

# Stadt Delmenhorst



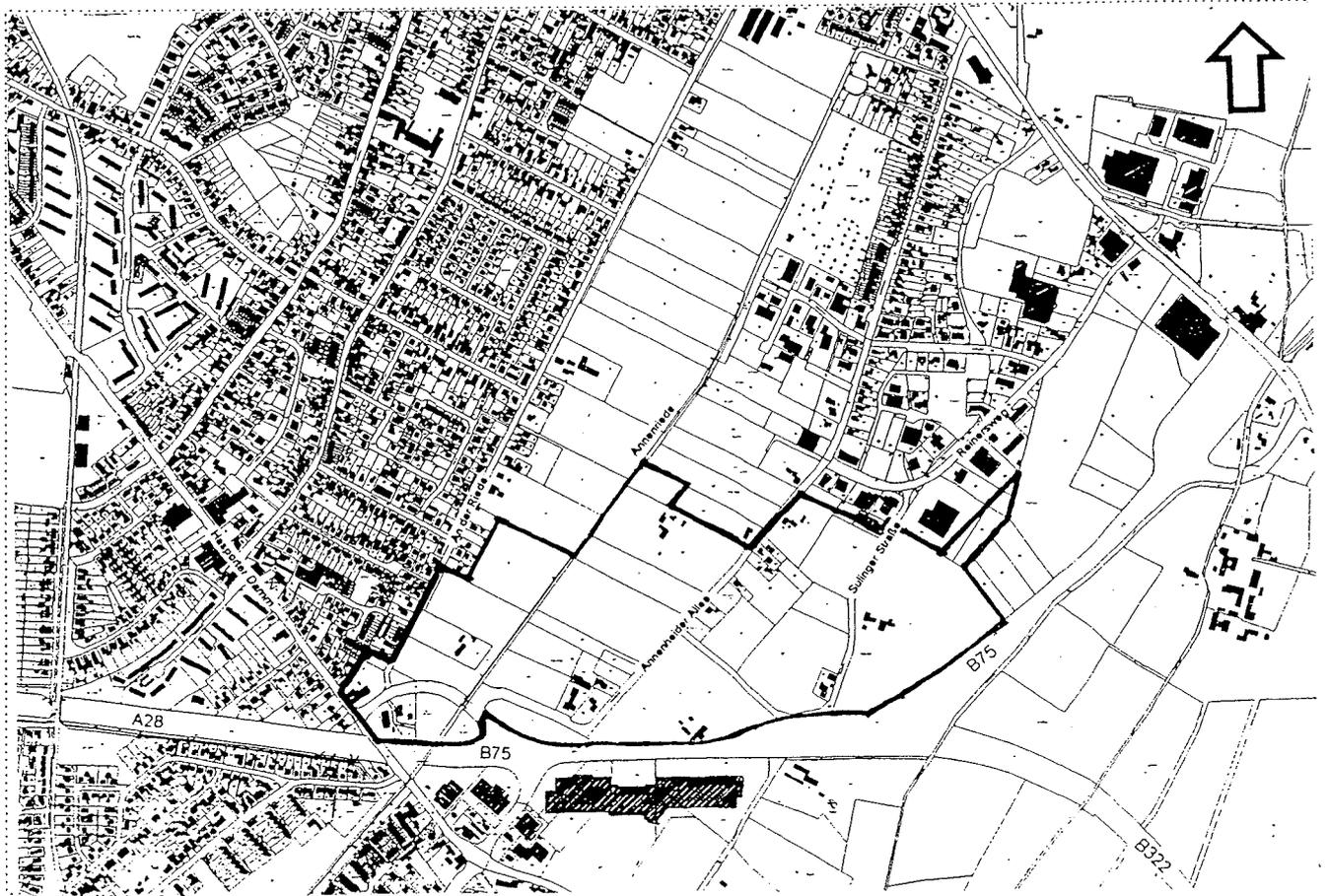
---

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 294

"Delmenhorster Dreieck"

für einen Bereich zwischen Bundesstraße 75, Hasporter Damm,  
An der Riede und Reinersweg

---



---

Rechtskräftig seit :  
Bearbeitet:

12.08.2000  
Stadtplanungsamt, Dipl.-Ing. Ulrich Mahn

InhaltsverzeichnisGliederung gem. 34.8.3 VV-BauGB

	Seite
1. Planaufstellung / Aufstellungsbeschuß	3
2. Planunterlage	3
3. Lage und räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	3
4. Anschlußplanungen	4
5. Erforderlichkeit (§ 1 (3) BauGB) und Planungsanlaß	5
6. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 (4) BauGB)	6
7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 (2) 1 BauGB)	7
8. Berücksichtigung sonstiger Fachplanungen	8
9. Planungsziele/Planinhalt	9
9.1 Art der baulichen Nutzung	9
9.2 Maß der baulichen Nutzung	14
9.2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO	14
9.2.2 Die Geschößflächenzahl (GFZ) nach § 20 (1-4) BauNVO	14
9.2.3 die Baumassenzahl nach § 21 (1-4) BauNVO	15
9.2.4 Zahl der Vollgeschosse nach § 20 (1) BauNVO	15
9.2.5 Bauweise nach § 22 BauNVO	15
9.2.6 Überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO	15
10. Berücksichtigung von Natur und Landschaft	16
10.1 Situationsbeschreibung des Plangebietes	17
10.1.1 Naturräumliche Gliederungen	17
10.1.2 Vegetation und Flora	18
10.1.3 Avifauna und Fauna	18
10.2 Zusammenfassende Bewertung des Untersuchungsgebietes	20
10.3 Eingriffsbewertung und -Minimierung	20
10.3.1 Konfliktdarstellung	20
10.3.2 Boden	21
10.3.3 Wasser	22
10.3.4 Klima	22
10.3.5 Arten und Lebensgemeinschaften	22
10.3.6 Landschaftsbild	22
10.4 Kompensation	23
10.4.1 Ausgleichsmaßnahmen	23
10.4.2 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planbereichs	25
11. Belange des Verkehrs	27
11.1 Überörtlicher Verkehr	27
11.2 Erschließung des Plangebietes	27
12.1 Öffentliche Grünflächen	29
12.2 Private Grünflächen	30
13. Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Belange	31
14. Ver- und Entsorgung	34
14.1 Wasserversorgung	34
14.2 Energieversorgung	34
14.3 Entwässerung	34
Ableitung des Schmutzwassers	34
Ableitung des Niederschlagswassers	34
14.4 Abfallentsorgung	35
15. Altlasten	35
15.1 Kampfmittel und Bombenblindgänger § 9 (5) BauGB	36
16. Belange der Denkmalpflege	36
17. Städtebauliche Daten	36
18. Durchführung des Bebauungsplanes	37
19. Verfahrensvermerke	38
Anlagen: Flächenbilanzierung	
Karten 1, 2, 3a, 3b und 3c zu den Kompensationsflächen	

## 1. Planaufstellung / Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 21.07.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 294 im Sinne des § 30 BauGB für den bisher noch unbeplanten Bereich nördlich der Autobahn BAB 28 und der Bundesstraße B 75 und östlich der Straße An der Riede südlich des Reinersweges beschlossen.

Die Veröffentlichung dieses Beschlusses gemäß § 2 (1) BauGB erfolgte am 18. 09. 1998 im Zusammenhang mit der Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB, die in der Zeit vom 22. 09. bis 15. 10. 1998 auf der Grundlage eines ersten städtebaulichen Planungskonzeptes durchgeführt wurde. Die erste Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB fand etwa im gleichen Zeitrahmen statt.

Eine erste öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit zugehöriger Begründung wurde in der Zeit vom 09. 04. bis 10. 05. 1999 gemäß § 3 (2) BauGB durchgeführt.

## 2. Planunterlage

Als Planunterlage für den ersten städtebaulichen Vorentwurf diente zunächst eine Liegenschaftskarte im Maßstab 1:2000. Zur weiteren Bearbeitung wurde dann eine Unterlage des Katasteramtes Delmenhorst Maßstab 1:1000 verwendet. Beide Maßstäbe erwiesen sich jedoch zur Erreichung des Planungszieles als ungeeignet, so daß für den endgültigen Planentwurf der Maßstab 1:1500 gewählt wurde. Diese amtliche Planunterlage zeigt den derzeitigen Stand der Grundstückszuschnitte und stellt alle für den Bebauungsplan relevanten baulichen Anlagen im Plangebiet selbst und in der unmittelbaren Umgebung im für den Zweck ausreichenden Umfang dar.

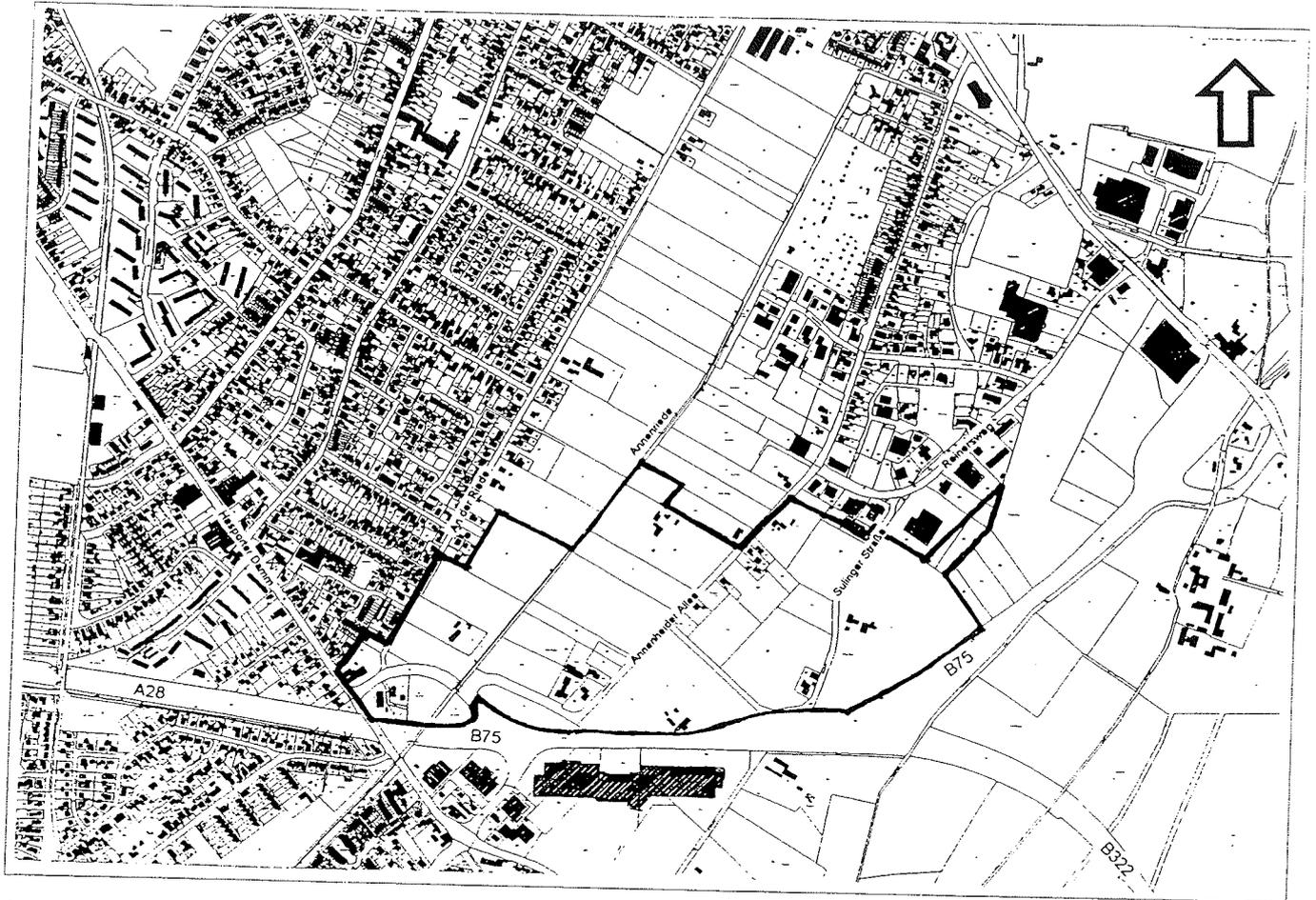
## 3. Lage und räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Planungsraum liegt im südöstlichen Bereich des Stadtgebietes nahe der Stadtgrenze zur Gemeinde Stuhr und hat eine Ausdehnung von rd. 1,3 km in Ost-West-Richtung bzw. von ca. 500 m in Nord-Süd-Richtung. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt etwa 3 km.

Im Westen reicht das Plangebiet bis an den Hasporter Damm und die Wohngebiete beiderseits der Straße An der Riede heran. Nach Norden bildet das Flurstück 13/2 der Flur 43 sowie der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 168 die Begrenzung. Im Osten reicht das Plangebiet bis an den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Gewerbepark OST“ und die Bundesstraße B 75 heran. Die Abgrenzung nach Süden bildet die künftige Trasse der neuen Autobahn BAB 28 mit den Zu- und Abfahrten des „Delmenhorster Dreiecks“. Diese Begrenzung wird von der bereits eingeleiteten Straßenumbauplanung des Bundes beeinflusst und ist zur Zeit noch nicht abschließend zu bestimmen.

Das Plangebiet umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 45,40 ha.

Im nachfolgenden Übersichtsplan, einem unmaßstäblichen Ausschnitt aus der automatisierten Liegenschaftskarte, ist die Begrenzung des Planungsgebietes kenntlich gemacht.



Lage des Planungsgebietes (Unmaßstäblicher Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte)

#### 4. Anschlußplanungen

Das Planungsgebiet grenzt im Norden großflächig an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 168 vom 18.09.1981 und den zugehörigen Änderungsplan Teilschnitt 2 vom 06.11.1992 an. Hier ist neben umfangreichen Gewerbegebieten an der Ostseite der Annenriede auch eine nach § 28a NNatSchG unter Schutz stehende Biotopfläche festgesetzt worden. Weiter östlich grenzen bis zur Bundesstraße 75 die Gewerbegebiete des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Gewerbepark Delmenhorst-Ost“ an.

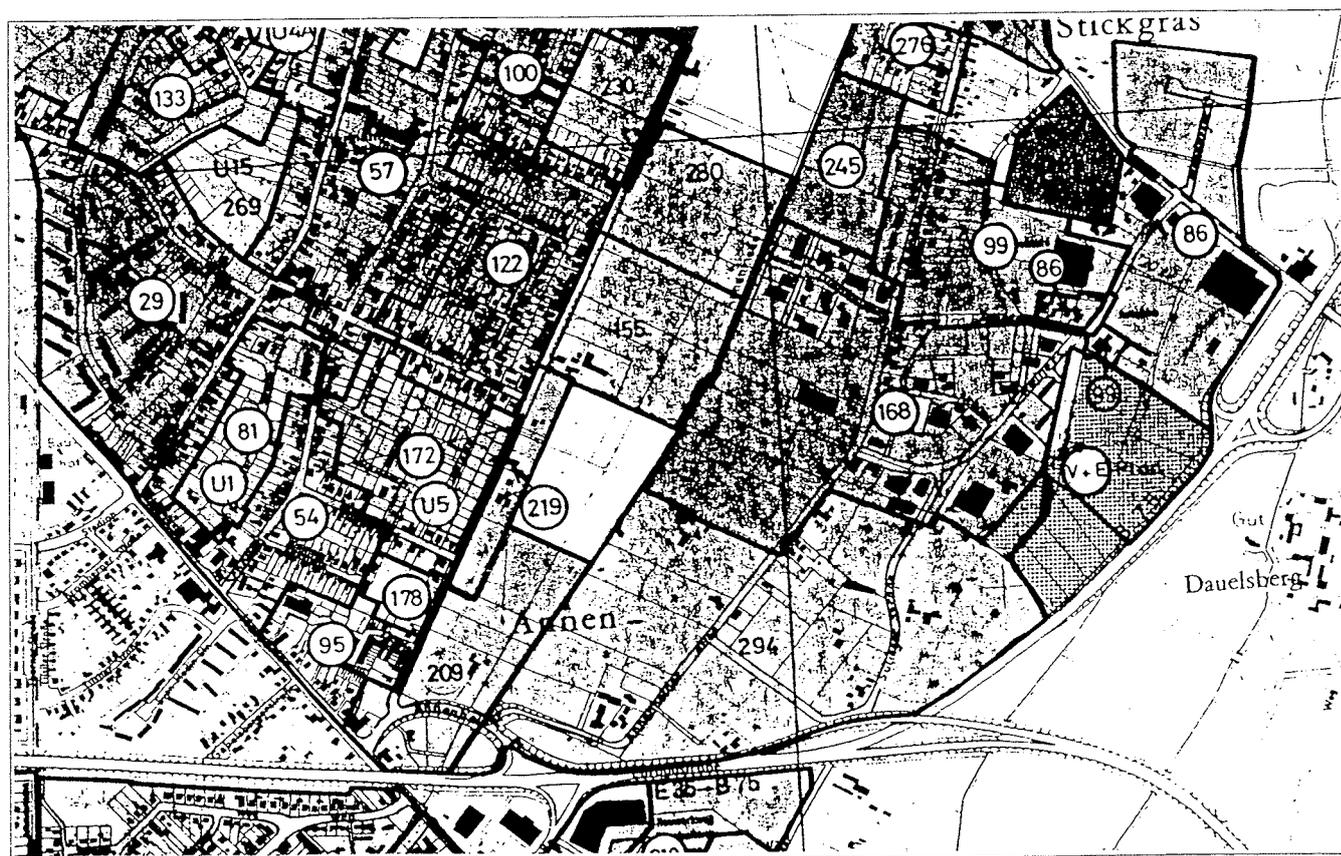
Entlang der Westseite der Straße An der Riede liegen zum Hasporter Damm und beiderseits der Urselstraße die Mischgebiete des Bebauungsplanes Nr. 95 vom 05.09.1975, die aber überwiegend mit Wohngebäuden vollgelaufen sind. Der hieran nördlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 178 vom 14.10.1983 weist, wie auch der Bebauungsplan Nr. 172, neben Allgemeinen Wohngebieten im Straßenraum für rückseitige Flächen auch Reine Wohngebiete aus.

Östlich der Straße An der Riede setzt der Bebauungsplan Nr. 219 vom 16.11.1990 bis in ca. 50 m Tiefe Allgemeine Wohngebiete fest. Die übrigen Flächen im Bereich der Niederung der Annenriede sind bisher nicht beplant und zeigen zum Teil Biotopflächen auf, die nach dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz besonders geschützt sind.

Für eine Teilfläche zwischen der Annenriede und der Straße An der Riede hatte der Rat der Stadt am 22.09.1986 bereits beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 209 im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen. Das Verfahren wurde jedoch nicht über den Aufstellungsbeschluß hinaus fortgeführt, so daß dieses Verfahren durch die nun vorliegende Planung annulliert wird.

Die südliche Abgrenzung durch die B75/A28 unterliegt im Rahmen des Bundesfernstraßengesetzes der Planungshoheit des Landes Niedersachsen. Zur Zeit wird vom Straßenbauamt Oldenburg-Ost die Projektierung der neuen Verkehrsführung durchgeführt. Auf der Grundlage der bereits vorliegenden Entwürfe hat eine erste Abstimmung stattgefunden. Diese Ergebnisse sind bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Weitere Planungen liegen zur Zeit nicht vor, bzw. sind hier nicht bekannt. Die Lage der einzelnen Nachbarpläne kann der folgenden Übersicht entnommen werden.



Übersicht über bestehende und in Planung befindliche Bebauungspläne (Unmaßstäblicher Auszug)

## 5. Erforderlichkeit und Planungsanlaß

Der Gemeinde ist aufgrund des § 1 (3) BauGB die Aufgabe übertragen, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. In Erfüllung dieser Verpflichtung wurde der vorliegende Bebauungsplan Nr. 294 erarbeitet.

Mit der Änderung der Verkehrsführung und dem Umbau der Bundesstraßen B 75 und B 322 zur Autobahn A 28 werden weitere Voraussetzungen zur Erschließung und Bebauung bisher unbebauter Freiflächen nördlich dieser überörtlichen Verkehrsachse geschaffen.

Städtebauliches Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Gewerbegebietes unter Berücksichtigung des Schutzanspruches benachbarter Wohn- oder Mischgebiete. Ferner sind die Voraussetzungen zur Sicherung der inneren Erschließung dieser neuen Baugebiete zu schaffen. Hierbei wurden die für den Umbau der Bundesstraße B 75 zur Autobahn BAB 28 benötigten Flächen sowie die Auswirkungen dieser Erweiterung im heute bekannten Rahmen berücksichtigt und mit dem Straßenbauamt Oldenburg-Ost als Straßenbaulastträger entsprechend dem derzeitigen Stand der Straßenplanung abgestimmt, damit auch die für die Neuordnung der Zu- und Abfahrten zur B 75 / A 28 im Bereich der Abfahrt „Delmenhorst Mitte“ benötigten Flächen gesichert und in die Ortsplanung eingebunden werden können.

Größere, bereits überwiegend im Eigentum der Stadt Delmenhorst stehenden Flächen sollen nunmehr einer Bebauung und Nutzung zugeführt werden, um dem dringenden Bedarf an Gewerbeflächen zur Stärkung der Position der Stadt als Mittelzentrum entsprechen zu können. Die unverminderte Nachfrage nach Gewerbegrundstücken, besonders aber die geringen Baulandreserven für diese Nutzung, machen diese Planung unaufschiebbar.

Darüber hinaus sind die Anforderungen an die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB zu konzipieren und in die Abwägung einzustellen. Ferner sind die Beeinflussungen durch die Lärmbelastungen infolge künftigen Nutzung sowie der inneren und äußeren Erschließung zu analysieren und als Belange des Immissionsschutzes abzuarbeiten.

## **6. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

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

Die Erfüllung der im Landesraumordnungsprogramm zugewiesenen Aufgaben ist abhängig von der Bereitstellung ausreichender Flächen für die Ansiedlung von Betrieben zur Schaffung von Arbeitsplätzen, um dadurch die Wirtschaftskraft der Stadt zu stabilisieren. Im freien Wettbewerb der Standorte ist die Bereitstellung entsprechender Flächen besonders für ein Mittelzentrum geboten, denn nur so kann eine hinlängliche Erfüllung der weitergehenden Verpflichtungen gegenüber seinen Bürgern auch in anderen Bereichen wie Erholung, Bildung, Kultur usw. durch Sicherung der Finanzkraft erreicht werden.

Auf der Grundlage dieser landespolitischen Funktionszuweisung werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 294 im Zusammenhang mit den bereits in der Nachbarschaft bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten einerseits Gewerbebereiche ausgewiesen, andererseits wird auf weiteren Teilflächen die Möglichkeit zur Eingriffskompensation und der Oberflächenentwässerung in diesem Gebiet in die Planungsüberlegungen eingestellt.



## 8. Berücksichtigung sonstiger Fachplanungen

Das Gebiet der Stadt Delmenhorst wird von der überregionalen Verkehrsführung der Bundesautobahn A 28 Delmenhorst - Oldenburg sowie der Bundesstraße B 75 Delmenhorst - Bremen durchschnitten. Der als Autobahn ausgebaute Bereich endet zur Zeit von Westen kommend an der Abfahrt Delmenhorst-Mitte. Der den Bebauungsplan Nr. 294 tangierende Straßenabschnitt soll nach den Planungen des Straßenbauamtes Oldenburg-Ost einschließlich Knotenpunkt Delmenhorster Dreieck gleichfalls als Autobahn ausgebaut werden und bestimmt dann in seiner Führung die südliche Begrenzung des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes. Die gemeindliche Bauleitplanung ist diesbezüglich auf die dazu bisher vorliegenden Ausbautwürfe des Straßenbauamtes Oldenburg-Ost vorläufig abgestimmt worden. Eine endgültige Abstimmung kann jedoch erst nach Abschluß des Planfeststellungsverfahrens nach dem Bundesfernstraßengesetz geregelt werden.

Für die Bewältigung der Eingriffe in den Naturhaushalt und die Landschaft durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 294 wurde durch ein Fachbüro ein Fachgutachten zur Eingriffsregelung auf der Grundlage des Landschaftsrahmenplans erarbeitet. Zusätzlich wurde eine erweiterte Untersuchung für den betroffenen Gesamttraum der Niederung der Annenriede besonders bezüglich der Funktion als Lebensraum erstellt. Die Ergebnisse beider Fachbeiträge sind als Abwägungsmaterial in den Bebauungsplan eingestellt und im Rahmen der Planfestsetzungen umgesetzt worden. Auswirkung und Bilanzierung werden im Folgenden noch ausführlich dargestellt.

Das Planungsgebiet unterliegt den Schalleinflüssen der Bundesautobahn A 28 und der Bundesstraßen B 75 und B 322, deren Auswirkungen im Rahmen der übergeordneten Straßenplanung zu untersuchen und bewältigen sind.

Darüber hinaus sind die aufgrund der Planung zu erwartenden Schallbelastungen durch die Nutzung der Industrie- und Gewerbegebiete zu berücksichtigen. Zur Bewältigung dieser Probleme wurde ein Ingenieurbüro mit der Erarbeitung eines Schallgutachtens beauftragt. Die dort ermittelten Berechnungen haben bei der Gliederung der Baugebiete sowie der Festlegung flächenbezogener Schallleistungspegel im Plan Berücksichtigung gefunden, so daß die gegenseitigen Schutzansprüche der vorhandenen und geplanten Nutzungen langfristig gewährleistet sind. Weitere Einzelheiten dazu werden im Folgenden noch ausgeführt.

Die Ableitung des Niederschlagswassers bedarf unter Berücksichtigung zurückliegender Hochwasserereignisse und aufgrund der örtlichen Gegebenheiten besonderer Vorkehrungen und Regelungen. In Abstimmung mit dem zuständigen Gewässerverband wurde dazu ein Entwässerungskonzept erstellt, das als Grundlage der Planung Beachtung gefunden hat.

Soweit in Anschlußbereichen Divergenzen zwischen bestehender und aktueller Planung eine Änderung der eingangs genannten, benachbarten Bebauungspläne zur Erreichung eines städtebaulich sinnvollen Überganges erforderlich machen, sind die dort getroffenen Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 294 auf das neue Plankonzept abzustimmen und durch dieses Verfahrens entsprechend zu ändern.

## 9. Planungsziele / Planinhalt

Elementares, städtebauliches Ziel der vorliegenden Planung ist die Entwicklung eines großflächigen, zusammenhängenden Gewerbegebietes und die rechtliche Sicherung der dafür erforderlichen Erschließungsvoraussetzungen. Bestehende Schutzansprüche vorhandener Wohn- und Mischgebiete aufgrund verbindlicher Bauleitpläne sind dabei zu berücksichtigen.

Wesentliche Inhalte dieses Plankonzeptes sind:

- **Festsetzung neuer Industrie- und Gewerbegebiete im gesamten Planbereich zwischen der Straße An der Riede, der A28 und der B 75;**
- **Neuordnung der Mischgebiete am Hasporter Damm;**
- **Festlegung von Art und Maß der baulichen Nutzung zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung;**
- **Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen zur Regelung der Überplanung bestehender Nutzungen;**
- **Rechtliche Sicherung der Flächen für die innere Erschließung im gesamten Planbereich sowie deren Anbindung an die überregionalen Verkehrswege;**
- **Festlegung einer Fläche zur Anbindung der Annenheider Straße an die Annenheider Allee zur Entlastung der Kreuzung Hasporter Damm und zur Verbesserung des Verkehrsflusses sowie der Verkehrssicherheit;**
- **Festlegung von Bereichen für Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB und deren Zuordnung im Rahmen der Eingriffsregelung;**
- **Festlegung von Bereichen und Maßnahmen zur Regulierung des Oberflächenwasserabflusses;**
- **Bewältigung des Immissionsschutzes für schutzwürdige Nutzungsarten gemäß § 1a BauGB;**
- **Berücksichtigung sonstiger Belange des Immissionsschutzes;**

### 9.1 Art der Baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Baugebiete innerhalb des Planbereiches wird im Wesentlichen auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes getroffen. Dabei wird für den westlichen Teilbereich eine Anpassung des wirksamen Flächennutzungsplanes an die künftigen, städtebaulichen Anforderungen im Parallelverfahren vorgenommen.

Die bisher nicht beplanten, überwiegend unbebauten Grundstücke an der Ostseite der Annenriede und nördlich der Bundesstraße 75 sind im Bebauungsplan Nr. 294 entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes vorwiegend als Gewerbe- und zum Teil als Industriegebiete festgesetzt. Wesentliches, städtebauliches Ziel ist dabei die Ausweisung von Flächen für Gewerbebetriebe, die hier neu angesiedelt werden sollen. Mit dieser Festsetzung als Gewerbegebiet wird die weiter nördlich bereits vorhandene Nutzung in einem Bereich fortgesetzt, in dem aufgrund der vorhandenen Schallbelastungen aus dem Betrieb der Bundesstraße 75 eine empfindlichere Nutzung nicht nur unzweckmäßig, sondern nur mit unangemessenem Aufwand zu erreichen wäre.

Aufgrund des bestehenden Schutzanspruches der vorhandenen Wohngebiete entlang der Straße An der Riede wird für Teilflächen der Gewerbegebiete eine Nutzungsbeschränkung bezüglich der Störungsintensität erforderlich. Durch textliche Festsetzungen und Festlegung differenzierter, flächenbezogener Schallleistungspegel wird die gewerbliche Nutzungsintensität auf der Grundlage des Schallgutachtens in westliche Richtung herabgestuft. So sollen in den eingeschränkten Gewerbegebiete westlich der Annenriede nur Anlagen und Einrichtungen zugelassen werden, deren Emissionen das Wohnen nicht wesentlich stören.

Diese Untergliederung sichert maßgeblich den Schutzanspruch der vorhandenen Wohngebiete beiderseits der Straße An der Riede und schafft zu den Randbereichen der Wohngebiete einen städtebaulich verträglichen Übergang zwischen den gewerblichen Bauflächen und den verbleibenden Freiflächen.

In allen Gewerbegebieten werden die Ausnahmen nach § 8 (3) 3. BauNVO ausgeschlossen, so daß hier kerngebietstypische Vergnügungsstätten unzulässig sind. Hierbei wird davon ausgegangen, daß diese Nutzungsart wesentliche, für die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen notwendige Flächenanteile beanspruchen würde, ohne diesem Zweck in erwünschtem Umfang zu entsprechen. Das eigentliche Planungsziel würde so unterlaufen. Die Ansiedlung dieser Nutzungsart ist nicht an diesen Standort gebunden und kann zweckmäßiger in anderen Baubereichen der Umgebung erfolgen, die einer solchen Einschränkung nicht unterliegen.

Durch weitere, textliche Festsetzungen werden aus vorgenannten Gründen Vergnügungsstätten generell in allen Misch- und Gewerbegebieten ausgeschlossen. Das bedeutet, daß grundsätzlich auch nicht innenstadttypische Anlagen dieser Art innerhalb des Plangebietes unzulässig sind. Diese Festsetzung erfolgt primär unter besonderer Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit den im Stadtgebiet nur sehr begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen für das produzierende Gewerbe, die hier mit großem Aufwand geschaffen werden.

In den Gewerbegebieten westlich der Annenriede sind neben Schrottplätzen und Betrieben des Beherbergungsgewerbes insbesondere Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich ausgeschlossen. In den übrigen Gewerbe- und Industriegebieten sind derartige Anlagen und Einrichtungen nur als untergeordnete Bestandteile von Handwerks- oder Produktionsbetrieben zulässig. Auch diese Festsetzung soll einem ineffektiven Flächenverbrauch entgegenwirken.

Der durch den Einzelhandel besonders aufgrund eines erhöhten Stellplatzbedarfs und infolge einer geringen Arbeitsplatzdichte verursachte, unverhältnismäßig hohe Flächenverbrauch steht im offensichtlichen Widerspruch zu den erklärten städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes Nr. 294.

Die negative Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt, vor allem der Rückgang qualifizierter Arbeits- und Ausbildungsplätze geben Anlaß, die nur begrenzt zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen vorzugsweise dem produzierenden Gewerbe sowie Handwerks-, Großhandels- und Dienstleistungsbetrieben zur Verfügung zu stellen. Unter dem besonderen Anspruch der Schaffung weiterer, hochwertiger Arbeitsplätze und zur Existenzsicherung soll diesen Betriebsarten jedoch als zusätzlicher, unselbständiger Unternehmensbereich der Einzelhandel ermöglicht werden.

Unter Berücksichtigung dieser unverzichtbaren Planungsziele wurde der Bebauungsplan im Bereich aller Gewerbe- und Industriegebiete östlich der Annenriede um eine textliche Festsetzung ergänzt, durch die im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe nur als unselbständiger Bestandteil von Handwerks- oder Produktionsbetrieben zulässig sind.

Teilflächen im westlichen Planbereich grenzen unmittelbar an den Hasporter Damm und sind im Rahmen der zur Zeit ausgeübten Nutzung, aber auch im Sinne einer städtebaulich zweckmäßigen Staffelung der Baugebiete als Mischgebiete festgesetzt. Diese Flächen unterliegen sowohl dem Schalleinfluß der verkehrsreichen, innerstädtischen Straßen als auch der B 75, so daß weitergehende Lärmbegrenzungen dort nicht erreichbar sind.

Den westlich benachbarten Wohngebieten sind entlang der neuen Verkehrsstrasse öffentliche und private Grünflächen vorgelagert, in die Flächen nach § 9 (1) 24. BauGB für aktiven Lärmschutz eingebettet sind. Diese Maßnahmen zur Schallminderung durch die Anlegung von Verwallungen sollen der Abschirmung der Wohngebiete gegen Einwirkungen aus dem Verkehr auf der neuen Anschlußstraße dienen. Zusätzlich mindern diese Verwallungen auch Auswirkungen aus den weiter östlich geplanten, gewerblichen Baugebieten. Auf den Grünflächen sind außerdem Maßnahmen zur Entwicklung, zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Für alle Gewerbegebiete im Planungsbereich wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Nutzung in der Umgebung sowie der beabsichtigten, künftigen Nutzung aufgrund der neuen Planung durch Fachgutachten ein differenzierter, flächenbezogener Schallleistungspegel ermittelt und den Baugebieten jeweils im Rahmen der Planfestsetzungen zugeordnet. Die maximale Schallbelastung für die in den angrenzenden Plänen festgesetzten Nutzungen liegt dabei nach Aussage des Gutachters auch bei freier Schallausbreitung unterhalb der höchstzulässigen Werte.

Der flächenbezogene Schallleistungspegel wurde wie folgt festgelegt:

Baugebiet	Lage	tags	nachts
GI	zwischen neuer Sulinger Straße und B 75	70 dB(A)	55 dB(A)
GE	nördlich der verlängerten Twistringer Straße	65 dB(A)	50 dB(A)
GE	zwischen Annenheider Allee und neuer Sulinger Straße	65 dB(A)	50 dB(A)
GE/2	zwischen Annenriede und Annenheider Allee	63 dB(A)	48 dB(A)
GE/2	östlich Annenheider Allee beiderseits der Abfahrt der B 75	63 dB(A)	48 dB(A)
GE/1	zwischen B 75 und neuer Planstraße östlich Annenriede	63 dB(A)	48 dB(A)
GE/3	westlich der Annenriede	58 dB(A)	43 dB(A)

Nach den Voraussetzungen der DIN 18005 gelten z.B. für Allgemeine Wohngebiete (Gebiete, in denen vorwiegend Wohnungen untergebracht sind) tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) als Höchstwerte, wobei bezüglich der Nutzungsart von den Festsetzungen rechtsverbindlicher Bauleitpläne (z.B. Bebauungsplan Nr. 219) auszugehen ist. Unter dieser Maxime sind die errechneten, spezifisch unterschiedlichen, flächenbezogenen Schallleistungspegel im Bebauungsplan festgesetzt, so daß hierdurch Werte erreicht werden, die am ungünstigsten Schall-Aufpunkt erkennbar unterhalb der Zulässigkeitsgrenze liegen. Diesbezüglich wird der Schutzanspruch der Nachbarbebauung gewahrt. Die einzelnen Werte sind in der oben angefügten Tabelle zusammengefaßt.

Die Schallimmissionsuntersuchungen des Fachgutachters zeigen, daß bei Ausschöpfung des Lärmpotentials aus dem Bebauungsplan Nr. 168 und dem V- und E-Plan DEL-Ost als Vorbelastung eine Überschreitung der im Mischgebiet zulässigen Werte um 4,6 dB(A) im Aufpunkt Annenheider Damm 86 zu erwarten ist. Wird der Wert für die Zusatzbelastung aus dem Bebauungsplan Nr. 294 jedoch allein betrachtet, liegt er mit 55,7 dB(A) knapp 10 dB(A) unterhalb dieser rechnerischen Vorbelastung und wäre damit im Rahmen der Gesamtbeurteilung unbedeutend.

Die Gewerbegebiete im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 168 sind bereits vollständig einer Nutzung zugeführt, durch die das zulässige Immissionspotential fraglos nicht ausgenutzt wird, so daß die derzeitige und künftig zu erwartende Belastung unterhalb der zulässigen Höchstwerte liegt und weiterhin liegen wird. Im Bereich des V- und E-Planes sind die zulässigen Höchstwerte bereits durch flächenbezogene Schalleistungspegel begrenzt. Aufgrund der bestehenden Sachlage und auf der Grundlage des Immissionsgutachtens wird keine zusätzliche Absenkung des flächenbezogenen Schalleistungspegels im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 294 vorgenommen. Gleichmaßen bleibt auch eine spätere Nachbesserung angrenzender Pläne in diesem Zusammenhang außer Betracht.

Auch bei mittelfristiger Aufgabe der Wohnnutzung sollte der Schutzanspruch im Bereich der GI-Gebiete eine daraus resultierenden Belastung mit 65/50 dB(A) nicht überschreiten. Ferner ist für die mit GE-Gebieten überplanten Wohnhäuser an der Annenheider Allee von einer kurzfristigen Aufgabe der Wohnnutzung auszugehen. Die Stadt Delmenhorst ist sich darüber im klaren, daß durch die Überplanung der Hofstellen eine weitere, langfristige Wohnnutzung ausgeschlossen wird. Hierzu wurden bereits intensive Verhandlungen über die Entschädigung bzw. die Übernahme geführt, die bisher nur zum Teil erfolgreich waren. Das gilt auch für die Wohngrundstücke an der Ostseite der Annenheider Allee.

Aus der vollständigen Überplanung der zur Zeit im Außenbereich liegenden Resthofstellen und einzelner Wohnhäuser ergibt sich eine Entschädigungs- oder Übernahmeverpflichtung, die im Rahmen der Plandurchführung sozial gerecht abzuwickeln ist. Im Einzelnen betrifft das folgende Grundstücke und Eigentümer:

Flur- stück	Art / Lage Straße + Hausnummer	Eigentümer	Schutzanspruch		Art der Eingriffe:	Gesamt- fläche ca.
			heute	später		
6/6	Resthof/Wohnhaus An der Riede 144	Masemann, Marlies und Peter	60/45	58/43 dB(A)	Überplanung als GE/GI-Gebiet, öffentli- che Grünfläche, Straßenverkehrsfläche, Lärmschutzwall	9240
10/16	Hinterland	Pape, Helmut	---	---	Straßenverkehrsfläche, Grünfläche, Rückhaltebecken, Lärmschutzwall	21700
332/6 332/9 332/15	Motel, Annenheider Allee 125-129	Erbengemeinschaft Rauer, Robbers, Ullrich	60/45	60/45 dB(A)	Änderung der Erschließung, keine Flächenbeanspruchung	---
332/12	Wohnhaus Annenheider Allee 123	Robbers, Gerhild	60/45	63/48 dB(A)	Überplanung als GE-Gebiet, Änderung auf eigenen Wunsch	---
329/2	Resthof/Wohnhaus Annenheider Allee 103	Grashorn, Gerhard und Renate	60/45	63/48 dB(A)	Überplanung als GE-Gebiet, geringer Verkehrsflächenanteil	8300
329/4	Hinterland Annenheider Allee 99	Kokoscheck, Wilhelm	---	---	Rückhaltebecken, öffentliche Grünfläche, zT(4000) (Verlust an GE-Flächen)	13953
364/3	Wohnhaus Annenheider Allee 102A	Behrens, Erika	60/45	65/50 dB(A)	Überplanung als GE-Gebiet, kein Flächenanspruch	1487
364/4	Wohnhaus Annenheider Allee 102	Langhorst, Waltraud	60/45	65/50 dB(A)	Überplanung als GE-Gebiet, kein Flächenanspruch	1278
367	Wohnhaus Annenheider Allee 100	Stellmann, Alma	60/45	65/50 dB(A)	Überplanung als GE-Gebiet, kein Flächenanspruch	959
368	Wohnhaus Annenheider Allee 98	Katenkamp, Erwin	60/45	65/50 dB(A)	Überplanung als GE-Gebiet, kein Flächenanspruch	11830
358/3	Resthof/Wohnhaus Sulinger Straße 95	Nobel, Anna	60/45	70/55 dB(A)	Überplanung als GI-Gebiet, kein Flächenanspruch	2000
378 + 365	Resthof/Wohnhaus Sulinger Straße 90	Vagt, Erich und Ida	60/45	65/50 dB(A) 70/55 dB(A)	Überplanung als GE- und GI-Gebiet, Straßenverkehrsflächen für Stadt und Bund, erhöhte Emissionen	gesamte Hofstelle

Die Aufrechterhaltung der bisherigen Nutzung auf Dauer würde das gesamte Gewerbeflächenkonzept der Stadt gefährden. Insoweit muß der Ankauf aller vorgenannten Flächen durch die Stadt unter Beibehaltung der Planung abschließend angestrebt oder ein freihändiger Verkauf zur Erfüllung der Planungszwecke ermöglicht werden. Soziale und finanzielle Konflikte können hierbei durch den zu erwartenden Erlös aus dem Verkauf der Flächen ausreichend kompensiert werden.

Aufgrund der angespannten, wirtschaftlichen Lage ist die Stadt dringend auf die Bereitstellung von Flächen zur Ansiedlung neuer oder Umsiedlung bestehender Gewerbebetriebe angewiesen, wenn sie ihre städtebauliche Verpflichtung erfüllen und die Nachfragen aus dem Bereich der Wirtschaft befriedigen soll. Ein Verzicht auf die Bereitstellung dieser Flächen würde neben einem weiteren Verlust an Arbeits- und Ausbildungsplätzen auch eine deutliche Schwächung der Wirtschaftskraft der Stadt bedeuten. Damit ginge ein wesentlicher Teil der zur Erfüllung der öffentlichen Aufgaben erforderlichen Finanzkraft der Kommune verloren.

Im Planbereich sind keine landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe vorhanden oder durch den Flächenverlust unmittelbar betroffen. Soweit hier landwirtschaftliche Nutzung betrieben wird, geschieht das im Rahmen von Pachtverträgen, die notfalls entschädigungspflichtig aufgelöst werden können. Durch die Planung werden insoweit keine existenzgefährdenden Eingriffe ausgelöst.

Die Stadt ist bereits Eigentümer der Mehrzahl der Flächen und wird die bereits eingeleiteten und zum Teil schon erfolgreich abgeschlossenen Ankaufsverhandlungen mit Nachdruck fortführen. Soweit eine sozialverträgliche Einigung mittelfristig nicht erreichbar ist, kann die Übernahme durch Enteignung nicht ausgeschlossen werden. Für diesen Fall ist bei Bedarf ein Sozialplan im Sinne des § 180 BauGB zur Durchführung der Maßnahmen aufzustellen.

Ein Ausweichen auf andere Bereiche im Stadtgebiet führt nur zu einer Verlagerung der Probleme, ohne sie zu lösen und ist aufgrund der beengten Gemeindegrenzen auch nicht realisierbar. Hinzu kommt, daß dieser Bereich aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch die Verkehrsbewegungen auf der A 28 und B 75, aber auch wegen der durch die Lage bedingter, günstiger Anbindungen an das überregionale Verkehrsnetz für die geplante Nutzung bevorzugt geeignet ist.

An der Nordseite der B 75 / A 28, westlich der Annenheider Allee wird seit den 70er Jahren ein Motel betrieben. Das Betriebsgrundstück sowie das angrenzende Wohngebäude der Eigentümer werden entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbindung „Motel“ im Bebauungsplan festgesetzt. Hier ist von einer immissionären Vorbelastung aufgrund der Lage auszugehen. Die vorhandene Belastung aus den Verkehrsgeräuschen der B 75 / A 28 bleibt davon unberührt. Sie muß als bestehende Vorbelastung in die Planung eingestellt werden und kann erst nach Abschluß der Planungen des Bundes abschließend bewältigt werden.

Die Standortwahl für eine derartige Nutzungsart erfolgt zweckmäßig in Sichtnähe von Fernstraßen, um den ihnen zugedachten Zweck erfüllen zu können. Diese Betriebe sind auf Einmalübernachtungen von Durchreisenden ausgerichtet und dienen nicht der Unterbringung von erholungsuchenden Dauergästen. Hierbei ist von dem verminderten Schutzanspruch für die Motelnutzung ähnlich wie in einem Gewerbegebiet oder bestenfalls in einem Mischgebiet auszugehen. Durch passive Schallschutzmaßnahmen kann die Belastung teilweise minimiert werden. Auf dieser Grundlage wird das Sondergebiet in die umgebenden Gewerbegebiete integriert.

## **9.2 Maß der baulichen Nutzung**

Nach den Bestimmungen des § 16 (2) der BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch folgende Festsetzungen definiert:

### **9.2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO**

Im Bereich der Mischgebiete am Hasporter Damm wird entsprechend der im näheren Umfeld vorhandenen und weiterhin zu erwartenden Bebauung die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 bzw. 0,35 festgesetzt. Die nach § 19 (4) BauNVO höchstzulässige Überschreitung dieses Wertes für Nebenanlagen und sonstige, versiegelte Flächen wird im Rahmen einer textlichen Festsetzung statt mit 50 % nur mit 40 % zugelassen, so daß hier ein maximaler Versiegelungsgrad von 49 % der jeweiligen Grundstücksfläche erreichbar ist. Die reduzierten Werte folgen dem Minimierungsgebot für Eingriffe in den Naturhaushalt, speziell in das Schutzgut Boden.

Für alle Gewerbegebiete wird die GRZ unter gleicher Prämisse auf 0,6 begrenzt. Das ermöglicht eine ausreichende, bauliche Ausnutzung der Grundstücke bei gleichzeitiger Begrenzung der Flächenversiegelung. Auf eine weitere Begrenzung der im § 19 (4) BauNVO festgelegten Werte wird hier verzichtet, da ein Höchstwert von 0,8 ohnehin nicht überschritten werden darf. Damit wird eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke und somit deren wettbewerbsfähige Vermarktung ermöglicht. Für die Industriegebiete gelten die gleichen Werte, wie für die Gewerbegebiete.

Im Sondergebiet wird die GRZ auf 0,3 begrenzt. Das ermöglicht bei einer durch textliche Festsetzung begrenzten Überschreitung der GRZ nach § 19 (4) BauNVO auf 40 % für Nebenanlagen und sonstige, versiegelte Flächen einen maximalen Versiegelungsgrad von 42 % der jeweiligen Grundstücksfläche.

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

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) orientiert sich in den Mischgebieten an der in der Nachbarschaft vorhandenen Bebauung. Für die Bereiche mit zwei Vollgeschossen wird hier der maximale Wert für die offene Bauweise mit 0,6 bzw. 0,7 festgesetzt. Damit wird eine angemessene Verdichtung erreicht, die auch mit der Forderung nach sparsamem Umgang mit dem Bauland konform geht.

In den Gewerbegebieten erfolgt die Festsetzung der Geschoßflächenzahlen unter Berücksichtigung der Höchstzahl der zulässigen Vollgeschosse. Darüber hinaus orientieren sich diese Werte mit Rücksicht auf angrenzende Freibereiche an einer städtebaulich sinnvollen Begrenzung der Baumassen der Gewerbegebiete. Die GFZ wurde daher gleichbleibend für alle Gewerbegebiete in Abhängigkeit von dem Maß der Überbaubarkeit mit 1,2 bei zwei und 1,8 bei drei Vollgeschossen festgelegt.

### **9.2.3 Die Baumassenzahl nach § 21 (1-4) BauNVO**

Für die Industriegebiete zwischen der B 75 und der neuen Führung der Sulinger Straße wird anstelle der GFZ eine Baumassenzahl (BMZ) mit 10,0 festgesetzt. Damit können bei einer GRZ von 0,8 und maximaler Flächenausnutzung ca. 12,5 m hohe Bauwerke errichtet werden.

### **9.2.4 Zahl der Vollgeschosse nach § 20 (1) BauNVO**

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich in den Randbereichen an der Nachbarbebauung im Einzugsbereich des Plangebietes. Damit werden für wesentliche Teile der Baugebiete zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zugelassen. In den Kernbereichen der Gewerbegebiete und in den Industriegebieten gelten jedoch drei Vollgeschosse als Höchstgrenze, um hier eine optimale Ausnutzung der begrenzt zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen zu erreichen.

Durch die Festsetzung von privaten Grünflächen mit Flächen für Schallschutzanlagen oder zu Zwecken der Entwicklung von Natur und Landschaft werden zur umgebenden Bebauung ausreichende Abstände erreicht. Damit ist auch bei einer höheren Bebauung eine Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen diesbezüglich ausgeschlossen.

### **9.2.5 Bauweise nach § 22 BauNVO**

Für die Teile des Mischgebietes am Hasporter Damm wird die offene Bauweise festgesetzt und damit der vorhandenen Bebauung entsprochen. Für die Einhaltung der Grenzabstände gelten die Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Im Bereich aller Gewerbe- und Industriegebiete, in einer weiteren Teilfläche des Mischgebietes sowie für das Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der Baukörperlängen von mehr als 50 m allgemein zulässig sein sollen, um der angestrebten Nutzung besser entsprechen zu können. Für die Einhaltung der Grenzabstände gelten die Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

### **9.2.6 Überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO**

Für die Grundstücke in den Mischgebieten entlang der Nordostseite des Hasporter Dammes sind die Baubereiche unter Berücksichtigung der GRZ so ausreichend bemessen, daß dem Charakter der gemischten Bebauung und Nutzung in der Umgebung entsprochen werden kann.

Für die Grundstücke im Bereich der Gewerbegebiete erfolgt die Festlegung der überbaubaren Flächen im Hinblick auf die unterschiedliche, bisher noch nicht bekannte Interessenlage ansiedlungswilliger Firmen so großzügig, daß auch außergewöhnliche Projekte umgesetzt werden können. Innerhalb der Bauflächen ist die Wahl der Gebäudestellung damit variabel.

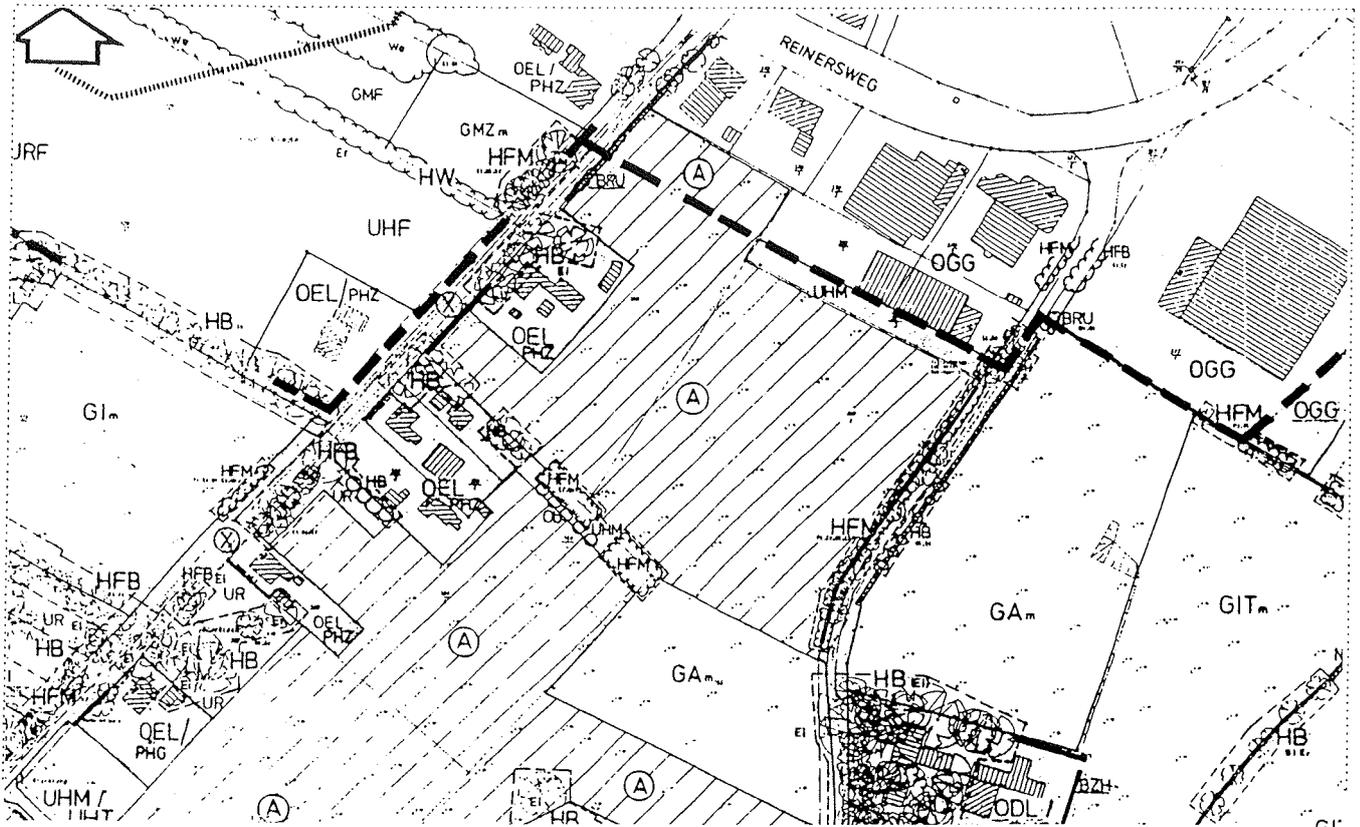
Im Bereich der nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten) sind Anlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig, soweit es sich um Gebäude handelt. Diese Festsetzung dient der Freihaltung und Aufweitung des Lichtraumes der Straßenseitenflächen, um durch möglichst umfassende Begrünung eine städtebauliche Aufwertung zu erreichen. Gleichzeitig wird damit das Umfeld der Arbeitsplätze positiv beeinflusst und so die Qualität des Lebens- und Arbeitsraumes insgesamt verbessert.

Für die Bereiche an der Nordseite der A 28 / B 75 gilt aufgrund des Bundesfernstraßengesetzes eine 40 m breite Bauverbotszone, gemessen von der Fahrbahnkante. Dieser Bereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten, kann aber für bestimmte Betriebsabläufe mit genutzt werden. Die gleichfalls für diesen Bereich geltende 100 m tiefe Baubeschränkungszone bezieht sich lediglich auf Werbeeinrichtungen, die den Verkehr auf der A 28 negativ beeinflussen können.

## **10. Berücksichtigung von Natur und Landschaft**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Anforderungen der Naturschutzgesetzgebung an den Bebauungsplan Nr. 294 in die Abwägung einzustellen und zu berücksichtigen. Die umfassende Bestandsaufnahme und Bewertung der Gegebenheiten von Natur und Landschaft wurde im Rahmen des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung im April, Mai und Juni 1998 von einem Fachbüro durchgeführt (siehe nachstehende Karte). Ferner wurden die Auswirkungen der Planung auf den Lebensraum der Niederung der Annenriede über den reinen Geltungsbereich des Planes hinaus in einem Sondergutachten untersucht. Diese Bestandserfassung wurde als Ausgangsbasis der Eingriffsbilanzierung in die Planung eingebracht. Die Fachplanung ist als wesentliche Entscheidungsgrundlage in das Planverfahren involviert worden. Im einzelnen werden im Fachbeitrag Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt, die im weiteren noch detailliert beschrieben werden.

Aufgrund der §§ 1a und 9 (1) 10. bzw. (1a) BauGB setzt der Bebauungsplan Nr. 294 umfangreiche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Voraussetzung zur langfristigen Erhaltung wertvoller Naturbereiche fest. Neben dem Erhalt einzelner Bereiche des biologischen Aufwuchses werden zusätzlich einzelne Teilflächen mit größerem Baum- oder Buschbestand als private Grünflächen aus den Baugebieten herausgenommen. Mit diesem intensiven Erhalt des Baumbestandes wird dem Vermeidungsgebot Rechnung getragen. Darüber hinaus wird durch zusätzliche, noch zu beschreibende Maßnahmen auf den einzelnen Eingriffsgrundstücken ein wesentlicher Beitrag zur Kompensation bereits innerhalb des Plangebietes geleistet. Dazu sind im folgenden weitere Darstellungen gemacht.



Auszug aus der Bestandsaufnahme Frühjahr 1998 (unmaßstäblich)

## 10.1 Situationsbeschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet gehört zur Delmenhorster Talsandplatte der Thedinghäuser Vorgeest. Der flache Geestrücken verläuft parallel zum Urstromtal der Delme und ist durch den Wechsel von Niederungen, teilweise mit flachmoorigen Senken und flachen Talsandplatten, geprägt. Es sind örtlich feuchte, sandige und lehmige Böden vorhanden, die je nach Feuchtetendenz als Gley-Podsole oder Gleye ausgeprägt sind.

### 10.1.1 Naturräumliche Gliederung

Die potentiell natürliche Bewaldung des großflächigen Umfeldes wurde bereits in geschichtlicher Zeit weitgehend von Acker- und Weideflächen verdrängt, die wiederum teilweise der urbanen Randbebauung gewichen sind. Die hier anstehende Fläche, als Relikt dieser nachgeordneten Landschaftsform verblieben, steht mit gleichartigen Bereichen der freien Landschaft aufgrund der dammartigen Zäsur der Verkehrswege nur noch in sekundärem Zusammenhang.

Der Planungsraum wird im Westen durch die nahezu geschlossene Wohnbebauung beiderseits der Straße An der Riede begrenzt. An der Süd- und Ostseite schließt die Bundesstraße 75 das Plangebiet ab. Im Norden schließen die Gewerbegrundstücke im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 168 und dessen Änderungsplan TA 2 sowie bisher noch unbebaute Freiflächen der Niederung der Annenriede an. Der Wasserlauf der Annenriede durchschneidet diese ursprüngliche, historisch gewachsene Kulturlandschaft, die weitgehend durch artfremde Landschaftsformen eingegrenzt wird.

Den Analysen des Fachbeitrages wurde der Landschaftsrahmenplan vom 15.07.1998 zugrunde gelegt. Dieser ordnet den Bereich westlich der Annenriede als wichtigen Bereich für den Arten- und Biotopschutz ein, wobei die gefährdeten Ökosysteme oder Vorkommen seltener Pflanzenarten sämtlich außerhalb des Planungsgebietes liegen. Ein besonderer Schutzbedarf für die Niederung der Annenriede hinsichtlich einzelner Belange von Natur und Landschaft wird durch den Bebauungsplan generell nicht infrage gestellt. Zur Darstellung der Auswirkungen von Eingriffen wurde über das auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezogene Fachgutachten zur Eingriffsregelung hinaus ein zusätzliches Gutachten erstellt, das die Zusammenhänge in Bezug auf die gesamte Niederung der Annenriede aufzeigt. Danach ist Bedeutung des Niederungsgebietes aufgrund verschiedener Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft sowie das Landschaftsbild als eher eingeschränkt eingestuft.

### **10.1.2 Vegetation und Flora**

Die flächendeckende Biotopkartierung erfolgte durch das beauftragte Fachbüro auf der Grundlage mehrerer Begehungen im Zeitraum April bis Juni 1998. Der Bewertung der Pflanzengesellschaften liegt neben der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages auch die „Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen in Niedersachsen“ zugrunde.

Im Planbereich kommt ein umfangreicher Aufwuchs an größerem Altbaumbestand besonders im Bereich der ehemaligen oder noch vorhandenen Hofgrundstücke, aber auch teilweise entlang der vorhandenen Gräben und Straßen vor. Dieser Baumbestand ist teilweise eingebunden in lineare Abschnitte lückenhafter Strauch- und Buschhecken, deren Strukturen das Landschaftsbild im Plangebiet entscheidend mitprägen.

Zusammenfassend wird dem Planungsgebiet im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften keine außerordentliche Bedeutung beigemessen. Die hohe Vorbelastung durch Lärm- und Schadstoffimmissionen aus dem Bereich der B 75, das Fehlen seltener oder gefährdeter Öko-Systeme und Pflanzenarten erhärten diese Einschätzung. Der wertvolle Altholzbestand, die hohe Strukturvielfalt des Biotopbestandes und die Bedeutung des Plangebietes als Verbindungs- und Pufferfunktion für wertvolle Biotope außerhalb des Plangebietes sind dabei aber als wertbestimmende Kriterien zu berücksichtigen.

### **10.1.3 Avifauna und Fauna**

Im Rahmen der Bestandserhebung wurde neben einer detaillierten Analyse der vorhandenen Vegetationsstrukturen eine ausführliche Untersuchung der Avifauna innerhalb des Planungsgebietes sowie in der nördlich angrenzenden Niederung der Annenriede durchgeführt. Hierbei wurden im Untersuchungszeitraum Frühjahr 1998 insgesamt 44 Spezies, darunter 34 Arten als Brutvögel, die übrigen 10 als Nahrungsgäste, festgestellt. Vielfach waren die einzelnen Arten mehrfach, der Zilpzalp mit 13 Brutpaaren sogar überdurchschnittlich häufig, im Plangebiet und dessen näherer Umgebung vertreten.

Bei dieser Erhebung wurde die nördlich angrenzende Moorlinse in das Untersuchungsgebiet mit einbezogen, daher sind die dort nistenden Brutvögel in oben stehender Tabelle enthalten.

Der Kiebitz wurde im Planbereich selbst mit einem Standort, besonders aber im Bereich der nördlich angrenzenden, nach § 28a NNatG unter Schutz stehenden und im Bebauungsplan Nr. 168 -TA 2- planungsrechtlich gesicherten Moorlinse mit drei Standorten als Brutvogel ermittelt. Diese Spezies gilt nach der Roten Liste des Landes Niedersachsen als gefährdete Art der Kategorie 3 und dokumentiert die lokale Schutzwürdigkeit speziell als Lebensraum für Wiesenvögel.

**Im Übrigen konnten folgende Arten als Brutpaare im Planungsumfeld lokalisiert werden:**

Name	Brutvögel	Nahrungsgast
Graureiher		X
Stockente	1	
Sperber		X
Mäusebussard		X
Turmfalke		X
Fasan	2	
Kiebitz (3 Paare außerhalb)	4	
Waldwasserläufer		X
Ringeltaube	4	
Türkentaube		X
Buntspecht		X
Rauchschwalbe	4	
Mehlschwalbe		X
Bachstelze	3	
Zaunkönig	4	
Heckenbraunelle	4	
Rotkehlchen	3	
Hausrotschwanz	3	
Amsel	6	
Misteldrossel	1	
Singdrossel	3	
Sumpfrohsänger	3	

Name	Brutvögel	Nahrungsgast
Gelbspötter	2	
Dorngrasmücke	4	
Klappergrasmücke	5	
Gartengrasmücke	1	
Mönchsgrasmücke	5	
Zilpzalp	13	
Fitis	3	
Blaumeise	6	
Kohlmeise	5	
Kleiber	2	
Gartenbaumläufer	3	
Eichelhäher	1	
Elster	2	
Dohle	2	
Aaskrähne	1	
Star	4	
Feldsperling	2	
Hausperling	4	
Buchfink	5	
Grünling	4	
Stieglitz		X
Bluthänfling		X

Bereits im Jahre 1997 wurde von einem weiteren Fachbüro für den westlichen Teilbereich zwischen Annenriede und An der Riede eine Erhebung zum Fledermausbestand durchgeführt, bei der vier Arten nachgewiesen werden konnten. Das Niederungsgebiet dient danach der Wasserfledermaus und den stark gefährdeten Arten Breitflügel- und Rauhaufledermaus sowie dem Abendsegler in erster Linie als Nahrungshabitat, dem aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen eine erhöhte Bedeutung zukommt.

Im Jahre 1998 wurde im Auftrage der UNB unter Einbeziehung der vorgenannten Gutachten eine avifaunistische Gesamtbetrachtung der Niederung der Annenriede nördlich der B 75 erstellt, in der besonders auf deren Bedeutung als Brut- und Lebensraum für Wiesenvögel hingewiesen wird. Bei Eingriffen in das Niederungsgebiet wird ein dort nicht auszugleichender Verlust an Lebensraum attestiert, der z.B. durch biotopverbessernde Maßnahmen an anderer Stelle kompensiert werden könnte. Diese weiterreichenden Untersuchungsergebnisse wurden in das Gutachten zur Gesamtbetrachtung der ökologischen Beziehungen und die Auswirkungen der Eingriffe durch die Bauleitplanung im Bereich der Niederung der Annenriede und in die weitere Abwägung eingestellt.

## 10.2 Zusammenfassende Bewertung des Untersuchungsgebietes

Nach den Ermittlungen des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung ist der Bereich des Planungsgebietes westlich der Annenriede von vergleichsweise hoher Relevanz für Arten und Lebensgemeinschaften, das gilt unter Berücksichtigung der Biotopvernetzung auch für die östlich der Annenriede liegenden Teilbereiche in Richtung auf die im Bebauungsplan Nr. 168, Änderungsplan TA 2, gemäß § 28a NNatSchG besonders geschützte Moorlinse. Besondere Bedeutung kommt der Niederung der Annenriede generell als Lebensraum für Wiesenvögel zu, was vor allem durch die im Umfeld brütenden Kiebitzpaare verdeutlicht wird. Auch als Nahrungshabitat für gefährdete Federmausarten ist dieser Bereich insgesamt sehr wertvoll.

Der Altholzbestand im Planbereich ist für die Avifauna von spezieller Bedeutung und durch Neuanpflanzungen nicht zu ersetzen. Auf dessen größtmöglichen Erhalt wird daher bei der Planung ausdrücklich Wert gelegt.

Das übrige Areal im Randbereich der B 75 hat sowohl als Lebensraum wie auch als Nahrungshabitat zwar eine elementare Bedeutung, löst aber keinen überproportionalen Schutzanspruch aus.

Der Annenriede selbst kommt als naturfernes Fließgewässer nur begrenzte Bedeutung für den Naturhaushalt zu. Als Vorflut ist sie jedoch für die Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet unentbehrlich. Die übrigen, qualifizierten Wasserläufe sind per Verfahren nach dem Wasserrecht aufzuheben, soweit zu dem künftigen, städtebaulichen Bau- und Erschließungskonzept kein Bezug mehr besteht.

## 10.3 Eingriffsbewertung und -Minimierung

### 10.3.1 Konfliktdarstellung

Für alle Bereiche sind die durch den vorliegenden Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe im Fachbeitrag zur Eingriffsregelung nach einzelnen Schutzgütern getrennt ermittelt worden. Dazu wurde eine Bilanzierung des Eingriffsumfanges auf der Grundlage der Empfehlungen des Deutschen Städtetages erstellt. Dabei wurden Maßnahmen im Bereich bisheriger, nicht mehr benötigter Verkehrsflächen nicht als Eingriff im Sinne des § 7 NNatG bewertet. Das bezieht sich z.B. auch auf die Flächen der bisher intensiv genutzten Hofgrundstücke. Für diese Bereiche stellt der Bebauungsplan aufgrund seiner Festsetzungen für einige Schutzgüter bereits eine Aufwertung dar, die in der Bilanzierung berücksichtigt ist.

Störungen durch Schalleinflüsse aus dem Verkehr auf der Bundesstraße 75 oder der künftigen Autobahn A 28 wirken sich auf das Plangebiet insgesamt zwar wertmindernd aus, sind aber nicht unter diesen Gesichtspunkten in der Planung berücksichtigt, da dies im Rahmen der Verkehrsplanung des Bundes abzuarbeiten ist.

Der Fachbeitrag stellt den durch die Planung ausgelösten Eingriff auf der Grundlage des Modells des Städtetages insgesamt wie folgt dar:

Eingriffswert total	Ausgleich im Plan	im Plan nicht ausgleichbar
1.018.046 Wertpunkte	625.146 Wertpunkte	392.900 Wertpunkte
= 100 %	= 61,4 %	= 38,6 %

Die durch die Planung ausgelösten Beeinträchtigungen stellen für die Schutzgutbereiche Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Lebensgemeinschaften sowie das Landschaftsbild unterschiedliche Auswirkungen dar, die sich insgesamt auf die Niederung der Annenriede mit ihrer erheblichen Bedeutung für den Naturhaushalt negativ auswirken. Die Beurteilung dieser Auswirkungen der Planung auf das ökologosche Gefüge im Plangebiet und in der Niederung der Annenriede ist in den beiden Fachgutachten zur Eingriffsregelung ermittelt, dargestellt und bilanziert worden.

392.900 Wertpunkte sind im Plangebiet selbst nicht ausgleichbar, das heißt, bei Aufwertung der möglichen Kompensationsflächen beispielsweise um 1 Wertpunkt pro qm besteht ein zusätzlicher Flächenbedarf von ca. 39,29 ha. Dazu werden Flächen in geeigneter Lage zur Verfügung gestellt, auf denen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes umgesetzt werden können, um gesamt etwa 80% zu realisieren (siehe Punkt 10.4.2, Seite 25 ff).

Der Flächennutzungsplan für das Gebiet der Stadt Delmenhorst stellt für das gesamte, von der Planung erfaßte Areal bis auf ganz geringe Ausnahmen flächendeckend Bauflächen dar. Außerdem stehen im eng begrenzten Stadtgebiet keine weiteren Bereiche mehr für eine adäquate Nutzung zur Verfügung, bei denen ein Eingriff in den Naturhaushalt von geringerer Bedeutung wäre. Ein risikoloses Ausweichen auf andere Bereiche im Stadtgebiet ist somit weder heute noch künftig ernsthaft erwägenswert.

Einer uneingeschränkten Freihaltung der im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen im Bereich der Niederung der Annenriede für Zwecke von Natur und Landschaft kann nur dann der Vorrang eingeräumt werden, wenn an anderer Stelle im Stadtgebiet gleich oder besser geeignete Flächen für die beabsichtigte Nutzung zur Verfügung stehen. Das ist aber nicht der Fall, insofern muß es bei den Planausweisungen und den daraus resultierenden Eingriffen bleiben.

### 10.3.2 Boden

Das Schutzgut Boden wird den in Bereichen der Bauflächen durch die Totalversiegelung nachhaltig gestört. Auch durch Teilversiegelung der Nebenflächen werden weitere Eingriffe vollzogen. Ein Ausgleich hierzu kann nur durch eine Entsiegelung von Flächen geschaffen werden. In bisher versiegelten Bereichen oder gleichwertig belasteten Flächen, wie z.B. ehemaligen Verkehrsflächen der Abfahrt der B 75 / Annenheider Allee oder der alten Sulinger Straße wird bei entsprechenden Maßnahmen eine deutliche Aufwertung erreicht.

Eine Begrenzung der unabdingbaren Eingriffe wird unter anderem durch die teilweise Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung erreicht. Auch die Minimierung des Versiegelungsgrades von Zuwegungen, offenen Stellplätzen oder Grundstückszufahrten auf 60% mindert den Eingriff. Hier ist an die Verwendung von Rasengittersteinen, Pflaster mit Abstandsfugen, Schotterrasen oder einen ähnliche Beläge gedacht, durch die eine Versiegelung teilweise auf „0“ zurückgenommen werden kann.

Der Schutz des Mutterbodens ist nach § 202 BauGB obligatorisch, soll aber durch besondere Lagerung und Vermeidung von Befahren unterschiedlicher Standorte während der Bauzeit zusätzlich unterstützt werden.

### 10.3.3 Wasser

Die Durchführung des Bebauungsplanes läßt in vollversiegelten Bereichen für das Schutzgut Wasser erhebliche Beeinträchtigungen zu. Eine Minderung kann bei Teilversickerung des Regenwassers in den Baugebieten selbst und besonders in den Grünflächen erreicht werden. Durch geplante Entsiegelungsmaßnahmen im Bereich der Straßenflächen tritt allerdings auch eine Verbesserung der derzeitigen Situation ein. Besonders die Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den geplanten Rückhalteflächen und die stark gedrosselte Abgabe an die Vorflut trägt nachhaltig zum Schutz des Wassers im Plangebiet bei.

### 10.3.4 Klima

Die Niederung der Annenriede hat für das lokale Klima eine wesentliche Bedeutung, die aber für die nähere und weitere Umgebung nur begrenzt eingeschränkt wirksam ist. Durch die geplanten Eingriffe erfährt der Gesamttraum der Niederung eine zusätzliche, nachteilige Veränderung. Durch Teilreduzierung der überbaubaren Flächen, den umfangreichen Erhalt von Gehölzen und Bäumen und Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird dieser Eingriff jedoch merklich gemindert. Diese Nachteile können zwar durch die vorgesehenen Maßnahmen nicht vollständig kompensiert werden, führen jedoch nicht zu einem zusätzlichen Kompensationsbedarf.

### 10.3.5 Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet hat insgesamt eine große Bedeutung als zusammenhängender Lebensraum für alle hier vorkommenden Lebensgemeinschaften. Die Eingriffsfolgewirkungen wurden für das gesamte Gebiet dieser Niederung untersucht. Dazu wurde ein detailliertes Gutachten erstellt, das über die Erheblichkeit der Eingriffe und Kompensationserfordernisse Auskunft gibt.

Besonders die Bedeutung der Niederung als Lebensraumes für Wiesenvögel wird durch die ermöglichten Eingriffe außergewöhnlichen Einschränkungen unterworfen, die im Plangebiet selbst oder im unmittelbaren Nahbereich nicht zu kompensieren sind. Hierzu sind nachfolgend Lösungsansätze aufgezeigt, die auch diesem besonderen Schutzanspruch der Niederung weitgehend gerecht werden.

### 10.3.6 Landschaftsbild

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich hinsichtlich des Landschaftserlebens um einen visuell vorbelasteten Raum. Störungen ergeben sich besonders durch die angrenzenden Verkehrsbauten, eine atypische Randbebauung und eine beginnende Zersiedlung. Dennoch wird dem Landschaftsraum im Landschaftsrahmenplan eine besondere - wenn auch eingeschränkte - Bedeutung beigemessen, in der jedoch keine zusätzlichen Maßnahmen begründet sind.

Für das Plangelände östlich der Annenriede ist von einer grundlegenden Veränderung des bisherigen Landschaftsbildes aufgrund der zulässigen Bebauung auszugehen. Hier mindert jedoch der weitgehende Erhalt des größeren Aufwuchses und dessen Ergänzung die zulässigen Eingriffe.

Westlich der Annenriede werden entgegen den bisherigen Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes in weiten Teilbereichen Eingriffe durch die infolge der Änderungen des Flächennutzungsplanes getroffenen Festsetzungen nach § 9 (1) 20. BauGB hauptsächlich vermieden. Durch Aufhebung von bestehenden Verkehrsflächen und deren Umwandlung in Grünflächen wird sogar eine merkliche Verbesserung erreicht.

Eine gewisse Veränderung bewirkt überdies der geplante Lärmschutzwall trotz der Forderung nach landschaftsgerechter Gestaltung dadurch, daß er den Blick in die freie Landschaft in Randbereichen teilweise verbaut. Insgesamt werden hier Veränderungen hervorgerufen, die durch die getroffenen Maßnahmen zwar nicht restlos zu kompensieren sind, die jedoch durch die vorgesehenen Maßnahmen ausreichend aufgewogen werden.

**10.4 Kompensation**

**10.4.1 Ausgleichsmaßnahmen**

Die Bestrebungen, für das Plangebiet eine vollständige Kompensation innerhalb der Plangrenzen zu erzielen, waren aufgrund der städtebaulichen Anforderungen und der örtlichen Gegebenheiten von vorne herein zu Scheitern verurteilt. Neben umfangreichen Vermeidungsmaßnahmen wird durch die nachstehenden, textlichen Festsetzungen eine intensive Teilkompensation angestrebt.

**Textliche Festsetzungen [TF]**

**TF10.0 Gehölzflächen**

*In allen Baugebieten sind 10% der für das Maß der baulichen Nutzung anrechenbaren und nicht bereits mit Pflanzgeboten belegten Grundstücksflächen mit standortheimischen Gehölzen (Baumanteil 20%) gemäß TF 10.1 zu bepflanzen:*

**TF10.1 Arten (Auswahlliste):**

10.1.1 Bäume		10.1.2 Sträucher	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Europ. Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>	Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Pfaffenhütchen	<i>Euonymus eoripaea</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Traubenkirsche	<i>prunus padus</i>
Esche	<i>fraxinus exelsior</i>	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>	Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
		Gewöhnlicher Schneeball	<i>Vorburnum opulus</i>
10.1.3 Obstbäume		Aschweide	<i>Salix cinera</i>
Apfel	<i>Malus domestica</i>	Schlehe	<i>prunus spinosa</i>
Birne	<i>Pyrus communis</i>	Knackweide	<i>Salix fragilis</i>
Pflaume	<i>Prunus domestica</i>	Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
		Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Pflanzqualität der Einzelbäume:		Hochstamm; Stammumfang ca. 16 - 18 cm; 3-4mal verpflanzt;	
Bäume als Bestandergänzung:		Hochstamm; Stammumfang ca. 12 - 14 cm; 3mal verpflanzt;	
Pflanzqualität der Heister:		ca. 200-250 cm hoch; 2mal verpflanzt.	
Pflanzqualität der Sträucher:		ca. 100-150 cm hoch; 2mal verpflanzt (ohne Ballen).	
Pflanzraster:		ca. 1,00 x 1,00 m	

TF 10.2 Flächen nach § 9 (1) 25a BauGB

sind mit heimischen Gehölzen, wie unter TF 10.1 beschrieben; zu bepflanzen, auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen (Baumanteil mind. 20%).

Flächen nach § 9 (1) 25b BauGB

sind mit heimischen Gehölzen, wie vorstehend beschrieben, zu ergänzen auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen (Baumanteil mind. 20%).

Artfremde Gewächse sind bei Abgang durch Nachpflanzungen, wie unter TF 10.1 beschrieben, zu ersetzen.

TF 10.3 Flächen für Stellplätze

Auf Sammelstellplätzen ist mindestens je angefangene 4 PKW-Stellplätze oder 2 LKW-Stellplätze ein hochstämmiger, großkroniger Einzelbaum der unter 10.1 genannten Arten zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Das Pflanzbeet muß mind. 3 Quadratmeter betragen und kann mit Bodendeckern, Hochstauden oder Wildblumen (z.B. Hundsrose, Efeu, Immergrün o.ä.) bepflanzt werden.

TF 10.4 Flächen nach § 9 (1) 20 BauGB (Ausgleichsflächen)

sind mit Ausnahme der Flurstücke 10/16 und 377/2 mindestens zu 50% flächig mit standortheimischen Gehölzen, wie unter TF 10.1 beschrieben, zu bepflanzen);

TF 10.5 Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes sowie die darauf jeweils festgesetzten Maßnahmen werden den Eingriffsflächen auf Baugrundstücken gemäß § 9 (1a) BauGB im Verhältnis des zulässigen Eingriffs anteilig wie folgt zugeordnet:

Eingriff erfolgt		Ausgleich erfolgt z.T.		
im Baugebiet	Lage im Bereich zwischen - und...	im Bereich	auf den Flurstücken	Maßnahme
GI	südöstlich Sulinger Straße	dasselbst + Maßnahmeffläche	356 - 360, 377/2, 378, 10/16	gem. TF 10 ff
GE	östlich Annenheider Allee	dasselbst + Maßnahmeffläche	335, 336, 358 - 369/4	gem. TF 10 ff
GE /1	westlich Annenheider Allee	dasselbst + Maßnahmeffläche	335 + ehem. Straßenfläche	gem. TF 10 ff
GE /2	Annenheider Allee / Annenriede	dasselbst + Maßnahmeffläche	329/2, 329/4, 330, 331, 2/10	gem. TF 10 ff
GE /3	westlich Annenriede	dasselbst + Maßnahmeffläche	2/10, 6/6, 6/7, 22/15	gem. TF 10 ff
Mi	kein neuer Eingriff	nicht vorgesehen	entfällt	nicht erforderlich
SO	kein neuer Eingriff	nicht vorgesehen	entfällt	nicht erforderlich
Straßen	Stadtstraßen, Neuplanung	ehem. Straßenflächen	333, 335, 357/18,	Renaturierung, TF 10.10

TF 10.6 Schallschutzanlage

Der Bereich der Flächen für Maßnahmen des aktiven Schallschutzes ist in der Art eines bepflanzten Erdwalles mit einer Kronenbreite von > 1,2 m anzulegen. Die Höhe soll > 3,5 m betragen. Böschungsneigung, Dammfußbreite und Verlauf sind landschaftsgerrecht zu gestalten.

TF 10.7 Sukzessionsflächen

Die nach TF 10.2 und 10.4 nicht zu bepflanzenden Flächenanteile bleiben der Sukzession überlassen und sind außerhalb der Vegetationsperiode aufzureinigen.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind insgesamt unter Verzicht auf Dünger und Pestizide extensiv zu nutzen. Aufreinigungen oder Pflegemaßnahmen haben außerhalb der Vegetationsperioden zu erfolgen.

TF 10.8 Ruderalfläche, Feuchtmulden

Die Fläche der beiden Regenwasser-Notpolder sind als Ruderalfläche feuchter Standorte zu entwickeln und extensiv zu pflegen.

Im Bereich des Flurstücks 10/16 sind ca. 250 m Feuchtmulden mit ca. 5,0 - 6,0 m Breite und ca. 0,3 m Tiefe anzulegen und extensiv zu pflegen.

Die Ruderalfläche auf dem Flurstück 377/2 ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Auf Pflegemaßnahmen soll dort weitgehend verzichtet werden.

TF 10.9 Anpflanzen von Einzelbäumen, Pflanzflächen

Je 500 qm Baugrundstücksfläche ist ein mittelkroniger, heimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste in TF 10.1 zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

Flächen zum Anpflanzen von heimischen Bäumen und Sträuchern sind mit 2- bis 4-reihigen Pflanzungen mit Sträuchern und mittelkronigen Bäumen (Heister-Qualität) gemäß Pflanzliste TF 10.1 zu versehen und auf Dauer zu unterhalten.

Im Bereich der neu anzulegenden Straßenverkehrsflächen ist je 300 qm versiegelter Fläche 1 großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste TF 10.1 zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

TF 10.10 Renaturierung von Straßenflächen

Die aufzuhebenden Straßenflächen der Annenheider Allee sind zu entsiegeln, der Boden ist, soweit erforderlich, auszutauschen und der eingebrachte Mutterboden mit Wildkräutern einzusäen. 30 % der Gesamtfläche sind mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste in TF 10.1 zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Wegeflächen dürfen nicht versiegelt werden.

TF 10.11 Obstwiesen

Die Flächen westlich des Lärmschutzwalles entlang der Straße An der Riede sind als Obstwiese gemäß Pflanzliste in TF 10.1 zu bepflanzen, extensiv zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten.

TF 11 In den Mischgebieten wird die nach § 19 (4) BauNVO höchstzulässige Überschreitung der GRZ statt mit 50 % mit 40 % festgesetzt.

Diese Einschränkung gilt gleichfalls für das Sondergebiet „Motel“.

TF 12 Im Bereich der Flächen nach § 9 (1) 20 und 25 BauGB dürfen im Kronentraufbereich des zu erhaltenden Gehölzbestandes weder Aufschüttungen noch Abgrabungen vorgenommen werden.

Diese Festsetzung gilt auch für als zu erhalten festgesetzte Einzelbäume.

10.4.2 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planbereichs

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen wurde in der im Anhang (siehe Anlage 1) im Detail aufgeführten Bilanzierung ein zusätzlicher Ersatzflächenbedarf außerhalb des Plangebietes von 392.900 Wertpunkten ermittelt (siehe Punkt 10.3.1 auf Seite 20).

Um einen vollständigen Ausgleich zu erreichen, besteht bei Aufwertung einer möglichen Kompensationsflächen außerhalb des Plangebietes beispielsweise um 1 Wertpunkt pro qm ein zusätzlicher Flächenbedarf von ca. 39,29 ha . Diese Flächen stehen jedoch einerseits in diesem Umfang nicht kurzfristig zur Verfügung, andererseits ist die schnellstmögliche Bereitstellung von Flächen für die gewerbliche Wirtschaft für die Erhaltung der Wirtschaftskraft der Stadt von elementarer Bedeutung. Es wird daher angestrebt, diesen Ausgleichsbedarf wenigstens zu 50% zu erfüllen. Das bedeutet, daß dafür ein Areal von etwa 19,65 ha um einen Wertpunkt aufzuwerten ist.

Dafür infrage kommen grundsätzlich Flächen, die dem Eingriffsraum strukturell entsprechen, wie z.B. die Niederungen der Wasserläufe im Stadtgebiet und die außerhalb der Siedlungsbereiche des Stadtgebietes liegen: Niederung der Ochtum in Deichhausen, Niederung der Annenrieden in Annenheide, Niederung der Delme / Kleine Delme (Graftwiesen).

Die nachstehende Tabelle zeigt die verfügbaren Flächen mit Angabe der Größe sowie der anrechenbaren Kompensationsmaßnahmen:

Flurstück	Größe des Flurstücks in qm	Anrechenbare Fläche in qm	Wertpunkte	als Kompensation anrechenbare Fläche in qm	Maßnahmen
<b>Deichhausen</b> (siehe Karte 1)					Extensivierung der Grünlandnutzung, ergänzend hierzu in Teilbereichen biotopgestaltende Maßnahmen wie Anlegen von Wiesenblänken oder Kopfweidenpflanzungen, u.U. Änderung der Wasserführung der Gräben
58/1	12044	12044	1,0	12044	
z.T 60/1	24916	21175	1,0	21175	
42	4853	4853	1,0	4853	
43	4700	4700	1,0	4700	
50	4572	4572	1,0	4572	
SUMME	51085	47344		47344	

Flurstück	Größe des Flurstücks in qm	Anrechenbare Fläche in qm	Wertpunkte	als Kompensation anrechenbare Fläche in qm	Maßnahmen
<b>Annenheide</b> (siehe Karte 2)					Extensivierung der Grünlandnutzung, Umwandlung von Ackerland in extensivierte Grünlandnutzung
z.T. 81/2	4715	2500	2,0	5000	
40/4	1014	1014	1,0	1014	
z.T. 69/3	11313	4200	1,0	4200	
30/1	2071	2071	1,0	2071	
29/1	2174	2174	1,0	2174	
24/1	6379	6379	1,0	6379	
23	4259	4259	1,0	4259	
22	4185	4185	1,0	4185	
SUMME	36110	26782		29282	
<b>Wiekhorn/Delmegrund/Schlutter</b> (siehe Karten 3a-c)					WASSERSCHUTZGEBIET ! (*) Zusätzliche Maßnahmen: Nutzung als reine Mähwiese, jahreszeitliche Begrenzung der Bewirtschaftung; Blänken sind nicht möglich, Grabenaufweutungen in Teilbereichen, Ergänzung von Baumreihen und Beseitigung von Baum- und Strauchschnitt. Evtl. durch Rückverlegung des Delmedeiches zusätzliche Aufwertung möglich. Extensivierung der Grünlandnutzung, Umwandlung von Ackerland in extensivierte Grünlandnutzung
227/2	17733	17733	0,5 (*)	8867	
35	51055	34800	0,5 (*)	17400	
47/2	42634	42634	0,5 (*)	21317	
10/1	19067	19067	1,0	19067	
61/1	5602	5602	1,0	5602	
62/1	6227	6227	1,0	6227	
div.-GAND*)	13313	13313	2,0	26626	
WALLHECKE	1200	1200	4,0	4800	
SUMME	156831	140576		109906	
Flächen beansprucht		214702	qm	186532	<b>Wertpunkte möglich</b>

\*)div.-GAND: diverse Flurstücke in Ganderkeseer (siehe Teilpln3c) Aufwertung von Ackerland in Grünland, zus. 1200 qm Wallhecke (4WP/qm)

Durch die Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes können insgesamt  $625.146 + 186.532 = 811.678 / 1.018.046 = 0,797 = \text{ca. } 80\%$  der ermöglichten Eingriffe kompensiert werden (vergleiche dazu Punkt 10.3.1. auf Seite 20).

Als öffentliche Belange konkurrieren im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 294 „Delmenhorster Dreieck“ die Belange von Natur- und Landschaft [§ 1 (5) 7. BauGB] und die allgemeinen Interessen der Wirtschaft hinsichtlich der Schaffung von Ausbildungs- und Arbeitsplätzen [§ 1 (5) 8. BauGB]. Die Flächeninanspruchnahme für eine künftige, bauliche Nutzung bereitet einen Eingriff in den Naturraum vor und wurde gemäß § 1 a BauGB hinsichtlich des Eingriffsumfanges, der Vermeidungs- und Ausgleichsmöglichkeiten sowie des Kompensationsbedarfs im Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erarbeitet. Diese Untersuchungen wurden darüber hinaus auf den Bereich der angrenzenden Bereiche ausgedehnt.

Die Bereitstellung von Flächen zur Schaffung zusätzlicher Ausbildungs- und Arbeitsplätze stellt für die Stadt eine unverzichtbare, städtebauliche und politische Aufgabe dar. Das Angebot von Flächen für diese Nutzung unterliegt einem regionalen Wettbewerb, der für die Stadt wirtschaftlich vertretbar bleiben muß, wenn nicht das gesamte städtebauliche Konzept wirkungslos werden soll.

Der Bebauungsplan Nr. 294 zeigt in Abwägung dieser beiden bedeutsamen, öffentlichen Belange dennoch eine geeignete Lösung auf, das angestrebte Planungsziel zu erreichen, indem eine Teilkompensation in Höhe von rund 80 % des gesamten Eingriffs als ausreichend angesehen wird.

Auf eine vollständige Kompensation wird zugunsten der Schaffung von Ausbildungs- und Arbeitsplätzen verzichtet. Die in der oben aufgeführten Tabelle angegebenen Grundstücke stehen im Eigentum der Stadt und werden zur Durchführung der aufgeführten Maßnahmen auf Dauer zur Verfügung gestellt.

## 11. Belange des Verkehrs

### 11.1 Überörtlicher Verkehr

Die Verkehrsführung der Fernstraßen des Bundes ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung. Für den Ausbau dieser überregionalen Verkehrswege der Bundesautobahn A 28 und der Bundesstraße B 75 ist vom Straßenbaulastträger ein gesondertes Planfeststellungsverfahren nach dem Bundesfernstraßengesetz durchzuführen, auf dessen Grundlage die überregionale Verkehrsplanung zu regeln ist.

Die Auswirkung dieses Planfeststellungsverfahrens auf das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 294 besteht hauptsächlich in einer zu erwartenden Flächeninanspruchnahme. Hierzu und zur künftigen Anbindung der Zu- und Abfahrten im Bereich des Anschlußpunktes „Delmenhorst Mitte“ an das örtliche Verkehrsnetz haben mehrere Abstimmungen mit dem Straßenbauamt Oldenburg-Ost als für den Straßenbaulastträger planende Behörde stattgefunden. Besonders die Anbindung der Richtungsfahrbahn Oldenburg der Abfahrt Delmenhorst Mitte an den Kreisverkehr der Annenheider Allee ist hinsichtlich der Leistungsfähigkeit dieses Kreisels bis zum Jahr 2010 nachgewiesen und diesbezüglich mit dem Straßenbauamt Oldenburg-Ost geregelt worden.

Die Abgrenzungen der künftigen Verkehrsflächen für den überörtlichen Verkehr erfolgt auf der Grundlage der zur Zeit vorliegenden, noch nicht festgestellten Planungsunterlagen des im Auftrage des Planungsträgers tätigen Ingenieurbüros. Die Darstellung erfolgt in der Art einer nachrichtlichen Übernahme und hat im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 294 keine direkte Rechtsbindung. Der Bebauungsplan kann hinsichtlich dieser Darstellungen noch nachträglichen Veränderungen unterworfen sein. Darauf wurde im Bebauungsplan hingewiesen.

Im Rahmen der Planung werden die Bestimmungen des § 9 (1) BFStrG, wonach in den Seitenbereichen der Verkehrsflächen des Bundes (A 28 / B75) neben der Fahrbahnkante bis in 40 m Breite eine Bauverbotszone sowie bis in 100 m Breite eine Baubeschränkungszone einzuhalten ist, als textliche Festsetzung besonders verankert.

Im Rahmen einer weiteren, graphischen Festsetzung wird die Anlegung von Grundstückszufahrten zu den Verkehrsflächen des Bundes unter Verbot gestellt, um auch diesbezüglich den Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes zu entsprechen.

### 11.2 Erschließung des Plangebietes

Wesentliches Ziel der inneren Verkehrsplanung ist unter anderem die Aufhebung der durch den Bau der B 75 in den 50er Jahren hervorgerufenen Trennung der Annenheider Straße und der Annenheider Allee durch eine Untertunnelung der künftigen Autobahn A 28. Damit wird neben einer Entlastung der Kreuzungs- und Einmündungsbereiche am Hasporter Damm auch eine direkte Verbindung der beiden Gewerbegebiete Steller Straße / Annenheide und Reinersweg / Stickgras erreicht. Die innere Erschließung der geplanten Gewerbegebiete beiderseits der Annenheider Allee erfolgt über diese als Hauptverkehrsachse bereits seit langem vorhandene, noch endgültig auszubauende Stadtstraße.

Die bisherige Einbindung der Annenheider Allee in die Abfahrt der A 28 / B 75 war als Gefahrenpunkt dringend zu beseitigen. Als Ersatz hierfür wird eine neue Anbindung der Gewerbegebiete direkt vom Hasporter Damm geplant, die in weitem Bogen über die Annenriede auf die Annenheider Allee führen soll. Beide Straßen treffen in einem großzügig bemessenen Kreisverkehrsknotenpunkt zusammen, in den auch die Abfahrt „Delmenhorst Mitte“ der B 75 / A 28 der nördlichen Richtungsfahrbahn Bremen - Oldenburg einmündet.

Der rechnerische Nachweis der Leistungsfähigkeit des Verkehrskreisels bis zum Jahre 2010 basiert auf einer inneren Gliederung der Verkehrsflächen mit teilweise zwei Fahrspuren. Diese Planung kann innerhalb der ausgewiesenen, maximalen Kreiselflächen bewältigt werden.

Die Sulinger Straße wird abgehend vom Reinersweg nach Süden mit einem deutlich nach Westen verlagerten Bogen verschwenkt, um ca. 50 m weiter nach Nordosten umgelegt und neu an die Annenheider Allee herangeführt. Diese neue Straßenführung wirkt sich neben erheblich kürzerer Erschließungswege auch durch einen vorteilhafteren Zuschnitt der Gewerbegrundstücke positiv aus. Anliegerwünschen nach der Beibehaltung der heutigen Trassierung kann neben den vorgenannten Gründen auch schon deshalb nicht entsprochen werden, weil eine wesentliche Teilfläche infolge des Ausbaus der Autobahn A 28 durch die Verkehrsflächen des Bundes überplant und damit aufgehoben wird. Die hier gewählte Linienführung stellt eine rationale Lösung dar, zumal der überwiegende Teil der benötigten Flächen bereits im Eigentum der Stadt stehen.

Die im östlich anschließenden Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzte Twistringer Straße wird nach Westen abbiegend an die Sulinger Straße herangeführt, so daß hier der Verkehr über die Sulinger Straße sowohl in Richtung Reinersweg/Syker Straße als auch über die Annenheider Allee zum Hasporter Damm bzw. zur Annenheider Straße abfließen kann. Damit wird aus diesem Bereich keine wesentliche Verkehrszunahme an der stark befahrenen Kreuzung Syker Straße / Reinersweg / Nienburger Straße erwartet.

Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen innerhalb weiterer Teilflächen über Stichstraßen sind nicht vorgesehen, da bei der Bemessung der Gewerbegrundstücke von einem großzügigen Zuschnitt ausgegangen wird.

Die bisherige Einmündung der Straße An der Riede in die Annenheider Allee lag innerhalb des Rückstauraumes der Ampelanlage am Hasporter Damm, so daß Linksabbieger nur mit großer Mühe in diese Straße einfahren konnten. Zur Verbesserung dieser Situation wurde die Einbindung in die neue Straße weiter nach Norden verlegt, so daß die Einmündung in die übergeordnete Straße in gerader Verlängerung der Urselstraße erfolgt.

Der Ausbau der Erschließungsanlagen erfolgt unter Berücksichtigung der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85. Für die Haupteerschließung sind jeweils beidseitig Radwege und Gehwege vorgesehen. In Teilabschnitten werden Parkstände mit einer Breite von 2,50 m eingeplant. In Einmündungsbereichen werden neben den Hauptfahrbahnen zum Teil Abbiegespuren angelegt.

Für die Erschließungsstraßen ist in Teilabschnitten die Anlegung von Straßenbegleitgrün unter Erhalt des vorhandenen Bewuchses vorgesehen. Für die einzelnen Grundstücksbereiche gilt es entlang der Straßen den Erhalt der vorhandenen Bäume zu sichern, um den Eingriff zu minimieren und eine nachhaltige Durchgrünung der Baugebiete zu erreichen. Dieser Konzeption folgend ist aufgrund einer textlichen Festsetzung jeweils für 300 m<sup>2</sup> neu versiegelte Verkehrsflächen ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen.

Im Bereich der bisherigen Abfahrt „Delmenhorst Mitte“ werden die zukünftig nicht mehr benötigten Teilflächen der Annenheider Allee dem Straßenverkehr entzogen, zurückgebaut und in die Grünflächen einbezogen, wobei in diesem Bereich die Zuwegung zum neu anzulegenden Regenwasser-Rückhaltebecken an der A 28 durch Fahrrechte zu sichern ist. Die Aufhebung dieser Verkehrsfläche hat eine Neuansbindung des Motel-Grundstücks an die Annenheider Allee zur Folge.

### **12.1 Öffentliche Grünflächen**

Innerhalb der Gewerbegebiete sind Wohnungen nicht allgemein zulässig. Die vom Plan erfaßten Mischgebiete haben nur einen unbedeutenden Umfang und sind darüber hinaus bereits fast vollständig gewerblich genutzt, so daß durch diesen Bebauungsplan kein Kinderspielplatz-Bedarf ausgelöst wird. Weitere Nachweise hierzu nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze sind daher entbehrlich.

Innerhalb des öffentlichen Straßenraumes sind im Rahmen des Ausbaus kleinere Grünflächen vorgesehen, die besonders unter Berücksichtigung der zu pflanzenden Bäume der Auflockerung der Verkehrsflächen dienen. Besondere Rücksicht ist bei den Ausbauarbeiten auf den vorhandenen, als zu erhalten festgesetzten Baum- und Buschbestand zu nehmen.

Zwischen der Straße An der Riede und der neuen Erschließungsstraße ist südlich der Urselstraße als Abschirmung der vorhandenen Wohnbebauung und den Gewerbegebieten eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, in die eine Lärmschutzeinrichtung in Form eines bepflanztten Erdwalles integriert ist.

Beiderseits der Annenriede sind als Bestandteil des das Stadtgebiet durchziehenden Wanderwegenetzes öffentliche Grünflächen festgesetzt, die nach den Vorgaben der textlichen Festsetzungen mit Randbepflanzungen versehen werden. Hier werden Rad- und Fußwege angelegt, um im Zusammenhang mit angrenzenden, öffentlichen Grünzügen ein gefahrloses, dem Verkehr abgewandtes Durchqueren der Stadt zu ermöglichen. Teilbereiche der bisherigen Verkehrsflächen der Annenheider Allee werden zurückgebaut und zum Teil in diese öffentlichen Grünflächen einbezogen, zum Teil aber auch als Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Diese öffentlichen Grünflächen sind unabhängig von den Eigentumsverhältnissen der Öffentlichkeit zugänglich. Dabei ist das öffentliche Eigentum vorrangig anzustreben.

## 12.2 Private Grünflächen

Im Gegensatz zu den öffentlichen Grünflächen, die in ihrer obligatorischen Nutzung der Öffentlichkeit zugänglich sind, werden die privaten Grünflächen unabhängig von den Eigentumsverhältnissen zur Erfüllung der ihnen zugedachten Aufgaben keiner öffentlichen Nutzung zugeführt.

So sind die über das gesamte Plangebiet verteilten Flächen mit größerem, erhaltenswerten Aufwuchs als private Grünflächen festgesetzt, damit diese Bereiche zum Schutz des Bestandes einer anderen Nutzung dauernd entzogen werden können. In größeren Zusammenhängen dienen diese Flächen gleichzeitig der Kompensation der durch die Planung ermöglichten Eingriffe auf den Baugrundstücken. Erhalt und Nachpflanzungen sind in den zugeordneten, textlichen Festsetzungen jeweils geregelt.

Weitere Bereiche sind aufgrund ihrer Wiesenstruktur und einer daraus resultierenden Schutzwürdigkeit oder vorgegebener, künftiger Entwicklungsziele als private Grünflächen festgesetzt. Innerhalb einer Teilfläche ist z.B. die Anlegung grüppenähnlicher Feuchtmulden (TF 10.8) als Ausgleichsmaßnahme geplant, die nach den Vorgaben des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung zu gestalten und zu unterhalten sind. Zur Erfüllung dieser Aufgabe muß das Areal nicht zwingend im Eigentum der öffentlichen Hand stehen, eine öffentliche Zugänglichkeit ist aber zu vermeiden, wenn der zugedacht Zweck als Kompensationsmaßnahme erfüllt werden soll. Daher ist auch hier die Festsetzung als private Grünfläche nicht nur zweckmäßig, sondern zwingend.

Diese Flächen sind in vielen Fällen gleichzeitig der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB vorbehalten, mit einem Pflanzgebot nach § 9 (1) 25a BauGB belegt oder nach § 9 (1) 25b BauGB mit dem Gebot zur Erhaltung der Bäume und Sträucher versehen. Da eine optimale Entwicklung eher unter Ausschluß der Öffentlichkeit zu erwarten ist, sind alle diese Bereiche als private Grünflächen festgesetzt worden.

Neben den vorstehend beschriebenen Kompensationsmaßnahmen im Bereich der privaten Grünflächen ist je 500 qm Baugrundstück die Anpflanzung eines großkronigen Laubbaumes vorgesehen (TF 10.9), um die Durchgrünung der Baugebiete nachhaltig zu ergänzen.

Im Rahmen der weiteren Kompensationsmaßnahmen sind gemäß Textfestsetzung TF 10.0 zusätzlich jeweils 10% der für das Maß der baulichen Nutzung anrechenbaren Grundstücksflächen mit standortheimischen Gehölzen auf der Grundlage der in TF 10.1 vorgeschriebenen Pflanzvorgaben zu bepflanzen.

Im gesamten Plangebiet sind außerdem erhaltenswerte Einzelbäume vorhanden, die das städtebauliche Erscheinungsbild besonders prägen und durch Neupflanzungen nicht zu ersetzen sind. Diese Bäume sind im Bebauungsplan entsprechend als zu erhalten festgesetzt. Ihre Beseitigung gilt als Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 213 (1) 3. BauGB und kann mit einer Geldbuße bis zu 20.000 DM geahndet werden.

### 13. Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht und vollständig abzuwägen. Als konkurrierende, öffentliche Belange stehen sich im Rahmen der vorliegenden Planung die Bedeutung des Natur- und Landschaftsschutzes [§ 1 (5) 7. BauGB] und die allgemeinen Interessen der Wirtschaft hinsichtlich der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen [§ 1 (5) 8. BauGB] gegenüber.

Die Flächeninanspruchnahme für künftige, bauliche Nutzungen bereitet einen Eingriff in den Naturhaushalt vor und ist gemäß § 1a BauGB hinsichtlich des Eingriffsumfanges und der Ausgleichs- und Ersatzmöglichkeiten im Rahmen der Planung abzuarbeiten. Der zur Bewältigung dieser Aufgabe erarbeitete, zweiteilige Fachbeitrag zur Eingriffsregelung stellt die erforderlichen Einzelheiten umfassend dar und bildet die wesentliche Grundlage zur Abwägung dieses Sachverhalts.

Die Anstrengungen zur Verbesserung der bestehenden, arbeitsmarktpolitischen Situation im Rahmen der Wirtschaftsförderung und eine sparsame Nutzung vorhandener Ressourcen im Rahmen der Innenentwicklung konkurrieren mit den Belangen von Natur und Landschaft. Die hier zur Verfügung stehenden Flächen stellen für die Stadt ein unverzichtbares Potential zur Schaffung neuer und Sicherung vorhandener Arbeits- und Ausbildungsplätze dar. Sie sind mit den zur Verfügung stehenden, städtebaulichen Mitteln für eine künftig überwiegend gewerbliche Nutzung aufzubereiten und bereitzustellen, um die Wirtschaftskraft der Stadt zur Erfüllung der in ihrer Verantwortung liegenden Aufgaben zu bewältigen und langfristig zu sichern.

Auch in Bezug auf die Standortfrage ist die Fläche aufgrund der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen bei guter Verkehrsanbindung an die drei stadtteilverbindenden Straßenzüge Hasporter Damm, Syker Straße und Annenheider Straße eignet sich dieser Bereich hervorragend. Es liegt daher im öffentlichen Interesse, diese Flächen als vordringlichen Aufgabe schonend einer Aufbereitung zur Bebauung und Nutzung der Erschließung von Gewerbebauland zuzuführen. Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist über die obengenannten Straßenführungen hinsichtlich der Störung und einer besonders kurzen Wegeführung ökologisch und ökonomisch als besonders günstig einzustufen.

Große Teile der vom Plan erfaßten Grundstücke stehen bereits im Eigentum der Stadt Delmenhorst. Dadurch ist eine im öffentlichen Interesse erforderliche, zeitnahe Umsetzung der Planung möglich. Da innerhalb des Planungsraumes eine Beeinträchtigung privater Interessen somit deutlich geringer ist, als in anderen Stadtgebieten, bietet sich dieser Bereich auch unter diesem Aspekt für die Lösung der vorgenannten, öffentlichen Aufgaben bevorzugt an. Hierbei ist allerdings dem berechtigten Schutzanspruch der benachbarten Wohnbebauung entlang der Straße An der Riede durch entsprechende, städtebauliche Maßnahmen Rechnung zu tragen. Auf die bereits im Rahmen der Erläuterung der Art der baulichen Nutzung auf Seite 9 bis 14 detailliert dargelegten Ausführungen wird hier verwiesen.

Aus der vollständigen Überplanung der zur Zeit im Außenbereich liegenden Resthofstellen und einzelner Wohnhäuser ergibt sich, daß die bisher vorhandene Wohnnutzung im Bereich der künftigen Gewerbe- und Industriegebiete so nicht fortgeführt werden kann, sondern auf die Autorisierung der §§ 8(3) und 9(3) BauNVO zurückgeführt werden muß. Eine Entschädigungs- oder Übernahmeverpflichtung ist im Rahmen im Sinne des § 180 BauGB bei der Plandurchführung sozial gerecht abzuwickeln. Durch die Planung werden offensichtlich keine existenzgefährdenden Eingriffe ausgelöst. Weder landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe sind betroffen, noch werden soziale oder finanzielle Konflikte ausgelöst, da aus dem Verkauf der Flächen ein ausreichender Erlös zu erwarten ist (siehe dazu auch Punkt 9.1, Seite 12 ff).

Der notwendigen Bereitstellung von Gewerbestücken steht das Vermeidungsgebot aus dem Naturschutz entgegen. Hier ist im Rahmen der Abwägung ein gangbarer Kompromiß zwischen den beiden widersprüchlichen, öffentlichen Belangen zu suchen. Eingriffe in den Naturhaushalt werden in wirtschaftlich vertretbarem Umfang im Rahmen des Bebauungsplanes minimiert oder durch entsprechende Festsetzungen und Auflagen oder Bereitstellung von Kompensationsflächen außerhalb des Plangebietes bis zu 80 % ausgeglichen. Die Bereitstellung von gewerblich nutzbaren Grundstücken soll aber auch den erforderlichen Rahmen zur Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze im größtmöglichen Umfang bewirken, ohne dabei die entstehenden Kosten auf ein wirtschaftlich nicht mehr vertretbares Maß zu steigern. Hier ist ein ausgewogenes Verhältnis zwischen ökonomischer Notwendigkeit und ökologischem Bedürfnis anzustreben, wenn der beabsichtigte Planungszweck nicht auf der Strecke bleiben soll.

Die bestehende Schallbelastung aus der südlich gelegenen Bundesautobahn Oldenburg - Bremen ist als Gegebenheit in die Planungsüberlegungen zwar einzubeziehen, bleibt bei der Festsetzung von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen aber unberücksichtigt. Dennoch ist der gesamte Planbereich auch diesen Gesichtspunkten für eine Wohnbebauung ungeeignet.

Weitere, durch diesen Bebauungsplan ausgelöste Konflikte liegen in der nicht unmittelbaren Nachbarschaft zweier unterschiedlicher Nutzungsarten, die infolge der zu erwartenden Emissionen aufgrund der gewerblichen Nutzung sowie hinsichtlich bestehender Schutzansprüche für die angrenzenden Wohngebiete zunächst unverträglich erscheinen. Hier wird durch städtebauliche Maßnahmen dafür Sorge getragen, daß sowohl angemessene Nutzungsmöglichkeiten für die Gewerbegebiete erreicht, als auch für die privaten Wohngrundstücke ausreichende Schutzmaßnahmen gewährleistet werden. Im Rahmen eines Fachgutachtens wird nachgewiesen, daß bei Einhaltung der vorgegebenen, flächenbezogenen Schalleistungsspiegel für die westlich angrenzende Wohnbebauung keine unzulässige Schallbelastung zu erwarten ist. Das Gutachten zeigt auf, daß durch die Ausübung der auf den Gewerbegrundstücken zulässigen Nutzung bei freier Schallausbreitung in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete die entsprechend DIN 18005 zulässigen Immissionswerte auch am ungünstigsten Immissionsaufpunkt nicht überschritten werden, so daß der bestehende Schutzanspruch in dieser Hinsicht erfüllt ist. Nachteile aus einer gewerblichen Nutzung für die Wohnbereiche sind daher nicht zu erwarten (siehe dazu auch Punkt 9.1, Seite 11 ff).

Die vorgenannten, zulässigen Schallemissionen basieren auf freier Schallausbreitung und werden durch Verwallungen und Bepflanzung in den Grünflächen zusätzlich gemindert. Hierdurch werden an den Immissionsaufpunkten in den Allgemeinen Wohngebieten die Werte tagsüber auf 53 bis 55 dB(A) begrenzt. Dabei bleiben die Emissionen aus dem Bereich der bestehenden Fernstraßen A 28 und B 75 unberücksichtigt.

Aus der Überplanung der zur Zeit im Außenbereich liegenden Resthofstellen und einzelner Wohnhäuser ergibt sich eine Übernahmeverpflichtung, die im Rahmen der Plandurchführung sozial gerecht abzuwickeln ist.

Die Eingriffe in das Eigentum der Familie Vagt durch die Planung sind umfassend. Mittelfristig ist eine Aussiedlung hier nicht zu vermeiden. Die Aufrechterhaltung der Hofstelle Vagt auf Dauer würde durch ihre zentrale Lage das gesamte Gewerbeflächenkonzept der Stadt gefährden. Ein Ausweichen auf andere Flächen oder Stadtgebiete ist aufgrund der beengten Gemeindegrenzen nicht realisierbar. Insoweit muß der Erwerb der Hofstelle Vagt durch die Stadt unter Beibehaltung der Planung abschließend angestrebt werden. Wirtschaftliche Probleme sind hierbei nicht erkennbar, da der zu erwartende Erlös aus dem Verkauf der Hofstelle eine ausreichende finanzielle Absicherung der Familie Vagt gewährleistet.

Die Schallimmissionsuntersuchungen des Fachgutachters zeigen, daß bei Ausschöpfung des Lärmpotentials aus dem Bebauungsplan Nr. 168 und dem V- und E-Plan DEL-Ost als Vorbelastung eine Überschreitung der im Mischgebiet zulässigen Werte um 4,6 dB(A) im Aufpunkt Annenheider Damm 86 zu erwarten ist. Wird der Wert für die Zusatzbelastung aus dem Bebauungsplan Nr. 294 jedoch allein betrachtet, liegt er mit 55,7 dB(A) knapp 10 dB(A) unterhalb dieser rechnerischen Vorbelastung und wäre damit im Rahmen der Gesamtbetrachtung unbedeutend.

Die Gewerbegebiete im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 168 sind bereits vollständig einer Nutzung zugeführt, durch die das zulässige Immissionspotential fraglos nicht ausgenutzt wird, so daß die derzeitige und künftig zu erwartende Belastung unterhalb der zulässigen Höchstwerte liegt und weiterhin liegen wird. Im Bereich des V- und E-Planes sind die zulässigen Höchstwerte bereits durch flächenbezogene Schalleistungspegel begrenzt. Aufgrund dieser Sachlage und auf der Grundlage des Immissionsgutachtens wird keine zusätzliche Absenkung des flächenbezogenen Schalleistungspegels im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 294 vorgenommen. Gleichermaßen bleibt auch eine spätere Nachbesserung angrenzender Pläne in diesem Zusammenhang außer Betracht. Es wird mittelfristig von einer sozial gesicherten Aussiedlung aller Wohnnutzungen ausgegangen, soweit diese nicht unter die Legitimierung der §§ 8 (3)1. und 9 (3)1. BauNVO fallen

Unter Berücksichtigung dieser Abwägungsschwerpunkte bildet der Bebauungsplan Nr. 294 eine ausgewogene Grundlage für die zukünftige Nutzung der von ihm erfaßten Baugebiete, ohne dabei extreme Benachteiligungen oder unverträgliche Störungen für das Umfeld auszulösen. Die vorstehenden Ausführungen machen deutlich, daß hinsichtlich der konkurrierenden Belange eine gewissenhafte Bewertung und Gewichtung im Rahmen der Abwägung stattgefunden hat und zu einem für alle Belange tragbaren Ergebnis führen wird.

## 14. Ver- und Entsorgung

Die ausreichende Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird durch die öffentlichen Ver- und Entsorgungsunternehmen oder durch private Firmen mit öffentlichem Auftrag sichergestellt.

Soweit die erforderlichen Anlagen und Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes im Planumfeld nicht vorhanden sind, müssen sie durch die zuständigen Träger hergestellt werden. Kleinflächige Einrichtungen für Versorgungsanlagen sind in allen Baugebieten gemäß § 14 (2) BauNVO als Ausnahme zulässig und daher im Planbereich nicht zwingend gesondert auszuweisen. Soweit das jedoch unerlässlich war, sind die entsprechenden Festsetzungen zur Sicherung der Ver- und Entsorgungsanlagen speziell getroffen worden, falls es von den zuständigen Trägern gefordert wurde.

### 14.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an das bestehende Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Delmenhorst angeschlossen. Für alle Baugrundstücke besteht aufgrund der geltenden Bestimmungen Anschlußpflicht.

Die mögliche Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser bleibt unberührt.

### 14.2 Energieversorgung

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch Anschluß an das bestehende Versorgungsnetz der EWE AG. Zuständig ist die EWE AG Delmenhorst.

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

Die Möglichkeiten, erneuerbare Energieformen (z. B. Solar- oder Erdwärme-Potentiale) zu nutzen, bleiben unberührt.

### 14.3 Entwässerung

#### **Ableitung des Schmutzwasser**

Die Abwasserentsorgung des gesamten Plangebietes erfolgt für das Schmutzwasser über das vorhandene oder im Zuge neuer Straßen noch herzustellende, öffentliche Kanalnetz. Zur Sicherung einer ausreichenden Gefällebildung und Überdeckung sind im Bebauungsplan für die Straßenflächen Mindesthöhen einzuhalten. Soweit die Grundstücke bisher noch nicht an die öffentlichen Kanäle angeschlossen sind, ist das aufgrund der bestehenden Satzung im Rahmen der Baugenehmigungen zu gewährleisten.

Die Schmutzwässer werden der ausreichend bemessenen, zentralen Kläranlage zugeleitet und dort vollbiologisch aufgereinigt. Soweit aufgrund geltender Vorschriften eine primäre, nutzungsbedingte Aufreinigung durch Rückhaltung auf den Grundstücken erfolgen muß, ist das im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungen durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen.

#### **Ableitung des Niederschlagswassers**

Die Hochwasserereignisse des Jahres 1998 haben gerade in der Stadt Delmenhorst deutlich gemacht, daß die Probleme der Ableitung des Niederschlagswassers einer besonderen Beachtung bedürfen. Der Ochtumverband weist als zuständiger Träger der Annenriede darauf hin, daß für den hydraulisch bereits ausgelasteten Wasserlauf der Annenriede eine Begrenzung der Einleitungsmenge auf 2 l/s je ha zugrunde zu legen ist.

Aufgrund dieser sehr begrenzten Werte soll die deutlich verzögerter Ableitung östlich der Annenriede mit Rückhaltung im Bereich der ca. 1,36 ha großen Rückhaltefläche erfolgen. Zur Bewältigung der Gefälleunterschiede ist die mechanische Anhebung des Wassers erforderlich. Dazu ist an der Annenheider Allee eine ca. 2300 m<sup>2</sup> große Fläche zur Errichtung einer Pumpstation mit entsprechenden Nebenanlagen wie Absetz- und Tosbecken festgesetzt.

Darüber hinaus wird für die verzögerte Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Bereich westlich der Annenriede an der Ostseite der Wohngrundstücke An der Riede im Bereich des Flurstücks 10/16 der Flur 43 eine weitere Fläche zur Anlegung eines Rückhaltebeckens von etwa 5000 m<sup>2</sup> einschließlich Überleitungsgraben zum vorhandenen Wasserlauf Nr. 12 (Wzg. III. Ordnung) vorgesehen. Der Ausbau dieser Bereiche soll naturnah als Ruderalfäche feuchter Standorte bei extensiver Pflege entwickelt werden, um den Anforderungen des Naturschutzes nachzukommen.

Soweit der Ableitung des Oberflächenwassers eine Teilversickerung auf den Einzelgrundstücken aufgrund der Grundstücks- und Bodenverhältnisse vorzuziehen ist, kann davon Gebrauch gemacht werden. Dafür sind jedoch keine besonderen Maßnahmen oder Flächen im Bebauungsplan berücksichtigt worden.

Im Plangebiet sind zahlreiche, untergeordnete Gräben oder klassifizierte Wasserläufe III. Ordnung vorhanden, die überplant werden und damit entfallen können. Soweit für einzelne Wasserläufe ein Aufhebungsverfahren nach § 119 NWG erforderlich wird, kann auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 294 dafür der Antrag gestellt werden.

#### 14.4 Abfallentsorgung

Die allgemeine, öffentliche Abfallentsorgung erfolgt ordnungsgemäß über die öffentliche Müllabfuhr gemäß der Satzung der Stadt Delmenhorst. Gewerbliche Sonderabfälle sind vom Verursacher selbst den dafür bestimmten, speziellen Entsorgungsanlagen der Vorschrift entsprechend zuzuführen.

Die Festsetzung von besonderen Flächen für Wertstoffcontainer-Sammelplätze bietet sich im Planungsgebiet nicht zwingend an. Im Bereich der Gewerbegrundstücke soll, wie vor beschrieben, die Entsorgung möglichst auf den Grundstücken selbst erfolgen, um auch die Verantwortung dafür bei dem Verursacher zu belassen.

#### 15. Altlasten

Gezielte Bodenuntersuchungen zu Altlasten wurden bisher nicht durchgeführt. In Teilflächen aus anderen Gründen vorgenommene Sondierungen haben keine Hinweise auf Altlasten ergeben. Für das gesamte Planungsgebiet liegen auch sonst keine Verdachtsmomente vor. Unter Berücksichtigung aller bisher vorliegenden Erkenntnisse kann davon ausgegangen werden, daß die im Bebauungsplan Nr. 294 festgesetzten Nutzungsarten in dieser Beziehung ohne Bedenken umgesetzt werden können.

15.1 Kampfmittel und Bombenblindgänger § 9 (5) BauGB

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 294 teilt die Bezirksregierung Hannover, Abt. Kampfmittelbeseitigung mit, daß die Qualität der untersuchten Luftbilder keine verlässlichen Rückschlüsse auf Belastungen mit Bombenblindgängern oder anderen Kampfmitteln aus dem zweiten Weltkrieg zuläßt. Zur Sicherheit wurde eine Kennzeichnung des gesamten Plangebietes vorgenommen und Sondierungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen empfohlen. Diesbezügliche Untersuchungen obliegen dem jeweiligen Eigentümer der Grundstücke und können auf die Baubereiche beschränkt werden.

16. Belange der Denkmalpflege

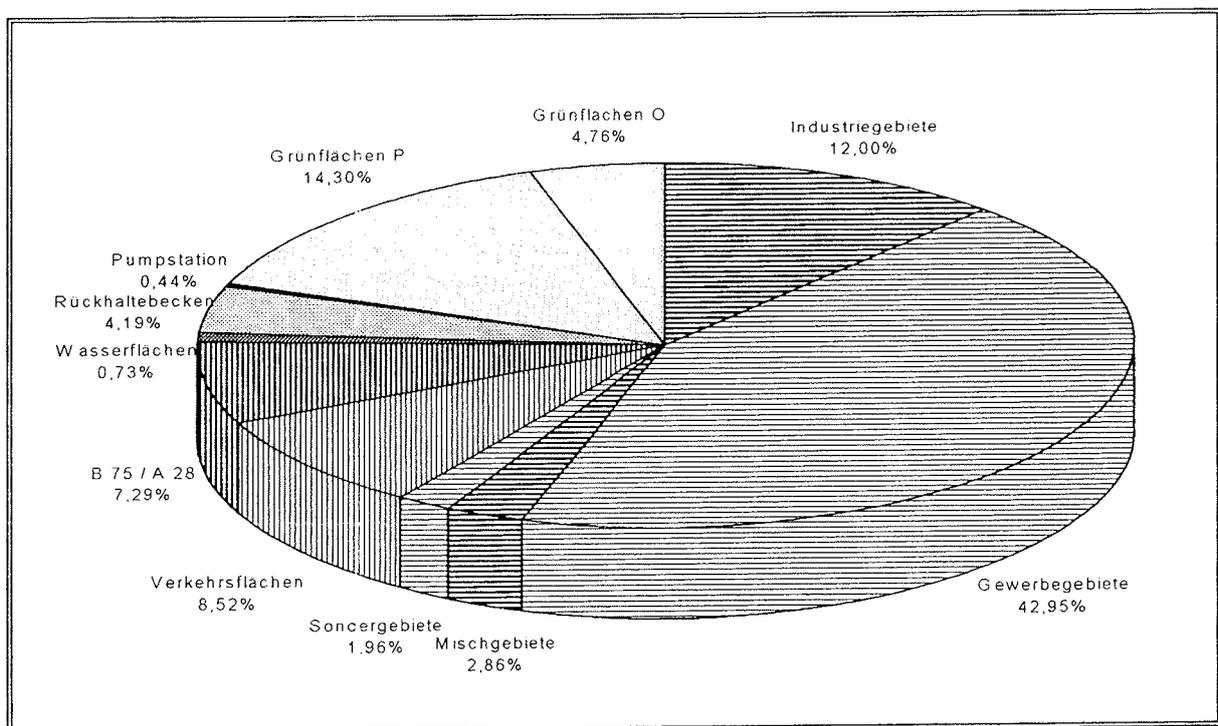
Belange der Denkmalpflege werden durch die Planung nicht berührt. Soweit bekannt, sind im Planungsraum weder historische Anlagen noch denkmalwürdige Bauwerke vorhanden.

Zur Sicherung weiterer Nachforschungen wurde jedoch der Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, daß alle bei der Plandurchführung zutage tretenden ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunde bei der Denkmalbehörde (Untere Denkmalbehörde ist das Bauordnungsamt der Stadt Delmenhorst) oder einem Beauftragten für das Denkmalwesen zu melden sind.

17. Städtebauliche Daten

Von dem ca. 45,40 ha großen Plangebiet sind ausgewiesen als:

Industriegebiete	ca.	5,45 ha
Gewerbegebiete	ca.	19,50 ha
Verkehrsflächen, Stadt	ca.	3,87 ha
Verkehrsflächen, Bund (A28/B 75)	ca.	3,31 ha
Wasserlauf	ca.	0,33 ha
Grünflächen, öffentlich	ca.	2,16 ha
Grünflächen, privat	ca.	6,49 ha
Mischgebiete	ca.	1,30 ha
Sondergebiet	ca.	0,89 ha
Rückhaltebecken	ca.	1,90 ha
Pumpstation	ca.	0,20 ha
Plangebiet gesamt	ca.	45,40 ha



## 18. Durchführung des Bebauungsplanes

Die für die Herstellung der öffentlichen Anlagen erforderlichen Grundstücksflächen sind, soweit sie sich noch nicht im Eigentum des jeweiligen Baulastträgers befinden, von diesem für den vorgesehenen Zweck zu erwerben, auf ihn zu übertragen oder notfalls für den festgesetzten, öffentlichen Zweck zu enteignen. Der Bebauungsplan bildet dafür die rechtliche Grundlage.

Die vom Bebauungsplan Nr. 294 erfaßten Erschließungsanlagen sind bisher überwiegend noch nicht vorhanden oder sind nicht zweckentsprechend ausgebaut. Im Rahmen der Plandurchführung wird dafür der Ausbau in Teilabschnitten angestrebt. Für Teilflächen der Erschließungsanlagen wurden bereits Ausbaumaßnahmen eingeleitet.

Die Anlagen der Bundesautobahn A 28 und der Bundesstraße B 75 liegen nicht in der Zuständigkeit der Stadt Delmenhorst. Straßenbaulastträger ist die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das Land Niedersachsen. Für diese Anlagen ist ein besonderes Planfeststellungsverfahren nach dem Bundesfernstraßengesetz erforderlich. Die Darstellung im Bebauungsplan Nr. 294 erfolgt nur als Orientierungshilfe. Darauf ist im Plan hingewiesen.

Eine abschließende Ermittlung der Kosten für die Herstellung der gesamten städtischen Erschließungsanlagen sowie die Anlegung der Grünbereiche oder anderer öffentlicher Einrichtungen liegt nicht vor. Eine Belastung für den öffentlichen Haushalt wird über mehrere Jahre verteilt und nur vorübergehend erfolgen. Die Kosten werden über satzungsgemäße Beiträge auf die jeweiligen Grundstücke anteilig umgelegt. Im Haushalt für 1999 waren Mittel für vorbereitende und einleitende Arbeiten in Ansatz gebracht. Ferner sind im Rahmen der EU-Gemeinschaftsinitiative KONVER-II Anträge auf Gewährung von Finanzhilfen zur Durchführung einzelner Maßnahmen gestellt. Von der Bereitstellung der jeweils erforderlichen Haushaltsmittel wird insgesamt ausgegangen.

Der Schutz des Mutterbodens ist im Rahmen der Plandurchführung im Sinne des § 202 BauGB zu gewährleisten. Der im Baugebiet anfallende Bodenaushub ist, soweit erforderlich, für die Aufhöhung des Geländes oder die Anlegung der Wälle im Plangebiet zu verwenden. Soweit ein Einbau nicht sofort möglich ist, ist eine ordnungsgemäße Lagerung und Schutz vor Verunreinigungen bis zur Wiederverwendung sicherzustellen.

Ausgleichsmaßnahmen sind zeitnah zur jeweiligen Eingriffsmaßnahme durchzuführen. Die Bereitstellung und dauernde Sicherung der Kompensationsflächen für den vorgesehenen Zweck außerhalb des Plangebietes ist durch geeigneten Mittel nachzuweisen. Zu erhaltende Bäume und Sträucher sind durch zweckmäßige Maßnahmen während der gesamten Bauphase gegen Beschädigungen aller Art zu sichern.

Die Durchführung des Bebauungsplanes läßt eine unmittelbare Notwendigkeit zur Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 180 BauGB nicht erkennen, da eine nachteilige Auswirkung auf die persönlichen Lebensumstände im Planungsgebiet wohnender oder arbeitender Menschen hierdurch nicht direkt ausgelöst wird. Soweit Übernahmeverpflichtungen ausgelöst werden, werden seitens der Stadt einvernehmliche und unbürokratische Lösungen angestrebt. Sollte sich das als nicht ausreichend erweisen, muß die Aufstellung eines Sozialplanes dennoch erfolgen.

## 19. Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt hat diese Fassung der Begründung in seiner Sitzung am 11.07.2000 gemeinsam mit dem Bebauungsplan beschlossen. Mit der Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 294 „Delmenhorster Dreieck“ einschließlich dieser Begründung rechtsverbindlich.

Mit der Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes Nr. 294 werden die Festsetzungen bestehender Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes aufgehoben und durch dessen Festsetzungen ersetzt.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der zur Zeit gültigen Fassung, und
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.

Delmenhorst, den 11. Juli 2000

Stadt Delmenhorst  
Der Oberstadtdirektor  
In Vertretung



(K. Keller)

Stadtplanungsamt



(U. Ihm)

Landschaftspflegerischer Begleitplan zum B-Plan 294 "Delmenhorster Dreieck"  
hier: Rechnerische Bilanzierung

Plangebietsgröße: 45,39 ha

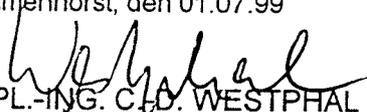
Biotoptyp	Bestandsaufnahme			Planung / Ausgleich		
	Fläche	Wert- stufe	Flächen- wert	Fläche	Wert- stufe	Flächen- wert
Acker (A)	123170	1	123170			
Mesophiles Grünland feuchter Standorte (GMF)	39370	3	118110	7475	3	22425
NSS / SE				1250	5	6250
BR / UR / HFM / HFS				10160	3	30480
Intensivgrünland (GI, GIF)	114860	2	229720			
Grünlandeinsaat (GA)	31790	1	31790			
Mäßig ausgebauter Bauchlauf (FXM)	3260	4	13040	3260	4	13040
Naturfermes Stillgewässer (SXZ)				3650	2	7300
Bach-Uferstaudenflur (NUB)	110	4	440			
Unversiegelte Wegeflächen (Y)	3800	1	3800			
Ziergebüsch/-Hecke (BZ)	220	2	440			
Ruderal-/Sukzessionsgebüsch (BRU, BRS)	4555	3	13665			
Strauch- und Baumhecken (HFS / HFM / HFB)	18405	3	55215			
- Öffentl. Grünflächen (HFS / HFM / BR / UR)				21430	3	64290
- Private Grünflächen 1) (HFS / HFM / BR / UR einschl. Fläche Lärmschutzwall u. BRU / BRS)				55685	3	167055
Ruderalflächen (UR / URF / URT / UHM / UHT)	33045	3	99135			
Einzelbäume / Baumbestand (HB)	(26340) (2340)	4 3	105360 7020	(20015) (1770)	4 3	80060 5310
Naturnahes Feldgehölz (HN)	3350	4	13400			
Standortfremdes Feldgehölz (HX)	530	2	1060			
Obstwiese (HO)	1930	3	5790	siehe unter Fläche mit Pflanzbindung		
Ruderalflächen Regenrückhaltebecken (URF)				20313	3	60939

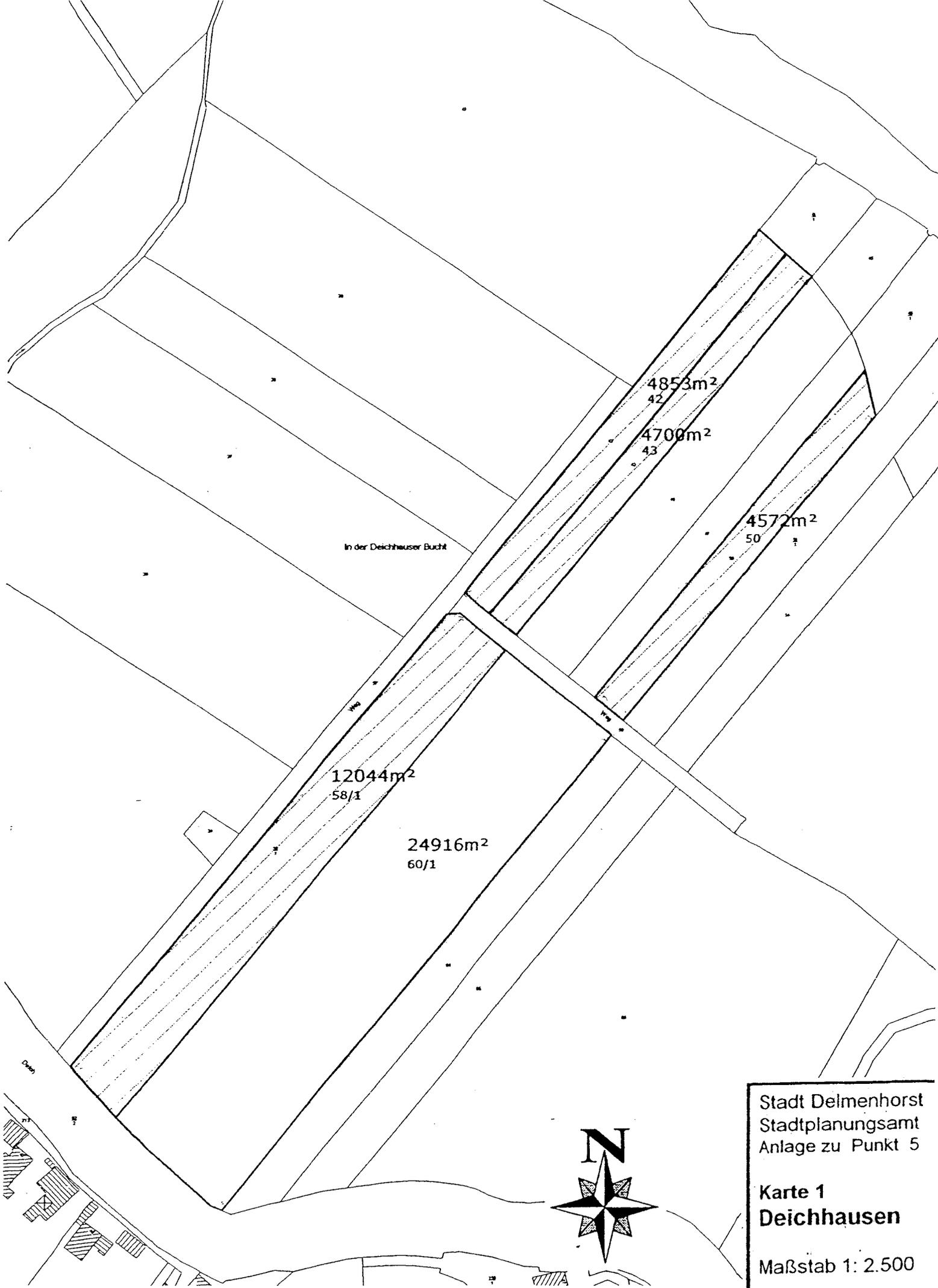
Bebaute Flächen (OE / OGG / ONZ) - Baugebietsflächen versiegelt - Baugebietsflächen mit Pflanzgebot (einschl. Restbestand Obstwiese 450 m2) - Baugebietsflächen mit Ausgleichsflächen - Baugebietsflächen mit Nebenflächen	25495	0	0	206110	0	0
				9645	3	28935
				21605	3	64815
				31160	1	31160
Locker bebautes Einzelhausgebiet mit Hausgärten (OEL // PHZ / PHG)	10680	0,5	5340			
Ländlich geprägtes Dorfgebiet mit Hausgärten (OEL // PHZ / PHB)	12215	1	12215			
Straßenflächen	12780	0	0	35350	0	0
- Straßengrün, vorhanden				1900	3	5700
- Straßengrün, neu				1410	1	1410
- Verkehrsflächen des Bundes (½)				16570	0	0
- Verkehrsflächen des Bundes (½)				16570	2	33140
- Einzelbäume an Straßen, 108 st. X 10 m2				(1080)	2	2160
- Einzelbäume auf Grundstücken 516 x 10 m2				(5160)	2	10320
Differenzfläche	14335	1	14335	- 9643	1	- 9643
<b>Flächenwerte</b>	<b>453.900</b>		<b>853045</b>			<b>625146</b>

Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Planung)	625146
- Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)	853045
= Zusätzlich zu leistender Flächenwert für Ausgleich / Ersatz (Kompensationsdefizit)	-227900

Flächenangaben in Klammern = Der Wert der Einzelbäume fließt zusätzlich zum Wert der Grundfläche in die Berechnung ein.

- 1) private Grünflächen einschl. 14600 m2 Ruderalflächen (UR / URF / UHM)  
" " " 4260 m2 erhaltenen Gebüschrflächen (BRU / BRS)

Aufgestellt:  
Delmenhorst, den 01.07.99  
W/   
DIPL.-ING. C. D. WESTPHAL  
Freier Garten- und Landschaftsarchitekt



In der Deichhauser Bucht

4853m<sup>2</sup>  
42

4700m<sup>2</sup>  
43

4572m<sup>2</sup>  
50

12044m<sup>2</sup>  
58/1

24916m<sup>2</sup>  
60/1



Stadt Delmenhorst  
Stadtplanungsamt  
Anlage zu Punkt 5

Karte 1  
Deichhausen

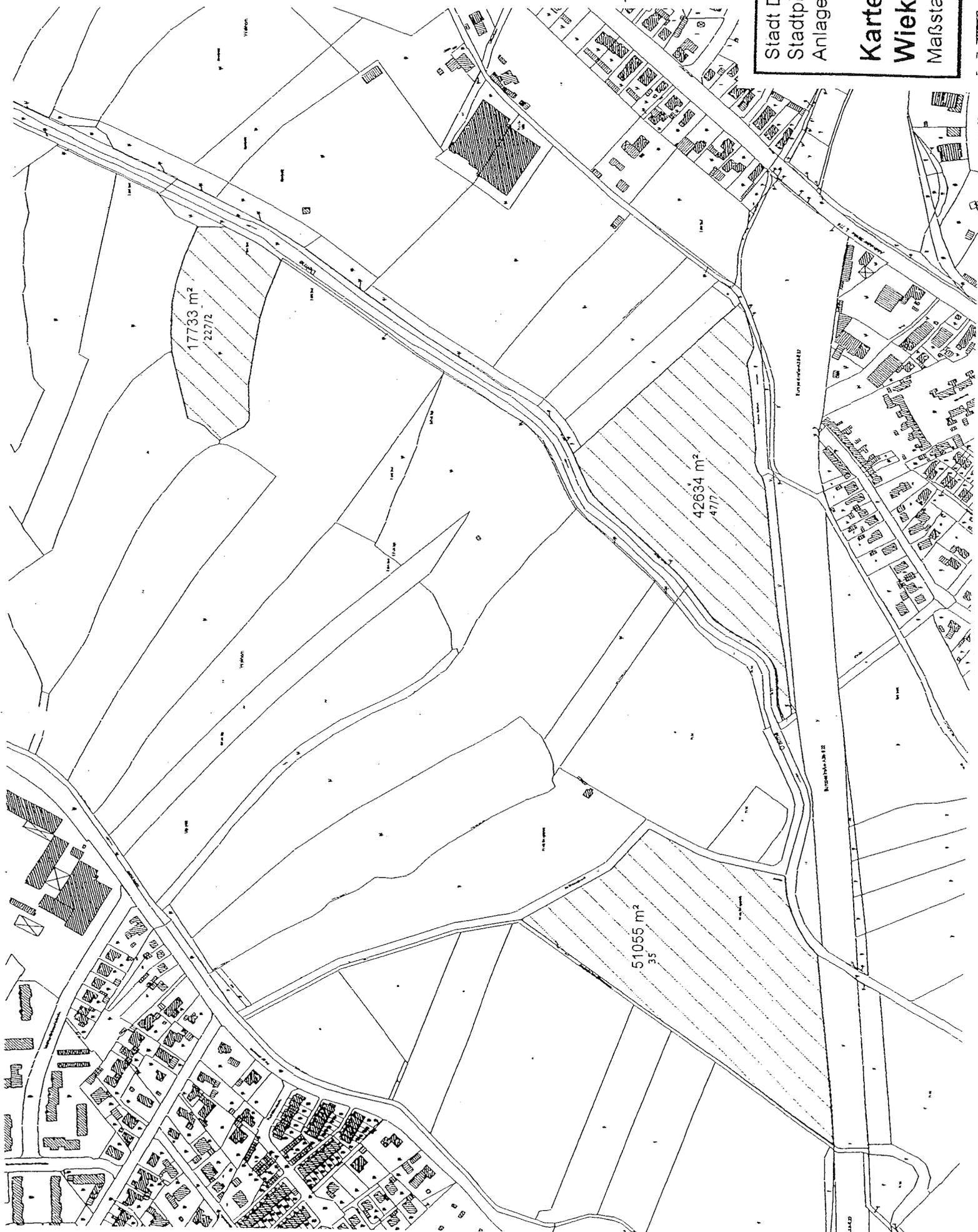
Maßstab 1: 2.500

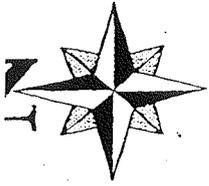




Stadt Delmenhorst  
Stadtplanungsamt  
Anlage zu Punkt 5

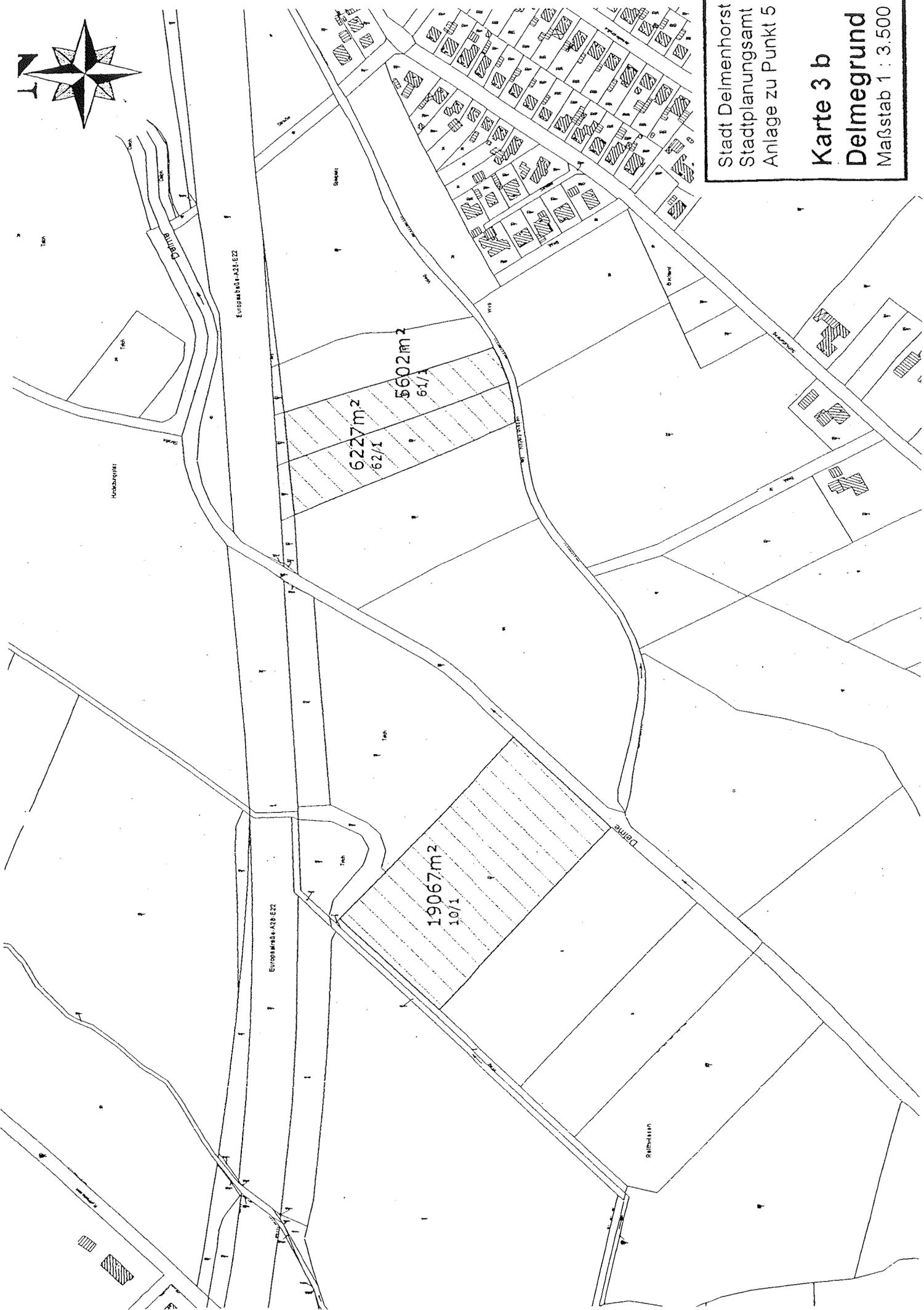
**Karte 3 a**  
**Wiekhorn**  
Maßstab 1 : 5 000

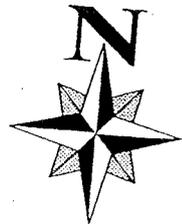




Stadt Delmenhorst  
Stadtplanungsamt  
Anlage zu Punkt 5

**Karte 3 b**  
**Delmegrund**  
Maßstab 1 : 3.500





Ganderkesee

13313m<sup>2</sup>

Stadt Delmenhorst  
Stadtplanungsamt  
Anlage zu Punkt 5

**Karte 3 c**  
**Schlutter**

Maßstab 1 : 3.500

Der Feljuckenberg

Görande

ungenutzte Dienstfläche

Europenstraße 123-122

ungenutzte Dienstfläche

ungenutzte Dienstfläche

ungenutzte Dienstfläche

ungenutzte Dienstfläche