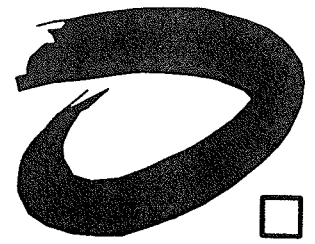
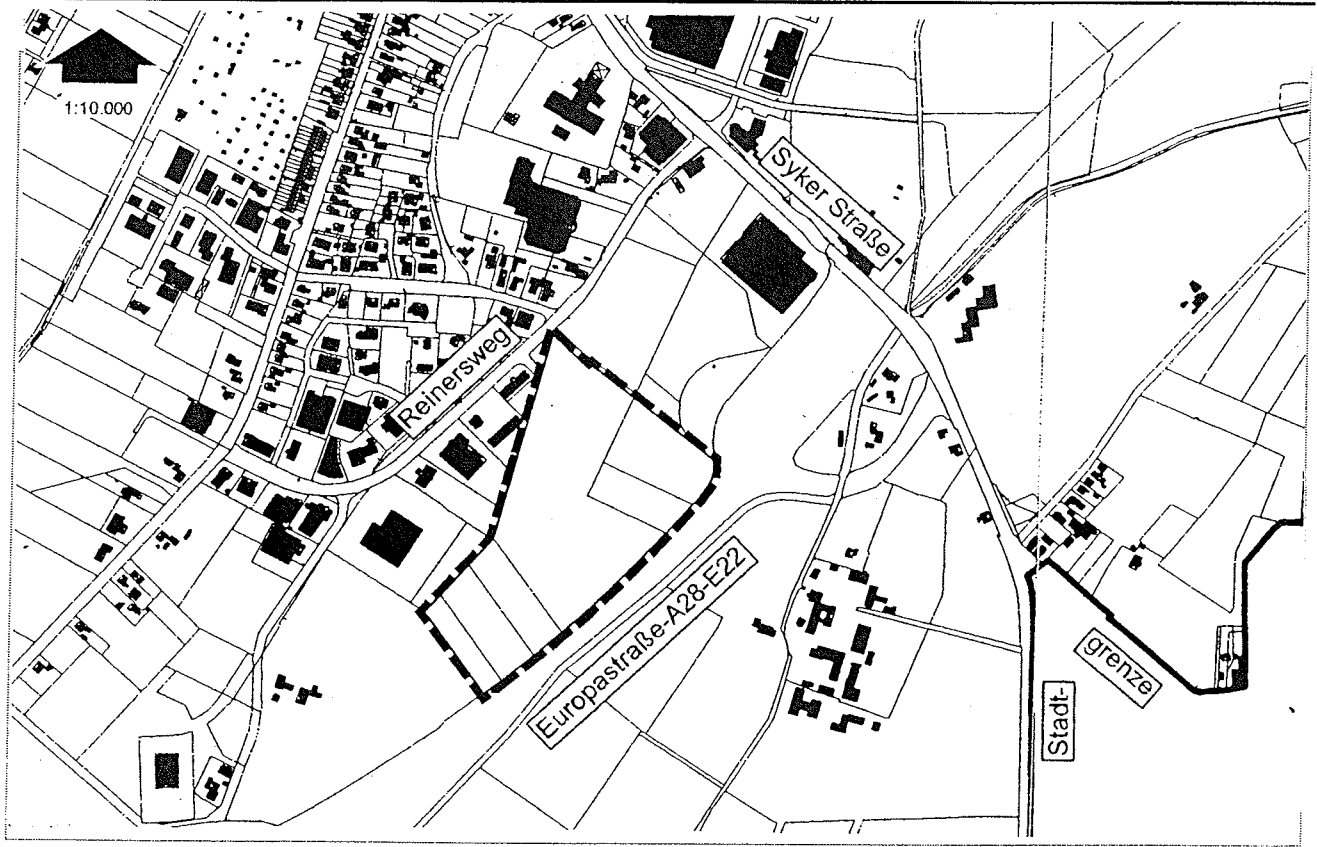


Stadt Delmenhorst



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 227 "Gewerbepark DEL-Ost"

für einen Bereich zwischen dem Reinersweg und der Bundesstraße 75 (Europastraße), südlich des ehemaligen Autokinos (heute OBI).



Rechtsverbindlich seit: 18.12.2002

Bearbeitet: Stadtplanungsamt, Dipl.-Ing. Ulrich Mahn

Inhaltsverzeichnis

<i>Kapitel</i>	<i>Seite</i>
1. Vorbemerkung	3
2. Lage und räumliche Begrenzung	3
3. Planunterlage	3
4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
6. Anschlussplanungen, sonstige Fachplanungen	4
7. Planungsziele	5
8. Planinhalt	5
8.1 Art der baulichen Nutzung	5
8.2 Maß der baulichen Nutzung	6
8.2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO	6
8.2.2 Die Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 20 (1-4) BauNVO	6
8.2.3 Zahl der Vollgeschosse nach § 20 (1) BauNVO	6
8.2.4 Bauweise nach § 22 BauNVO	6
8.2.5 Überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO	6
9. Umweltbericht	7
9.1 Vorbemerkung	7
9.2 Vorhaben	7
9.2.1 Angaben über den Standort	7
9.2.2 Art und Umfang	8
9.2.3 Bedarf an Grund und Boden	8
9.3 Natur und Landschaft / Eingriffsregelung	8
9.3.1 Situationsbeschreibung des Plangebietes	8
9.3.2 Angaben zur Bevölkerung	10
9.3.3 Erheblich nachteilige Auswirkungen der Planung	10
9.3.4 Maßnahmen	11
9.3.5 Bilanzierung	13
9.4 Lärmschutz	14
9.5 Gerüche, Stäube, Erschütterungen	15
9.6 Auswirkungen auf die Umwelt und Prüfmethode	15
9.7 Varianten zur Planung	16
9.8 Art und Umfang zu erwartender Emissionen / Auswirkungen	17
9.9 Zusammenfassung des Umweltberichtes	17
10. Grünflächen	18
11. Belange des Verkehrs	18
11.1 Überörtlicher Verkehr	18
11.2 Innere Erschließung	18
12. Ver- und Entsorgung	19
12.1 Wasserversorgung	19
12.2 Energieversorgung	19
12.3 Entwässerung	19
12.3.1 Ableitung des Schmutzwassers	19
12.3.2 Ableitung des Niederschlagswassers	20
12.4 Abfallentsorgung	20
13. Altlasten	20
13.1 Kampfmittel und Bombenblindgänger	20
14. Belange der Denkmalpflege	21
15. Abwägung unterschiedlicher Belange	21
16. Städtebauliche Daten	22
17. Durchführung des Bebauungsplanes	22
18. Verfahrensvermerke	23

- Anlagen:
- Karte zu den Kompensationsflächen
 - Plan für Kompensationsmaßnahmen

1. Vorbemerkung

Seit dem 07.08.1998 besteht der Vorhaben- und Erschließungsplan als Plansatzung, zu dem mit der Firma DELKON GmbH seinerzeit ein Durchführungsvertrag abgeschlossen wurde. Die DELKON GmbH existiert in Folge Insolvenz als Vertragspartner der Stadt nicht mehr. Insoweit ist die Geschäftsgrundlage für diesen Vertrag und die Voraussetzung für die Durchführung der Planung entfallen. Dieser Umstand, mehr aber noch die intensive Nachfrage nach Gewerbegrundstücken im Delmenhorster Osten haben den Rat der Stadt in seiner Sitzung am 27.02.2001 veranlasst, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 227 für den Bereich des bisherigen Vorhaben- und Erschließungsplanes zu beschließen.

In der Sitzung am 18.12.2001 wurden dem Rat der Stadt zwei Konzepte zur neuen Planung vorgelegt. Die Wahl fiel dabei auf die Variante A, die mit diesem Verfahren zum Abschluss gebracht werden soll.

2. Lage und räumliche Begrenzung

Der Planungsraum liegt im südöstlichen Bereich des Stadtgebietes nahe der Grenze zur Gemeinde Stuhr und umfasst insgesamt eine Fläche von knapp 8 ha. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt etwa 3 km. Im Westen grenzt das Plangebiet an die bereits gewerblich genutzten Grundstücke am Reinersweg an. Nach Norden bildet der neue OBI-Baumarkt auf dem ehemaligen Autokinogelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86 die Begrenzung. Im Osten reicht das Plangebiet bis an die Bundesstraße B 75 heran. Die Abgrenzung nach Süden bilden die Gewerbegebiete im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 294 „Delmenhorster Dreieck“.

3. Planunterlage

Die Planunterlage basiert auf der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) der Katasterbehörde und weist den Stand vom 17. 09. 2001 aus. Die Zeichnung wird im Maßstab 1 : 1000 ausgegeben. Sie stellt alle für den Bebauungsplan relevanten baulichen Anlagen und Grenzen im Plangebiet selbst und in der unmittelbaren Umgebung zum oben genannten Zeitpunkt vollständig dar.

4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 1994 wird der Stadt Delmenhorst die Funktion eines Mittelzentrums mit dem wesentlichen Aufgabenschwerpunkt der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten zugewiesen. Die Erfüllung der im Landesraumordnungsprogramm zugewiesenen Aufgaben ist abhängig von der Bereitstellung ausreichender Flächen für die Ansiedlung von Betrieben zur Schaffung von Arbeitsplätzen, um dadurch die Wirtschaftskraft der Stadt zu stabilisieren. Im freien Wettbewerb der Standorte ist die Bereitstellung entsprechender Flächen besonders für ein Mittelzentrum geboten, denn nur so kann eine hinlängliche Erfüllung der weitergehenden Verpflichtungen gegenüber seinen Bürgern auch in anderen Bereichen wie Erholung, Bildung, Kultur usw. durch Sicherung der Finanzkraft erreicht und dadurch die Attraktivität der Stadt intensiviert werden.

Auf der Grundlage dieser landespolitischen Funktionszuweisung werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 227 dringend benötigte Gewerbegebiete ausgewiesen. Durch den Zusammenhang mit bereits in der Nachbarschaft bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten bieten sich die zur Zeit noch brach liegenden Flächen dafür bevorzugt an. Die Planungsüberlegungen nehmen dabei teilweise Bezug auf bereits im vorausgegangenen Verfahren untersuchte und beschlossene Belange zur Berücksichtigung von Natur und Landschaft.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 stellt für das gesamte vom Bebauungsplan Nr. 227 erfasste Gebiet vollflächig gewerbliche Bauflächen dar. Für die Neuordnung des Verkehrsknotenpunktes A 28 / B 75 / B 322 wurde im Jahre 1987 mit dem Teilabschnitt 14 bereits eine Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen, die allerdings auf die hier vorliegende Planung keine merklichen Auswirkungen hat, da auch dort gewerbliche Bauflächen für den jetzt erfassten Planbereich dargestellt worden sind. Der Bebauungsplan wurde in seinen städtebaulichen Inhalten aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

6. Anschlussplanungen, sonstige Fachplanungen

Das Planungsgebiet grenzt im Norden an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 86 vom 2.12.1971 an, in dem umfangreiche Gewerbegebiete festgesetzt wurden. Eine kleine Teilfläche am Reinersweg wird vom Bebauungsplan Nr. 99 vom 20.6.1980 erfasst und ist dort gleichfalls als Gewerbegebiet, wenn auch mit Einschränkungen, ausgewiesen. Westlich grenzen weitere Gewerbegebiete an, die im Bebauungsplan Nr. 168 vom 18.9.1981 ihre Rechtsgrundlage finden. Für den Süden bis zur Abfahrt „Mitte“ der Bundesstraße 75 gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 294 vom 12.8.2000, der ebenso mit Gewerbegebieten an diesen Bebauungsplan Nr. 227 anschließt. Hierbei sind besonders die Schutzansprüche der in diesen Plänen festgesetzten Mischgebiete beiderseits der Straße Im Eichengrund und westlich des Reinersweges sowie der allgemeinen Wohngebiete am Bremer Postweg zu beachten.

Das Gebiet der Stadt Delmenhorst wird von der überregionalen Verkehrsführung der Bundesautobahn A 28 Delmenhorst - Oldenburg sowie der Bundesstraße B 75 Delmenhorst - Bremen durchschnitten. Der als Autobahn ausgebaute Bereich endet zur Zeit von Westen kommend an der Abfahrt Delmenhorst-Mitte. Der den Bebauungsplan Nr. 227 tangierende Straßenabschnitt der B 75 soll nach vorläufigen Planungen des Straßenbauamtes Oldenburg-Ost für den Knotenpunkt Delmenhorster Dreieck autobahngleich ausgebaut werden. Die südöstliche Begrenzung dieses Bebauungsplanes unterliegt damit dem Einfluss der übergeordneten Verkehrsplanung des Bundes, deren Auswirkung sich im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens nach dem Bundesfernstraßengesetz zeigen wird.

Soweit hieraus bereits heute Anforderungen an die Planung aufgrund geltender Gesetze gestellt werden, werden diese berücksichtigt oder nachrichtlich übernommen. Auf weitere Besonderheiten wird im Plan hingewiesen, soweit dies erforderlich oder zweckmäßig ist.

Fachgutachten innerhalb dieser Bauleitplanung:

Zur Bewältigung der Eingriffe in den Naturhaushalt und die Landschaft wurde der Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erstellt.

Zur Feststellung bestehender Vorbelastungen und zur Ermittlung zulässiger, flächenbezogener Schallleistungspegel für die neuen Baugebiete wurde ein spezielles Lärmgutachten erstellt. Dabei wurde besonders der bestehende Schutzanspruch benachbarter Baugebiete berücksichtigt.

Über die vorgenannten Fachbeiträge hinaus wurden im Rahmen der Bauleitplanung keine weiteren Gutachten erstellt.

Zusätzliche Fachplanungen liegen nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

7. Planungsziele

Den Gemeinden ist aufgrund des § 1 Abs. 3 BauGB die Aufgabe übertragen worden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dieses für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Da die Umsetzung des vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes rechtlich nicht mehr gesichert war, wurde die Neuplanung für diesen städtebaulich wertvollen Bereich besonders zur Sicherung der Flächen für die dringende Schaffung von Arbeitsplätzen unerlässlich. In Erfüllung dieser Verpflichtungen wurde der vorliegende Bebauungsplan Nr. 227 erarbeitet.

Wesentliches Planungsziel ist die Bereitstellung von großzügig bemessenen, zusammenhängenden Gewerbeflächen, die sowohl erkennbaren Interessen zur Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe als auch den bestehenden Anforderungen zur Umsiedlung bereits ansässiger Firmen mit großflächigem Geländeanspruch entsprechen. Daher soll eine Neuordnung der bisher eher kleinteilig dimensionierten und durch die Straßenführung zergliederten Gewerbeflächen unter grundlegender Umgestaltung der geplanten Erschließungsanlagen erreicht werden.

8. Planinhalt

8.1 Art der Baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Baugebiete nach Art der Nutzung erfolgt innerhalb des Planbereiches auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes. Die bereits beplanten, bisher jedoch weder erschlossenen noch bebauten Flächen zwischen der Bundesstraße 75 und den Grundstücken am Reinersweg werden entsprechend den dortigen Darstellungen im Bebauungsplan Nr. 227 ausschließlich einer gewerblichen Nutzung im Rahmen von Gewerbegebieten zugeführt.

Für die Baugebiete wird aufgrund der großen, zusammenhängenden Flächen eine größtmögliche Nutzungskapazität für hier anzusiedelnde Betriebe angestrebt. Unter Berücksichtigung bestehender Schutzansprüche benachbarter, allgemeiner Wohngebiete sowie von Mischgebieten mit zulässiger Wohnnutzung ist jedoch für das GE/1-Gebiet eine Begrenzung auf Betriebe, die nicht wesentlich stören, erforderlich. Ferner ist der Umfang von Einschränkungen hinsichtlich zulässiger Schallbelastungen im Lärmgutachten ermittelt und im Rahmen von flächenbezogenen Schalleisungspegeln im Bebauungsplan verankert worden. So wurden für die drei unterschiedlichen Bereiche folgende Begrenzungen festgesetzt:

<i>Gebiet</i>	<i>Bereich</i>	<i>max. zulässig</i>
GE / 1	(nordwestlicher Bereich)	55,0/40,0 dB(A) _{t/n}
GE / 2	(nordöstlicher Bereich)	63,5/48,5 dB(A) _{t/n}
GE / 3	(südlicher Bereich)	65,0/50,0 dB(A) _{t/n}

Die anhaltenden, negativen Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt, vor allem der Rückgang qualifizierter Arbeits- und Ausbildungsplätze geben Anlass, die nur begrenzt zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen vorzugsweise dem produzierenden Gewerbe sowie Handwerks-, Großhandels- und Dienstleistungsbetrieben zur Verfügung zu stellen. Unter dem besonderen Anspruch der Schaffung weiterer, hochwertiger Arbeitsplätze sollen daher alle Formen des Einzelhandels sowie Schrottplätze hier ausgeschlossen werden. Der durch den Einzelhandel besonders aufgrund eines erhöhten Stellplatzbedarfs und infolge einer geringen Arbeitsplatzdichte verursachte, unverhältnismäßig hohe Flächenverbrauch steht im offensichtlichen Widerspruch zu den erklärten städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes Nr. 227. Ferner ist unter Berücksichtigung der hier bereits vorhandenen Ansiedlungsdichte von Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher kein zusätzlicher Bedarf an weiteren Einzelhandelsbetrieben in diesem Planungsraum erkennbar. Es gilt darüber hinaus auch Verkehrsprobleme zu minimieren, die bei einer weiteren Ansiedlung von Betrieben mit hoher Ziel- und Quellfahrtenfrequenz ausgelöst werden könnten.

Lagerplätze und Tankstellen sind in allen Gewerbegebieten aus gleichen Gründen nur ausnahmsweise und nur als unselbständiges Zubehör zu sonstigen Gewerbebetrieben zulässig. Anlagen für sportliche Zwecke sollen unter diesem Aspekt nur ausnahmsweise zulässig sein, wobei sich hier ein geringer Flächenverbrauch günstig auf die Zulässigkeit auswirken würde.

Im gesamten Plangebiet werden die Ausnahmen nach § 8 (3) 3. BauNVO ausgeschlossen, so dass hier kerngebietstypische Vergnügungsstätten grundsätzlich unzulässig sind. Das gilt auch für alle sonstigen Vergnügungsstätten. Diese Einschränkungen unterstützen durch die Vermeidung eines unangebrachten Flächenverbrauchs nachhaltig die Schaffung hochwertiger Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

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

8.2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO

Für alle Gewerbegebiete wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit dem Faktor 0,8 an der Höchstgrenze des § 17(1) BauNVO ausgerichtet. Das ermöglicht eine optimale, wirtschaftliche Ausnutzung der im Stadtgebiet sehr begrenzt zur Verfügung stehenden Gewerbegrundstücke. Auf eine weitergehende Begrenzung, über die im § 19 (4) BauNVO festgelegten Werte hinaus, kann verzichtet werden, da der Höchstwert von 0,8 nicht überschritten werden darf. Die Bereiche mit Festsetzungen gemäß § 9 (1) 20. BauGB können, soweit sie Bestandteil des Gewerbegebietes sind, für die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung herangezogen werden.

8.2.2 Die Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 20 (2-4) BauNVO

In den Gewerbegebieten erfolgt die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) unabhängig von der Höchstzahl der zulässigen Vollgeschosse. Sie berücksichtigt vielmehr den Maßstab in den angrenzenden Baugebieten und orientiert sich an einer städtebaulich sinnvollen Begrenzung der Baumassen im Gewerbegebiet. Die GFZ wurde für die Gewerbegebiete bei höchstens drei zulässigen Vollgeschossen und einer mit maximal 14,5 m über OK Gelände begrenzten Gebäudehöhe auf 1,8 bzw. 2,0 beschränkt.

8.2.3 Zahl der Vollgeschosse nach § 20 (1) BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich gleichfalls an der Nachbarbebauung im Einzugsbereich des Plangebietes und gilt für alle Gewerbegebiete mit drei Vollgeschossen als Höchstgrenze. Damit ist eine optimale Ausnutzung der begrenzt zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen gewahrt. Die in § 21 (4) BauNVO definierte, zulässige Geschosshöhe von 3,5 m ist hier nicht relevant, da eine Begrenzung der Gebäudehöhe auf < 14,5 m festgelegt wurde.

8.2.4 Bauweise nach § 22 BauNVO

Für alle Baugebiete gilt eine abweichende Bauweise, bei der Baukörperlängen von mehr als 50 m Länge allgemein zulässig sind. Das entspricht dem Zweck der Baugebiete und gestattet die Errichtung optimal dimensionierter Produktionsstätten. Für die Einhaltung der Grenzabstände gelten die Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

8.2.5 Überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen. Hierbei ist der Abstand zur Bundesstraße 75 durch die Maßgaben des Bundesfernstraßengesetzes vorbestimmt.

Für alle Baugebiete erfolgt die Festlegung der bebaubaren Grundstücksbereiche im Hinblick auf eine vielgestaltige, unterschiedliche Interessenlage der ansiedlungswilligen Firmen so weiträumig, dass auch außergewöhnliche Projekte umgesetzt werden können. Innerhalb der großzügig bemessenen Bauflächen ist die Wahl der Gebäudestellung damit extrem variabel.

Im Bereich der nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen sind Anlagen nach §12 BauNVO und Anlagen nach §14 BauNVO, soweit es sich hierbei um Gebäude handelt, unzulässig. Diese Festsetzung dient vorwiegend der Freihaltung und Aufweitung des Lichtraumes der Straßenseitenflächen und wurde auf ein Mindestmaß von 5,00 m beschränkt. Ferner wird durch eine möglichst umfassende Begrünung dieser Bereiche angestrebt. Diese zusätzliche städtebauliche Aufwertung trägt dem Namen des Baugebietes „Gewerbepark“ Rechnung und bewirkt, dass das Umfeld der Arbeitsplätze positiv gestaltet wird. Die Verbesserung der Qualität des Lebens- und Arbeitsraumes unterstützt damit verstärkt die Anforderung an gesunde Arbeitsverhältnisse.

9. Umweltbericht

9.1 Vorbemerkung

Nach den Festlegungen des § 2a BauGB hat die Gemeinde einen Umweltbericht in die Begründung aufzunehmen, wenn nach den gesetzlichen Bestimmungen eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen ist. Es ist zu prüfen, ob über den Umweltbericht hinaus eine UVP für das gesamte, ca. 8 ha große Plangebiet erforderlich ist. Ob für größere Einzelvorhaben im Plangebiet eine UVP oder eine Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) erforderlich wird, kann dabei zunächst unberücksichtigt bleiben.

Das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie (UVPG) vom 27.07.2001 bestimmt im § 3 (1) Satz 1, dass die in der Anlage 1 dazu aufgeführten Vorhaben UVP-pflichtig sind. Dort sind unter Nummer 18 die bauplanungsrechtlichen Vorhaben katalogisiert und bewertet. Gemäß Nr. 18.5 der Anlage 1 ist für den „Bau einer Industriezone“ (städtebaulich: Gewerbe- oder Industriegebiete) für die Errichtung von Industrieanlagen, für die im Bereich des bisherigen Vorhaben- und Erschließungsplanes, der jedoch nicht durchgeführt wurde, ein Bebauungsplan aufgestellt wird, bei einer zulässigen Grundfläche von mehr als 20.000 und weniger als 100.000 qm zunächst eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich. Eine UVP ist dann durchzuführen, wenn das Vorhaben erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt haben kann.

9.2 Vorhaben

9.2.1 Angaben über den Standort

Die Lage des Planungsraumes und die städtebauliche und rechtliche Position wurden bereits eingangs in den Kapiteln 1 und 2 beschrieben. Hier erfolgt zwischen der Bundesstraße 75 und den Gewerbegrundstücken am Reinersweg eine folgerichtige, städtebauliche Abrundung des bebauten Stadtgebietes.

Das Gebiet zeichnet sich durch die gute Anbindung an überörtliche Verkehrswege, hier besonders über die B 75 in Richtung Bremen und über die B 322 zu den Autobahnen A 1 als wesentliche Ost-West-Verbindung im Norddeutschen Raum sowie zur A 28 in Richtung Oldenburg / Holland aus. Diese Standortvorteile werden sich mit dem in absehbarer Zeit geplanten Ausbau der B 322 zur Autobahn weiter verstärken.

Das bereits bestehende Baurecht, das grundsätzlich eine gewerbliche Nutzung zulässt, untermauert die Planungsabsicht nachhaltig.

9.2.2 Art und Umfang

Der Bebauungsplan Nr. 227 strebt als wesentliches Planungsziel die Bereitstellung von dringend benötigten Gewerbeflächen an.

Das künftige Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von etwa 8,00 ha, von denen ca. 5,65 ha einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen. Für die notwendige Erschließungsanlage sind rund 0,32 ha vorgesehen, die übrigen Flächen sollen mit ungefähr 2,03 ha für Kompensationsaufgaben zur Verfügung stehen.

9.2.3 Bedarf an Grund und Boden

Von dem gesamten, ca. 8 ha großen Bebauungsplangebiet werden folgende Flächen als Gewerbegebiete bzw. als Verkehrsflächen ausgewiesen:

Baugebiet	Lage	Grundstück	GRZ	Fläche nach § 19 (2) BauNVO in qm *)
GE/1+2	nördlich der Grünzone, einschl. Fläche nach § 9(1)20. BauGB	45.179	0,8	36.143
GE/3	südlich der Grünzone, einschl. Fläche nach § 9(1)20. BauGB	25.389	0,8	20.311
Baugebiete	insgesamt im Planbereich (Zwischensumme)	70.568	0,8	56.454
Straße	an der Westseite des Plangebietes	3.202	1,0	3.202
Summe	aller Eingriffsflächen	73.770		59.656

*) maximal versiegelte Eingriffsfläche

Baugebiete und Erschließungsanlagen ermöglichen zusammen einen Versiegelungsgrad von maximal $(56.454 + 3.202) / 80022/100 = 74,55\%$.

Mit der zulässigen Grundfläche von 56.454 qm ist der untere Schwellenwert der Anlage 1 der Richtlinie von 20.000 qm überschritten, der obere Schwellenwert von 100.000 qm jedoch noch nicht erreicht. Damit ist gemäß § 3c (1) Satz 1 UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles im Rahmen einer UVP erforderlich, auch, da nach Einschätzung der Stadt erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt nicht auszuschließen sind.

9.3 Natur und Landschaft / Eingriffsregelung

9.3.1 Situationsbeschreibung des Plangebietes

Lage im Raum und Entwicklung

Das Plangebiet gehört zur Delmenhorster Talsandplatte der Thedinghäuser Vorgeest. Der flache Geestrücken verläuft parallel zum Urstromtal der Delme und ist durch den Wechsel von Niederungen, teilweise mit flachmoorigen Senken und flachen Talsandplatten, geprägt. Die potentiell natürliche Bewaldung wurde bereits in geschichtlicher Zeit von Acker- und Weideflächen verdrängt, die wiederum teilweise der urbanen Randbebauung gewichen sind. Die hier anstehende Fläche, als Relikt dieser nachgeordneten Landschaftsform verblieben, steht mit gleichartigen Bereichen der freien Landschaft aufgrund der dammartigen Zäsur der Verkehrswege und der umgebenden Bebauung nur noch in sekundärem Zusammenhang.

Im Rahmen der vorausgegangenen Bauleitplanung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurden vom Rat der Stadt die Anforderungen der Naturschutzgesetzgebung auf der Grundlage einer umfassenden, fachlichen Bestandsaufnahme und Bewertung in die Abwägung eingestellt. Aufgrund § 1a (3) Satz 4 BauGB ist eine erneute Abwicklung zur Eingriffsregelung nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder rechtlich zulässig waren.

Gegenüber der ursprünglichen Planung sind jedoch hinsichtlich der Baugebiete, der öffentlichen Erschließungsflächen, des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen Änderungen vorgenommen worden, die eine Überprüfung der Wechselbeziehungen sinnvoll erscheinen lassen.

Aus unterschiedlichen Gründen wird auf einzelne, früher vorgesehene Kompensationsmaßnahmen ganz oder teilweise verzichtet. Damit wird die Bauleitplanung hinsichtlich des Kompensationsumfanges nicht vollständig übernommen. In den Baugebieten werden einige Bereiche mit vorhandenem Bewuchs als Flächen nach § 9 (1) 20 BauGB aufgegeben, um eine große, zusammenhängende Baufläche zu erreichen. Andere, umfangreiche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, wie z.B. der Seitenstreifen neben der B 75 oder die zentrale Biotopzone, bleiben dagegen auch weiterhin in diesem Bebauungsplan vollständig erhalten. Zur Konsolidierung der Abwägung wurde daher ein neuer, vergleichender Fachbeitrag auf der Grundlage der ursprünglichen Bestandserhebung erarbeitet und dem Bebauungsplan Nr. 227 zugrunde gelegt.

Bewertung des Untersuchungsgebietes

Folgende Biotoptypen wurden im Rahmen der ursprünglichen Erhebung vom Büro Thalen zum Vorhaben- und Erschließungsplan ermittelt und in die Bilanzierung eingestellt:

Art	Fläche in qm	Wert	Flächenwert
Acker	59200	1	59200
Ackerbrache	15800	1	15800
Baustelle	1300	1	1300
	300	0	0
Gebüsch und Kleingehölze,	3000	3	9000
Biotop gem. § 28a NNatSchG	250	5	1250
Gesamtfläche	79850		86550

Im Planbereich ist kein größerer Altbaumbestand vorhanden. In den Randbereichen und besonders entlang vorhandener Gräben besteht jedoch ein linearer, teilweise lückenhafter Aufwuchs von Strauch- und Buschhecken, deren Strukturen das Landschaftsbild im Plangebiet entscheidend mitprägen. Der Heckenbestand im Planrandbereich ist für den Naturhaushalt von wesentlicher Bedeutung und durch Neuanpflanzungen nur schwer zu ersetzen. Auf den Erhalt wird daher bei der Planung dort Wert gelegt, wo es mit der Erschließung und Bebauung vereinbar ist. Allerdings muss im Bereich der nördlichen Bauflächen sowie durch Umlegung der Haupteerschließungsstraße an die Westseite des Plangebietes ein Teil dieses Bewuchses aufgegeben werden.

Die gesamte Freifläche wurde ursprünglich als Maisacker mit erheblichen Gülle- und Pestizideinträgen genutzt, ist allerdings inzwischen brachgefallen. Der Boden wird in den Bereichen der überbaubaren Flächen zum Teil durch Totalversiegelung nachhaltig gestört. Ein Ausgleich durch Entsigelung von Flächen ist nicht möglich. Das Fachgutachten kommt außerdem zu dem Fazit, dass ein besonderer Schutzbedarf für das Schutzgut Boden aufgrund der bestehenden Vorbelastungen hier nicht gegeben war.

Dem Planungsgebiet wird im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften keine herausragende Bedeutung beigemessen. Das seinerzeit festgestellte, ca. 250 qm großes Biotop, steht unter besonderem Schutz des § 28a NNatSchG und ist noch vorhanden. Es wird durch die Planung vollständig überdeckt. Für dessen formale Aufhebung wurde inzwischen ein besonderes Verfahren bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) eingeleitet, wobei Ersatzmaßnahmen vorgenommen werden, die in die Bilanzierung dieses Planes nicht einfließen.

Die Durchführung des Bebauungsplanes lässt in den vollversiegelten Bereichen der Baugebiete und Verkehrsflächen für das Schutzgut Wasser nachhaltige Beeinträchtigungen zu.

Das Baugebiet hat für das lokale Klima aufgrund seiner geringen Größe und besonders infolge der Vorbelastung durch die angrenzende Bebauung und der negativen Einflüsse von der B 75 nur eine untergeordnete Bedeutung, so dass hier kein besonderer Schutzbedarf festgestellt wurde.

Das durch die angrenzenden Verkehrsanlagen und Gewerbebauten mit der übrigen Landschaft in keinem wesentlichen Zusammenhang stehende Planungsgebiet ist hinsichtlich des Landschaftserlebens visuell stark vorbelastet und hat aufgrund der atypischen Randbebauung und der beginnenden Zersiedlung nur eine sehr eingeschränkte Bedeutung für das Landschaftsbild.

9.3.2 Angaben zur Bevölkerung

Das Plangebiet selbst ist bisher nicht bebaut. Allerdings liegt im nordwestlichen Umfeld eine Bebauung, die aufgrund der bestehenden, rechtswirksamen Planung langfristig dem Wohnen dient. Die Entfernung zwischen diesen allgemeinen Wohngebieten und dem Plangebiet beträgt etwa 200 m. Hier ist der Schutzanspruch durch entsprechende städtebauliche Maßnahmen dauerhaft zu gewährleisten. Darüber hinaus sind in den angrenzenden Mischgebieten weitere Wohngebäude vorhanden, deren Schutzansprüche gleichfalls bei der vorliegenden Planung Berücksichtigung finden müssen.

Eine direkte Beeinträchtigung persönlicher Lebens- und Arbeitsumstände betroffener Bürger oder nachteilige Auswirkungen auf in dem Gebiet wohnender oder arbeitender Menschen sind nicht festzustellen, so dass auf die Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 180 BauGB verzichtet werden kann.

Für die Bevölkerung der Stadt insgesamt ist die wirtschaftliche Lage aufgrund der sehr hohen Arbeitslosigkeit besonders angespannt. Die Schaffung von Voraussetzungen zur Einrichtung weiterer Arbeitsplätze im Stadtgebiet ist von existenzieller Bedeutung für die Sicherung der Wirtschaftskraft der Stadt und der damit verbundenen Lebensgrundlage der Bevölkerung. Diesem Ziel soll der Bebauungsplan Nr. 227 vorrangig dienen.

9.3.3 Erheblich nachteilige Auswirkungen der Planung

Die vorliegende Planung ermöglicht Eingriffe in den Naturhaushalt, die zur Beeinträchtigung führen. Der Eingriffstatbestand des § 8 a BNatSchG bzw. § 7 NNatSchG ist damit erfüllt. Für alle Schutzgüter sind die durch den vorherigen V-+ E-Plan ermöglichten Eingriffe nach damaligem Kenntnisstand im Fachbeitrag zur Eingriffsregelung getrennt ermittelt und bilanziert worden. Hierauf nimmt der vorliegende Plan Bezug.

Durch Veränderung der Biotopstrukturen werden Lebensräume verändert, eingeschränkt oder völlig beseitigt. Bodenversiegelungen führen zur Vernichtung von Lebensräumen und schränken die Grundwasserneubildung erheblich ein.

Durch die ermöglichte Bebauung werden sowohl das Landschaftsbild als auch das Kleinklima – wenn auch weniger bedeutsam – aber dennoch nachteilig beeinflusst und verändert, was allerdings über die im Bebauungsplan getroffenen Maßnahmen hinaus keinen zusätzlichen Kompensationsbedarf verursacht.

Das Plangebiet belasten vorhandene Schalleinflüsse aus dem Verkehr auf der B 75. Sie wirken sich zwar insgesamt störend aus, werden aber im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung weder im Rahmen der Bewertung bilanziert noch bei der Auswahl der Planfestsetzungen berücksichtigt. Dieser vorhandene, negative Einfluss bestärkt allerdings die Stadt in ihrer Entscheidung, hier einer gewerblichen Nutzung den Vorrang einzuräumen.

Der Bebauungsplan bereitet mit der Flächeninanspruchnahme eine nachhaltige Veränderungen der Umwelt vor. Die Einzelheiten sind gemäß § 1 a BauGB hinsichtlich des Eingriffsumfanges, der Vermeidungs- und Ausgleichsmöglichkeiten und –maßnahmen sowie eines noch verbleibenden Fehlbedarfs im Fachbeitrag zur Eingriffsregelung dargelegt.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sowie die in der Umgebung vorhandene Bebauung und Nutzung favorisieren den ausgewählten Standort bei der Ausweisung gewerblicher Baugebiete. Im eng begrenzten Stadtgebiet stehen kaum Bereiche für eine gleichartige Nutzung zur Verfügung, bei denen weniger nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten wären. Ein Ausweichen auf andere Flächen im Stadtgebiet ist weder zweckmäßig noch sinnvoll, da das lediglich zu einer Verlagerung der Probleme an einen anderen Standort und unter Umständen zur Ausweitung der Schwierigkeiten führen würde.

9.3.4 Maßnahmen

Angaben über Vermeidung und Verminderung

Dem Schutzanspruch des durch die Baumassnahmen gefährdeten Mutterbodens nach § 202 BauGB ist durch besondere Lagerung und der Vermeidung von Befahren empfindlicher Standorte während der Bauzeit zu entsprechen. Randbereiche, die als Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft von Baumaßnahmen ausgenommen sind, dürfen nicht zusätzlich mit Boden aufgefüllt werden.

Der darüber hinausgehende Erhalt von Bereichen der Grünstrukturen mindert die insgesamt geplanten Eingriffe in den biologischen Aufwuchs, aber zum Teil auch in das Landschaftsbild. Durch die Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe auf nunmehr höchstens 22,0 m über NN und bei Auffüllung des Geländes auf 7,5 m über NN einer realen Höhenbegrenzung auf 14,50 m wird die zu erwartende Schwächung des Landschaftsbildes gegenüber der bisherigen Planung zusätzlich im mittleren Planbereich reduziert. Bei der Geländeanfüllung dürfen die Böschungen nicht in den Bereich der jeweils angrenzenden Maßnahmeflächen fallen.

Weitere Maßnahme zur Eingriffsminderung ist das Versiegelungsverbot für Stellplatzflächen außerhalb der Fahrgassen. Durch die Befestigung mit Rasengittersteinen o.ä. wird eine Teilversickerung des Regenwassers in den Baugebieten selbst und besonders eine positive Auswirkung auf die Grundwasserneubildung erreicht.

Die öffentlichen Grünflächen sowie die Bereiche zur Entwicklung von Natur und Landschaft dürfen gegenüber dem heutigen Gelände nicht angehoben werden. In den hier angelegten Feuchtbiotopflächen bildet sich so eine periodische Ansammlung von anfallendem Niederschlagswasser.

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzte Erschließungsstraße wird aufgehoben und insgesamt bei deutlicher Verringerung der Flächenbeanspruchung an die westliche Geltungsbereichsgrenze verlegt. Auf die bisherige Anbindung an den südlich angrenzenden Bereich des Bebauungsplanes Nr. 294 und die dort projektierte Fortsetzung der Twistringer Straße wird vollständig verzichtet.

Für eine Teilfläche an der Westseite des Plangebietes ist eine Teilfläche der vorhandenen Heckenstruktur als Fläche mit der Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, da dieser Bewuchs nur unter großem Aufwand zu ersetzen ist.

Angaben über Ausgleich und Ersatz

Die Bestrebungen, für das Plangebiet eine vollständige Kompensation der in den Naturhaushalt erforderlichen Eingriffe innerhalb der Plangebietsgrenzen zu erzielen, können aufgrund der städtebaulichen Anforderungen an die Baugebiete selbst, aber auch aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht in vollem Umfang erfüllt werden. Neben den vorstehend beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung der Eingriffe wird durch weitere, nachfolgend zu beschreibende

Maßnahmen, die zum Teil bereits als textliche Festsetzungen in dem diesem Plan vorangegangenen V- + E-Plan enthalten waren, eine beachtliche Teilkompensation erreicht. Der Rat der Stadt hatte im Rahmen des Satzungsbeschluss zum V- + E-Plan beschlossen, auf eine Zuordnung von Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes mangels damals vorhandener Ersatzflächen zu verzichten.

Auf der Grundlage der weitergehenden Untersuchungen des überarbeiteten Fachbeitrages zur Eingriffsregelung sollen folgende Kompensationsmaßnahmen durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplangebiet selbst verwirklicht werden:

- Schaffung von Gehölzstrukturen (Maßnahme A1):
Auf den gemäß § 9 (1) 25b BauGB festgesetzten Flächen ist der Bestand zu erhalten und durch Baum- und Strauchpflanzungen gemäß Pflanzliste zu ergänzen. Der Baumanteil (Heister) muss ca. 20 % betragen.
 - Schaffung von Gehölzstrukturen (Maßnahme A2):
Flächen nach § 9 (1) 20 BauGB sind zu ca. 30% flächig mit Bäumen und Sträuchern in unterschiedlicher Breite (> 5m) gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Der Baumanteil (Heister) muss ca. 20 % betragen. Je 10 m Grenzlänge ein Laubbaum mit einem Stammumfang von ca. 16 – 18 cm, verbleibende Freiflächen als Sukzessionsflächen.
 - Pflanzung von Einzelbäumen in Baugebieten (Maßnahme A3):
Je ca. 500 qm Baugrundstücksfläche ist außerhalb der Flächen nach TF 11.1+2 ein Laubbaum mit einem Stammumfang von ca. 16 – 18 cm gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Das Pflanzbeet muss ca. 6 m² je Baum betragen.
 - Pflanzung von Einzelbäumen auf Straßen- und Stellplatzflächen (Maßnahme A4):
Je angefangene 8 PKW- bzw. 2 LKW-Stellplätze ist ein Laubbaum mit einem Stammumfang von ca. 16 – 18 cm gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Das Pflanzbeet muss ca. 6 m² je Baum betragen und ist mit Bodendeckern, Hochstauden oder Wildblumen (z.B. Hundsrose, Efeu, Immergrün o.ä.) zu bepflanzen.
- An der Westseite der Erschließungsstraße sind 8 großkronige Laubbäume gemäß Pflanzliste mit je ca. 32,0 m Abstand untereinander und einem Stammumfang von ca. 16 – 18 cm anzupflanzen, Pflanzbeet wie Absatz 1. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen.

- Schaffung einer Feuchtbiotopzone (Maßnahme A5)
 - Anlage und Entwicklung von ca. 1210 m² Röhrichtflächen in Feuchtmulden,
 - Anlage und Entwicklung von ca. 200 m² Feuchtgebüsch aus Grauweide und Faulbaum in Randbereichen der Feuchtmulden,
 - Entwicklung von ca. 2200 m² Freiflächen als Sukzessionsflächen,
 - Bepflanzung von ca. 1050 m² Randstreifen zu den Baugebieten in 4-7 m Breite mit Bäumen (Heister) und Sträuchern (Verhältnis 30:70) gem. TF11.6,
 - Erhalt von ca. 1050 m² ruderalen Erlenaufwuchses und Entwicklung zu einem Feldgehölz.

➤ **Pflanzlisten (Auswahl)**

BÄUME:

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Esche	<i>Fraxinus exelsior</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>

Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Sommerlinde	<i>Tilia cordata</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Wildbirne	<i>Pyrus communis</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

STRÄUCHER:

Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Grauweide	<i>Salix cinerea</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Schw. Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>
Zweignäffiger Weißdorn	<i>Crataegus</i>

QUALITÄT:

Pflanzqualität der Einzelbäume:	Hochstamm; Stammumfang ca. 16 - 18 cm; 3-4 mal verpflanzt;
Bäume als Bestandsergänzung:	Hochstamm; Stammumfang ca. 16 - 18 cm; 3 mal verpflanzt;
Pflanzqualität der Heister:	ca. 200-250 cm hoch; 2 mal verpflanzt.
Pflanzqualität der Sträucher:	ca. 100-150 cm hoch; 2 mal verpflanzt (ohne Ballen).
Pflanzraster:	ca. 1,00 x 1,00 m

- Die Stellplatzflächen dürfen mit Ausnahme der Fahrgassen nicht versiegelt werden (Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.).
- Die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes dürfen nicht aufgefüllt werden. Diese Flächen sowie die darauf festgesetzten Maßnahmen werden den Eingriffsflächen auf Baugrundstücken gemäß § 9 (1a) BauGB im Verhältnis des zulässigen Eingriffs anteilig wie folgt zugeordnet:

Eingriff erfolgt		Ausgleich erfolgt z.T.		
im Baugebiet	im Bereich	Im Bereich	auf den Flurstücken	Maßnahme
GE/1+2 NORD	nördlich der Grünfläche	nördl. Maßnahmeflächen ganz, sowie Grünfläche (anteilig)	373/2, 373/8 + 374/11 z.T.	TF 11 / 2 - 8
GE/3 SÜED	südlich der Grünfläche	südl. Maßnahmeflächen ganz, sowie Grünfläche (anteilig)	374/2 - 374/4 + 374/11 z.T.	TF 11 / 1 - 8
Straßenfläche	Verkehrsfläche	Daselbst und Grünfläche (w.v.)	374/11	TF 11 / 4 - 6

- Kompensationsmaßnahmen auf den Flurstücken 34/2 und 34/3 der Flur 46 außerhalb des Plangebietes am Annenweg werden den Eingriffsflächen nach dem in TF 11.8 beschriebenen Maßstab zugeordnet. (siehe nachfolgende Ausführungen)
- Im Bereich der Flächen nach § 9 (1) 25b BauGB dürfen im Kronentraufbereich des zu erhaltenden Gehölzbestandes weder Aufschüttungen noch Abgrabungen vorgenommen werden.

9.3.5 Bilanzierung

Aufbauend auf den Bestandserhebungen zum vorausgegangenen V- + E-Plan und unter Berücksichtigung, dass ein 10 m breiter Streifen entlang der B 75 bis zum Abschluss der Straßenbaumaßnahmen nicht zur Verfügung gestellt werden kann, wurde anhand der Tabelle C aus dem Modell des Niedersächsischen Städtetages im aktuellen Fachbeitrag folgende Bilanzierung erstellt:

Bestandserhebung von 1996				Planung B 227 / Ausgleich			
Flächentyp	in qm	W-Faktor	F-WERT	Flächentyp	in qm	WFaktor	F-WERT
Acker	59.200	1	59.200	Acker	3.115	1	3.115
Ackerbrache	15.800	1	15.800	Gehölze	1.335	3	4.005
Baustelle	1.300	1	1.300	Verkehrsfläche	3.220	0	0
Baustelle	300	0	0	Erhaltsgebote	1.320	3	3.960
Gehölze	3.000	3	9.000	Grünflächen HFM	1.560	3	4.680
§ 28a-Biotop	250	5	1.250	Grünflächen BF	200	4	800
				Grünflächen NRG	1.210	5	6.050
				Grünflächen HN	620	4	2.480
				Grünflächen URF	2.190	3	6.570
				Baugebiete	55.710	0	0
				w.v. unversiegelt	2.540	1	2.540
				Entwicklungsfläche	6.100	3	18.300
				148 Einzelbäume	(10 m²)	2	2.960
Summe			86.550	Summe			55.460

Daraus ergibt sich folgender Fehlbedarf:

IST-Zustand *)		Ausgleich im Plangebiet **)		im Plan nicht ausgleichbar **)	
86.550 WP	100 %	55.460 WP	64,1 %	31.090 WP	35,9 %

*) basierend auf der Bestandserhebung zum V- + E-Plan 1995/96

**) aktuelle Planfassung B 227

Der Ausgangszustand wird unter der Vorbedingung, dass für den Planbereich bereits Baurecht besteht, auf die Bestandserhebung von 1996 bezogen. Um einen vollständigen Ausgleich gegenüber diesem Stand zu erreichen, besteht bei Aufwertung einer hypothetischen Kompensationsfläche außerhalb des Plangebietes um 1 Wertpunkt pro qm ein zusätzlicher Flächenbedarf von ca. 3,11 ha. Es wird analog der vormaligen Ratsentscheidungen zum südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 294 (Delmenhorster Dreieck) angestrebt, diesen Fehlbedarf insgesamt bis 80 % des Ursprungszustandes auszugleichen. Daraus ergibt sich:

Bestandserhebung 1996	86.550 Wertpunkte	100 %
Angestrebte Kompensation	69.240 Wertpunkte	80 %
Fehlbedarf gesamt	17.310 Wertpunkte	20 %
Im Plan erreichter Ausgleich	55.460 Wertpunkte	64,1 %
Fehlbedarf bis 80%	13.780 Wertpunkte	15,9 %

Damit sind für zusätzliche Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes mindestens 13.780 qm Flächen bei einer Aufwertung um je 1 WP/qm bereitzustellen. Die Stadt Delmenhorst stellt aus ihrem Besitz für die notwendigen Maßnahmen eine etwa 1,5 ha große Fläche im Delmenhorster Süden (siehe Anlage) zur Verfügung. Die Maßnahmen sind in einem besonderen Fachbeitrag beschrieben. Durch Bereitstellung der entsprechenden Haushaltsmittel ist die Durchführung gesichert.

9.4 Lärmschutz

Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes und die dadurch ermöglichte Zulassung von Gewerbebetrieben mit nachhaltig störenden Einflüssen auf die Umgebung tritt speziell durch Ausbreitung von Schall eine Belastung der Umwelt ein, die es in ihren Auswirkungen zu begrenzen gilt, damit bestehende Schutzansprüche für vorhandene oder aufgrund rechtskräftiger Bebauungspläne zulässige Nutzungen gewahrt werden.

Zur Ermittlung der zulässigen Werte der flächenbezogenen Schallleistungspegel für die neuen Baugebiete wurde ein Fachgutachten erstellt. Ziel der Berechnungen war, mit dem Emissionsanteil des Bebauungsplanes Nr. 227 um 6 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert (IRW) zu bleiben oder, bei vorhandener Überschreitung, einen IRW mit 10 dB(A) unter der Gesamtbelastung zu erreichen. Hierzu wurden die in die Berechnung eingestellten flächenbezogenen Schallleistungspegel aus den umliegenden, rechtsverbindlichen Bauleitplänen entnommen, soweit diese festgesetzt waren. Andernfalls wurde auf die nach der Planung höchstzulässigen Werte zurückgegriffen. Hierbei war erkennbar, dass zum jetzigen Zeitpunkt für 6 von 9 ausgewählten Immissionsorten eine Überschreitung der IRW zu verzeichnen ist.

Das Emissionspotenzial der Gewerbegebiete im Bebauungsplan Nr. 227 ist aufgrund der bestehenden Vorbelastung somit einzuschränken. Danach sind folgende Werte als verbindliche Obergrenze im Bebauungsplan festgesetzt worden:

Baugebiet	Lage	Tagwert	Nachtwert
GE / 1	Nordwestlicher Bereich	55,0 dB(A)	40,0 dB(A)
GE / 2	Nordöstlicher Bereich	63,5 dB(A)	48,5 dB(A)
GE / 3	Südlicher Bereich	65,0 dB(A)	50,0 dB(A)

Die Höhe der Schallquellen wurde dabei mit 5,6 m und die Immissionsaufpunkte mit 0,5 m vor dem vom Lärm am stärksten betroffenen Fenster angenommen. Als entscheidende Immissionsaufpunkte sind im allgemeinen Wohngebiet das Gebäude Im Eichengrund / Bremer Postweg (IP6) mit einem Immissionsrichtwert von 55/40 dB(A) tags/nachts sowie im Mischgebiet das Gebäude Im Eichengrund / Reinersweg (IP8) mit 60/45 dB(A) tags/nachts als Richtwert.

Es ergibt sich nur für den IP6 an Sonn- und Feiertagen eine geringere Unterschreitung des IRW [4,5 dB(A) statt 6,0dB(A)]. Bei allen Betrachtungen wurde von einer freien Schallausbreitung ohne Berücksichtigung einer Bebauungsdämpfung ausgegangen. Das ist jedoch für das Gebiet nicht der Fall. Außerdem ist nicht damit zu rechnen, dass alle Betriebe, die sich auf dem Plangebiet ansiedeln, auch an Sonn- und Feiertagen ihre Immissionskontingente ausschöpfen werden, so dass das angestrebte Ziel auch am Immissionsaufpunkt 6 erreicht werden kann. Im Rahmen der Plandurchführung ist durch anlagebezogene Gutachten die Einhaltung der Richtwerte nachzuweisen.

Bei Betrachtung der Verkehrsbewegungen auf der Erschließungsstraße und der Anordnung möglicher Betriebszufahrten kann es nachts sowie an Sonn- und Feiertagen zu einer Überschreitung der zulässigen Werte kommen. Um diese Gefahr abzuwenden, wurde an der Ostseite dieser Straße für den nördlichen Bereich ein Anschlussverbot mit vorgegebenen Zufahrtbereichen wie folgt festgesetzt:

„Die Erschließung der Baugebiete GE/1-3 ist ausschließlich über die Twistringer Straße zulässig. Dabei dürfen die Baugebiete GE1+2 bis auf nachfolgende Ausnahme nur im festgesetzten Einfahrtbereich angeschlossen werden. Ausnahmsweise kann eine zusätzliche Zufahrt für das Baugebiet GE/1 von der Planstraße zugelassen werden, wenn sich dadurch der Lärmpegel im Einwirkungsbereich der Fläche nicht erhöht und die festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel im GE/1 eingehalten werden.“

Im Zusammenhang mit der Bau- und Betriebsgenehmigung ist je nach Betriebsart zu prüfen, ob regulierende Ausführungsbestimmungen oder Auflagen über Nachtfahrverbote oder sonstige Beschränkungen vorzusehen sind, um die festgesetzten Werte einzuhalten.

9.5 Gerüche, Stäube, Erschütterungen

Die Festsetzung von Gewerbegebieten grenzt die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben auf die allgemeinen Vorgaben des § 8 BauNVO ein. Für die nordwestliche Teilfläche GE/1 wurde eine zusätzliche Begrenzung auf nicht wesentlich störende Betriebe festgesetzt. Im Rahmen der Plandurchführung und der Bau- und Betriebsgenehmigungen ist auf der Grundlage dieser Festsetzungen zu prüfen, ob die Einhaltung aller Vorgaben zu Emissionen durch Gerüche, Stäube, Erschütterungen oder sonstiger Belastungen eingehalten werden.

9.6 Auswirkungen auf die Umwelt und Prüfmethode

Bei der Ermittlung der Auswirkungen auf die Umwelt und der dazu verwendeten Untersuchungsmethoden wurde in einzelnen Fachbereichen auf die Mitwirkung von externen Fachgutachtern zurückgegriffen. Die Ergebnisse sind, wie aus nachstehender Zusammenstellung ersichtlich, als Entscheidungsgrundlage in den Umweltbericht eingeflossen.

Sachgüter	Beeinträchtigungen und Verbesserungen	Maßnahmen	Fachbeiträge und Regelungen	Zus. beteiligte Fachbereiche
Natur und Landschaft	- Bodenversiegelung, - Beseitigung von Heckenstrukturen, - Vernichtung von Lebensräumen, - Beseitigung eines §28a-Biotops	- Minderung durch Baustoffwahl - Strauch-, Baumanpflanzungen - Kompensation außerhalb des Plangebietes - Herstellung einer Ersatzfläche	Fachbeitrag zur Eingriffsregelung, Schutz des Mutterbodens, förmliches Genehmigungsverfahren	Fachgutachter, Untere Naturschutzbehörde (UNB)
Grundwasser Oberflächenwasser	- Minderung der Grundwasserneubildungsrate - Zusätzliche Belastung der Vorflut,	- Schaffung von offenporigen Bereichen - Anlegung von Biotopen - Begrenzte Rückhaltung	Fachbeitrag zur Eingriffsregelung, Entwässerungsgutachten, Fachgenehmigungen	Fachgutachter, UNB, Untere Wasserbehörde (UWB)
Klima / Luft	- keine wesentlichen Einflüsse - ggf. Geruchsemissionen	- Keine direkten Maßnahmen - Begrenzung z.B. durch Nachverbrennung	Fachgutachten, Gewerbeauflagen	Fachgutachter, UNB
Boden	Großflächige Versiegelung	- Ausgleich nicht möglich, - Schutz des Mutterbodens	Fachbeitrag,	Fachgutachter, UNB
Abfälle	Zusätzlicher Anfall von Schadstoffen	Abfuhr durch Fachfirmen	Abfallordnung der Stadt	Umweltamt
Abwasser	Zusätzlicher Anfall von Abwasser	Aufreinigung + Ableitung	Entwässerungssatzung, Fachgenehmigungen	Tiefbauamt
Verkehr	- Zusätzlicher Zu- und Abgangsverkehr, - Ladeverkehr, Nachtfahrten	- Reduzierung der Nachtfahrten - Anschlussverbote - Verkehrsflächenminimierung	Schallgutachten, verkehrslenkende Maßnahmen nach StVO	Schallgutachter, Tiefbauamt, Gewerbeaufsichtsamt (GAA)
Wohnruhe	Zusätzlicher Gewerbelärm	Lärmbegrenzung durch Planfestsetzungen	Schallgutachten	Schallgutachter GAA

Fortsetzung auf Seite 16

Fortsetzung von Seite 15				
Sachgüter	Beeinträchtigungen und Verbesserungen	Maßnahmen	Fachbeiträge und Regelungen	Zus. beteiligte Fachbereiche
Mensch	• unmittelbare Einwohner nicht betroffen, • Störung der Wohnruhe, • Schaffung von Arbeitsplätzen	• Sozialplan ist nicht erforderlich, • Schallschutzmaßnahmen • Abschirmung	Auflagen in der Genehmigung	Schallgutachter GAA Bauordnungsamt
Sachwerte	• Bereitstellung von Bauland, • Investitionen zur Schaffung von Arbeitsplätzen, • Bau der Erschließungsanlagen, • Bebauung und Schaffung von Gebäudewerten.	• Erstellung des Bebauungsplanes • Erschließung der Gewerbegrundstücke, • Bau- u. Betriebsgenehmigung	Planungsrecht, Planfestsetzungen; Baurecht, Auflagen in der Genehmigung	Schallgutachter, GAA, Tiefbauamt, Bauordnungsamt

Die Bereitstellung von Flächen zur Schaffung von Ausbildungs- und Arbeitsplätzen stellt für die Stadt eine unverzichtbare, städtebauliche und gesellschaftspolitische Aufgabe dar. Das Angebot von Flächen für diese Nutzung unterliegt einem regionalen Wettbewerb, der für die Stadt wirtschaftlich vertretbar bleiben muss. Werden im Rahmen von Kompromissen nicht die notwendigen Voraussetzungen geschaffen, bleibt das gesamte städtebauliche Konzept wirkungslos.

Um das angestrebte, städtebauliche Ziel auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes zu erreichen, wurde besonders im Rahmen der Planaufstellung eine Optimierung der Planfestsetzungen durch die Beteiligung autorisierter Fachleute und zuständiger Fachbehörden angestrebt. Die Einhaltung der Planfestsetzungen und die Beachtung der Auflagen ist im Rahmen der Plandurchführung durch die Fachbehörden zu überwachen.

9.7 Varianten zur Planung

Für das Plangebiet lag mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan der Firma DELKON als Variante Nr. 1 ein städtebauliches Konzept zur kleinteiligen Bildung von Gewerbegrundstücken vor. Bei verhältnismäßig aufwendiger Erschließung war eine deutlich geringere, faktische Nutzung dieser wertvollen Flächen geplant. Durch Insolvenz des Investors kam dieses Konzept jedoch nicht zur Durchführung, so dass der Rat der Stadt hier eine neue Konzeption zur Erschließung, Bebauung und Nutzung schaffen konnte.

Die aktuellen, an der heutigen Nachfrage orientierten Überlegungen führten zu zwei weiteren Varianten mit jeweils großflächig bemessenen Baubereichen und einer wesentlich sparsameren, seitlich orientierten Erschließung. Von den beiden Lösungen verzichtete die eine nahezu vollständig auf Kompensationsflächenangebote innerhalb des Planbereiches. Diese wirtschaftlich einseitig ausgerichtete Version wurde vom Rat der Stadt jedoch wegen der geringen Beachtung naturrechtlicher Belange als unzureichend verworfen.

Der nun vorliegende, bevorzugte Planentwurf erreicht gegenüber den beiden anderen Lösungen folgende, ausschlaggebende Vorteile:

- großflächige, zusammenhängende Baubereiche,
- äußerst sparsame, kostengünstige Erschließungsflächen,
- wirtschaftliche Beseitigung des Niederschlagswassers,
- Kompensationsmaßnahmen überwiegend innerhalb des Plangebietes,
- vernünftiges Verhältnis zwischen Naturschutz und Wirtschaftlichkeit,
- geringe Flächen für Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes,
- Förderung gesunder Lebens- und Arbeitsverhältnisse.

Dabei durfte der Maßstab der Machbarkeit nicht zu hoch angesetzt und die Bedeutung der einzelnen Belange nicht einseitig gewichtet werden, um das Planziel noch erfolgreich zu vollziehen und ein Maximum an Konsensfähigkeit bei den Beteiligten zu erreichen. Das deutlich höhere Maß an Umweltverträglichkeit bei annähernd gleicher Wirtschaftlichkeit hat dazu geführt, dass die ausgewählte Lösung sowohl die Akzeptanz der Investoren als auch der Umwelt- und Naturschutzbehörden erreicht hat.

9.8 Art und Umfang zu erwartender Emissionen / Auswirkungen

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes lässt Belastungen für das Plangebiet selbst und die nähere und weitere Umgebung erwarten, die jedoch durch den festgelegten Rahmen der Baugebiete begrenzt sind. Mit folgenden Emissionen und Beeinträchtigungen ist zu rechnen:

Sachgüter	<i>Zu erwartende Emissionen, Beeinträchtigungen</i>
Abfälle	Anfall von recyclebaren Wertstoffen und zu entsorgenden, umweltgefährdenden Schadstoffen aus den neu anzusiedelnden Gewerbebetrieben
Abwasser	Zusätzliche Belastung durch Eintrag von umweltbelastenden Schadstoffen
Boden	Oberflächenverdichtung in der Bauzeit, Vernichtung von Mutterboden, großflächige Versiegelung, Aufgabe ehemaliger landwirtschaftlicher Flächen (heute Brachland)
Grundwasser	Minderung der Grundwasserneubildungsrate, Eintrag von umweltbelastenden Schadstoffen, Pegeländerung durch Auffüllung
Klima / Luft	Anstieg der Kleinraum-Temperatur, Minderung der Frischluftneubildung, Geruchsemissionen trotz Nachverbrennung, zusätzliche Abgasbildung
Mensch	mittelbare und unmittelbare Belastung der westlich benachbarten Wohn- und Mischgebietenutzung durch Betriebs- und Verkehrsgeräusche, Belastungen durch Gerüche, Stäube, Erschütterungen usw. möglich
Natur und Landschaft	Bodenversiegelungen, Beseitigung von §-28a-Biotopen, Vernichtung von Heckenstrukturen und von Lebensraum, Bebauung des Freiraumes
Oberflächenwasser	Überlastung der Vorflut durch schnelle Ableitung, Eintrag von umweltbelastenden Schadstoffen
Sachwerte	Aufgabe brachliegender, ehemaliger landwirtschaftlicher Flächen, Erschließung von Bauland zur Schaffung von Arbeitsplätzen, keine negativen Auswirkungen auf Sachwerte erkennbar.
Verkehr	Zusätzliche Lärmentwicklung durch Zu- und Abgangs- sowie Ladeverkehr, Störungen durch Nachtfahrten und Feiertagsverkehr bei Schichtbetrieb

Nicht alle Schutzgüter nach § 2 UVPG konnten mit der gleichen Detailschärfe bearbeitet werden. Bei der Bestandserhebung zu Natur und Landschaft wurde auf eine frühere Ermittlung zum V- und E-Plan zurückgegriffen. Wegen der Komplexität des Naturhaushalts sind nicht alle mit dem Planvorhaben verbundenen Wechselwirkungen konkret erfassbar.

9.9 Zusammenfassung des Umweltberichtes

- Der Planungsraum wird durch eine nahezu geschlossene Gewerbebebauung sowie den Damm der Bundesstraße 75 begrenzt. Ein direkter Bezug zur freien Landschaft ist nicht vorhanden.
- Die exponierte Lage des Plangebietes lässt nur eine störungsunempfindliche Nutzung zu. Dadurch ist der Planungsraum für eine Gewerbeansiedlung bevorzugt geeignet.
- Für den ca. 8 ha großen Planbereich besteht bereits Baurecht. Mit der Festlegung von zusätzlichen Einschränkungen in den Gewerbegebieten wird der bestehende Schutzanspruch der vorhandenen Bebauung und Nutzung gesichert.
- Die Größe der zulässigen Eingriffsflächen mit ca. 60.000 qm und die Vermutung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt machen eine allgemeine Vorprüfung nach UVPG erforderlich.
- Der Eingriff in den Naturhaushalt lässt sich innerhalb des Plangebietes nicht ausgleichen. Es wird eine Kompensation von 80% des Ausgangswertes angestrebt. Dazu werden mindestens 0,72 ha Kompensationsflächen außerhalb des Plangebietes bereitgestellt.
- Zur Vermeidung bzw. Verminderung von Eingriffen wurde eine Reihe von Maßnahmen vorgesehen wie z.B. der Erhalt von Grünstrukturen, Vermeidung von Versiegelung der Stellplätze oder Minimierung der Erschließungsflächen.
- Die Kompensation notwendiger Eingriffe innerhalb des Plangebietes wurde zum Teil durch Anlage von Biotop- und Maßnahmenflächen oder Pflanzgebote für rund 150 Bäume erreicht.
- Durch Begrenzung der zulässigen Schallpegel wird ein ausreichender Schallschutz für die vorhandene Wohnnutzung in der näheren und weiteren Umgebung gewährleistet.
- Insgesamt machen die durch die Planung ermöglichten Eingriffe erkennbar keine über den vorstehenden Umweltbericht hinausgehende Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

10. Grünflächen

Innerhalb der Gewerbegebiete sind Wohnungen nicht allgemein zulässig. Die vom Plan erfassten Baugebiete werden vollständig gewerblich genutzt, so dass durch diesen Bebauungsplan kein gesetzlicher Kinderspielplatz-Bedarf nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze ausgelöst wird. Weitere Nachweise zu Spielplätzen sind daher in diesem Fall entbehrlich.

Die Baugebiete werden durch eine öffentliche Grünfläche untergliedert. Neben einer allgemeinen Erholungsfunktion für die in der Nachbarschaft arbeitenden Menschen hat diese Anlage gleichzeitig die Aufgabe, Ersatz für die durch die Planung ermöglichten Eingriffe bereitzustellen. Hier soll nach Maßgabe des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung neben umfangreichen Randbepflanzungen speziell eine wechselfeuchte Biotop-Zone entstehen.

Für die Beseitigung einer ca. 250 qm großen Biotopfläche (§ 28a NNatSchG) wird im Rahmen des gesetzlich vorgeschriebenen Aufhebungsverfahrens nach dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz eine Ersatzmaßnahme außerhalb des Bebauungsplanverfahrens 227 bereitgestellt.

Über die öffentliche Grünfläche hinaus sind unabhängig von den Eigentumsverhältnissen größere Randbereiche zur B 75 als Flächen für Entwicklungsmaßnahmen für Natur und Landschaft festgesetzt, von denen eine den öffentlichen Grünflächen vergleichbare Wirkung ausgeht. Dabei ist jedoch vorrangig das private Eigentum anzustreben, um diese Flächen den Gewerbegebieten als unmittelbaren Ausgleich zuzuordnen.

11. Belange des Verkehrs

11.1 Überörtlicher Verkehr

Das Plangebiet wird, wie bereits erwähnt, im Südosten auf ganzer Länge von der Bundesstraße 75 tangiert. Die Verkehrsführung dieser Bundesfernstraße ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung. Für den in absehbarer Zeit geplanten Ausbau der überregionalen Verkehrswege der Bundesautobahn A 28 und der Bundesstraßen B 75 und B 322 ist vom Straßenbaulastträger, vertreten durch das Straßenbauamt Oldenburg, ein gesondertes Planfeststellungsverfahren nach dem Bundesfernstraßengesetz durchzuführen.

Die Bestimmung des § 9 (1) BFStrG, wonach in den Seitenbereichen der Verkehrsflächen des Bundes (B75) neben der Fahrbahnkante bis in 40 m Breite eine Bauverbotszone freizuhalten ist und bis in 100 m Breite die Zustimmung des Straßenbauamtes für bestimmte Maßnahmen erforderlich ist, wird als Hinweis nachrichtlich aufgenommen. Ferner wird ein Verbot zur Anlegung von Grundstückszufahrten zu den Verkehrsflächen des Bundes festgesetzt. Darüber hinaus ist entlang der Grundstücksgrenze zu dieser Straße eine solide Einzäunung ohne Tür und Tor in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger herzustellen.

11.2 Innere Erschließung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über den bereits vorhandenen Straßenstutzen, der vom Reinersweg bis in ca. 30 m Länge bereits ausgebaut ist. Auf die im früheren Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzte, das Baugebiet sehr stark gliedernde Erschließungsstraße wird zugunsten einer erheblich sparsameren Lösung verzichtet.

Damit die Bauflächen zu großzügig bemessenen Flächen zusammengefasst werden können, wird die Erschließungsstraße ganz an den Westrand des Plangebietes verlegt und entgegen der früheren Planung nur noch bis etwa 250 m Länge in das Gebiet hineingeführt, wo sie mit einem Ø 25,0 m großen Wendeplatz abschließt. Die seinerzeit vorgesehene Anbindung an das südlich angrenzende Baugebiet „Delmenhorster Dreieck“ wird aufgegeben.

Weitere öffentliche Erschließungsanlagen sind innerhalb der Baugebiete nicht projektiert.

Der Ausbau der Erschließungsanlage erfolgt unter Berücksichtigung der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85. Für die Haupteerschließung wird bei einer Gesamtbreite von rund 11,5 m neben einer ca. 6,50 m breiten Fahrbahn ein einseitiger, 2,00 m breiter Gehweg vorgeschlagen. Zusätzlich wird für den ruhenden Gewerbeverkehr der Bau von Parkständen mit einer Breite von 2,40 m mit seitlichem Sicherheitsstreifen von 0,60 m Breite angeregt. Baumanpflanzungen sollen diese Parkstände auflockern und gleichzeitig ökologische Verluste teilweise ausgleichen.

Die Erschließung der vom Plan erfassten Baugebiete ist ausschließlich über die Twistringer Straße zulässig. Dabei wurde teilweise für die Ostseite der Straße aus schalltechnischen Gründen ein Anschlussverbot festgesetzt. Dort dürfen die Baugebiete GE/1 und GE/2 bis auf nachfolgende Ausnahme nur im festgesetzten Einfahrtbereich angeschlossen werden. Ausnahmsweise kann eine zusätzliche Zufahrt für das Baugebiet GE/1 von der Planstraße zugelassen werden, wenn sich dadurch der Lärmpegel im Einwirkungsbereich der Fläche nicht erhöht und die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel im GE/1 eingehalten werden.

12. Ver- und Entsorgung

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

Das Plangebiet wird an die im Umfeld bestehenden Gas-, Wasser- und Stromversorgungsnetze angeschlossen. Für die Baugrundstücke besteht nach den geltenden Bestimmungen Anschlusspflicht. Kommunikationsnetze werden, soweit möglich, nach Bedarf künftiger Nutzer installiert.

12.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an das bestehende Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Delmenhorst angeschlossen. Für alle Baugrundstücke besteht aufgrund der geltenden Bestimmungen Anschlusspflicht. Die Löschwasserversorgung erfolgt gleichfalls über das bestehende Wasserversorgungsnetz. Die mögliche Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser bleibt dabei unberührt.

12.2 Energieversorgung

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt unabhängig von der Zulieferung durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG (*e-on*). Zuständig ist die Niederlassung Delmenhorst. Die Gasversorgung erfolgt unabhängig von der Zulieferung durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz der Delmenhorster Stadtwerke.

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

12.3 Entwässerung

12.3.1 Ableitung des Schmutzwassers

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das im Reinersweg vorhandene und im Zuge der neu geplanten Straße noch herzustellende, öffentliche Kanalnetz. Zur Sicherung einer ausreichenden Gefällebildung und Überdeckung sind für die Straßenflächen durch Auffüllung Mindesthöhen einzuhalten. Die Grundstücke sind, soweit bisher noch nicht geschehen, an die öffentlichen Kanäle anzuschließen. Das ist aufgrund der bestehenden Satzung der Stadt Delmenhorst im Rahmen der Baugenehmigungen zu gewährleisten.

Die Schmutzwässer werden der ausreichend bemessenen, zentralen Kläranlage der Stadt zugeleitet und dort vollbiologisch aufgereinigt. Soweit aufgrund besonderer Verschmutzungen oder geltender Vorschriften eine primäre, nutzungsbedingte Aufreinigung, Rückhaltung auf den Grundstücken oder eine mobile Entsorgung erfolgen muss, ist das im Rahmen der nachfolgenden Bau- und Betriebsgenehmigungen durch geeignete Auflagen und Maßnahmen sicherzustellen.

12.3.2 Ableitung des Niederschlagswassers

Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist nach Feststellung der Unteren Wasserbehörde nicht möglich. An der Annenheider Allee wurde eine Pumpstation mit Absetz- und Tosbecken sowie nachfolgendem Rückhaltebecken errichtet. Diese Anlage nimmt die anfallenden Abflussmengen auf und gibt sie verzögert an die Vorflut der Annenriede ab.

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt über den öffentlichen Regenwasserkanal, der in der Planstraße zu verlegen ist. Vom Wendeplatz der Straße aus ist die Weiterführung über eine Kanaltrasse im Rahmen eines im Bebauungsplan auf den Flurstücken 374/2, 374/3 und 374/4 festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten öffentlicher Leitungsträger vorgesehen. Die Weiterführung außerhalb des Bebauungsplanes bis zum Hauptkanal in der Sulinger Straße über die Flurstücke 377/1 und 377/2 ist per Baulast und Grunddienstbarkeit gesichert.

Um die erforderlichen Gefälleunterschiede und Mindestüberdeckungen zu erreichen, sind für die Straßenflächen und soweit erforderlich auch im Bereich der Baugrundstücke durch Auffüllung Mindesthöhen einzuhalten.

12.4 Abfallentsorgung

Die allgemeine Abfallentsorgung erfolgt im Rahmen der öffentlichen Müllabfuhr gemäß der Satzung der Stadt Delmenhorst. Gewerbliche Sonderabfälle oder wiederverwertbare Restwertstoffe sind vom Verursacher selbst den dafür bestimmten, speziellen Entsorgungs- oder Wiederverwertungsanlagen der Vorschrift entsprechend zuzuführen.

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

13. Altlasten

Bodenuntersuchungen zur Erforschung von Altlasten wurden für den Bebauungsplan Nr. 227 nicht durchgeführt. Es sind auch keine Verdachtsflächen bekannt, die auf Bodenverunreinigungen oder Schadstoffablagerungen schließen lassen.

Sollten sich bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten bedenkliche Bodenverfärbungen oder Altablagerungen zeigen, ist dieses umgehend dem Amt für Umweltschutz der Stadt Delmenhorst anzuzeigen.

13.1 Kampfmittel und Bombenblindgänger

Für den Vorhaben- und Erschließungsplan hatte die Bezirksregierung Hannover, Abt. Kampfmittelbeseitigung mitgeteilt, dass die Qualität der untersuchten Luftbilder keine verlässlichen Rückschlüsse auf Belastungen mit Bombenblindgängern oder anderen Kampfmitteln aus dem zweiten Weltkrieg zulässt, eine Belastung daher nicht unbedingt ausgeschlossen werden könne.

Nach Erklärungen des ehemaligen Grundstückseigentümers hat jedoch bereits in den fünfziger Jahren ein umfangreicher Bodenabtrag im Rahmen von Sandgewinnungen zum Bau der B 75 stattgefunden, so dass hier keine Rückstände mehr zu vermuten sind. Daher wird im vorliegenden Plan auf eine diesbezügliche Kennzeichnung verzichtet.

Sollten sich jedoch bei der Durchführung von Bauarbeiten Anzeichen für Belastungen dieser Art zeigen, ist umgehend Meldung beim Ordnungsamt der Stadt oder der zuständigen Polizeidienststelle zu machen und der Fundort weiträumig abzusichern.

14. Belange der Denkmalpflege

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

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

15. Abwägung unterschiedlicher Belange

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

Der Bebauungsplan bereitet mit der Flächeninanspruchnahme für die künftige, bauliche Nutzung einen Eingriff in den Naturraum vor. Die Einzelheiten wurden hinsichtlich des Eingriffsumfanges, der Vermeidungs- und Ausgleichsmöglichkeiten sowie der Kompensation und des verbleibenden Fehlbedarfs im Umweltbericht hinreichend dargelegt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 bereitet die Eingriffe durch den vorliegenden Bebauungsplan bereits durch die Darstellung von gewerblichen Bauflächen vor. Mit der Festsetzung von Gewerbegebieten durch den zur Zeit noch geltenden Vorhaben- und Erschließungsplan liegt darüber hinaus bereits Baurecht für den Planbereich vor. Damit sind die Grundsatzentscheidungen zugunsten des Eingriffs bereits im Vorfeld dieser Planung verbindlich getroffen worden.

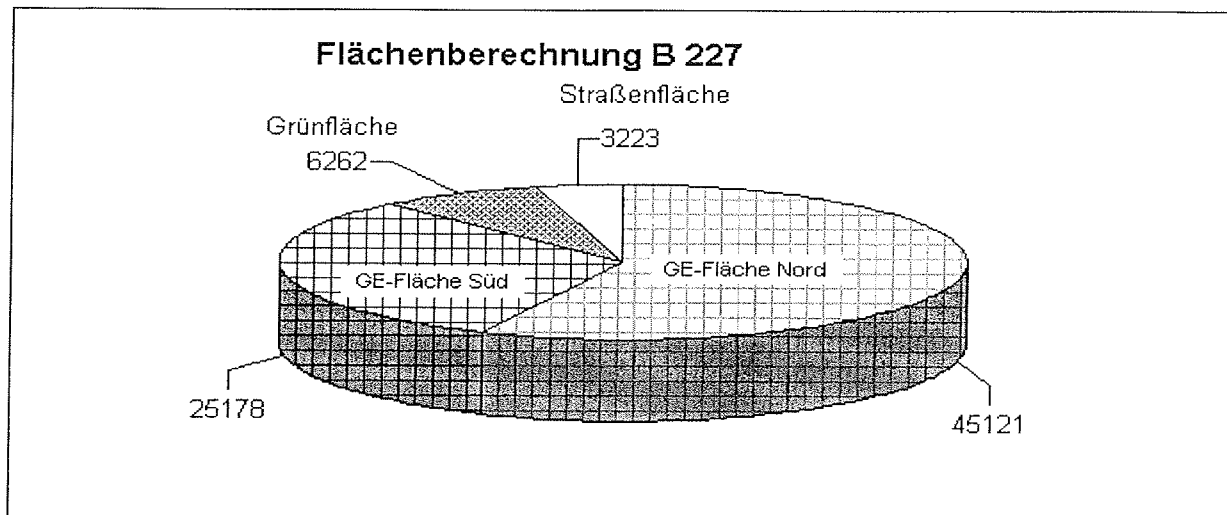
Die Bereitstellung von Flächen zur Schaffung von Ausbildungs- und Arbeitsplätzen stellt für die Stadt eine unverzichtbare, städtebauliche und gesellschaftspolitische Aufgabe dar. Das Angebot von Flächen für diese Nutzung unterliegt einem regionalen Wettbewerb, der für die Stadt wirtschaftlich vertretbar bleiben muss, wenn nicht das gesamte städtebauliche Konzept wirkungslos werden soll. Der Bebauungsplan Nr. 227 zeigt in Abwägung dieser beiden elementaren, öffentlichen Belange als Kompromiss mit einer Teilkompensation von ca. 80 % des verursachten Eingriffs dennoch eine Lösung auf, mit der das angestrebte Planungsziel für beide Seiten zufriedenstellend erreicht werden kann. Der Rat der Stadt hatte seinerzeit für den Vorhaben- und Erschließungsplan auf die Bereitstellung von Kompensationsflächen außerhalb des Plangebietes verzichtet. Das ist in die Abwägung einzubeziehen. Unter dieser Prämisse soll auch für den Bebauungsplan Nr. 227 auf 20 % der vollständigen Kompensation verzichtet werden.

Der Schutzanspruch der vorhandenen Wohnnutzungen im Umfeld des Plangebietes erfordert besondere Rücksichtnahme bei der Zulassung von weiteren, gewerblichen Nutzungen. Durch ein Fachgutachten war nachzuweisen, dass der durch den vorliegenden Bebauungsplan ermöglichte Nutzungsumfang den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie dem gesetzlich begründeten Anspruch auf Wohnruhe nicht entgegensteht. Zur Sicherung dieses Schutzanspruches wurde der Rahmen der Nutzungsobergrenzen aufgrund der Untersuchungsergebnisse durch Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel und weitere Begrenzung des Störungsgrades deutlich eingeschränkt. Insoweit sind auch die privaten Belange in vollem Umfang in den Abwägungsprozess eingestellt worden.

16. Städtebauliche Daten

Überschlägliche Flächenberechnungen

Bereich	Abmessungen	Fläche in qm	Flächen in %	GRZ	Grundfläche in qm
GE-Fläche Nord	$186 \cdot (207+112)/2 + 195 \cdot 8/2 + (206+232)/2 \cdot 65 + (60+50)/2 \cdot 13 - 52 \cdot 6/2 - 20 \cdot 12/2$	45.121	56,55	0,8	36.097
GE-Fläche Süd	$(132+152)/2 \cdot 128 + (62+40)/2 \cdot 128 + 35 \cdot 5/2$	25.178	31,56	0,8	20.142
Grünfläche	$115 \cdot 2 \cdot 41/2 + (64+35) \cdot 31/2 + 3 \cdot 8/2$	6.262	7,85		
Straße	$(234+224) \cdot 12/2 + (12+25)/2 \cdot 25 + 3 \cdot 8/2$	3.223	4,04		
SUMME		79.783	100,00		56.239



Im Bereich der Gewerbegebiete sind insgesamt
 $(192,0 \text{ m} + 166,0 \text{ m}) \times 25,0 \text{ m} + (50,0 \text{ m} + 25,0 \text{ m}) / 2 \times 28,0 \text{ m} = \text{ca. } 10.000,00 \text{ qm}$ (ca. 12,7%)
 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20. BauGB festgesetzt.

17. Durchführung des Bebauungsplanes

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

Die vom Bebauungsplan Nr. 227 erfassten Erschließungsanlagen sind bisher noch nicht vorhanden und müssen zweckentsprechend ausgebaut werden. Eine abschließende Ermittlung der Kosten für die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen und Grünflächen oder sonstiger, öffentlicher Einrichtungen liegt noch nicht endgültig vor. Eine Belastung für den öffentlichen Haushalt wird jedoch nur vorübergehend erfolgen, da die Kosten über satzungsgemäße Beiträge auf die jeweiligen Grundstücke anteilig umgelegt werden.

Die Durchführung des Bebauungsplanes lässt die Notwendigkeit zur Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 180 BauGB nicht erkennen, da eine nachteilige Auswirkung auf die persönlichen Lebensumstände im Planungsgebiet wohnender oder arbeitender Menschen hierdurch nicht ausgelöst wird. Eine besondere Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Mit der Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes Nr. 227 werden die Festsetzungen bestehender Bebauungspläne, insbesondere des Vorhaben- und Erschließungsplanes, innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes aufgehoben und durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 227 ersetzt.

18. Verfahrensvermerke

Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Rat der Stadt am 27.02.2001 gefasst und am 04.03.2002 amtlich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde für diesen Bebauungsplan in der Zeit vom 04.03. bis 22.03.2002 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.02.2002 gemäß § 4 (1) BauGB an dem Verfahren beteiligt.

Die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mit zugehöriger Begründung erfolgt entsprechend § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 15.05. bis einschließlich 17.06.2002. Die Träger öffentlicher Belange wurden hiervon unterrichtet.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

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

Delmenhorst, den 17. September 2002

Stadt Delmenhorst
Der Oberbürgermeister
In Vertretung


.....
Stadtbaurat

Stadtplanungsamt


.....
U. Ihm

Flächen für Kompensationsmaßnahmen
zum Bebauungsplan Nr. 227
Flurstücke 34/2 und 34/3 der Flur 46



Maßstab 1:2500

