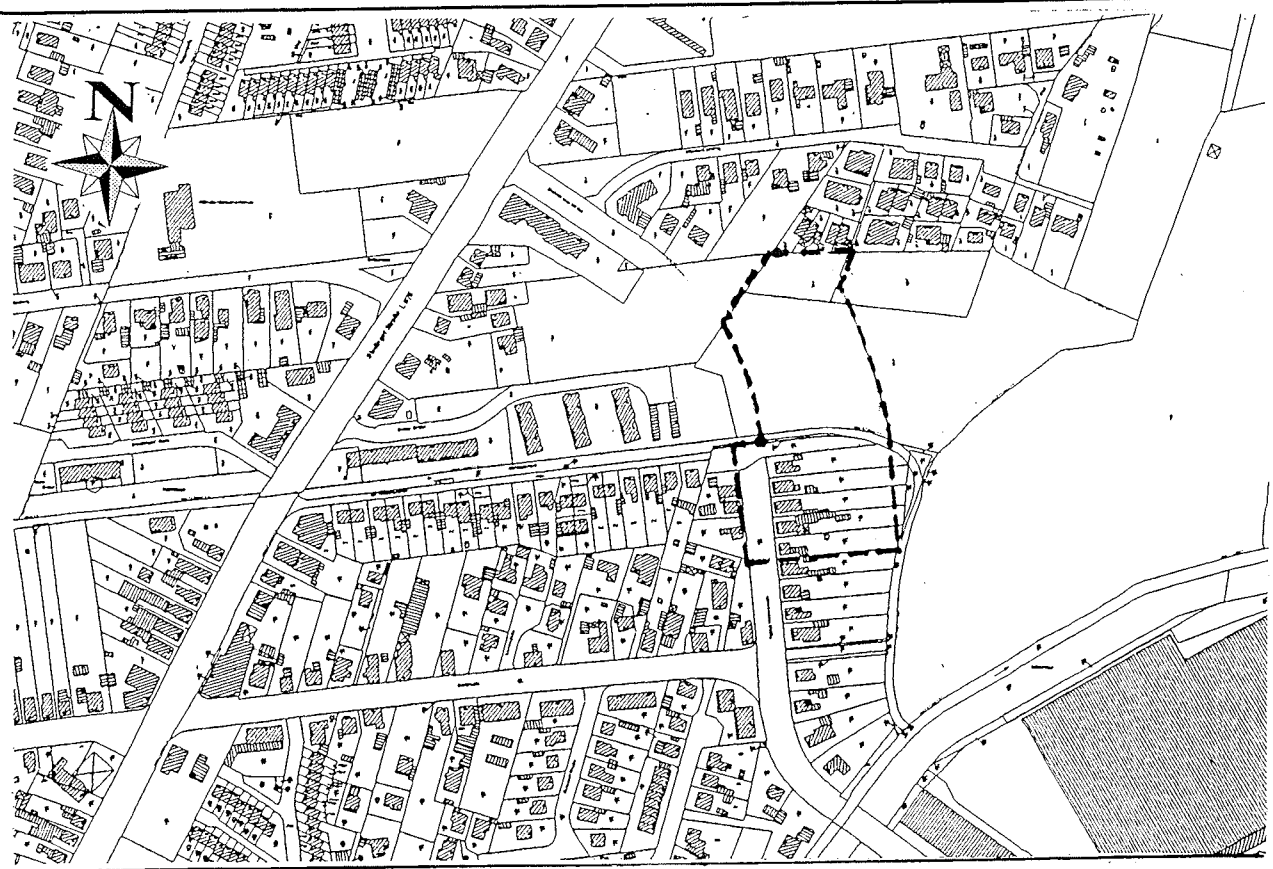


Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 297
„Verlängerte Nordenhamer Straße“

für einen Teilbereich der Nordenhamer Straße südlich des Sassengraben und für die östlich angrenzenden Grundstücke Nordenhamer Straße Nr. 216 bis 224 sowie für nördlich anschließende Teilflächen beiderseits des Sassengraben bis zur Bebauung am Wilhelm-Tell-Weg.



Rechtsverbindlich seit 21.04.2001

Bearbeitet:

Stadtplanungsamt, Dipl.-Ing. Ulrich Mahn

InhaltsverzeichnisGliederung gem. 34.8.3 VV-BauGB

	Seite
1. Planaufstellung / Planungsziele	3
2. Planunterlage	3
3. Lage des Bebauungsplangebietes	3
4. Anschlußplanungen	4
5. Erforderlichkeit (§ 1 (3) BauGB) / 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	7
9. Planinhalt	8
9.1 Art der baulichen Nutzung	8
9.2 Maß der baulichen Nutzung	10
9.2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO	10
9.2.2 Die Geschößflächenzahl (GFZ) nach § 20 (1-4) BauNVO	10
9.2.3 Zahl der Vollgeschosse nach § 20 (1) BauNVO	10
9.2.4 Bauweise nach § 22 BauNVO	11
9.2.5 Überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO	11
10. Berücksichtigung von Natur und Landschaft	11
10.1 Naturräumliche Gliederung	12
10.2 Bestandsaufnahme	12
10.2.1 Boden	12
10.2.2 Wasser	12
10.2.3 Klima	12
10.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften	13
10.2.5 Biotoptypen	13
10.2.6 Landschaftsbild	13
10.3 Eingriffsminimierung	13
10.4 Kompensation	13
10.4.1 Maßnahmen innerhalb des Plangebietes	13
10.4.2 Maßnahmen außerhalb des Planbereichs	14
11. Belange des Verkehrs	14
12.1 Öffentliche Grünflächen	15
12.2 Private Grünflächen	16
13.1 Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Belange	16
13.2 Schallschutzmaßnahmen	17
14. Ver- und Entsorgung	18
14.1 Wasserversorgung	18
14.2 Energieversorgung	18
14.3 Entwässerung	19
14.4 Abfallentsorgung	19
14.5 Altlasten	20
14.6 Kampfmittel und Bombenblindgänger § 9 (5) BauGB	20
14.7 Belange der Denkmalpflege	20
15. Städtebauliche Daten	20
16. Durchführung des Bebauungsplanes	21
17. Verfahrensvermerke	22

1. Planaufstellung / Planungsziele

Der Rat der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 15.12.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 297 im Sinne des § 30 BauGB für den bisher unbeplanten Bereich der Nordenhamer Straße beiderseits des Sassengrabens zwischen Stedinger Straße und Nordstraße beschlossen. Die Veröffentlichung dieses Beschlusses gemäß § 2 (1) BauGB erfolgte am 10.02.2000 im Zusammenhang mit der Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB.

Der Aufstellungsbeschuß umfaßte als grundlegende Planungsziele die Entwicklung eines kleineren Gewerbegebietes im Bereich bisher nicht bebauter Flächen nördlich des Sassengrabens sowie eines Mischgebietes im südlichen, bereits bebauten Planbereich. Ferner war die Zusammenführung der beiden bestehenden Straßenstutzen der Nordenhamer Straße zwischen Stedinger Straße und Nordstraße wesentliches Planungsziel. Die Anforderungen des Bundesnaturschutzgesetzes sind zu analysieren und dazu Lösungen zu konzipieren. Ferner sind Beeinflussungen durch Lärmbelastung zu ermitteln und im Rahmen der Planung zu bewältigen.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wird auf der Grundlage eines Planungskonzeptes und einer Varianten die Einflußnahme der Bürger und Verbände sowie der Behörden und Dienststellen mit öffentlichem Auftrag ermöglicht.

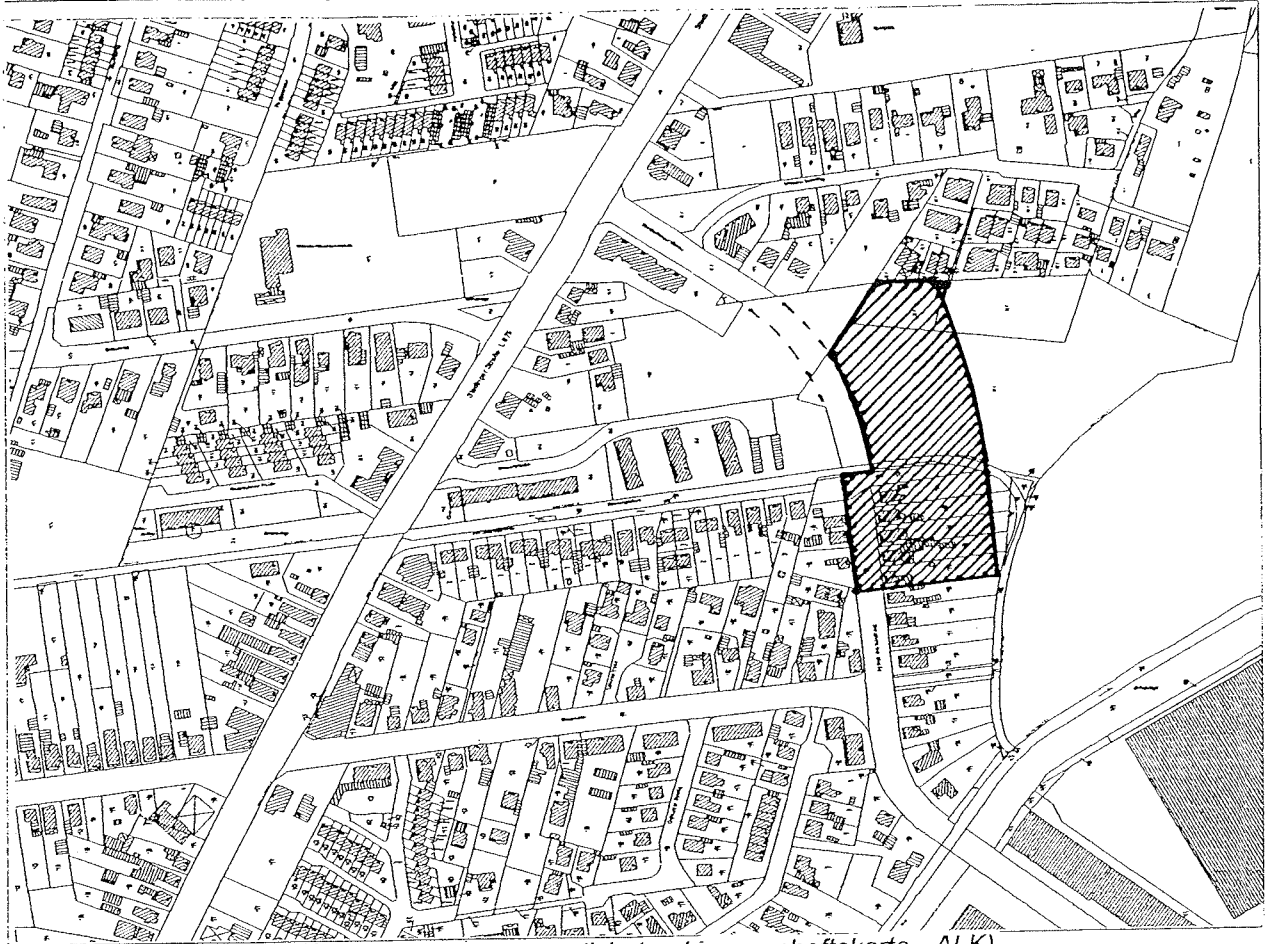
2. Planunterlage

Als Planunterlage dient für den städtebaulichen Entwurf und den Bebauungsplanentwurf eine durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖBVI) elektronisch gefertigte Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000. Sie zeigt den derzeitigen Stand der Grundstückszuschnitte und stellt die für den Bebauungsplan relevanten, baulichen Anlagen im Plangebiet selbst und in der unmittelbaren Umgebung im für diesen Zweck ausreichenden Umfang dar. Die Richtigkeit der endgültigen Ausfertigung und die Übertragbarkeit der Daten in die Örtlichkeit ist später amtlich zu bescheinigen.

3. Lage des Bebauungsplangebietes

Das Plangebiet "Verlängerte Nordenhamer Straße" liegt im nördlichen Stadtgebiet an der Grenze zum Stadtteil Bungerhof zwischen der Stedinger Straße als bedeutender Verbindung zu den nördlichen Stadtbereichen und der Nachbargemeinde Lemwerder sowie der Kreuzung Nordenhamer Straße / Nordstraße als Teil des nördlichen Stadtringes. Das bisher nicht ausgebaut, kleine Teilstück der Trassenführung beiderseits des Sassengrabens ist bereits durch die angrenzende Planung und die örtlichen Gegebenheiten fixiert.

Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt etwa 2 km. Im nachfolgenden Übersichtsplan, einem Ausschnitt aus der Aktualisierten Liegenschaftskarte im Maßstab 1:10.000, ist die Begrenzung des Planungsgebietes kenntlich gemacht.



Lage des Plangebietes (Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte - ALK)

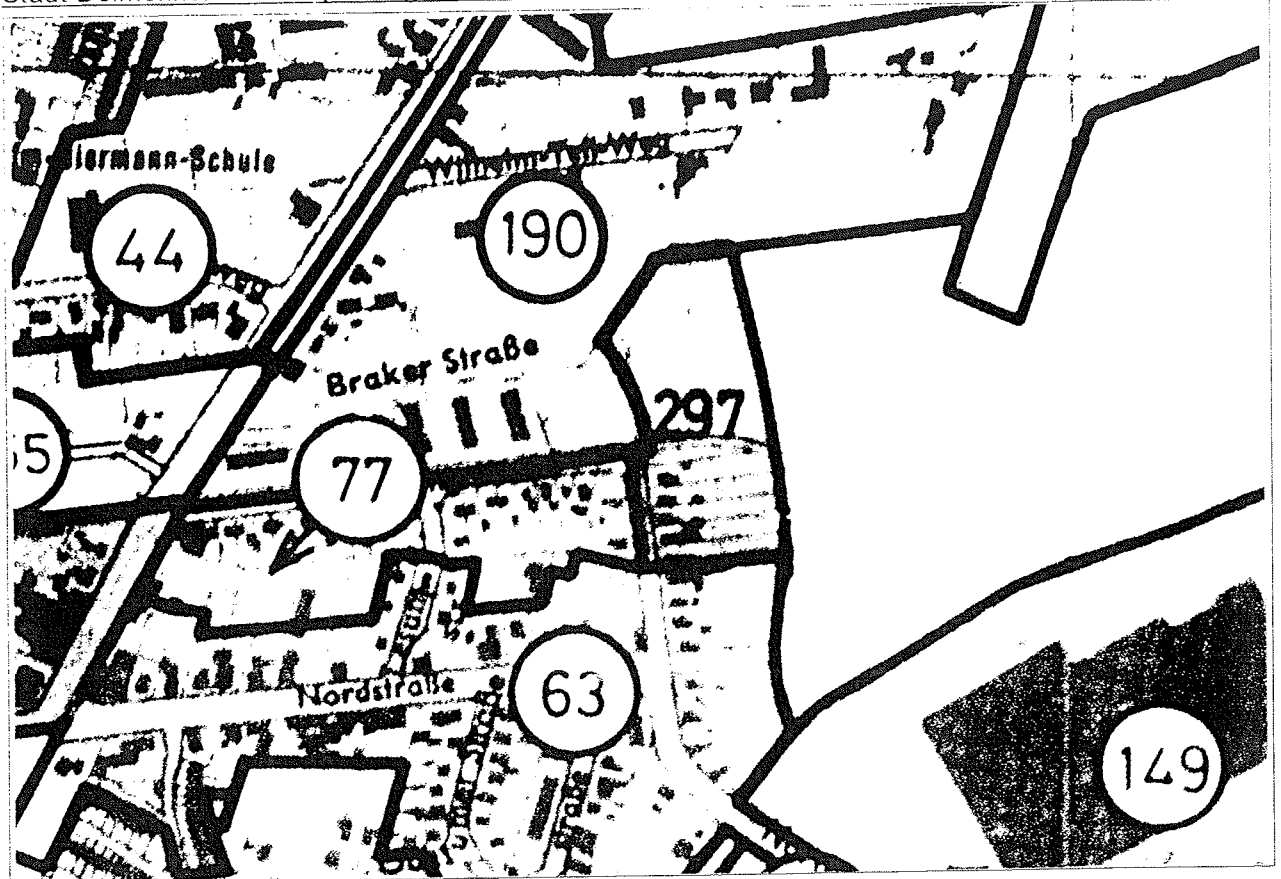
4. Anschlußplanungen

Das Plangebiet grenzt im Norden und nördlich des Sassengrabens auch im Westen an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 190 vom 04.04.1985, der die Trasse der Nordenhamer Straße zwischen der Stedinger Straße und dem Sassengraben bereits vollständig festlegt. Neben einem Mischgebiet beiderseits des Wilhelm-Tell-Weges sind hier an der Westseite dieser neuen Trassenführung Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Während die Nordenhamer Straße hier nur zum Teil ausgebaut ist, sind die Baugebiete bereits in großen Teilen bebaut.

Für die westlich angrenzenden Bereiche südlich des Sassengrabens gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 77 vom 11.02.1972, der in seinem östlichen Bereich vorwiegend Allgemeine Wohngebiete festsetzt. Auch hier ist bereits überwiegend eine Bebauung in diesem Sinne vorhanden.

Für die südlichen Anschlußbereiche besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 63 vom 28.12.1968, der die Straßenführung der Nordenhamer Straße von Süden kommend in Richtung auf den im Bebauungsplan Nr. 190 festgelegten Teil etwa 60 m weit festlegt, so daß zwischen beiden Straßenbereichen nur noch ein ca. 75 m langes Teilstück dieses Straßenzuges nicht planungsrechtlich erfaßt ist. Die verhältnismäßig großen Siedlungsgrundstücke zwischen der Nordenhamer Straße und dem Sassengraben sind gemäß der damaligen Nutzung als Kleinsiedlungsgebiete und die Baugebiete an der Nordseite der Nordstraße als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Die nachfolgende Darstellung gibt einen Überblick über die angrenzenden Bebauungspläne.



Übersicht über bestehende 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 Ordnung erforderlich ist. In Erfüllung dieser Verpflichtung wurde der vorliegende Bebauungsplan Nr. 297 erarbeitet.

Mit der Schließung der Lücke in der Verkehrsführung der Nordenhamer Straße werden die Voraussetzungen zur Vollendung des bereits im Flächennutzungsplan vom 19.09.1979 vorgezeichneten Straßenzuges in diesem Bereich und damit einer wesentlichen Entlastung der Kreuzung Stedinger Straße / Nordstraße / Dwostraße geschaffen.

Die Erschließung der bisher unbebauten Freiflächen an der Ostseite dieser Straße ergeben sich durch diese Planung zusätzlich, so daß diese Flächen einer Bebauung und Nutzung zugeführt werden können.

Die Untersuchungen zur Sicherung der Erschließung weiter östlich gelegener Bauflächen sowie die Neuordnung der vom Plan erfaßten, bereits bestehenden Baugebiete südlich des Sassengrabens hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen zur sinnvollen Lenkung der künftigen städtebaulichen Entwicklung vervollständigen die Anforderungen an die vorliegende Planung.

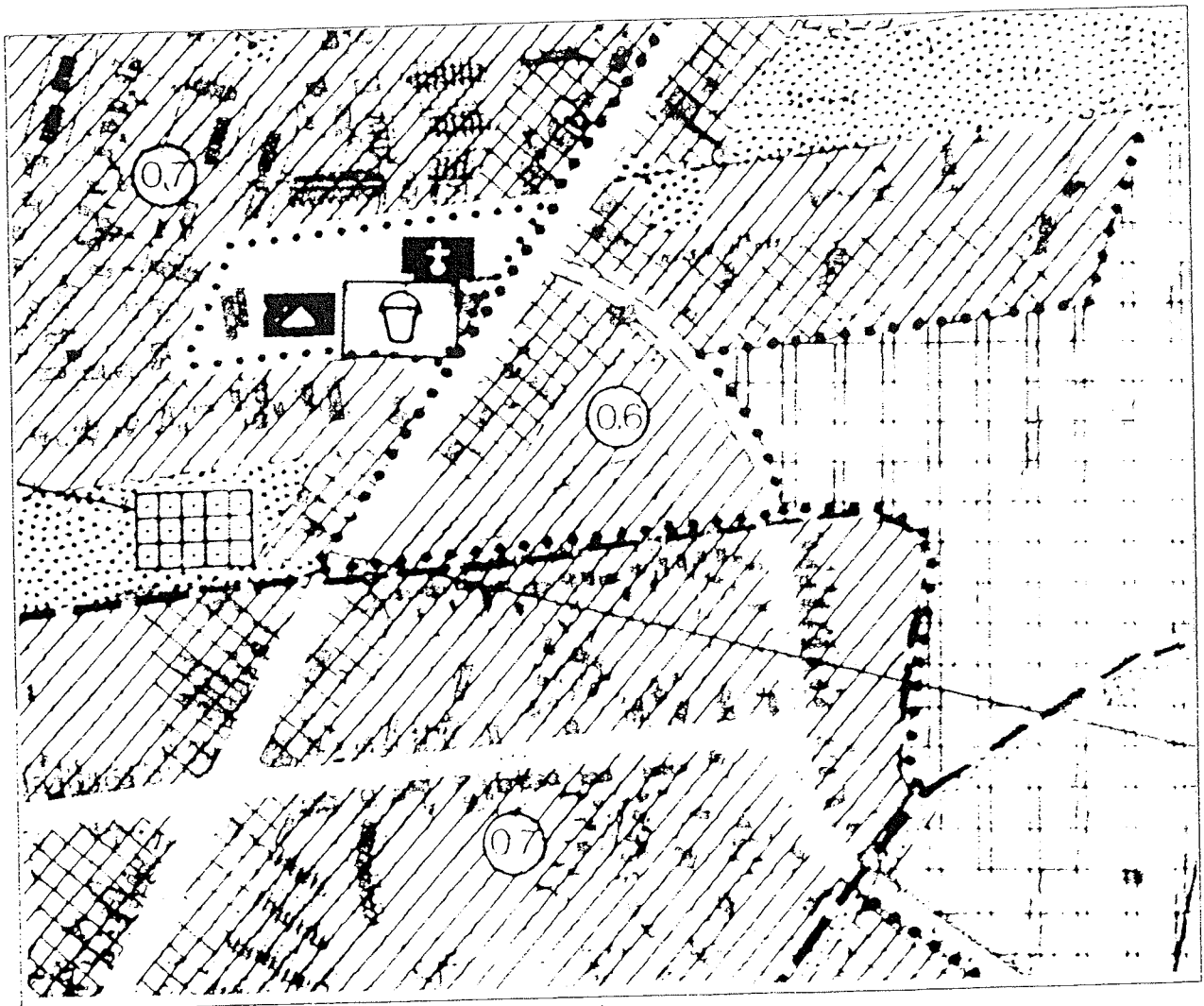
Darüber hinaus sind in diesem Zusammenhang die Anforderungen aus der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes an die Bauleitplanung in Verbindung mit § 1a BauGB zu bewältigen und Lösungsansätze für Kompensationsmaßnahmen auf der Grundlage eines entsprechenden Fachbeitrages aufzuzeigen.

6. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 1994 wird der Stadt Delmenhorst die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Wesentliche Aufgabenschwerpunkte liegen dabei neben der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten unter anderem auch im Bereich Handel, Bildung, Kultur und Verwaltung.

Die Erfüllung der im Landesraumordnungsprogramm zugewiesenen Aufgaben ist zunächst abhängig von der Bereitstellung ausreichender Flächen für die Ansiedlung von Betrieben zur Schaffung von Arbeitsplätzen, um dadurch die Wirtschaftskraft der Stadt zu stabilisieren. Ferner ist zur Stärkung des individuellen Wohneigentums die Sicherung geeigneter Grundstücke geboten. Die Verpflichtungen eines Mittelzentrums, darüber hinaus auch die Aufgaben von Versorgung, Verwaltung oder Erholung, Bildung, Kultur usw. gegenüber seinen Bürgern optimal erfüllen zu können, setzt auch ein leistungsfähiges Verkehrsnetz voraus.

Der Bebauungsplan Nr. 297 schafft im Zusammenhang mit den bereits in Kapitel 4 erwähnten Bebauungsplänen Nr. 63, 77 und 190 eine signifikante Verkehrsverbindung, die durch die erwarteten, positiven Auswirkungen auf den Verkehrsfluß in diesem Bereich zur Bewältigung der landespolitischen Funktionszuweisungen beiträgt.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (Unmaßstäblicher Auszug)

7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 stellt für die vom Bebauungsplan Nr. 297 erfaßten Bereiche nördlich des Sassengraben gewerbliche Bauflächen und südlich davon Wohnbauflächen dar. Die Grundstücke südlich des Sassengraben sind bei entsprechender Größe seit langem mit Kleinsiedlungen bebaut, die auch bei einer weiteren, progressiven Entwicklung dieses Gebietes aufgrund der Zulässigkeit dieser Wohnform in Mischgebieten künftig erhalten bleiben kann. Zur Konkretisierung der städtebaulichen Struktur wird für diesen Bereich eine Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet.

Zwischen der Nordstraße und der Stedinger Straße ist der Verlauf der Nordenhamer Straße als geplanter, übergeordneter Straßenzug schon als Trasse im Flächennutzungsplan dargestellt. Dies zeigt, welche grundsätzliche Bedeutung dieser Verkehrsführung für den Stadtnorden beigemessen wird.

Westlich dieser Straßentrasse sind weitere Wohnbauflächen und nördlich angrenzend gemischte Bauflächen dargestellt, die bereits im Bebauungsplan Nr. 190 konkretisiert sind.

Hinsichtlich seiner Festsetzungen ist der Bebauungsplan Nr. 297 inhaltlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für die abweichenden Festsetzungen wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB durchgeführt.

8. Berücksichtigung sonstiger Fachplanungen

Der Generalverkehrsplan der Stadt Delmenhorst weist der Verkehrsführung der Nordenhamer Straße zwischen der Bremer Straße im Süden und der Stedinger Straße im Norden eine übergeordnete Funktion zu. Der überwiegende Teil dieses Straßenzuges ist wesentlicher Bestandteil eines Straßenringes zur Entlastung der Innenstadt, der im Norden seine Fortsetzung über die Nordstraße, die Dwostraße und die Landwehrstraße in westliche Richtung findet. Zur Entlastung der Kreuzung Nordstraße / Dowstraße / Stedinger Straße ist die bereits seit langem vorgesehene Direktanbindung der Nordstraße an die Stedinger Straße auf der Grundlage der verkehrlichen Fachplanung geboten.

Für die Bewältigung der Eingriffe in Natur und Landschaft wird durch ein darauf spezialisiertes Büro ein Fachgutachten erarbeitet. Die Ergebnisse dieses Fachbeitrages werden als Abwägungsmaterial in den Bebauungsplan eingestellt. Die Auswirkungen und die Bilanzierung werden im Folgenden noch dargestellt.

Zur Ermittlung der vorhandenen und durch diese Planung neu ausgelöster Schallbelastungen sowie zur sinnvollen Eingrenzung der Emissionswerte für die Gewerbegebiete wurde durch ein Ingenieurbüro ein Schallgutachten erarbeitet. Die dort erhobenen Berechnungen sind Grundlage bei der Zuordnung der Baugebiete sowie der Festlegung flächenbezogener Schalleistungspegel. Das Gutachten zeigt darüber hinaus die zur Wahrung der Schutzansprüche der vorhandenen Wohnbebauung gegen Belastungen aufgrund der neuen Verkehrsführung vorzusehenden Maßnahmen auf.

Für die Berücksichtigung weiterer Fachplanungen oder Gutachten im Rahmen dieser Planung sind keine Gründe erkennbar.

9. Planinhalt

Vorrangiges, städtebauliches Ziel der Planung ist der durchgehende Ausbau der Nordenhamer Straße im Abschnitt zwischen der Nordstraße und der Stedinger Straße. Im Rahmen dieser Planung werden die bisher nicht beplanten Bereiche östlich dieses Straßenabschnittes bis in eine Tiefe von ca. 80 m erfaßt.

Das Plangebiet wird von Westen nach Osten durch den Wasserlauf des Sassengrabens durchschnitten. Die Grundstücke südlich dieses Gewässers II. Ordnung sind bereits seit vielen Jahren mit Kleinsiedlungen bebaut, in denen teilweise auch eine gewerbliche Nutzung erfolgte. Grundsätzlich soll diese Nutzung auch weiter erhalten bleiben, jedoch ist nicht beabsichtigt, hier eine dynamische Fortentwicklung auf Dauer zu verhindern. Unter diesen Gesichtspunkten werden hier Nutzungsmöglichkeiten im Rahmen eines Mischgebietes festgelegt.

Nördlich des Sassengrabens wird besonders unter Berücksichtigung des Schutzanspruches der angrenzenden Wohn- und Mischgebiete ein Gewerbegebiet entwickelt, daß einer Einschränkung durch die Festlegung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels mit 60 dB(A)_{tags} und 45 dB(A)_{nachts} unterliegt. Im Rahmen dieser Vorgaben ist auch die Erschließung der dahinterliegenden Flächen mit zu untersuchen.

Die Anforderungen an die Eingriffsregelung sind hinsichtlich ihrer Auswirkungen im Rahmen des § 1a BauGB im Plan zu berücksichtigen. Maßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung von Eingriffen sind bevorzugt aufzuzeigen und bei Bedarf durch Kompensationsmaßnahmen zu ergänzen. Die im Fachgutachten aufgezeigten Fakten dienen der Lösung dieser Probleme.

Die Bedeutung des Schallschutzes ist als erheblicher Belang in den Planungsrahmen einzubringen und bei der Festlegung der unterschiedlichen Baugebiete zu berücksichtigen. Basis für die entsprechenden Festsetzungen (Schallschutz, flächenbezogener Schalleistungspegel usw.) sind die Sachermittlungen des Fachgutachtens.

9.1 Art der Baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der Nutzung für die Baugebiete innerhalb des Planbereiches wird im Wesentlichen auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes getroffen. Für den südlichen Teilbereich werden die vorhandenen Kleinsiedlungen jedoch als Mischgebiete und nicht als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen, um hier in Anlehnung an die in der Umgebung vorhandene Nutzung eine Wohnnutzung zwar auch weiterhin zu ermöglichen, aber nicht auf Dauer ausschließlich festzuschreiben.

Im Rahmen der textlichen Festsetzungen wird vorgesehen, daß in den Mischgebieten Anlagen nach § 6 (2) 5. BauNVO, also Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig sind. Damit soll einem unverhältnismäßig großen Flächenverbrauch durch derartige Anlagen vorgebeugt werden.

Aus gleichen Gründen sind Anlagen nach § 6 (2) 6. - 8. BauNVO, nämlich Gartenbaubetriebe, Tankstelle und Vergnügungsstätten generell unzulässig. Mit der Herausnahme der Ausnahme nach § 6 (3) BauNVO sind ferner Vergnügungsstätten jeglicher Art unzulässig, um unerwünschte Störungen der allgemein zulässigen Nutzungen zu vermeiden.

Zu den städtebaulichen Zielen gehört, wie bereits eingangs erwähnt, die Ausweisung von Flächen für neu anzusiedelnde Gewerbebetriebe. Die bisher unbebauten Grundstücke an der Ostseite der Nordenhamer Straße nördlich des Sassengrabens werden daher im Bebauungsplan Nr. 297 entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen.

Mit der Festsetzung als Gewerbegebiet wird eine bereits weiter südöstlich vorhandene Nutzung in einem Bereich fortgesetzt, in dem aufgrund der vorhandenen, städtebaulichen Konstellation die Ansiedlung einer empfindlicheren Nutzungsart wenig empfehlenswert ist. Für diese Gewerbegebiete resultiert aus der Nachbarschaft vorhandener Wohn- und Mischgebieten eine Nutzungsbeschränkung.

Nach den Festlegungen der TA-Lärm gelten für allgemeine Wohngebiete (Gebiete, in denen vorwiegend Wohnungen untergebracht sind) tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) als Höchstwerte, wobei von den Festsetzungen rechtsverbindlicher Bauleitpläne auszugehen ist.

Für die Gewerbegebiete im Planungsbereich wurde 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 festgesetzt. So wird der Störungsgrad durch eine textliche Festsetzung so begrenzt, daß dort nur Anlagen und Einrichtungen zugelassen werden, deren flächenbezogener Schallleistungspegel 60 dB(A)_{tags} und 45 dB(A)_{nachts} nicht übersteigt. Damit bleibt bei freier Schallausbreitung der Schutzanspruch benachbarter Nutzungen gewahrt.

Ferner wird festgesetzt, daß in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe und Lagerplätze nur als untergeordnete Bestandteile von Produktionsstätten zulässig sein sollen. Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke können hingegen als Ausnahme zugelassen werden. Zum einen sind für den Einzelhandel in erreichbarer Nähe durch Festsetzung von Sondergebieten im Bebauungsplan Nr. 231 erhebliche Flächen festgelegt worden, zum anderen nehmen Lagerplätze erhebliche Flächen in Anspruch, ohne daß dort adäquat Arbeitsplätze angeboten werden. In begrenztem Umfang gilt das auch für Sportanlagen oder Tankstellen, wobei dort im Einzelfall vorteilhaftere Konstellationen erwartet werden.

Im Bereich der Gewerbegebiete 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 und so das eigentliche Planungsziel unterlaufen würde. Die Ansiedlung dieser spezifischen Nutzungsart ist in anderen Baubereichen, die dieser Einschränkung nicht unterliegen, in der näheren und weiteren Umgebung möglich.

Zur optischen Abschirmung ist den Gewerbegebieten nach Norden eine Fläche nach § 9 (1) 20. BauGB vorgelagert, die der baulichen Nutzung entzogen und mit einem Pflanzgebot belegt ist, so daß die Einwirkungen aus der gewerblichen Nutzung auf die Grundstücke im Mischgebiet an der Südseite des Wilhelm-Tell-Weges zusätzlich gemindert werden.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 (2) BauNVO bestimmen folgende Festsetzungen das Maß der baulichen Nutzung:

9.2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO

Für die Grundstücke an der Südseite des Sassengrabens sind entsprechend der vorhandenen, lockeren Baustruktur der bestehenden Kleinsiedlungen und der weiterhin beabsichtigten Erhaltung des Charakters dieser aufgelockerten Bebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,2 festgesetzt. Bei der nach § 19 (4) BauNVO zulässigen Überschreitung dieses Wertes um 50 % für Nebenanlagen und versiegelte Flächen wird ein maximaler Versiegelungsgrad von 30 % der jeweiligen Grundstücksflächen erreicht.

Für die Gewerbegebiete wurde die GRZ auf 0,4 begrenzt, wobei sowohl die Flächen, die einem Pflanzgebot unterliegen, als auch die Bereiche, die für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen sind, in die Berechnungsgrundlage einzubeziehen sind, da sie zu den Baugebieten gehören. Das ermöglicht zwar eine begrenzte, aber dennoch ausreichende Ausnutzung der Grundstücke bei gleichzeitiger Einschränkung der Flächenversiegelung. Auf eine weitere Begrenzung dieser im § 19 (4) BauNVO festgelegten Werte wurde verzichtet, so daß ein maximaler Versiegelungsgrad von 0,6 erreicht werden kann. Damit ist die wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke und eine wettbewerbsfähige Vermarktung auch unter dem Aspekt der Bereitstellung von Ersatzflächen noch gewährleistet.

Diese reduzierten Werte entsprechen dem Minimierungsgebot für Eingriffe in Natur und Landschaft und erfüllen damit die Anforderungen aus der Naturschutzgesetzgebung.

9.2.2 Die Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 20 (2-4) BauNVO

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) orientiert sich in den Mischgebieten an der in der Nachbarschaft vorhandenen Bebauung. Da die Geschoßflächen gemäß § 20 (3) BauNVO nur in allen Vollgeschossen, nicht aber im Dachgeschoß zu ermitteln sind, wurde bei der eingeschossigen Bauweise kein Wert festgesetzt. Bei Einbeziehung des Dachgeschosses ist $0,2 \times 166 \% = 0,332$ als reale GFZ für das Hauptgebäude erreichbar.

In den Gewerbegebieten erfolgt die Festsetzung der Geschoßflächenzahlen gleichfalls unter Berücksichtigung der zulässigen Höchstzahl der Vollgeschosse. Darüber hinaus orientieren sich diese Werte mit Rücksicht auf die angrenzende Wohnbebauung an einer städtebaulich vernünftigen Beschränkung der Baumassen für die Gewerbegebiete. Die GFZ wurde hier daher auf 0,7 begrenzt.

9.2.3 Zahl der Vollgeschosse nach § 20 (1) BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse richtet sich gleichfalls nach der Bebauung im näheren Einzugsbereich des Planes und wird für die Hauptbauflächen in allen Baugebieten mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze zugelassen. Nur im Mischgebiet sind 15,0 m tiefe, rückseitige Teilflächen auf ein Vollgeschoß begrenzt.

9.2.4 Bauweise nach § 22 BauNVO

Für alle Baugebiete im Planbereich ist entsprechend der bereits vorhandenen oder künftig beabsichtigten Bebauung auf allen Bauflächen die offene Bauweise vorgesehen. Für die Einhaltung der Grenzabstände gilt die Niedersächsische Bauordnung (NBauO).

Dem städtebaulichen Charakter der vorhandenen Bebauung entsprechend sind südlich des Sassengrabens jeweils nur höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zugelassen, um die Siedlungsstruktur hier zu festigen und auf Dauer zu erhalten.

9.2.5 Überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO

In allen Baugebieten sind die bebaubaren Bereiche gegen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen abgegrenzt.

In den Mischgebieten sind die Baubereiche unter Berücksichtigung der GRZ so bemessen, daß der Charakter der bestehenden Siedlungsstruktur möglichst erhalten, eine angemessene Ergänzung des Bestandes jedoch nicht verhindert wird. Die festgesetzte, 30 m tiefe Bauzone ist dabei in einen straßenseitigen, 15 m tiefen Bereich für 2 Vollgeschosse und einen weiteren, direkt anschließenden Bereich mit 15 m für ein Vollgeschoß unterteilt. Die restlichen, nicht überbaubaren Flächen bleiben der gärtnerischen Nutzung vorbehalten.

Im Bereich der Gewerbegebiete erfolgt die Bemessung der überbaubaren Bereiche im Hinblick auf die unterschiedliche, bisher noch nicht bekannte Interessenlage der ansiedlungswilligen Firmen relativ großzügig. Bei der Begrenzung durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung und die festgesetzten Pflanzgebote ist diese Eingrenzung ausreichend. Damit ist innerhalb der größeren Bauflächen die Gebäudestellung variabel und ermöglicht eine zweckmäßige, betriebsinternen Zuordnung.

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 Aufwertung des Lichtraumes der Straßenseitenflächen, um durch möglichst umfassende Begrünung eine städtebauliche Aufwertung zu erreichen und damit das Niveau der Wohn- und Lebensqualität in der Stadt insgesamt zu heben.

10. Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Die Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft ist im Rahmen des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung erfolgt. Die in diesem Fachplan ermittelten Fakten dienen im Rahmen der Entscheidung der Abwägung über die zu treffenden Maßnahmen hinsichtlich der Anforderungen, die das Naturschutzrecht an die Bauleitplanung stellt.

Die Eingriffsbilanzierung zeigt die im Bebauungsplan erreichte Vermeidung und Kompensation sowie darüber hinaus evtl. noch erforderliche Maßnahmen außerhalb des Plangebietes auf. Dieses Ergebnis der Abwägung wird in das weitere Verfahren eingestellt. Damit werden die Anforderungen der Naturschutzgesetzgebung gemäß § 1a BauGB berücksichtigt. Im einzelnen wird zu folgenden Themen eine Aussage im zugehörigen Fachbeitrag gemacht:

10.1 Naturräumliche Gliederung

Das Planungsgebiet liegt auf der Delmenhorster Talsandplatte der Thedinghauser Vorgeest und ist durch einen Wechsel zwischen moorgefüllten Niederungen und flachen Talsandplatten gekennzeichnet. Die schwach unter Grundwassereinfluß stehenden, podsoligen Böden sind durch Überbauung sowie landwirtschaftliche oder gärtnerische Nutzung überformt.

Die Oberfläche des Planungsgebietes ist bei einer Geländehöhe von 5 bis 6 m über NN bis auf die Zäsur des Wasserlaufes relativ eben. Aufgrund der bedingt hohen Durchlässigkeit der Grundwasser-Deckschichten zeigt das Gelände mit 100 bis 200 mm pro Jahr eine relativ hohe Grundwasserneubildungsrate auf.

Das maritim-kontinentale Klima wird durch das eigene Stadtklima überlagert, das sich hier durch relativ milde Winter und kühle Sommer widerspiegelt. Daraus folgert eine mit 225 bis 230 Tagen vergleichsweise lange Vegetationsperiode. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 8° - 9° C. Die vorherrschende Windrichtung ist West-Süd-West. Die Niederschlagsmenge beträgt 650 bis 750 mm im Jahresmittel mit dem Maximum im Sommer.

Die natürlichen Waldgesellschaften für den Planungsraum wären bei feuchten Standorten Eichen-Eschen- und Traubenkirschen-Erlenwälder mit Übergängen zu feuchten Birken-Eichenwäldern und Eichen-Hainbuchenwäldern.

10.2 Bestandsaufnahme

Die Bestandserfassungen beschränken sich auf die Biotoptypenkartierung und eine Aufnahme des Landschaftsbildes, da eine weitere Erfassung der Brutvögel oder Fledermäuse für diesen begrenzten Bereich nicht erforderlich ist. Die Bewertung und Bilanzierung sind durchgeführt worden. Diese Ergebnisse des Fachbeitrages sind in der Bilanzierung auf Seite 14 (Punkt 10.4.2) sowie in der Anlage 1 zur Begründung dargestellt.

10.2.1 Boden

Die Bewertung des Bodens erfolgt über die Ermittlung des besonderen Schutzbedarfs. Das Ergebnis ist aus dem Fachbeitrag ersichtlich.

10.2.2 Wasser

Als Oberflächengewässer durchschneidet der Sassengraben (öfftl. Wasserzug II.Ordnung) das Plangebiet. Er unterliegt der Trägerschaft des Ochtumverbandes. Dieser Wasserlauf ist einschließlich der seitlichen Reinigungsstreifen aufgrund § 91a des Niedersächsischen Wasser-gesetzes (NWG) nachrichtlich in den Plan übernommen.

Die Bewertung des Grundwassers erfolgt, wie beim Schutzgut Boden, über die Ermittlung des besonderen Schutzbedarfs. Vollständig versiegelte Flächen gehören dabei z.B. der Wertstufe 3 an. Auf der Basis von Bodenuntersuchungen wird eine satzungsgemäße Versickerung des Niederschlagswassers angestrebt. Dazu liegt z.Z. noch kein Ergebnis vor.

10.2.3 Klima

Besonderer Schutzbedarf wird für das Schutzgut Klima aufgrund der Lage im städtischen Raum und unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung nicht erwartet.

10.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Die Erfassung der Arten und Lebensgemeinschaften sowie eine Bewertung sind abgeschlossen (siehe Anlage). Biotoptypen, die gemäß §§ 28a und 28b NNatSchG einem besonderen Schutz unterliegen, wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

10.2.5 Biotoptypen

Das Plangebiet ist im nördlichen Teil durch landwirtschaftliche Ackernutzung geprägt. Im Süden bestimmen bebaute Kleinsiedlungsgrundstücke mit großen Hausgärten das Bild.

Alle gehölzgeprägten Freiflächen werden erhalten. Einige Einzelbäume außerhalb dieser Flächen sind aus städtebaulichen Gründen besonders festgesetzt. Vorhandene Ruderalflächen werden nur in sehr geringem Umfang überplant.

10.2.6 Landschaftsbild

Eine vermeidbare und damit erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes wird nach Gutachteraussage durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet, damit sind Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild nicht notwendig.

10.3 Eingriffsminimierung

Folgende Vermeidungsmaßnahmen werden im Plangebiet realisiert:

- Reduzierung der Versiegelung und Bebauung auf das technisch, rechtlich und der Funktion genügende, erforderliche Mindestmaß;
- Erhaltung und Schutz der vorhandenen Grünflächen, insbesondere aller zusammenhängend mit Gehölzen bewachsenen Flächen;
- Erhaltung und Schutz der Einzelgehölze;
- Erhaltung und Schutz des Sassengrabens als Verbindungselement für Arten und Lebensgemeinschaften.

10.4 Kompensation

10.4.1 Maßnahmen innerhalb des Plangebietes

Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden im Plangebiet vorgesehen:

- Festsetzung von ca. 1350 m² Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft;
- Festsetzung von ca. 760 m² Flächen mit Pflanzgeboten gemäß § 9 (1) 25a BauGB nach nachfolgenden Pflanzliste;
- Festsetzung von neu anzupflanzenden, großkronigen, standortheimischen Bäumen nach nachfolgenden Pflanzliste.

Weiter ist für den Ausbau der Nordenhamer Straße eine alleeartige Bepflanzung vorgesehen, die wegen der Zugehörigkeit zu 3 unterschiedlichen Bebauungsplänen nicht planungsrechtlich gesichert wird.

10.4.1.1 VORSCHLAGLISTE FÜR PFLANZMASSNAHMEN IM PLANGEBIET

Bäume		Sträucher	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Europ. Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
		Zweiggriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
		Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Pfaffenhütchen	<i>Eronymus europaeus</i>
Knackweide	<i>Salix fragilis</i>	Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	Vogelkirsche	<i>Prunus arium</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>	Aschweide	<i>Salix cinera</i>
Pflanzqualität der Einzelbäume: Bäume als Bestandsergänzung: Pflanzqualität der Heister: Pflanzqualität der Sträucher: Pflanzraster:		Hochstamm; Stammumfang ca. 16-18 cm; 3-4mal verpflanzt; Hochstamm; Stammumfang ca. 12-14 cm; 3mal verpflanzt; ca. 200-250 cm hoch; 2mal verpflanzt. ca. 100-150 cm hoch; 2mal verpflanzt (ohne Ballen). ca. 1,00 x 1,00 m	

10.4.1.2 **Flächen nach § 9 (1) 20 BauGB (Ausgleichsflächen)**
sind mindestens zu 80% mit standortheimischen Gehölzen wie vorstehend beschrieben, flächig zu bepflanzen.

10.4.1.3 **Flächen nach § 9 (1) 25 BauGB**
sind mit heimischen Gehölzen, wie vorstehend beschrieben; zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Artfremde Gewächse sind bei Abgang durch Nachpflanzungen, wie unter 10.4.1.1 beschrieben, zu ersetzen.

10.4.2 Maßnahmen außerhalb des Planbereichs

Als öffentliche Belange konkurrieren im Rahmen der vorliegenden Planung die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes [§ 1 (5) 7. BauGB] sowie die Belange des Verkehrs und der Wirtschaft, letztere besonders hinsichtlich der Schaffung von Arbeitsplätzen [§ 1 (5) 8. BauGB] miteinander. Die Flächeninanspruchnahme für eine künftige, bauliche Nutzung bereitet im GE-Gebiet einen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft vor und ist gemäß § 1a (3) BauGB hinsichtlich des Eingriffsumfanges und der Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Planung abzuarbeiten. Als Grundlage dieser Abwägung dient der Fachbeitrag zur Eingriffsregelung.

Die Eingriffsflächen im GE-Gebiet werden in die Bilanzierung wie folgt eingebracht:

EINGRIFF				AUSGLEICH			Differenz in WP
Biotop-Typ	Flächen in m²	Wert- faktor	Flächen- wert	Biotop-Typ	Wert- faktor	Flächen- wert neu	
Acker	719	2	1438	GE-Gebiete	1	719	- 719
Acker	4165	2	8330	GE-	0	0	- 8330
Acker	260	2	520	Siedlungsgehölz	3	780	260
Acker	405	2	810	Siedlungsgehölz	3	1215	405
Acker	450	2	900	Siedlungsgehölz	3	1350	450
Acker	---	-	---	6 Einzelbäume	2	120	120
Ruderalflur	228	3	684	GE-Gebiet	1	228	- 456
Siedlungsgehölz und Ruderalflur	715	3	2145	Siedlungsgehölz (Erhalt)	3	2145	0
Acker	1115	2	2230	Straße	0	0	- 2230
SUMMEN	8057		17057			6557	10500

Ersatzbedarf

Nach den Darstellungen des Fachgutachtens zur Eingriffsregelung werden aufgrund der ermittelten Eingriffe etwa 10.500 Wertpunkte an Ausgleichsbedarf ausgelöst, die nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können. Das entspricht einer Intensivierung von 1,05 ha um einen Wertpunkt. Die Stadt Delmenhorst stellt als Eigentümer der Eingriffsflächen das Flurstück 74 der Flur 29 zwischen Neuenbrücker Weg und Heidkruger Bäke mit rund 1,62 ha für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung. Hier kann durch Extensivierung der Nutzung und Aufweitung der Gräben nach Darstellung der Unteren Naturschutzbehörde ein vollständiger Ausgleich erreicht werden (siehe Anlage 2).

11. Belange des Verkehrs

Die Nordenhamer Straße erfüllt neben der Aufgabe der Erschließung der an sie angrenzenden Grundstücke eine wesentliche Funktion als Osttangente des nördlichen Umgehungsringes zur Verkehrsentslastung der Innenstadt. Darüber hinaus fällt ihr als Ortsteile verbindende Hauptverkehrsachse eine bedeutsame Aufgabe als Bindeglied im überregionalen Verkehrsnetz der Landesstraßen zu, da sie den gesamten Verkehr aus den östlichen Stadtgebieten in Richtung Norden zur Wesermarsch (Brake / Nordenham / Weserfähren) zu bewältigen hat.

Im Hinblick auf diese Aufgaben ist der Ausbau dieses Straßenzuges inzwischen weitestgehend abgeschlossen. Hier fehlt bisher nur die für das Gesamtkonzept bedeutsame Direktanbindung der Nordenhamer Straße an die Stedinger Straße unter Umgehung der stark belasteten Kreuzung Stedinger Straße / Dwostraße / Nordstraße.

Beide Straßenstutzen sind bereits durch rechtsverbindliche Bebauungspläne festgelegt - sowohl abgehend von der Stedinger Straße im Bebauungsplan Nr. 190 vom 4. April 1985 als auch ab Nordstraße im Bebauungsplan Nr. 63 vom 28. Dezember 1968. Planungsrechtlich ist lediglich ein ca. 76 m langes Zwischenstück durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 297 zu sichern.

Abgehend von der Stedinger Straße ist ein Teilstück bis hinter die Einmündung des Wilhelm-Tell-Weges in etwa 75 m Länge ausgebaut, so daß hier nahtlos angeschlossen werden kann. Der Ausbau ist für den anfallenden Verkehr in erforderlicher Breite für die Anlegung von Fahrbahn, beidseitigen Geh- und Radwegen und ggf. Parkstreifen mit Pflanzbereichen vorgesehen. Der südliche Bereich ist zur Zeit als bevorrechtigte Einmündung in die Nordstraße konzipiert, jedoch flächenmäßig in voller Breite bis zum Sassengraben als Verkehrsfläche vorhanden - wenn auch bisher nicht ausgebaut.

Abgehend von der Nordenhamer Straße ist ein 13,5 m breiter Straßenstutzen vorgesehen, der zunächst der Erschließung der angrenzenden Gewerbegebiete dienen soll, aber bei Anlegung beidseitiger Geh- und Radwege später auch zur Erschließung weiterer, östlich angrenzender Teilflächen herangezogen werden kann. Eine zusätzliche Erschließung für Fußgänger liegt im Bereich des Grünzuges an der Nordseite des Sassengrabens.

Der durch die auf den Grundstücken zulässige Nutzung ausgelöste, ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen und im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungen durch die Anlegung entsprechender Stellplätze nachzuweisen. Dabei sind die Festsetzungen zur Ausbaukonzeption und die Pflanzgebote zu berücksichtigen.

12.1 Öffentliche Grünflächen

Innerhalb der Gewerbegebiete sind Wohnungen nicht allgemein zulässig, so daß hierdurch im Plangebiet kein Kinderspielplatz-Bedarf ausgelöst wird. Durch die Festsetzung von ca. 5600 qm Mischgebietsflächen und einer GFZ von 0,3 ist maximal die Entstehung von ca. 1680 qm Geschoßflächen denkbar. Der nachzuweisende, öffentlichen Spielplatzbedarf im Bebauungsplan Nr. 297 beläuft sich bei einem Ansatz von 2% sowie einer 50%igen Ausnutzung als Wohnraum somit auf ca. 16 bis 17 qm. Das kann im Rahmen der Gesamtplanung vernachlässigt werden. Weitere Nachweise hierzu sind damit entbehrlich.

Beiderseits des Sassengrabens sind als Bestandteil des das Stadtgebiet durchziehenden Wanderwegenetzes öffentliche Grünflächen festgesetzt, die mit Randbepflanzungen versehen werden sollen. Hier werden Rad- und Fußwanderwege angelegt, um langfristig im Zusammenhang mit anderen öffentlichen Grünzügen ein gefahrloses, dem Verkehr abgewandtes Durchqueren der Stadt zu ermöglichen. Diese öffentlichen Grünflächen sind unabhängig von den Eigentumsverhältnissen der Öffentlichkeit zugänglich. Dabei ist das öffentliche Eigentum jedoch vorrangig anzustreben.

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. Sie werden in der Bilanzierung des Fachbeitrages wegen ihrer Geringfügigkeit nur mit dem jeweils zu pflanzenden Baum in Ansatz gebracht. Besondere Rücksicht ist bei den Ausbauarbeiten auf evtl. vorhandenen, erhaltenswerten Baum- und Buschbestand zu nehmen.

12.2 Private Grünflächen

Im Gegensatz zu den öffentlichen Grünflächen, die in ihrer definitiven Nutzung der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden, sind die privaten Grünflächen, unabhängig von den Eigentumsverhältnissen, zur Erfüllung der ihnen zugedachten Aufgaben einer öffentlichen Nutzung entzogen.

Die großen, als private Hausgärten genutzten Freibereiche der Kleinsiedlungsgrundstücke in den Mischgebieten tragen erheblich zur Erhaltung des ökologischen Gleichgewichtes bei. Eine Inanspruchnahme zum Zwecke der Bebauung ist hier auch langfristig nicht vorgesehen.

Eine großzügige Begrünung der Gewerbegebiete wird durch die private, 10 m breite Grünfläche mit einer Zweckbindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern erreicht, die diese Baugebiete nach Norden hin zu den bereits bebauten Grundstücken hin abgrenzt. Diese Fläche ermöglicht die Anpflanzung von etwa 8 bis 10 standortheimischen, großkronigen Bäumen und trägt damit zur biologischen Vernetzung innerhalb des Planbereiches bei.

Im Osten soll das Plangebiet durch eine etwa 15 m breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB zur freien Landschaft hin abgeschlossen werden. Innerhalb dieser Fläche ist die Anpflanzung von weiteren 10 bis 12 standortheimischen, großkronigen Bäumen und zahlreicher Strauchgruppen möglich.

Soweit im Rahmen der Bestandserhebung innerhalb des Plangebietes Bereiche mit erhaltenswertem Baum- oder Buschbestand ermittelt werden, sind diese zur Erhaltung des vorhandenen Aufwuchses als Flächen nach § 9 (1) 25.b BauGB festzusetzen, wenn das zur Erfüllung der Anforderungen an den Naturschutz notwendig erscheint. Zusätzlich sind Einzelbäume, die das städtebauliche Bild des Umfeldes nachhaltig prägen, unter diesem Gesichtspunkt im Bebauungsplan entsprechend festzusetzen. Maßnahmen auf der Grundlage der Baumschutzsatzung der Stadt bleiben davon unberührt.

Darüber hinaus ist für die Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den straßenseitigen Baugrenzen auf den sogenannten Vorgartenflächen eine fast vollständige Begrünung vorgesehen.

13.1 Berücksichtigung der öffentlichen und privaten 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 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes [§ 1 (5) 7. BauGB] und die allgemeinen Interessen der Wirtschaft hinsichtlich der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie die Belange des Verkehrs [§ 1 (5) 8. BauGB] gegenüber. Ferner sind die Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung [§ 1 (5) 10. BauGB] zu berücksichtigen.

Die Flächeninanspruchnahme für künftige, bauliche Nutzungen bereitet einen Eingriff in den Naturraum vor, der gemäß § 1a BauGB hinsichtlich Eingriff und Ausgleich im Rahmen der Planung zu bewältigen ist. Der zur Lösung dieser Aufgabe zu erarbeitende Fachbeitrag zur Eingriffsregelung hat die gebotenen Einzelheiten umfassend darzustellen. Diese Ausarbeitungen werden als Grundlage in die Abwägung eingestellt.

Der notwendigen Bereitstellung von Baugrundstücken steht das Vermeidungsgebot im Rahmen der Naturschutzgesetze entgegen. Hier ist im Rahmen der Abwägung ein gangbarer Kompromiß zwischen den beiden widersprüchlichen, öffentlichen Belangen zu suchen. Die Eingriffe in den Naturhaushalt werden einerseits in wirtschaftlich vertretbarem Umfang im Rahmen des Bebauungsplanes minimiert oder durch entsprechende Festsetzungen und Auflagen in Teilen ausgeglichen, andererseits ermöglicht die Bereitstellung von gewerblich nutzbaren Grundstücken die erforderlichen Voraussetzungen zur Schaffung neuer Arbeitsplätze, ohne die entstehenden Kosten dabei auf ein wirtschaftlich nicht mehr vertretbares Maß zu steigern oder den Naturhaushalt unzumutbar zu beschneiden.

Die zu erwartende Schallbelastung aufgrund der Verbindung der beiden Teilstücke der Nordenhamer Straße und dem daraus resultierenden Durchgangsverkehr ist als Sachverhalt in die Planungsüberlegungen einzubeziehen und bei der Festsetzung von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Unter diesen Aspekten ist hier eine weitere Wohnbebauung nicht vorteilhaft. Durch die Schaffung dieser neuen Verkehrsführung ist davon auszugehen, daß für die bestehenden Wohnhäuser Verbesserungsmaßnahmen hinsichtlich des Schallschutzes zu treffen sind. Dazu ist in einem Schallgutachten der entsprechende Nachweis zu führen. Auf dieser Grundlage können die künftigen Auswirkungen der Planung durch passiven Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Einbau schalldämmender Fenster in vertretbarem Umfang gemindert werden. Diese Konsequenzen erstrecken sich auch auf die außerhalb des Planes liegenden Wohngebäude am bisher nicht ausgebauten Teilstück der Nordenhamer Straße zwischen der Nordstraße und dem Sassengraben.

Allerdings braucht die Gemeinde nach höchstrichterlicher Entscheidung (BVerwG v. 17.05.1995, Az 4NB 30/94) Vorkehrungen für passive Schallschutzmaßnahmen an vorhandenen baulichen Anlagen im Bebauungsplan nur dann zu treffen, wenn Festsetzungen dieser Art gemäß § 1 (3) und (6) BauGB im Bebauungsplan erforderlich sind. Da das nachfolgende Verwaltungshandeln die Ansprüche aus dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) nach § 42 gewährleistet, ist die Erforderlichkeit nicht gegeben, das heißt, ein Transfer solcher Maßnahmen auf die Plandurchführung ist im Rahmen des § 42 BImSchG und 24. BImSchV zulässig.

Weitere, durch diesen Bebauungsplan ausgelöste Konflikte liegen in der Nachbarschaft unterschiedlicher Nutzungsarten, die infolge zu erwartender Emissionen zunächst unverträglich erscheinen. Durch städtebauliche Maßnahmen wie Begrenzung des flächenbezogenen Schallleistungspegels und Erweiterung des Abstandes kann im Rahmen der Abwägung bewirkt werden, daß sowohl angemessene Nutzungsmöglichkeiten für die Gewerbegebiete erreicht, als auch für die privaten Wohngrundstücke ausreichende Schutzmaßnahmen gewährleistet werden.

13.2 Schallschutzmaßnahmen

Im Rahmen des Fachgutachtens wird von folgenden Annahmen ausgegangen:

- Flächenbezogener Schallleistungspegel 60/45 dB(A)/m² Tag/Nacht im GE-Gebiet,
- Berechnung Gewerbeflächen nach DIN 18005,
- Nordenhamer Straße (Neubau), 2-spurig, 4800 KFZ/Tag, 50 km/h, Ampelanlage an der Stedinger Straße,
- Berechnungen für die Straße nach RLS 90.

Auf dieser Grundlage wird nachgewiesen, daß bei freier Schallausbreitung das Gewerbegebiet bis an die nördliche Grenze zu nutzen und eine Trennung durch einen Grünstreifen unter diesem Aspekt nicht erforderlich ist. Für das angrenzende Mischgebiet und die weitere Wohnbebauung ist somit keine unzumutbare Schallbelastung aufgrund der nachbarlichen Nutzung zu erwarten.

Wie unter Kapitel 9.1 ausgeführt, werden mit der Festlegung eines flächenbezogenen Schallleistungspegels von 60 dB(A)_{tags} und 45 dB(A)_{nachts} bei freier Schallausbreitung Immissionswerte erreicht, die am ungünstigsten Immissionsaufpunkt unterhalb der zulässigen Höchstwerte liegen, so daß der bestehende Schutzanspruch in dieser Hinsicht erfüllt ist und Nachteile aus einer gewerblichen Nutzung für die Wohnbereiche nicht gegeben sind.

Überschlägliche Berechnungen gemäß 24. BImSchV (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) haben ergeben, daß die zulässigen Schallwerte ohne Maßnahmen nicht eingehalten werden können. Durch textliche Festsetzung soll gesichert werden, daß in schutzbedürftigen Räumen der Mischgebiete Innenpegel erreicht werden, die verkehrslärmbedingte Kommunikations- oder Schlafstörungen ausschließen. Dafür müssen die Fenster und ggf. die Außenwände der bestehenden Wohngebäude im Bereich zwischen der Nordstraße und dem Sassengraben einen Schalldämmwert von R_w 30-32 dB und bei extremen Verhältnissen bis 35 dB aufweisen.

Dazu ist jeweils eine Einzeluntersuchung für alle betroffenen Gebäude und Räume erforderlich. Anspruch und Höhe der durch den Baulastträger zu erstattenden Entschädigungsansprüche ist im Rahmen der Plandurchführung auf der Grundlage des § 42 BImSchG für jeden Einzelfall zu analysieren und abzuwickeln.

Unter Berücksichtigung dieser Abwägungsschwerpunkte bildet der Bebauungsplan Nr. 297 eine ausgewogene Grundlage für die zukünftige Nutzung der von ihm erfaßten Gebiete, ohne dabei wesentliche Benachteiligungen oder unverträgliche Störungen für das Umfeld auszulösen. Die vorstehenden Ausführungen lassen erkennen, daß hinsichtlich konkurrierender Belange eine gewissenhafte Bewertung und Gewichtung im Rahmen der Abwägung stattgefunden und im Ergebnis für alle Beteiligten zumutbar ist.

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. Alle erforderlichen Anlagen und Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes sind, soweit bekannt, im Planumfeld vorhanden. Kleinflächige Einrichtungen für Versorgungsanlagen sind in allen Baugebieten gemäß § 14 (2) BauNVO als Ausnahme zulässig und daher im Planbereich nicht zwingend gesondert auszuweisen.

14.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird, soweit das bisher noch nicht gesehen ist, an das bestehende Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Delmenhorst angeschlossen. Für alle Baugrundstücke besteht aufgrund der geltenden Bestimmungen Anschlußpflicht. Die Löschwasserversorgung erfolgt gleichfalls über das bestehende Wasserversorgungsnetz. Die mögliche Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser bleibt dabei unberührt.

14.2 Energieversorgung

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt unabhängig von der Zulieferung durch Anschluß an das bestehende Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG (EWE). Zuständig ist die EWE Delmenhorst.

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

Die Möglichkeiten, erneuerbare Energieformen, wie z. B. Solarenergie oder Erdwärme zu nutzen bleiben unberührt. Windkraftanlagen sind unter Berücksichtigung benachbarter Wohnbebauung und geringer Flächengrößen nicht vertretbar.

14.3 Entwässerung

Die Abwasserentsorgung des gesamten Plangebietes erfolgt für das Schmutzwasser über das vorhandene, öffentliche Kanalnetz. Zur ausreichenden Gefällebildung und Sicherung ausreichender Überdeckung sind im Bebauungsplan für die Straßenflächen Mindesthöhen vorgeschrieben. Soweit die Grundstücke bisher noch nicht an die öffentlichen Kanäle angeschlossen sind, ist das aufgrund der bestehenden Satzung im Rahmen der Baugenehmigungen sicherzustellen.

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.

Über die Art der Behandlung des Niederschlagswassers, entweder durch Anschluß an den Regenwasserkanal oder durch Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück, wird auf der Grundlage des beauftragten Bodengutachtens im Einzelfall im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung für die einzelnen Baugrundstücke entschieden.

Im Bereich der bestehenden Nordenhamer Straße zwischen dem Sassengraben und der Nordstraße ist bisher noch kein Regenwasserkanal vorhanden und muß neu hergestellt werden.

Das Plangebiet wird vom Sassengraben durchschnitten, der als öffentlicher Wasserzug II. Ordnung als Vorflut für die westlich angrenzenden Bereiche dient und das Oberflächenwasser zur Welse führt, in die er unmittelbar östlich des Planbereiches einmündet. Träger dieses Wasserzuges ist der Ochtumverband. Dieser Wasserlauf ist gemäß § 91a NWG einschließlich seiner Seitenstreifen nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

14.4 Abfallentsorgung

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung erfolgt über die öffentliche Müllabfuhr gemäß der Satzung der Stadt Delmenhorst. Für gewerbliche Abfälle zur Wiederverwertung gilt das Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG). Sie sind der Vorschrift entsprechend vom Verursacher selbst dafür bestimmten Entsorgungsanlagen zuzuführen.

Die Festsetzung einer gesonderten Fläche für Wertstoffcontainer bietet sich im Planungsgebiet nicht an. Im Gewerbegebiet wird die Entsorgung auf den Grundstücken durch den Verursacher selbst veranlaßt.

14.5 Altlasten

Verdachtsflächen oder gezielte Bodenuntersuchungen liegen für den Bebauungsplan Nr. 297 nicht vor.

Falls sich bei Bauarbeiten Altablagerungen zeigen, sind diese umgehend dem Amt für Umweltschutz der Stadt Delmenhorst anzuzeigen.

14.6 Kampfmittel und Bombenblindgänger § 9 (5) BauGB

Aufgrund der Auswertung von Luftbildern vermutet die Bezirksregierung Hannover, Abt. Kampfmittelbeseitigung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 297 eine Belastung mit Bombenblindgängern oder anderen Kampfmitteln aus dem zweiten Weltkrieg und empfiehlt, aus Sicherheitsgründen eine Oberflächensondierung im gesamten Plangebiet durchführen zu lassen. Im gesamten Bebauungsplanbereich wurden die Flächen daher entsprechend gekennzeichnet.

Diesbezügliche Untersuchungen vor Ort obliegen dem jeweiligen Eigentümer der betroffenen Grundstücke. Entsprechende Sondierungen sind bei Bedarf von zugelassenen Fachfirmen auszuführen.

14.7 Belange der Denkmalpflege

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

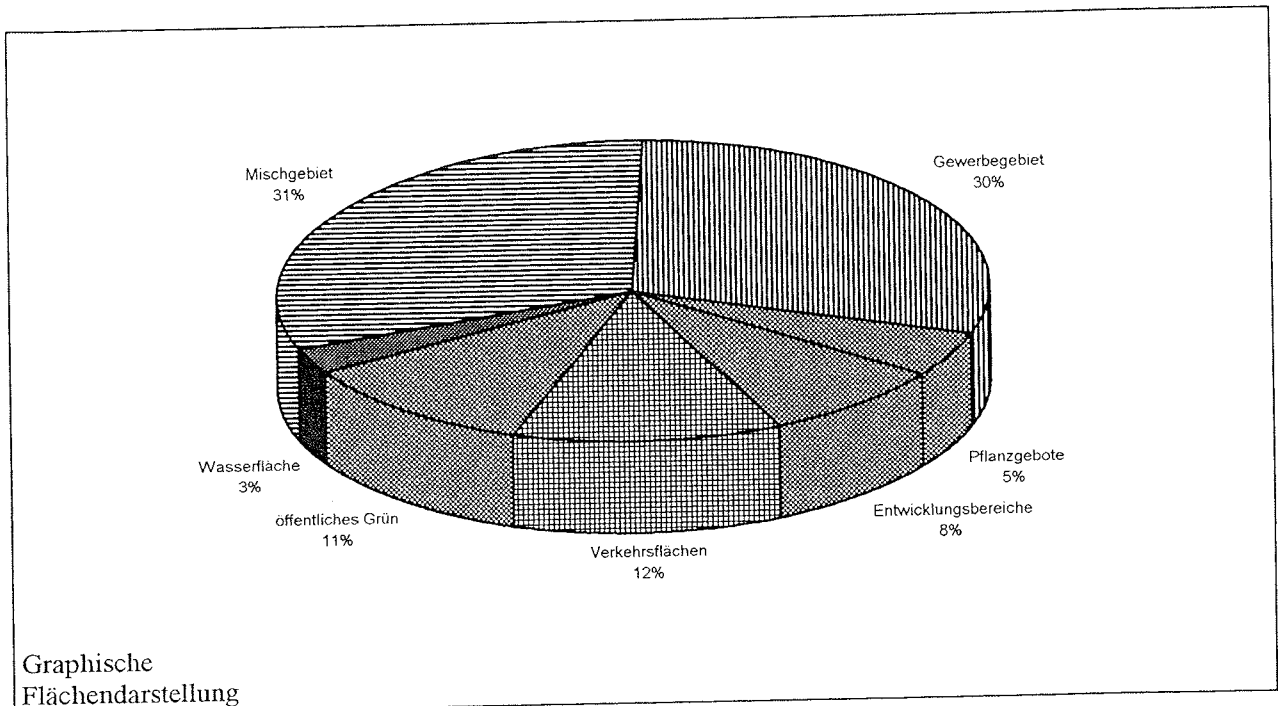
Zur Sicherung weiterer Nachforschungen wurde jedoch der Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, daß alle bei der Plandurchführung zutage tretenden ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunde bei der Denkmalbehörde (Untere Denkmalbehörde: Bauordnungsamt der Stadt Delmenhorst) oder einem Beauftragten für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

15. Städtebauliche Daten

Bereich	Zwischen- summe	Abmessung	Größe in qm
Mischgebiet	5045	80*64+15*10/2	5045
Gewerbegebiet	4832	(63+108)/2*45+(108+112)/2*30+ 112*10/2-63*4/2-8*80	6942
Pflanzgebote	760	10*(52+24)	
Entwicklungsbereiche*)	1350	15*(98-8)	
Verkehrsflächen	2008	18*76+8*80	2008
öffentliches Grün	1806	15*80+40*9+(5+9)/2*23+17*5	1806
Wasserfläche	440	5,5*80	440
GESAMTFLÄCHEN	16241		16241

*) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Kompensation

Siehe hierzu auch graphische Darstellung der Fläche auf Seite 21



16. Durchführung des Bebauungsplanes

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

Die Nordenhamer Straße ist bis zur Nordstraße und im Einmündungsbereich an der Stedinger Straße ausgebaut. Zur Herstellung einer geordneten Verkehrsführung ist die Verbindung beider Straßenabschnitte dringend erforderlich.

Die übrigen Erschließungsanlagen im Bereich des Bebauungsplanes sind bisher nicht vorhanden bzw. im Bereich der Ahornstraße noch nicht ausgebaut. Sie sind dem vorgesehenen Zweck entsprechend herzustellen.

Die Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen belasten den öffentlichen Haushalt nur vorübergehend, da sie über satzungsgemäße Beiträge auf die jeweiligen Grundstücke anteilig umgelegt werden.

Der Schutz des Mutterbodens ist im Rahmen der Plandurchführung im Sinne des § 202 BauGB zu gewährleisten. Der im Baugebiet anfallende Bodenaushub ist für die Anlegung der Außenanlagen im Plangebiet zu verwenden. Soweit ein Einbau aufgrund von Belastungen oder Verunreinigungen nicht möglich ist, ist eine ordnungsgemäße Entsorgung nachzuweisen.

Die zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind durch geeignete Maßnahmen während der gesamten Bauphase gegen Beschädigungen aller Art zu sichern.

Die Durchführung des Bebauungsplanes läßt eine 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 ausgelöst wird. Alle Entschädigungsfragen sind im Rahmen der Plandurchführung zeitgleich mit den jeweiligen Maßnahmen abzuwickeln.

17. Verfahrensvermerke

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde für diesen Bebauungsplan in der Zeit vom 29.03. bis 19.04.2000 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.03.2000 gemäß § 4 (1) BauGB an dem Verfahren beteiligt.

Mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 297 „Verlängerte Nordenhamer Straße“ einschließlich der Begründung rechtsverbindlich.

Mit der Rechtskrafterlangung werden die Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 297 aufgehoben und durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes 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 7. November 2000

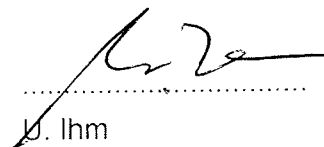
Stadt Delmenhorst

Der Oberstadtdirektor
In Vertretung



K. Keller
Stadtbaurat

Stadtplanungsamt
Im Auftrage



J. Ihm

Bebauungsplan Nr. 297
Anlage 2 zur Begründung

Maßstab 1 : 2.000

