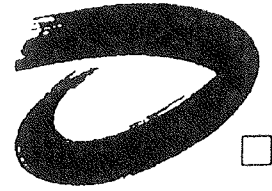


Stadt
Delmenhorst



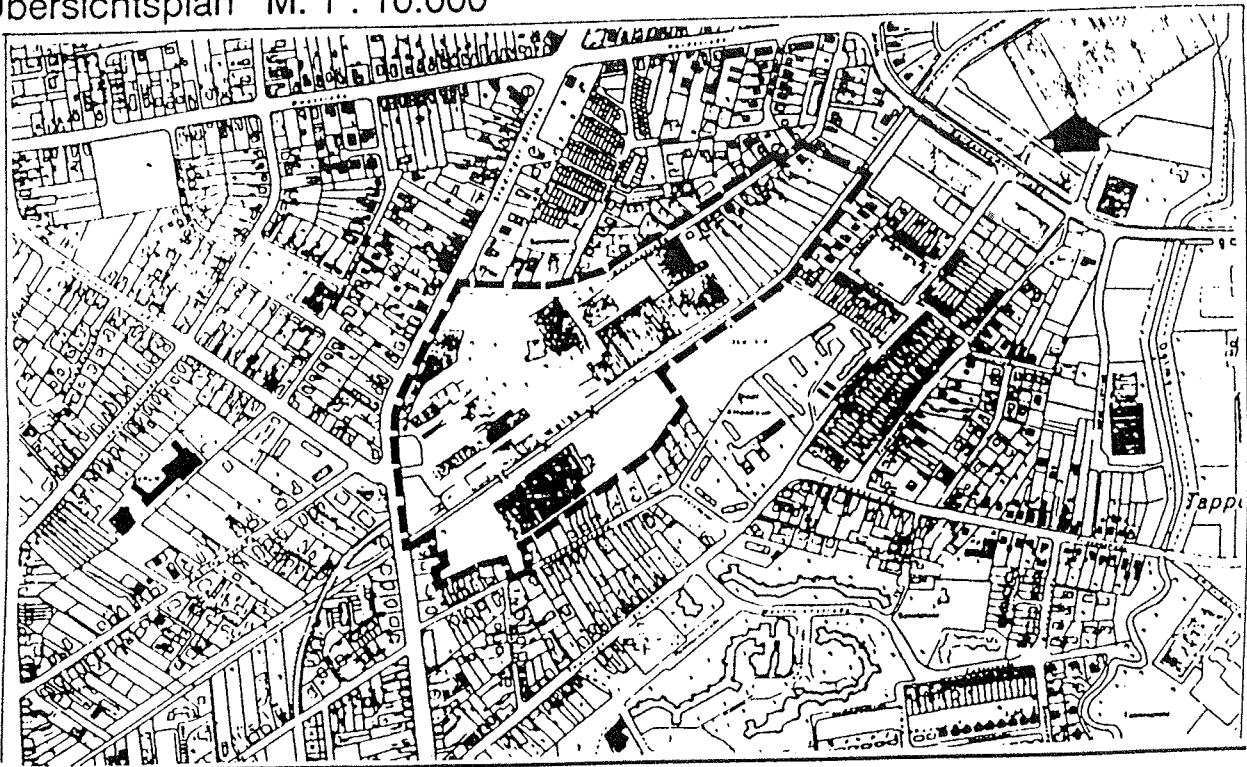
Bebauungsplan Nr. 231

„Hansa-Park“

für den Bereich des ehemaligen Hansa-Geländes östlich der Stedinger Straße zwischen Hansa- und Lerchenstraße einschließlich der östlich anschließenden Grundstücke südlich der Hansastrasse.

BEGRÜNDUNG

Übersichtsplan M. 1 : 10.000



Verfahrensstand:

Satzungsbeschluß

Entwurf:

Zeichnung:

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 213 »Hansa-Park«

Inhalt

1. **Anlaß, Geltungsbereich, Beschluß**
2. **Planungsgrundlagen**
 - 2.1 Regionalplanung
 - 2.2 Flächennutzungsplan
 - 2.3 Dokumentation Hansagelände
 - 2.4 Altlastengutachten
 - 2.5 Gutachterwettbewerb Wohnungsbau
 - 2.6 Markt- u. Standortgutachten, raumordnerische Beurteilung
 - 2.7 Bauplanungen Stedinger Str.
 - 2.8 Verkehrsgutachten
 - 2.9 Schallgutachten
 - 2.10 Landschaftspflegerischer Begleitplan
3. **Planziele**
4. **Entwurfskonzept**
 - 4.1 Gewerbe-, Misch- und Einzelhandelsnutzung
 - 4.2 Wohnbebauung und Freiraum
 - 4.3 Verkehrliche Erschließung
 - 4.4 Infrastruktureinrichtungen
5. **Festsetzungen des Bebauungsplanes**
 - 5.1 Sonderbaugebiet Einzelhandel
 - 5.2 Gewerbegebiete
 - 5.3 Mischgebiete
 - 5.4 Allgemeine Wohngebiete (WA)
 - 5.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 5.6 Grünflächen, Spielplätze
Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 5.7 Sonstige Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen
6. **Eingriffs- und Ausgleichsregelungen
Übernahmen aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan**
7. **Ver- und Entsorgung**
8. **Städtebauliche Werte**
9. **Durchführung , Kosten, Finanzierung**

ANLAGEN zur Begründung des Bebauungsplans Nr.231

- 1) Verkleinerung des Vorentwurfs
- 2) Altlastenverdachtsflächen
- 3) Vorermittlung zur Regenwasserbewirtschaftung
- 4) Landschaftspflegerischer Begleitplan
- 5) Übersichtskarte: Eingriff - Ausgleichsstruktur

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 213 „Hansa-Park“

1. Anlaß, Geltungsbereich, Beschluß

Die nördlich der Delmenhorster Innenstadt gelegene Fläche zwischen der Stedinger Straße, der HansasträÙe, der Welse und den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der nördlichen Anlieger der Lerchenstraße umfaßt das Industrieareal der ehemaligen Hansa-Linoleumwerke. Seit den 50er Jahren finden hier nur noch Restnutzungen statt. Zum größten Teil liegen die Hallen und Freiflächen brach.

Die Stadt Delmenhorst ist nach jahrzehntelangen Planungs- bzw. Investitionsbemühungen nunmehr in der Lage, den sich mehr und mehr zum städtebaulichen Mißstand entwickelnden Bereich durch eine neue städtebauliche Entwicklung positiv gestalten zu können:

Neben den reinen Sanierungsaufgaben (Altlasten, Beseitigung der maroden Bauten, Grundwasser- und Bodensanierung) stellen die Erschließung und Organisation des Gebietes für einen qualitätsvollen Wohnungsbau, die Verbesserung der Versorgungsstruktur im nördlichen Stadtbereich unter Berücksichtigung eines tragfähigen Nutzungsspektrums entlang der Stedinger Straße sowie die Neugestaltung eines Freiraumes entlang der Welse die wesentlichen Ziele für den Planbereich dar. In Hinblick auf diese Zielbestimmungen soll durch den Investor **wesbau** das Gebiet neu genutzt und erschlossen werden.

Auf den südlich der HansasträÙe und südlich der Welse gelegenen Teilen sollen nach Abbruch fast aller bestehenden Anlagen und stellenweiser Grundwasser- und Bodensanierung 502 Wohnungen sowie 80 Altenwohnungen neu gebaut werden. Die Baustrukturen berücksichtigen dabei den Freiraum der Welse.

An der Stedinger Straße soll im rückwärtigen Bereich ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb entstehen. An der Einmündung Hansastr. und nördlich der bestehenden DEA-Tankstelle sollen entlang der Stedinger Str. mehrgeschossige Gebäude mit gewerblichen Nutzungen ermöglicht werden.

Für die Umsetzung der Planziele wird die Aufstellung des **Bebauungsplanes Nr. 231 "Hansapark"** notwendig.

Parallel dazu wird die **Änderung des Flächennutzungsplanes - Teilabschnitt 55** durchgeführt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde das Büro Plan Werk Stadt, Bremen beauftragt.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 231 'Hansa-Park' umfaßt die Flurstücke Nr. 317/7 tlw. (Hansastr.), 328, 329, 330, 331, 332/1, 332/2, 333/1, 333/2, 334, 335, 336/1, 337/1, 337/8, 354/7, 354/8, 354/9, 354/10, 393/15, 408/2, 408/3 tlw. (Welse), Flur 22

Hinweis: Der Bebauungsplan Nr. 127 wird, soweit er mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 231 identisch ist, aufgehoben (Anschlußfläche an der Lerchenstraße/ Planstraße F und öffentliche Grünflächen).

Beschluß

Der Beschluß zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte am 8.6.1995.

Beteiligung der Bürger, der städtischen Dienststellen sowie der Träger öffentlicher Belange

Die **frühzeitige Bürgerbeteiligung** erfolgte durch die Auslegung eines Bebauungsplanvorentwurfes (siehe Anlage 1) mit einem erläuternden Text, sowie den begleitenden Unterlagen der Einzelhandelsmarktplanung, der Architektenplanung zur Wohnbebauung und den Unterlagen der Bestandsaufnahme des landschaftsplanerischen Begleitplanes.

Während dieser Auslegung der Planunterlagen im Rathaus der Stadt vom 27.6.95 - 3.8.95 wurden im wesentlichen Bedenken zu der Zunahme des Verkehrs in den Straßen Stedinger Str., Hansastr., Lerchenstraße und Teppichstr. und den damit verbundenen erhöhten Belastungen, insbesondere entlang der Stedinger Str. sowie den zu erwartenden Wertminderungen der betroffenen Grundstücke angemeldet.

Seitens der DEA-Tankstelle wurden Störungen des Tankstellen- und Waschboxenbetriebes durch den geplanten Liefer- und abfließenden Parkplatzverkehr befürchtet.

Es wurde kritisiert, daß Belange des Naturschutzes, insbesondere in dem südlich der Welse gelegenen Gartenbereich sowie die Erhaltung von Baumbeständen nicht ausreichend berücksichtigt seien.

Hinsichtlich der Neubebauung im Bereich der Grundstücke an der Lerchenstraße wurde der zu knappe Abstand beanstandet.

Für den Ostteil des Plangebietes wurden von einigen Grundstücksbesitzern die Planung der Planstr. E und des Fuß- und Radweges entlang der Welse wie auch die Bebauungsmöglichkeiten hier abgelehnt.

Im Hinblick auf die Wohnfolgeeinrichtungen für die geplanten 582 Wohnungen wurde auf die mangelnden Kapazitäten der vorhandenen Kindergarten- und Schulplätze in der näheren Umgebung hingewiesen.

Es wurde angeregt, die Verkehrszunahmen an der Stedinger Str. durch Öffnung zur Nordenhamer Str. und Lerchenstraße zu verhindern, Verbindungen zur Thüringer Straße und zur Nordstraße herzustellen sowie Schutzmaßnahmen an der Stedinger Str. vorzunehmen.

Für die Teppichstraße wurde die Schließung zur Hansastr. gefordert.

Der geplante Fuß- und Radweg sollte südlich der Welse entlang der Sportplätze von der Schleswiger Straße aus geführt werden.

Im Rahmen der **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** (vom 3.7.95 - 31.7.95) und der **städtischen Dienststellen** wurde vor allem auf die Gesamterschließung des Hansageländes, interne Erschließungsdetailfragen, die Notwendigkeit eines hydraulischen Nachweises zur Einleitung von Niederschlägen in die Welse, die raumordnerischen Auswirkungen auf die Nachbargemeinde Ganderkesee sowie die Bewertung der Belange von Natur und Landschaft im

südlichen Teilbereich (s.o.) und die Erhaltung der Altbaumbestände hingewiesen.

In den Bebauungsplanentwurf zur öffentlichen Auslegung wurden aufgrund der genannten Bedenken und Anregungen **folgende Änderungen** gegenüber dem Vorentwurf eingearbeitet:

1. Die verkehrstechnische Erschließung wurde auf eine strikte Trennung der Erschließung des Verkehrs des SB-Warenhauses und der neuen Wohngebiete hin überarbeitet. Hierdurch konnte eine neue Anbindung der Planstraße A entfallen. Das Wohngebiet wird über den bestehenden Hansastrassenanschluß erschlossen. Die Hansastrasse wird ab dem 2. nördlich angrenzenden Baugrundstück bis zur Einmündung der Teppichstraße als Fuß- und Radweg weitergeführt (Anliegerverkehr ist weiterhin möglich). Die Teppichstraße wird mit einem Wendeplatz im Bereich der ehemaligen Einmündung in die Hansastrasse abgehängt. Die Erschließung der neuen Wohngebiete im Hansagelände erfolgt über die neue Planstraße A. Die befürchteten Belastungen in den angrenzenden Wohnstraßen können vermieden werden.
Die Zufahrt bei der Dea-Tankstelle wurde für eine konfliktfreie Organisation der unterschiedlichen Verkehre weiterentwickelt (s. a. Kapitel 4.3 Verkehrliche Erschließung).
2. Die Möglichkeiten zur Einarbeitung eines Versickerungs-/Ableitungs- und Rückhaltekonzeptes wurde näher geprüft. Soweit sich hierzu die Möglichkeiten ergeben soll es zur Ausführung kommen.
3. Erhaltenswerte Gehölzbestände sind nach nochmaliger Untersuchung (Baumgutachten) durch textliche Festsetzungen und Einzelkennzeichnung im Bebauungsplanentwurf festgesetzt. Die angesprochene Gartenfläche im südwestlichen Planabschnitt wird im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung bewertet. Es sind Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen festgesetzt.
4. Hinsichtlich der Bedenken der Gemeinde Ganderkesee wird auf die raumordnerische Beurteilung und die Aussagen in den Kapiteln 2.6 und 5.1 verwiesen. Durch die zwischenzeitlich geänderte Situation entfällt der bislang geplante Baumarkt.
5. Die übrigen Bedenken und Anregungen hinsichtlich der Planstraße E und dem Fuß- und Radweg entlang der Welse im Ostteil des Plangebiets führten bis auf die Herausnahme eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zu keinen Änderungen.

Öffentliche Auslegung

In der dargestellten Form kommt der Bebauungsplanentwurf gemäß Beschluß des Verwaltungsausschusses vom 29.11.1995 zur 1. Öffentlichen Auslegung.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 11. Dezember 1995 bis 16. Januar 1996 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden parallel beteiligt.

Aufgrund der eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden folgende Ergänzungen in die Planzeichnung und die Textlichen Festsetzungen sowie begleitende Ergänzungen in die Begründung eingefügt:

- für das SO-Gebiet (TF. Nrn. 1.5 u. 1.6)
Abstellung der Emissionsbegrenzung auf das benachbarte Wohnen und Nachweis durch ein Schallgutachten beim Einzelgenehmigungsverfahren

- für das MI-Gebiet (TF Nr. 2.2)
Festsetzung von passivem Lärmschutz
- Ergänzung der TF Nr. 6.3 um die Überfahrbarkeit der Grünfläche 1, um einen Carport erreichen zu können.
- Ergänzung der Geh-, Fahr- und Leitungs-Trassen zwischen Planstraße F und benachbarter öffentlicher Grünfläche
- Ergänzung der TF Nrn. 6.4, 6.5 und 7 um die Maßgabe der zeitnahen Durchführung der festgesetzten Pflanzungs- und Ausgleichsmaßnahmen,
sowie in der Planzeichnung: Festsetzung eines Zu- und Abfahrtverbotes entlang des SO- und MI-Gebietes mit der Festlegung des Erschließungsbereiches für das MI-Gebiet
(TF Nr. 5.4)

Alle Ergänzungen sind geringfügig und berühren nicht die bisher festgesetzten Grundzüge der Planung, sondern stellen lediglich eine Präzisierung zum verbesserten Verständnis der Planinhalte dar. Das Kap.6 'Eingriff - Ausgleich' wurde in der Begründung weiter ausgeführt; ein Strukturbild wurde als Anlage 5) beigelegt.

Hinsichtlich der einschränkenden Festsetzung bei dem SO-Gebiet und des MI-Gebietes sind für die betroffenen Nutzungen bzw. in der Umgebung betroffenen und schützenswerten Nutzungen situationsverbessernde Wirkungen zu sehen. Die betroffenen Grundeigner sind mit den ergänzenden Einschränkungen einverstanden, so daß sich kein weiterer öffentlicher Auslegungsbedarf ergibt und der Satzungsbeschluß getroffen werden kann.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Regionalplanung

Für die im Plangebiet anstehenden Absichten ist die Aussage des Landesraumordnungsprogrammes für die Stadt Delmenhorst zu beachten:

Die Stadt Delmenhorst ist als Mittelzentrum für die Bereitstellung zentraler Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs zuständig.

Als Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sollen Bevölkerungszuwanderungen hier aufgenommen werden und Arbeitsstätten geschaffen werden.

Aufgrund der weiter steigenden Einwohnerzahl ist das Angebot an stadtnahen Wohnungen nicht ausreichend. Für den auch noch zukünftig angenommenen Wanderungszuwachs ist dieses Wohnungsangebot von hoher Bedeutung.

Die Einwohnerzahl in Delmenhorst ist von 1993 - 1995 von 78.346 Einwohner auf 79.773 Einwohner (29.09.1995) gestiegen. Hierbei ist der Hauptzuwachs in den nördlichen und östlichen Stadtteilen zu verzeichnen.

Das weiter unten näher aufgeführte Gutachten über die standortspezifischen Entwicklungsmöglichkeiten und zur raumplanerischen und städtebaulichen Verträglichkeit des Planvorhabens "Hansa-Park" geht bei seinen Überlegungen von einem Wachstum bis zum Jahre 2000 auf 83.000 Einwohner aus. Dieser erwartete Bevölkerungszuwachs ist Grundlage der Entwicklungsimpulse.

Unter diesen Gesichtspunkten besteht die mittelzentrale Aufgabe in einer entsprechenden Entwicklung der Versorgungsfunktionen zur allgemeinen Daseinsvorsorge. Für den nördlichen Stadtbereich und auch über diesen hinausgehend werden in dem angesprochenen Gutachten Versorgungsdefizite festgestellt. Diese sollen durch das geplante Einzelhandelsangebot behoben werden. Hierbei beabsichtigt die Stadt, ihre mittelzentrale Funktionszuweisung im Hinblick auf die Versorgung der benachbarten Grundzentren voll auszuschöpfen.

Im Hinblick auf das vorhandene Innenstadt-Angebot soll damit auch eine im Gutachten befürwortete Entwicklung des 'Trading up's' durch das im Hansa-Park vorgesehene Angebots- und Preisniveau gefördert werden.

2.2 Änderung des Flächennutzungsplan TA 55

Im gültigen Flächennutzungsplan sind für das Plangebiet entlang der Stedinger Straße, südlich der Hansastr. und südlich der Welse Gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt.

Wohnbauflächen (W) sind im östlichen Teil der Hansastr. und im westlichen Teil auf dem Gelände südlich der Welse dargestellt. Wegen der geänderten Zielsetzungen des vorgesehenen großflächigen Einzelhandelsbetriebes und der Zielsetzung auch auf dem ehemaligen Fabrikgelände Wohnbebauung vorzusehen, ist die Änderung des F-Planes im Bereich des Hansageländes notwendig.

Aus diesem Grunde soll der F-Plan die neuen Zielsetzungen von Wohnbauflächen und Mischbauflächen sowie einer Sonderbaufläche (SO) unter Beibehaltung der Gewerblichen Baufläche (G) im Bereich der Tankstelle aufnehmen und entsprechend im Parallelverfahren geändert werden.

Mit der Feststellung der neuen Darstellungen von Wohnbauflächen, Mischbauflächen, Gewerblichen - und Sonderbauflächen ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3. Dokumentation Industriearchitektur "Hansa-Gelände "Delmenhorst im Nov. 1994

Zur Aufarbeitung der Geschichte der Linoleumwerke "Hansa", die sich seit 1884 an der Stedinger Straße entwickelten, wurde von Nils Aschenbeck eine 'Dokumentation Industriearchitektur "Hansa-Gelände" Delmenhorst im Nov. 1994' angefertigt.

Ziel dieser Dokumentation ist es, die besondere stadtgeschichtliche und bauliche Entwicklung des für Delmenhorst so bedeutsamen Industriezweiges nicht in Vergessenheit geraten zu lassen.

Es sind alle Gebäude der Hansa-Werke fotografisch und mit Beschreibungen hinsichtlich Bauzeit und Funktion sowie Umnutzungen etc. erfaßt.

Im wesentlichen sind folgende Daten für die historische Entwicklung von Bedeutung:

Mit der Erstellung der Eisenbahnstrecke Bremen - Oldenburg ab 1867 konnte Delmenhorst an der allgemeinen Industrientwicklung im Nordwesten Deutschlands teilnehmen. Aus industriepolitischen Bedingungen und wegen des günstigen Bauflächenangebotes in der Nähe Bremens entwickelte sich ab 1882 an der Stedinger Straße die erste deutsche Linoleumfabrik (Hansa-Werke). Diese Firmengründung bot sich an, weil in Delmenhorst zu diesem Zeitpunkt bereits eine halbindustrielle Korkfertigung vorhanden war und zusammen mit den Erzeugnissen der 1871 gegründeten Jutefabrik die Grundstoffe für die Linoleumherstellung zur Verfügung standen.

Von den historischen Bauten der Linoleumfabrik waren zum Zeitpunkt der Recherche etwa zwei Drittel erhalten.

Nach Einstellung der Produktion 1930 übernahmen 1934 die Weser Flugzeugbau das Areal der Hansawerke. Es wurden ein Verwaltungsgebäude, ein Pförtnerhaus, eine Tankstelle, eine Spritzanlage und einige Bunker neu errichtet; ansonsten konnten die vorhandenen Altbauten an die neuen Erfordernisse angepaßt und genutzt werden.

Der Abriß einiger Altbauten in den 40'er Jahren setzte sich in den 60'er und 70'er Jahren fort. Die Gebäude entlang der Stedinger Straße verschwanden Anfang der 90'er Jahre. Wo sich einst die Hauptzufahrt in das Areal befand wurde eine Tankstelle errichtet.

Seit dem Kriegsende werden die Bauten von unterschiedlichen Mietern genutzt (britische Streitkräfte, DLW, Gerresheimer Glashütte, Lebensmittelgroßhandel KAFU u.v.a.).

Der allgemeine Zustand der Bauten wird als schlecht bezeichnet.

2.4. Sanierungsgutachten zu Altlasten

Zur Altlastensituation wurde auf der Grundlage einer industriehistorischen Recherche eine Erstbewertung und eine Gefährdungsabschätzung des Geländes und der Gebäude durch das Hydrogeologische Ingenieurbüro Olzem, Aachen erstellt.

Für den Gewerbebereich (im Plan MI-, SO- und GE-Flächen) wurden geringbelastete Auffüllungen festgestellt, die keine Gefährdung für das Grundwasser und die Umgebung darstellen.

Daneben wurden lokal eng begrenzt Verunreinigungen ausgemacht, die Handlungs- und Sanierungsbedarf erfordern. Diese liegen im westlichen Teil des Plangebietes nördlich der Welse. *(b. oben-festhalten)*
Im Einzelnen handelt es sich um die in der Anlage 2 kartierten Flächen. Eine genauere Vorgehensweise der Sanierung in diesen Bereichen kann erst nach Öffnung der Bodenflächen bzw. Abbruch der Gebäude festgelegt werden.

Für die Gebäudesubstanzen gibt es Handlungsbedarf bezüglich der Fußböden und Wände. Im Gutachten wird ein Sanierungskonzept vorgeschlagen.

Hiernach sollen die Abbrucharbeiten in der Form von Gebäuderückbau betrieben werden. Die schadstoffhaltigen Materialien werden getrennt nach dem Abfallschlüssel entsorgt.

Dieses soll in Zusammenarbeit mit dem STAWA Brake und dem städt. Umweltamt bei der "Baureifmachung" des Geländes durchgeführt werden.

Erste Ergebnisse liegen in Form eines Berichtes über eine ab Juli 1995 durchgeführte Probesanierung bereits vor. Hiernach ist für eine Teilfläche des Bereiches 1 (siehe Anlage 2), westlich der Hansastr. im SO-Gebiet eine annähernd vollständige Reinigung des Bodens und des Grundwassers von Aromatischen Kohlenwasserstoffen - Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylol (BTEX) - , die hier in erheblichen Mengen vorgefunden wurden, erfolgt. Dadurch sind die bisher als belastet einzustufenden Grundwasserströme an dieser Stelle auf ein "natürliches" Maß der Schadstoffhaltigkeit zurückgeführt worden. Weitere Maßnahmen sind vorgesehen und werden zügig durchgeführt.

2.5. Gutachterwettbewerb Wohnungsbau

Für den zentralen Wohnbebauungsteil wurden durch den Investor, in Abstimmung mit der Stadt, 5 Architekten/Planungsbüros zu einem gutachterlichen Wettbewerb beauftragt.

Gesucht wurde der beste städtebauliche Entwurf für die Unterbringung von (zum damaligen Zeitpunkt) 520 Wohnungen in unterschiedlichen Formen und Größen auf dem Areal des Hansa-Geländes.

Die Entwürfe wurden im März 1995 bearbeitet.

Aus den 5 Entwürfen wurde durch die von der Stadt und dem Investor vorgenommene Bewertung die Arbeit des Büros **Czerner und Sudbrack**, Delmenhorst, Hamburg mit Beschluß des Verwaltungsausschusses der Stadt Delmenhorst am 17.5.1995 zur Grundlage der weiteren Überplanung gemacht.

2.6. Markt- und Standortgutachten, raumordnerische Beurteilung

Als Grundlage der Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels- und Fachmarktes wurde ein **"Gutachten über standortspezifische Entwicklungsmöglichkeiten und zur raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit"** durch die Gesellschaft für Wettbewerbsforschung und Handelsentwicklung mbH, GWH Dr. Lademann und Partner, Hamburg, im Nov. 1994 erstellt (im folgenden Markt- und Standortgutachten genannt). Angebotslücken im Einzelhandel (insbes. Bekleidung, Schuhe, Elektro), **geringerer Versorgungsgrad im Nordteil der Stadt**, zu verbessernde Kaufkraftbindung und die nachgewiesene Innenstadtverträglichkeit bei Ansiedlung des gepl. Einzelhandelsgroßbetriebes werden zur Sicherung und Stärkung der mittellentralen Versorgungsfunktion der Stadt Delmenhorst empfohlen. Es wird eine Erweiterung der bestehenden Einzelhandelsverkaufsflächen durch die Ansiedlung eines SB-Warenhauses mit ergänzenden Angeboten unter einem Dach (**"Einkaufszentrum Hansapark"**) zwischen 12000 qm und 14000 qm mit unterschiedlicher Bräunenaufteilung vorgeschlagen. Davon sind im derzeitigen Planungsstand 9800 qm als SB-Warenhaus /Fachmarktzentrum festgesetzt.

Im Gutachten wird darauf hingewiesen, daß das Planvorhaben sich außer im Stadtgebiet durch die Lage und Größe vor allem im nordwestlichen Marktraum auswirken wird. Allerdings wird bereits das bevölkerungsbedingt wachsende Nachfragepotential für eine weitgehend verdrängungsneutrale Einfügung des Vorhabens sorgen (Markt- und Standortgutachten S. 45).

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind nach der Ergänzung zum Gutachten städtebaulich und raumordnerisch verträglich zu bewerten. Zwar werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung von den benachbarten Gemeinden Stuhr und insbesondere Ganderkesee Bedenken gegen die Planungsabsicht, den Lebensmittelbereich des SB-Warenhauses um rd. 550 m² gegenüber den ursprünglichen Planungen zu vergrößern, erhoben, jedoch ist durch die ergänzende Begutachtung festgestellt, daß sich die Auswirkungen auf die benachbarten Grundzentren hinsichtlich der Nahversorgung in erträglichen Grenzen halten. Die durch das Gutachten ermittelten Umverteilungseffekte bewegen sich mit 3,9% für die Gemeinde Ganderkesee an der oberen -gerade vertretbaren- Grenze, da sie sich auf die Ortsteile 'Schönmoor', 'Schierbrock' und 'Rethorn' beziehen, deren Nachfrageverhalten bislang ohnehin auf Delmenhorst ausgerichtet war. Auch im Falle der Bedenken der Gemeinde Stuhr sind die Auswirkungen mit einem Umverteilungseffekt von rd. 1,1% allenfalls als eine Schwächung, nicht jedoch als Existenzgefährdung für Einzelhandelsbetriebe zu bewerten.

Dies stützt sich auch auf die **Raumordnerische Beurteilung** der Bezirksregierung Weser-Ems, die zu folgendem Schluß gelangt: *"Nach raumordnerischer Überprüfung stelle ich fest, daß das oben angeführte Projekt vom Umfang und von der Zweckbestimmung her der zentralörtlichen Bedeutung der Stadt Delmenhorst gerade noch entspricht. Ausgeglichene Versorgungsstrukturen benachbarter Orte werden gerade noch nicht beeinträchtigt."* (Schreiben v. 20.5.96)

2.7. Bebauung an der Stedinger Straße

Für das nördliche Gewerbegebiet (GE*), das Mischgebiet (MI) und das SO-Gebiet wurde die Planung der Büro- und Geschäftshäuser

und des Einkaufszentrums durch das Büro Köchel und Partner, Backnang erstellt.

2.8. Verkehrsstudie

Für die Beurteilung der Verkehrsentwicklung auf den im Umfeld betroffenen Straßen (Stedinger Str., Hansastr., Schönemoorer Straße, Teppichstr., Lerchenstraße) wurde eine Verkehrsstudie durch das Büro Dr. Schubert, Hannover erstellt. Neue Verkehrsmengen entstehen, neben der allgemeinen Verkehrserhöhung, vor allem aus der geplanten Nutzung des Einkaufs- und Fachmarktzentnums sowie durch die vorgesehenen neuen Wohnungen.

Alle Verkehre sollen im wesentlichen über die Stedinger Straße angeschlossen werden, um die umliegenden Wohngebiete so gering wie möglich zu belasten.

Es wurden verschiedene Verteilungsmodelle (neuer Straßenanschluß parallel zur Hansastr. und bestehende Ampelkreuzung Schönemoorer Str./Stedingerstr. /Zufahrt Tankstelle) untersucht. Bei der Verteilung auf die genannten Anschlußpunkte kommen im wesentlichen die Variante 3 Fall I und Fall II in Frage. Fall I sieht eine strikte Trennung der Erschließung des SB-Warenhauses mit zugehörigen Parkflächen von der Erschließung der neuen Wohngebiete vor. Die Erschließung der gewerblichen und Sondergebietsflächen erfolgt über den Kreuzungspunkt Schönemoorer Str./Stedinger Straße, der Wohngebietsverkehr über den Hansastrassenanschluß.

Fall II sieht eine Vermischung der beiden Hauptverkehrserzeuger mit leichtem Übergewicht an der Kreuzung Schönemoorer Str. vor. Im Rahmen des Vorentwurfes zum Bebauungsplan wurde die Variante 3 Fall II zugrundegelegt.

Im Bebauungsplanentwurf wurde dies aufgrund der Bedenken und Anregungen der Bürger und aus verkehrstechnischen Überarbeitungen im Hinblick auf die Erschließung der auf dem Dach des SB-Warenhauses vorgesehenen Parkplätze und der Organisation des Dea-Geländes geändert. Die Fallannahme I Variante 3 sieht die o.g. Trennung des Wohnverkehrs von dem Einkaufsverkehr vor. Hierdurch kann auf den Straßenanschluß der ursprünglich angedachten Planstr. A verzichtet werden. Die Erschließung der gewerblichen Teile des Plangebiets erfolgt über den südl. Anschluß. Zur Entlastung des abfließenden Verkehrs von dem Parkplatz des Fachmarktgebietes wird die Möglichkeit einer Ausfahrt nach Norden (Rechtsabbieger) im Norden des SO-Gebietes offengehalten.

Nach vollständigem Ausbau des geplanten Wohngebietes ist ggf. eine Lichtsignalanlage an der Einmündung Hansastr. erforderlich. Dies soll jedoch erst nach Praxiserfahrung überprüft werden.

2.9. Schallgutachten

Zu den Fragen des Schallschutzes im Bereich der Sportanlagen liegen gutachterliche Aussagen des Ingenieurbüros P. Gerlach, Bremen vor.

Die in der Planung verankerten Schallschutzaspekte wurden gutachterlich einer rechtlichen Prüfung durch das **Anwaltsbüro Gleiss, Lutz, Hootz, Hirsch und Partner, Stuttgart** unterzogen. Nach Schallgutachten ist eine Schallschutzwand von rd. 300 m Länge auf der Nordwestseite der Sportplätze erforderlich, um die für das Wohnen notwendigen Grenzwerte nach der 18.Verordnung des BImSchG bei der geplanten Bebauung nördlich der Welse einzuhalten.

Die Erstellung der Schallschutzwand erfolgt durch den Investor des Wohnungsbaus. Dies wird im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zum Immissionsschutz zwischen der Stadt Delmenhorst und dem Investor vereinbart.

Die Lärmschutzbelange in Zusammenhang mit der Anbindung des Bebauungsplangebietes an die Stedinger Straße wurden in dem Schallschutzgutachten des Ingenieurbüros Gerlach, Bremen auf der Grundlage der zu beachtenden technischen Regelwerke und Verordnungen (16. BImSchV, RLS-90) untersucht. Nach den Ergebnissen des Gutachtens wird es nicht zu einer rechtlich relevanten Erhöhung des Verkehrslärms bei der vorhandenen Bebauung auf der dem Bebauungsplangebiet gegenüberliegenden Straßenseite der Stedinger Straße kommen (§ 1 Abs.2 16.BImSchV).

Die vorgesehenen Änderungen an der Stedinger Straße - Einrichtung einer Aufstellspur an der Nordanbindung, Rechts- und Linksabbiegespur an der Südanbindung - sind nach der gutachterlichen Stellungnahme des Büros Gleiss, Lutz, Hootz, Hirsch und Partner in Stuttgart nicht als wesentliche Änderung der Stedinger Straße i.S. des § 1 Abs.2 16.BImSchV zu qualifizieren. Aktive oder passive Lärmschutzfestsetzungen für die bestehende Bebauung in diesem Bereich müssen daher nicht erfolgen. Die geringfügige, die Mindestbeurteilungspegel des § 1 16. BImSchV nicht erreichende Erhöhung der Immissionen an zwei Meßpunkten kann angesichts des besonderen öffentlichen Interesses an der Planung hingenommen werden, auch im Hinblick auf die Funktion der Stedinger Straße als Hapterschließungsstraße in dem nördlichen Bereich Delmenhorsts und die bestehende Vorbelastung. Wie sich aus den Vergleichsberechnungen des Lärmgutachtens ergibt, wird sich die Lärmsituation für die Betroffenen durch die Maßnahmen an der Stedinger Straße und insbesondere die Aufbringung einer lärmindernden Straßenoberfläche - im Bereich der südlichen Anbindung bis zur Höhe Hausnummer 118 wird die Stadt Delmenhorst als Straßenbaulastträger eine lärmindernde Straßenoberfläche aufbringen - im Ergebnis nicht nur nicht verschlechtern, sondern sogar noch verbessern (im Vergleich mit den voraussichtlichen Lärmbelastungen infolge der allgemeinen Zunahme des Straßenverkehrs ohne Bebauung des Hansa-Geländes und Änderung der Stedinger Straße).

In dem Schallgutachten des Ingenieurbüros Gerlach werden auch die schalltechnischen Auswirkungen der GE*-Gebiete und des SO-Gebietes untersucht. Etwaige Lärmkonflikte in dem Bereich GE*-Gebiet - WA-Gebiet werden wegen der vorgesehenen Lärmschutzwand und der festgesetzten Nutzungseinschränkung (TF Nr.3.3) nicht entstehen.

Gleiches gilt für etwaige Lärmkonflikte wegen des Nebeneinanders von SO-Gebiet und WA-Gebieten:

Auch hier wird durch die getroffenen textlichen Festsetzungen Nr.1.5 'Zulässige Schallemissionen' und Nr. 1.6 'Schalltechnisches Gutachten' schon in der Bauleitplanung sichergestellt,

daß von dem SO-Gebiet keine übermäßigen Lärmemissionen auf die angrenzenden WA-Gebiete ausgehen.

Bei dem nördlichen MI-Gebiet wird es für bestimmte Bereiche zwar zu einer geringen Immissionsbelastung von ca. 64 dB(A) am Tage wegen des Parklärms kommen. Dies ist aber angesichts des immer noch bestehenden Interesses an der Schaffung von Wohnraum hinzunehmen; ein Gewerbegebiet wird daher nicht ausgewiesen. Zur Konfliktbewältigung wurden im Bebauungsplan die notwendigen, aber auch ausreichenden passiven Lärmschutzfestsetzungen (schallschutztechnische Ausführungen der Außenbauteile nach DIN 4109) getroffen. Ferner ist zu berücksichtigen, daß das geplante Einkaufszentrum zu den besonders lärmempfindlichen Zeiten (abends nach 18.30 h, Samstag nachmittags, Sonntag) geschlossen ist und es insoweit nicht zu Lärmbeeinträchtigungen wegen des Parkdecks kommen wird.

2.10. Landschaftspflegerischer Begleitplan

Als Vorbereitung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 231 wurde ein **Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP)** aufgestellt. Die Bestandsaufnahme und Bewertung erfolgte im August 1994. Die **Planungsgruppe Freiraum Dipl. Ing. Flemmig** hat zudem für das Plangebiet ein **Freiflächenkonzept** entwickelt. Für die einzelnen Wohnhöfe sind unterschiedliche Gestaltungen nach Material und Form vorgesehen. Es werden Fuß- und Radwegeanlagen in Zusammenhang mit Aufenthalts- und Spielangeboten entlang der Welse-Ufer und Bepflanzungen mit Straßenbäumen vorgeschlagen.

Im Rahmen der genannten Landschaftspflegerischen Begleitplanung sind die Gehölze, Wandberankungen, Ruderalfluren und das Fließgewässer (Welse) kartiert und bewertet worden.

Wegen der extensiven Nutzung und den größtenteils brachgefallenen Flächen und Gebäuden ist eine vielfältige Biotopstruktur auf engstem Raume zu finden. Hierzu heißt es in der Kurzfassung des Textes:

"Das Werksgelände wird in Teilbereichen von Einzelbäumen, Baumgruppen und flächigen Baumbeständen aus vorwiegend heimischen (Ahorn, Birke, Eiche, Erle, Esche, Kastanie, Linde, Pappel, Weide u.a.), zum Teil nicht heimischen Arten (Douglasie, Robinie, Roteiche u.a.) geprägt.

Die genannten Gehölzbestände sind sehr alt und prägen mit ihrer mächtigen Kronenausbildung die Grünstruktur des Plangebietes. Dieses gilt insbesondere für den zentralen Teil des Plangebietes des B-Planes Nr. 231 (Bereich zwischen geplanter Gewerbe- und Wohnbebauung) sowie für die Ufersäume der Welse.

Neben ihrer plangebietsbestimmenden Wirkung besitzen sie u.a. auch eine wesentliche Bedeutung als Lebensraum zahlreicher Tierarten."

Es wird weiterhin in den Gärten der Wohnbebauung im nordöstlichen Teilgebiet der Strukturreichtum von Nutzgärten gegenüber reinen Ziergartenanlagen hervorgehoben. Die Gehölzbestände auf den Grundstücken Hansastr. 68 u. 66 und entlang der Welse werden als gebietsbestimmend charakterisiert.

Die Ruderalfluren auf dem Werksgelände werden als "von mittlerem Wert" eingestuft.

Anders dagegen die über 5000 qm große, zum Teil aufgelassene Gartenfläche an der südwestlichen Grenze des Plangebietes im

Bereich der Stedinger Straße. Dieser Fläche wird eine relativ hohe Bedeutung als Brut- und Nahrungsstätte von Singvögeln zugeschrieben.

Die Welse wird als "mäßig ausgebautes" Fließgewässer, die Wasservegetation als artenarm und schlecht entwickelt und daher von geringer Bedeutung, bewertet.

Für die Planung werden folgende Empfehlungen gegeben:

- Weitestgehende Erhaltung der Altbaumbestände im zentralen Werksgelände, beiderseits entlang der Welse und in der aufgelassenen Gartenfläche.
 - Besondere Berücksichtigung der Welse als Fließgewässer. Mind. 10 m ab Böschungsoberkante sollen zur Sicherung des Baumstreifens von Bebauung freigehalten werden.
 - Zwischen dem westl. gelegenen Gewerbe- (SO) und dem östl. anschließenden Wohnbaubereich soll eine Grünfläche als "Puffer" vorgesehen werden. In der Fläche kann ein Fuß- und Radweg liegen.
- Im Rahmen der Bebauungsplanung ist die Eingriffsregelung gem. Bundes- bzw. Niedersächsischem Naturschutzgesetz zu behandeln.

3. Planziele

Für die Stadt liegt das **komplexe Hauptziel** des Bebauungsplanes 'Hansa-Park' in der mittelfristig zu erreichenden durchgreifenden **Revitalisierung** des brachgefallenen 10 ha großen Areals der ehemaligen Hansa-Linoleum- Werke.

3.1. Zur Herstellung eines stadtnahen Angebotes an Wohnungen soll ein "Wohnpark" mit dem Angebot einer vielfältigen Typenstruktur für unterschiedliche soziale Gruppen einschließlich des Angebots von Altenwohnungen entwickelt werden. Die Gesamtkonzeption richtet sich nach dem im Rahmen des Gutachterverfahrens ausgewählten Konzept des Büros Czerner und Sudbrack.

3.2. Zur Behebung der im o.g. Markt und Standortgutachten aufgezeigten Versorgungsdefizite für den Nordteil der Stadt soll ein SB-Warenhaus/Fachmarktzentrum an der Stedinger Straße mit dem Branchenmix und der Größenordnung entsprechend der Ergebnisse des Markt- und Standortgutachtens und der vorgesehenen Ergänzung als integriertes Einkaufs- und Dienstleistungszentrum angesiedelt werden.

3.3. Weiterhin soll die Nutzung der freien Bereiche an der Stedinger Straße mit Büro- und Geschäftsbebauungen zur städtebaulichen Aufwertung der Stadteinfahrt an dieser Stelle vorgesehen werden.

3.4. Die für die Allgemeinheit wertvolle Öffnung des Welseflußbereiches und die Entwicklung eines Freiraumes zur wohnungsnahen Erholung im unmittelbaren Umfeld der Neubebauung sollen un-

ter Berücksichtigung der erhaltenswerten Vegetationsbestände und im Zusammenhang mit der Verbesserung des Welsbereiches entsprechend den Vorgaben des landschaftspflegerischen Begleitplanes und des Freiraumkonzeptes erfolgen.

3.5 Die umfassende Sanierung und die Freimachung des größten Teiles des Plangebietes ist **Vorraussetzung** zur Realisierung der genannten Ziele der Ansiedlung neuer Nutzungen, zur Neubebauung und Umgestaltung der freiräumlichen Flächen und Elemente. Dazu gehören die Sanierung der festgestellten Bodenkontaminationen, die Entsorgung der kontaminierten Gebäudeteile, der Abbruch und die Entfernung der zum großen Teil baufälligen und nicht mehr gebrauchsfähigen Baustruktur, die Entsiegelung nicht mehr benötigter Straßen-, Platz- und Betriebsflächen unter Maßgabe des Sanierungs- und Altlastenentsorgungskonzeptes sowie die Sicherung und Vorbereitung der Welse-Uferflächen bezüglich schadhafter Uferbefestigungen, abgängiger Gehölzvegetation und schadhafter, nicht mehr gebrauchter Brücken etc.

3.6 Ferner ergeben sich während und nach der Entwicklung **nachfolgende Aufgaben**, die ebenfalls dem Zielkomplex Hansagelände zu zuordnen sind, wenn auch nicht abschließend im Plangebiet selber. Dazu gehören:

- * Ergänzung der Infrastruktur im Hinblick auf Spielplätze,
- * soziale Einrichtungsangebote für Kinder, Jugendliche und alte Menschen sowie
- * neue Kindergarten- und Schulplätze in der Nähe.

4. Entwurfskonzept

4.1 Gewerbe-, Misch- und Einzelhandelsnutzung (GE, MI, SO)

Gemäß den genannten Zielen ist östlich der Stedinger Straße neben der bestehenden Tankstelle der großflächige Einzelhandelsmarkt (SB-Warenhaus) inklusive freivermietbarer Ladenflächen (Fachmärkte) mit der Gesamtgröße von 9800 m² Verkaufsfläche geplant.

Aus den Empfehlungen des genannten GWH-Gutachtens heißt es dazu:

"Im Rahmen der Revitalisierung der im nördlichen Stadtgebiet liegenden Industriebrache der Deutschen Linoleumwerke besteht die Chance, einen Teil der Versorgungsdefizite abzubauen und zugleich ein städtebauliches Problem der Stadt zu lösen. Lage, Wettbewerbssituation und das räumlich-funktionale Versorgungsgefüge im Zusammenspiel zwischen City, Wohngebieten und Peripherie lassen eine raumordnerisch und städtebaulich verträgliche Entwicklung eines integrierten Fachmarktzentrums mit 12.000 - 14.000 m² Verkaufsfläche (zzgl. ca 1000 m² bis 1500 m² Dienstleistungs- und Gastronomiefläche), also etwa eine Nutzfläche von rd. 17.000 m² zu. Zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung im Einzugsgebiet werden von dem empfohlenen Branchenmix mit Schwerpunkt auf einem SB-Warenhaus/Getränkemarkt und einem Baumarkt nicht gefährdet, wohl aber wird ein auch verbraucherseitig gewünschter Anpassungsdruck der Innenstadt in Richtung auf ein höheres Angebotsniveau (trading-up) entstehen." (GWH S.53)

Vorgeschlagen wird im Kap.7.1.4 des Gutachtens ein **SB-Warenhaus** mit rd. 5000 m² Verkaufsfläche, ein **Baumarkt** mit rd 3500 - 4000 m² Verkaufsfläche, von dem ein Teil im SB-Warenhaus untergebracht werden kann.

Es sollte ein **Elektrofachmarkt** mit rd 1800 m² integriert sein, auch hiervon können Teilflächen im SB-Warenhaus untergracht sein.

Mit der Größe von 2200 m² wird im **Bekleidungsbereich** vorgeschlagen, 3 (preisgünstig anbietende) Fachmärkte mit jeweils mehr als 400 m² und weitere (kleinere) Fachgeschäfte mit höherwertigen Waren anzusiedeln, um das Angebot zu vervollständigen. Im Bereich **Einrichtungsbedarf** sollte ein kleiner Fachmarkt mit Heimtextilien (400 m²) eingerichtet werden.

Im Bebauungsplan sind für ein SB-Warenhaus folgende maximale Verkaufsflächen vorgesehen:

3500 m² Lebensmittel, Non-Foodartikel 3200 m² und 3100 m² zur Unterbringung weiterer frei vermietbarer Ladenflächen im Sinne der Fachmarkttempfehlungen des Gutachtens.

Diese Größen und Aufteilungen entsprechen dem gestellten Antrag zur raumordnerischen Beurteilung mit einem gering erweiterten Spielraum von jeweils 100 m² Verkaufsfläche.

Hinsichtlich der in der landschaftspflegerischen Begleitplanung empfohlenen Erhaltung von Gehölzbeständen sind im Bereich des Eingangs des SB-Warenhauses und der Parkplätze nur Teile des "waldartigen" Gehölzbestandes zu erhalten gewesen. Hier sollen die Neuanpflanzungen auf dem Parkplatz, entlang der Planstr. B und der Pflanzstreifen entlang der Stedinger Straße einen Ausgleich schaffen (siehe auch, Kapitel 6).

Weiterhin ist an der Stedinger Straße eine **Büro- und Gewerbebebauung** mit tlw. 4-Vollgeschossen geplant. Der Straßenraum soll dadurch im Bereich des Straßenknicks städtebaulich betont werden. Eine ähnliche Nutzung (Büros, Geschäfte) mit ähnlicher Wirkung (3-geschossig) ist südl. der Einmündung der Hansastr. im MI-Gebiet vorgesehen.

Die Parkplatzflächen sollen durch Bepflanzungen eingebunden werden.

4.2 Wohnbebauung auf dem ehemaligen Hansa-Gelände und freiräumliche Gestaltung.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf beruht auf der genannten Entwurfslösung des **Büros Czerner und Sudbrack**.

Überwiegend 3-geschossige Gebäude mit zusätzlichen Dachausbauten (Maisonette) gruppieren sich um Wohnhöfe.

Die Bebauung ist mit 2-geschossigen Reihenhäusern kombiniert.

Die Stellplätze der Wohnhofanlagen sind zum großen Teil in Tiefgaragen, die bereichsweise unter den Wohnhöfen und unter den Gebäuden liegen, geplant.

Entlang der Welse, die als zentrale Grün-Freiraumachse entwickelt werden soll, liegen die sog. 6-Spännergebäude (auf jeder Ebene sind 6 Wohnungen über einen Flur erschlossen). Diese 'Stadtvillen' weisen jeweils 3 Geschosse auf und sind mit einem Dachaufsatz als Staffelgeschoss versehen.

Im Ostteil südlich der Welse sind zwei 4-geschossige Gebäude mit je 40 Altenwohnungen geplant.

An den beiden Rändern des südlich der Welse gelegenen Wohnareals liegen Spielplätze in ausreichender Größe mit unterschiedlichem Angebot (siehe Kap. 5.5).

Sie sind durch die zur Welse parallelen Fuß- und Radwege mit den Wohnbereichen und den entlang der Welse angeordneten Freiraumangeboten gut verbunden.

Im Zentrum des gesamten neuen Wohnareals soll das alte Materiallager-Gebäude von 1896, das 1940 zu den "Weserflug"-Zeiten als Schulungswerkstätten umgenutzt wurde, erhalten und als **Bürgerhaus** beispielsweise mit Cafe und Bäckerei sowie mit 4 Wohnungen neu genutzt werden.

Die Platzflächen um dieses Gebäude herum sollen einen für viele Nutzungsmöglichkeiten offenen Charakter als Treffpunkt für die zukünftigen Bewohner aufweisen. Deshalb führen die Fuß- und Radwege zu diesem Platz hin.

Durch Baumpflanzungen sollen im Zuge der Ausführungsplanung Raumkanten geschaffen werden. An der Welse soll dieser Platz gemäß dem Freiraumkonzept mit Stufen zum Sitzen am Wasser einladen.

Im Ostteil des Plangebietes werden für die tiefen Hausgrundstücke mit den rückwärtigen Gärten an der Hansastr. Bebauungsmöglichkeiten für freistehende, 1-geschossige Einfamilienhäuser vorgesehen.

Diese in den südöstlichen zur Welse ausgerichteten Grundstücks-teilen vorgesehenen Bebauungen sollen über einen kleinen Wohnweg (von der Planstr. D aus), der bis zum Flurst. 330 befahrbar ist, erschlossen werden. Die Fortsetzung ist als Fuß- und Radweg im begleitenden Uferrandstreifen vorgesehen und soll über eine kleine Brücke den Anschluß an den vorhandene Uferweg östlich der Welse finden.

Im Bereich des städtischen Grundstückes (332/2) ist ein (Wende- und Aufenthalts-) Platz geplant.

Die Hausstellungen sind so angeordnet, daß ohne Umlegung jedes Grundstück eine Baumöglichkeit aufweist.

Die Gärten liegen zueinander. Dadurch sind geringste gegenseitige Nutzungsbeeinträchtigungen zu erwarten.

Der Baumbestand an der Welse kann weitgehend erhalten bleiben.

4.3 Verkehrliche Erschließung

Das Einkaufszentrum wird für den Kundenverkehr über die bestehende Kreuzung Schönemoorer Straße/Stedinger Straße aus direkt erschlossen. Mit einer Rampe an der Ostseite werden zusätzlich zu den rd. 300 ebenerdigen Stellplätzen weitere 390 Stellplätze auf dem Dach des Einkaufszentrums erschlossen.

Ebenfalls erfolgt an diesem Knoten der Anlieferverkehr.

Die Organisation des Tankstellen- und Wachboxenbetriebes ist so verändert geplant, daß keine kreuzenden Verkehre entstehen und der Bereich der Waschboxen durch die geplante Neubebauung im

Sinne einer städtebaulichen Akzentuierung baulich besser gestaltet wird.

Der Parkplatz weist keine Verbindung zur HansasträÙe auf.

Die HansasträÙe erhält im vorderen Bereich zur Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindungen begleitende durch Grünstreifen abgetrennte Fuß- und Radwege. In ihrem Verlauf ist die HansasträÙe so geändert, daß die bisherige Einmündung der 'Teppichstr. zu einer Wendeanlage umgestaltet wird und die verbleibenden Reststücke nur dem Anlieger-, dem Fußgänger- und dem Radverkehr dienen. Das nordöstlich angrenzende Grundstück wird als Grünfläche umgeplant.

Die geplante Verkehrslösung ist Resultat der verkehrstechnischen Überprüfungen auf der Grundlage der Untersuchung zur Anbindung an die Stedinger Straße durch das Ing.-Büro Dr. Schubert, Hannover.

Sie folgt weitgehend den Eingaben der Bedenken und Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, der Beteiligung der städtischen Dienststellen und der Träger öffentlicher Belange.

Hinsichtlich der Bedenken einiger Anlieger der Stedinger Straße gegen die überwiegende Erschließung von ihrer Straße aus mit dem Vorschlag der Öffnung der an das Hansagebiet angrenzenden übrigen Straßen ist folgendes in Betracht zu ziehen:

a) Durch den Charakter der Stedinger Str. als Hauptstraße für den ein- und ausfahrenden Verkehr von bzw. nach Norden ist unabhängig von der Nutzung des Hansa-Geländes eine grundsätzliche Vorbelastung dieses Bereiches gegeben.

b) Die in dem Schallgutachten des Ingenieurbüros Gerlach errechneten Immissionswerte nach der Verwirklichung der Bebauung und der Änderung der Stedinger Straße sind nur an zwei Immissionspunkten äußerst geringfügig - um jeweils 0,2 dB(A) - höher als die Vergleichswerte ohne die Änderungsmaßnahmen und ohne Durchführung des Bebauungsplans. An zwei weiteren Immissionspunkten wird es bei Durchführung des Bebauungsplans sogar zu leicht niedrigeren Immissionswerten kommen (eine positive Folge der Änderungen an der Stedinger Straße). Angesichts dessen kann die nicht merkliche Schallerhöhung (eine Schallerhöhung ist im Regelfall erst ab 3 dB(A) überhaupt hörbar) hingenommen werden.

c) Aufgrund der Zielsetzung der Stadt, im Hansa-Park ein neues stadtzentrales Wohnungsangebot zu schaffen sowie ein zugkräftiges Einzelhandelsangebot anzusiedeln, welches die Versorgungsdefizite für den Nordbereich der Stadt Delmenhorst ausgleicht und gleichzeitig die wirtschaftliche Tragfähigkeit einer Sanierung des brachgefallenen Industriegeländes ermöglicht, ist die daraus resultierende Entstehung von zusätzlichen Verkehren unvermeidlich. Nicht zu umgehen ist auch die Tatsache, daß für den Anschluß der Hauptverkehrsmengen vor allem die Stedinger Straße zu nutzen sein muß (gesamtstädtisches Straßennetz). Durch die Struktur des ehemaligen Industriegeländes bedingt, sind auch die von einigen Bewohnern und Grundstückseignern vorgebrachten Anregungen der Öffnungen der Hansastr., der Lerchenstraße und der Herstellung einer neuen Verbindung entlang der Welse zur Nordenhamer Straße sowie über die Welse zur Thüringer Straße zum einen mit möglichen erheblichen Nachteilen für die an diesen Straßen Wohnenden verbunden, ohne daß die tatsächli-

che Reduzierung der Verkehrsmenge in dem betroffenen Abschnitt der Stedinger Straße erreicht würde bzw. zu garantieren wäre. Zum anderen ist die Notwendigkeit der intensiven Nutzung der Bereiche entlang der Stedinger Str. wegen ihrer hohen Verbindungsqualität als Hauptstraße und der damit guten Erreichbarkeit für an ihr gelegenen Nutzungen im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit evident.

d) Aufgrund der Notwendigkeit, **umfangreiche Sanierungsmaßnahmen** in diesem Gebiet (Boden, Gebäude, Grundwasser) als Voraussetzung der Realisierung der Planziele vornehmen zu müssen, hängen die Planziele in besonderer Weise von der **wirtschaftlichen Tragfähigkeit** ab.

Dieses steht nicht nur für jeden Investor, sondern in diesem Falle vor allem auch für die Stadt im Vordergrund. Als allgemeine Sanierungs- und Entwicklungsaufgabe wären hier Mittel der öffentlichen Hand (Bundes-, Landes- und Kommunalergänzungen) notwendig. Aufgrund des eingeschränkten Haushaltspielraumes können jedoch hier keine öffentlichen Mittel bei der Realisierung der Stadtentwicklungsziele in diesem Bereich fließen (wie es beispielsweise noch bei der Revitalisierung des Areals der "Nordwolle" der Fall war).

e) Ferner ist auch mit in Betracht zu ziehen, daß es sich bei den Berechnungen der zukünftigen möglichen Verkehrs- und Schallwerte um **Maximalsituationen** handelt, die zeitweilig eintreten können, jedoch aus der Praxis der Hauptverkehrszeiten erfahrungsgemäß selten erreicht werden. So decken sich die Haupteinkaufszeiten für das SB-Warenhaus nur zu wenigen Zeitpunkten mit den berufsverkehrsbedingten Spitzen. Ebenfalls stehen die rechnerischen Zahlen der angesetzten Parkplatzfrequenzierung von 1,7 /Std den Erfahrungen der durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von Kunden in diesen Märkten (1,3 Std) entgegen. Hieraus ist abzuleiten, daß die tatsächlichen Verkehrs- und Schallwerte zu überwiegenden Zeiten niedriger als die errechneten sein werden, und damit die Überschreitungen oftmals nicht eintreten, bzw. die bestehende Situation der Vorbelastung nicht oder nur unwesentlich geändert wird.

Unter den dargestellten Gesichtspunkten der allenfalls Geringfügigkeit der Erhöhung der Verkehrs- und Schallwerte sowie den aus der Gebietsstruktur gegebenen Bedingungen und der Notwendigkeit einer besonderen Wirtschaftlichkeit im Hinblick auf das überragende Interesse der Stadt den jahrzehntelangen "städtebaulichen Schandfleck" durch die jetzt mögliche Neuentwicklung zu einer positiven Wendung zu führen, ist die vorgesehene Erschließung überwiegend über die Stedinger Straße als zutunbar zu bewerten.

Soweit im Rahmen der weiteren Planungsschritte noch sinnvolle Möglichkeiten zur Reduzierung von Verkehr und Verminderung von Lärmemissionen ggf. durch technische Mittel zu erreichen sind, werden diese von der Stadt wahrgenommen und realisiert.

Die Erschließung der Wohnanlagen für KFZ erfolgt zum überwiegenden Teil von der Stedinger Straße über den bestehende Hansastrassenanschluß, von dort über die Planstraße A in die Plan-

straßen B und C sowie in den südöstlichen Teil der Hansastraße mit den Planstraßen D und E.

An den Planstraßen B, C und D sind Einstellplätze als Querpar-
ker vorgesehen.

Die Fahrbahnbreiten sollen knapp gehalten werden und über Mate-
rial und Bepflanzung einen **Wohnstraßencharakter** erhalten, so
daß nicht zu schnell gefahren wird.

Nur 2 Wohnhöfe südlich der Welse und 4 Hausgruppen mit Reihen-
häusern werden über die Planstraße F, die an die Lerchenstraße
angebunden ist, erschlossen. Es besteht **keine Durchfahrtsmög-
lichkeit** zur Hansasträße. Dies wird durch eine Trennung der
Fahrbahnen erreicht.

Fuß- und Radwege, ÖPNV

Parallel zur Welse, zwischen der Hansasträße und dem Welsefrei-
raum sowie entlang der Hansastr. im Einmündungsbereich zur Ste-
dinger Straße sollen Fuß- und Radwege eine allgemeine, quali-
tätsvolle Durchlässigkeit herstellen.

In Höhe der DEA-Tankstelle soll der südlich der Welse verlau-
fende Fußweg über eine Brücke auf die Nordseite führen und an
die Stedinger Straße anschließen, mit dem Ziel, eine Verbindung
zu dem westlich der Stedinger Str. vorhandenen Fußweg parallel
zur Welse zu bekommen (ehem. Bahntrasse). Auf diese Weise wird
die Durchlässigkeit entlang der Welse für die Allgemeinheit
nutzbar gesichert.

Über begleitende Fußwege und die durch die Grünbereiche zwi-
schen den Wohnblöcken führende Fußwege werden Verbindungen zwi-
schen Schleswiger Str. und der Hansastr. hergestellt.

An der Stedinger Straße befinden sich im Bereich der Kreuzung
Schönemoorer Straße die Haltestellen einer öffentlichen Bus-
linie. Diese ist über das genannte Wegenetz gut erreichbar.

4.4 Infrastruktureinrichtungen

Mit der Herstellung der 502 Wohnungen und einschließlich der 80
Altenwohnungen werden rd. 1400 Menschen mehr in dem Stadtbezirk
3 Dwoberg/Ströhen leben. Es sind daher die vorhandenen Kapazi-
täten der notwendigen Infrastruktureinrichtungen zu prüfen bzw.
ggf. anzupassen.

Die Spielplätze sind so angeordnet, daß sie sowohl innerhalb
des Wohngebietes ohne Querung von Haupteerschließungsstraßen
durch Rad- und Fußwege erreichbar sind als auch in Verbindung
mit den Grünflächen und dem Wasserlauf der Welse stehen. Ein
ergänzendes Spielangebot stellen die Plätze und Grünflächen
entlang der Welse dar. In Bereichen, die dem allgemeinen Auf-
enthalt und der Kommunikation dienen, besteht die Möglichkeit,
Spielgeräte aufzustellen.

Das umgenutzte Fabrikgebäude, welches als Bürgerhaus vorgesehen
ist, soll als private Einrichtung im Zusammenhang mit einer
Gaststätte vielfältig nutzbare Räume für die Bewohner anbieten.

Hinsichtlich der Kindergarten- und Schulversorgung werden nach
Abschluß der Wohnbaumaßnahmen Ergänzungen notwendig.

Es ist zu befürworten, daß auch Einrichtungen für die Jugend
wie das Jugendhaus Sachsenstr. und für ältere Menschen bedarfs-
gerecht ausgebaut werden.

Die Erweiterungsnotwendigkeit der Infrastruktureinrichtungen ist bei den Planungen der Träger möglichst frühzeitig zu berücksichtigen.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Das Plangebiet wird entsprechend der Vorentwurfsplanung und der Vorgaben aus der Änderung des Flächennutzungsplanes 55. Teilabschnitt bezüglich der **Nutzungsart** gegliedert festgesetzt in:

- Wohngebiete WA im östlichen und südöstlichen Teil des Bebauungsplanes (rd. 45% des Plangebiets)
- Misch-, Gewerbe- und Sonderbaugebiete entlang der Stedinger Straße (zusammen rd. 28% des Plangebiets)
- Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (rd. 14% des Plangebiets)
- öffentliche Grünflächen, Spielplätze und die nachrichtliche Übernahme der Wasserfläche "Welse" samt Uferrandstreifen (rd. 13% des Plangebiets)

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird i.d.R. durch die Festsetzung einer GRZ sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze bestimmt. Garagengeschosse sind dabei nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen (siehe TF 4.2). Geschoßflächenzahlen werden lediglich dort in die Planzeichnung eingetragen, wo eine verringerte Ausnutzung festgesetzt wird bzw. eine Überschreitung der in § 17 (1) BauNVO bestimmten Obergrenzen nach § 17 (2) BauNVO zulässig ist (Bereiche Bürgerhaus und angestrebte Bebauung mit Altenwohnungen südlich der Welse). In den übrigen Baugebieten des Bebauungsplans ergibt sich die maximale Geschoßflächenausnutzung aus GRZ und Geschoßzahl, bzw. die Höchstgrenze des § 17 (1) BauNVO kommt zum Zuge.

Die Festsetzungen der Nutzungsarten, Bauweisen, Regelungen zur Bepflanzung und sonstige Regelungen werden in den folgenden Unterkapiteln gebietsweise abgehandelt.

5.1. Sonderbaugebiet Einzelhandel

Die Festsetzung der innerhalb des Branchenmixes zulässigen Verkaufsflächen orientiert sich weitgehend an den im GHW-Gutachten dargelegten Versorgungsdefiziten für das nördliche Stadtgebiet.

Hierbei ist zu beachten, daß sich die Verkaufsflächenstruktur Delmenhorsts bzgl. der Baumärkte zwischenzeitlich verändert hat. Es besteht keine Vorhabenabsicht mehr für einen eigenständigen Baumarkt.

Zum Ergebnis der **Raumordnerischen Beurteilung** siehe Kap. 2.6

Als Nutzungsart werden gemäß § 11 (2, 3) BauNVO für die einzelnen aufgeführten Sortimentsarten die folgenden maximalen Verkaufsflächen festgesetzt:

SB - Warenhaus	Verkaufsfläche:
Lebensmittelbereich	
incl. Getränkemarkt	max 3500 m ²
Non-Food	max 3200 m ²
Summe SB - Warenhaus	max 6700 m²

Frei vermietbare Ladennutzung

Verkaufsfläche **max. 3100 m².**

davon im Lebensmittelbereich max. 300 m².

Im Hinblick auf die gegenüber den ursprünglichen Aussagen des Gutachten erweiterten Verkaufsflächen für den Lebensmittelbereich wird auf die ergänzende Stellungnahme des Gutachters verwiesen. Vor dem Hintergrund der genannten veränderten Versorgungsstruktur im Baumarktsektor und der aber aus wirtschaftlichen Überlegungen notwendigen Gesamtgröße des Einkaufszentrums als Magnet zur Verbesserung der Nahversorgungsfunktion im nördlichen Stadtbereich sind wegen der insgesamt geringeren Größe der geplanten Verkaufsflächen (9800 m² statt 14000 m²) letztlich keine negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungssituation der Innenstadt und des Umlandes zu erwarten.

Die mögliche Überbauung des SO-Gebietes wird mit einer GRZ von 0.6 gegenüber dem bisherigen Zustand etwas höher festgesetzt, - im angrenzenden Wohngebiet ist dagegen eine gegenüber dem heutigen Zustand geringere Überbaubarkeit (GRZ 0.4) festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im südlichen Teil angeordnet. Sie halten zur Welse einen Abstand von zehn Metern ein. Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen dient u.a. als Feuerwehrumfahrt; er kann zur Unterhaltung des Gewässers genutzt werden und soll als Grünfläche (z.B. Schotterrasen) gestaltet werden.

Die Anordnung eines Großgebäudekörpers im südlichen Grundstücksteil (**überbaubare Flächen**) ergibt sich aus der Marktkonzeption und somit der Grundrißorganisation eines solchen Gebäudes, der Verkehrerschließung (Zufahrt, Parken, Eingangszone) und der beabsichtigten Schallabschirmung für die im Süden und Osten angrenzenden Wohngebiete. Es wird eine abweichende Bauweise über 50 m Länge festgesetzt (TF Nr.1.4).

Die **Erschließung** des SO-Gebietes (Kundenverkehr und Anlieferung) erfolgt wie in Kap. 4.3 beschrieben am südlichen Anschluß zur Stedinger Straße im Bereich der dort festgesetzten Gewerbegebiete, die in den benötigten Teilen demselben Eigentümer gehören. Die Einmündung vis-a-vis der Schönemoorer Straße ist dabei von dem festgesetzten Zu- und Abfahrtsverbot an der Stedinger Straße ausgenommen.

Im vorderen Grundstücksteil des SO-Gebietes sowie auf dem Dach des Erdgeschosses sind die Flächen für die **Kundenstellplätze** (insgesamt rd. 690 Stellplätze, davon 390 auf dem Dach) festgesetzt. Zur eindeutigen Festsetzung der Begrenzung von Emissionen aus dem Sondergebiet sind die Textl. Festsetzungen Nrn. 1.5 und 1.6 ergänzt worden. Hiernach sind die Emissionen auf die benachbarten Wohnnutzungen abzustellen.

Für das SO-Gebiet ist im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens durch ein Schallgutachten nachzuweisen, daß die Richtwerte für das benachbarte Wohnen eingehalten werden.

Für die ergänzende Präzisierung des SO-Gebietes besteht kein erneuter Auslegungsbedarf, da für die umgebende Situation die ergänzende Festsetzung eine Verbesserung darstellt und der betroffene Grundstückseigentümer sich mit der Ergänzung einverstanden erklärt hat.

Die GRZ darf gemäß § 19 (4) BauNVO um 50% durch mitanzurechnende Grundflächen der Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen überschritten werden. **Überschreitungen** über 0.8 hinaus sind bis 0.9 zulässig, wenn die Oberflächen nicht versiegelnd ausgebildet werden (TF Nr.1.3; gemäß § 19 (4) BauNVO). Diese notwendigen Überschreitungen ergeben sich aus der veränderten Erschließungskonzeption, bei der durch Wegfall der ehemaligen Planstraße A Stauraumfunktionen jetzt auf dem Baugrundstück abgewickelt werden müssen und sich somit der Anteil von 'Grünflächen' reduziert, da die Stellplatzflächen weiterhin im bisherigen Umfang benötigt werden. Mit der Beschränkung auf versickerungsoffene Oberflächen für die erhöhte Inanspruchnahme der Freiflächen und vor dem Hintergrund der Boden- und Grundwassersanierung sind die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens nur gering.

Das **Maß der baulichen Nutzung** ist gemäß § 16 (3) BauNVO mit der Festsetzung der GRZ und der Zahl der Vollgeschosse (maximal II; mit zulässigen nicht überdachten Stellplätzen im OG (siehe TF 1.2) ausreichend bestimmt. Das Parkdeck und die Anlieferungszone müssen mit baulichen Schallschutzmaßnahmen ausgerüstet werden, um die Einhaltung der Schallgrenzwerte in den angrenzenden Wohngebieten zu gewährleisten.

Zur **Bepflanzung** und **Oberflächenausbildung** im SO-Gebiet bestehen folgende Regelungen: Im Bereich der Parkplatzflächen werden 13 vorhandene großkronige Laubbäume mit der TF Nr.6.2 als zu erhaltend festgesetzt. Die Gliederungsqualitäten dieser großvoluminierten Bäume sollen für die Fläche genutzt werden. Gleichzeitig wird eine Eingriffsminderung der geplanten Vorhaben erreicht.

Die Oberflächen der Stellplätze und der Feuerwehrumfahrt sind allgemein gemäß § 14 (4) NBauO (Fassung vom 15.06.1995) weitgehend versickerungsoffen auszubilden. In schwachkontaminierten Teilbereichen des Parkplatzes kann diese Regelung nicht umgesetzt werden, so daß eine bauaufsichtliche Ausnahme nach § 14 (4) Satz 3 NBauO notwendig ist.

Die Bepflanzung der Stellplatzfläche wird durch ein **Pflanzgebot** von 45 Laubbäumen auf versickerungsoffenen Baumscheiben sowie Unterpflanzungen mit Stauden, Sträuchern oder Büschen festgesetzt (TF 6.4). An den Rändern des SO-Gebietes zur Stedinger Straße und zu den Planstraßen A und B sind **Baumreihen** von Laubbäumen mit Unterpflanzungen festgesetzt. Es werden die im Landschaftspflegerischen Begleitplan angeregten Gehölzarten, die gegenüber den Verkehrsemissionen größere Resistenz zeigen, zugeordnet.

Aus Gründen der Einbindung und des Ausgleichs sind **Fassadenberankungen** an der Ost- und Südseite festgesetzt (TF Nr.6.4). Die mit dem Bebauungsplan im Bereich des SO-Gebietes vorbereiteten Eingriffe werden innerhalb des Plangebietes durch die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen sowie durch die Altlastensanierung (Gebäude, Boden, Grundwasser) sowie die Regenwasser-

bewirtschaftung kompensiert. Ersatzmaßnahmen auf Grundstücken außerhalb des SO-Gebietes werden mit der TF Nr.7 zugeordnet. Alle Maßnahmen sind gem. TF Nrn. 6.4 und 7 zeitnah durchzuführen.

5.2 Gewerbegebiete GE*

Entsprechend der im Kap. 4.1 beschriebenen Konzeption werden die vorhandenen und geplanten gewerblichen Nutzungen entlang der Stedinger Straße als GE*- Gebiete festgesetzt.

Die vorhandenen Waschboxen an der Stedinger Straße sollen im Zuge der neuen Privatstraßenerschließung nach Süden hinter die DEA- Tankstelle verlegt werden. Hierdurch ergeben sich für die Organisation auf dem DEA-Gelände bessere Betriebsabläufe (südliches GE*-Gebiet). Entlang der südlichen Grundstücksgrenze an der Welse ist zum Schutze des vorhandenen und geplanten benachbarten Wohnens in der Planzeichnung eine **Lärmschutzwand** festgesetzt.

Die festgesetzte **abweichende Bauweise** im nördlichen GE*- Gebiet ermöglicht eine städtebaulich erwünschte geschlossene Straßenfront mit IV-geschossiger Akzentuierung (TF Nr. 3.2)

Als **Nutzungsart** sind Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten ausgeschlossen (TF Nr. 3.1), da andere Stadtbereiche dafür vorgesehen sind. Die gewerblichen Nutzungen sind nur eingeschränkt als GE* zulässig. Wegen der Berücksichtigung der gegenüberliegenden und angrenzenden Wohnnutzung ist festgesetzt, daß das benachbarte Wohnen nicht wesentlich gestört werden darf (TF Nr. 3.3).

In einer Bauzone bis 20m Tiefe ab der Stedinger Straße werden Tankstellen im nördlichen GE*-Gebiet ausgeschlossen. Hier sollen städtebauliche Raumkanten durch Bebauungen entstehen.

Die **Erschließung** des nördlichen GE*-Gebietes erfolgt über die geplante private Zufahrtsstraße aus östlicher Richtung; im Bereich dieses GE*-Gebietes ist an der Stedinger Straße entsprechend ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

Das **Ausnutzungsmaß** für die vorhandenen und geplanten GE*- Nutzungen ist mit 0.6 ausreichend bemessen. Die GFZ von 1.2 im nördlichen Gebiet GE* begrenzt das Maß der Ausnutzung, welches durch die IV-Geschossigkeit gegeben wäre. Diese soll als städtebauliche Akzentsetzung punktuell erfolgen. In Angleichung an den Bestand ist bei dem südlichen GE*-Gebiet die Zahl der Vollgeschosse auf II festgesetzt. Die möglichen Überschreitungen der GRZ durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen ergibt sich aus § 19 (4) BauNVO bis zu einer Ziffer von 0.8.

Für die Eingriffsregelung werden Ersatzmaßnahmen außerhalb der Baugrundstücke mit der TF Nr.7 zugeordnet.

5.3 Mischgebiete

Die im Plangebiet festgesetzten Mischgebiete dienen der Unterbringung von nicht störenden Gewerbebetrieben, Büros und Geschäftsnutzungen und dem Wohnen. **Tankstellen** gem. §6 (2) Nr. 7 BauNVO und **Vergnügungsstätten** nach § 6 (2) Nr. 8 und (3) BauNVO werden **ausgeschlossen**, um keinen gebietsfremden Verkehr, insbesondere in den Abendstunden in das Gebiet zu führen (TF Nr.2.1). Es bestehen in der Innenstadt Delmenhorst Bereiche, in denen diese Nutzung untergebracht werden können.

Aufgrund der Schallberechnungen ergibt sich für Teilbereiche des MI-Gebietes südlich der Hansastraße und westlich der Stedinger Straße eine Schallbelastung von über 60 dB(A), sowohl durch den zu erwartenden Betriebslärm des SO-Gebietes als auch durch den Verkehrslärm der Stedinger Straße. Es sind deshalb in der textl. Festsetzung Nr.2.2 Maßgaben zum passiven Schallschutz für Büro- und Wohnräume gem. DIN 4109 festgesetzt, die in dem gesamten MI-Gebiet gelten.

Für das vorhandene ehemalige Materiallagergebäude wird eine Mischgebietsfestsetzung mit der **Ausnutzung** max. II-geschossig, GRZ 1.0, GFZ 2.0 getroffen. Das Gebäude soll erhalten werden, im Erdgeschoß sind Nutzungen als Bürgerhaus mit Gastronomie und im Obergeschoß Wohnungen vorgesehen. Die gegenüber § 17 (1) BauNVO überschrittenen Ausnutzungsziffern ergeben sich aus der städtebaulichen Zielsetzung einer öffentlichen Nutzung des Gebäudes, eingebettet in die umliegende freie Platzfläche, die ebenfalls öffentlich genutzt werden soll. Daraus resultiert der mit der überbaubaren Fläche identische Zuschnitt des Baugebiets. Die Nutzung ist städtebaulich gewollt. Die freien Flächen gleichen die höhere Ausnutzung entsprechend aus, öffentliche Belange stehen nicht entgegen (§ 17 (2) BauNVO). Zur **Bepflanzung** wird die Erhaltung der seltenen Mauerraute an der Sonnenfassade festgesetzt (TF Nr.6.2).

Im Mischgebiet an der Ecke Hansastraße/ Stedinger Straße gelten die nach § 17 (1) BauNVO bestimmten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung. Am Rand der Fläche zur Hansasträße und zur Planstraße A ist eine Bepflanzung mit einer Baumreihe entsprechend der Randbepflanzung im SO-Gebiet festgesetzt (TF Nr.6.6). Die Stellplätze sind mit versickerungsoffenen Materialien gemäß § 14 NBauO auszuführen. Ersatzmaßnahmen außerhalb der Baugrundstücke werden mit der TF Nr.7 zugeordnet.

5.4 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die allgemeinen Wohngebiete des Plangebiets differenzieren sich in die Gebiete nördlich und südlich der Welse auf dem ehemaligen Hansagelände und die WA-Gebiete im Bereich der östlich anschließenden Grundstücke zwischen Hansastr. und Welse.

Hinsichtlich der **Art der baulichen Nutzung** sind alle Nutzungen des § 4 (2) BauNVO allgemein zulässig. Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden ausgeschlossen (TF Nr. 4.1). Die gewerblichen Nutzungen sollen im westlichen Plangebietsteil angesiedelt werden. Die WA-Gebiete sollen möglichst weitgehend zur Unterbringung von Wohnungen genutzt werden, um die Naherholungs- sowie Versorgungsqualitäten des Standortes adäquat zu nutzen. Es sollen zudem keine gebietsfremden Verkehre in das Quartier hineingezogen werden.

Zu erhaltende Gehölze des Bestandes sind, soweit die zusammenhängende Konzeption der Wohnbebauung dies zuließ, festgesetzt.

Wohnbebauung auf dem ehemaligen Hansagelände:

Im Bereich des ehemaligen Hansageländes ist der ausgewählte Wettbewerbsentwurf bauleitplanerisch umgesetzt worden (siehe auch Kap. 4.2).

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird weitgehend mit der nach § 17 (1) BauNVO maximalen Grundflächenzahl von 0.4 festgesetzt.

Etwas knapper werden lediglich das Gebiet nördlich der Planstraße A (mit GRZ 0.3) und das südwestlich der Planstraße F liegende Gebiet (GRZ 0.35) festgesetzt. Diese herabgestuften Ziffern ergeben sich aus dem Grundstückszuschnitt und der vorgesehenen Hausform mit Hausgruppen sowie der beabsichtigten Abstufung zu den angrenzenden Wohngebieten.

Die maximale Ausnutzbarkeit des Gebietes basiert auf wirtschaftlichen Aspekten und der Intention, die Nutzung zentraler Stadtlagen zu optimieren sowie die Versorgungsqualität und die Nähe zu Naherholungsangeboten für eine größere Personengruppe zu nutzen.

Für die Bebauung des Geländes sind kostenintensive Vorleistungen notwendig: Rückbau, Abriß, Entsiegelungen, Altlastensanierungen von Boden und Grundwasser.

Durch die Festsetzung der **überbaubaren Flächen** wird die gewollte fußläufige Durchlässigkeit zwischen Hansastr. und Welse bzw. Zwischen Planstraße F (sowie Lerchenstr.) und Welse gesichert. In den WA-Gebieten zwischen der Welse und den Planstraßen F und B sowie in den Gebieten zwischen der Planstraße A/ Hansastr. und der Planstraße C und D sollen baulich Hofformen entwickelt werden. Die innenliegenden Höfe sollen als wohnungsnahe Freiflächen mit halböffentlichem Charakter u.a. Spielangebote für Kleinkinder aufnehmen.

Durch die dichte Ausnutzbarkeit der WA-Gebiete sind für die Einhaltung der Abstandsvorschriften der NBauO teilweise Anrechnungen der angrenzenden öffentlichen Flächen notwendig.

Als maximal **zulässige Vollgeschosse** wird entsprechend dem Vorentwurf II- bzw. III-geschossig festgesetzt. Beabsichtigt sind an den Rändern des Hansageländes zweigeschossige Hausgruppen (Reihenhäuser) mit entsprechend geschlossen festgesetzter Bauweise und im Inneren des Hansageländes kombinierte Baukörper mit Reihenhäusern und Geschoßbauten (ebenfalls mit geschlossener Bauweise) sowie Geschoßbauten mit offener Bauweise südlich der Planstraße C. Die in den WA-Gebieten teilweise festgesetzten **Gemeinschaftstiefgaragen** sind nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen (TF Nr.4.2).

Das südlich der Welse mit einer GRZ 0.4, offener Bauweise, GFZ 1.35 und teilweise IV-geschossig festgesetzte WA-Gebiet soll für **Altenwohnungen** genutzt werden.

Der Standort ist wegen seiner Nähe zu dem Städtischen Altenheim an der Lerchenstr. und der öffentlichen Freiflächen an der Welse besonders geeignet.

Aus wirtschaftlichen Überlegungen wird eine Kapazität von 80 Wohnungen angestrebt, so daß eine teilweise IV-geschossige Staffelung erforderlich ist. Die **Geschoßflächenzahl** liegt entsprechend mit 1.35 etwas höher als die in § 17 (1) BauNVO angegebene Obergrenze (GFZ 1.2). Eine IV-geschossige **Bebauung** glie-

dert sich in das Hansagelände durch die umliegend herabgestuft zweigeschossig festgesetzten Gebiete und die angrenzenden Freiflächen ein. Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da insbesondere hinsichtlich der Stellplatzerfordernisse von einer geringeren Verkehrsfrequentierung einer Seniorenwohnanlage ausgegangen wird (Stellplatzziffer 0.2 je Wohneinheit) und die Freiflächen des Welseufers und des Spielplatzes angrenzen.

Für die Bemessung der **Stellplatzflächen** in den WA-Gebieten wurde von einer Richtzahl von 1 Stellplatz je Wohneinheit ausgegangen. Laut TF Nr.4.3 sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen zulässig in:

- gekennzeichneten Flächen (ST, GST, Ga)
- innerhalb der überbaubaren Flächen
- Tiefgaragen als Gemeinschaftsanlagen.

Durch Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen einschließlich zugehöriger Zufahrten wird die zulässige GRZ in den WA-Gebieten nicht höher als in § 19 (4) BauNVO bestimmt überschritten.

In den Flächen für Stellplätze und Flächen für Gemeinschaftsstellplätze entlang der Planstraßen B und F sowie in den Flächen für GST entlang der Planstraßen C und D sind je sechs angefangener Stellplätze **Laubbäume** zu pflanzen, um den angrenzenden Straßenraum zu gliedern und eine verbesserte Vegetationsausstattung zu erlangen (TF Nr. 6.5). Es werden Unterpflanzungen sowie versickerungsoffene Baumscheiben festgesetzt; Bestandsbäume, die erhalten werden, können angerechnet werden. Zur Bepflanzung sind gemäß Freiflächenkonzept und städtebaulichen Entwurf im Rahmen des Wettbewerbes zu pflanzende großkronige Laubbäume in der Planzeichnung festgesetzt (TF Nr. 6.7) Weiterhin die **Begrünung von Carports** und Nebenanlagen (z.B. häusliche Müllsammelstellen) sowie die **Berankung großflächiger Wände** (ab 40m² ohne Fenstereinschnitt) festgesetzt (TF Nr. 6.5).

In dem WA-Gebiet nördlich der Planstr. A werden 2 Linden und 1 Weide als zu erhaltende Laubbäume festgesetzt (TF Nr. 6.2) Die Baugrenzen werden entsprechend zurückversetzt.

Die Bepflanzungsregelungen dienen neben ihrer Kompensationswirkung für Eingriffe der verbesserten Grünausstattung und somit der Wohnqualität und Akzeptanz des Quartiers.

Die festgesetzten Maßnahmen sind gem. TF Nrn. 6.5 und 7 zeitnah durchzuführen,

In den WA-Gebieten sind verschiedene Flächen mit **Geh-, Fahr- und Leitungsrechten** zu belasten (TF Nr.5.3). Durch diese Festsetzungen werden die Verkehrsverteilungen geregelt und die fußläufige Durchlässigkeit des Gebietes sowie die Leitungerschließung der Ver- und Entsorgungsträger gesichert. Für den allgemeinen Fahrverkehr (PKW) sind diese Flächen nicht vorgesehen.

Die Fahrrechte gelten nur zugunsten der Rettungsfahrzeuge und für das Fahrrecht zwischen Planstraße 'B' und 'F' auch zugunsten der Ver- und Entsorgungsfahrzeuge.

WA-Gebiete östlich des ehemaligen Hansageländes zwischen Hansastrasse und Welsefreiraum:

In den östlich an das ehemalige Hansagelände angrenzenden WA-Gebieten sollen Bebauungsmöglichkeiten für die hinteren Grundstücksteile eröffnet werden. Entlang der Hansastr. soll der Baubestand gesichert werden und die bisher nach § 34 BauGB bestehenden Baumöglichkeiten in den Bebauungsplan einfließen.

Die **überbaubaren Flächen** werden an der Hansastrasse mit einer Tiefe von 18 m bzw. 20 m sowie unter Einbeziehung eines Sonderfalles, der heute bereits eine größere Tiefe erreicht, für die vordere Grundstückszone festgelegt. Innerhalb dieser Fläche sind ausreichende bauliche Erweiterungsmöglichkeiten enthalten.

Für die Bebauung der Gartengrundstücke wird eine neue Erschließung (Planstraße E) entlang des Welsefreiraumes festgesetzt. Diese Straße erschließt 8 Baugrundstücke. Im Bereich des städtischen Grundstückes (Flurstück 332/2) wird ein Wendeplatz mit ausreichender Dimensionierung für das Müllfahrzeug festgesetzt. Zwei weitere östlich gelegene Grundstücke werden über mit **Geh-, Fahr- und Leistungsrechten** zu belastende Flächen auf dem Flurstück 328 erschlossen (TF 5.3). An die Planstraße E schließt der Fuß- und Radweg F+R III an. Er führt entlang der Welse mit vorgesehener Überführung auf die Südseite und stellt die Verbindung zu dem vorhandenen öffentlichen Weg her.

Durch die Anordnung der Planstraße E und des Fuß- und Radweges III angrenzend an den Welsefreiraum entsteht ein öffentlich zu charakterisierender Bereich, der Aufenthaltsqualität bietet, Erschließungsfunktion übernimmt und vielfältige Nutzungen ermöglicht. Die überbaubaren Zonen werden an der neuen Erschließung orientiert.

Sie nehmen die hintere Bauflucht der Bebauung auf dem Hansagelände, die sich aus dem notwendigen Abstand zum Sportplatz ergibt, auf. Es entsteht ein nach Südosten ausgerichteter Vorgartenbereich mit einer gebrauchsfähigen Tiefe von 5 m (z.B. Terrassennutzung) mit ausreichender Distanz zum Straßenraum. Die überbaubaren Flächen werden mit einer Tiefe von 15 m, im Bereich des städtischen Grundstückes am Wendeplatz mit 12 m festgesetzt. Es sind sowohl giebel- als auch traufständige Bauungen möglich.

Durch die Anordnung der Bauzonen "vorne" an der Hansastrasse und "vorne" an der Planstraße E entstehen in den hinteren Grundstücksbereichen einander zugewandte, ruhige Gartenflächen (gespiegelte Anordnung). Auf diese Weise kann eine über 1.0 ha große zusammenhängende Freifläche erhalten und die bisherigen Gartennutzungen beibehalten werden, ohne daß es dabei zu Störungen durch öffentliche Frequentierungen bzw. Grundstückserschließungen kommt.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird mit Grundflächenzahlen von i.d.R. 0.15 bzw. 0.2 und der Zahl der Vollgeschosse I festgesetzt. Die Festsetzungen basieren auf der Ausnutzung des Bestandes mit Erweiterungsspielräumen. Im östlichen Gebietsteil ergibt sich die höhere GRZ aus dem etwas geringeren Grundstücksstiefen in diesem Bereich. Für zwei Baugrundstücke an der Hansastrasse werden erweiterte Ziffern (GRZ 0.25 und 0.3) auf-

grund der heutigen bauliche Ausnutzung in den Bebauungsplan übernommen.

Die Planung für die hinteren Grundstücksteile ist so konzipiert, daß eine Bebaubarkeit ohne Umlegungsverfahren gegeben ist. Durch die Festsetzung der Mindestgrundstücksbreiten von 15 m entstehen unabhängig voneinander Baumöglichkeiten für die einzelnen Grundstücke, die unterschiedlichen Eigentümern gehören.

In den WA-Gebieten östlich des Hansageländes wird **offene Bauweise** festgesetzt, um die Durchlässigkeit dieses Bereiches im Zusammenhang mit der größeren inneren Gartenfläche und dem Welsefreiraum zu erhalten. Im Bereich der Baugrundstücke Hansastr. Nr. 65 A, 65, 66, 67, 68 werden **abweichende Regelungen** zur Bauweise getroffen und die Mindestbreitenfestsetzung aufgehoben (TF Nr. 4.4 und 4.5). Für das Doppelhausgrundstück Nr. 65 und 65 A wird geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Grenzabstände werden für die Grundstücke 66, 67 und 68 auf das heute vorfindliche Maß festgeschrieben, da sonst nach heutigem Baurecht keine Bebauungsmöglichkeiten bestünden. Die Grundstücke sind schmaler als 15 m. Die vorfindlich gewachsene Struktur der Arbeiterhäuser soll erhalten bleiben (Bestandsschutz). Es wird auf § 13 (1, 3) NBauO verwiesen. Durch die gegebene Bauauffälligkeit eines Wohnhauses in diesem Bereich entsteht akuter Neubaubedarf. Es sollen durch den Bebauungsplan keine Härten erzeugt werden; die allgemeinen Anforderungen an "gesundes Wohnen" sollen auf dem Grundstück durch notwendige Neubaumaßnahmen gesichert werden können.

Zur Bepflanzung werden in der Planzeichnung zu erhaltende Bäume in den hinteren Gartenflächen festgesetzt, soweit sie markant sind.

Zur Einfassung der Neubaugrundstücke wird eine **Heckenpflanzung** entlang der Planstraße E festgesetzt. Für die neuerschlossenen Baugrundstücke an der Planstraße E bzw. am Fuß- und Radweg III wird ferner ein **Bepflanzungsgebot** von je einem **Laubbaum** aus der Pflanzenliste A für heimische Arten je 500 m² Grundstücksfläche festgesetzt (TF Nr.6.5).

Für den Bereich der Neubaugrundstücke im Bereich der Planstr. E und dem Fuß- und Radweg III (WA-Gebiete mit GRZ 0.15 bzw. 0.2) wird die **schadlose Versickerung** des anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken festgesetzt (TF Nr. 4.6) und für die bebauten Grundstücke an der Hansastr. empfohlen. Die Eignung des Untergrundes ist im Gutachten zur Regenwasserbewirtschaftung des Hydrogeologischen Ingenieurbüros Olzem v. 25.10.95 nachgewiesen (siehe Kapitel 7). Empfohlen werden für Einzelhausbebauungen dezentrale Muldenversickerungen. Möglich sind ebenfalls flache, überdeckte Rigolen z.B. unterhalb von Stellplatzanlagen.

Die avisierten Aufwertungsmaßnahmen an der Welse sowie die Boden und Grundwassersanierungen führen gemeinsam mit den Bepflanzungen, der gemäß § 14 NBauO versickerungsoffenen Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten, der gering festgesetzten Überbaubarkeit und der Regenwasserbewirtschaftung zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft durch die mit dem Bebauungsplan eröffneten Bebauungsmöglichkeiten in den WA und sonstigen Baugebieten (siehe Kap.6). Ersatzmaßnahmen auf den Grundstücken außerhalb der Baugebiete werden in der TF Nr. 7 zugeordnet.

5.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Entsprechend dem im Kapitel 2.8 beschriebenen Konzept der Erschließung sind die **Verkehrsflächen** in der Planzeichnung festgesetzt. Der Einkaufsverkehr des Sondergebietes und der gewerbliche Verkehr werden über den Kreuzungspunkt Stedinger Straße/ Schönemoorer Straße/ Zufahrt DEA-Tankstelle in Form einer privaten Zufahrtsstraße geführt. Es besteht keine Verbindung zum Wohngebietsverkehr der über die Einmündung Hansastrasse und mit geänderter Trasse zu den Planstraßen des neuen Wohngebiets führt. Zur Entflechtung des Verkehrs auf dem Parkplatz des SO-Gebietes soll eine direkte Ausfahrt von dem Parkdeck des Einkaufszentrums zur Stedinger Straße führen. Aus diesem Grunde ist das festgesetzte Zu- und Abfahrtsverbot entlang der Stedinger Straße an dieser Stelle unterbrochen. Eine mögliche Öffnung gilt nur für eine Ausfahrt auf die Stedinger Straße und nur als Rechtsabbieger in nordöstlicher Richtung.

Das **Zu- und Abfahrtsverbot** wird aus verkehrlichen Gründen im Bereich der unübersichtlichen Innenkurve der Stedinger Straße festgesetzt, um die Hauptstraßenfunktionen nicht zu behindern.

Hinsichtlich der **Wohngebietsverkehre** wird die Einmündung Teppichstr./Hansastrasse aufgehoben und in einen Wendehammer umgeplant. Auf dem westlichen "Reststück" liegt eine Fuß- und Radweg, der zum Teil zur KFZ-Erschließung der an dieser Stelle liegenden Grundstücke genutzt werden kann (TF Nr. 5.2). Das westliche Reststück wird als Grünfläche festgesetzt, durch die der Fuß- und Radweg aus dem neuen Wohngebiet führt. Durch den im Teilabschnitt geänderten Verlauf der Hansastrasse (**Planstr. A**) wird die Erschließung des südlich der Hansastr. gelegenen Wohngebiets "direkter" und die genannte Abkoppelung der Teppichstraße ermöglicht. Im Einmündungsbereich Hansastrasse / Stedinger Str. ist das Profil der **Hansastrasse** aufgeweitet und mit begleitenden Fuß- und Radwegen einschließlich paralleler **Baum- und Pflanzstreifen** für zukünftige Entwicklungen umgeplant worden. Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (TF Nr. 5.3) bewirken in den Trassen der Planstraßen Unterbrechungen, durch die die gezielte Verteilung der Verkehre erreicht wird. Hierdurch entstehen in allen Bereichen gleichmäßige Verkehrsaufkommen, so daß keine übermäßigen Belastungen entstehen. Im Bereich der Planstraße A werden Bepflanzungen mit großkronigen Laubbäumen festgesetzt.

Die gebietsinternen **Planstraßen B bis F** sind mit dem festgesetzten Profil von 6.5 m bzw. 7.5 m ausreichend dimensioniert. Vorgesehen ist ein niveaugleicher Ausbau mit Wohnstraßencharakter, um die Fahrgeschwindigkeiten gering zu halten und somit gleichberechtigte Nutzungen zu ermöglichen.

Die **Planstraße E** ist mit einem 4 m breiten Fahrbahnaufbau und seitlichen versickerungsoffenen Begleitstreifen vorgesehen.

Durch die festgesetzten **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** sollen gebietsfremde Verkehre aus dem Wohnquartier herausgehalten werden; gleichzeitig wird die Nutzung für Rettungs- sowie Ver- und Versorgungsfahrzeuge offengehalten. Im Bereich der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte innerhalb der Baugebiete (tlw. auch Bauzo-

nen) soll die fußläufige Erschließung des öffentlichen Wegenetzes ergänzt werden.

Als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen werden die Platzfläche am Bürgerhaus (MI-Gebiet) sowie die Fuß- und Radwege F+R I bis F+R VI festgesetzt. Es wird dadurch ein System öffentlicher Wegeverbindungen durch das Plangebiet geführt, um Naherholungsaspekten Rechnung zu tragen und eine urbane Nutzungsqualität zu erreichen. Die Platzfläche ist zentral in dieses System eingebettet. Auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind zu pflanzende großkronige Laubbäume entsprechend dem Freiflächenkonzept und dem städtebaulichen Entwurf des Wettbewerbs zur räumlichen Platzeinfassung festgesetzt.

5.6 Grünflächen, Spielplätze

Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Entsprechend der in Kap.4.2 erläuterten Konzeption werden begleitend zur Welse und quartiersintern öffentliche Grünflächen als **Parkanlagen** festgesetzt.

Südlich der Welse werden an den Gebietsrändern 2 **Spielplätze** festgesetzt. Bei Anrechnung aller im Plangebiet möglichen Geschoßflächen in den WA- und MI-Gebieten (52845 m²) ergibt sich nach dem Nieders. Spielplatzgesetz eine notwendige Flächenausweisung von 1057 m². Die mitgerechneten Geschoßflächen aus dem Bürgerhaus (MI-Gebiet) und aus den WA-Gebieten, die als Seniorenwohnungen vorgesehen sind, kommen auf der Bedarfsseite nicht voll zum Tragen.

Die Spielplatzversorgung ist mit dem festgesetzten östlichen Spielplatz (1504 m²), der als Gerätespielplatz entwickelt werden soll und innerhalb des 400 m Wegeradiuses die Erreichbarkeitsanforderungen erfüllt, und dem westlichen 'Naturspielplatz' (412 m²), der ohne spezielle Spielgeräteausrüstung angelegt werden soll, ausreichend. Weitere öffentliche Spielplätze befinden sich im Umfeld an der Lerchenstraße sowie Holsteiner Straße. Für kleinere Kinder werden Spielmöglichkeiten in den Wohnungsnahbereichen vorgesehen.

Die **Bepflanzungen** der öffentlichen Grünanlagen werden gemäß landschaftspflegerischer Begleitplanung und dem Freiflächenkonzept mit den TF Nrn. 6.1, 6.3 und 6.7 im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

Für den als nachrichtliche Übernahme gekennzeichneten Welsefreiraum mit angrenzenden öffentlichen Grünflächen wird der dauerhafte Erhalt der vorhandenen Baum- und Gehölzbestände festgesetzt. In diesen tlw. auch als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft überlagernd festgesetzten Uferflächen sollen in Abstimmung mit dem Ochtumverband als Träger und der Stadt Delmenhorst Ausführungsplanungen zu einem naturnäheren Zustand für Teile des Wasserlaufes und die angrenzenden Uferbereiche abgestimmt werden. Im Bereich des Bürgerhauses (Verkehrsfl. bes. Zweckbestimmung) soll ein direkter Bezug zwischen Gewässer und Platzfläche entwickelt werden (z.B. Sitzstufen).

Zur Bepflanzung der Grünflächen werden Streifen mit heimischen Gehölzen an den Rändern der Spielplätze, für die Flächen 1 und 3 Bepflanzungen mit Arten, die gegenüber den Verkehrsemissionen resistent sind, und in der Grünfläche 2 die Anlage einer Rasenfläche mit heimischen Baumgruppen gemäß LBP festgesetzt (TF Nr.6.3).

Innerhalb der Grünflächen 1 und 2 sollen Fuß- und Radwegeverbindungen ergänzt werden. Ferner werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt, um den Ver- und Entsorgungsverkehr abwickeln zu können.

Die festgesetzten Maßnahmen in Grünflächen, die der Kompensation von Eingriffen dienen, werden mit der TF Nr.7 den Vorhaben im Plangebiet zugeordnet.

5.7 Sonstige Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen

Der Wasserlauf der Welse ist ein Gewässer II. Ordnung. Zuständig für die Unterhaltung ist der Ochtum-Verband. Die Wasserfläche unterliegt nicht der Planungshoheit der Stadt Delmenhorst. Die Planungen sind nach den Wassergesetzen durchzuführen; im Bebauungsplan wird daher die Welse und der angrenzende Uferstrandstreifen gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen. Hinsichtlich der vorgesehenen Umgestaltungen sind Abstimmungen zwischen den beteiligten Körperschaften, Behörden und der Stadt notwendig.

Die Flächen des ehemaligen Hansageländes (Flst.Nrn 354/7, 354/8, 354/9, 354/10 und 393/15 der Flur 22) werden nach § 9 (5) Nr.3 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichnet (Eintragung auf der Planzeichnung). Für die Nutzung des Geländes sind in Teilbereichen Boden- und Grundwassersanierungen erforderlich (siehe Kap.6 und 9 sowie Anlage 2).

Aufgrund der Eingabe der Bezirksregierung zum Denkmalschutz ist folgender Hinweis zu beachten:

"Es wird darauf hingewiesen, daß ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalsbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalspflege zu melden."

6. Eingriffs- und Ausgleichsregelungen

Übernahmen aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz und Niedersächsischem Naturschutzgesetz sind die durch die Planung ermöglichten Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes von Boden, Wasser und Luft sowie des Landschaftsbildes im Hinblick auf ihre Erheblichkeit und den damit verbundenen Ausgleichs- und Ersatzregelungen zu prüfen sowie entsprechende Maßnahmen zur Verminderung, zum Ausgleich bzw. Ersatz möglicher erheblicher Beeinträchtigungen festzusetzen.

Als Grundlage und zur Ergänzung des Bebauungsplanes wurde daher ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) aufgestellt, in dem eine Bestandsaufnahme und die Bewertung des Bestandes vorgenommen und Vorgaben zum Schutze bestehender Naturqualitäten,

für Maßnahmen zur Verminderung von Eingriffen sowie anhand einer Eingriffsbilanzierung Vorschläge zum Ausgleich und Ersatz bei unvermeidbaren Eingriffen gemacht wurden (Anlage zum Bebauungsplan).

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf sind die im LBP dargestellten Maßnahmen und Vorschläge durch Festsetzungen im Plan und Textliche Festsetzungen übernommen worden.

Im Hinblick auf die grundsätzliche Vorgabe der Vermeidung von Eingriffen mit erheblich beeinträchtigenden Wirkungen ist für das Plangebiet folgendes festzustellen:

Aufgrund der für die Stadt Delmenhorst außerordentlichen hohen Bedeutsamkeit der umfassenden Revitalisierung des Gebietes führen die kostenintensiven Sanierungs- und Vorbereitungsmaßnahmen bei der Aufbereitung des Gebietes für die Neunutzung zu einer notwendigerweise intensiven baulichen Nutzung des Hansa-Geländes, um so wirtschaftlich tragbaren Wohnraum am Markt entwickeln zu können.

Eine intensive bauliche Nutzung ist durch den Bestand der Werks- und Lagerhallen einschließlich großer versiegelter Freibereiche schon jetzt gegeben (z.B. ist der Gesamtversiegelungsgrad der geplanten Bebauung nicht oder allenfalls geringfügig höher als beim Bestand). Jedoch ist aufgrund der beabsichtigten Nutzungsdifferenzierungen die Verteilung der Bebauungen nur nach dem im Bebauungsplan festgesetzten Strukturen möglich. Hierbei sind insbesondere zwei Bereiche betroffen, denen im Industriegebiet innerhalb des Stadtraumes relativ hohe Bedeutung für Flora und Fauna zugesprochen werden muß. Zum einen ist dies eine Fläche im SO-Bereich, die einen größeren waldartigen Aufwuchs aufweist und teilweise durch das SB-Warenhaus überplant ist. Die andere Fläche liegt südlich der Welse und betrifft den aufgelassenen Gartenbereich westlich der bestehenden Hallen, der tlw. durch einen Wohnhof überplant ist.

Eine Überprüfung alternativer Planungskonzepte, in denen diese Flächen nicht mit überplant wurden, führten zur Unwirtschaftlichkeit und damit zur Untragbarkeit der Konzepte, sodaß sich die Überplanung in der jetzigen Form als unvermeidbar herausgestellt hat.

Es stehen sich für die Abwägung folgende Belange gegenüber:

- Eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen, die die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewährleistet (§ 1 (5) Nr.1 BauGB) sowie
- zugleich die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt, § 1 (5) Nr.2 BauGB. Hierbei ist auch der Belang nach § 1 (5) Nr. 8 BauGB (Belange der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung) ebenfalls von Gewicht.
- Gleichfalls zu berücksichtigen ist der Belang § 1 (5) Nr. 7. BauGB. Hierunter fallen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas.

Wegen der gegebenen städtebaulichen und sozialen Gefahren, die sich bei weiterer Brachlage des Gebietes verschärfen, werden die Belange der Sicherheit der auf dem Gelände liegenden und umliegenden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Entwicklung neuer Wohnungen und die Verbesserung der Nahversorgung aus der

sicht der Stadt hier prinzipiell höher bewertet als die restlose Erfüllung des Belanges nach § 1 (5) Nr. 7 BauGB. Die Berechnung im weiter unten dargestellten und im Rahmen des LBP's ermittelten Kompensationsdefizites hat daher in diesem Falle, aus der Sicht der Stadt Delmenhorst - unabhängig von der Fachfrage, ob es tatsächlich und in welcher Höhe es eins ist -, dort zurückzustehen, wo weitere Ersatz- und Ausgleichsforderungen zu einer für den Träger der Maßnahmen tatsächlich unwirtschaftlichen, nicht mehr tragbaren Form führen und somit - sei es aus zeitlichen oder auch aus rein finanziellen Gründen - das Hauptziel der umfassenden Revitalisierung für die Stadt in Frage gestellt wird bzw. deswegen zu scheitern droht. Wie im folgenden noch aufgezeigt wird, sind aber zu dem Fachbeitrag ergänzende Betrachtungen angebracht, die das festgestellte Kompensationsdefizit relativieren müssen, so daß den Belangen nach § 1 (5) Nr. 7 BauGB weitestgehend Rechnung getragen ist.

Im folgenden werden die im LBP enthaltenen Maßnahmen und Vorschläge zusammengefaßt dargestellt. Es wird angegeben, wo sie im Bebauungsplanentwurf eingearbeitet sind.

Maßnahmen zur Minimierung bzw. Vermeidung von Beeinträchtigungen durch geplante Eingriffe

- Versickerung: Grundsätzlich ist hierzu anzumerken, daß der Vergleich zwischen dem Versiegelungsgrad des Bestandes im Hansagelände und dem der Neuplanung eine nennenswerte Erhöhung ausschließt (siehe Anlage 3 Grundlagen der hydraulischen Berechnungen). Da die bisherige Oberflächenwasserentsorgung zu annähernd 100% durch eine Regenwasserkanalisation direkt in die Welse erfolgt, ergeben sich im Hinblick auf die Hydraulik des Vorfluters keine Änderungen der bestehenden Situation, wenn das auf dem Hansagelände anfallende Oberflächenwasser weiterhin durch einen Regenwasserkanal abgeleitet wird.

Es ist jedoch nach Möglichkeit die Versickerung des Oberflächenwassers beabsichtigt. Derzeit wird geprüft, inwieweit bei dem bestehenden Konzept Versickerungs und Rückhaltemaßnahmen sinnvoll eingesetzt werden können.

Gegenüber dem bestehenden Zustand der Regenwasserentsorgung durch den Kanal würden sich bei ausgeführten Maßnahmen zur Versickerung Aufwertungen der Boden- und Grundwassersituation ergeben, die dann als Ausgleichsleistungen zu bewerten wären, bislang jedoch noch nicht in die Ausgleichsbilanz eingeflossen sind.

Schutzmaßnahmen

- Erhaltung der Mauerraute (TF 6.2)
- Nachrichtliche Übernahme der Uferrandstreifen von 5m sowie Festsetzung von Flächen zur Sicherung der Uferflächen (Planzeichnung Grünfläche mit Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft)
- Erhaltung von Roteichen und Walnußbäumen im SO-Gebiet durch 'zu erhaltende' Baumfestsetzung in der Planzeichnung.

Gestaltungsmaßnahmen, die zur Verminderung von Eingriffen beitragen

- Im Bereich der Parkplätze im SO-Gebiet festgesetzte Baum-

pflanzungen gem. TF 6.4

- Baumpflanzungen im Bereich der Parkplätze für die WA-Gebiete (TF 6.5)
- Begrünung von Carports, Pergolen und Fassaden gem. TF 6.5
- Erhalt der Welse mit ihren Uferzonen und Bepflanzungen gemäß TF 6.1
- Erhalt und Entwicklung von vorhandenen Baum- und Strauchpflanzungen im Zufahrtsbereich der geplanten Wohnbebauung und Abpflanzung von Spielplätzen (TF 6.2)

In der Bilanzierung des Landschaftspflegerischen Begleitplanes sind weiterhin als Maßnahmen, die u.a. zur Kompensation der Eingriffe im Plangebiet beitragen, die Bepflanzungstreifen in den Bereichen Planstraße A, Fuß- und Radwege F+R V und F+R VI sowie an den Rändern der SO- und MI- Gebiete zur Stedinger Straße und zur Planstraße A/B (TF Nrn. 5.1, 5.2, 6.4, 6.6) und die Heckeneinfassung für die Neubaugrundstücke an der Planstraße E / F+R III (TF Nr. 6.5) festgesetzt.

Ausgleichsmaßnahmen

- Anlage von öffentlichen Grünflächen und Schaffung von extensiv gepflegten Rasenflächen mit Einzelgehölzen oder Baumgruppen (TF 6.3)

Empfehlungen zum Ausgleich von Eingriffen

- Festsetzung von Baumpflanzungen im nordöstlichen Teil des Plangebietes (je Grundstück pro angefangene 500 m² : 1 Laubbaum bzw. 2 Sträucher) gem. TF 6.5
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen ggf. mit Raseneinsaat im Bereich privater Stellplätze sowie Hof- und Garagenzufahrten (ist gemäß § 14 NBauO in der Fassung vom Juni 1995 Pflicht und daher nicht gesondert festgesetzt.)
- Schaffung von Quartieren für Fledermäuse
Dies soll im Rahmen der weiteren Planung und Baumaßnahmen geprüft werden.

Hinsichtlich der im Kapitel 4.3 (LBP) dargestellten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird für das Plangebiet ein Kompensationsbedarf errechnet, der durch die derzeit ausgeführte Sanierung von Boden und Grundwasser im westlichen Teil des Werks- und Lagerhallengebäudes zum Teil ausgeglichen wird. Das verbleibende Kompensationsdefizit soll gemäß den Angaben in Kap. 4.4 (LBP) durch die Wiederherstellung eines möglichst naturnahen Zustandes der Welse und/ oder durch die zu erwartende und notwendig durchzuführende Sanierung von Boden bzw. Grundwasser in den nach Gutachten "Olzem" ermittelten weiteren Verdachtsflächen erreicht werden (s. Kapitel 2.4 u. Anlage 2 der Begründung).

Der Investor ist für die beabsichtigte Neunutzung des Gebietes zu dieser Sanierung verpflichtet.

In welchen Einzelschritten und in welchem Umfang die weiteren Boden- und ggf. Grundwassersanierungen zum Tragen kommen, läßt sich gemäß Aussage des Gutachtens erst nach Beseitigung vorhandener Bebauung bzw. Entsorgung von Bodenflächen genauer bestimmen. Nach dem beiliegenden Fachgutachten wird allerdings auch nach diesen Maßnahmen immer noch ein Restdefizit festgestellt, das zu dem Vorschlag nach Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plange-

bietes führt. Da sich auch die Untere Naturschutzbehörde hinter den Vorschlag von weiteren Ersatzmaßnahmen stellt, soll die Ausgeglichenheit des Eingriffs ergänzend unter dem Aspekt der Strukturqualität dargestellt werden:

Durch die Bebauungsplanung werden zwar Eingriffe von beeinträchtigender Wirkung zugelassen, gleichzeitig werden aber durch die vorgesehenen Maßnahmen Verbesserungen von ausgleichender Wirkung festgesetzt.

Aus der überschläglichen flächenhaften Gegenüberstellung der Auf- und Abwertung im Sinne der **naturschutzfachlichen Leitlinie des Niedersächs. Amtes für Ökologie**, die als Richtlinie für die Eingriffsbewertung in die Bauleitplanung herangezogen werden sollte, ist folgendes festzustellen (siehe Anlage 5):

1. Abwertung um zwei Wertstufen (von wertvollem Naturbestand zu vollständiger Versiegelung) findet im Bebauungsplan auf Flächen in der Größe von rd. 11.000 m² statt.
2. Abwertung um eine Wertstufe (von wertvollem Bestand zu tlw. Versiegelung, max. 50% oder weniger wertvoller Bestand zu vollständiger Versiegelung) findet auf Flächen in der Größe von rd. 7.200 m² statt.
3. Die nach der Planung festgesetzte Aufwertung um zwei Stufen (Entsiegelung und anschließende Begrünung) betragen rd. 16.000 m².
Im Hinblick auf den Wert der alten Begrünung wird a) auf die generelle Regelung der standortgerechten heimischen Arten hingewiesen und b) auf die dahinterstehende strukturelle räumliche Qualität, die nach den Planungen durch die geplanten Verbindungen der Grünstruktur von der Welse bis zur Hansastrasse und durch die gezielten Einbindungs-/ Gliederungslagen (Stedinger Str. und Planstr. B) auf lange Sicht bessere Qualitäten des Freiraumes schaffen als derzeit im Plangebiet durch die drei Schwerpunkte mit extremer Versiegelung ringsum.
4. Die Aufwertung um eine Wertstufe (Entsiegelung mit anschließender Nutzung = Teilversiegelung) betragen rd. 9800 m² im gesamten Planbereich.
5. Die übrigen nicht erfaßten Flächen erfahren weder Auf- noch Abwertung, verhalten sich also wertneutral.

Als Ergebnis ist zu sehen:

Den mit erheblichen Auswirkungen verbundenen Eingriffen auf Flächen von 11.000 m² stehen erhebliche Verbesserungen (im Bereich der Welse und den angrenzenden Grünflächen), Aufwertungen auf Flächen von 16.000 m², gegenüber.

Bei den übrigen Flächen liegen die Verbesserungen um ca. 2.600 m² höher als die gegenüberstehende gleichwertige Abwertung.

Unter Einbeziehung der Festsetzungen zu den Einzelbaumpflanzungen und Berankungen im SO-Gebiet, die nicht in die Berechnung des LBP's eingeflossen sind, sowie der notwendigen vor Bauausführung durchzuführenden Bodenmaßnahmen auf insgesamt noch rd. 2.200 m² Fläche (nachgewiesene Altlasten), ergibt sich ein deutliches Fazit für das brachgefallene städtische Industriege-

lände der Hansawerke:

Den Eingriffen mit erheblichen Auswirkungen stehen nach Umfang und struktureller Qualität Verbesserungsmaßnahmen in ausgleichender Größe gegenüber. Aus diesen Gründen besteht kein Bedarf für Ersatzflächen bzw. Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes.

Mit den aus dem Landschaftspflegerischen Begleitplan übernommenen Festsetzungen des Bebauungsplanes und den weiteren Kompensationsmaßnahmen sind die Eingriffe daher im Plangebiet ausgeglichen. Im übrigen wird hier nochmals auf die in diesem Kapitel eingangs dargestellte Abwägung der Belange hingewiesen.

7. Ver- und Entsorgung

Die aus der ehemaligen Industrienutzung vorfindlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind für die Neunutzungen nicht mehr zu verwenden. Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind daher neu zu verlegen.

Durch die in der Lerchenstraße, Stedinger Straße und Hansastrasse vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur lassen sich die neuen Leitungen weitgehend problemlos anschließen.

Der in der Hansastrasse liegende SW-Kanal ist für die neuanzuschließenden Kapazitäten vorraussichtlich nicht ausreichend, sodaß dieser geändert werden muß.

Zur Senkung der CO-Emissionen und zur rationellen Energieverwendung ist für das Plangebiet im Bereich der ehem. Hansawerke die Versorgung mit Nahwärme über ein Blockheizkraftwerk (BHKW) vorgesehen. Dieses soll entweder im geplanten "Bürgerzentrum" (MI-Gebiet an der Welse) oder im Gebäude des Einkaufszentrums integriert werden. Für die weiteren Einzelheiten werden derzeit vertiefende Planungen und Satzungen entwickelt.

Hinsichtlich der Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers ist für das Gebiet der ehemaligen Hansa-Werke die in der Anlage 3 dargestellte Regenwasserbewirtschaftung als anzustrebendes Ziel vorbereitet. Durch weitere Einzelplanungen sind die Bereiche und der Umfang der geplanten Mulden-Rigolen-Versickerung für die Ausführungsplanung zu klären.

Die bisherige Situation der Ableitung durch die bestehenden Regenwasserkanäle in die Welse wird bei unterstellter gleicher Versiegelung (ungünstigster Fall) für die Neubebauungen mit Versickerungsmöglichkeiten verbessert.

Für die geplante Einzelhausbebauung im östlichen Plangebiet ist gemäß TF Nr.4.6 die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers festgesetzt.

Die **Wasserversorgung** im Plangebiet kann an das bestehende Netz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbundes (OOWV) und der Stadtwerke Delmenhorst problemlos angeschlossen werden.

Die **Energieversorgung** erfolgt durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG (EWE) und der Stadtwerke Delmenhorst.

Die **Abwasserentsorgung** erfolgt über das neu zu entwickelnde Kanalnetz im Plangebiet mit Anschluß an das bestehende Netz. Hierbei sind die Kapazitäten zu prüfen und, wie bei der Hansastrasse festgesetzt, ggf. zu erweitern.

Die Abfallentsorgung ist für die Phase der Baureifmachung des Hansageländes durch das Sanierungsgutachten des Ing-Büros Olzem aufgezeigt (Kap. 2.4). Die vorfindlichen Schadstoffe sind nach dem Niedersächsischen Abfallschlüssel gesondert und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Für das Plangebiet ist die Abfallbeseitigung über die öffentliche Müllabfuhr gemäß der Satzung der Stadt Delmenhorst gewährleistet. Die diesbezüglich festgesetzten Fahrrechte und Straßen- bzw. Wendeanlagen ermöglichen einen reibungslosen Betrieb.

8. Städtebauliche Werte

SO-'Einzelhandel'	2.69 ha
GE-Gebiete	0.78 ha
MI-Gebiete	0.41 ha
WA-Gebiete	6.15 ha
Verkehrsflächen (incl. F+R, Platz)	1.94 ha
Öff. Grünflächen (davon Spielpl. 0.15 ha)	0.75 ha
Wasserfläche incl. Böschungen und Uferrandstreifen	1.09 ha
Plangebietsfläche	13.81 ha

9. Durchführung, Kosten

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzung für die Erschließung des Plangebietes und die Durchführung von Bauvorhaben.

Die Plangebietsfläche ist mit Ausnahme der Flächen im östlichen Teil (östlich der Hansa-Werke), der Flächen der DEA-Tankstelle, des Wasserlaufs der Welse und der öffentlich gewidmeten Hansastrasse im Besitz des Investors, so daß keine weiteren bodenordnenden Maßnahmen erforderlich sind.

Die notwendigen Kosten für die Straßenerschließungen und Entwässerungsanlagen einschließlich der auf den Anschlußflächen Stedinger Straße und Hansastrasse notwendigen Änderungsmaßnahmen, die Kosten der Entwicklung der Grünflächen (Spielplätze und sonstige Grünflächen im Plangebiet) sowie die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen wie Bodensanierung etc. werden vom Investor getragen und in einem Vertrag mit der Stadt Delmenhorst hinsichtlich der Übernahmbedingungen für öffentlich bestimmte Flächen und Anlagen geregelt.

Für die Flächen im östlichen Plangebiet werden die entstehenden Kosten der Erschließung und der Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Satzungen der Stadt Delmenhorst abgerechnet und auf die Anlieger umgelegt.

Im Hinblick auf den Welsefreiraum und die Behandlung der Uferanlagen sind in Abstimmung mit dem Ochtumverband erforder-

liche Maßnahmen zu bestimmen und durch die Beteiligten zu finanzieren.

Die Finanzierung der Maßnahmen, soweit sie die Stadt betreffen, erfolgt aus Eigenmitteln, die zum gegebenen Zeitpunkt im Haushaltsplan veranschlagt werden.

Bebauungsplan Nr. 231 'Hansa-Park'

Aufgestellt Plan Werk Stadt, Bremen, den 3.11.95

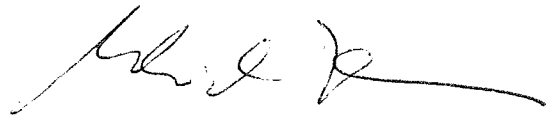
Fassung zum Satzungsbeschluß 16.4.1996

Ergänzung des Ergebnisses der Raumordnerischen Beurteilung,
Bremen, den 12.6.96

Delmenhorst, den 20.6.96



.....
Stadtbaurat (Keller)



.....
Stadtplanungsamt (Ihm)