werden.

Für eine weitere Teilfläche östlich des geplanten Regenwasserrückhaltebeckens zwischen Ernst-Eckert-Straße im Norden und Kasernenweg im Süden setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 272 bereits allgemeine Wohngebiete fest.

Wie bereits oben ausgeführt stellt sich die Vermarktung des gewerblichen Bereiches in dieser Lage (dritte Reihe von der Wildeshauser Straße) äußerst problematisch dar und die Arbeiten zur Erschließung können auf absehbare Zeit nicht zum Abschluss gebracht werden. Des Weiteren muss angemerkt werden, dass sich diese Flächen aufgrund des gesamten Siedlungsgefüges (nördlich der Konrad-Adenauer-Allee und beidseitig des Kasernenweges) hervorragend als Siedlungsfläche eignen, sofern die im B-Plan Nr. 271 festgeschriebenen Nutzungen (Baubetrieb und Sportplatz) hierdurch nicht eingeschränkt werden.

## **10.2 Naturräumliche Ausstattung; Belange von Natur und Landschaft**

Für das gesamte Planungsgebiet liegt eine Biotoptypenkartierung des Büros IBL aus den Jahren 1994/95 vor. Diese Biotoptypenkartierung ist nur noch bedingt aussagekräftig und kann nicht mehr für die weitere Planung/Abhandlung der Belange von Natur und Landschaft herangezogen werden.

Einerseits haben sich aufgrund der verstrichenen Zeit seit 1995 Veränderungen bezüglich des anzutreffenden Bestandes eingestellt, andererseits sind die Bereiche 3 und 4 (Heizhaus und südlich Konrad-Adenauer-Allee) bereits durch den B-Plan Nr. 272 erfasst worden und dieses Thema wurde dort bereits abgehandelt. Darüber hinaus muss der nördliche Bereich nach Durchführung der zwingend erforderlichen Pflegearbeiten sowie der Entfernung von Waldflächen neu bewertet werden.

Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde vereinbart, die Bestandserfassung für diesen nördlichen Teilbereich mit parkähnlichem Großbaumbestand auf Grundlage des ursprünglichen Standes, nämlich vor Durchführung der Fäll- und Rückschnittsarbeiten durchzuführen und die naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung hierauf aufzubauen.

## **10.3 Verkehrliche Erschließung**

### **10.3.1 KFZ-Verkehre**

Für die verkehrliche Erschließung des Gebietes wird auf die vorhandenen Anbindungen an die Brauenkamper Straße (Verlängerte Willy-Brandt-Allee und Ernst-Eckert-Straße) sowie den Kasernenweg zurückgegriffen. Gemäß der generellen Beschlusslage zum B-Plan Nr. 272 und zur Rahmenplanung für die Kaserne werden die beiden verkehrlichen Hauptachsen (Willy-Brandt-Allee und Konrad-Adenauer-Allee) nicht für den Individualverkehr durchgängig befahrbar sein. Lediglich für eine Buslinie (ÖPNV) wird eine Querverbindung von der Wildeshauser Straße zur Brauenkamper Straße über die Konrad-Adenauer-Allee und die Ernst-Eckert-Straße vorgesehen bzw. ermöglicht.

### **10.3.2 Fuß- und Radverkehre**

Gemäß dem Vernetzungsgedanken können hingegen Fußgänger und Radfahrer das Planungsgebiet in Ost-West-Richtung über die beiden Hauptachsen durchqueren. Ferner werden gebietsinterne Nord-Süd- und weitere Ost-West-Verbindungen z. B. Kasernenweg etc. in Verbindung mit Freiflächenangeboten vorgesehen.

## **10.4 Versorgung**

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Frischwasser, Gas und Telekommunikation erfolgt durch die Erweiterung des Netzes in der Brauenkamper Straße bzw. innerhalb des bereits erschlossenen Bereiches des Bebauungsplanes Nr. 272.

## 10.5 Entsorgung

### 10.5.1 Schmutzwasser

Die nördlichen Teilflächen (STOV-Gelände) werden über Stichkanäle bzw. über den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Hauptachse an die Brauenkamper Straße angeschlossen. Im südlichen Teilbereich (Willi-Oltmanns-Straße) wurde der Schmutzwasserkanal bereits im Zuge der vorgezogenen Erschließungsarbeiten ausgeführt. Gleiches trifft für die Entsorgung des Bereiches südlich der Konrad-Adenauer-Allee zu. Dort werden in den geplanten Stichen die Kanäle ergänzt und an die vorhandenen Hauptkanäle angeschlossen.

Aufgrund der Vornutzung des Areals, der vorhandenen Kanäle und der bereits im Zuge des Bebauungsplans Nr. 272 vorgelegten Schmutzwasserkonzeption kann die Abwasserbeseitigung in den Grundzügen als geklärt eingeschätzt werden. Zwischenzeitlich wurden erste Grobkonzepte zur Entwässerung (Schmutzwasser und Regenwasser) mit den Stadtwerken abgestimmt und die angedachte Entwässerungskonzeption wird für den Bearbeitungsstand (Bauleitplanung) als ausreichend und umsetzbar eingeschätzt. Weitere Detailplanungen werden im Zuge der technischen Erschließungsplanung ausgearbeitet, mit den Stadtwerken abgestimmt und die entsprechenden Genehmigungen beantragt.

### 10.5.2 Niederschlagswasser

Der nördliche Teilbereich (STOV-Gelände und Bereich der ehemaligen Bunker) entwässert über teilweise neu zu erstellende Regenwasserkanäle in den vorhandenen Hauptkanal in der Hauptachse bzw. teilweise direkt in den neu erstellten RW-Kanal in der Brauenkamper Straße.

Dieses Konzept wurde bereits im Vorfeld der Planungen mit den Stadtwerken abgestimmt und ist im Generalentwässerungsplan der Stadt Delmenhorst entsprechend berücksichtigt.

Die südlichen Flächen beidseits der Konrad-Adenauer-Allee sind in das Oberflächenentwässerungskonzept zum B-Plan Nr. 272 eingebunden. Die entsprechenden Hauptkanäle sind bereits erstellt und das noch ausstehende nördliche Regenwasserrückhaltebecken soll in naher Zukunft realisiert werden.

Da die gesamten Flächen bereits im GEP berücksichtigt wurden, was das Niederschlagswasser betrifft, ist davon auszugehen, dass die generelle Oberflächenentwässerung geklärt ist. Weitere Details werden im Zuge der technischen Erschließungsplanung mit den Stadtwerken abgestimmt bzw. beantragt (vgl. oben).

### 10.5.3 Müllentsorgung

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

Alle Grundstücke sind entweder für Müllfahrzeuge direkt anfahrbar oder aber in den Bereichen der kleinen Stichstraßen können die Müllcontainer an öffentlichen Verkehrsflächen in zumutbarer Nähe für die wöchentliche Abholung aufgestellt werden; entsprechende Bereiche werden im künftigen Bebauungsplan gekennzeichnet.

## 10.6 Soziale Infrastruktur; Kinderspielplatz

Der Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen kann durch die Mitnutzung vorhandener Einrichtungen im Stadtteil abgedeckt werden.

Durch das großzügige Angebot an öffentlichen Grünflächen mit eingelagerten Freiflächenangeboten für das Kinderspielen wird der Bedarf für den Bebauungsplan Nr. 273 problemlos abgedeckt. So steht an der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünzone, zwischen dem

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 272 und dem Bebauungsplan Nr. 273, ein multifunktionaler Kinderspielplatz in einer Größe von 3.500 m<sup>2</sup> für beide Bebauungsplangebiete zur Verfügung. Ergänzt wird dieses Angebot noch durch kleinere eingelagerte Aufenthalts- und Aktionsbereiche für Kinder und Jugendliche unterschiedlicher Altersgruppen.

Diese Angebote sind alle in weniger als 400 m Fußweg von den neuen geplanten Wohngebieten über das vernetzte Fuß-/Radwegesystem gefahrlos für Kinder erreichbar.

## 10.7 Lärmimmissionen

Im Hinblick auf die Verkehrslärsituation ist der heutige Kenntnisstand, dass weder von der Brauenkamper Straße noch von der Wildeshäuser Straße oder der Bundesautobahn A 28 nachteilige Auswirkungen auf das Gebiet zu erwarten sind. Durch die parallel zur A 28 errichteten Lärmschutzanlagen konnte im Zuge der Planfeststellung zum Ausbau der A 28 nachgewiesen werden, dass die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete in diesem Bereich eingehalten werden können.

Im Hinblick auf die südlich der Konrad-Adenauer-Allee festgesetzten gewerblichen Nutzungen gemäß Bebauungsplan Nr. 272 und des Baubetriebes sowie der Sportplatznutzung sind negative Auswirkungen auf das Planungsgebiet südlich der Konrad-Adenauer-Allee zu erwarten. Insofern stellte sich im Vorgriff der Aufstellung des Bebauungsplanes die Notwendigkeit dar, diese Aspekte gutachterlich zu untersuchen.

Dementsprechend wurde im Januar 2006 das Büro Bonk-Maire-Hoppmann mit der Erstellung eines entsprechenden Gutachtens beauftragt. Zielsetzung des Gutachtens Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Rostocker Straße 22, 30832 Garbsen ist die Überprüfung der Verträglichkeit der beabsichtigten Wohnbauflächenausweisung gegenüber den nach dem Bebauungsplan Nr. 272 verbleibenden Gewerbeflächen und den im B-Plan Nr. 271 festgeschriebenen Nutzungen Baubetrieb sowie Sportplatz.

Hierbei wurden die in den B-Plänen Nr. 272 und Nr. 271 festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel, die im B-Plan Nr. 271 festgesetzten aktiven Schallschutzmaßnahmen und die für die damalige gutachterliche Überprüfung der Lärmsituation angenommenen Parameter (Betrieb und Verkehre des Baubetriebes, Betrieb und Verkehre des Sportplatzes) zu Grunde gelegt.

Im Ergebnis (Gutachten vom 17.07.2006) bleibt festzustellen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der TA Lärm und der 18. BImSch-Verordnung nur eingehalten werden können, sofern in unmittelbarer Nähe (nördlich und östlich der Theodor-Heuss-Straße) zu den Lärmquellen aktive Schallschutzmaßnahmen in einer Höhe von 6,5 Metern vorgesehen werden.

## 10.8 Altlasten; Kampfmittel

Aufgrund der militärischen Vornutzung des Gebietes ist im gesamten Planungsbereich nach Auswertung von alliierten Luftbildern mit militärischen Kampfmitteln zu rechnen. Deshalb wird der Planungsbereich im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet (§ 9 Abs. 5 BauGB).

Im Vorgriff auf die Planaufstellung hatte der Erschließungsträger eine orientierende Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung bezüglich umweltgefährdender Stoffe in Auftrag gegeben. Das Gutachterbüro B.A.U. Planung Gehrke und Schuderer GbR hat in dieser Untersuchung zwei Bereiche identifiziert, an welchen Handlungsbedarfe erforderlich werden. Dies ist zum einen ein großvolumiger Öl-/Benzinabscheider nördlich der ehemaligen Kleiderkammer und zum anderen der Bereich der Bunker-/Betonwannen.

Die erforderlichen Arbeiten zur Altlastenbeseitigung wurden im März 2006 unter fachgutachterlicher Begleitung des Büros B.A.U. Planung Gehrke u. Schneider GbR durchgeführt und erfolgreich abgeschlossen.

Gemäß Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde vom 11.07.2006 bestehen somit keine Bedenken gegen den hier in Rede stehenden Bebauungsplan Nr. 273..

## 11 Planungsziele

Ziel und Zweck der Planung ist es, die Flächen einer zivilen Nachnutzung zuzuführen bzw. bislang als Gewerbegebiete festgesetzte Teile des Bebauungsplanes Nr. 272 zu Wohngebieten zu entwickeln.

Die geschaffenen Qualitätsstandards wie Freiflächenvernetzung, Fuß- und Radwegeverbindungen und die Bildung überschaubarer kleinteiliger Wohnquartiere (Nachbarschaften); für Bevölkerungsgruppen mit unterschiedlichen Ansprüchen an Wohnformen gilt es bei gleichzeitiger Erhaltung der vorhandenen Freiraumqualitäten und Vegetationsbestände weiter zu entwickeln.

Durch die Umsetzung dieses Planungszieles lässt sich das Relikt aus der vorangegangenen militärischen Nutzung des Areals und die hieraus resultierende städtebauliche Zäsur im Siedlungsgefüge endgültig überwinden.

Aus den bisherigen Planverfahren sind folgende Ziele zwangsläufig in die planerische Konzeption einzustellen:

- Berücksichtigung der im B-Plan Nr. 271 festgesetzten Nutzungen (Baubetrieb und Sportplatz) und die Sicherstellung der im B-Plan festgeschriebenen Nutzung bzw. den Betrieb der Anlagen,
- Berücksichtigung der im B-Plan Nr. 272 und B-Plan Nr. 271 festgelegten Entwässerungskonzeption (Regenwasserrückhaltebecken),
- Altlastenbeseitigung,
- Erhalt der Großgrünbestände und Vernetzung derselben mit den Grünzonen im B-Plan Nr. 271 und B-Plan Nr. 272,
- Vermeidung von Konfliktsituationen,
- Arrondierung des Siedlungsbereiches zwischen dem Kasernenweg und der Konrad-Adenauer-Allee sowie zwischen Brauenkamper Straße und dem bereits neu entstandenen Wohnquartieren auf dem Kasernenareal.

## 12 Städtebauliche Zielsetzung

### 12.1 Das Konzept (vgl. Anlage 1)

Unter Würdigung der vorher genannten Sachverhalte wurde ein städtebauliches Konzept für die Gesamtfläche von ca. 8,7 ha entwickelt, welches sich in die vorhandenen und durch die Umnutzung des Kasernenareals geschaffenen Strukturen hervorragend einbindet und die Auflösung der städtebaulichen Missstände (Barrierewirkung, Militärbrache) sicherstellt.

Durch die Überplanung der z. Zt. und auf absehbare Zeit kaum vermarktbar gewerblichen Bauflächen des Bebauungsplanes Nr. 272 können folgende Aspekte erreicht werden:

- Zeitnahe Umsetzung und Fertigstellung der Erschließungsanlagen südlich der Konrad-Adenauer-Allee.
- Schaffung von attraktiven Wohnquartieren unter Ausnutzung und Weiterentwicklung der vorhandenen Freiraumstrukturen (z. B. im Bereich der Regenrückhaltebecken).

- Abrundung des Siedlungskörpers (Wohnbausiedlung) westlich der Brauenkamper Straße und somit Verhinderung von Störpotenzialen auf bereits vorhandene Siedlungsbereiche.
- Bereitstellung von dringend benötigten zusätzlichen Baugrundstücken im Stadtteil „Neues Deichhorst“ und somit Stabilisierung der Einwohnerzahl in Delmenhorst.

Eine weitere Grundannahme für die Konzeptentwicklung war die Schaffung eines differenzierten und attraktiven Angebotes an unterschiedlichen Wohn-/Bauformen für verschiedene Nutzer-/Bevölkerungsgruppen. Altersspezifische Anforderungen wurden ebenso wie Familien-/Haushaltsgröße und Gründe der Eigentumbildung hierbei berücksichtigt.

Insofern sieht das Konzept für die nachfolgend näher dargestellten Bereiche unterschiedliche Bauformen und Dichtewerte vor.

### **Bereich 1; nördlich der Hauptachse ehemaliges STOV-Gelände (WA<sub>1</sub>, WA<sub>2</sub> und WA<sub>3</sub>)**

Prägendes Element dieses Bereiches wird die umgenutzte ehemalige Kleiderkammer sein. Diese baulich in einem guten Zustand vorgefundene Baulichkeit soll zu einem altengerechten Servicewohnbereich umgebaut werden. Seniorenresidenzen harmonisch in die Gesamtkonzeption eingebunden ergänzen dieses altersspezifische Angebot in naturräumlich hervorragender Lage. Die vorhandenen Gehölzbestände bilden die randliche Einfassung des Bereiches und erlauben künftigen Bewohnern ein gut nutzbares wohnungsnahes Freiflächenangebot mit „Wanderwegen“ in parkähnlicher Umgebung.

Das Angebot an Einzelhäusern, Doppelhäusern oder ggf. Hausgruppen im WA<sub>3</sub> kann sowohl für Seniorenhaushalte als auch für familiengerechtes Wohnen genutzt werden, so dass auf engstem Raum eine Durchmischung unterschiedlicher Altersgruppen oder sogar Mehrgenerationswohnformen in direkter Nachbarschaft ermöglicht werden.

Mit Ausnahme der ehemaligen Kleiderkammer und des Lagerschuppens (Block 37) werden alle vorhandenen Gebäude in diesem Bereich abgebrochen, die befestigten Flächen (Tennisplatz, Wege und Plätze) entsiegelt und der Bereich für die neue Nutzung „Wohnen in einer Parklandschaft“ hergerichtet.

### **Bereich 2, südlich der Hauptachse (WA<sub>2</sub>, WA<sub>4</sub>, WA<sub>5</sub> und WA<sub>6</sub>)**

Das ortsbildprägende Gebäude (Block 39) im unmittelbaren Eingangsbereich wird voraussichtlich erhalten und zu Geschosswohnungen umgebaut. Westlich daran anschließend ist ein stadtvillenähnliches dreigeschossiges Wohngebäude (Geschosswohnbau) für Appartements oder größere Wohnungen vorgesehen bevor die Siedlungsstruktur auf Doppelhäuser und Einfamilienhäuser zurückgestuft wird.

Mittels einer Stichstraße (b = 7,0 Meter) werden Richtung Süden Bauplätze für die klassischen Familienwohnungen (Doppelhäuser und Einzelhäuser) vorgesehen. Auch für diesen Bereich muss ein hoher Wohnwert aufgrund der Nähe zu öffentlichen Grünflächen (Spielplatz im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 272) und die somit vorhandene Baumkulisse sowohl im Westen als im Osten an der Grundstücksgrenze zur vorhandenen Wohnbebauung an der Brauenkamper Straße attestiert werden. Hierdurch wird unter anderem auch eine kleinteilige Quartiersbildung (Nachbarschaft) für das Familienwohnen begünstigt.

Das Quartier wird über eine Fuß-/Radwegeverbindung mit dem südlich angrenzenden Bereich 3 (Willi-Oltmanns-Straße) verbunden.

### **Bereich 3, ehemaliges Heizhaus (WA<sub>4</sub> und WA<sub>7</sub>)**

Dieser Teilabschnitt befindet sich bereits in der Umsetzung; die Erschließung ist im Erstausbau hergestellt und erste Hochbauten wurden dort bereits realisiert.

Auch dieser Bereich bietet um eine Stichstraße mit Wendeanlage (d = 22,0 m) die Möglichkeit der Bildung einer Nachbarschaft.

Aufgrund der Anordnung der Stichstraße und der Erschließung von Hinterliegergrundstücken kann dort ruhiges Familienwohnen in Form von Doppelhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern umgesetzt werden. Zur Brauenkamper Straße wird aufgrund der östlich angrenzenden vorhandenen großvolumigen Bausubstanz eine Bebauung mit zweigeschossigen Stadtvillen vorgesehen.

#### **Bereich 4, südlich der Konrad-Adenauer-Allee; bzw. der Ernst-Eckert-Straße (WA<sub>4</sub>, WA<sub>5</sub> und WA<sub>8</sub>)**

Dieser Bereich sollte in der Vergangenheit überwiegend als Gewerbegebiet entwickelt werden.

Nunmehr sollen dort Wohnbaulandflächen entwickelt werden. Zum Baubetrieb und zum Sportplatz wird dieser Bereich entlang der Theodor-Heuss-Straße durch einen 6,5 m hohen begrünten Lärmschutzwall begrenzt. Am östlichen Rand dieses Siedlungsgebietes erstrecken sich die beiden Regenwasserrückhaltebecken und erlauben hochwertiges Wohnen an diesen Grünzonen mit eingelagertem „Wassererlebnis“.

Die Erschließung dieser Teilfläche erfolgt ausschließlich durch ein Stichstraßensystem von der Konrad-Adenauer-Allee bzw. direkt über die Konrad-Adenauer-Allee. In den kleinteilig strukturierten Wohnquartieren soll vornehmlich Familienwohnen in Form von Einzelhäusern und Doppelhäusern bzw. Hausgruppen zur Konrad-Adenauer-Allee entwickelt werden.

Beidseitig des noch herzustellenden nördlichen Regenwasserrückhaltebeckens soll darüber hinaus eine villenartige Bebauung ermöglicht werden.

Grundgedanke hierbei ist, die privat genutzten Freibereiche bis an die Regenwasserrückhaltebecken heranzuführen und somit die gärtnerische Pflege dieser Grünbereiche an die Bewohner/Nutzer zu übertragen. Für die technische und wasserwirtschaftliche Unterhaltung bleiben jedoch die Stadtwerke zuständig; dementsprechend werden diese Bereiche im zu entwickelnden Bebauungsplan festgesetzt, wobei dort jedoch im Sinne der Wahrung der Wohnqualität und der Mitnutzung der Freiflächen keine Fußwegeverbindungen vorgesehen werden.

Die ehemals im Bebauungsplan Nr. 272 vorgesehene Nord-Süd-Wegeverbindung entlang der Regenwasserrückhaltebecken zum Sportplatz wird über die Stichstraße/Wohnweg sichergestellt.

Eine Rad-/Fußwegeverbindung aus dem Quartier zum Kasernenweg erlaubt eine attraktive Wegeverbindung für Fußgänger in Ost-West-Richtung.

Der Bereich östlich des geplanten Regenwasserrückhaltebeckens zwischen Kasernenweg im Süden und der Ernst-Eckert-Straße im Norden, welcher bereits im Bebauungsplan Nr. 272 als Wohngebiet vorgesehen war, erlaubt die Entwicklung eines attraktiven Wohnquartiers mit villenartiger Bebauung. Die Erschließung dieser Teilfläche erfolgt über eine Stichstraße (b = 5,5 m) von der Ernst-Eckert-Straße sowie im Süden durch den Kasernenweg.

## **12.2 Bauformen, Höhenentwicklung, Grundstücksgrößen, Nutzungsdichte**

Zur Sicherstellung einer harmonischen Quartiersbildung für unterschiedliche Wohnansprüche wird für den gesamten Bereich eine differenzierte Festlegung der maximal zulässigen Geschosszahl, die Mindestgröße für die Baugrundstücke sowie die bauliche Dichte (GRZ, GFZ) vorgesehen.

Dementsprechend soll erreicht werden, dass innerhalb des Planungsbereiches kleinteilige Quartiere für die jeweils spezifischen Nutzer (Bevölkerungsgruppen) entwickelt werden. Hierdurch können Konfliktsituationen wie Verschattung durch unterschiedliche Höhenentwicklungen und zu starke Dichtewerte innerhalb der kleinteiligen Quartiere (Nachbarschaften) vermieden werden.

### 12.3 Das Freiraumkonzept

Das vorgesehene Konzept orientiert sich maßgeblich an den hochwertigen Standards des bereits umgesetzten Grünkonzepts im Bebauungsplan Nr. 272. So bildet der Freiraum westlich des STOV-Geländes im Bebauungsplan Nr. 272 mit seinen großzügigen Freiflächenangeboten (Spielplatz und Aufenthaltsbereiche) das tragende Element für die zu ergänzenden Fußwegeverbindungen und Vernetzungen von Freiflächen.

Vorhandener Großbaumbestand wird weitestgehend erhalten und bildet vor allem im nördlichen Teil eine reizvolle Kulisse für die neuen Quartiere. Hierbei werden die Flächen künftig z. B. unmittelbar südlich und östlich der ehemaligen Kleiderkammer als private Grünfläche mit „Erhaltungsbindung“ belegt. Die Großbaumbestände zur nördlichen Grenze und zur Brauenkamper Straße hingegen werden den privaten Bauflächen zugeschlagen, wobei die Erhaltung durch eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sichergestellt werden soll.

Von der Wendeanlage ausgehend stellt eine öffentliche Grünfläche mit integriertem Fuß-/Radweg eine attraktive Verbindung zur Brauenkamper Straße in waldartigem Umfeld dar. Darüber hinaus wird eine Baumkulisse im Bereich der ehemaligen Bunker/Betonwannen in einer Breite von 10,0 Metern mit einem Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b festgesetzt.

Durch die Vernetzung der neuen Stichstraßen über Fußwege mit den Freiraumangeboten im Bebauungsplan Nr. 272 und der Umgebung kann das Ziel erreicht werden kleinteilige in sich abgeschlossene Quartiere für Fußgänger und Radfahrer transparent zu halten.

## 13 Umsetzung der Planungskonzeption; Festsetzungen des Bebauungsplans

Die vorliegende planerische Konzeption bildet die Grundlage für die künftige bauliche, erschließungstechnische und freiräumliche Entwicklung des Gebietes. Diese dort formulierten Grundziele gilt es im Bebauungsplan festzuschreiben und Regelungen zu Konfliktpunkten (Lärmimmissionen) eindeutig aufzuzeigen.

### 13.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den formulierten Planungszielen setzt der Bebauungsplan im Geltungsbereich ausschließlich allgemeine Wohngebiete (WA<sub>1</sub> – WA<sub>8</sub>) gemäß § 4 BauNVO fest. Die Differenzierung der Baugebiete WA<sub>1</sub> bis WA<sub>8</sub> resultiert aus der Überlegung, innerhalb des Planungsgebietes Angebote für unterschiedliche Bedarfe bei gleichzeitiger Vermeidung von Konfliktpotenzialen sicherzustellen. Für die beabsichtigte Pflegeeinrichtung im WA<sub>1</sub> wird bewusst auf die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes oder eines Mischgebietes verzichtet, da solche besonderen Wohnformen oder auch „Heime“ nach gängiger Rechtsauffassung (vgl. Kommentar zur BauNVO, Fickert/Fieseler, § 3 RdNr. 11.7) im allgemeinen Wohngebiet generell zulässig sind.

#### 13.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA<sub>1</sub> – WA<sub>3</sub>

Diese drei Wohngebiete tragen der Überlegung Rechnung, im nördlichen Teil des Planungsgebietes ein Angebot für die ältere Bevölkerung vorzusehen. In diesen Wohngebieten sollten neben seniorengerechtem Wohnen (Seniorenresidenzen) ein Alten- und Pflegeheim, aber auch Wohnungen für generationsübergreifendes Wohnen und ein Mindestmaß an Serviceangeboten (Diakonie, Krankenpflege o. ä.) untergebracht werden können. Dementsprechend werden in diesen drei Wohngebieten lediglich die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, ausgeschlossen (vgl. TF 1.1). Somit kann für die Entwicklung des speziellen Service- und Wohnangebotes in diesem Be-

reich, eingebettet in eine parkähnliche Situation, ein Mindestmaß an Flexibilität bezüglich der künftigen Ausgestaltung erreicht werden ohne Konfliktpotenziale für die unmittelbare Nachbarschaft zu erzeugen.

### 13.1.2 Allgemeine Wohngebiete WA<sub>4</sub> – WA<sub>8</sub>

Für die allgemeinen Wohngebiete WA<sub>4</sub> – WA<sub>8</sub> werden alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Hinblick auf das Planungsziel, nämlich Schaffung eines Wohnangebotes im klassischen Sinn für unterschiedliche Bedarfe, ausgeschlossen (vgl. FT 1.2) In diesen Baugebieten soll bewusst dem Wohnen der Vorrang vor sonstigen weiteren mit dem Wohnen verträglichen Nutzungen eingeräumt werden.

## 13.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungskombinationen in unterschiedlichen Ausprägungen für die verschiedenen Wohnbereiche WA<sub>1</sub> – WA<sub>8</sub> festgeschrieben.

In allen Gebieten wird die maximal zulässige Geschosszahl, die maximal zulässige Grundflächenzahl und die absolute Gebäudehöhe festgesetzt.

In den Gebieten mit einer zulässigen zweigeschossigen Bebauung WA<sub>3</sub>, WA<sub>4</sub> und WA<sub>8</sub> wird ebenso wie in den Gebieten mit einer zulässigen Geschossanzahl von 3 Vollgeschossen (WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub>) zusätzlich die zulässige Geschossfläche durch Angabe der Geschossflächenzahl begrenzt.

Die zulässige Grundflächenzahl weist eine Bandbreite von 0,3 bis 0,6 auf. Die GRZ wird hierbei in den allgemeinen Wohngebieten WA<sub>5</sub> bis WA<sub>8</sub> aufgrund der angestrebten Wohnform (Familienwohnen in Einzel- und Doppelhäusern) auf 0,3 begrenzt. Im Zusammenwirken mit den dort vorgesehenen Mindestgrundstücksgrößen soll ein Mindestmaß an Wohnqualität auch für die Freibereiche der Wohngrundstücke sichergestellt werden.

Im WA<sub>3</sub> bzw. im WA<sub>4</sub>, welche sich an den Hauptachsen (Verlängerung der Willy-Brandt-Allee, der Konrad-Adenauer-Allee, der Ernst-Eckert-Straße und zur Brauenkamper Straße) orientieren, wird eine etwas dichtere Bebauung (2 Vollgeschosse GRZ 0,4; GFZ 0,8) für Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen und Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Die festgesetzte GFZ beträgt in den allgemeinen Wohngebieten WA<sub>4</sub> 0,8 und in den allgemeinen Wohngebieten WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub> jeweils 1,2. Insofern werden die Höchstmaße gemäß § 17 BauNVO bezüglich der Geschossflächenzahl eingehalten.

Die in den allgemeinen Wohngebieten WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub> festgesetzte Grundflächenzahl (0,6 bzw. 0,5) übersteigt zwar die nach § 17 BauNVO vorgesehene Obergrenze, ist aber städtebaulich aufgrund der großzügig festgesetzten privaten Grünfläche sowie der festgesetzten Erhaltung der Großbaumstrukturen verträglich und trägt den dort angestrebten besonderen Wohnformen (Altenpflegeheim, Seniorenresidenz) Rechnung.

Die Gebäudehöhen orientieren sich ebenfalls an den vorgesehenen unterschiedlichen Bauformen in den verschiedenen Wohngebieten. So wird durch die festgesetzte Gebäudehöhe von 14,00 m in den WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub>-Gebieten den dort vorgesehenen Seniorenresidenzen Rechnung getragen. Ferner wird diese Gebäudehöhenfestsetzung durch die beabsichtigte Umnutzung der Kleiderkammer und des Blocks 39, welcher bereits eine Gebäudehöhe von 13,5 m aufweist, erforderlich.

Diese Gebäudehöhe (14,00 m) im nördlichen Planungsbereich ist aufgrund der dort vorhandenen großzügigen Baukulissen und der vorgesehenen baulichen Entwicklung (Seniorenresidenzen) sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild verträglich und fügt sich gut in die parkähnliche Situation ein.

Die Gebäudehöhe von 11,00 m wird für die allgemeinen Wohngebiete WA<sub>3</sub>, WA<sub>4</sub> und WA<sub>8</sub> in Anbetracht der dort vorgesehenen zweigeschossigen Bebauung festgesetzt. So wird es er-

möglichst, ähnlich wie im Bebauungsplan Nr. 272 entlang der Hauptachsen etwas massivere Bauformen mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dach zu ermöglichen.

Für alle anderen Baugebiete (WA<sub>5</sub>, WA<sub>6</sub> und WA<sub>7</sub>) wird die Gebäudehöhe im Hinblick auf die dort vorgesehenen Bauformen wie Einzelhäuser und Doppelhäuser auf 9,0 m begrenzt.

Durch diese differenzierte Festsetzung wird die Entstehung von klar abgegrenzten baulichen Strukturen ohne Spannungsverhältnisse innerhalb des Planungsgebietes erreicht.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 2 wird die mögliche Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl eindeutig in Anlehnung an § 19 BauNVO geregelt.

### 13.3 Bauweise

In allen allgemeinen Wohngebieten WA<sub>1</sub> bis WA<sub>8</sub> wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Auch hierbei wird dem Planungsziel entsprechend für die unterschiedlichen Bauformen auf eine differenzierte Festsetzung zurückgegriffen.

Im WA<sub>1</sub> (Bereich des geplanten Altenpflegeheims) werden die Gebäudelängen in Anbetracht der vorhandenen Bausubstanz, welche umgenutzt und erweitert werden soll, auf 75,0 m festgelegt.

Für das WA<sub>2</sub> werden max. zulässige Gebäudelängen von 30,0 m (a2) und in allen anderen Baugebieten (WA<sub>3</sub> – WA<sub>8</sub>) Gebäudelängen von 25,0 m (a3) festgesetzt.

Insofern orientieren sich diese Festsetzungen einerseits an vorhandenem baulichen Bestand sowie den beabsichtigten Sonderwohnformen (Seniorenresidenz) und andererseits an den Festsetzungen im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 272.

### 13.4 Überbaubare Grundstücksflächen

In allen Baugebieten werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Hierbei wird dem Prinzip gefolgt, dass entlang der HAUPTSCHLIEßUNGSACHSEN (Konrad-Adenauer-Allee, Erst-Eckert-Straße) jeweils 5,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten sind. In den untergeordneten Erschließungsstraßen sowie zu den festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten werden im Regelfall 3,0 m festgesetzt.

In den Traufkronenbereichen der zu erhaltenden Großbäume werden überwiegend die von der Stadt geforderten Abstände von 3,0 m eingehalten. In einigen Bereichen werden diese jedoch unterschritten bzw. die Baugrenzen reichen bis an den Traufkronenbereich heran. Diese Fälle wurden durch einen Baumschutzsachverständigen im Einzelfall untersucht und für vertretbar gehalten. Im Einzelfall werden diese Bereiche bei Baumaßnahmen gutachterlich während der Bauphase begleitet, so dass Schäden an den Bäumen ausgeschlossen werden können. Ferner muss angemerkt werden, dass im Bereich der rückwärtigen Grundstücksgrenzen Brauenkamper Straße 70 – 75 der festgesetzte zu erhaltende Gehölzbestand gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB schon ein Kompromiss im Hinblick auf die geforderte Einhaltung einer Baumkulisse darstellt. Weitere Einschränkungen der überbaubaren Bereiche würden zwangsläufig zu nicht mehr städtebaulich zu vertretenden Bautiefen führen.

### 13.5 Garagen und Nebenanlagen

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7 werden Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu öffentlichen Verkehrsflächen ausgeschlossen. Hierdurch soll erreicht werden, dass angrenzend an den öffentlichen Straßenraum offene Bereiche als Vorgärten entstehen.

### 13.6 Mindestmaße für die Größe und Breite von Grundstücksgrößen

Um innerhalb der Wohnquartiere (WA<sub>3</sub> bis WA<sub>8</sub>) eine Mindestqualität bezüglich der privaten Freiflächen (Gartenflächen) und des Erscheinungsbildes sicherzustellen, werden gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 für unterschiedliche Bauformen Mindestgrundstücksgrößen und eine Mindestgrundstücksbreite (Hausgruppen) vorgesehen.

Im Regelfall (WA<sub>3</sub>; WA<sub>4</sub>; WA<sub>5</sub>; WA<sub>8</sub>) beträgt die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser 500 m<sup>2</sup>, für Doppelhäuser 300 m<sup>2</sup> und für Hausgruppen (Reihenhäuser) 160 m<sup>2</sup>.

In den allgemeinen Wohngebieten WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub> mit ihren Sonderformen wird auf diese Festsetzungen bewusst verzichtet.

Für die Wohngebiete WA<sub>6</sub> und WA<sub>7</sub> werden aufgrund besonderer Voraussetzungen geringfügig modifizierte Mindestgrundstücksgrößen festgelegt. So sind im WA<sub>6</sub> in Anbetracht der festgesetzten, zu erhaltenden Großbaumbestände (Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b) Mindestgrundstücksgrößen von 570 m<sup>2</sup> für Einzel- und 350 m<sup>2</sup> für Doppelhäuser vorgeschrieben. Im WA<sub>7</sub> wird aufgrund erteilter Baugenehmigungen nach § 34 die Grundstücksgröße für Einzelhäuser mit 450 m<sup>2</sup> festgesetzt.

In den Wohngebieten WA<sub>3</sub> und WA<sub>4</sub> sind neben Reihenhäusern (Hausgruppen) auch Einzelhäuser mit mehreren Wohnungen zulässig. Dementsprechend wird die Mindestgrundstücksgröße für Reihenhäuser mit 160 m<sup>2</sup> und die Mindestbreite der Grundstücke mit 7,5 m festgesetzt (vgl. TF 5.1).

Zusätzlich wird gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.4 für Einzelhäuser mit mehreren Wohnungen in den Baugebieten WA<sub>3</sub> und WA<sub>4</sub> der Mindestgrundstücksanteil je Wohnung auf 160 m<sup>2</sup> festgesetzt.

### 13.7 Anzahl der Wohneinheiten

Die Stadt Delmenhorst möchte mit der Entwicklung dieses Gebietes ein hochwertiges zentrumnahes Wohngebiet, welches sich durch eine aufgelockerte bauliche Struktur, durch Freiflächenqualitäten im privaten und öffentlichen Raum auszeichnet, entwickeln und hat sich deshalb entschlossen, zusätzlich zu den sonst üblichen Festsetzungen des Nutzungsmaßes (GRZ, GFZ, Anzahl der Vollgeschosse) die Mindestgrößen der Baugrundstücke festzuschreiben (vgl. Pkt. 13.6). Zur Unterstützung dieser Zielrichtung werden ergänzend Festsetzungen über die Anzahl der zulässigen Wohnungen in den allgemeinen Wohngebieten WA<sub>3</sub> bis WA<sub>8</sub> als Textliche Festsetzung Nr. 6 in den Bebauungsplan aufgenommen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA<sub>3</sub> und WA<sub>4</sub> wird bewusst die Anzahl der zulässigen Wohnungen lediglich für die Bauform Doppelhäuser und Reihenhäuser festgesetzt (Textliche Festsetzung Nr. 6.2), da in diesen Baugebieten auch Geschosswohnungsbau zulässig sein soll bzw. erwünscht ist. Somit wird für Einzelhäuser (Mehrfamilienhäuser) keine Regelung getroffen.

## 14 Verkehrliche Erschließung

Das Grundgerüst der verkehrlichen Erschließung bilden die beiden Hauptachsen, im Norden die Hauptzufahrt zum ehemaligen StOV-Gelände und im Süden die Ernst-Eckert-Straße; beide Straßen schließen das Baugebiet an die Brauenkamper Straße an.

Diese beiden Verkehrsachsen werden entsprechend ihrem heutigen Bestand in einer Breite von 9,0 m (nördliche Hauptachse) bzw. 13,0 – 16,0 m als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die vorgesehenen Wendeanlagen mit Durchmessern von 22,0 m ermöglichen die problemlose Anfahrt für Müllfahrzeuge und Wendevorgänge. Zusätzlich wird das Gebiet über die im

Bebauungsplan Nr. 272 festgesetzte Konrad-Adenauer-Allee an die Wildeshauser Straße angebunden.

Von diesen Hauptachsen ausgehend wird ein Stichstraßensystem mit Breiten von 7,0 m die Sammelstraße betreffend und 5,5 m die Wohnstiche betreffend festgesetzt.

Drei dieser insgesamt vier Sammelstraßen mit einer Breite von 7,0 m enden in Wendeanlagen mit Durchmessern von 22,0 m, so dass auch hier die Müllfahrzeuge problemlos wenden können. Lediglich beim vierten Stich, ausgehend von der nördlichen Hauptachse, in das WA<sub>5</sub> und WA<sub>6</sub>-Gebiet, wird aufgrund des Vegetationsbestandes und der eingeschränkten Grundstücksbreite auf eine kleinere Wendeanlage mit einem Durchmesser von 12,0 m zurückgegriffen.

Für die Wohnstiche südlich der Konrad-Adenauer Allee und der Ernst-Eckert-Straße werden am Ende Wendemöglichkeiten ähnlich wie im Bebauungsplan Nr. 272 festgesetzt.

Darüber hinaus wird das interne Erschließungsnetz der öffentlichen Verkehrsflächen durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ergänzt.

Für die beiden Verbindungen der Hauptachsen setzt der Bebauungsplan Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung fest. So wird gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8.1 der Ausbaustandard und die Benutzergruppe (nur Geh- und Radweg sowie private Erschließungsfunktion für das WA<sub>1</sub>) am Ende der nördlichen Haupttrasse geregelt.

Ähnliches trifft für die Verbindung der Konrad-Adenauer-Allee mit der Erst-Eckert-Straße zu. Dort wird die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung aus dem Bebauungsplan Nr. 272 unverändert übernommen. Diese Verbindung ist nur für Fußgänger und Radfahrer sowie für den ÖPNV vorgesehen.

Da der Kasernenweg bisher über keine ausreichend dimensionierte Wendeanlage verfügt, wird dort die bisherige Festsetzung einer Wendeanlage im Bebauungsplan Nr. 272 etwas modifiziert wieder aufgegriffen.

Der Bebauungsplan setzt darüber hinaus die öffentlichen Fuß- und Radwege fest. Dies sind:

- a) eine Verbindung von der Willi-Oltmanns-Straße über die kleine öffentliche Grünfläche und über das festgesetzte Geh- und Radfahrrecht zur nördlichen Hauptachse;
- b) eine Verbindung in Ost-West-Richtung zwischen den beiden Regenrückhaltebecken zum Kasernenweg;
- c) eine Fußwegeverbindung Richtung Süden westlich des südlichen Regenwasserrückhaltebeckens zum Sportplatz.

Insofern können durch das kleinteilig strukturierte Erschließungsnetz die im Bebauungsplan Nr. 272 bereits erreichten Qualitäten auch im Bebauungsplan Nr. 273 sichergestellt werden. Die Bildung von Nachbarschaften wird ebenso unterstützt wie die Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer sowohl in Nord-Süd als auch in Ost-West-Richtung.

## 15 Grünflächen

Im Bebauungsplan werden verschiedene Flächen als öffentliche und als private Grünflächen mit verschiedenen Zweckbestimmungen festgesetzt.

### 15.1 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage

Insgesamt werden im Bebauungsplan drei Bereiche als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird der überwiegende Teil der vorhandenen Großbaumbestände mit parkähnlichem Charakter als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage in einer Breite von 17,0 m und einer Tiefe von 97,0 m festgesetzt.

Neben dem Schutz der Großbäume soll durch diese Festsetzung die Anlage einer Fuß-/Radwegeverbindung von der Wendeanlage zur Brauenkamper Straße und die Begehbarkeit dieser Parkfläche für die Öffentlichkeit ermöglicht werden (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 13.3).

Eine weitere öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage in einer Breite von 1,50 m bis 5,00 m ergänzt die im Bebauungsplan Nr. 272 festgesetzte zentrale, großzügige Nord-Süd-Grünachse und ermöglicht die bessere östliche Einfassung des dort geführten Fuß- und Radweges.

Die dritte öffentliche Grünfläche wird westlich des Grundstückes Brauenkamper Straße 70/71 in einer Abmessung von 8,00 x 25,00 m mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Auch hier wird das gleiche Ziel wie bei der nördlichen Grünfläche verfolgt, nämlich Sicherstellung einer Fuß-/Radwegeverbindung von der Willi-Oltmanns-Straße Richtung Norden (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 13.3).

## 15.2 Private Grünflächen

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage östlich und südlich der ehemaligen Kleiderkammer (Block 56) in einer Größe von ca. 1.600 m<sup>2</sup> dient einerseits der Erhaltung des parkähnlichen Großbaumbestandes und stellt für die älteren Mitbürger ein Angebot an wohnungsnahen Grünflächen (Parkanlage) dar (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 13.2).

Eine weitere private Grünfläche wird im Bereich der Theodor-Heuss-Straße im Zusammenhang mit der Festsetzung der Fläche für einen Lärmschutzwall festgesetzt und die Bepflanzung wird gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 12 geregelt.

Die Anlage und Bepflanzung der genannten Fläche (ca. 4.440 m<sup>2</sup>) wird gemäß den Regelungen des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan Nr. 273 durch den Erschließungsträger vorgenommen. Die anschließende Pflege hingegen wird straßenseitig (entlang der Theodor-Heuss-Straße) bis zur Wallkrone gemäß den Vereinbarungen des städtebaulichen Vertrages durch die Stadt wahrgenommen; die nicht an die öffentliche Straße angrenzenden Teile des Walles sind durch die Anlieger zu pflegen und zu unterhalten; entsprechende Regelungen werden in den Grundstückskaufverträgen getroffen.

## 16 Planungen, Nutzungsregelung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan setzt die nach Durchführung der Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen verbleibenden Großbaumstrukturen sowohl innerhalb der öffentlichen als auch der privaten Grünflächen als zu erhaltend gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB fest (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 13.2 und 13.3). Darüber hinaus werden Erhaltungsbindungen in den allgemeinen Wohngebieten WA<sub>1</sub>, WA<sub>2</sub> und WA<sub>6</sub> festgesetzt (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 13.1). Innerhalb der Flächen mit Pflanz- und Erhaltungsbindung in den WA-Gebieten sind jegliche bauliche Maßnahmen zur Sicherung der Baumbestände ausgeschlossen (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 13.1). Vorhandene und erhaltenswerte Einzelbäume an der nördlichen Hauptachse im WA<sub>4</sub> und WA<sub>5</sub> sowie bereits nach dem Bebauungsplan Nr. 272 gesicherte Einzelbäume entlang der Brauenkamper Straße (WA<sub>4</sub>) und beidseitig der Ernst-Eckert-Straße werden als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Im Zuge von Baumaßnahmen ist die Textliche Festsetzung Nr. 17 zu beachten.

Wie unter Punkt 15.2 schon erwähnt, wird für die private Grünfläche mit Lärmschutzwall eine Begrünung gemäß Textlicher Festsetzungen Nr. 12 festgesetzt und zusätzlich das Planzeichen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a im Bebauungsplan aufgenommen.

## 17 Fläche für die Wasserwirtschaft

Der Bebauungsplan setzt südlich der Achse Konrad-Adenauer-Allee/Ernst-Eckert-Straße zwei Flächen für die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken fest.

Das südliche Regenwasserrückhaltebecken wurde bereits in gleicher Größenordnung (ca. 4.000 m<sup>2</sup>) im Bebauungsplan Nr. 271 festgesetzt und wurde auch entsprechend des genehmigten Entwässerungsplans hergestellt. Diese Festsetzung wird wegen der besseren Lesbarkeit des Bebauungsplanes Nr. 273 und aufgrund geringfügiger Änderungen bezüglich der Fußwegeführung und der Aufgabe einer ehemals öffentlichen Grünfläche von 5,0 m westlich der Fläche für das Regenwasserrückhaltebecken im Bebauungsplan Nr. 273 aufgenommen und angepasst.

Das nördliche Regenwasserrückhaltebecken, welches ebenfalls im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 272 genehmigt wurde, ist bislang nur in Teilen (Einlauf- und Auslaufbauwerke) erstellt. Dieses Regenwasserrückhaltebecken mit einer Fläche von ca. 1.400 m<sup>2</sup> wird in gleicher Größenordnung, aber mit geringfügig veränderter Lage im B-Plan Nr. 273 festgesetzt.

Zur Unterhaltung der beiden Regenwasserrückhaltebecken werden westlich der Uferböschung jeweils 5,0 m breite Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Entsorgungunternehmens festgesetzt. Die Pflege und Unterhaltung dieser „Räumuferstreifen“ liegt in der Zuständigkeit der Anlieger (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 10.1).

## 18 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Sinne der Ergänzung der öffentlichen Erschließungsanlagen, zur Sicherung von Leitungsrechten und zur Sicherung von notwendigen Rad-/Fußwegeverbindungen, setzt der Bebauungsplan zeichnerisch unterschiedliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte fest. Die Begünstigten und die einzuräumenden Rechte werden durch die Textlichen Festsetzung Nr. 10 eindeutig geregelt.

## 19 Flächen für die Abfallbeseitigung / Müllabfuhr

Um die Müllabholung konfliktfrei auch für sogenannte Hinterlieger (Anlieger der kleinen Wohnstiche) verbindlich zu regeln, setzt der Bebauungsplan im Bereich der Wendeanlagen und an den Einmündungsbereichen der Stiche in die Sammelstraßen, welche für Müllfahrzeuge befahrbar sind, entsprechende Flächen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen fest (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 9).

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

Aufgrund der angrenzenden gewerblichen Nutzungen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 272 und des Bauhofbetriebes (Bebauungsplan Nr. 271) treten im geplanten WA<sub>4</sub> und WA<sub>5</sub> nördlich der Theodor-Heuss-Straße Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte im Städtebau gemäß DIN 18 005 auf.

Diesbezüglich wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Bonk – Maire – Hoppmann durchgeführt. Im Ergebnis trifft dieses Gutachten (Stand 17.07.2006) die Aussage, dass die derzeit nach den bestehenden Bebauungsplänen Nr. 271 und 272 festgeschriebenen Nutzungen nur weiterhin uneingeschränkt ausgeübt werden können, sofern aktive Schallschutzmaßnahmen zur Ausführung kommen. Deshalb setzt der Bebauungsplan eine

14,0 m breite Fläche für solch eine Anlage (Lärmschutzwall mit einem Schirmmaß von 6,5 m) zwingend fest.

Es wird gutachterlich nachgewiesen, dass bei Errichtung einer 6,5 m hohen Lärmschutzanlage die schalltechnischen Orientierungswerte von 55/40 dB(A) in den allgemeinen Wohngebieten WA<sub>4</sub> und WA<sub>5</sub> sowohl tags als auch nachts um mindestens 1 dB(A) unterschritten werden.

Einzelheiten zum Immissionsschutz können im Gutachten nachgesehen werden, welches der Stadt Delmenhorst vorliegt.

Die Pflege und Unterhaltung dieser begrünten Lärmschutzanlage wird gemäß den Regelungen des städtebaulichen Vertrages entlang der Theodor-Heuss-Straße bis zur Wallkrone durch die Stadt übernommen. Die zu privaten Grundstücken (WA-Gebiete und GE<sub>E</sub>-Gebiet) orientierten Flächen werden durch die Anlieger gepflegt. Entsprechende Regelungen werden in die Grundstückskaufverträge aufgenommen.

## 21 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.

Im Zuge der Umweltprüfung wurden alle Aspekte der Planung, welche Auswirkungen auf die Umweltbelange haben, geprüft und das Ergebnis wird im Umweltbericht entsprechend dargestellt.

Hierbei wird auf Ergebnisse des landschaftsplanerischen Fachbeitrages, des schalltechnischen Gutachtens und der sonst bekannten Umweltbelange zurückgegriffen.

### 21.1 Beschreibung der Planung

Die Stadt Delmenhorst möchte mit dem Bebauungsplan Nr. 273 „Westlich der Brauenkamper Straße“ für die verbleibenden Flächen der ehemaligen Caspari-Kaserne die verbindlichen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um in dem insgesamt ca. 8,7 ha umfassenden Bereich Wohngebiete festsetzen zu können.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 273 liegt im südwestlichen Stadtgebiet im Stadtteil Deichhorst, nördlich der Bundesautobahn A 28 zwischen den bereits umgesetzten Gebieten des Bebauungsplanes Nr. 272 im Westen und der Brauenkamper Straße im Osten. Der Planungsbereich schließt nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 271 „Bauhof/Sportplatz“ an. Im Norden reicht das Planungsgebiet bis an die vorhandene Wohnbebauung (Hundertsterweg/Brauenkamper Straße) heran.

Im südlichen Planungsbereich (südlich der Konrad-Adenauer-Allee) überlagert der B-Plan Nr. 273 ehemalige Gewerbegebiete des B-Plan Nr. 272 sowie eine Teilfläche des B-Plan Nr. 271 (Bereich des Regenrückhaltebeckens).

In diesen überlagerten Flächen werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 272 bzw. des B-Plan Nr. 271 durch die künftigen Festsetzungen des hier angestrebten Bebauungsplanes Nr. 273 ersetzt.

Angesichts der derzeitigen Strukturen und des damit verbundenen planerischen Umgangs lässt sich das Plangebiet in mehrere Bereiche unterteilen (vgl. Anlage 2).

### 21.1.1 Neuplanung im Bereich der ehemaligen Standortverwaltung durch den Bebauungsplan Nr. 273

Der nördliche Bereich des Bebauungsplans Nr. 273 wurde bis vor kurzem geprägt durch die Gebäude der ehemaligen Standortverwaltung sowie deren parkartige Freianlagen mit zum Teil üppigem Großbaumbestand.

Im Vorgriff auf die Planung, die in diesem Bereich Wohngebiete vorsieht, wurden bereits einige Bestandsgebäude abgebrochen. Weiterhin sind in Abstimmung mit der Stadt Delmenhorst sowie der örtlichen Bezirksförsterei Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen im Bereich der Gehölzstrukturen durchgeführt worden, um die Verkehrssicherheit wieder herzustellen, die durch abgestorbene Äste und ausladende Kronenbereiche nicht mehr gewährleistet war.

Weiterhin stellte nordöstlich der sog. Kleiderkammer ein großzügig dimensionierter Benzinscheider einen Altlastengefährdungsstandort dar, der weiträumig saniert werden musste. In diesem Zusammenhang mussten einige Großbäume gefällt werden.

Des Weiteren wurden die Pflege- und Auslichtungsarbeiten erforderlich, um auch die langfristige Entwicklung der Gehölzstrukturen sicherzustellen.

Innerhalb dieses nördlichen Teilbereiches befindet sich eine von der Niedersächsischen Forstverwaltung als Wald eingestufte Fläche, die nach einer ersten gutachterlichen Untersuchung durch das Büro B.A.U.planung Gehrke und Schuderer GbR im September 2004 als Altlastengefährdungsstandort eingestuft wurde. Die Gutachter empfahlen deshalb den Rückbau der Betonwannen und der darunter liegenden Schächte (Bunker) sowie die ordnungsgemäße Entsorgung der ausgebauten Materialien.

Dementsprechend wurde mit dem Umweltamt der Stadt Delmenhorst die Durchführung dieser Altlastenbeseitigung vereinbart und zwischenzeitlich umgesetzt. Aufgrund der durchzuführenden Arbeiten wurde auch mit der Stadt und der zuständigen Bezirksförsterei die Entfernung des Waldbestandes an dieser Stelle vereinbart und bereits durchgeführt.

Im Interesse einer randlichen Eingrünung zu den Grundstücken Brauenkamper Straße 70 – 75 wird ein ca. 10 m breiter Gehölzstreifen erhalten bleiben.

Ein Antrag auf Waldumwandlung gem. Nieders. Waldgesetz wurde zwischenzeitlich genehmigt. Für die Aufgabe der Waldfläche (ca. 4.572 m<sup>2</sup>) wird ein Ersatz im Verhältnis 1:1 an anderer Stelle erforderlich. Am Burggrafendamm wird deshalb eine 8.940 m<sup>2</sup> große landwirtschaftlich genutzte Fläche neu aufgeforstet.

Da der erforderliche Ersatz (im Verhältnis 1:1,9) somit bereits im Rahmen des Waldentlastungsverfahrens geregelt ist, wird hier im Bauleitplanverfahren nicht noch einmal ausführlich darauf eingegangen sondern lediglich darauf verwiesen.

### 21.1.2 Bereich des ehemaligen Heizhauses

In Absprache mit der Stadt Delmenhorst wurde die Erschließung für einen Teilbereich (ehemaliger Heizhauskomplex bzw. Block 27 des Kasernengeländes) bereits im April 2005 durchgeführt und die bauliche Nutzung der Flächen im Hinblick auf den hier anstehenden Bebauungsplan gemäß § 34 BauGB bzw. gem. § 31 BauGB (Teilfläche Flurstück 160/11) ermöglicht, nachdem diese Flächen zuvor an den Erschließungsträger übereignet worden sind. Die bauliche Entwicklung dieses Bereiches ist bereits fortgeschritten (Erstausbau der Straße, Hochbau).

### 21.1.3 Änderung und Überarbeitung des südlichen bzw. südöstlichen, bereits durch den Bebauungsplan Nr. 272 geregelten Planbereichs

Dieser Bereich mit einer Größe von 43.465 m<sup>2</sup> wird komplett vom rechtskräftigen B-Plan Nr. 272 überdeckt (Gewerbegebiete) und erstreckt sich von der Konrad-Adenauer-Allee im Norden bis zum Baubetrieb bzw. Sportplatzparkplatz (BP 271) im Süden.

Zurzeit ist diese Fläche nahezu vollständig freigeräumt, während die Erschließungsanlagen gemäß B-Plan Nr. 272 bereits teilweise hergestellt sind (Schmutzwasserkanal, Regenwasserkanal und teilweise Regenwasserrückhaltebecken).

#### **21.1.4 Übernahme einer im BP 271 festgesetzten öffentlichen Grünfläche**

Im Süden des Plangebietes befindet sich eine im Bebauungsplan Nr. 271 festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltebecken“ (die Anlage wurde bereits erstellt), die als solche im Bebauungsplan Nr. 273 einbezogen werden soll. Der Bebauungsplan Nr. 273 überlagert demnach eine Fläche von 4.930 m<sup>2</sup> des Bebauungsplanes Nr. 271 (Grünfläche z. T. mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken).

#### **21.1.5 Biotopstrukturen; Flächennutzungen nach den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 273 (Planungswert)**

In Zukunft sind innerhalb des ca. 87.760 m<sup>2</sup> umfassenden Bebauungsplangebietes Nr. 273 folgende Strukturen zulässig:

- 37.040 m<sup>2</sup> versiegelter Anteil der Wohngebiete
- 27.690 m<sup>2</sup> nicht versiegelter Anteil der Wohngebiete
- 8.150 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche
- 515 m<sup>2</sup> Geh- und Radwege
- 5.280 m<sup>2</sup> Flächen für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltebecken)
- 3.055 m<sup>2</sup> öffentliche Grünflächen
- 6.030 m<sup>2</sup> private Grünflächen

Die Planung führt insgesamt zu einer Versiegelung von ca. 45.190 m<sup>2</sup> und damit zu einem Versiegelungsgrad von ca. 51,5 %.

#### **21.2 Beschreibung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine per Gesetzeslage besonders geschützten Biotope oder Grünstrukturen, wobei anzumerken ist, dass die Großbäume durch die Festlegungen der Baumschutzsatzung der Stadt Delmenhorst geschützt werden und es sich bei dem „Wäldchen“ um eine Waldfläche im Sinne des Nds. Waldgesetzes handelt, die hier aufgrund des eigenständig durchgeführten Waldumwandlungsverfahrens gem. Nds. Waldgesetz nicht mehr als solche zu berücksichtigen ist.

Die mit der Stadt abgestimmten und bereits durchgeführten fachgerechten Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie die Maßnahmen zur Gefahrenabwehr (Erhaltung bzw. Sicherstellung der Verkehrssicherheit) fallen nicht unter die Verbote der Baumschutzsatzung.

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

#### **21.3 Aussagen des Landschaftsrahmenplanes der Stadt Delmenhorst**

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) aus dem Jahre 1998 beschreibt das Plangebiet zusammenfassend als innerstädtischen Bereich, der aufgrund seiner intensiven Flächennutzung ohne besondere Bedeutung für die Schutzgüter (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild) ist. Auch werden für das Plangebiet keine besonderen Ziele formuliert, die über den üblichen schonenden Umgang mit Natur und Landschaft hinausgehen.

## 21.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die folgende Beschreibung der allgemeinen Fakten des Naturraumes bezieht sich vor allem auf die nördlichen Teilflächen des Plangebietes, da die Planung dort zu relevanten Veränderungen gegenüber dem Bestand führt.

In den südlichen Teilflächen führt die Planung in weiten Teilen zu einer Reduzierung des naturschutzfachlichen Eingriffs, da dort der Versiegelungsgrad vermindert wird, indem Gewerbegebietsfestsetzungen umgewandelt werden in Wohngebietsfestsetzungen.

### 21.4.1 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 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

**Tiere:** Der Planbereich in seiner bebauten Ortslage weist keine relevanten Tiervorkommen auf, so dass in dieser Hinsicht keine dahingehenden Auswirkungen zu erwarten sind. Die in den Gehölzen des Gebietes potentiell vorkommenden Vögel sind generell als Kulturfolger anzusehen, deren Bedeutung für den Natur- und Landschaftshaushalt eher mittel bis gering ist. Ein besonderer Schutzbedarf liegt nicht vor, so dass planungsrelevante Auswirkungen auch hier nicht zu erwarten sind.

**Pflanzen:** Die Vegetations- und Biotopstrukturen innerhalb des nördlichen Bereiches sind aufgrund ihrer Artenzusammensetzung, des Pflegezustandes, der Nutzungsmöglichkeiten sowie ihres städtebaulichen Umfeldes folgendermaßen anzusprechen:

Als „Alter Landschaftspark“ mit zum Teil prägendem und zusammenhängendem Alt- und Großbaumbestand sind die Vegetationsflächen der ehemaligen Standortverwaltung anzusehen. Neben den auch nach der o.g. Altlastensanierung und dem Pflegeschnitt zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Verkehrssicherheit vorhandenen Großbäumen finden sich zahlreiche Randbereiche mit aufkommender Spontanvegetation, die sich einstellte, nachdem die regelmäßige Pflege durch die Militärs aufgegeben wurde. Die Zierbeetflächen sind zunehmend mit Spontanvegetation überlagert.

Übergänge zwischen „Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Arten“, „halbruderalen Gras- und Staudenfluren“ und „Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Arten“ sind auf den unbefestigten Freiflächen im Bereich des ehemaligen Heizhauses zu finden.

Als „Wald“ präsentierte sich eine Fläche südlich des StoV-Bereiches. Dort hatte sich in den vergangenen Jahrzehnten zwischen ehemaligen Bunkern und Betonwannen ein standortgerechter Wald entwickelt, der zu einem großen Teil im Zuge der mit der Stadt abgestimmten Altlastensanierung beseitigt werden musste, da in diesem Bereich Altlastengefährdungspotentiale festgestellt wurden. Diese Waldfläche wird hier lediglich nochmals der Vollständigkeit aber ohne weitere Auswirkungen bzw. ohne weitere Behandlung im Bauleitplanverfahren benannt, da ein Antrag auf Waldumwandlung gem. NWaldLG genehmigt wurde.

Dem zum Teil zusammenhängenden Großbaumbestand wird aufgrund seiner ortsbildprägenden Funktion ein besonderer Schutzbedarf zuerkannt, dem in den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend Rechnung getragen wird, indem die Bäume flächig zum Erhalt festgesetzt werden.

Für den südlichen Bereich sind keine besonderen Biotopstrukturen festzustellen, da sich der dortige Bestand aus den Festsetzungen der dort noch gültigen Bebauungspläne Nr. 271 und Nr. 272 ableitet.

**Boden:** Das Gebiet befindet sich naturräumlich auf der Delmenhorster Talsandplatte, die als Untereinheit der Thedinghäuser Vorgeest anzusehen ist. Die natürlichen Gegebenheiten wei-

ter moorerfüllter Niederungen und langgestreckter flacher Talsandplatten mit mäßig stark bis stark podsolierten basenarmen Braunerden sind durch die Siedlungstätigkeit vollständig überformt worden. Es kommen je nach Höhenlage sowohl feuchte, grundwasserbeeinflusste, z.T. schwach lehmige Sandböden (Gley) als auch trockene, leicht verwehbare, nährstoffarme Sandböden (Podsol) vor, deren natürliche Entwicklung durch die städtische Intensivnutzung mit Überbauung und anderer Versiegelung gestört sowie stark eingeschränkt ist. Ein besonderer Schutzbedarf ergibt sich daraus nicht.

Der gesamte Planbereich weist aufgrund seiner über Jahrzehnte dauernden militärischen Nutzung mit Sicherheit keine naturnahen Bodenstrukturen mehr auf. Die im Zuge der Planung ermöglichte Neu- und Mehrversiegelung stellt ggf. einen Eingriff in das Schutzgut Boden dar.

Da das Gelände im Vorfeld der konkreten Planung auf Altlastenverdachtsflächen hin untersucht und darauf hin in Teilflächen auch bereits saniert wurde, ist davon auszugehen, dass keine weiteren Altlasten innerhalb des Plangebietes mehr vorkommen.

**Wasser:** Innerhalb des Plangebietes kommen außer den bereits im BP Nr. 271 und BP Nr. 272 festgesetzten naturnah anzulegenden Regenwasserrückhaltebecken keine Oberflächengewässer vor. Da diese RRB auch in den hier anstehenden Bebauungsplan übernommen werden, ergeben sich keine planungsrelevanten Veränderungen. Ein besonderer Schutzbedarf besteht nicht.

**Luft/Klima:** Planungsrelevante Auswirkungen/Veränderungen auf das Schutzgut Luft/Klima sind aufgrund der Lage und der bisherigen Nutzung nicht zu erwarten. Für den südlichen Teilbereich ist mit einer Verbesserung zu rechnen, da dort zukünftig lediglich Wohnnutzung zulässig sein wird und nicht mehr Gewerbenutzung.

Ein besonderer Schutzbedarf liegt nicht vor.

**Landschaftsbild/Ortsbild:** Die Umsetzung des Bebauungsplans führt zumindest im nördlichen Bereich zu einer Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes, da dort Großbäume und eine kleinere Waldfläche entfallen. Der Verlust dieser ortsbildprägenden Gehölzstrukturen ist jedoch auf die Sanierung von Altlastenstandorten und die Wiederherstellung der allgemeinen Verkehrssicherheit zurück zu führen; die dort bereits durchgeführten Maßnahmen sind allesamt in Art und Umfang mit dem Fachdienst Stadtgrün und Naturschutz der Stadt Delmenhorst abgestimmt worden.

Ein besonderer Schutzbedarf ist dem Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild nicht zuzuschreiben.

**Biologische Vielfalt:** Die biologische Vielfalt ist trotz der im nördlichen Teilbereich recht naturnahen Ausprägung als urban geprägt und damit als eingeschränkt anzusehen. Es ist nicht davon auszugehen, dass diese biologische Vielfalt, der kein besonderer Schutzbedarf zubescheinigen ist, innerhalb des Plangebietes in relevantem Maße beeinträchtigt wird. Sowohl der Erhalt zahlreicher Großbäume als auch der im Vergleich zum ehemals militärischen Bestand vergleichsweise geringe zukünftige Versiegelungsgrad lassen 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

Die Aufgabe der militärischen Nutzung und anschließende Öffnung/Umnutzung der Flächen mit der Ausweisung neuer Wohngebiete führt sowohl für die Bevölkerung der benachbarten Wohnquartiere als auch für die Bewohner der neuen Gebiete zu einer positiven Entwicklung.

Einerseits entfällt nun die bislang trennende Wirkung der Kasernenfläche, andererseits entstehen stadtnahe attraktive Wohngebiete mit hoher Wohnqualität. Aufgrund der angestrebten Umnutzung des Areals kann auch die Gefahr einer „Militärbrache“ innerhalb des Siedlungsgefüges mit all ihren negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft (Sicherheit, Vandalismus, Altlastengefährdung, Beeinträchtigung des Ortsbildes etc.) abgewendet werden.

Nach Durchführung der Altlastensanierung in Teilbereichen des Areals können Gefährdungen diesbezüglich ausgeschlossen werden.

Im Hinblick auf die Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen muss angemerkt werden, dass durch die Umwidmung von ehemals gewerblichen Bereichen (Bebauungsplan Nr. 272) zu Wohnbaugebieten Konfliktpotenziale auf die Nachbarschaft am Kasernenweg und der Konrad-Adenauer-Allee reduziert werden können.

Im künftigen Wohngebiet wird den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse durch die Umsetzung der im schalltechnischen Gutachten geforderten Maßnahmen (Lärmschutzwall) entsprochen.

Bezüglich der südlich angrenzenden Fernstraße (A 28) werden nach der bereits erfolgten Durchführung der im Zuge der Planfeststellung zum Ausbau der Fernstraße festgelegten aktiven Schallschutzmaßnahmen die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten.

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 stattfindet.

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; allerdings wird im städtebaulichen Vertrag die aktive Bewerbung von Energiesparhäusern festgelegt.

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

Die Aussagen des Landschaftsrahmenplans aus dem Jahre 1998 (s.o.) stehen in keinem Widerspruch zu der vorgesehenen Planung. 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.

Dieser Punkt findet ebenfalls keine Anwendung, da keine dahingehenden planungsrelevanten Wechselwirkungen zu erwarten oder festzustellen sind.

#### 21.4.2 Bestandsaufnahme; Biotopstrukturen gem. Anlage 2 und 3

Im Vorfeld wurde mit dem Fachdienst Stadtgrün und Naturschutz der Stadt Delmenhorst abgesprochen, dass bei der Bestandsermittlung im südlichen Bereich die dort gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan zulässigen Möglichkeiten und im nördlichen Bereich die dort vor den erwähnten Pflege-, Erhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen anzutreffenden Biotopstrukturen als Grundlage der Bestandsaufnahme heran gezogen werden sollen. So werden hier sowohl die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 271 und Nr. 272 einerseits als auch die Aussagen der Bestandserhebung vom Büro IBL – Umweltplanung aus dem Jahre 1994 andererseits zu Grunde gelegt, wobei die dortigen Aussagen durch die Ortskenntnis des Planers und gesonderte Ortsbegehungen im Sommer 2006 ergänzt wurden. Weiterhin sind die Unterlagen des Baumsachverständigenbüros Steenzen ausgewertet worden, die Hinweise und Maßnahmenvorschläge zum fachgerechten Umgang mit den Großbäumen geben.

Innerhalb des Plangebiets sind vor o.g. Hintergrund folgende Strukturen zu finden bzw. gemäß noch rechtskräftiger Bebauungsplanvorgaben zulässig; in Klammern ist jeweils das Biotopkürzel nach DRACHENFELS angeführt:

##### **Bereich BP Nr. 271 (ca. 4.930 m<sup>2</sup>)**

4.930 m<sup>2</sup> öffentliche Grünanlage, Regenwasserrückhaltebecken (SXZ)

##### **Bereich BP Nr. 272 (ca. 43.465 m<sup>2</sup>)**

- 18.976 m<sup>2</sup> versiegelter Anteil der Gewerbegebiete (X)
- 4.744 m<sup>2</sup> nicht versiegelter Anteil der Gewerbegebiete, Gärten (PH)
- 6.040 m<sup>2</sup> versiegelter Anteil der Wohngebiete (X)
- 5.382 m<sup>2</sup> nicht versiegelter Anteil der Wohngebiete, Gärten (PH)
- 4.265 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche (X)
- 4.058 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche (HSN bis HSE)

##### **Bereich des ehemaligen Heizhauses (ca. 6.500 m<sup>2</sup>)**

- 4.580 m<sup>2</sup> Flächenversiegelung, Gebäude, Straßen, Wege, Plätze (X)
- 620 m<sup>2</sup> halbruderale Gras- und Staudenflur (UH)
- 650 m<sup>2</sup> Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten (BZE)
- 650 m<sup>2</sup> Wald (WP)

##### **Bereich der Neuplanung durch den BP Nr. 273 ehemaliges StOV-Gelände (ca. 32.865 m<sup>2</sup>)**

- 11.404 m<sup>2</sup> Flächenversiegelung, Gebäude, Straßen, Wege, Plätze (X)
- 770 m<sup>2</sup> Tennisplatz (PS)
- 580 m<sup>2</sup> halbruderale Gras- und Staudenflur (UH)
- 2.570 m<sup>2</sup> Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten (BZE)
- 13.115 m<sup>2</sup> Parkanlage mit prägendem Alt- und Großbaumbestand (PA)
- 4.426 m<sup>2</sup> Wald (WP).

##### **Zusammenfassend ergibt sich folgender Gesamtbestand:**

- 45.265 m<sup>2</sup> Flächenversiegelung, Gebäude, Straßen, Wege, Plätze (X)
- 4.930 m<sup>2</sup> Flächen für die Wasserwirtschaft, Regenwasserrückhaltebecken (SXZ)
- 1.200 m<sup>2</sup> halbruderale Gras- und Staudenflur (UH)

- 10.126 m<sup>2</sup> nicht versiegelter Anteil der Gewerbe- und Wohngebiete, Gärten (PH)
- 4.058 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche, Siedlungsgehölz aus einer Mischung aus einheimischen und nicht einheimischen Gehölzen (HSN bis HSE)
- 770 m<sup>2</sup> Tennisplatz (PS)
- 3.220 m<sup>2</sup> Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten (BZE)
- 13.115 m<sup>2</sup> Parkanlage mit prägendem Alt- und Großbaumbestand (PA)
- 5.076 m<sup>2</sup> Wald (WP)

Dieser Bestand führt zu einer Versiegelung von ca. 45.265 m<sup>2</sup> und damit zu einem Versiegelungsgrad von etwa 52 %.

## 21.5 Rechtliche Bewertung der Teilflächen bezüglich der potenziellen Eingriffstatbestände

Generell muss festgestellt werden, dass es sich bei der Gesamtfläche um einen stark anthropogen überformten Bereich innerhalb der gewachsenen Siedlungsstruktur handelt. Bei der nachfolgenden Betrachtung (Bewertung der potenziellen Eingriffstatbestände) sind deshalb neben den aus Pkt. 21.2 und 21.4 gewonnenen Erkenntnissen die Entwicklungen und Nutzungen auf den Flächen in der Vergangenheit sowie deren planungsrechtliche Einordnung (34er Bereiche, 30er Bereiche etc.) zu berücksichtigen.

Nachfolgend werden die vorher genannten Teilflächen (vgl. Anlage 2) dementsprechend kurz beschrieben, überprüft und die jeweilige Einordnung vorgenommen.

### 21.5.1 Bereich der erstmaligen Überplanung durch den Bebauungsplan Nr. 273, ehemaliges StOV-Gelände

Bis zur Aufgabe der ursprünglichen Nutzung und Entlassung der Fläche aus dem Sonderstatus für die militärische Nutzung handelte es sich um einen Bereich gemäß § 37 BauGB, und die Fläche entzog sich somit der Planungshoheit der Stadt.

Mit der Aufgabe dieses Sonderstatus wird diese Fläche mit insgesamt 32.865 m<sup>2</sup> dem allgemein gültigen Städtebaurecht der Kommune zugänglich. Im Falle von Nachnutzungen ist zu prüfen, ob es sich um eine Fläche gemäß § 35 BauGB (Außenbereich im Innenbereich) oder um eine Fläche gemäß § 34 BauGB handelt.

Die Stadt Delmenhorst und der Verfasser des Fachbeitrages kommen zu dem Ergebnis, dass diese Flächen eindeutig prägenden Charakter im Sinne des § 34 BauGB aufweisen und deshalb dieser Bereich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB zu beurteilen ist.

Unterstützt wird diese Erkenntnis von den vorhandenen Gebäuden und den in der Örtlichkeit vorhandenen Erschließungsanlagen ebenso wie von dem im Umfeld anzutreffenden Gebäudebestand.

Eine Verstärkung erfährt diese Argumentation zusätzlich durch den weitestgehenden Erhalt und Nachnutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen sowie die teilweise Umnutzung vorhandener Bausubstanz.

In der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB ist dem Aspekt der Widernutzbarmachung der Fläche gemäß § 1a Abs. 2 BauGB besonderer Wert beizumessen. So kann der Zielsetzung des § 1a Abs. 2 BauGB nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch diese Konversionsmaßnahme in vollem Umfang entsprochen werden.

Des Weiteren muss festgestellt werden, dass Eingriffe in der Vergangenheit gemäß § 37 BauGB (bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder) in jedweder Größenordnung möglich waren. In der Gesamtbetrachtung muss festgestellt werden, dass aufgrund der o. g.

Sachverhalte (Bereich nach § 34 BauGB; Bereich nach § 37 BauGB in der Vergangenheit) somit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung (Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 273) erfolgt sind bzw. zulässig waren und dementsprechend kein Ausgleichserfordernis gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB entsteht. Dementsprechend wird für diesen Bereich eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

Eine Besonderheit stellt jedoch die ca. 5.000 m<sup>2</sup> eingelagerte Waldfläche dar. Aufgrund von Aftlastensanierungsarbeiten und im Hinblick auf eine sinnvolle städtebauliche Neuordnung, wurde die Waldumwandlung mit Ersatzaufforstung an anderer Stelle im Verhältnis von 1:1,9 bei der Unteren Waldbehörde in Absprache mit der Forstverwaltung auf Grundlage des § 8 NWaldLG beantragt und zwischenzeitlich auch genehmigt.

#### **21.5.2 Bereich des ehemaligen Heizhauses**

Dieser ca. 6.500 m<sup>2</sup> große Bereich wurde von der Stadt bereits im Jahre 2005 als „34er Bereich“ eingestuft und dementsprechend wurden Vorhaben dort genehmigt bzw. umgesetzt. Insofern ist unter Anwendung des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB dort kein Ausgleichserfordernis festzustellen und somit ist für diese Fläche keine Eingriffsbilanzierung vorzunehmen.

#### **21.5.3 Überdeckung des Bebauungsplanes Nr. 272 und Überdeckung des Bebauungsplanes Nr. 271**

Nach den Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne sind dort Eingriffe in den Naturhaushalt möglich und z. T. auch schon durch die Umsetzung von Erschließungsanlagen getätigt worden. Diese dort möglichen Eingriffe wurden jedoch bereits im Zuge der Eingriffsabhandlungen zu den beiden Bebauungsplänen abschließend betrachtet und geregelt. Aufgrund der anstehenden Überplanung bzw. Ersetzung der bisherigen Festsetzungen durch die neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 273 wird es erforderlich, die Eingriffsabhandlung für diese beiden Bereiche aktuell durchzuführen. Hierbei werden die bisher möglichen Eingriffe den künftig nach Bebauungsplan Nr. 273 möglichen Eingriffen gegenübergestellt und daraus ggf. das Ausgleichserfordernis abgeleitet.

#### **21.5.4 Auswirkungen der planungsrechtlichen Bewertung der Teilflächen**

1. Für die unter Pkt. 21.5.1 und 21.5.2 aufgeführten Flächen wird zwar gemäß Pos. 21.4.2 die qualitative und kartografische Bestandserfassung gemäß Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt, aber auf eine Eingriffsbilanzierung im Hinblick auf die planungsrechtlichen Qualitäten verzichtet. Die Grundlage hierfür liefern der § 1a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 7 BauGB und der § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB.
2. Für die unter Pkt. 21.5.3 genannten Bereiche wird eine Eingriffsbilanzierung vorgenommen. Hierfür werden für die beiden Flächen jeweils getrennt die beiden „Ausgleichsflächenwerte“ nach den zulässigen Nutzungen gemäß der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 271 und 272 ermittelt und den Planungswerten nach dem künftigen Bebauungsplan Nr. 273 gegenübergestellt.

Somit kann dann in einer Gesamtbilanzierung der zu erwartende Eingriffsumfang abschließend dargestellt werden.

#### **21.6 Eingriffsbilanzierung**

Vor dem Hintergrund der rechtlichen Einstufung der Flächen werden anhand der Flächenverteilung und der entsprechenden Wertfaktoren des o.g. Bewertungsmodells für die beiden Teilbereiche separate Ermittlungen durchgeführt.

### 21.6.1 Bereich des Bebauungsplans Nr. 271

Biotopform	Größe	Wertfaktor	Bestandsflächenwert
Flächen für die Wasserwirtschaft, Regenwasserrückhaltebecken (SXZ)	4.930	2	9.860
<b>Summe</b>	<b>4.930 m<sup>2</sup></b>		<b>9.860 WE</b>

In Zukunft sind innerhalb des ca. 4.930 m<sup>2</sup> umfassenden Teilbereiches (ehem. BP Nr. 271) folgende Strukturen zulässig:

- 295 m<sup>2</sup> versiegelter Anteil der Wohngebiete (X)
- 361 m<sup>2</sup> nicht versiegelter Anteil der Wohngebiete, Hausgärten (PH)
- 163 m<sup>2</sup> Geh- und Radwege in zum Teil nicht versiegelter Ausführung (X, Y)
- 3.947 m<sup>2</sup> Flächen für die Wasserwirtschaft, Regenwasserrückhaltebecken (SXZ)
- 164 m<sup>2</sup> private Grünflächen; es handelt sich bei diesen Flächen um einen mit standortgerechten einheimischen Gehölzen zu begrünenden Lärmschutzwall (HSE)

In der folgenden Tabelle sind die Biotopformen bzw. Nutzungsstrukturen der Planung mit den dazu gehörigen Flächengrößen und Wertfaktoren aufgeführt.

Biotopform	Größe (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Flächenwert der Planung
Wohngebiete, max. versiegelbarer Anteil (X)	295	0	0
Wohngebiete, nicht versiegelbarer Anteil (PH)	361	1	361
Geh- und Radwege (X, Y)	163	0,5	81,5
Flächen für die Wasserwirtschaft, Regenwasserrückhaltebecken (SXZ)	3.947	2	7.894
Private Grünflächen; da es sich bei diesen Flächen um einen mit standortgerechten einheimischen Gehölzen zu begrünenden Lärmschutzwall handelt, wird hier ein erhöhter Wertfaktor angesetzt (HSE)	164	2,5	410
<b>Summe</b>	<b>4.930 m<sup>2</sup></b>		<b>8.746,5 WE</b>

### 21.6.2 Bereich des Bebauungsplans Nr. 272

Für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 272 lassen sich analog folgende Flächenwerte ermitteln:

Biotopform	Größe	Wertfaktor	Bestandsflächenwert
Flächenversiegelung durch Gebäude, Straßen, Wege, Plätze (X)	29.281	0	0
Nicht versiegelter Anteil der Gewerbe- und Wohngebiete, Hausgärten (PH)	10.126	1	10.126
öffentliche Grünfläche, Siedlungsgehölz aus einer Mischung aus einheimischen und nicht einheimischen Gehölzen (HSN bis HSE)	4.058	2,5	10.145
<b>Summe</b>	<b>43.465 m<sup>2</sup></b>		<b>20.271 WE</b>

In Zukunft ergibt sich für diesen Bereich folgende Zusammenstellung:

- 16.715 m<sup>2</sup> versiegelter Anteil der Wohngebiete (X)
- 15.750 m<sup>2</sup> nicht versiegelter Anteil der Wohngebiete, Hausgärten (PH)
- 4.455 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche (X)
- 930 m<sup>2</sup> Geh- und Radwege in zum Teil nicht versiegelter Ausführung (X, Y)
- 1.340 m<sup>2</sup> Flächen für die Wasserwirtschaft, Regenwasserrückhaltebecken (SXZ)
- 4.275 m<sup>2</sup> private Grünflächen; es handelt sich bei diesen Flächen um einen mit standortgerechten einheimischen Gehölzen zu begrünenden Lärmschutzwall (HSE)

In der folgenden Tabelle sind die Biotopformen bzw. Nutzungsstrukturen der Planung mit den dazu gehörigen Flächengrößen und Wertfaktoren aufgeführt.

Biotopform	Größe (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Flächenwert der Planung
Wohngebiete, max. versiegelbarer Anteil (X)	16.715	0	0
Wohngebiete, nicht versiegelbarer Anteil (PH)	15.750	1	15.750
Verkehrsfläche (X)	4.455	0	0
Geh- und Radwege (X, Y)	930	0,5	465
Flächen für die Wasserwirtschaft, Regenwasserrückhaltebecken (SXZ)	1.340	2	2.680
Private Grünflächen; da es sich bei diesen Flächen um einen mit standortgerechten ein-	4.275	2,5	10.687,5

Biotopform	Größe (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Flächenwert der Planung
heimischen Gehölzen zu begrünenden Lärmschutzwall handelt, wird hier ein erhöhter Wertfaktor angesetzt (HSE)			
<b>Summe</b>	<b>43.465 m<sup>2</sup></b>		<b>29.582,5 WE</b>

### 21.6.3 Bilanzierende Gegenüberstellung

Stellt man den Flächenwert des Bestandes dem der Planung gegenüber, wird die Entwicklung der ökologischen Wertigkeit eines Gebietes deutlich. Für die beiden planungsrelevanten Teilflächen des BP Nr. 271 und BP Nr. 272 ergibt sich folgende Gesamtgegenüberstellung:

	Flächenwert (WE) Bestand	Flächenwert (WE) Planung
Bereich des Bebauungsplan Nr. 271	9.860	8.746,5
Bereich des Bebauungsplan Nr. 272	20.271	29.582,5
<b>Summe</b>	<b>30.131</b>	<b>38.329</b>

Es errechnet sich demnach für die beiden Teilflächen der ehemaligen Bebauungspläne Nr. 271 und Nr. 272 ein Überschuss von **ca. 8.200** Werteinheiten.

### 21.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Umsetzung der Planung führt an dieser Stelle zu einer städtebaulich konsequenten Entwicklung dieser zentralen und dennoch verkehrsgünstig gelegenen Fläche. Das Flächenpotential, das dieses Gebiet vor allem als Wohnstandort aufweist, konnte in der Vergangenheit nicht ausgeschöpft werden, da die militärische Nutzung diesem lange Jahre entgegen stand.

Der zukünftig zulässige Versiegelungsgrad wird deutlich unter dem aktuell gültigen bzw. dem zugrunde zu legenden Bestand liegen, was sich zum einen aus der Herabsetzung der Grundflächenzahl und zum anderen aus der ursprünglich sehr hohen Versiegelung ableiten lässt.

Sofern die bisherige Nutzung des Gebietes im Falle der planerischen „Nullvariante“ beibehalten wird, würde dies für den südlichen Teilbereich bedeuten, dass dort nach wie vor eine gewerbliche Nutzung stattfinden dürfte und somit eine positive Entwicklung des Umweltzustandes definitiv auszuschließen ist.

Für den nördlichen Bereich, in dem nach dem Rückzug der Militärs keine geregelte Nutzung mehr stattfand, wäre in den unversiegelten Freiflächen eine zunehmende sukzessive Verbuschung und waldähnliche Entwicklung anzunehmen. Die versiegelten Flächen sowie die Gebäude würden zusehends verfallen und verwahrlosen. Aus rein ökologischer Sicht wäre eine solche Entwicklung sicherlich positiv zu sehen. Einem innerstädtischen Quartier jedoch wäre sie zuwider, da von der Fläche künftig negative Auswirkungen auf das Umfeld (Sicherheit, Ortsbild etc.) zu erwarten wären.

## 21.8 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Der mit ca. 51 % für innenstadtnahe Wohngebiete relativ niedrige Versiegelungsgrad der Gesamtplanung spiegelt den sparsamen Umgang mit Grund und Boden wider. Die Grundflächenzahlen und damit die Flächenausnutzung wurden bewusst niedrig gehalten, um übermäßigen Bodenverbrauch vermeiden zu können.

Weiterhin ist der Erhalt und die langfristige Sicherung des nach den erforderlichen Pflege- und Sanierungsmaßnahmen verbleibenden Großbaumbestandes als Vermeidung anzusehen; die entsprechenden textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan zielen eindeutig darauf ab. Der Bebauungsplan geht auf die Empfehlungen des Sachverständigenbüros Steenken ein, indem die dort beschriebenen nicht überbaubaren Sicherheitsabstände zu den Großbäumen übernommen und in Form der Baugrenzen festgesetzt werden.

Auf sinnfällige öffentliche Wegeverbindungen wird verzichtet, wenn die Möglichkeit besteht, dass die Bäume durch den angedachten Wegebau Schaden nehmen könnten.

Die Neuanlage des Lärmschutzwalles im Südwesten des Plangebietes und dessen Bepflanzung mit standortgerechten einheimischen Gehölzen stellt ebenfalls eine Vermeidungsmaßnahme dar. Allerdings schützt der Lärmschutzwall eher das neue Wohngebiet vor schädlichen Einflüssen (Betriebslärm des Bauhofes und des Sportplatzes) als umgekehrt.

Mit der entlang der Westgrenze des nördlichen Bereiches verlaufenden öffentlichen Grünzone ergänzt der Bebauungsplan Nr. 273 eine Grünzone und Wegeverbindung, die ihren Ursprung bereits im Nachnutzungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 272 hatte.

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

Die Ziele des Bauleitplans orientieren sich an dem nach wie vor großen Bedarf an verkehrsgünstig gelegenen citynahen Wohngebieten. So ist z.B. in der Vergangenheit deutlich geworden, dass die im südlichen Teilbereich ehemals festgesetzten Gewerbegebiete nicht nachgefragt wurden, während die übrigen Wohngebiete auf dem ehemaligen Kasernengelände bereits bezogen sind.

Vor diesem Hintergrund stellt die im Zuge des anstehenden Bebauungsplans geplante Wohngebietsausweisung eine Lösung dar, die für diese Flächen als optimal anzusehen ist.

Anderweitige sinnvolle Lösungsmöglichkeiten bieten sich angesichts der Lage und der beschriebenen „Begehrlichkeiten“ nicht an.

## 21.10 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 der Bestandserhebung vor Ort gezogen. Darüber hinausgehende Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse ergaben sich nicht.

## 21.11 Beschreibung der Maßnahmen zum Monitoring

Die im Planbereich verbleibenden Großbäume sollten für einen Zeitraum von 7 Jahren im jährlichen Rhythmus auf ihre Vitalität hin kontrolliert werden. Dies ist 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. So kann auch die „Freistellung“,

die einige Bäume erfahren haben, durchaus zu „Spätschäden“ führen, deren Ausmaß erst zu einem späteren Zeitpunkt feststellbar wird.

Die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen unterliegen ohnehin einer laufenden Kontrolle durch die zuständige Naturschutzbehörde, um gegebenenfalls steuernd in die Entwicklung eingreifen zu können. Ein darüber hinausgehendes Monitoring wird hier nicht für erforderlich gehalten.

## **21.12 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Stadt Delmenhorst möchte mit dem Bebauungsplan Nr. 273 die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um auf dem Areal der ehemaligen Caspari-Kaserne Wohngebiete festsetzen zu können. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 8,7 ha auf.

Mit den im Plangebiet vorkommenden Großbäumen und einer gemäß Landeswaldgesetz zu berücksichtigenden Waldfläche finden sich zwei ökologisch bedeutsame Strukturen, die einen besonderen Umgang erfordern. Für die Waldfläche bedeutet dies, dass diese im Rahmen eines Entlassungsantrages „entwidmet“ und an externer Stelle in gleichem Umfang kompensiert wird. Dazu ist anzumerken, dass ein Großteil dieser Waldfläche im Zuge einer Altlastensanierung, die auf den Flächen in Abstimmung mit der Stadt Delmenhorst durchgeführt werden musste, bereits abgeholzt und auch bis in den Unterboden vollständig umgebrochen worden ist.

Die parkähnlichen Großbaumstrukturen, die auch zukünftig zumindest Teilbereiche des Plangebietes prägen werden, mussten zum Teil kräftig zurück geschnitten und auch gerodet werden, um die Verkehrssicherheit nachhaltig sicherstellen zu können. Diese ist vor allem im Bereich öffentlich zugänglicher Wegeverbindungen zwingend erforderlich.

Zusammenfassend führt die Umweltprüfung zu dem Ergebnis, dass die Planung zwar in ökologisch bedeutsame Strukturen (Großbaumbestände, parkähnliche Landschaft) eingreift, aber sich kein Ausgleichserfordernis nach den Regelungen des Baugesetzbuches hieraus ableitet.

So muss einerseits auf die ursprüngliche Nutzung des Areals hingewiesen werden und auf den planungsrechtlichen Status heute. Demnach war der erstmalige Eingriff bereits vor diesen hier anstehenden Planungsüberlegungen möglich. Die Wiedernutzbarmachung dieser Fläche trägt im vollen Umfang zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung innerhalb des Stadtteils bei und muss unter Umweltaspekten begrüßt werden.

## **22 Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) und (6) BauGB**

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und damit beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Dabei sind die verschiedenen Belange zu berücksichtigen und gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen.

### **22.1 Belange nach § 1 Abs. 5 Nr. 1 – 4**

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

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

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

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

## **22.2 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Immissionsschutz**

Durch die in Kapitel 20 dargestellten Regelungen bezüglich der Lärmimmissionen, der im Gebiet festgesetzten Flächennutzungen und der vernetzten, großzügig bemessenen öffentlichen Grünstrukturen wird ein Stadtquartier von hohem Wohn- und Aufenthaltswert entstehen.

## **22.3 Belange des Denkmalschutzes**

Belange des Denkmalschutzes werden durch die vorliegende Planung nicht berührt. Innerhalb des Gebietes sind keine Baudenkmale oder Bodendenkmale verzeichnet.

## **22.4 Belange des Umwelt- und Naturschutzes**

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

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

Im landschaftsplanerischen Fachbeitrag werden die Belange von Natur und Landschaft aufgearbeitet und die potenziellen Auswirkungen/Eingriffe in den Naturhaushalt ermittelt und dargestellt.

Die Eingriffsbilanzierung im Fachbeitrag schließt mit einem positiven Ergebnis von ca. 8.200 Werteeinheiten bei Umsetzung der Planungsziele ab. Diese Tatsache resultiert daraus, dass für die Flächen nördlich der Ernst-Eckert-Straße kein Eingriff durch den Bebauungsplan vorbereitet wird, da dort Eingriffe auf Grundlage der militärischen Vornutzungen schon getätigt waren oder aber nach § 34 BauGB ohnehin schon heute zulässig wären.

Unter Würdigung der oben genannten Sachverhalte und gemäß den Ausführungen zu § 1a Abs. 2 und 3 BauGB muss festgestellt werden, dass es sich im vorliegenden Fall um keinen ausgleichspflichtigen Eingriff handelt.

So wird mit der Planungsabsicht den Forderungen des § 1a Abs. 2 BauGB in vollem Umfang entsprochen. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden wird ebenso wie der schonende Umgang hiermit durch die Widernutzbarmachung und die Innenentwicklung sichergestellt (vgl. hierzu auch Ernst-Zinkahn-Bielenberg § 1a Abs. 2 RdNr. 50 und 51 sowie § 1a Abs. 3 Satz 5 RdNr. 41 und RdNr. 102; 103). Durch die hier vorliegende Konversionsplanung wird also die ökologische Wertigkeit der Flächen nicht reduziert, sondern gemäß Eingriffsbilanzierung des Fachbeitrages erhöht und die Planung liefert einen wichtigen Beitrag zu einer ökologisch verträglichen und nachhaltigen Stadtentwicklung.

## 22.5 Belange der Wirtschaft

Durch die vorgelegte Planung wird ein Beitrag zur Stabilisierung der Bevölkerung in Delmenhorst durch die Schaffung von innenstadtnahen attraktiven Baugrundstücken geschaffen; hiervon profitiert der örtliche Einzelhandel ebenso wie die örtlichen Bau- und Handwerksbetriebe. Insgesamt muss festgestellt werden, dass durch diese Planung die Konversion zum Abschluss gebracht werden kann und sich hieraus positive Aspekte für das Mittelzentrum ergeben.

## 23 Ver- und Entsorgung

Die Strom-, Gas-, Wasser- und Fernmeldeversorgung des Planbereiches ist über die örtlichen Versorgungsträger sichergestellt. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichend bemessen, um die erforderlichen Anlagen und Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes unterzubringen. Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an das bestehende Wasserversorgungsnetz gesichert. Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Delmenhorster Stadtwerke. Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird durch die im Zusammenhang mit der Durchführung der neuen Erschließung herzustellenden öffentlichen Löschwasserentnahmestellen sichergestellt.

## 24 Entwässerung

Wie in den Kapiteln 16 und 17 dargelegt erfolgt die Oberflächenentwässerung und die Schmutzwasserableitung für die südliche Teilfläche inklusive Willi-Oltmanns-Straße auf Grundlage der bereits genehmigten und überwiegend realisierten Entsorgungsanlagen (Regenwasserrückhaltebecken und Schmutzwasserkanalisation). Für die nördliche Teilfläche (ehemaliger StOV-Bereich) wurden erste Konzepte mit den Stadtwerken abgestimmt. Weitere Details werden im Zuge der technischen Erschließung geregelt.

## 25 Altlasten

Nach Durchführung der empfohlenen Maßnahmen und Überwachung der Sanierungsarbeiten durch den Gutachter, sind im Gebiet keine weiteren Altlastenverdachtsmomente bekannt. Die untere Bodenschutzbehörde hat mit Schreiben vom 11.07.2006 mitgeteilt, dass gegen die beabsichtigten Nutzungen des Geländes keine Bedenken bestehen.

## 26 Kennzeichnung

Gemäß § 9 (5) 3 BauGB sind Flächen, auf denen Kampfmittel oder Bombenblindgänger aus dem zweiten Weltkrieg und eine Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen vermutet werden, zu kennzeichnen. Nach Mitteilung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Hannover zeigt die Auswertung der alliierten Luftbilder, dass dies im vorliegenden Planbereich der Fall ist. Der Planbereich wurde daraufhin gekennzeichnet. Bei der Durchführung des Bebauungsplanes ist eine Oberflächen- und/oder Tiefensondierung angezeigt.

## 27 Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Wiekhorn. Der Ge- und Verbotskatalog gemäß § 3 sowie die übrigen Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung vom 19.08.1975 sind zu beachten. Durch den Bebauungsplan und die dadurch ermöglichten Nutzungen werden keine Beeinträchtigungen der Grund-

wasserneubildungsrate gesehen. Ein großer Teil des Plangebietes ist bereits heute stark versiegelt.

## 28 Städtebauliche Daten

Allgemeine Wohngebiet WA <sub>1</sub> – WA <sub>8</sub>	64.730 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen (inkl. Rad-/Fußwege)	8.665 m <sup>2</sup>
Flächen für die Wasserwirtschaft (RRB)	5.280 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	3.055 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	1.590 m <sup>2</sup>
<u>Fläche für Lärmschutzwall</u>	<u>4.440 m<sup>2</sup></u>
Gesamtes Plangebiet	87.760 m <sup>2</sup>

## 29 Durchführung des Bebauungsplanes

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

## 30 Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan Nr. 273 wurde vom Rat der Stadt Delmenhorst am 31.10.2006 als Satzung beschlossen. Er tritt einschließlich der Begründung und Umweltbericht mit der Bekanntgabe nach § 10 BauGB in Kraft.

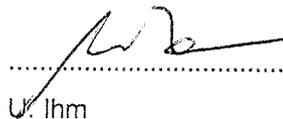
27747 Delmenhorst, den .....

Stadt Delmenhorst  
Der Oberbürgermeister  
In Vertretung

Stadt Delmenhorst  
Fachdienst Stadtplanung  
Im Auftrag

  
.....

F. Brünjes, Fachbereichsleiter

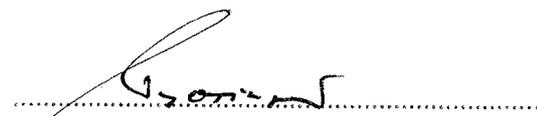
  
.....  
U. Ihm

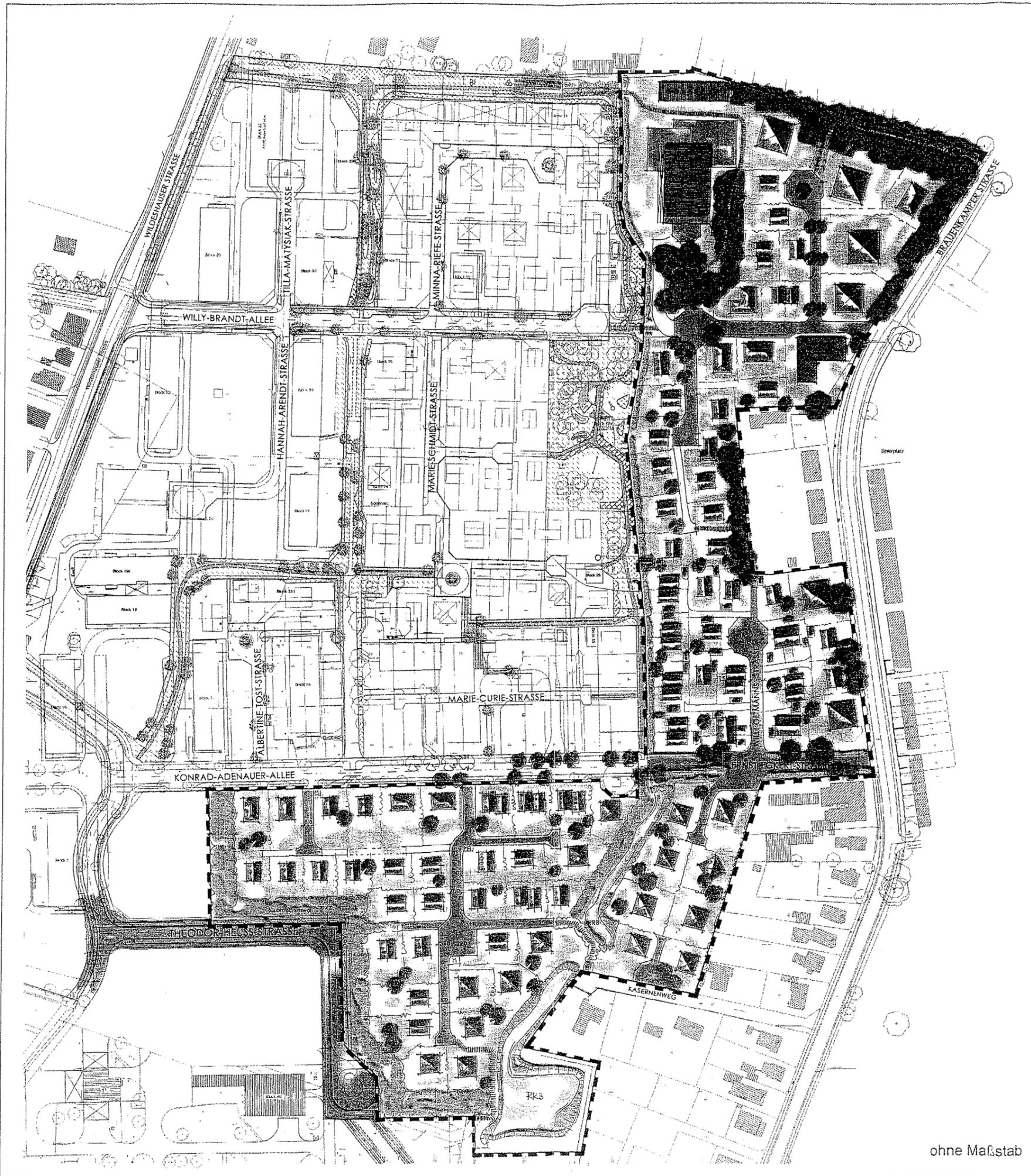
## Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Neuenburg, den 1.11.2006



Thalen Consult GmbH

  
.....  
Dipl.-Ing. Weydringer



ohne Maßstab

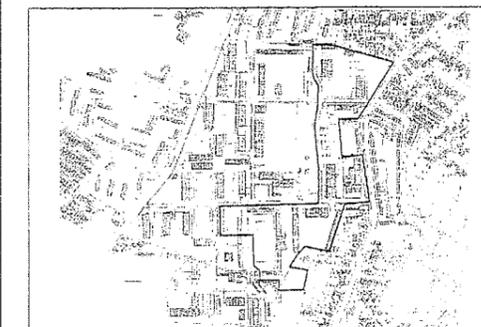
Stadt  
Delmenhorst



Bebauungsplan Nr. 273  
"Westlich Brauenkamper Straße"  
für Flächen der ehemaligen Caspari-Kaserne

Städtebauliches Konzept

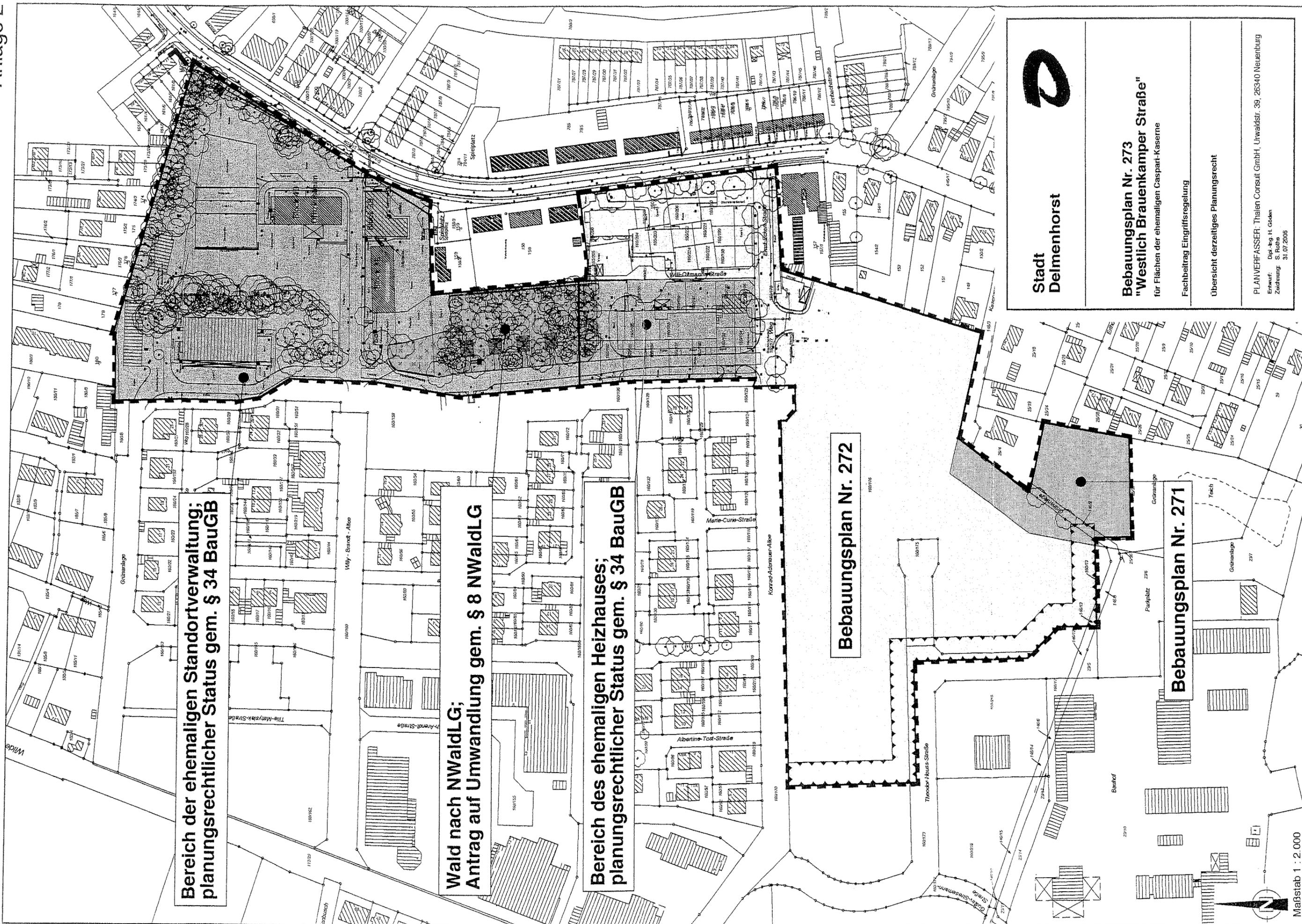
Übersichtsplan



Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

PLANVERFASSER: Thalen Consult GmbH, Urwaldstr. 39, 26340 Neuenburg

Erstellt: MA. D. Meyer  
Datum: 12.10.2006



**Bereich der ehemaligen Standortverwaltung;  
planungsrechtlicher Status gem. § 34 BauGB**

**Wald nach NWaldLG;  
Antrag auf Umwandlung gem. § 8 NWaldLG**

**Bereich des ehemaligen Heizhauses;  
planungsrechtlicher Status gem. § 34 BauGB**

**Bebauungsplan Nr. 272**

**Bebauungsplan Nr. 271**

**Stadt  
Delmenhorst**



**Bebauungsplan Nr. 273  
"Westlich Brauenkamper Straße"**  
für Flächen der ehemaligen Caspari-Kaserne

Fachbeitrag Eingriffsregelung

Übersicht derzeitiges Planungsrecht

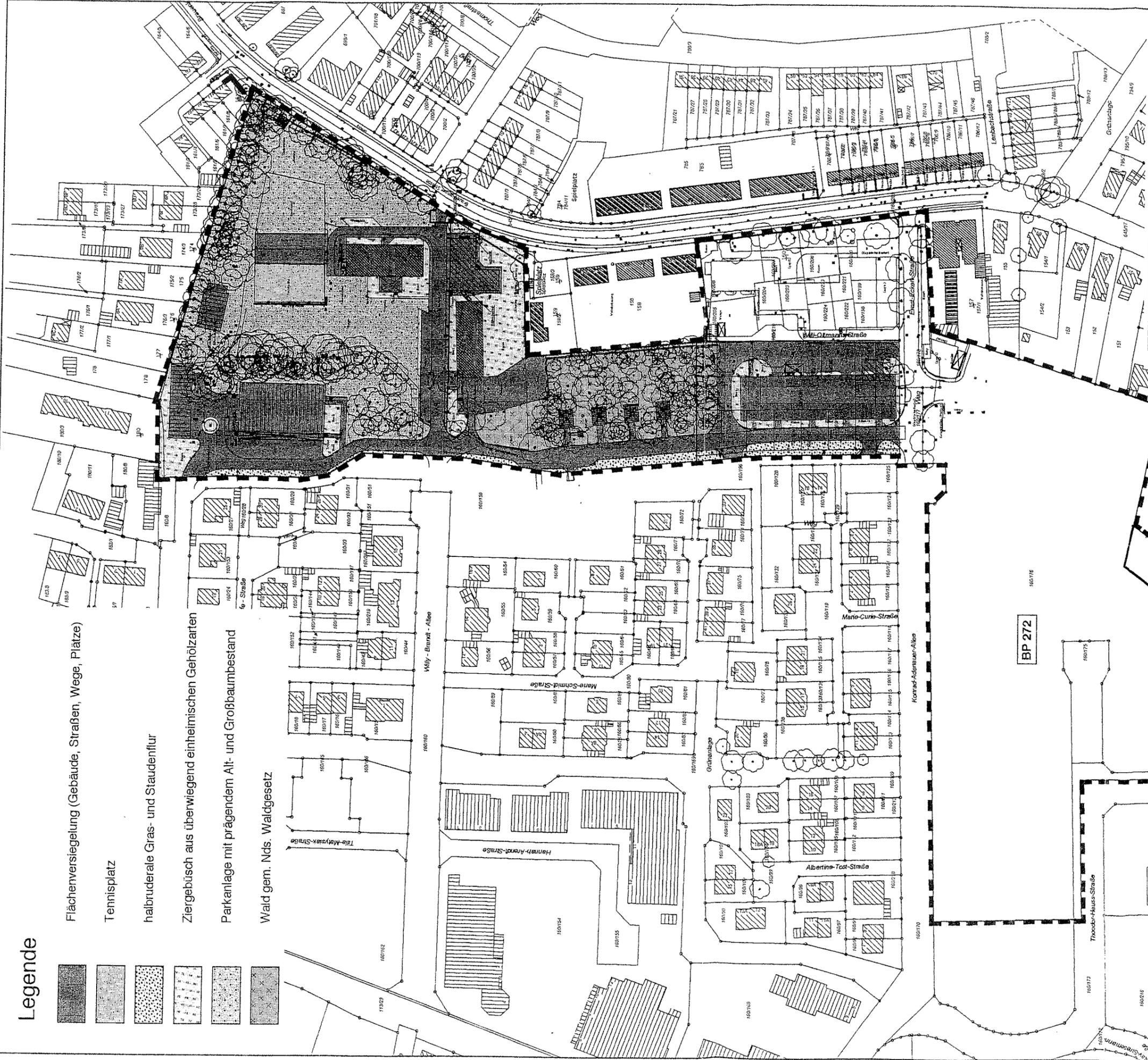
PLANVERFASSER: Thalen Consult GmbH, Urwaldstr. 39, 26340 Neuenburg  
Entwurf: Dipl.-Ing. H. Golden  
Zeichnung: S. Rohde  
31.07.2006



Maßstab 1 : 2.000

Legende

-  Flächenversiegelung (Gebäude, Straßen, Wege, Plätze)
-  Tennisplatz
-  halbruderaler Gras- und Staudenflur
-  Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten
-  Parkanlage mit prägendem Alt- und Großbaumbestand
-  Wald gem. Nds. Waldgesetz



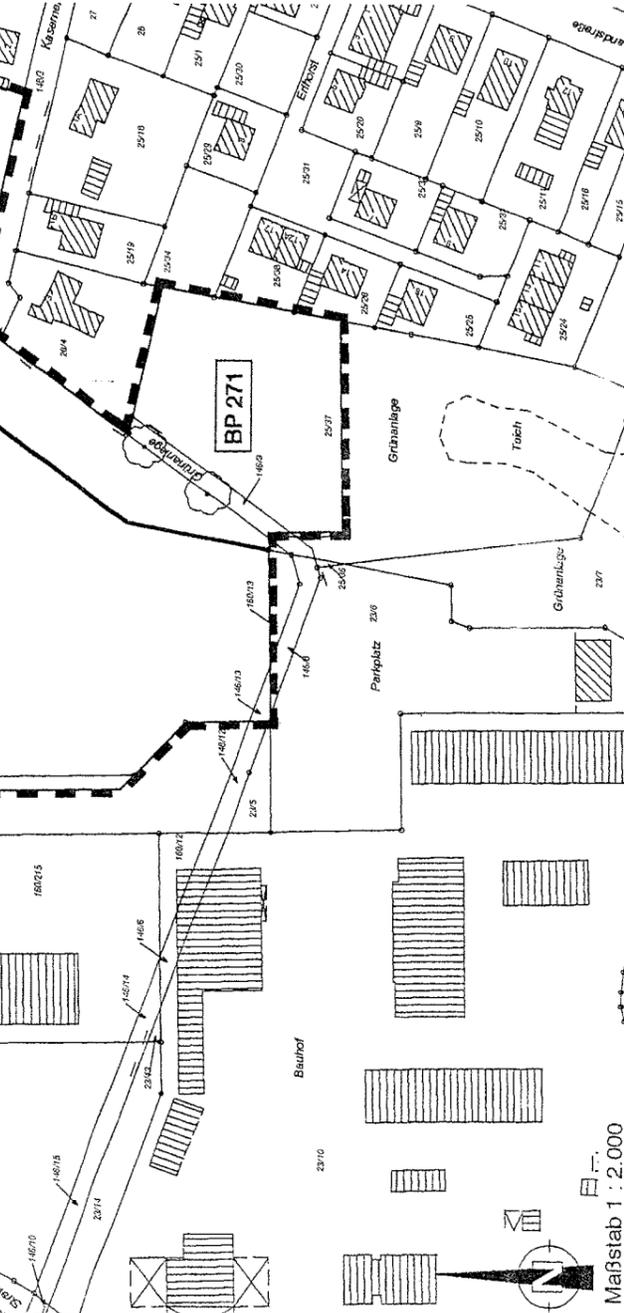
**Stadt  
Deimenhorst**

**Bebauungsplan Nr. 273  
"Westlich Brauenkamper Straße"**  
für Flächen der ehemaligen Caspari-Kaserne

Fachbeitrag Eingriffsregelung

Biotypen  
im Bereich gem. § 34 BauGB

PLANVERFASSTER: Thalen Consult GmbH, Urwaldstr. 39, 26340 Neuenburg  
Entwurf: Dipl.-Ing. H. Göden  
Zeichnung: S. Buns  
Datum: 31.07.2008



### **Ziel der Planaufstellung**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 273 beabsichtigt die Stadt Delmenhorst, die bisher erfolgreich umgesetzte Konversion auf dem ehemaligen Gelände der Caspari-Kaserne zum Abschluss zu bringen. Gegenstand des Bebauungsplanes ist die erstmalige Überplanung einer bisher durch die Standortverwaltung genutzten Fläche und die erneute Überplanung von bisher nach dem Bebauungsplan Nr. 272 festgesetzten gewerblichen Baugebieten. Im gesamten Planungsbe-  
reich des Bebauungsplanes Nr. 273 werden künftig als Nutzung allgemeine Wohngebiete fest-  
gesetzt.

### **Beurteilung der Umweltbelange**

Anhand des Fachbeitrages Eingriffslegung und des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 273 wurden die Auswirkungen der Bauleitplanung auf die Umweltschutzgüter ermittelt und dar-  
gestellt. Festzustellen ist in diesem Zusammenhang, dass durch diese planerischen Absichten  
(Entwicklung von allgemeinen Wohngebieten) auf ehemals durch den Bund genutzten Flächen  
und nach dem Bebauungsplan Nr. 272 festgesetzten gewerblichen Baugebieten kein Eingriffs-  
tatbestand im Sinne des Naturschutzrechtes abgeleitet werden kann.

Durch die Nachnutzung der Militärbrache und die Entwicklung von Wohngebieten auf ehemali-  
gen gewerblich beplanten Teilflächen werden keine Umweltschutzgüter beeinträchtigt. Um die  
Verträglichkeit von Wohngebieten in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bauhof und zu Gewer-  
begebieten nachzuweisen, wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt und dessen Ergeb-  
nisse in den vorliegenden Bebauungsplan in Form von Festsetzung eines Lärmschutzwalls  
eingestellt.

Insgesamt muss nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens festgestellt werden, dass zwar Ge-  
hölzbestände und eine kleinere Waldfläche entfernt werden müssen, aber die Planung im Ge-  
samtzusammenhang einen bisher städtebaulichen Missstand beseitigt und darüber hinaus eine  
in diesem Bereich nachhaltige Stadtentwicklung der Stadt Delmenhorst ermöglicht.

Die Umwandlung der Waldfläche wurde außerhalb des Bebauungsplanverfahrens genehmigt  
und mit der Auflage einer Ersatzaufforstung versehen.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden von privater Seite vornehmlich Anregungen  
zur Waldumwandlung, zur Umwidmung der gewerblichen Bereiche und zu immissionsschutz-  
rechtlichen Belangen vorgetragen.

Hierbei muss festgestellt werden, dass die Waldumwandlung als eigenständiges Verfahren  
nach dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)  
genehmigt wurde und insofern keine direkten Abwägungssachverhalte für das Bauleitplanver-  
fahren nach sich ziehen.

Bezüglich der Überplanung der ehemals gewerblich vorgesehenen Bereiche muss festgestellt  
werden, dass die Stadt nach einem ausführlichen Abwägungsprozess zu dem Ergebnis ge-  
kommen ist, dass sich eine Entwicklung von Wohngebieten einerseits in die Umgebung, welche  
überwiegend durch Wohnquartiere geprägt wird, einfügt und somit für die Zukunft zur Konflikt-  
vermeidung beitragen kann. Andererseits kann durch diese Planungsabsicht die seit dem Jahre  
2000 begonnene Konversion zügig fortgeführt und darüber hinaus die Bevölkerungszahl im  
Stadtteil stabilisiert werden.

Ferner hat die Stadt in ihrem Abwägungsprozess die Ergebnisse des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes (Juni 2003) einbezogen und nach ersten Voruntersuchungen einen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für Gewerbeflächen an anderer Stelle gefasst.

Den schalltechnischen Aspekten wird durch Einstellung der Ergebnisse des entsprechenden Gutachtens in den Bebauungsplan Nr. 273 in vollem Umfang entsprochen.

Somit führten diese vorgetragenen Anregungen zu keinen Änderungen der Planungsziele.

### **Beteiligung der Behörden**

Aus der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und im Zuge der öffentlichen Auslegung gingen Hinweise zu erschließungstechnischen Belangen ein.

Diese Belange wurden in der Begründung nochmals konkreter dargestellt, führten aber zu keiner Änderung der Planinhalte.

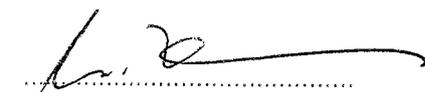
Diese vorgetragenen Belange werden in der weiteren Umsetzung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

### **Planungsalternativen**

Die Stadt Delmenhorst sieht in der vorliegenden Planung einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung. Ein Verzicht auf diesen planerischen Ansatz würde die Entstehung bzw. Verfestigung eines städtebaulichen Missstandes, nämlich eine Militärbrache, begünstigen. Aufgrund der Strukturen im Umfeld des Planungsgebietes sind anderweitige Planungsalternativen städtebaulich nicht verträglich bzw. nicht umsetzbar.

Delmenhorst, den 26.02.2007

Stadt Delmenhorst  
Der Oberbürgermeister  
Fachdienst Stadtplanung  
Im Auftrag

  
.....  
U. Ihm  
Fachdienstleiter