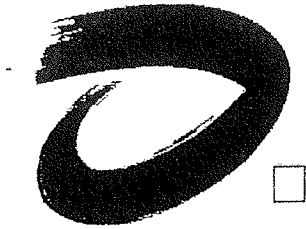


Stadt Delmenhorst

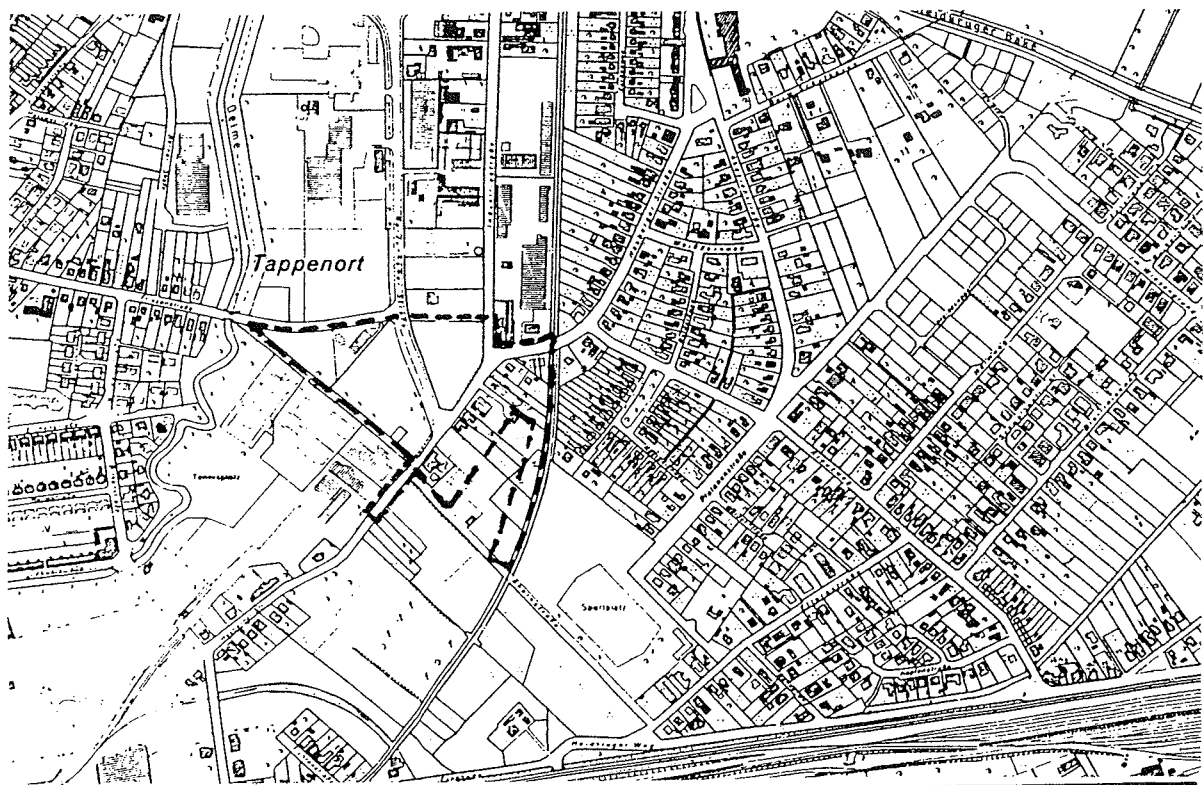


Begründung zum Bebauungsplan Nr. 206 C

„Hasberger Straße / Am Friesenpark“

für einen Teilbereich zwischen Hasberger Straße (beiderseits), verlängerter Nordenhamer Straße (beiderseits), Friesenstraße und Am Friesenpark.

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 10.000



Verfahrensstand: **Satzungsbeschluß (28.09.1999)**

Bearbeitet: Stadtplanungsamt, Dipl.-Ing. U. Mahn

Inhaltsverzeichnis

Gliederung gem. 34.8.3 VV-BauGB

	Seite
1. Planaufstellung/Aufstellungsbeschluß	2
2. Planunterlage	2
3. Lage und räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	2
4. Anschlußplanungen	3
5. Erforderlichkeit (§ 1 (3) BauGB)/ Planungsanlaß	4
6. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 (4) BauGB)	5
7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 (2) 1 BauGB)	5
8. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen	6
9. Planungsziele/Inhalt	7
9.1 Art der baulichen Nutzung	7
9.2 Maß der baulichen Nutzung	8
9.2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO	8
9.2.2 Die Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 20 (1-4) BauNVO	8
9.2.3 Zahl der Vollgeschosse nach § 20 (1) BauNVO	8
9.2.4 Bauweise nach § 22 BauNVO	9
9.2.5 Überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO	9
10. Berücksichtigung von Natur und Landschaft	9
10.1 Situationsbeschreibung des Plangebietes	10
10.2 Avifauna	11
10.3 Zusammenfassende Bewertung des Untersuchungsgebietes	12
10.4 Eingriffs-Minimierung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	12
11. Belange des Verkehrs	16
12. Grünflächen	18
13. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) und (6) BauGB	19
14. Ver- und Entsorgung	21
14.1 Wasserversorgung	21
14.2 Energieversorgung	22
14.3 Entwässerung	22
14.4 Abfallentsorgung	23
14.5 Altlasten	23
14.6 Kampfmittel und Bombenblindgänger § 9 (5) BauGB	24
14.7 Belange der Denkmalpflege	24
14.8 Nachrichtliche Übernahmen	24
15. Städtebauliche Daten	25
16. Durchführung des Bebauungsplanes	25
17. Verfahrensvermerke	26

1. Planaufstellung/Aufstellungsbeschuß

Bereits in seiner Sitzung am 07.11.1989 hatte der Rat der Stadt einen Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan Nr. 206 für einen Bereich zwischen der Bahnlinie Oldenburg/Bremen und der Nordenhamer Straße gefaßt, der im Laufe des Verfahrens aus verfahrenstechnischen Gründen in die drei Teilabschnitte A, B und C gesplittet wurde. Die Verfahren für die Teilabschnitte A und B sind inzwischen abgeschlossen. Die beiden vorstehenden Aufstellungsbeschlüsse wurden aufgrund des räumlichen Zusammenhanges zusammengefaßt zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 206 C. "Hasberger Straße / Am Friesenpark" und am 27.02.1993 erneut ortsüblich bekanntgemacht.

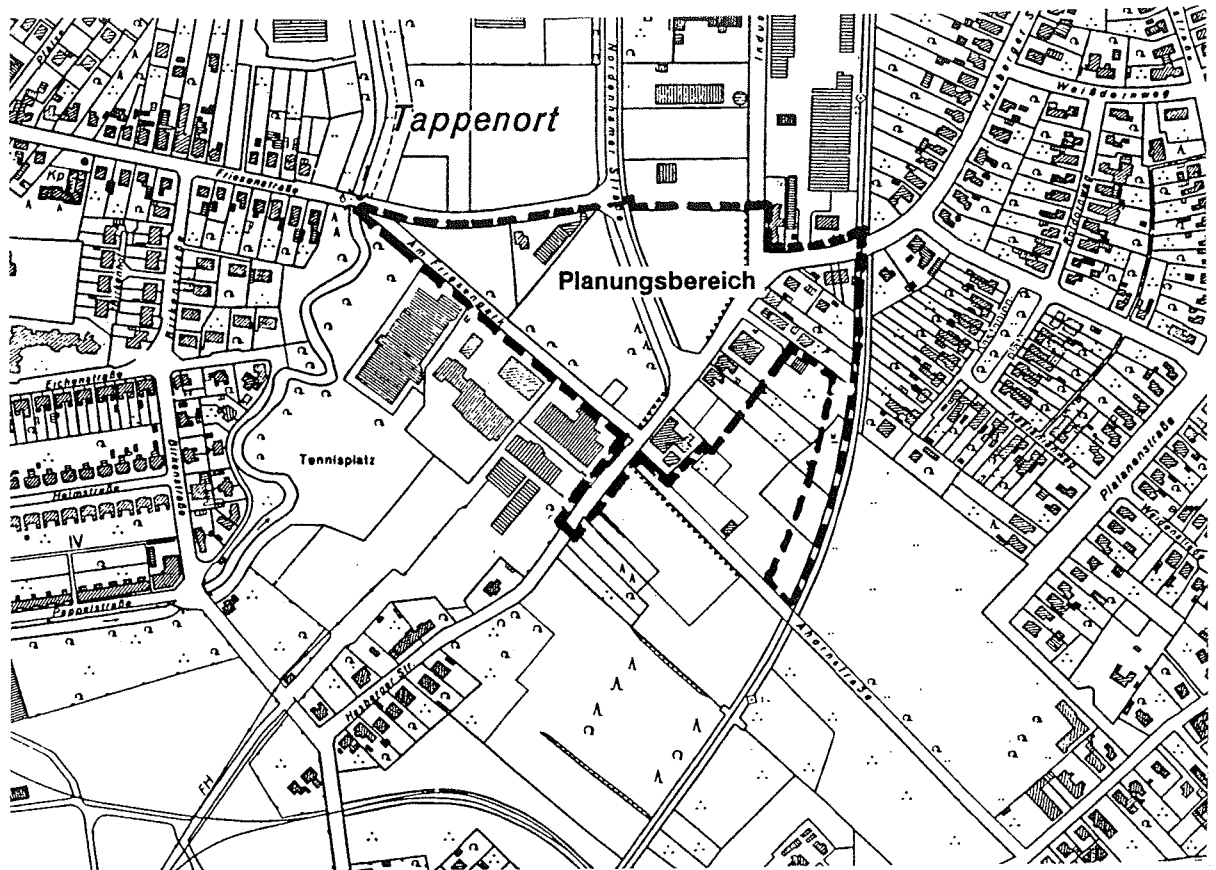
Der Rat der Stadt Delmenhorst hatte in seiner Sitzung am 07.05.1991 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 im südlichen Bereich der Nordenhamer Straße / Hasberger Straße beschlossen. Dieser Änderungsbeschuß zum Bebauungsplan Nr. 62 wurde am 10.05.1991 ortsüblich bekannt gemacht. Nachdem der Rat der Stadt Delmenhorst den Bebauungsplan Nr. 206 C am 25.06.1996 bereits als Satzung beschlossen hatte, stellte sich die Notwendigkeit einer partiellen Änderung der Planfestsetzungen im Bereich des Flurstücks 110/25 (Flur 22) heraus, um die Bauflächen innerhalb des Gewerbegebietes zwischen der Straße Am Friesenpark und der Nordenhamer Straße den Erfordernissen eines aus der Innenstadt umzusiedelnden Betriebes anzupassen. Nach erneuter Auslegung erfolgte der Satzungsbeschuß am 25.09.1997. Nachdem inzwischen bereits zwei Teilflächen im Rahmen der Bebauungspläne 287 und 293 rechtskräftig überplant sind und 2 weitere Änderungen vorgenommen wurden, wurde der erneut geänderte Planentwurf diesbezüglich eingeschränkt ausgelegt..

2. Planunterlage

Als Planunterlage für diesen Bebauungsplan dient die vom Katasteramt Delmenhorst gefertigte Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000. Sie zeigt den derzeitigen Stand der Grundstückszuschnitte und stellt die für den Bebauungsplan relevanten baulichen Anlagen im Plangebiet selbst und in der unmittelbaren Umgebung vollständig dar.

3. Lage und räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Bebauungsplangebiet Nr. 206 C "Hasberger Straße / Am Friesenpark" liegt im nordöstlichen Stadtgebiet im Stadtteil Schafkoven/Donneresch beiderseits der Hasberger Straße. Der Bebauungsplan gilt für einen Teilbereich zwischen der Hasberger Straße (beiderseits), der verlängerten Nordenhamer Straße (beiderseits), der Friesenstraße und der Straße Am Friesenpark. Im nachfolgenden Übersichtsplan, einem unmaßstäblichen Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte, ist die Begrenzung des Planungsgebietes kenntlich gemacht.



Lage des Planungsgebietes
(Unmaßstäblicher Auszug aus der Deutschen Grundkarte)

4. Anschlußplanungen

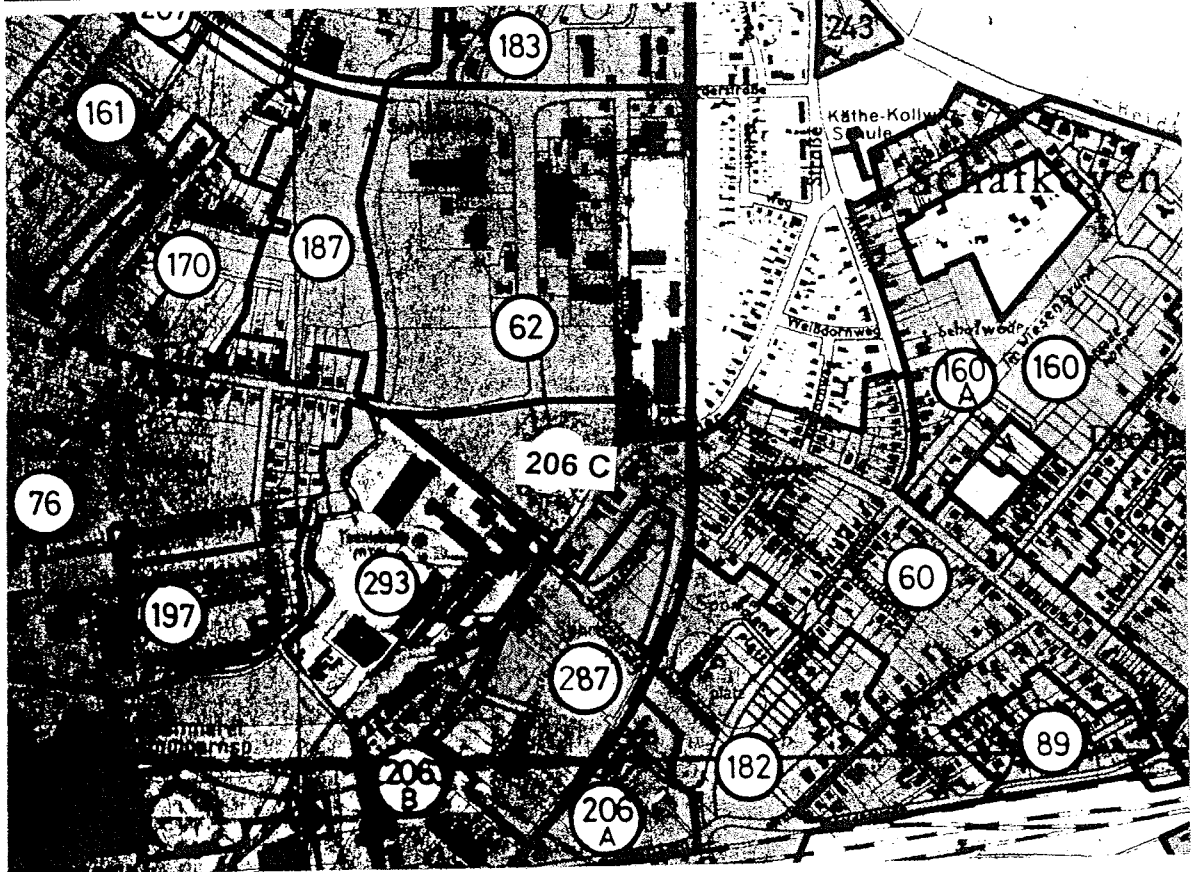
Das Planungsgebiet grenzt im Norden an das bestehende Industriegebiet beiderseits der Nordenhamer Straße an, das vom Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 62 vom 28.12.1968 erfaßt und bereits seit vielen Jahren genutzt wird. Der vorliegende Plan greift in wesentlichen Teilen in diese Planung ein.

Für die südwestlich der Straße Am Friesenpark angrenzenden Bereiche der ehemaligen Delespa-Werke, die heute teilweise gewerblich und für sportliche Zwecke genutzt werden, liegt inzwischen der Bebauungsplan Nr. 293 vom 08.08.1998 sowie für Bereiche östlich der Nordenhamer Straße der Bebauungsplan Nr. 287 vom 16.12.1998 vor. Hier soll neben Gewerbegebieten und einzelnen Wohngebieten sowie unterschiedlichen Grünflächen auch die bestehende Tennis-Sportanlage städtebaulich gesichert werden.

Die westlich im weiteren Verlauf der Friesenstraße angrenzenden Misch- und Wohngebiete werden durch die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 187 und Nr. 76 erfaßt. Östlich der Bahnlinie nach Lemwerder grenzen Wohngebiete an, die in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 60 und Nr. 182 seit langem planungsrechtlich gesichert sind. Die verbleibenden Freiflächen zwischen der Bahnlinie und dem Geltungsbereich dieses Planes wurden inzwischen erschlossen und teilweise bereits einer Bebauung zugeführt.

Die weiter südlich anschließenden Bereiche liegen innerhalb des seit dem 07.07.1995 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 206 B. Hier ist der weitere Verlauf der verlängerten Nordenhamer Straße festgelegt und nach den dort getroffenen Festsetzungen bereits zum großen Teil hergestellt.

Übersicht über die bestehenden Bebauungspläne im Anschlußbereich (Maßstab 1 : 10 000)



5. Erforderlichkeit (§ 1 (3) BauGB)/ Planungsanlaß

Die Verkehrsführung der Nordenhamer Straße / Hasberger Straße, der neben der Anbindung der Ortschaft Hasbergen an das östliche Stadtgebiet die Aufgabe der Erschließung der nördlich gelegenen Gewerbe- und Industriegebiete zufällt, entspricht in der Trassenführung und im Ausbauzustand in keiner Weise den gestellten Anforderungen. Die zur Bereinigung dieser Mißverhältnisse unerläßlichen Straßenum- und neubaumaßnahmen erfordern die Festsetzung von neuen Straßenverkehrsflächen als Rechtsgrundlage für deren Durchführung.

Als Folge der vorgenannten Maßnahmen ist eine Neuordnung der vom Plan erfaßten Baugebiete hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen zur sinnvollen Lenkung der künftigen städtebaulichen Entwicklung notwendig. Darüber hinaus waren in diesem Zusammenhang die Anforderungen an die Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes und der Bauleitplanung zu erfüllen.

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

6. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 (4) BauGB)

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

Auf der Grundlage dieser landespolitischen Funktionszuweisung werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Anschluß an bestehende Gewerbe- und Industriegebiete einerseits Gewerbebereiche gesichert, andererseits wird ein ausreichender Spielraum für die Weiterentwicklung dieses Gebietes eingeräumt.

Die Erfüllung der im Landesraumordnungsprogramm zugewiesenen Aufgaben ist abhängig von der Bereitstellung ausreichender Flächen für die Schaffung von Arbeitsplätzen, um dadurch die Wirtschaftskraft der Stadt zu stärken, denn nur hieraus kann eine ausreichende Erfüllung der Verpflichtungen eines Mittelzentrums gegenüber seinen Bürgern auch in anderen Bereichen wie Wohnen, Bildung, Kultur usw. folgen.

7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 (2) 1 BauGB)

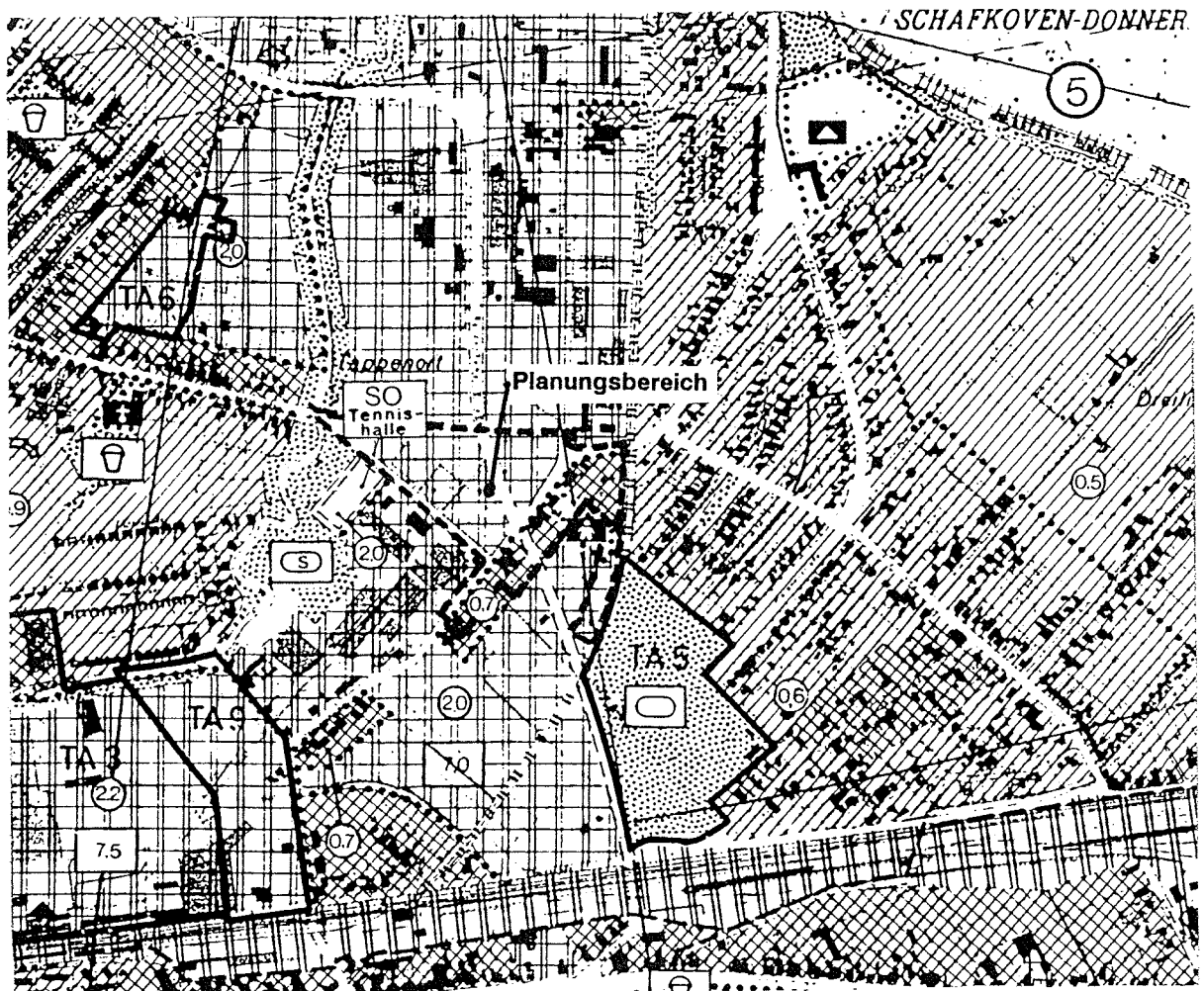
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 stellt für die vom Bebauungsplan Nr. 206 C erfaßten Flächen vorwiegend gewerbliche Bauflächen dar. Lediglich eine Teilfläche östlich der Hasberger Straße ist als gemischte Baufläche dargestellt.

Die dem Flächennutzungsplan gegenüber offen gelassene Übernahme der Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbindung "Kindergarten" ist unbedeutend, da diese Einrichtung vorhanden und auf Dauer im vorgesehenen Mischgebiet zulässig ist. Diese Nutzung liegt innerhalb der Bandbreite einer möglichen Entwicklung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Trasse der verlängerten Nordenhamer Straße weicht von den beabsichtigten Festsetzungen hinsichtlich der Linienführung ab. Diese Darstellung muß als grundsätzliche Idee der Verkehrsführung angesehen werden und erfüllt auch in der nunmehr vorgesehenen Form den ihr zugedachten Zweck.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 287 wurde der Flächennutzungsplan im Teilabschnitt 64 entlang der Bahnlinie nach Lemwerder durch Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbindung nach § 5(2)10. BauGB geändert. Diese Änderung wurde mit der Veröffentlichung erst am 16.12.1998 wirksam, war aber Voraussetzung für die entsprechenden Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 206 C.

Hinsichtlich seiner Festsetzungen ist der Bebauungsplan Nr. 206 C somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und der entsprechenden Änderungen entwickelt worden.



Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Maßstab 1 : 10 000)

8. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen

Der Generalverkehrsplan der Stadt Delmenhorst weist der Verkehrsführung der Nordenhamer Straße eine übergeordnete Funktion zu. Die Stadtteile verbindende Bedeutung einerseits und die Erschließungsaufgabe für die Gewerbe- und Industriegebiete in diesem Stadtteil andererseits erfordern eine besondere Beachtung bei der Dimensionierung und Trassierung dieses Straßenzuges. Zur vorbereitenden Verkehrsplanung und hinsichtlich der Vorgabe der Trasse wurden Unterlagen des Tiefbauamtes der Stadt bei der Planung herangezogen.

Für die Bewältigung der Eingriffe in Natur und Landschaft wurde ein Fachgutachten in Form eines Grünordnungsplanes durch ein darauf spezialisiertes Büro erstellt. Dieser Fachbeitrag sowie die Ergebnisse der bereits durchgeführten Bodenuntersuchungen sind in den Bebauungsplan als Abwägungsmaterial eingeflossen

9. Planungsziele/Inhalt

9.1 Art der Baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Baugebiete wird im Planbereich auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes vorgenommen. Für Teilbereiche erfolgen Untergliederungen hinsichtlich des Nutzungsumfanges.

Die bereits überwiegend bebauten Grundstücke an der Ostseite der Hasberger Straße sind im Bebauungsplan Nr. 206 C entsprechend der vorhandenen Nutzung als Mischgebiet festgesetzt. Zu den städtebaulichen Zielen gehört die Intensivierung dieser Nutzungsmischung, um für die östlich gelegenen Wohnbereiche Möglichkeiten einer umfassenden Nahversorgung im Bereich Dienstleistung, Handel und Handwerk zu schaffen. Für diese Gebiete erfolgt jedoch eine Nutzungseinschränkung durch noch zu erläuternde, textliche Festsetzungen.

Für weitere Teilflächen im Westen des Plangebietes zwischen der Straße Am Friesenpark und der Friesenstraße wurden im Rahmen eines eingeschränkten Gewerbegebietes nur Anlagen und Einrichtungen nach § 8 (2) 1. und 2. BauNVO zugelassen, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Einschränkung erfolgt unter besonderer Berücksichtigung der westlich der Delme angrenzenden Wohngebiete.

Für weitere Teilbereiche westlich der Nordenhamer Straße wurde die Gewerbegebietsnutzung auf Betriebsarten begrenzt, deren Emissionen das Wohnen nicht wesentlich stören, um hierdurch einen weiteren Übergang zu der intensiveren Nutzung im Osten des Plangebietes im Rahmen eines kontinuierlichen Nutzungsgefälles zu erreichen. Die vorgenannte Gebietsart gilt auch für eine kleinere Teilfläche südlich der neuen Verkehrsanbindung zwischen der Hasberger Straße und der Nordenhamer Straße, um dadurch einen städtebaulich rationalen Übergang zwischen den nördlich vorhandenen Industriegebieten und der gemischten Bebauung mit höherem Schutzanspruch zu wahren. Die verbleibende Restfläche der Baugebiete grenzt unmittelbar an die im Bebauungsplan Nr. 62 rechtsverbindlich festgesetzten Industriegebiete an und wurde im Rahmen einer städtebaulich sinnvollen Staffelung der Baugebiete als Gewerbegebiet festgesetzt.

Aufgrund der textlichen Festsetzung Nr. 1 gelten in allen Gewerbegebieten die Ausnahmen nach § 8 (3) 3. BauNVO nicht. Analog ist aufgrund der textlichen Festsetzung Nr. 3 die Ausnahme nach § 6 (3) 3. BauNVO in den Mischgebieten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Das bedeutet, daß in allen vom Plan erfaßten Baugebieten Vergnügungsstätten unzulässig sind.

Diese Festsetzung erfolgt unter besonderer Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit dem zur Verfügung stehenden Gelände für das produzierende Gewerbe einerseits, und im Hinblick auf die besondere Schutzwürdigkeit des Kindergartens an der Hasberger Straße andererseits.

Darüber hinaus sind in den Mischgebieten Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 6 (2) Nrn. 6 bis 8 BauNVO durch textliche Festsetzung ausgeschlossen. Das bedeutet, daß hier Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauGB unzulässig sind, um eine nachträgliche Störung der vorhandenen Strukturen zu verhindern und zusätzlichen Verkehr zu vermeiden.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

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

9.2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO

Im Bereich des Mischgebietes an der Ostseite der Hasberger Straße wird eine Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 festgesetzt. Für alle übrigen Baugebiete gilt eine GRZ von 0,6. Diese Zahlen ermöglichen eine ausreichende Nutzung auf den Grundstücken und begrenzen die mögliche Versiegelung von Flächen. Die zusätzliche Begrenzung der Überschreitung dieses Wertes im Sinne des § 19 (4) BauNVO aufgrund der textlichen Festsetzung Nr. 4 vermindert Versiegelungen durch Nebenanlagen und Stellplätze deutlich, so daß die festgesetzten Werte die ökologische Funktion des Bodens nachhaltig stützen und Freiräume für die Einbindung von Belangen der Natur im Bereich der einzelnen Baugrundstücke berücksichtigen.

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

Die Geschoßflächenzahlen (GFZ) orientieren sich zum einen an der vorhandenen Bebauung im Mischgebiet östlich der Hasberger Straße, zum anderen an der städtebaulich erwünschten Begrenzung der Baumassen in diesem Übergangsbereich zwischen dem nördlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet und den westlich und östlich gelegenen Bereichen, die zu großen Teilen einer Wohnnutzung dienen.

Unter dieser Prämisse wird für alle Baugebiete westlich der Hasberger Straße die GFZ mit 1,2 festgesetzt, um hier noch ein angemessenes Angebot an Betriebsflächen zu gewähren, ohne es dabei zu einer unerwünscht hohen Bodenversiegelung kommen zu lassen. Für die Mischgebiete östlich der Hasberger Straße erscheint als Übergangsbereich zur östlich der Nebenbahn vorhandenen Wohnnutzung und unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Struktur ein Wert von 0,6 angemessen.

9.2.3 Zahl der Vollgeschosse nach § 20 (1) BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich gleichfalls an der bereits vorhandenen Bebauung im Plangebiet selbst oder dessen weiterer Umgebung. Auf der Basis dieser Strukturen werden in allen Baugebieten zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zugelassen.

9.2.4 Bauweise nach § 22 BauNVO

In den Mischgebieten an der Ostseite der Hasberger Straße gilt die offene Bauweise aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung. Im Bereich der übrigen Baugebiete, die ausschließlich einer gewerblichen Nutzung vorbehalten sind, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der Baukörperlängen von mehr als 50 m zulässig sein sollen, um der beabsichtigten Nutzung gerecht zu werden. Für die Einhaltung der Grenzabstände gelten die Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) dennoch uneingeschränkt.

9.2.5 Überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO

Die bebaubaren Bereiche sind gegen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen abgegrenzt.

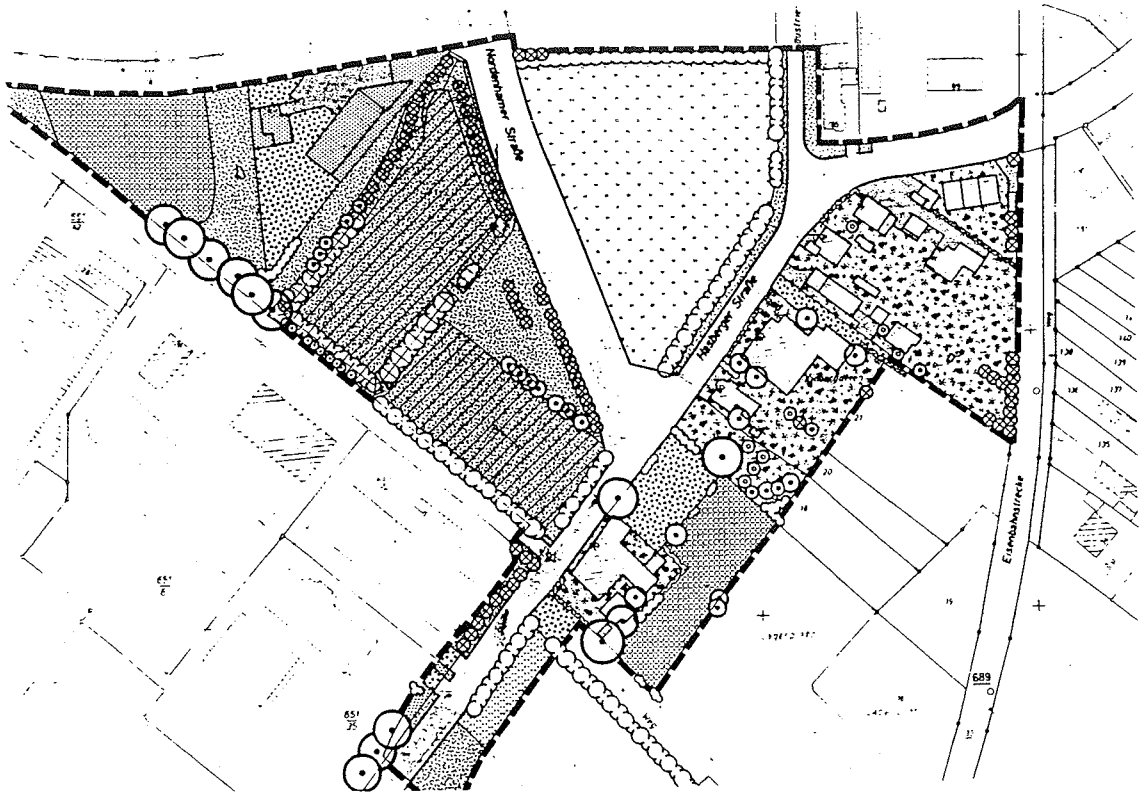
Für die bereits bebauten Grundstücke sind die Baugrenzen so festgesetzt worden, daß sie die bestehenden Gebäude sichern und eine spätere Erweiterung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auch in Hinblick auf die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglichen. Auf den Baumbestand wurde hierbei besondere Rücksicht genommen. Gebäude oder Gebäudeteile, die hierbei ausgegrenzt wurden, unterliegen dem Bestandsschutz.

Im Bereich der bisher unbebauten Gewerbegrundstücke wurden die Baugrenzen so angeordnet, daß innerhalb größerer Bauflächen eine Wahl der Gebäudestellung variabel ist, um bei Betriebsplanungen Probleme zu vermeiden und eine zweckmäßige Stellung der Baukörper besonders hinsichtlich der betriebsinternen Zuordnung zu ermöglichen.

Auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten) dürfen Anlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO nicht errichtet werden. Diese Flächen sollen zur optischen Verbreiterung des Lichtraumes beiderseits der Verkehrsflächen von einer Bebauung freigehalten werden. Ferner sind sie als Beitrag zur Minderung des Eingriffes in die Belange von Natur und Landschaft auch dort zu begrünen, wo nicht ausdrücklich ein Pflanzgebot angeordnet wurde.

10. Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Für den Bereich des Plangebietes liegt inzwischen eine umfassende Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft im Rahmen des landschaftspflegerischen Begleitplanes vor (siehe Karte Seite 10). Das Ergebnis ist im Rahmen der Abwägung in den Planungsinhalt eingebracht worden. Die Eingriffsbilanzierung hat zur Erweiterung des Planungsgebietes um ca. 0,33 ha zur Bereitstellung der erforderlichen Ersatzflächen geführt. Damit können die Anforderungen aus der Naturschutzgesetzgebung als erfüllt angesehen werden. Der landschaftspflegerische Begleitplan ist inhaltlich Bestandteil dieser Begründung.



(Auszug aus der Bestandsaufnahme 1995 unmaßstäblich)

10.1 Situationsbeschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt auf der Delmenhorster Talsandplatte der Thedinghäuser Vorgeest. Die potentiell natürliche Bewaldung wurde weitgehend von Ackerflächen verdrängt, die wiederum der urbanen Randbebauung gewichen sind. Änderungen im Wirtschaftsgefüge der Stadt hatten in Teilbereichen des Planungsbereiches ein Brachfallen zur Folge.

Auf den Flächen der Mischgebiete östlich der Hasberger Straße löst der Bebauungsplan keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 8 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) aus, da im wesentlichen nur der bauliche Bestand geordnet wird. Die vom Plan erfaßten Bereiche sind, bis auf geringe Ausnahmen, überwiegend baulich genutzt, die Freiflächen sind als Hausgärten mit zum Teil fremdländischen Arten und Kultursorten angelegt. Hier stehen einzelne, erhaltenswerte Großbäume, auf deren Erhalt noch besonders eingegangen wird.

Die größeren Siedlungsgehölze aus einheimischen Arten sind als bedingt naturferne Biotoptypen von allgemeiner Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften, während eine ehemalige Ackerfläche mit starkwüchsiger Graseinsaat im Südosten des Planungsgebietes als naturferner Biotop nur von geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften eingestuft wird.

Die Fläche zwischen der Hasberger Straße und der Nordenhamer Straße stellt sich als Scherrasenfläche mit teilweiser Begrenzung durch eine Laubgehölzreihe dar, die als Abstellfläche für auszuliefernde, neue Kraftfahrzeuge genutzt wird. Diese Fläche ist nur von geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Das Planungsgebiet zwischen der Straße Am Friesenpark und der Nordenhamer Straße wird zum Teil als Gewerbegrundstück mit hohem Versiegelungsanteil genutzt. Weitere Teile zeigen eine Ruderalvegetation, die von einer Reihe von Gehölzenstrukturen umgrenzt und gegliedert und unterschiedlich strukturiert ist. Neben Brennessel-Gierschbeständen treten zum Teil Beifußgesellschaften auf.

Im Bereich der Tennenbeläge der ehemaligen Tennisplätze hat sich als bedingt naturferner Biotoptyp eine schwachwüchsige Ruderalflur mit niedrigem Birkenaufwuchs gebildet. Die geschotterten, teilversiegelten Betriebsflächen an der Friesenstraße sowie der Lagerplatz an der Hasberger Straße sind als künstliche Biotoptypen weitgehend vegetationsfrei. Diese Bereiche sind nur von geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

10.2 Avifauna

Ergänzend zu bereits 1991 durchgeführten Erhebungen wurde 1995 eine erneute Begehung zur avifaunistischen Erfassung durchgeführt. Hiernach ist für mindestens acht Arten der Status als Brutvogel wahrscheinlich (siehe nachfolgende Tabelle). Rote-Liste-Arten wurden dabei nicht festgestellt. Die relativ seltene Dorngrasmücke bestätigt die Bedeutung der vorhandenen Weißdornhecken als idealen Lebensraum für diese Art.

VOGELART	Fundort mit Anzahl		
	ehem. Tennisplatz	PKW-Lagerplatz	südöstlich Hasberger Straße
Amsel	1	2	2
Blaumeise	-	-	1
Buchfink	-	-	1
Buntspecht	1	-	-
Dorngrasmücke	1	1	-
Elster	1	-	-
Kohlmeise	1	-	1
Mönchsgrasmücke	1	-	-
Ringeltaube	3	1	2
Rotkehlchen	-	-	1
Zilpzalp	1	-	-

Avifauna des Untersuchungsgebietes
(Fettgedruckte Arten wurden bereits 1991 nachgewiesen)

10.3 Zusammenfassende Bewertung des Untersuchungsgebietes

Nach vorliegenden Ermittlungen des landschaftspflegerischen Begleitplanes ist der überwiegende Bereich des Planungsgebietes von nur geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften und kann der Wertstufe III zugeordnet werden. Lediglich die vereinzelt Siedlungsgehölze unterliegen aufgrund der allgemeinen Bedeutung der Wertstufe II. Von besonderer Bedeutung sind die alten Weißdornhecken, die das Gebiet vereinzelt gliedern. Sie unterliegen der Wertstufe I und sollen mit Ausnahme der das Flurstück 110/25 durchschneidenden Hecke auch erhalten bleiben.

Für das Schutzgut Boden sind die bebauten und befestigten Bereiche, die Lager- und Betriebsflächen, die ehemaligen Tennisplätze sowie die Verkehrsflächen, die den überwiegenden Teil des Plangebietes ausmachen, nur von geringer Bedeutung und werden der Wertstufe III eingegliedert. Lediglich die Gartenbereiche, die Scherrasenfläche sowie einige Ruderalstandorte können in die Wertstufe II eingruppiert werden.

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser (Grundwasser) ist der stark vorbelastete, westliche Bereich der Wertstufe III als nur von geringer Bedeutung zuzuordnen. Die Bereiche östlich der Hasberger Straße sind hier von allgemeiner Bedeutung und unterliegen der Wertstufe II. Oberflächengewässer sind im Planbereich nicht vorhanden.

Unter Berücksichtigung der Minderung von Windgeschwindigkeit und Luftfeuchtigkeit, leichter Erhöhung der Lufttemperatur und der Luftverunreinigungen unterliegt das gesamte Baugebiet als Stadtrandklima der Wertstufe II und ist damit klimatisch von allgemeiner Bedeutung.

Das Plangebiet liegt weitgehend im Siedlungsbereich und ist in seinem landschaftlichen Erscheinungsbild beeinträchtigt. Vereinzelt, das Gebiet gliedernde, landschaftstypische Weißdornhecken sowie großkronige Hybrid- und Pyramidenpapeln prägen neben einzelnen, großkronigen Laubbäumen das Landschaftsbild. Dennoch ist die naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit im gesamten Planungsraum auch aufgrund schlecht eingegrünter Baukörper, intensiv gepflegter Ziergärten mit untypischen Bepflanzungen gestört und damit insgesamt in die Wertstufe II einzuordnen.

10.4 Eingriffs-Minimierung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Planung ermöglicht Eingriffe, die für nahezu alle schützenswerten Bereiche Veränderungen verursachen. So werden die Lebensräume für Arten und Lebensgemeinschaften einem quantitativen und qualitativen Wandel unterworfen. Für die Schutzgutbelange Boden und Wasser sind aufgrund der zulässigen Versiegelung gleichfalls Beeinträchtigungen vorgegeben, die zwar durch den Bodenaustausch in kontaminierten Bereichen gemindert werden. Auch das Kleinklima und das Orts- und Landschaftsbild erfahren eine, wenn auch nicht bedeutsame Veränderung.

Planerische Zielsetzung ist es, auf der Grundlage des vorliegenden Fachbeitrages zur Eingriffsregelung Maßnahmen für den Erhalt wesentlicher Bestandteile und die Verbesserung des Naturhaushaltes zu treffen. Hierbei finden folgende Vorkehrungen besondere Berücksichtigung:

- Erhalt und Ergänzung des Gehölzbestandes;
- Randeingrünung der Gewerbe- und Mischgebietsflächen;
- Gliederung der Gewerbegebiete durch Grünbereiche;
- Verkehrsberuhigung in Teilbereichen der Hasberger Straße;
- Gestaltung des Straßenraumes durch Baumanpflanzungen;
- Minimierung des Maßes der baulichen Nutzung;
- Zusätzliche Pflanzgebote auf den Grundstücken;
- Festsetzung von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft..

Im Rahmen des Vermeidungsgebotes werden insbesondere Bereich mit wertvollem Aufwuchs wie Großbäume und Heckenstrukturen weitgehend erhalten und im Bebauungsplan entsprechend als Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern bzw. als erhaltenswerte Einzelbäume mit einem entsprechenden Umfeld festgesetzt.

Für die Baugrundstücke wird zur deutlichen Reduzierung des Eingriffs das Maß der baulichen Nutzung beträchtlich unterhalb der zulässigen Höchstwerte des § 17 (1) BauNVO festgesetzt. Ferner werden die nach § 19 (4) BauNVO möglichen Überschreitungen der GRZ durch die Planfestsetzungen eingeschränkt. Diese städtebaulichen Maßnahmen mindern durch Restriktion der Werte des § 17 BauNVO den höchstzulässigen Eingriff um ca. 6,25 % in den GE-Gebieten bzw. um ca. 37,5 % im MI-Gebiet.

Das Verbot vollflächiger Versiegelung von Stellplätzen sowie der Austausch belasteter Bodenbereiche wirkt sich gleichfalls auf die Schutzgüter Boden und Wasser positiv aus. Die Entsiegelung bisheriger Verkehrsflächen im Bereich der Einmündung Nordenhamer Straße/Hasberger Straße und deren Rückführung in Grünflächen mit entsprechender Bepflanzung gleicht den durch die vorgesehenen Veränderungen entstehenden Eingriff hier nahezu vollständig aus.

Der Schutzgutbereich Klima/Luft und das Landschaftsbild werden durch die aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen zulässigen Eingriffe nicht nachhaltig gestört, so daß zusätzliche Maßnahmen entbehrlich sind.

Der Verlust einzelner, kleiner Heckenabschnitte und Ruderalfluranteile wird durch Neuanlegung im Rahmen der getroffenen Pflanzgebote innerhalb des Plangebietes kompensiert. Eingriffe aufgrund der zulässigen Versiegelung können gleichfalls zum Teil durch Bodensanierungsmaßnahmen im Bereich der alten Wollfett-Teiche sowie der Begrenzung des Versiegelungsgrades bei Stellplätzen auf 40% je Quadratmeter zum großen Teil ausgeglichen werden.

Die vorgenannten Maßnahmen unterstützen gleichzeitig die qualitative Verbesserung des Wasserhaushaltes im Planungsgebiet. Die Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzung in Verbindung mit extensiv gepflegten Grünbereichen wirkt sich zwar gleichfalls positiv aus, kann aber die weitere Verminderung der Grundwasserneubildung durch den zulässigen Versiegelungsgrad nicht völlig ausgleichen. Das trifft so auch auf das Schutzgut Boden zu. Dazu werden im folgenden weitere Ausführungen hinsichtlich der Bilanzierung gemacht.

Kleinklimatische Beeinträchtigungen werden zum Teil durch die vorgesehenen, umfangreichen Gehölzpflanzungen ausgeglichen. Die Filterwirkung und Minderung des Aufwärmpotentials sowie die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit werden durch diese Maßnahmen positiv beeinflusst. Damit verbleibt in diesem Zusammenhang kein nennenswerter Unterschuß.

Für das Landschaftsbild wirkt sich die Anlegung der Grünbereiche insgesamt eingriffsmindernd aus, so daß auch diesbezüglich kein beachtenswertes Defizit verbleibt.

Im Rahmen der Bodenbilanzierung kommt der Fachbeitrag zur Eingriffsregelung zu einem Kompensationsdefizit von etwa 0,34 ha, das durch Ersatzmaßnahmen auszugleichen ist. Diese Ersatzfläche bietet sich entlang der Westseite der Bahnlinie nach Lemwerder als ca. 20 Meter breiter Grünzug im Anschluß an das Plangebiet an. Durch Einbeziehung dieser, überwiegend im Eigentum der Stadt Delmenhorst stehenden Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, deren Herausnahme aus der derzeitigen Nutzung und der künftigen, extensiven Nutzung und partiellen Bepflanzung kann die vollständige Kompensation im Plangebiet erreicht werden.

Diese Bereiche werden als Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt und sind den Baugrundstücken im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 206 C gemäß § 8a, Abs. 1, 3 und 4 BNatSchG. zugeordnet worden.

Für die Bepflanzung dieser Ersatzflächen sowie für die Bereiche mit Pflanzgeboten macht der landschaftspflegerische Begleitplan Vorschläge in Form einer Pflanzliste, aus der folgenden Arten hier beispielhaft ausgewählt werden:

Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)	Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)
Sandbirke	(<i>Betula pendula</i>)	Haselnuß	(<i>Corylus avellana</i>)
Rotbuche	(<i>Fagus sylvatica</i>)	Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)	Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)	Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)

Die zu pflanzenden Bäume sollen einen Stammumfang von > 16/18 cm aufweisen. Der Anteil von ca. 70 % Sträuchern in einer Qualität von 80 bis 100 cm soll eine Pflanzdichte von ca. 60 Gehölzen pro 100 qm umfassen, wobei pro 50 qm ein Baum zu pflanzen ist. Eine natürlich erscheinende Saumstruktur ist dabei anzustreben.

Im Folgenden wird auf weitere, zum Teil grundstücksbezogene Einzelheiten im Rahmen der Grünordnung eingegangen:

Im Bereich der Mischgebiete östlich der Hasberger Straße werden in Fortsetzung der südlich angrenzenden Ersatzflächen entlang der Bahnlinie nach Lemwerder weitere Teilflächen mit einem Pflanzgebot für heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher festgesetzt. Am künftigen Wendeplatz der Hasberger Straße wird im Bereich einer bisher als Parkplatz genutzten, geschotterten und unbebauten Fläche gleichfalls eine > 10 m tiefe Pflanzzone vorgesehen. Beide Bereiche dienen neben der Aufwertung des Naturpotentials auch der optischen Trennung der Baugebiete zu den angrenzenden Verkehrsbereichen. Hier soll neben dem Erhalt der z.T. vorhandenen Gehölzstrukturen eine Steigerung der Naturleistungsfähigkeit im Rahmen des Ausgleichs stattfinden, die sich im Hinblick auf die Eingriffsbilanzierung zugunsten der Baugebiete auswirkt.

In den Bereichen der Gewerbegebiete westlich der Hasberger Straße sind unter den gleichen Voraussetzungen Flächen mit Pflanzgeboten festgesetzt, für die die vorstehenden Pflanzgrundsätze analog Anwendung finden sollen. Durch textliche und zeichnerische Festsetzung ist sichergestellt, daß notwendige Zufahrten zu den Grundstücken innerhalb dieser Bereiche zulässig sind.

Innerhalb der vom Bebauungsplan erfaßten Grundstücke stehen einige Solitärbäume, die das Ortsbild nachhaltig prägen und durch Neuanpflanzungen nicht zu ersetzen sind. Diese Bäume werden gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB aus städtebaulichen Gründen unter Schutz gestellt und sind auf Dauer zu erhalten. Die widerrechtliche Beseitigung ist als Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 213 (1) 3. BauGB zu betrachten und kann mit einer Geldbuße bis zu je 20.000 DM geahndet werden.

Darüber hinaus wurden westlich der Hasberger Straße weitere Flächen mit entsprechend wertvollem Bewuchs gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB als Flächen mit der Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die in Verbindung mit den neu anzupflanzenden Grünbereichen den Bedürfnissen der Natur Rechnung tragen sollen. Nach den Ausführungen des Fachbeitrages fließen diese Aufwertungen des Potentials durch Nachpflanzungen positiv in die Bilanzierung mit ein. Hier wurde allerdings zur Zusammenfassung von Baugrundstücksbereichen nachträglich auf den Erhalt einer Heckenfläche an der Nordseite des Plangebietes verzichtet. Die Auswirkungen dieser Änderung auf die Bilanzierung sind insgesamt ohne großen Einfluß.

Die im Bebauungsplan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB gekennzeichneten Bereiche nördlich der Straße Am Friesenpark dienen, wie vorstehend beschrieben, gleichfalls der Eingriffskompensation und sind gegen nachteilige Einflüsse zu sichern. Das Betreten durch Unbefugte ist unter Beachtung des Schutzanspruches weitgehend zu vermeiden. Für diese Bereiche gelten die Bestimmungen für die Ersatzflächen einschließlich der Zuordnungsfestsetzung uneingeschränkt.

Durch textliche Festsetzungen ist der Versiegelungsgrad von Stellplätzen auf einen Flächenanteil von 40 % je Quadratmeter begrenzt. Das bedeutet, daß eine Befestigung nur mit Filigranbetonsteinen oder gleichwertigem Material erfolgen soll, um den Wasserhaushalt nicht mehr als nötig einzuschränken. Diese Bereiche bieten darüber hinaus zusätzlichen Lebensraum für Kleinlebewesen und dienen ebenfalls der Minderung des Eingriffs in den Wasser- und Bodenhaushalt.

Weiterhin wird im Rahmen der Eingriffskompensation festgelegt, daß im Bereich der Baugebiete bei der Anlegung von notwendigen Stellplätzen mindestens je angefangene 5 Einstellplätze ein großkroniger, langlebiger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist. Empfohlen werden Bäume mit einem Stammumfang > 16/18 cm, die bereits in den ersten Jahren den ihnen zugedachten Zweck erfüllen können. Hierbei sollte die Baumscheibe möglichst nicht weniger als 3 qm betragen. Der dauerhafte Erhalt dieser Bäume ist sicherzustellen.

Innerhalb der potentiellen Bauflächen sind die Nachteile des jeweiligen Eingriffs nur begrenzt auszugleichen. Dennoch soll aus wirtschaftspolitischen Gründen in den Gewerbegebieten auf Fassadenbegrünungen oder eine extensive Begrünung flacher oder flach geneigter Dächer, wie dies im Fachbeitrag zur Eingriffsregelung vorgeschlagen wird, verzichtet werden, um wettbewerbsfähige Betriebsansiedlungen nicht durch kostensteigernde Maßnahmen zu erschweren. Den gewerbewirtschaftlichen Belangen wird hier der Vorrang vor einer zu erwartenden, geringen Verbesserung des Kleinklimas eingeräumt.

Über die vorgenannten Maßnahmen hinaus gelten die Bestimmungen der Satzung über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) der Stadt Delmenhorst, auf deren § 3 im Bebauungsplan Nr. 206 C ausdrücklich hingewiesen wird.

11. Belange des Verkehrs

Wesentlicher Planungsanlaß ist neben der Bereitstellung weiterer Gewerbegrundstücke die Regelung der anstehenden Verkehrsprobleme im Planungsraum. Die Nordenhamer Straße erfüllt neben der Aufgabe der Erschließung der an sie angrenzenden Gewerbe- und Industriegrundstücke eine wesentliche Funktion als Osttangente für den gewerblichen Verkehr. Darüber hinaus fällt ihr die Aufgabe einer Ortsteile verbindenden Hauptverkehrsachse zu.

Der bisherige Verkehrsengpass im Planungsbereich ist nicht in der Lage, die anstehenden Verkehrsströme zu bewältigen. Unter Berücksichtigung der Funktionsvielfalt dieser Hauptverkehrsachse war der durch den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 206 als Gesamtplanung vorgesehene und bereits eingeleitete Ausbau dieses Straßenzuges unumgänglich, um dadurch die beiden vorhandenen, bereits fertiggestellten Teilstrecken verkehrsgerecht miteinander zu verbinden.

Durch die konzipierte Neutrassierung des Gesamtstraßenzuges als Verbindung zwischen der Bremer Straße im Süden und der Stedinger Straße im Norden wird neben der Verbesserung der Verkehrssicherheit und der Leistungsfähigkeit auch eine deutliche Verkehrsentslastung für die Innenstadt erwartet. Die beiden nördlich und südlich anschließenden Teilstücke sind bereits verkehrsgerecht hergestellt und bedurften zur Erfüllung der beschriebenen Aufgabe der im Bebauungsplan Nr. 206 C festgelegten Verbindung, die gleichfalls inzwischen fertiggestellt wurde.

Durch die Änderung der Linienführung wird die bisherige Hasberger Straße als unentbehrliche Anbindung des Ortsteiles Hasbergen zweifach unterbrochen. Hier ist durch eine Verlängerung des bisherigen Straßenverlaufes über die Industriestraße hinaus die Neuansbindung des nördlichen Abschnitts an die Nordenhamer Straße und das Straßennetz der Stadt sicherzustellen.

Das südlich dieser Verbindung verbleibende Reststück der Hasberger Straße endet künftig mit einem Wendeplatz und dient ausschließlich dem Ziel- und Quellverkehr der östlich angrenzenden Baugebiete. Eine Verbindung dieses Straßenstutzens zur neuen Trasse der Nordenhamer Straße / Hasberger Straße erfolgt vom Wendeplatz aus in Richtung Süden über einen 3 m breiten Weg, der ausschließlich Radfahrern und Fußgängern vorbehalten ist, um für diese Verkehrsteilnehmer unnötige Umwege in Richtung Innenstadt zu vermeiden.

Die Industriestraße wird im vorhandenen Umfang an die Hasberger Straße angebunden. Die nicht vom Plan erfaßte Straße Am Friesenpark dient neben der Erschließung der Gewerbeflächen an ihrer Südseite gleichzeitig als Zuwegung zur vorhandenen Tennissportanlage und ist im Einmündungsbereich der neuen Linienführung der Nordenhamer Straße anzupassen.

Für umfangreiche Streckenabschnitte der vom Plan erfaßten Straßen wurde ein Anschlußverbot der Grundstücke für den Fahrzeugverkehr festgelegt. Diese Maßnahme dient neben ihrer verkehrslenkenden Bedeutung gleichzeitig auch der Sicherung weitläufiger Randstreifen mit erhaltenswertem Bewuchs. Ferner soll für den Bereich vor dem Kindergarten an der Stichstraße (Reststück der Hasberger Straße) durch diese Verkehrsberuhigung eine Gefährdung der Kinder weitgehend vermieden werden. Durch die Festlegung von Zufahrtbereichen in eng begrenzten Sektionen wird jedoch die Sicherstellung der Erschließung der einzelnen Grundstücke ausreichend gewährleistet.

Die Anbindung der bisherigen, inzwischen in Hartriegelweg umbenannten Ahornstraße an die neue Trasse der Nordenhamer Straße und bis hin zur Bahnlinie nach Lemwerder wird im Bebauungsplan Nr. 287 geregelt. Der hier ursprünglich vorgesehene, öffentlichen Grünzug wurde dort wieder aufgegeben.

Ehemalige Verkehrsflächen, die für Erschließungszwecke nicht mehr benötigt werden, sind zurückzubauen und wieder in das Naturpotential einzugliedern.

12. Grünflächen

An der Ostseite der Nordenhamer Straße ist aufgrund der Veränderung der Straßenführung (ehemals Einmündung der Hasberger Straße) eine öffentliche Grünfläche aus dem Bereich der ehemaligen Verkehrsfläche entstanden.

Dieser Bereich der bisherigen Einmündung der Nordenhamer Straße in die Hasberger Straße wird für die bisherige Verwendung als Erschließungsfläche nicht mehr benötigt und soll als Flächenabrundung in Form eines straßenbegleitenden Grünstreifens einer Entsiegelung und Bepflanzung zugeführt werden. Hier sind nach den Planfestsetzungen standortgerechte Alleebäume im Abstand von < 15 m zu pflanzen. Diese Fläche ermöglicht die Anpflanzung von etwa 8 bis 10 Bäumen. Diese Bedingung dient gleichzeitig im Zusammenhang mit der neuen Straßenplanung im Rahmen der Umbaumaßnahmen der Eingriffskompensation.

Der Bereich des im südlichen Planungsraumes ursprünglich vorgesehenen, öffentlichen Grünstreifens mit extensiver Begrünung und die Anpflanzung von großkronigen, standortgerechten Bäumen und heimischen Sträuchern wurde inzwischen im Rahmen der weiteren Planung und Entwicklung der angrenzenden Gebiete in den Bebauungsplan Nr. 287 übernommen. Die dort getroffenen Festsetzungen sind inzwischen rechtsverbindlich. Daher sind diese Flächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 206 C herausgenommen worden.

Für alle übrigen Grünflächen, die im Bereich der Baugrundstücke durch entsprechende Festsetzungen im Sinne des § 9(1) Nr.20 BauGB gesichert werden, sind auf den Seiten 9 bis 16 bereits detaillierte Ausführungen gemacht.

Eine gesonderte Fläche für die Anlage eines Kinderspielplatzes ist im Planbereich nicht vorgesehen. Innerhalb der Gewerbegebiete sind Wohnungen nicht allgemein zulässig, so daß hier kein Bedarf ausgelöst wird. Die Mischgebiete an der Ostseite der Hasberger Straße bewirken bei nicht zu erwartender, vollständiger Wohnnutzung einen maximalen Netto-Spielplatzbedarf von ca. 110 qm, der im Rahmen der Freiflächen des Kindergartens innerhalb dieses Baugebietes gedeckt werden kann. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan Nr. 182 in etwa 400 - 500 m Entfernung einen 4.500 qm großen Kinderspielplatz fest, der über die ehemalige Ahornstraße (heute Hartriegelweg und Schneeballweg) gut zu erreichen ist. Unter diesen Umständen wird davon ausgegangen, daß die Anforderungen des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze erfüllt sind.

Eine im Bereich der Flurstücke 110/23 und 110/25 nordöstlich der Straße Am Friesenpark vorhandene Wallhecke ist aufgrund § 33(1) NNatG unter Schutz gestellt. Sie wird innerhalb der übrigen Grünfestsetzungen zusätzlich nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen (siehe dazu auch Kapitel 14.8).

13. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) und (6) BauGB

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht und vollständig abzuwägen.

Die wesentlichen, durch diesen Bebauungsplan ausgelösten Konflikte liegen in der Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen für den Aus- und Umbau der öffentlichen Verkehrsflächen.

Bereits in den Ausführungen der ersten Fortschreibung des Generalverkehrsplanes aus dem Jahre 1981 (Aufsteller: Büro Dr. Ing. Schubert, Hannover) werden zwei wesentliche, zusätzliche Verkehrsverbindungen zur Bildung eines sogenannten Nordringes aufgezeigt. Zum einen ist das die Anbindung der Dwostraße an die Dwoberger Straße, die inzwischen seit längerer Zeit mit dem Bau der Landwehrstraße fertiggestellt wurde. Zum anderen ist es die Verbindung zwischen der Bahnunterführung Hasberger Straße/Bremer Straße und der Nordenhamer Straße, gleichfalls mit teilweise neuer Trassenführung. Auch die Fortschreibung des Generalverkehrsplanes aus dem Jahre 1991 setzt zur Lösung der Probleme des Gesamtverkehrs im Bereich der Stadt Delmenhorst den Ausbau und die Verlegung der Hasberger Straße / Nordenhamer Straße als Netzergänzung mit bedeutender Anschlußfunktion an das überörtliche Netz für alle untersuchten Varianten voraus. Diese Verbindung ist auch im Flächennutzungsplan vom 19.9.1979 für das Gebiet der Stadt Delmenhorst, wenn auch in etwas abweichender Form, dargestellt.

Der im vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich abzusichernde Straßenabschnitt stellt das letzte Glied in dieser "Maßnahmen-Kette" dar.

Für den Zeitraum 1990/95 wurde seinerzeit eine Verkehrsbelastung von etwa 7500 Fahrzeugen prognostiziert, die bereits 1990, wie durch Zählungen festgestellt, mit 8300 bzw. 8800 Fahrzeugen drastisch überschritten war. Der erhebliche LKW-Anteil mit ca. 5,3% bzw. 4,6% trägt deutlich zur Verschärfung der Situation bei (siehe Tab. 3.9, Generalverkehrsplan 1991). Der gewundene Verlauf und der schmale, mangelhafte Ausbauzustand der Hasberger Straße kann diesen Verkehrsstrom nicht mehr aufnehmen und ist durch bedarfsgerechte Aus- und Umbaumaßnahmen dringend zu korrigieren.

Im Bereich der bedeutsamen Anbindung der Hasberger Straße an die Nordenhamer Straße hat sich infolge der seit den 80er Jahren entstandenen, umfangreichen Wohnbebauung im Gebiet Kreuzweg / Im Wiesengrund der Verkehr in den zurückliegenden Jahren beträchtlich gesteigert. Diese Entwicklung ist auch heute noch nicht abgeschlossen, so daß die spitzwinklige Einmündung der Hasberger Straße in die Nordenhamer Straße für diese Verkehrsströme eine Gefahrenquelle ersten Ranges darstellt. Hier besteht die Verpflichtung der Gemeinde, aufgrund der Fürsorgepflicht für Ihre Bürger, für Abhilfe zu sorgen, um der Verkehrssicherungspflicht zu genügen.

Unter Berücksichtigung der vorstehend beschriebenen Umstände ist die Stadt Delmenhorst gezwungen, zur Beseitigung dieser Gefahrenquelle eine verkehrsgerechte Trassenführung als gradlinige Verlängerung des Nordteiles der Hasberger Straße ab Bahnkreuzung bis zur Nordenhamer Straße zu konzipieren, um dadurch eine verkehrsgerechte Einmündung zu gewährleisten, die generell zur Minderung der bestehenden Verkehrsgefährdungen beitragen wird.

Dieser Planung steht entgegen, daß durch den Ausbau der vorbeschriebenen, neuen Anbindung der Hasberger Straße in die Nordenhamer Straße ein im Bebauungsplan Nr. 62 rechtsverbindlich ausgewiesenes, bisher aber noch unbebautes Gewerbegrundstück von ca. 7200 qm nahezu mittig durchschnitten wird. Nach Abzug der ca. 1100 qm großen Straßenfläche verbleiben zwei annähernd gleich große Teilflächen, die im Rahmen der Neuplanung jede für sich als Gewerbegrundstücke städtebaulich und betriebswirtschaftlich noch sinnvoll nutzbar sind.

Diese Fläche befindet sich zur Zeit noch in Privatbesitz und ist derzeit als Scherrasenfläche eingesetzt. Die bisherige, genehmigte Nutzung beschränkte sich auf das Abstellen von neuen, für den Verkauf bestimmten Personenkraftwagen. Im Vorgriff auf die künftige Planung geführte Ankaufverhandlungen des Liegenschaftsamtes für die benötigte Verkehrsfläche haben bisher nicht zum Erfolg geführt, da der Eigentümer für die verbleibenden Teilflächen keine für seine Zwecke geeignete Verwendung erkennen konnte. Die ursprüngliche Absicht, hier ein Autohaus zu errichten, war auf den beiden verbleibenden Restflächen nicht umzusetzen. Nach dem bekanntgegebenen Flächenbedarf wäre aber auch die ungeteilte, ursprüngliche Fläche bereits nicht ausreichend groß gewesen.

Für die Errichtung eines Betriebes in der vom Eigentümer des betroffenen Grundstücks geplanten Art boten sich an vielen anderen Stellen in den Gewerbegebieten der Stadt Standorte an. Die Stadt Delmenhorst hatte bei der Ersatzbeschaffung nach besten Möglichkeiten Unterstützung gewährt. Da die begründete Trassenführung und der Ausbau der Verkehrsflächen nicht von der Örtlichkeit separiert werden konnte und durch die vorhandenen, vorstehend erläuterten Zwangspunkte fixiert war, mußte über die konkurrierende Standortfrage unter diesen Gesichtspunkten zugunsten der Verkehrsführung entschieden werden.

In diesem Fall standen legitime, privatwirtschaftliche Interessen des Eigentümers den öffentlichen Belangen einer sicheren Verkehrsführung unter Vermeidung aller denkbaren Gefahrenpunkte gegenüber. Für den betroffenen Grundstücksbereich setzt der rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 62 vom 28.12.1968 ein zusammenhängendes Industriegebiet fest. Da diese Planausweisungen nicht innerhalb der Bindefrist umgesetzt worden sind, können zusätzliche, über den Ankauf der Gesamtfläche hinausgehende Entschädigungsansprüche hieraus nicht hergeleitet werden. Auf dieser Basis wurden auch die weiteren Ankaufverhandlungen geführt, die nunmehr kurz vor dem Vertragsabschluß stehen.

Ein Interessenausgleich war für den Grundstückseigentümer entweder durch Flächentausch oder durch Entschädigung in Geld möglich. Dagegen gab es für die Sicherheitsbelange des öffentlichen Verkehrs hier keine optimale Alternativlösung. Hinzu kam, daß offensichtlich nur die Höhe des Wertausgleichs für Verzögerungen in den bereits langfristig geführten Ankaufsverhandlungen ausschlaggebend waren. Das konnte aber nicht zu einer Abwendung des Planungseingriffes führen. Auch unter diesen Aspekten mußte die Entscheidung stets zugunsten der geplanten Verkehrsführung ausfallen.

Wären die Belange des Verkehrs zurückgestellt worden, hätte es bei der Trassenführung im Bereich des bisherigen Straßenverlaufes bleiben müssen. Neben den bereits aufgezeigten, erheblichen Nachteilen für den fließenden Verkehr wäre eine vermeidbare Gefährdung der Kinder, die den Kindergarten an der Hasberger Straße besuchen, hinzugekommen. Durch die Änderung der Verkehrsführung wird jener Straßenteil dann jedoch als Sackgasse enden. Damit ist der Durchgangsverkehr und die davon ausgehende Gefahr für die Kinder weitestgehend ausgeschaltet. Auch unter diesem Gesichtspunkt war den öffentlichen Belangen des Verkehrs gegenüber den wirtschaftlichen Interessen des Grundstückseigentümers der Vorrang einzuräumen.

Hinsichtlich der konkurrierende Belange der baulichen Nutzung und des Naturschutzes hat die eingehende Erläuterung bereits aufgezeigt, daß der erforderliche Ausgleich im Planungsgebiet durch die getroffenen Maßnahmen erreicht wird. Hier ist auch nach der abschließend erfolgten Verlegung bzw. geringfügigen Verminderung von Bereichen mit Pflanzgeboten kein Defizit erkennbar.

14. Ver- und Entsorgung

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

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so bemessen, daß die erforderlichen Anlagen und Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes unterzubringen sind. Kleinflächige Einrichtungen für Versorgungsanlagen sind in allen Baugebieten gemäß § 14 (2) BauNVO als Ausnahme zulässig. Soweit erforderlich, wurden entsprechende Festsetzungen zur Sicherung der Ver- und Entsorgung der erfaßten Bereiche gesondert getroffen.

14.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet ist an das bestehende Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Delmenhorst angeschlossen. Für die bisher noch nicht angeschlossenen Baugrundstücke besteht aufgrund der geltenden Bestimmungen Anschlußpflicht.

Die Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser bleibt unberührt.

14.2 Energieversorgung

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch Anschluß an das bestehende Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG (EWE).

Für die Versorgung des Plangebietes ist die Errichtung einer zusätzlichen Trafostation der EWE erforderlich. Zur Sicherung dieser Maßnahme wird im Bereich der Flächen an der Ahornstraße ein etwa 240 qm großer Bereich als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbindung „Transformatorstation (EWE)“ festgesetzt. Eine Abstimmung mit dem künftigen Betreiber ist erfolgt.

Die Gasversorgung erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Delmenhorster Stadtwerke. Für die Einrichtung einer eventuell erforderlichen Gasreglerstation stehen die notwendigen Flächen im Rahmen der Baugebiete oder in Randbereichen der öffentlichen Flächen in gewissem Umfang zur Verfügung, so daß auf eine besondere Festlegung verzichtet werden kann.

Die Möglichkeiten, Solarenergie-Potentiale zu nutzen bleiben unberührt.

Im Bereich der Verkehrsflächen der Nordenhamer Straße/Hasberger Straße ist ein unterirdisches 110-KV-Kabel der Preussen-Elektra vorhanden. Die Kabelführung ist im Bebauungsplan als „Vorhandene, unterirdische 110-KV-Leitung (Preussen-Elektra)“ im Bebauungsplan kenntlich gemacht.

14.3 Entwässerung

Die Abwasserentsorgung des gesamten Plangebietes erfolgt sowohl für das Schmutzwasser als auch für das Oberflächenwasser über das vorhandene, öffentliche Kanalnetz. Soweit die Grundstücke bisher noch nicht an die öffentlichen Kanalnetze angeschlossen sind, ist das aufgrund der bestehenden Satzung im Rahmen der Baugenehmigungen sicherzustellen.

Die Schmutzwässer werden der ausreichend bemessenen zentralen Kläranlage zugeleitet und dort gereinigt.

Es wird davon ausgegangen, daß die Zufahrten zu den Grundstücken und Stellplätzen befestigt werden. Soweit hier eine Versiegelung erfolgt, ist das Wasser dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten. Für die Stellplatzbereiche ist der Versiegelungsanteil auf 40 % (je qm) durch entsprechende Planfestsetzung begrenzt. Das kann durch Auswahl von entsprechenden Materialien (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.) erreicht werden. Hier erfolgt eine Versickerung auf dem Grundstück, ohne die Vorflut zu belasten.

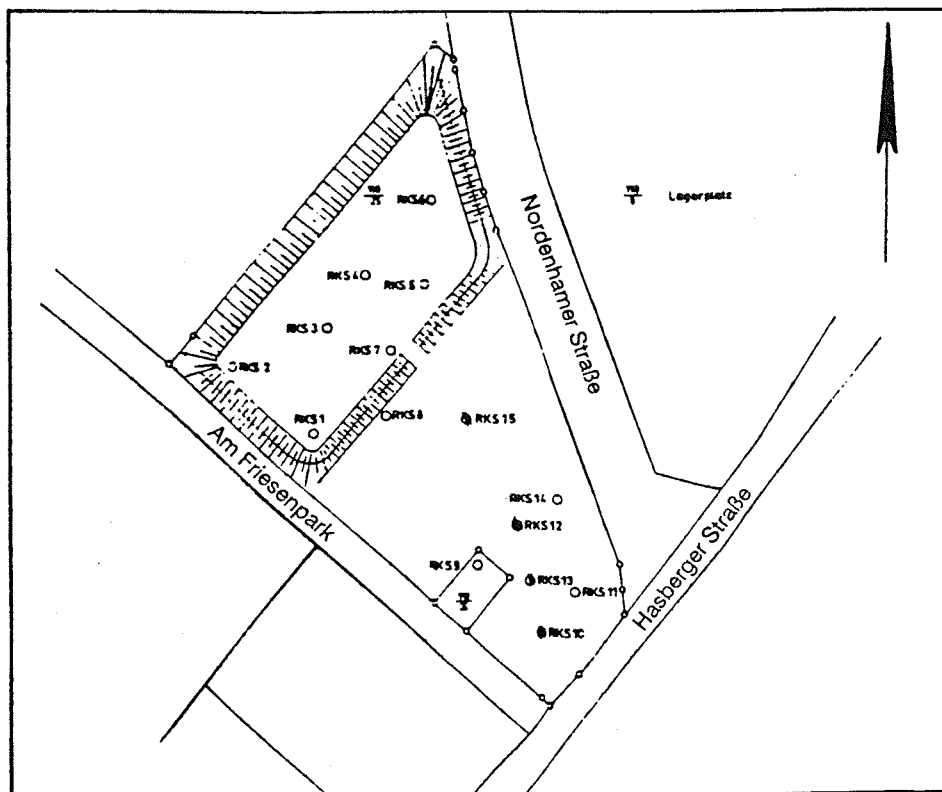
Offene Vorfluter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

14.4 Abfallentsorgung

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung erfolgt über die öffentliche Müllabfuhr gemäß der Satzung der Stadt Delmenhorst. Gewerbliche Sonderabfälle sind vom Verursacher selbst den dafür bestimmten Entsorgungsanlagen zuzuführen.

14.5 Altlasten

Im Bereich des Flurstücks 110/25 westlich der Nordenhamer Straße sind, vermutlich zu Beginn des Jahrhunderts, Wollfett-Teiche angelegt und später offenbar mit Bauschutt verfüllt worden. In der nachfolgenden Zeit wurde diese Fläche als Tennisplätze genutzt. Zur Eingrenzung der Lage und des Gefahrenpotentials wurden eingehende geoanalytische Bodenuntersuchungen in diesem Bereich von einem Fachbüro durchgeführt (siehe nachstehende Abbildung). Auf der Grundlage dieser Untersuchungen sind die mit umweltgefährdenden Stoffen belasteten Bereiche im Bebauungsplan gekennzeichnet.



Untersuchungsbereich "Altlasten" (unmaßstäbliche Darstellung)

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse wurde kein akuter Handlungsbedarf festgestellt. Es wird jedoch empfohlen, vor Einleitung einer neuen Verwendung im Rahmen der planungsrechtlich zulässigen Nutzung die Wollfettbereiche zu entsorgen, soweit dies bisher noch nicht geschehen ist. Auf diesen Sanierungsbedarf wurde im Plan hingewiesen. Eigentümer dieses Flurstücks ist derzeit noch die Stadt Delmenhorst. Soweit diese Bereiche einer Nutzung im Sinne des Bebauungsplanes zugeführt werden, wird der potentielle Erwerber über den Sachverhalt unterrichtet. Das Untersuchungsergebnis ist im Rahmen der Entsorgung heranzuziehen.

Für das in Privatbesitz befindliche, bereits heute zum Teil genutzte Flurstück 110/24 sind nach heutigem Kenntnisstand ebenfalls Vermutungen auf gleichartige Belastungen gegeben. Konkrete Untersuchungen des Flurstücks 110/23 belegen eine Kontamination mit Wollfett. Auch diese Bereiche wurden entsprechend im Bebauungsplan gekennzeichnet und sind, je nach Nutzung, soweit erforderlich, zu entsorgen. Durch die Belastung ist jedoch eine Nutzung als Gewerbegebiet im Rahmen der Planfestsetzungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

14.6 Kampfmittel und Bombenblindgänger § 9 (5) BauGB

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 206 C liegt die Stellungnahme der Bezirksregierung Hannover, Abt. Kampfmittelbeseitigung vor. Hiernach ist zu vermuten, daß innerhalb des gesamten Planungsraumes Kampfmittel oder Bombenblindgänger aus dem zweiten Weltkrieg im Erdreich vorhanden sein können.

Im Bebauungsplan wurde daher der gesamte Geltungsbereich als Fläche mit vorgenanntem Belastungspotential kenntlich gemacht. Dem jeweiligen Grundstückseigentümer wird empfohlen, im Rahmen der Plandurchführung durch entsprechende Sondierungen dafür Sorge zu tragen, daß eine Gefährdung weitestgehend ausgeschlossen werden kann. Soweit erforderlich, ist umgehend eine fachgerechte Entsorgung zu veranlassen.

14.7 Belange der Denkmalpflege

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

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

14.8 Nachrichtliche Übernahmen

Im Bereich der mit Festsetzungen zur Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern belegten Flächen an der Nordseite der Straße Am Friesenpark ist eine Wallhecke vorhanden, die aufgrund § 33 (1) NNatG gesetzlich geschützt ist. Die Bewertung dieser Wallhecke ist in den Fachbeitrag zur Eingriffsregelung eingeflossen.

Auf der Grundlage des § 9 (6) BauGB wird dieser geschützte Bestand nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

15. Städtebaulich Daten

Von dem ca. 4,81 ha großen Plangebiet sind ausgewiesen als:

1.	Mischgebiete gesamt:	ca. 12.400 m² (25,8 %)
2.	Gewerbegebiete gesamt:	ca. 23.000 m² (47,8 %)
	davon	
2.1	Gewerbegebiete ohne Einschränkung	ca. 3.800 m ² (7,9 %)
2.2	Gewerbegebiete mit Einschränkung	ca. 19.200 m ² (39,9 %)
3.	Straßenverkehrsflächen	ca. 8.800 m² (18,3 %)
4.	Öffentliche Grünflächen	ca. 600 m² (1,2 %)
5.	Ersatzflächen (außerhalb der Baugebiete)	ca. 3.300 m² (6,9 %)

Plangebiet gesamt:	<u>ca. 48.100 m² (100,0 %)</u>
---------------------------	--

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ersatzflächen enthalten): ca. 6.600 m² (13,72 %)

16. Durchführung des Bebauungsplanes

Die Durchführung des Bebauungsplanes ist hinsichtlich der Verkehrsflächen an den Bebauungsplan Nr. 206 B gekoppelt. Die Verbindung zwischen der Nordenhamer Straße und dem südlichen Bereich der ehemaligen Hasberger Straße bildet eine Einheit und ist bereits nahezu vollständig fertiggestellt. Das vom Bebauungsplan Nr. 206 C erfaßte, aufzuhebende Teilstück der Hasberger Straße wird umgehend nach Neuansbindung der Hasberger Straße an die Nordenhamer Straße umgestaltet. Alle vorgenannten Maßnahmen stehen in unmittelbarem Zusammenhang und sind zeitlich und finanziell als eine Einheit zu betrachten. Fördermittel des Landes sowie die städtischen Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

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

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 206 C außerhalb der Baugebiete festgesetzten Flächen für Ersatzmaßnahmen an der Westseite der Bahnlinie nach Lemwerder werden den Eingriffsflächen der Gewerbegebiete und Verkehrsflächen gemäß § 8 a (1) BNatSchG entsprechend dem verbleibenden Ausgleichsdefizit auf der Basis des nach den Planfestsetzungen zulässigen Eingriffsumfangs zugeordnet. Die diesbezügliche Satzung über die Erhebung von Kostenersatzungsbeträgen nach § 8 a BNatSchG der Stadt Delmenhorst findet Anwendung. Diese Flächen befinden sich bis auf eine geringe Teilfläche im Eigentum der Stadt.

Die Durchführung des Bebauungsplanes läßt eine Notwendigkeit zur Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 180 BauGB nicht erkennen, da eine nachteilige Auswirkung auf die persönlichen Lebensumstände der im Planungsgebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen hierdurch nicht ausgelöst wird.

17. Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan Nr. 206 C tritt einschließlich der Begründung mit der Bekanntgabe nach § 12 BauGB in Kraft.

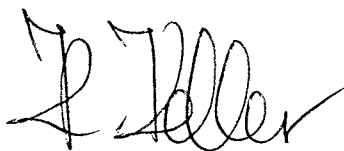
Mit Rechtskrafterlangung werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 62 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 206 C aufgehoben und durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 08. 1997
und
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.

Delmenhorst, den 08.06.1999

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
In Vertretung



K. Keller
Stadtbaurat

Stadtplanungsamt
Im Auftrage



U. Ihm