



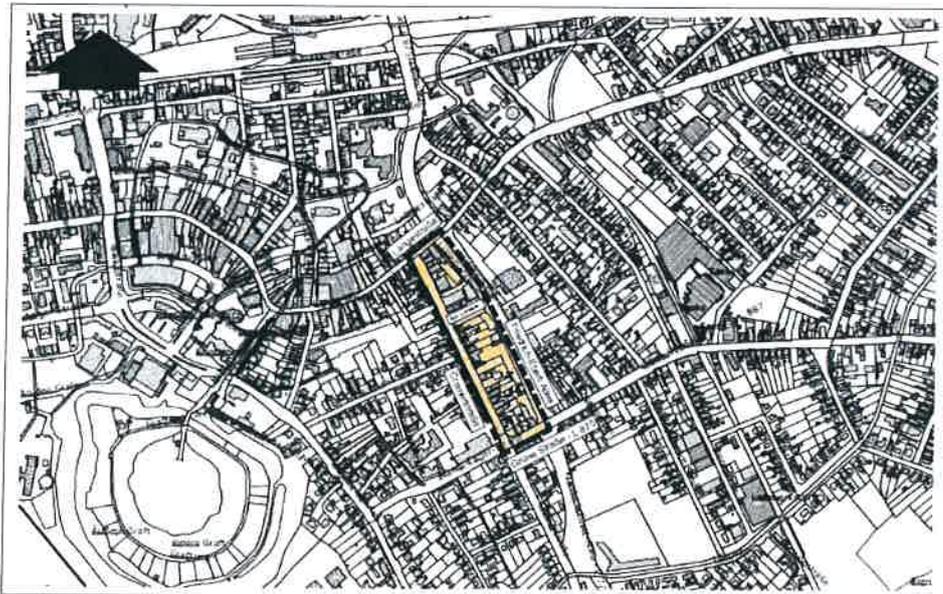
Begründung zur

38. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Cramerstraße/Am Vorwerk“

mit Änderungen im Bereich zwischen Cramerstraße, Lange Straße, Friedrich-Ebert-Allee und
Grüne Straße

mit Umweltbericht gem. § 2 a BauGB

Übersichtsplan



Rechtskräftig seit: 11.01.2012

Planteam WMW GmbH & Co. KG, Oldenburg, Tel. 0441-361363-0

Inhalt

1	Planungsanlass	5
2	Aufstellungsbeschluss und Verfahrensablauf	6
3	Grundlagen für die Planung	6
3.1	Planunterlage	6
3.2	Sonstige Gutachten und Grundlagen	7
3.3	Lage und räumliche Abgrenzung des Planungsbereiches (vgl. hierzu die Pläne 1 u. 2 im Anhang)	7
4	Anschlussplanungen	8
4.1	Planungsrecht in der Umgebung	8
4.2	Planungsrecht im Änderungsbereich	9
5	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	9
6	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
7	Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen	10
7.1	Sanierungsplanung	10
7.2	Einzelhandelskonzept	10
7.3	Vergnügungsstätten-Gliederungsplan	11
7.4	Veränderungssperre gem. § 14 BauGB	12
8	Städtebauliche Analyse	12
8.1	Nutzungsstruktur (vgl. Plan Nr. 5, „Nutzungen/ Bestand“)	12
8.2	Bauliche und räumliche Struktur	13
8.3	Dichtewerte im Plangebiet	13
8.4	Eigentümerstruktur	14
8.5	Verkehrsflächen/Straßenräume	14
8.6	Vegetation-/Grünflächen	15
8.7	Naturräumliche Ausstattung; Eingriffstatbestände	15
8.8	Altlasten	15
8.9	Schallemissionen / Schallimmissionen	16
9	Stärken-/Schwächenprofil	16
9.1	Stärken des Quartiers	16
9.2	Schwächen des Quartiers	17

9.3	Stadtstrukturelle Defizite.....	17
10	Ideensammlung.....	17
11	Leitbild Diskussion	18
12	Städtebauliche Zielsetzungen	19
13	Konzept	20
14	Umsetzung der Planungsziele; Festsetzungen des Bebauungsplanes	20
14.1	Art der Nutzung	20
14.2	Maß der baulichen Nutzung	21
14.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	22
14.4	Verkehrsflächen, öffentliche Erschließung	23
14.5	Geh- Fahr- und Leitungsrechte	23
14.6	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	23
14.7	Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzes	24
14.8	Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB (Denkmalschutz).....	24
15	Umweltbericht.....	25
15.1	Kurzbeschreibung der Planung	25
15.2	Beschreibung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen..	25
15.3	Aussagen des Landschaftsrahmenplanes der Stadt Delmenhorst	26
15.4	Umweltprüfung	26
15.4.1	Auswirkungen auf die Schutzgüter.....	26
15.4.2	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter ..	27
15.4.3	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	27
15.4.4	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	27
15.4.5	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	27
15.4.6	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	28
15.4.7	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.....	28

15.4.8	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	28
15.5	Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	28
15.6	Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht im Sinne der Ziffer 3 a) der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB	28
15.7	Beschreibung der Maßnahmen zum Monitoring	29
15.8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	29
16	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) und (6) BauGB	30
16.1	Belange nach § 1 Abs. 5 Nr. 1-4	30
16.2	Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Immissionsschutz	30
16.3	Belange des Denkmalschutzes	30
16.4	Belange des Umwelt- und Naturschutzes	30
16.5	Belange der Wirtschaft	31
16.6	Auswirkungen der Planung, Bodenordnung bzw. Umsetzung der Planungsziele	31
17	Städtebauliche Daten	31
18	Verfahrensvermerke	32
19	Entwurfs- und Verfahrensbetreuung	32

Anhang: Bestandspläne

1. Lage und Ausdehnung des Geschäftsbereiches
2. Verkehrliche Erreichbarkeit der Innenstadt
3. Übersicht: Bebauungspläne in der Umgebung
4. Derzeit rechtskräftige Festsetzungen im Plangebiet
5. Nutzungen/Bestand
6. Baulich, räumliche Struktur
7. Eigentumsverhältnisse
8. Städtebauliches Konzept

1 Planungsanlass

Der hier in Rede stehende Änderungsbereich zählt zu den historisch gewachsenen innenstadtnahen Bereichen und grenzt unmittelbar an das kommerzielle Zentrum (Fußgängerzone) an. Entlang der Cramerstraße und der Langen Straße entfaltet der Stadtraum aufgrund seiner z.T. noch historischen und kleinteiligen baulichen Struktur ein lebendiges Stadtbild mit reizvoller Atmosphäre.

Zur Friedrich–Ebert–Allee hingegen fehlt eine erlebbare stadträumliche Situation komplett.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.1 aus dem Jahre 1963 entsprechen vielmehr dem Leitbild der autogerechten Stadt und verhindern zu dieser Hauptverkehrsachse die Entstehung eines baulich gefassten Stadtraumes gänzlich. Aber auch die Festsetzungen entlang der Cramerstraße mit nur sehr eingeschränkten straßenseitigen überbaubaren Bereichen schränken jegliche bauliche Entwicklung und damit eine Stabilisierung des Gebietes ein.

Neben den Einschränkungen der baulich, räumlichen Entwicklung des Bereiches sind für die Zukunft aufgrund sich ändernder Gegebenheiten bzgl. der Einzelhandelsentwicklung in der Innenstadt zunehmend Leerstände zu erwarten.

Ziel der Bebauungsplanänderung muss es sein, dem Gebiet Chancen zur Stabilisierung der dort kleinteilig vorhandenen Strukturen zu ermöglichen und gleichzeitig die Entstehung eines Stadtraumes entlang der Friedrich–Ebert–Allee planerisch vorzubereiten.

Darüber hinaus ergeben sich Notwendigkeiten zur Planänderung aus den in der Sanierungssatzung „Innenstadt- Zentrum“ genannten Zielen und aus den Empfehlungen des durch den Rat der Stadt beschlossenen Einzelhandelskonzeptes. Aber auch die generelle Anpassung der Festsetzungen an die Baunutzungsverordnung 1990 und die Erkenntnisse aktueller städtebaulicher Leitbilder (Belebung der Innenstadt) begründen das Planerfordernis in diesem konkreten Fall.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur **Stabilisierung** des Bereiches geschaffen, ein Beitrag zur **Stadtreparatur** geleistet und sich abzeichnenden negativen Entwicklungen, welche durch **Leerstände** und **Verdrängung** entstehen können, vorgebeugt werden.

Insofern ist ein Planungserfordernis i. Sinne des § 1 Abs. 3 und Abs. 5 BauGB für den ca. 3,4 ha großen Bereich festzustellen. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes wurden aufbauend auf einer detaillierten Bestandsaufnahme die Stärken und Schwächen des Gebietes ermittelt, Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt und ein umfassender Abwägungsprozess durchgeführt. Am Ende wurde ein Konzept mit Darstellung der erstrebenswerten Entwicklung entwickelt und diese Ziele in das entsprechende Planungsrecht hierfür (38.Änderung des B`Planes Nr. 1) übernommen.

2 Aufstellungsbeschluss und Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 23.06.2009 beschlossen, die 38. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Cramerstraße/Am Vorwerk“ mit dem Ziel, Anpassung der Festsetzungen an die aktuelle städtebauliche Entwicklung und Ausschluss von Vergnügungsstätten, durchzuführen.

Nach Abschluss einer umfassenden Bestandsaufnahme (vgl. hierzu Pläne im Anhang und den Materialband mit grundstücksbezogenen Aussagen) und Diskussion verschiedener Entwicklungsansätze innerhalb der Verwaltung wurde ein Konzept entwickelt, welches eine wünschenswerte und städtebaulich schlüssige Weiterentwicklung/Beordnung des Bereiches vorsieht. Anhand dieses Konzeptes mit den Erläuterungen in der Begründung und den dort anhängenden Bestandsplänen wurden die frühzeitigen Beteiligungsschritte gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 27.09.2010 bis zum 15.10.2010 durchgeführt.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wurde das städtebauliche Konzept geringfügig angepasst bzw. überarbeitet und auf dieser Grundlage der Entwurf zum Bebauungsplan mit detaillierten Festsetzungen ausgearbeitet und der Umweltbericht vervollständigt.

Anhand dieser Entwurfsunterlagen wurde im Zeitraum vom 04.07.2011 bis zum 05.08.2011 die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die in diesem Stadium eingegangenen Anregungen wurden zwischenzeitlich ausgewertet und die Ergebnisse hieraus in den Plan bzw. die Begründung eingearbeitet. Da es sich im vorliegenden Fall lediglich um redaktionelle Änderungen bzw. Ergänzungen handelt, wurde eine erneute Beteiligung nicht erforderlich und der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde auf Grundlage dieser hier vorliegenden Unterlagen (Bebauungsplan, Begründung mit Umweltbericht) durch den Rat der Stadt in der Sitzung am 13.12.2011 gefasst.

3 Grundlagen für die Planung

3.1 Planunterlage

Als Planunterlage für das Konzept dient die automatisierte Liegenschaftskarte der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) Cloppenburg. Sie zeigt den Stand der Grundstückszuschnitte mit Datum vom 26.10.2009 und stellt die für den zu entwickelnden Bebauungsplan relevanten baulichen Anlagen, Wege und Plätze im Plangebiet selbst und in der unmittelbar angrenzenden Umgebung dar.

Zur Erfassung und Darstellung der relevanten Vegetationsstrukturen im Gebiet und der Ausbaustandards der öffentlichen Verkehrsflächen wurden ergänzende Einmessungen durch den Fachbereich Controlling, KRIS und Vermessung der Stadt Delmenhorst vorgenommen.

3.2 Sonstige Gutachten und Grundlagen

Für die Erstellung des Bebauungsplanes wird auf folgende Gutachten bzw. Grundlagen zurückgegriffen:

- Einzelhandelskonzept der Stadt Delmenhorst; Feb. 2008
- Vorbereitende Untersuchungen zum Sanierungsgebiet „Innenstadt – Zentrum“, Gewos 2003
- Sanierungssatzung vom 04.08.2006
- Verkehrsentwicklungsplan (VEP 2002) der Stadt Delmenhorst
- Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst von 1979
- Bebauungsplan Nr. 1 mit den bisher durchgeführten Änderungen im Umfeld des Änderungsbereiches
- Bebauungsplan Nr. 188
- Eigene Bestandserhebungen zu Nutzungen, baulicher Bestand, Stadtraum, Grünstrukturen, Eigentümerstruktur und planungsrechtlichen Vorgaben (Okt.– Dez. 2009)
- Analyse und Leitbilddiskussion (März/April 2010)
- Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung
- Schalltechnische Untersuchung, Büros Bonk-Maire-Hoppmann, 06.01.2011
- Ergebnisse aus der öffentlichen Auslegung und erneuter Beteiligung der Behörden

3.3 Lage und räumliche Abgrenzung des Planungsbereiches (vgl. hierzu die Pläne 1 u. 2 im Anhang)

Der Planungsbereich mit ca. 3,4 ha zählt zum Innenstadtbereich und stellt sich überwiegend als historisch gewachsene Stadtstruktur dar. Tangiert wird der Bereich an seiner Nordostflanke von der Friedrich-Ebert-Allee. Diese vierspurig ausgebaute, überörtliche Hauptverkehrsstraße mit derzeit ca. 24.600 KFZ/24 Std. stellt neben dem Straßenzug Bismarckstraße - Mühlenstraße die Hauptanbindung der Innenstadt dar. Beiden Straßen kommt aber auch eine wichtige Funktion für Durchgangsverkehre von der BAB A 28 in die nördlichen Stadtteile bzw. die umliegenden Ortschaften zu.

Diese verkehrlichen Beziehungen waren auch der Grund für den autogerechten Ausbau der Friedrich-Ebert-Allee und die entsprechende planungsrechtliche Sicherung dieser Trasse durch den Bebauungsplan Nr. 1 in den 60-er Jahren.

So stellt sich der Bereich heute entlang der Cramerstraße als gewachsenes und zusammenhängendes Stadtquartier dar; entlang der Friedrich-Ebert-Allee hingegen fehlen nicht nur klar definierte räumliche Strukturen, sondern auch der Innenstadtlage entsprechende Nutzungen.

Vor allem im Hinblick auf die Nähe zur Fußgängerzone und der Zugehörigkeit des Bereiches zur „City“ kann aus heutiger Sicht eine unzureichende Nutzung und Stadtgestalt attestiert werden.

Noch deutlicher wird dieser städtebauliche Missstand bei Betrachtung der Abgrenzung des innerstädtischen Geschäftsbereiches. Demnach kommt zumindest dem nördlichen Teilbereich des Plangebietes die Funktion einer Nebenlage zur Hauptgeschäftslage zu; vgl. hierzu den Plan „Lage und Ausdehnung des Geschäftsbereiches“ im Anhang.

Auch die Auslastung der im Gebiet vorhandenen öffentlichen PKW-Stellplätze dokumentiert die Bedeutung des Gebietes für die Innenstadt; vgl. hierzu den Plan „Verkehrliche Erreichbarkeit der Innenstadt“ im Anhang.

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Lange Straße (Fußgängerzone),
- im Osten durch die vierspurige Friedrich – Ebert – Allee,
- im Süden durch die Grüne Straße,
- im Westen durch die Cramerstraße,

Durch die Straße „Am Vorwerk“ wird der Bereich in zwei Blöcke im Verhältnis 1/3 zu 2/3 unterteilt.

4 Anschlussplanungen

4.1 Planungsrecht in der Umgebung

(vgl. hierzu den Plan Nr. 3 im Anhang, „Übersicht Bebauungspläne in der Umgebung“)

Der Bebauungsplan Nr. 1 stammt in seiner Ursprungsversion aus dem Jahre 1963/64 und erstreckt sich über die komplette Innenstadt. Als Nutzungsart setzt dieser Bebauungsplan Kern-, Misch-, Gewerbe- und Sondergebiete fest. Daneben werden die innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen und die Erschließungstrassen im Sinne einer autogerechten Stadt festgesetzt.

Die Nutzungsmaße variieren von 2 - 4 Vollgeschossen und die Geschossflächenzahlen reichen bis 2,0 bei überwiegender geschlossener, aber auch teilweise offener Bauweise.

Da diese Festsetzungen in zahlreichen Teilbereichen eine am Bedarf und den sich geänderten städtebaulichen Erkenntnissen orientierte Entwicklung nicht erlaubten oder unzureichend planungsrechtlich absicherten, wurde dieser Bebauungsplan in weiten Teilen geändert.

Unmittelbar an den hier in Rede stehenden Änderungsbereich schließen sich folgende Änderungen/Bebauungspläne an:

- 1T 8: MK; IV
- 1T 13: MK; II bzw. III – IV
- 1 T 34: MK; II
- 1 T 35: MK; II – III
- 1 T 11: MK; IV
- 1 T 19: MI; I – II
- 1 T 22: SO (Arbeitsamt, THW, Sporthalle)
- 188 T 2: MI; II

4.2 Planungsrecht im Änderungsbereich

(vgl. hierzu den Plan Nr. 4 „Rechtskräftige Festsetzungen im Änderungsbereich“)

Nördlich der Straße „Am Vorwerk“ setzt der Ursprungsplan zwei Kerngebiete fest.

Zur Cramerstraße und entlang der Langen Straße sind in der geschlossenen Bauweise bei drei Vollgeschossen Geschossflächenzahlen von 1,6 zulässig. Dies entspricht einer Grundflächenzahl von 0,5 bis 0,6.

Die überbaubaren Bereiche werden mittels Baulinien (Tiefe = 15,0 m) organisiert. Zur Straße „Am Vorwerk“ mit ihrer Stellplatzanlage setzt der B-Plan einen eigenständigen „Baut Teppich“ für das „Kino-Ensemble“ fest. Dort wird anstatt einer Geschossigkeit die Höhe über die maximal zulässige Traufhöhe (TR = 7,0 m) festgelegt; dies entspricht einer zweigeschossigen Bebauung.

Südlich dieser Querspange, welche als Hauptzufahrt zum öffentlichen Parkplatz „Am Vorwerk“ dient, setzt der Bebauungsplan drei Mischgebiete mit einer GFZ von 0,7 in der zweigeschossigen geschlossenen Bauweise fest. Die überbaubaren Bereiche orientieren sich zum westlichen bzw. südlichen Blockrand („Cramerstraße“ und „Grüne Straße“). Zur „Friedrich-Ebert-Allee“ setzt der B-Plan einen Bereich für eine Tankstelle fest. Insgesamt ist festzustellen, dass die tatsächliche bauliche Entwicklung gerade im Hinblick auf überbaubare Bereiche nicht den bisherigen Festsetzungen entspricht. Der Bebauungsplan ist in diesem Bereich entsprechend anzupassen und so auszugestalten, dass in dem Bereich eine städtebauliche Entwicklung eintreten kann.

Diese planungsrechtlichen Vorgaben, die derzeitige Prägung der unmittelbaren Umgebung und die im Änderungsbereich angesiedelten Nutzungen bilden maßgebliche Grundlagen für die weitere städtebauliche Entwicklung des Planungsgebietes.

5 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Delmenhorst wird die Funktion eines Mittelzentrums mit Teilfunktion eines Oberzentrums mit dem Aufgabenschwerpunkt der Sicherung von Wohn- und Arbeitsstätten zugewiesen. Daneben hat die Stadt Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung im Stadtgebiet und im Umfeld zu erfüllen

Mit der beabsichtigten Sicherung des Quartiers als Standort für kleinteilig strukturierten Handel und Dienstleistungen und den beabsichtigten Angeboten für innerstädtische Wohnformen kann nicht nur der Zielsetzung (Arbeitsstättensicherung) und Stärkung der Innenstadt, sondern auch einem sich wandelndem Bedürfnis an Wohnformen in vollem Umfang entsprochen werden.

6 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 stellt für den gesamten Planungsbereich gemischte Bauflächen dar. Im weiteren Umfeld greift der wirksame FNP die dort tatsächlich vorherrschenden Nutzungen in Form von Mischgebieten, Wohngebieten und Flächen für den Gemeinbedarf auf.

Insofern entspricht die mit der Änderung verfolgte Zielsetzung (Sicherung der gemischten Nutzungsstrukturen durch Mischgebiete) den seit 1979 verfolgten städtebaulichen Zielvorstellungen und gilt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

7 Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen

7.1 Sanierungsplanung

Im Jahre 2003 wurden die vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB mit einer Rahmenplanung zu den Sanierungszielen, Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt, abgeschlossen. Diese Rahmenplanung formuliert allgemeine Sanierungsziele für die gesamte Innenstadt mit Relevanz für das Plangebiet; diese sind:

- Stärkung der Zentrumsfunktion und Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes durch Sicherung der Funktionsfähigkeit dieses Gebietes
- Stärkung und Weiterentwicklung des Wohnstandortes Innenstadt durch Verbesserung der Wohnqualität und des Wohnumfeldes
- Erhalt der vorhandenen historischen Bausubstanz und der allgemeinen städtebaulichen Struktur
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum

Ferner werden detaillierte Ziele für den Teilbereich 14 (Bereich zwischen der Cramerstraße und dem Logemannsgang, nördlich des Straßenzuges „Am Vorwerk“) benannt, welche es gilt im Zuge der weiteren Planung umzusetzen bzw. planungsrechtlich zu sichern.

Nach diesen Ausführungen soll die kleinteilige Struktur erhalten, Aufenthaltsqualitäten verbessert und dem von der Friedrich – Ebert – Allee im Gebiet einwirkendem Verkehrslärm begegnet werden. Besondere Potentiale werden in einer Aufwertung des „Alten Schweinemarktes“, der Schaffung von attraktiven Fußwegesystemen und der Stärkung der Funktion des innerstädtischen Wohnens gesehen.

Aufbauend auf diesen Ergebnissen hat die Stadt Delmenhorst diesen Bereich in das Sanierungsgebiet „Innenstadt-Zentrum“ aufgenommen. Mit Beschluss dieser Sanierungssatzung am 04.08.2006 gelten innerhalb dieses Teils des Änderungsbereichs (nördlich des Straßenzuges „Am Vorwerk“) die Regelungen des besonderen Städtebaurechts im BauGB (§ 136ff). Wegen seiner planungsrechtlichen Bedeutung ist insbesondere der Genehmigungsvorbehalt (§§ 144 und 145 BauGB) hervorzuheben.

7.2 Einzelhandelskonzept

In seiner Sitzung am 28.02.2008 beschloss der Rat der Stadt Delmenhorst das Einzelhandelskonzept. Es handelt sich um eine informelle Planung, die den Anforderungen des § 1 (6) Nr. 11 BauGB entspricht und fortan mit einem hohen Gewicht in die Bauleitplanung einzustellen ist (Selbstbindung der Gemeinde). Mit den im Einzelhandelskonzept formulierten Zielen und Handlungsempfehlungen besteht nun eine fachliche Grundlage zur Beurteilung und Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im gesamten Stadtgebiet.

Im Einzelhandelskonzept werden ein Ordnungssystem für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung nach drei Lagekategorien (zentraler Versorgungsbereich, städtebaulich integrierte oder städtebaulich nicht integrierte Lage) festgelegt sowie räumlich funktionale Angebotsschwerpunkte definiert. Differenziert formulierte Grundsätze der Entwicklung, die Delmenhorster Sortimentsliste und planungsrechtliche Empfehlungen stellen weiterhin die Grundlage der weiteren Steuerung dar.

Zur Stärkung der Hauptgeschäftslage in der Innenstadt soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevantem Haupt- oder Nebensortiment an anderen Standorten weitgehend vermieden werden. Weiterhin sollen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Haupt- oder Nebensortiment und insbesondere Lebensmittelmärkte an den bestehenden Nahversorgungszentren angesiedelt werden. Neue Fachmärkte sollen vorrangig an den Sonderstandorten Seestraße und Reinersweg entstehen.

Gleichwohl werden von Betreibern und Investoren nachgefragte Standorte und beabsichtigte Vorhaben jeweils geprüft und mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes abgeglichen. Im Einzelfall können in begrenztem Rahmen Ansiedlungen sinnvoll und möglich sein ohne die Einzelhandelsentwicklung zu gefährden, zum Beispiel zur Sicherung der Grundversorgung.

Das Einzelhandelskonzept trifft explizit Aussagen zur Entwicklung des Einzelhandels im Bereich der „Cramerstraße“. Der nördliche Teilbereich bis Cramerstraße 15 wird als Nebenlage zur City eingeschätzt. Besondere Qualität wird dem Umfeld um den „Alten Schweinemarkt“ aufgrund seiner kleinteiligen baulichen Struktur mit „Altstadtfair“ bescheinigt. Diese Nebenlage könnte die Hauptlage hervorragend ergänzen. Allerdings ist hierfür das städtebauliche Umfeld durch Betonung der Eingangssituationen und Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten aufzuwerten.

Desweiteren werden diesem Bereich auch Chancen als Gastronomie-Schwerpunkt zuerkannt.

Diese Ziele sind Grundlage weiterer Entwicklungsansätze und sollen durch entsprechende planungsrechtliche Sicherungsinstrumente vorbereitet bzw. gesichert werden.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Delmenhorst ist seit der Beschlussfassung des Rates am 28.02.2008 in Form einer betriebssystemübergreifenden pdf-Datei auf der Internetseite der Stadt Delmenhorst verfügbar.

7.3 Vergnügungsstätten-Gliederungsplan

Die Stadt hat einen beschlossenen „Vergnügungsstätten- Gliederungsplan“, wonach Bereiche gekennzeichnet werden, in welchen diese Nutzungen zulässig sein sollen und in welchen Bereichen aus städtebaulichen Zielsetzungen, wie Schutz der Wohn-/ Aufenthaltsqualität sowie Sicherung gewachsener Nutzungsstrukturen mit einem breit angelegten Waren- und Dienstleistungsangebot im jeweiligen Quartier solche Nutzungen mit Verdrängungseffekten nicht angesiedelt werden sollen. Dieses durch den Rat beschlossene Konzept ist als sonstige städtebauliche Planung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in den Abwägungsprozess einzustellen.

Desweiteren ist auch anzumerken, dass nach dem Willen des Gesetzgebers Vergnügungsstätten vornehmlich in Kerngebieten angesiedelt werden sollen. Insofern möchte die Stadt mit der vorliegenden Planung auch die Zulässigkeit solcher Betriebe im Untersuchungs-/Planungsbereich beordnen.

Sonstige vorrangige Fachplanungen, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind, liegen nicht vor bzw. sind nicht bekannt.

7.4 Veränderungssperre gem. § 14 BauGB

Zur Sicherstellung künftiger Planungsziele (Umsetzung der Ziele des Einzelhandelskonzeptes und der städtebaulichen Ziele) hatte die Stadt für den Änderungsbereich am 11.11.2009 eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB mit einer Laufzeit von zwei Jahren (bis zum 28.06.2011) beschlossen. Diese wurde mit Beschluss des Rates vom 05.04.2011 um ein Jahr verlängert. Mit Rechtskraft der 38. Änderung tritt die Veränderungssperre außer Kraft.

8 Städtebauliche Analyse

8.1 Nutzungsstruktur

(vgl. Plan Nr. 5, „Nutzungen/ Bestand“)

Der Änderungsbereich wird ringsum von öffentlichen Straßen begrenzt und erstreckt sich über ca. 400 Meter in Nord – Süd - Richtung. Die Ausdehnung in Ost – West - Richtung entspricht mit ca. 90 Metern einer für Delmenhorst üblichen Blocktiefe.

In der „Cramerstraße“ wird die EG-Zone durchgängig von Einzelhandel- und Dienstleistungsnutzungen geprägt. Die überwiegend zwei- bis dreigeschossigen Gebäude werden in der Grundstückstiefe und in den Obergeschossen überwiegend als Wohnraum genutzt.

Entlang der „Friedrich-Ebert-Allee“ fehlt sowohl eine klare stadträumliche Struktur als auch eine dem Ort angemessene Nutzungsstruktur. Dieser Bereich wird überwiegend durch private Parkplätze, z.T. ungepflegtes Grün und als Zufahrtbereich zu den Grundstücken an der „Cramerstraße“ geprägt.

Die kleinteiligen Nutzungsstrukturen (Handwerker, Dienstleister, Einzelhandel und Gastronomie) entlang der Cramerstraße strahlen bislang zwar kleinstädtische Gemütlichkeit aus, geraten aber auch durch erste Geschäftsaufgaben und einige Leerstände ins Hintertreffen. Innerhalb des Änderungsbereiches, befindet sich im Gebäude Cramerstraße 25 bereits heute ein Spielsalon. Insofern erscheint es notwendig, steuernd in den sich abzeichnenden Prozess einzugreifen und das Gebiet durch Schaffung von geänderten planungsrechtlichen Voraussetzungen zu stabilisieren. Neben einer Stärkung der Cramerstraße für kleinteilig strukturierten Handel und Dienstleistungen ist Wert darauf zu legen, die Bevölkerungsentwicklung im Gebiet zu stabilisieren bzw. auszubauen.

In der „Langen Straße“ prägen gastronomische Nutzungen den Abschluss der Fußgängerzone.

Beiderseits des Straßenzuges „Am Vorwerk“ fehlen klare Nutzungsstrukturen; dieser Bereich wird durch Parkplätze und straßenbegleitende Nebenanlagen geprägt und es entsteht teilweise „Hinterhofcharakter“.

Das Gelände muss als nahezu eben eingestuft werden und ist durch das vorhandene Straßennetz mit den dort vorhandenen Ver-/Entsorgungsleitungen vollständig erschlossen.

8.2 Bauliche und räumliche Struktur

(vgl. hierzu den Plan Nr.6 „Baulich-räumliche Struktur“)

Die „Cramerstraße“ stellt sich als geschlossener Straßenzug mit klar definierten Raumkanten dar. Beidseitig dieser Straße bilden trauf- und giebelständige, zwei- bis dreigeschossige Gebäude unterschiedlichen Alters ein harmonisches Straßenbild.

Die Lange Straße wird vom denkmalgeschützten Eckbereich (Lange Straße 53 u. 54 / Cramerstraße 1) dominiert und bildet zum „Alten Schweinemarkt“ eine ansprechende räumliche Situation mit „Altstadtcharakter“.

Die Nordseite der „Grünen Straße“ stellt sich zwar mit ihrer baulich kleinteiligen Struktur (z.T. ehemalige ländliche Wohnhäuser) verträglich, aber nicht mehr urban dar.

Beiderseits des Straßenzuges „Am Vorwerk“ fehlen klare räumliche Strukturen. Dies gilt in noch stärkerem Maße für die „Friedrich-Ebert-Allee“; dort fehlt eine bauliche räumliche Fassung komplett.

8.3 Dichtewerte im Plangebiet

Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind auf den ca. 20.000 m² privaten Grundstücksflächen lediglich überbaubare Bereiche in einer Größe von 7.770 m² festgesetzt; dies entspricht einer Grundflächenzahl von 0,39 und erscheint in Anbetracht der zentralen Lage als zu niedrig. Dieser Sachverhalt resultiert aus der Tatsache, dass sich die bauliche Entwicklung vornehmlich entlang der „Cramerstraße“ und den hiervon abzweigenden Querverbindungen (Lange Straße, Am Vorwerk, Grüne Straße) vollziehen sollte. Zur „Friedrich-Ebert-Allee“ setzt der Bebauungsplan mit Ausnahme eines überbaubaren Bereiches für eine Tankstelle (1.000 m²) keine überbaubaren Bereiche fest.

Die heute im Gebiet vorhandene Bebauung reicht jedoch vor allem durch Nebengebäude über die festgesetzten überbaubaren Bereiche hinaus.

Aktuell wird durch Hauptgebäude (Wohnen und Gewerbe) eine überbaute Fläche von ca. 8.500 m² erreicht; dies würde einer Ausnutzung von ca. 42 % entsprechen. Auf den einzelnen Grundstücken variieren die Dichtewerte (GRZ von 0,16 bis 0,83 und GFZ von 0,2 bis 2,2).

Insgesamt kann festgestellt werden, dass innerhalb des Gebietes eine gewisse Nachverdichtung bzgl. der GRZ anzustreben wäre; Werte von 0,6 bis 0,8 werden, sofern die Stellplatzfrage gelöst werden kann, als städtebaulich vertretbar und unter räumlichen Aspekten auch als wünschenswert eingeschätzt.

Bzgl. der Geschossflächenzahl wären durchschnittliche Werte von bis zu 1,8 nördlich des Straßenzuges „Am Vorwerk“ und entlang der Friedrich-Ebert-Allee vertretbar. Entlang

des südlichen Cramerstraße mit ihrer kleinteiligen Bestandsstruktur sind Werte von 1,2 als städtebaulich verträglich einzuschätzen.

8.4 Eigentümerstruktur

(vgl. Plan Nr. 7 im Anhang)

Im Planungsgebiet sind neben den öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Lange Straße, Cramer Straße, Grüne Straße, Am Vorwerk, Logemannsgang und Friedrich-Ebert-Allee) einige öffentliche Parkplätze enthalten. Die Verkehrsfläche mit ca. 14.000 m² nimmt demnach ca. 41 % des Planungsbereiches ein.

Die restlichen Flächen (ca. 20.000 m² Nettobauland) setzen sich aus insgesamt 33 Flurstücken unterschiedlicher Größenordnung (130 m² - 2.714 m²), welche im Privatbesitz sind, zusammen.

Insgesamt gibt es innerhalb des Planungsbereichs 25 einzelne Liegenschaften von 24 Eigentümern.

Neun dieser Eigentümer wohnen im Gebiet selbst; 15 Eigentümer oder Eigentümergemeinschaften wohnen teilweise in Delmenhorst an anderer Stelle oder in anderen Orten.

8.5 Verkehrsflächen/Straßenräume

Im Plangebiet sind neben den Straßenverkehrsflächen noch einige öffentliche Parkplatze vorhanden. Diese öffentlichen Verkehrsflächen setzt der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan entsprechend fest und diese sind auch entsprechend ausgebaut. Zu nennen sind folgende Straßen:

Die Lange Straße als Teil der Fußgängerzone

Dieser Straßenabschnitt stellt das östliche Ende der Fußgängerzone dar und ist dementsprechend als eine durchgängige Fläche (Pflaster) befestigt. Bei einer Breite von 9,5 Metern entstehen klare Raumkanten; diese erzeugen einen urbanen Raum.

Die Cramerstraße mit der Aufweitung am „Alten Schweinemarkt“

Mit 13,0 m Breite, beidseitig geführten Nebenanlagen und einer klar definierten Raumkante durch die 2 – 3-geschossige Bebauung entwickelt dieser Straßenzug eine angenehme Atmosphäre für alle Benutzer.

Am Vorwerk

Mit einer Breite von insgesamt 28 Metern, inkl. der Parkplatzflächen und der Nebenanlagen, wirkt diese Achse als städtebauliche Zäsur zwischen dem nördlichen Teilbereich (MK) und den südlichen Mischgebieten.

Arthur-Figter-Straße/Grüne Straße

Dieser Straßenzug ist entsprechend seiner Funktion für den innerstädtischen Verkehr und als Teil der Landesstraße (L 875) verkehrsgerecht ausgebaut.

Friedrich-Ebert-Allee

Diese vierspurige übergeordnete Hauptverkehrsstraße (L 776) in einer Breite von 26,0 m bis 40,0 m (incl. Logemannsgang) hat stadträumlich kaum Qualitäten aufzuweisen; bauliche Raumkanten fehlen komplett. Zur Westseite bilden Bäume und Sträucher zwar eine „grüne Kante“, allerdings fehlt dort eine konsequente Freiflächengestaltung im Übergangsbereich zu den privaten Grundstücken. Wenig geordnete Zufahrten zu privaten PKW-Stellplätzen unterbrechen den am Westrand der Straße geführten Rad-/Fußweg und schränken dessen Benutzung ebenso wie die mangelnde Gestaltung des Raumes bzw. der Freiflächen ein.

Logemannsgang

Dieser historische Weg erschließt parallel zur Friedrich-Ebert-Allee die Hinterlieger-Grundstücke Lange Straße 55 und Cramer Straße 3.

8.6 Vegetation-/Grünflächen

Trotz der innerstädtischen Lage prägt zum Teil üppiger Baumbestand auf privaten und öffentlichen Flächen das Gebiet. Als markant sind die straßenbegleitende Baumreihe im Bereich „Am Vorwerk/Friedrich-Ebert-Allee“ sowie der Vegetationsbestand am „Logemannsgang“ zu bewerten.

Die privaten Grundstücke weisen ebenso zum Teil markante und raumwirksame Großbäume im Hofbereich, d.h. zur „Friedrich-Ebert-Allee“ auf.

Im Zusammenhang mit der beabsichtigten Neustrukturierung/Entwicklung (Nachverdichtung) der privaten Grundstücksflächen sollten klare Freiraumstrukturen geschaffen und das Wohnumfeld gestalterisch aufgewertet werden.

8.7 Naturräumliche Ausstattung; Eingriffstatbestände

Da es sich um einen innerstädtischen bereits besiedelten Bereich handelt und alle Grundstücke bereits baulich genutzt werden muss der komplette Bereich dem Biotoptyp „innerstädtischer Siedlungsbereich“ zugeordnet werden. Weitere Biotoptypen sind im Änderungsbereich nicht anzutreffen.

Lediglich die oben beschriebenen Großbaumbestände und Hecken stellen neben der Prägung des Orts-/Landschaftsbildes eine gewisse ökologische Wertigkeit im Hinblick auf Arten und Lebensgemeinschaften dar.

Da der Bereich bereits heute schon durch den Bebauungsplan Nr. 1 überplant ist, wird durch die hier vorgesehene Änderung kein weiterer Eingriff ermöglicht und dementsprechend sind die Regelungen des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB anzuwenden.

8.8 Altlasten

Im Gebiet sind weder der unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Altablagerungen oder Verdachtsmomente auf Altlasten bekannt, noch konnten im Zuge der durchgeführten Bestandaufnahme entsprechende Hinweise hierauf gefunden werden. Insofern geht die Stadt derzeit davon aus, dass es sich lediglich um einen durch Siedlungstätigkeit mehrfach überformten Bereich ohne Altlastenverdachtsmomente handelt.

8.9 Schallemissionen / Schallimmissionen

Vor allem aufgrund der Verkehrsbelastung auf der „Friedrich–Ebert–Allee“ ist im Plangebiet mit erheblichen Verkehrslärmimmissionen zu rechnen.

Dementsprechend wurde im Januar 2011 ein schalltechnisches Gutachten zum Verkehrslärm durch das Gutachterbüro Bonk-Maire-Hoppmann erstellt.

Ausgehend von den heute vorhandenen Verkehrsbelastungen wurden Prognosewerte für das Verkehrsaufkommen im Jahre 2025 ermittelt und als Grundlage der Berechnungen eingestellt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass im gesamten Änderungsbereich die Orientierungswerte für Mischgebiete gem. DIN 18005 (tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A)) nicht eingehalten werden können. Die Orientierungswerte werden bei freier Schallausbreitung um 2 dB(A) bis zu 15 dB(A) überschritten.

Ergänzend wurde im Zuge dieser Überprüfung eine Variante unter Zugrundelegung der nach dem Konzept angedachten Bebauung zur Friedrich-Ebert-Allee vorgesehenen drei geschossigen Blockrandbebauung berechnet. Demnach kann die immissionstechnische Situation für die Blockinnenbereiche und die Bereiche zur Cramerstraße aufgrund der Abschirmwirkung der neuen Gebäude maßgeblich verbessert werden.

So können in diesen Bereichen überwiegend die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete eingehalten werden.

Da der Bebauungsplan jedoch als Angebotsplanung zu verstehen ist und der Zeitpunkt der Umsetzung solcher Neubauten ungewiss bzw. nicht abgesichert ist, sind auf Ebene der Bauleitplanung Möglichkeiten zur Konfliktbewältigung darzulegen und planungsrechtlich abzusichern.

Aufgrund der innerstädtischen Lage, der vorhandenen Bestandsstrukturen und der geplanten straßenbegleitenden Neubebauung (Stadtreparatur) sind aktive Schallschutzmaßnahmen ausgeschlossen und der Bebauungsplan muss auf die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen i. S. der Konfliktbewältigung zurückgreifen. Das Gutachten enthält entsprechende Vorschläge für Festsetzungen solcher passiver Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen.

9 Stärken-/Schwächenprofil

Nach Durchführung der Bestandsaufnahme können die Vorzüge, Nachteile sowie vorhandene Defizite für das Gebiet benannt, und hieraus Handlungsbedarfe abgeleitet werden:

9.1 Stärken des Quartiers

- Intaktes Stadtbild und gut durchmischte Nutzungsstruktur in der Cramerstraße
- „Altstadtcharakter“ am „Schweinemarkt“
- Überwiegend guter Unterhaltungszustand der baulichen Anlagen
- Reizvolle Passagen zwischen der Cramerstraße im Westen und der Friedrich-Ebert-Allee im Osten
- Nähe zur Innenstadt und zur Fußgängerzone; max. 300 – 400 m

- Hohe Identifikation der Bewohner und Gewerbetreibenden mit ihrem Quartier; z.T. sind die Bewohner und Gewerbetreibenden auch Eigentümer der Gebäude
- Gute verkehrliche Anbindung und Nähe zu öffentlichen Parkplätzen (Am Vorwerk, Friedrich-Ebert-Allee /Sporthalle, Arthur-Fittger-Straße /Amtsgericht, Cramerstraße)
- Gute Anbindung an ÖPNV, Haltestelle Lange Straße mit den Linien 203 u.208
- Begrünte Straßenräume (Alter Schweinemarkt u. Cramerstraße)

9.2 Schwächen des Quartiers

- Dominanz der Hauptverkehrsstraße an der Ostseite und damit einhergehende gestalterische Mängel und Lärmbelastungen
- Das gültige Planungsrecht erlaubt kaum Entwicklungsspielräume, da sich die überbaubaren Bereiche entlang der Cramerstraße konzentrieren
- Zunehmende Leerstände begünstigen einen „Trading-down-Prozess“; Vergnügungstätten und Spielhallen besetzen Ladengeschäfte
- Die Nähe zur Innenstadt, die bereits unter strukturellen Problemen bzgl. ihrer Akzeptanz und Angebotssituation leidet, erzeugt zusätzliche Konkurrenz und erlaubt kaum eine Stabilisierung der in der Cramerstraße vorhandenen Handels- und Dienstleistungsbetriebe
- Die bauliche Entwicklung auf den Grundstücken mit Nebengebäuden, Garagen und PKW-Stellplätzen schränkt eine bauliche Entwicklung entlang der Friedrich-Ebert-Allee ein bzw. reduziert die Flächen mit Entwicklungspotential auf ein Minimum
- Die kleinteilige Parzellenstruktur mit unterschiedlichen Eigentümern schränkt den Entwicklungsspielraum zusätzlich ein.

9.3 Stadtstrukturelle Defizite

- Ein echter Bedarf an Büro- und Dienstleistungsflächen in der Innenstadt ist nicht erkennbar.
- Rückläufige Einwohnerzahlen und die starke Fokussierung auf „Wohnen im Grünen“ (Eigenheim) erschweren die Entwicklung von Wohnungsangeboten in dieser Lage.
- Durch die Diskussion zur Standortentscheidung für das Einkaufszentrum am Stadtwall gerät diese Nebenlage zusätzlich unter Druck.

10 Ideensammlung

Nachfolgend werden mögliche Nutzungen und Entwicklungen für das Quartier, jedoch ohne Wichtung aufgezeigt:

- Stärkung des Bereiches entlang der Cramerstraße als Kneipen- und Gastronomie-Schwerpunkt
- Entwicklung eines Dienstleistungs- und Handwerksclusters, z.B. für Frisöre und Kosmetiker
- Ausbau des Dienstleistungssektors der Altenpflege mit ergänzendem Angebot von altersgerechtem Wohnen (Betreutes Wohnen und Pflegeheim)
- Schaffung von Begegnungstätten für Bewohner der Innenstadt und des Quartiers (Senioren, Jugend etc.) durch Umnutzung der ehemaligen Kinogebäude.
- Entwicklung von Büro- und Dienstleistungsflächen mit westorientierten Wohnungen in den Obergeschossen (Neubauten zur Friedrich-Ebert-Allee)
- Erhaltung der Struktur an der Cramerstraße und Ansiedlung von verkehrsintensiven Nutzungen an der Friedrich-Ebert-Allee, wie z. B. Taxizentrale, Fast-food-Gastronomie, Autovermietung, Kfz-Servicebetriebe

- Rückbau der Friedrich-Ebert-Allee auf zwei Richtungsfahrbahnen, um Raum für eine bauliche Entwicklung zu schaffen und gleichzeitig die Lärmbelastung zu reduzieren. Aufgrund der sehr hohen Verkehrsbelastung und der Bedeutung des Straßenzuges für die Nord-Süd-Verkehre erscheint solch eine Maßnahme jedoch eher unrealistisch. Allenfalls könnten durch entsprechende verkehrslenkende Maßnahmen für den LKW-Verkehr gewisse Entlastungen im Sinne einer Reduzierung der Lärmimmissionen im Gebiet in Erwägung gezogen werden.
- Grundstücksneuordnung entlang der Friedrich-Ebert-Allee und Anlage einer innenstadtnahen PKW-Stellplatzanlage mit parkähnlichem Charakter
- Förderung von innerstädtischem Wohnen

11 Leitbilddiskussion

Unter Berücksichtigung der oben dargestellten Sachverhalte aus der Bestandsanalyse und der aktuellen Marktsituation bzgl. Wohnraum und Büroflächen erscheint eine kurzfristige und umfassende Neuausrichtung des Bereiches eher unwahrscheinlich. Auch die Diskussion zur Standortentscheidung für das Einkaufszentrum am Stadtwall schränkt eine positive Prognose bzgl. der Entwicklungsmöglichkeiten dieser Nebenlage in starkem Maße ein. Erschwert werden umfangreichere Entwicklungsmaßnahmen durch die nur begrenzt zur Verfügung stehenden Flächenpotentiale und durch die kleinteilige Parzellen-/Eigentümerstruktur.

Die „Friedrich-Ebert-Allee“ mit ihrer Verkehrsbelastung und den hieraus resultierenden Lärmimmissionen schränken die Entwicklungsfähigkeit zusätzlich ein. Wie oben bereits ausgeführt, kann ein Rückbau aufgrund der Verkehrsbelastung nicht in Erwägung gezogen werden.

Die fehlende Nachfrage nach kleinteiligen Geschäfts- /Ladenräumen durch etablierte Handels- und Dienstleistungsunternehmen erlaubt ebenso wie das Fehlen von Jungunternehmen aus der „Szene“ keinen realisierbaren Entwicklungsansatz.

Die Ansiedlung von öffentlichen Einrichtungen (Begegnungszentrum etc.) dürfte nicht nur aus haushaltstechnischen Gründen ausscheiden, sondern würde aufgrund der bei solchen Einrichtungen zu erwartenden Störpotentiale (Lärm) auch dem Entwicklungsziel, Stärkung der Wohnfunktion, entgegenstehen. Ferner stehen im innerstädtischen Bereich mit den vorhandenen Einrichtungen an der Wittekindstraße, der Sachsenstraße und dem Familienzentrum an der Oldenburger Straße ausreichende Angebote in einer Entfernung von 350 Metern bis 1.300 Metern für diese Gruppen zur Verfügung.

Insofern wird für die Zukunft eine „Entwicklung aus eigener Kraft“ für das Quartier vorgeschlagen. Um das „Kippen“ des Gebietes zu verhindern und im Interesse eines Erhalts der dort anzutreffenden kleinteiligen Nutzungsstrukturen sollte die Stadt durch Bauleitplanung die Entstehung von Vergnügungsstätten ausschließen und in die Einzelhandelsentwicklung gem. den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes steuernd eingreifen.

Im Sinne einer Angebotsplanung werden die überbaubaren Bereiche über den heute festgesetzten Rahmen hinaus erweitert. Die Bebauungstiefe zur „Cramerstraße“ ist entsprechend auszuweiten. Entlang der „Friedrich-Ebert-Allee“ werden grund-

stückübergreifend Bebauungsmöglichkeiten vorgesehen, um dort einen räumlichen Abschluss des Blocks zu bekommen. Dies erfordert aber neben freiwillig durchzuführenden Maßnahmen der Boden- und Flurstücksneuordnung auch die Konzentration von PKW-Stellplatzflächen mit gemeinsamen Zu- und Abfahrten an der „Friedrich-Ebert-Allee“.

Somit könnte nicht nur die stadträumliche Situation zur Hauptverkehrsstraße verbessert werden, sondern zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten im Gebiet für die Eigentümer geschaffen werden.

Unterstützt werden könnte die Ausbildung dieser neuen Raumkante zur „Friedrich-Ebert-Allee“ durch Umbau der Nebenanlagen und eine gestalterische Aufwertung der Allee durch Bäume.

Die besonders reizvollen und geschichtsträchtigen Situationen im Gebiet (Baudenkmale an der Langen Straße und das Ensemble der ehemaligen Synagoge) sind durch kleinteilige Baufenster zu sichern.

Besonderes Augenmerk ist dem ehemaligem Kinokomplex zu widmen. Dort sollte, sofern eine Umnutzung zum Begegnungszentrum oder aber eine verträgliche gewerbliche Nachnutzung nicht zu realisieren ist, eine neue Blockrandbebauung mit dem Ziel - Auflösung der heute vorhandenen Hinterhofsituation am Straßenzug „Am Vorwerk“ - geschaffen werden.

Als Nutzungsart sollte künftig ein Mischgebiet mit Begrenzung der Einzelhandelsflächen und Ausschluss von Vergnügungsstätten eingeführt werden. Das Gebiet entspricht bereits heute nicht den Kriterien eines Kerngebietes.

12 Städtebauliche Zielsetzungen

Zusammenfassend können folgende generelle Ziele für die Konzeption und die darauf aufbauende Bauleitplanung benannt werden:

- Stabilisierung des Quartiers durch Ausschluss von Vergnügungsstätten und Steuerung des Einzelhandels gem. den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes.
- Schaffung von zusätzlichen Baumöglichkeiten, um dort einerseits innerstädtische Wohnformen anbieten zu können und andererseits das gestalterische Defizit entlang der „Friedrich-Ebert-Allee“ zu überwinden.
- Betonung der Eingangssituation von der „Friedrich-Ebert-Allee“ in die Straße „Am Vorwerk“.
- Ausgestaltung der Nebenanlagen entlang der „Friedrich-Ebert-Allee“ durch Umgestaltungsmaßnahmen
- Erhalt der kleinteiligen räumlichen Struktur in der „Cramerstraße“ mit Betonung der reizvollen Ensembles (Schweinemarkt, Baudenkmal an der Langen Straße; Bereich um die ehemalige Synagoge)

13 Konzept

(vgl. Plan Nr. 8 „Städtebauliches Konzept“)

Aufbauend auf diesen Analyseergebnissen wird ein Konzept zur künftigen Entwicklung des Gebietes und deren Steuerung mittels bauplanungsrechtlicher Festsetzungen entwickelt. Hierbei sollten folgende Grundsätze Berücksichtigung finden.

1. Für die ermittelten Flächen mit Entwicklungspotential werden bauliche Strukturen dargestellt.
2. Die Anordnung der erforderlichen Stellplätze und deren Zufahrten werden dargestellt.
3. Die Freiflächengestaltung mit Begrünung und die Passagen werden strukturell dargestellt.
4. Die Beordnung des baulichen Bestandes (Abriss) wird dargestellt.
5. Aussagen zur Höhenentwicklung und zur Dichte bilden die Grundlage für die Bauleitplanung.
6. Der Bebauungsplan soll im Sinne einer klassischen Angebotsplanung entwickelt werden, um den Eigentümern somit einen gewissen Entwicklungsspielraum zu eröffnen.
7. Das Motto lautet „Stadtreparatur bei gleichzeitigem Erhalt kleinteiliger Strukturen“.

14 Umsetzung der Planungsziele; Festsetzungen des Bebauungsplanes

Zur dauerhaften Sicherung der o.g. Planungsziele sollen im Änderungsbereich des Bebauungsplanes entsprechende Festsetzungen zur Art der Nutzung, zum Maß der Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen und zur Bauweise getroffen werden. Ferner werden im Bereich des Straßenzuges „Am Vorwerk“ die öffentlichen Verkehrsflächen zugunsten der Erweiterung der Mischgebiete gegenüber den heutigen Festsetzungen zurück genommen, um so eine bessere räumliche Situation zu erlangen.

Bereiche für Vorkehrungen und Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen entlang der Straße sollen auf die dort einwirkenden Lärmimmissionen und den hieraus resultierenden Handlungsbedarf (Maßnahmen zum passiven Schallschutz) hinweisen.

14.1 Art der Nutzung

Im aufzustellenden Bebauungsplan sollen zwei Mischgebiete mit unterschiedlichen Zulässigkeiten von Nutzungen festgesetzt werden. Auf die Übernahme des Kerngebietes im nördlichen Änderungsbereich wird bewusst verzichtet, da einerseits die heute dort ausgeübten Nutzungen diesem Gebietstypus nicht entsprechen und der Bereich lediglich eine Nebenlage zum Hauptgeschäftsbereich (Lange Straße) darstellt.

Durch die textl. Festsetzung 1.1 werden in den beiden Bereichen (Mischgebiete) verkehrs- bzw. lärmintensive oder großflächige Nutzungen (Tankstellen und Gartenbaubetriebe) sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Die bereits heute bestehende Vergnügungsstätte im Gebäude Cramerstraße 25 genießt Bestandsschutz; Erweiterungen sind nach der textl. Festsetzung Nr. 1.1 künftig nicht mehr möglich.

Mit diesen Beschränkungen möchte die Stadt das heute vorhandene kleinteilige Flair für die Zukunft erhalten, unzumutbaren Lärmbelastungen für Anwohner vorbeugen und ein lebenswertes Wohnumfeld für die Bewohner schaffen. Für den Fall einer weiteren Ansiedlung von Vergnügungsstätten besteht die Gefahr, dass der Bereich weder als innerstädtischer Wohnstandort angenommen werden wird und aufgrund der befürchteten Verdrängungsprozesse (Mietgefüge, geschäftliches Umfeld etc.) eine starke Fluktuation mit entsprechender Destabilisierung des Quartiers einsetzen wird.

Im nördlichen Teilbereich, Mischgebiet nördlich der Straße „Am Vorwerk“, wird auf eine Reglementierung der Zulässigkeit von Einzelhandelsunternehmen bewusst verzichtet, da dieser Bereich gem Einzelhandelskonzept als Nebenlage zum Hauptgeschäftsbereich definiert ist und somit eine Ergänzungsfunktion zur Innenstadt (Fußgängerzone) übernehmen soll. Dort können Einzelhandelsflächen für Fachgeschäfte oder zur Sicherstellung der Grundversorgung bis zu 800 m² Verkaufsfläche entstehen. Diese Zielsetzung steht im Einklang mit den Ergebnissen des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes.

Im den südlich anschließenden Mischgebieten mit der starken Ausrichtung auf Dienstleister und Handwerksbetriebe soll die zulässige Verkaufsfläche auf max. 150 m² je Ladeneinheit beschränkt und das Anbieten von innenstadtrelevanten Sortimenten gem. der Delmenhorster Liste ausgeschlossen werden, vgl. textl. Festsetzung 1.2.

Mit diesen Regelungen und Einschränkungen der zulässigen Nutzungen möchte die Stadt das Gebiet stabilisieren, eine Ausweitung der Innenstadt verhindern und ein auch für Wohnzwecke geeignetes Wohnumfeld sicherstellen.

Diese Einschränkungen bzgl. der Zulässigkeit von Einzelhandelbetrieben entsprechen den Ergebnissen des Einzelhandelskonzeptes

14.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der zulässigen Geschossigkeit und durch Grund-/ Geschossflächenzahlen geregelt.

Anzahl der Vollgeschosse:

Im nördlichen Teilbereich werden entsprechend des vorgefundenen Bestandes und in Anbetracht der Lage, unmittelbar an das Stadtzentrum angrenzend, 2 - 3 Vollgeschosse als Mindest- bzw. Höchstmaß festgesetzt. Hiermit soll der heute typische Charakter am „Alten Schweinemarkt“ und entlang der „Langen Straße“ auf Dauer erhalten werden.

Südlich des Straßenzuges „Am Vorwerk“ entlang der „Cramerstraße“ (Nr.15 - Nr.28), sollen dem Bestand Rechnung tragend, zwei Vollgeschosse als Maximalwert festgesetzt

werden, um auch hier die Wirkung des geschlossen wirkenden Straßenraumes sicherzustellen.

Für den Neuordnungsbereich zur „Friedrich – Ebert – Allee“ hingegen soll mit drei bis vier Vollgeschossen einem höheren Gestaltungsspielraum für dort zu realisierende Bauvorhaben entsprochen werden. Mit dieser Zielsetzung (Z = II – III) möchte die Stadt die Ausbildung einer urbanen Raumkante zur Hauptverkehrsstraße ermöglichen.

Grund- und Geschoßflächenzahl:

Der Bebauungsplan soll entsprechend der heute vorhandenen Ausnutzung der Grundstücke mit unterschiedlich hohen Dichtewerten auf den Bestand und die angestrebte Entwicklung reagieren. So wird im MI 1 (nördlicher Teilbereich) eine Grundflächenzahl von 0,8, trotz Überschreitung der gem. § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenze (0,6) als städtebaulich gerechtfertigt, dem Bestand Rechnung tragend und den Sanierungszielen entsprechend als verträglich eingeschätzt. Ähnliches ergibt sich für die festgesetzte Geschoßfläche von 1,8 bei maximal drei Vollgeschossen in diesem Bereich.

Entlang der „Cramerstraße“ (Bestandssicherung), werden die gem. § 17 BauNVO genannten Obergrenzen von 0,6 (GRZ) und 1,2 (GFZ) eingehalten.

Innerhalb des Neuordnungsbereiches entlang der „Friedrich - Ebert – Allee“ sieht der Bebauungsplan bei einer Grundflächenzahl von 0,6 in Anbetracht der Zulässigkeit von drei bis vier Geschossen jedoch eine Geschossflächenzahl von 1,8 vor. Diese Überschreitung des Nutzungsmaßes nach § 17 BauNVO muss unter den oben genannten städtebaulichen Gründen, wie Schaffung einer Raumkante, und in Anbetracht der zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 als verträglich eingeschätzt werden.

Mit den gewählten Ausnutzungsziffern soll vor allem der innerstädtischen Lage entsprochen, ein kompaktes Gefüge im Quartier erzielt und Anreize zur Nachverdichtung im Sinne einer Stadtreparatur geschaffen werden.

Bzgl. der Unterbringung der erforderlichen Pkw- Stellplätze sind evtl. Lösungen als Gemeinschaftsstellplätze in Form von Tiefgaragen, Parkpalletten vorzusehen; aber auch Ablösungen im geringen Umfang sind denkbar.

14.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Der Bebauungsplan definiert entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, dem baulichen Bestand und dem Gedanken der Stadtreparatur folgend, überbaubare Bereiche. Hierbei wird entlang der „Cramerstraße“, der „Langen Straße“ und der „Grünen Straße“ im Sinne der Sicherung der „geschlossenen Straßenräume“ auf die Festsetzung von straßenseitigen Baulinien zurück gegriffen. Ebenso werden Baulinien zur Unterstützung einer „Torsituation“ beidseitig der Straße „Am Vorwerk“ festgesetzt.

Entlang der „Friedrich–Ebert–Allee“ und im Bereich des „Logemannsgang“ erlauben Baufenster mit Tiefen von 13,00 bis 15,00 Meter eine den Straßenzug begleitende Neubebauung. Diese überbaubaren Bereiche werden im Interesse der Erhaltung von gewissen Gestaltungsspielräumen für die Bauherren mittels Baugrenzen festgelegt.

Als Bauweise wird in beiden Mischgebieten die geschlossene Bauweise vorgegeben, wenngleich die Möglichkeit besteht, bei bestehenden Gebäuden auf den Anbauzwang und die üblichen Grenzabstände zu verzichten. Dieser Aspekt soll dem Bestand und der kleinteiligen baulichen Struktur Rechnung tragen, vgl. textl. Festsetzung 2.1.

Abweichungen von den Baulinien im geringen Umfang sollen möglich sein. Hierdurch sollen für Bauherren zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten, ohne Störung des Gesamteindrucks im Straßenraum; ermöglicht werden, vgl. textl. Festsetzung 2.2.

14.4 Verkehrsflächen, öffentliche Erschließung

Die im Änderungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen beschränken sich auf die tatsächlich vorhandenen Wegeparzellen und werden überwiegend aus dem Ursprungsplan übernommen. Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan ergeben sich für den südlichen Abschnitt des „Logemannsgang“ und beidseitig der Straße „Am Vorwerk“. Dort wird die öffentliche Verkehrsfläche gegenüber den heutigen Festsetzungen zugunsten der Erweiterung der Mischgebiete auf die tatsächlich als Straßenflächen genutzte Bereiche zurückgenommen.

Mit der Rücknahme der ehemals öffentlichen Verkehrsfläche soll am „Logemannsgang“ ausreichend Platz für eine wünschenswerte Neubebauung geschaffen und im Bereich „Am Vorwerk“ durch Kopfbauten die Entstehung einer Torsituation begünstigt werden. Die dort vorhandenen öffentlichen Stellplätze an der Nordseite und die Grünbereiche an der Südseite erlauben eine bessere räumliche Fassung des Straßenzuges. Diese Maßnahmen waren nicht nur formulierte Ziele in der Rahmenplanung zur Vorbereitung des Sanierungsgebietes, sondern werden auch im Einzelhandelskonzept gefordert.

14.5 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherstellung der heute schon vorhandenen „Kino - Passage“ wird im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der angrenzenden Grundstücke vorgesehen, vgl. TF 6.

14.6 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan werden mit Ausnahme von zwei eingemessenen Großbäumen im MI 2 (südlicher Teilbereich) keine weiteren Vegetationsstrukturen als zu erhaltend festgesetzt. Durch die Auflage zur Begrünung von Stellplatzanlagen (vgl. textl. Festsetzung Nr.5.2) kann ein Mindestmaß an internen Grünstrukturen sichergestellt werden. Darüber hinaus unterliegen alle weiteren Laubbäume der Baumschutzsatzung. Im Falle von Beseitigung einzelner von dieser Satzung geschützter Bäume ist im konkreten Fall über Ersatzpflanzungen zu verhandeln.

Die Festsetzung weiterer Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und in den Übergangsbereichen von der „Friedrich–Ebert–Allee“ zu den Mischgebieten würde die wünschenswerte bauliche Entwicklung entlang dieser Straße weitestgehend verhindern.

14.7 Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzes

Aufgrund des im Gebiet einwirkenden Verkehrslärms, vorwiegend aus dem Verkehr der „Friedrich–Ebert–Allee“ werden Maßnahmen zum passiven Lärmschutz im gesamten Änderungsbereich erforderlich.

Dementsprechend setzt der Bebauungsplan auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung zum Verkehrslärm (Bonk-Maire-Hoppmann, Januar 2011) die Lärmpegelbereiche IV bis VI fest und definiert mittels der textlichen Festsetzung Nr. 4.1 die erforderlichen Schalldämmmaße für die Außenbauteile gem. DIN 4109.

Aber auch für die Anordnung von Außenwohnbereichen besteht Regelungsbedarf. Mit der textl. Festsetzung Nr. 4.2 werden Vorgaben für die ausnahmsweise Zulässigkeit und deren Umsetzung verbindlich geregelt. Die Verträglichkeit zur Ausführung solcher schützenswerten Außenwohnbereichen ist im Einzelfall unter Einhaltung der entsprechenden schalltechnischen Orientierungswerte nachzuweisen.

Mit diesen gewählten Festsetzungen kann den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnissen in dieser innerstädtischen und durch Verkehrslärm vorbelasteten Situation im erforderlichen Maß entsprochen werden. Es wird aber auch ergänzend darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung von Gebäuden entlang der Friedrich-Ebert-Allee diese eine gewisse Abschirmwirkung entfalten und somit die schalltechnische Situation im „Blockinnenbereich“ gegenüber dem heutigen Zustand verbessert werden kann.

Während eines Bauleitplanverfahrens sind konkrete Bauvorhaben erfahrungsgemäß überwiegend noch nicht bekannt. Um im Rahmen des Vollzuges der getroffenen Festsetzungen mehr Spielraum gewähren zu können, wird ausdrücklich auf die Anwendung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989 einschließlich der Berichtigung 1 vom August 1992 hingewiesen. Die Norm liegt im Fachdienst Stadtplanung der Stadt Delmenhorst zur Einsichtnahme bereit. Aufgrund des Urheberrechtes ist die Abgabe von Kopien dieses Regelwerkes unzulässig, so dass an dieser Stelle auf den Verlag verwiesen wird.

Desweiteren kann beim Fachdienst Stadtplanung die schalltechnische Untersuchung zur 38. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 eingesehen werden. Dieses Gutachten enthält detaillierte Ausführungen zu Berechnungsgrundsätzen für die im Zuge von Bauanträgen durchzuführenden schalltechnischen Einzelnachweise; vgl. hierzu auch Hinweis Nr. 5 im Bebauungsplan.

14.8 Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB (Denkmalschutz)

Die beiden eingetragenen Baudenkmale Lange Straße 53 und 54 werden entsprechend nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen. Ferner wird der Bereich nördlich des Straßenzuges „Am Vorwerk“ aufgrund zahlreicher siedlungshistorisch bedeutender Funde in der Vergangenheit als Bereich mit Verdacht auf Bodendenkmale nachrichtlich übernommen; vgl. auch Hinweis Nr. 1. Somit kann den Belangen des Denkmalschutzes im Bebauungsplan ausreichend Rechnung getragen werden.

15 Umweltbericht

Durch den Umweltbericht wird im aufgezeigt, inwieweit durch die vorliegende Planung ein Eingriff in den Naturhaushalt erfolgt oder die Planung anderweitige Auswirkungen auf die zu untersuchenden Schutzgüter auslösen wird.

15.1 Kurzbeschreibung der Planung

Mit Änderung des Bebauungsplanes möchte die Stadt vorhandene Qualitäten im Gebiet sichern und einen Entwicklungsprozess zur innerstädtischen Nachverdichtung ermöglichen.

Durch die angestrebten Maßnahmen im Sinne einer Stadtreparatur können gestalterische Defizite und Mängel im Wohnumfeld behoben werden.

Die Entwicklungen beschränken sich auf bereits versiegelte aber unzureichend gestaltete sowie baulich unzureichend genutzte Bereiche entlang der „Friedrich–Ebert–Allee“. Die beabsichtigten Festsetzungen zum Nutzungsmaß entsprechen der innerstädtischen Lage und orientieren sich an den Werten der Umgebung. Insofern werden durch die vorliegende Bauleitplanung keine Eingriffe ermöglicht, die über das bereits heute zulässige Maß hinausreichen würden.

Aufgrund dieser Tatsache kann auf eine quantitative und qualitative Abhandlung des Eingriffstatbestandes, eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, verzichtet werden.

Nach den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes sind dort künftig folgende Nutzungen zulässig; zur Verdeutlichung werden die nach heutigen Festsetzungen gem. B`Plan Nr. 1 zulässigen Werte mit dargestellt:

Festsetzungen B`Plan Nr. 1 (bisher)			Festsetzungen nach 38. Änderung		
Baugebiete	Nettobauland	Baufenster	Baugebiete	Nettobauland	Baufenster
MK 1	3.440 m ²	1.334 m ²	MI 1	9.769 m ²	7.261 m ²
MK 2	2.260 m ²	1.799 m ²	MI 2	11.934 m ²	9.707 m ²
MI	14. 450 m ²	4.637 m ²	--	--	--
Summe	20.150 m²	7.770 m²	Summe	21.703 m²	16.968 m²
Verkehrsfl.	14.088 m ²	--	Verkehrsfl.	12.535 m ²	--
Summe	34.238 m²	--	Summe	34.238 m²	--

15.2 Beschreibung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen

Die im Gebiet vorhandenen Bäume sind z.T. durch die Baumschutzsatzung der Stadt Delmenhorst geschützt.

15.3 Aussagen des Landschaftsrahmenplanes der Stadt Delmenhorst

Die Karten des Landschaftsrahmenplanes aus dem Jahre 1998 zu „Vielfalt, Eigenart und Schönheit“ treffen für das Plangebiet aufgrund seiner Ausstattung und Prägung keine Aussagen. Im Detailplan „Ziele und Maßnahmen“ werden für den Bereich lediglich die Allgemeinen Anforderungen an Siedlung, Industrie und Gewerbe benannt.

Weitere für das Plangebiet relevante Aussagen enthält der Landschaftsplan nicht.

15.4 Umweltprüfung

15.4.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter

Tiere

Tiervorkommen mit Ausnahme der für Siedlungsbereiche typischen Vogelarten wurden während der Bestandserhebung im Zeitraum Oktober 2009 bis April 2010 nicht festgestellt. Insgesamt kann festgestellt werden, dass mit Ausnahme des Großbaumbestandes und den randlichen Gehölzstrukturen nur wenig geeignete Lebensraumbedingungen für Tierarten vorliegen. Da die Gehölzstrukturen und der Großbaumbestand weitestgehend von der Planung berücksichtigt werden, können erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tierarten ausgeschlossen werden.

Pflanzen

Das Plangebiet ist aufgrund der aktuellen Nutzungen und der Vornutzung hinsichtlich Arten- und Lebensgemeinschaften als stark beeinträchtigt bzw. vorbelastet einzustufen. Durch die Planung wird sich dieser Zustand nicht verschärfen.

Boden

Die überwiegenden Flächen im Planungsgebiet sind entsprechend ihrer bisherigen Nutzung (Gebäude und Hofflächen) stark versiegelt. Auswirkungen auf die Bodenfunktion sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Wasser

Innerhalb des Planungsbereiches sind keine Gewässer vorhanden. Die Grundwasserneubildungsrate wird durch die Planung gegenüber dem heutigen Zustand bzw. den dort zulässigen Nutzungen nach dem B-Plan Nr. 1 nicht beeinträchtigt.

Luft / Klima

Die Luftqualität und das Klima werden durch die Planung nicht über das bereits heute mögliche Maß hinaus belastet bzw. beeinträchtigt.

Landschaftsbild / Ortsbild

Die Planungen führen zu keiner wesentlichen oder nachteiligen Veränderung des Landschafts-/Ortsbildes. Vielmehr wird der Bereich zur „Friedrich-Ebert-Allee“ baulich gestaltet und somit entsprechend stadträumlich gefasst.

Biologische Vielfalt

Aufgrund des heutigen Zustandes, der baulichen Umgebung und der Nähe zur Hauptverkehrsstraße ist nicht davon auszugehen, dass die ohnehin nur spärlich anzutreffende

biologische Vielfalt beeinträchtigt wird. Nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Strukturen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Erhaltungsziele und Schutzzweck

Der Punkt Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes findet keine Anwendung, da derartige Ziele und Schutzzwecke durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Derartige Auswirkungen sind in relevantem Maße durch die Neufassung der Festsetzungen im Bebauungsplan nicht zu erwarten. Durch den Bebauungsplan und der hieraus möglichen Randbebauung zur „Friedrich–Ebert-Allee“ wird das Immissionsverhalten (Lärm) im Blockinnenbereich reduziert, so dass diesbezüglich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten sind.

Zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen in den neu geschaffenen Entwicklungsbereichen sieht der Bebauungsplan die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen vor.

15.4.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter im üblichen Sinne sind nicht zu erwarten.

15.4.3 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die zukünftig von dem Gebiet ausgehenden Emissionen hinsichtlich Lärm und Abgasen werden nicht über das gesetzlich zulässige Maß hinausgehen. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern kann vorausgesetzt werden, da deren geregelte Entsorgung bzw. Behandlung bereits heute gewährleistet ist.

15.4.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Im Rahmen der Bauleitplanung wird hier nicht auf den Punkt der erneuerbaren Energien eingegangen.

15.4.5 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Der Landschaftsrahmenplan aus dem Jahre 1998 (s.o.) formuliert für das Plangebiet keine Ziele, die von der hier zugrunde liegenden Planung abweichen. Ansonsten liegen für das Plangebiet keine diesbezüglichen Pläne oder Darstellungen vor.

- 15.4.6 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden**
- Dieser Punkt findet keine Anwendung.
- 15.4.7 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.**
- Planungsrelevante Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten oder festzustellen. Durch die Neufassung der Festsetzungen werden keine Auswirkungen auf angrenzende Grünflächen, Landschaftsbestandteile oder Artengruppen erwartet.
- 15.4.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**
- Bei Verzicht auf diese Planung würde der Bereich nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.1 nutzbar sein. Die eingeschränkte Ausnutzbarkeit der Grundstücke entlang der „Friedrich–Ebert–Allee“ könnte zu einer weiteren Destabilisierung des innenstadtnahen Bereiches führen. Neben gestalterischen Defiziten würde sich die heute vorhandene kleinteilige Nutzungsmischung auflösen und das Gebiet könnte sich mittelfristig zu einem stadtstrukturellen Problembereich entwickeln.
- Insofern muss die vorliegende Planung als ein Beitrag zum Erhalt einer lebendigen Innenstadt bewertet werden.
- 15.5 Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**
- Als Vermeidungsmaßnahme ist die Erhaltung der beiden markanten Bäume zu benennen.
- Als Ausgleichsmaßnahme ist die Festsetzung der Stellplatzbegrünung, ein Laubbaum je fünf Stellplätze, zu benennen. Da aufgrund der bisherigen Festsetzungen und des tatsächlichen Zustandes der Flächen (Hof- und Gebäudeflächen) keine weitergehenden Eingriffe durch die Planung zu erwarten sind, werden weitergehende Vermeidungs-/Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.
- 15.6 Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht im Sinne der Ziffer 3 a) der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB**
- Bei der Umweltprüfung wurde sowohl auf vorhandenes Datenmaterial zurückgegriffen als auch Erkenntnisse aus der Bestandserhebung vor Ort gezogen. Darüber hinausgehende Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse ergaben sich nicht.

15.7 Beschreibung der Maßnahmen zum Monitoring

Die im Planbereich verbleibenden Großbäume sowie die aufgeführten gebietsinternen Vermeidungs-, Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollten für einen Zeitraum von 7 Jahren im jährlichen Rhythmus kontrolliert werden. Bei den Großbäumen ist dies vor allem vor dem Hintergrund zu sehen, dass die mikrokosmischen Standortbedingungen einiger dieser Bäume verändert werden, ohne dass man zum heutigen Zeitpunkt mit Gewissheit sagen könnte, dass dies eine Verschlechterung für die Bäume bedeutet.

15.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der 38. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 möchte die Stadt Delmenhorst einer drohenden Gefahr, nämlich dem „Abtriften“ des Quartiers zu einen städtebaulichen Missstand (Investitionsstau, Leerstände, Verdrängung, Abnahme der Wohnbevölkerung etc.) im Sinne einer Stabilisierung bei gleichzeitigen Aufwertungen der Stadtgestalt (Stadtreparatur) vorbeugen.

Dies kann die Stadt im vorliegenden Fall ausschließlich durch Schaffung entsprechender Angebote für private Investitionen und Herstellung einer zeitgemäßen Planungssicherheit.

Der Umweltbericht kommt zum Ergebnis, dass durch diese Planung keine besonders geschützten Biotopstrukturen beeinträchtigt werden. Ein Eingriff in den Naturhaushalt wird durch die vorliegende Planung aufgrund der bisherigen Nutzung des Bereiches nicht erfolgen.

Insofern schließt die Umweltprüfung mit der Feststellung, dass das Planvorhaben keine negativen Auswirkungen auf Schutzgüter auslösen wird.

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

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und damit beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Dabei sind die verschiedenen Belange zu berücksichtigen und gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen.

16.1 Belange nach § 1 Abs. 5 Nr. 1-4

Durch die vorliegenden Planungsziele kann den Anforderungen gem. § 1 Abs. 5 Nr. 1-4 BauGB in vollem Umfang entsprochen werden. So werden durch die vorgelegte Planung einerseits die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt und auch ein Beitrag zur Stabilisierung des citynahen Quartiers geleistet. Vor allem dem Aspekt Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile kann durch die angestrebten Planungsziele mit der Möglichkeit einer verträglichen Nachverdichtung entsprochen werden.

Ferner muss angemerkt werden, dass durch diese Planung eine Aufwertung des Stadtbildes (Raumbildung zur Friedrich-Ebert-Allee) angestrebt wird.

16.2 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Immissionsschutz

Durch die in Kapitel 14.7 dargestellten Regelungen bezüglich des Immissionsschutzes werden Vorkehrungen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Festsetzungen von passiven Schallschutzmaßnahmen) im Hinblick auf die im Gebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen getroffen. Ferner ist anzumerken, dass sich durch die beabsichtigte „Randbebauung“ entlang der Friedrich-Ebert-Allee im Blockinnenbereich künftig die Lärmeinwirkungen reduzieren lassen und somit ein innerstädtisches Stadtquartier von hohem Wohn- und Aufenthaltswert entstehen kann.

16.3 Belange des Denkmalschutzes

Durch die nachrichtliche Darstellung der beiden Baudenkmale in der Langen Straße und die planungsrechtliche Absicherung der kleinteiligen baulichen Struktur an der Cramer Straße bzw. der Langen Straße wird den denkmalpflegerischen Belangen Rechnung getragen. Die Erhaltung des kleinteilig geprägten Straßenbildes kann dementsprechend auf Dauer begünstigt werden.

Dem Aspekt der Bodendenkmalpflege (siedlungsgeschichtliche Fundstellen) kann durch die nachrichtliche Übernahme dieser Belange in den Bebauungsplan entsprochen werden.

16.4 Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Durch die Überplanung des bereits baulich genutzten und relativ stark versiegelten Bereiches sind nennenswerte Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt nicht zu erwarten. Die beiden im Blockinnenbereich ortsbildprägenden Einzelbäume werden als

zu erhaltend festgesetzt. Durch die angestrebte Nachverdichtung kann auch dem Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1 a BauGB in vollem Umfang entsprochen werden.

16.5 Belange der Wirtschaft

Mittels der Planung (Ausweisung von Mischgebieten bei gleichzeitigem Ausschluss bzw. Beschränkungen von Nutzungen) kann eine Stärkung der am Ort ansässigen kleinteiligen Handwerks-, Dienstleistungs- und Handelsbetrieben erzielt werden.

Mit dem Ausschluss der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten sollen Verdrängungsprozesse einerseits und ein drohender „Trading – down – Prozess“ mit den üblichen negativen Auswirkungen auf das Quartier (Lärm, Verdrängung von Wohnen und kleinteiligen Dienstleistungsbetrieben) verhindert werden. Die Beschränkung der Verkaufsflächen für Handelsbetriebe verfolgt ebenfalls das Ziel, Erhalt der kleinteiligen Nutzungsstruktur und eine Sicherstellung der wohnortnahen Versorgung durch die dort ansässigen Läden (Fleischer, Textil etc.).

Aber auch die Schaffung zusätzlicher Baumöglichkeiten auf den Grundstücken soll dazu beitragen, dass Quartier in seiner heutigen Ausprägung zu stärken. Zahlreiche Grundstücke befinden sich im Eigentum von am Ort ansässigen Gewerbetreibenden. Mit der besseren Ausnutzbarkeit kann eine stärkere Bindung dieser Eigentümer an das Quartier erzielt und Investitionsbereitschaft provoziert werden.

16.6 Auswirkungen der Planung, Bodenordnung bzw. Umsetzung der Planungsziele

Die Umsetzung der Planungsziele erfordert keinen zusätzlichen Aufwand für die Erschließung (Verkehrsanlagen, Medien) oder die Entsorgung (Abwasser, Regenwasser, Müll), da diese Einrichtungen bereits heute in vollem Umfang vorhanden sind.

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der vorgesehenen Möglichkeiten einer Bebauung entlang der Friedrich-Ebert-Allee können Neubauten problemlos an vorhandene Medien bzw. Kanäle in der Cramerstraße, der Langen Straße oder der Grünen Straße angeschlossen werden.

Bodenordnende Maßnahmen zur Umsetzung der Planungsziele sind nicht zwingend erforderlich. Vielmehr geht die Stadt davon aus, dass durch privates Engagement Investitionen und die hierfür erforderlichen Grundstücksgeschäfte vorbereitet werden.

Negative Auswirkungen auf die im Gebiet wohnende oder arbeitende Bevölkerung sind nicht zu erwarten.

17 Städtebauliche Daten

Der Planungsbereich weist eine Größe von 3,42 ha auf. Nach der Planung sind dort folgende Gebietskategorien möglich:

Mischgebiete	21.703 m ²
Verkehrsflächen	<u>12.535 m²</u>
Gesamtfläche	34.238 m²

18 Verfahrensvermerke

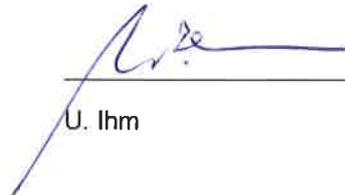
27747 Delmenhorst, den 22.12.2011

Stadt Delmenhorst
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag



F. Brünjes Fachbereichsleiter

Stadt Delmenhorst
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag



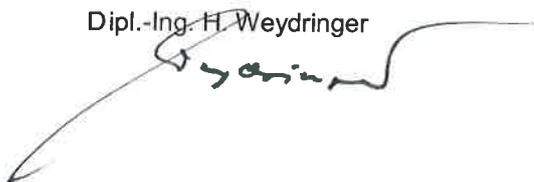
U. Ihm

19 Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Delmenhorst
Oldenburg, den 03.11.2011/19.12.2011

Planteam WMW GmbH & Co. KG

Dipl.-Ing. H. Weydringer



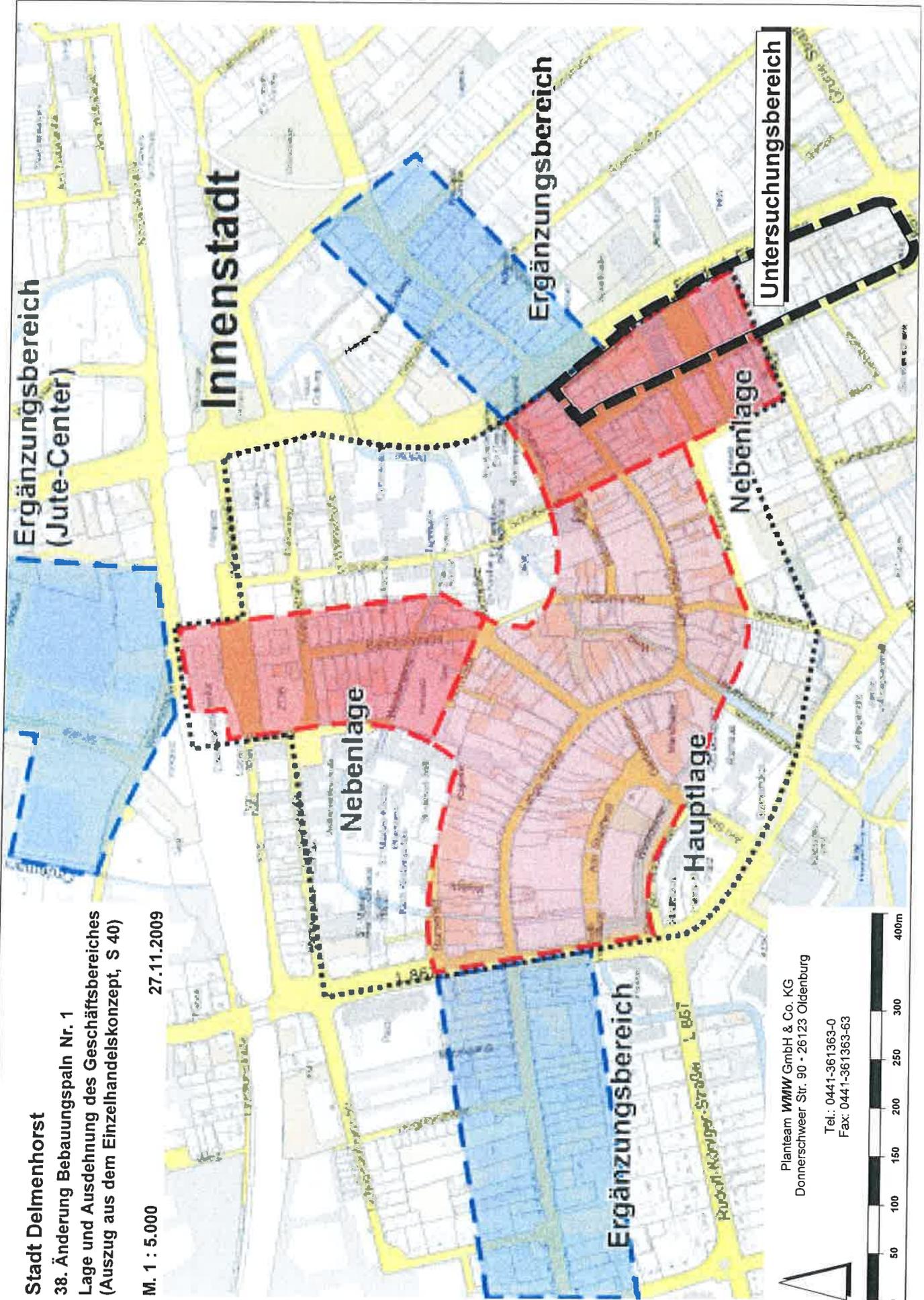
Stadt Delmenhorst

38. Änderung Bebauungspaln Nr. 1

**Lage und Ausdehnung des Geschäftsbereiches
(Auszug aus dem Einzelhandelskonzept, S 40)**

M. 1 : 5.000

27.11.2009



Planteam **WMW** GmbH & Co. KG
Donnerschwer Str. 90 - 26123 Oldenburg

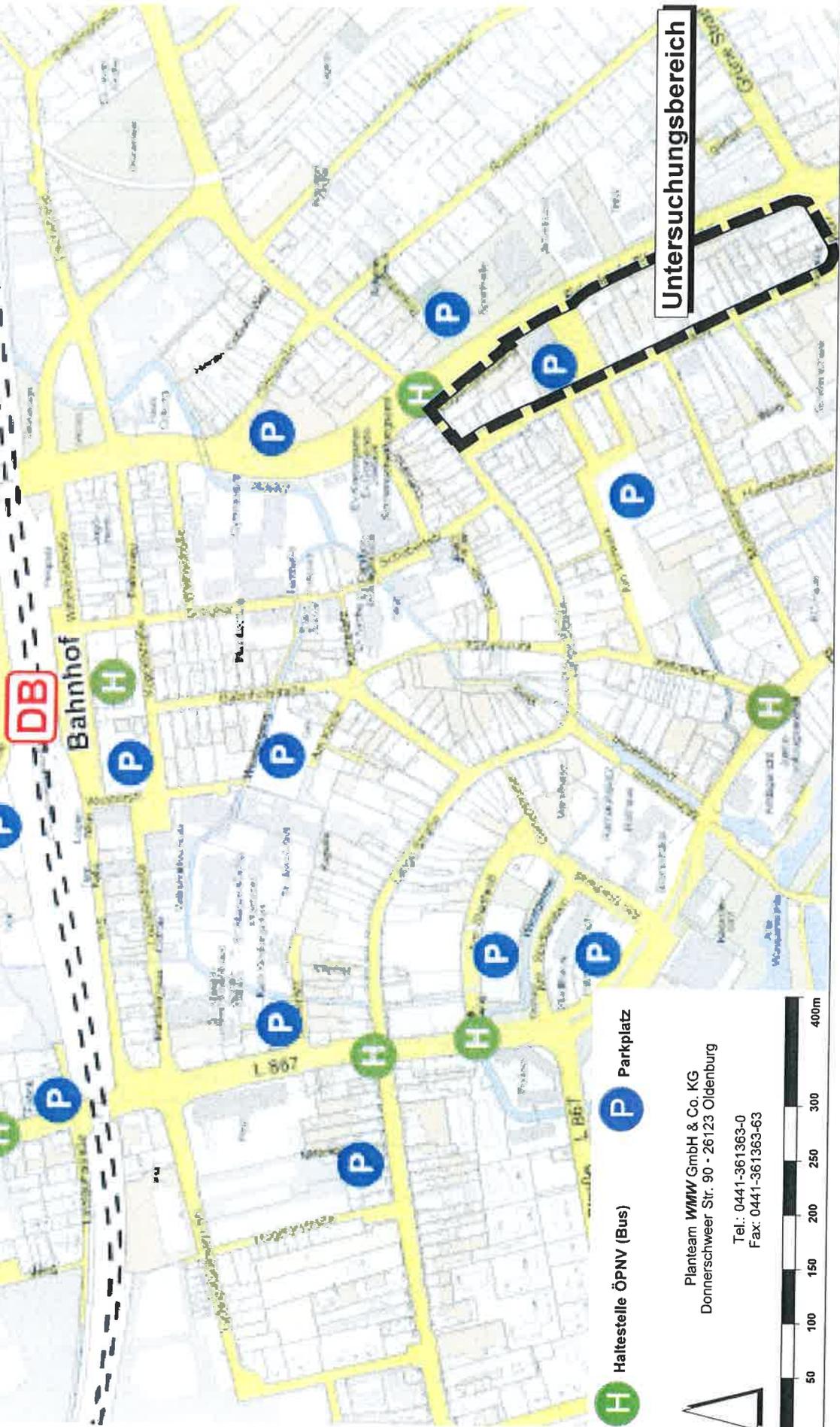
Tel.: 0441-361363-0
Fax: 0441-361363-63

Stadt Delmenhorst

38. Änderung Bebauungspaln Nr. 1
Verkehrliche Erreichbarkeit der Innenstadt
(Auszug aus dem Einzelhandelskonzept, S 47)

M. 1 : 5.000

27.11.2009



Untersuchungsbereich

- Haltestelle ÖPNV (Bus)
- Parkplatz

Planteam **WMW** GmbH & Co. KG
Donnerschwer Str. 90 • 26123 Oldenburg
Tel.: 0441-361363-0
Fax: 0441-361363-63



Legende



BP rechtskräftig



BP im Verfahren

1T22

BP Nr. mit Teilabschnitt Nr.

MK

Kerngebiet

MI

Mischgebiet

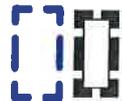
SO

Sondergebiet

II

Vollgeschoss

Die Angaben über Art und Maß der baulichen Nutzung der angrenzenden B-Pläne, beschränken sich auf die dem Untersuchungsbereich zugeordneten Seiten.



Grenze des Sanierungsgebietes
Innenstadt-Zentrum
(Sanierungsatzung v. 04.08.2006)

Geltungsbereich

Stadt Delmenhorst

38. Änderung Bebauungsplan Nr. 1

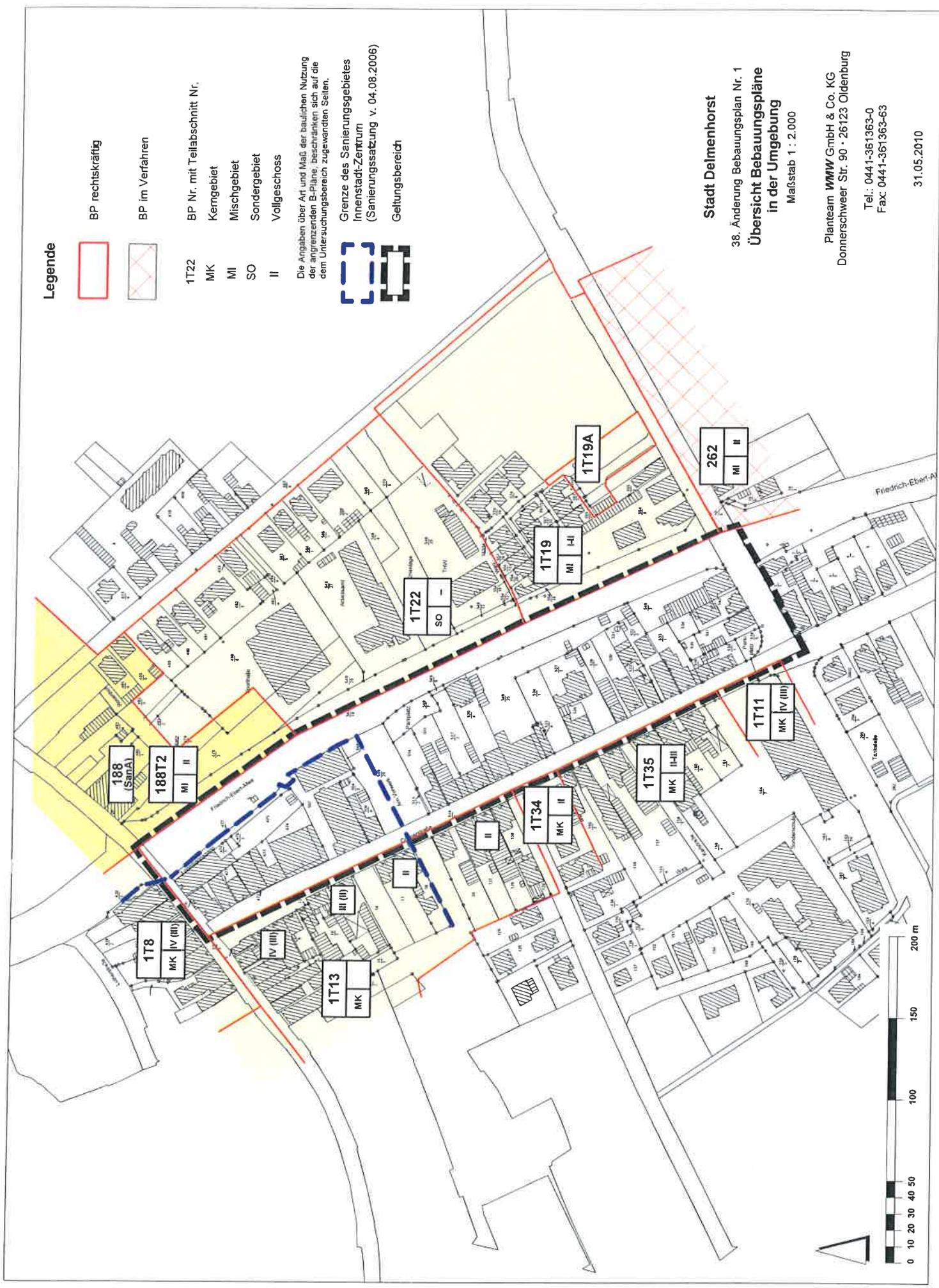
**Übersicht Bebauungspläne
in der Umgebung**

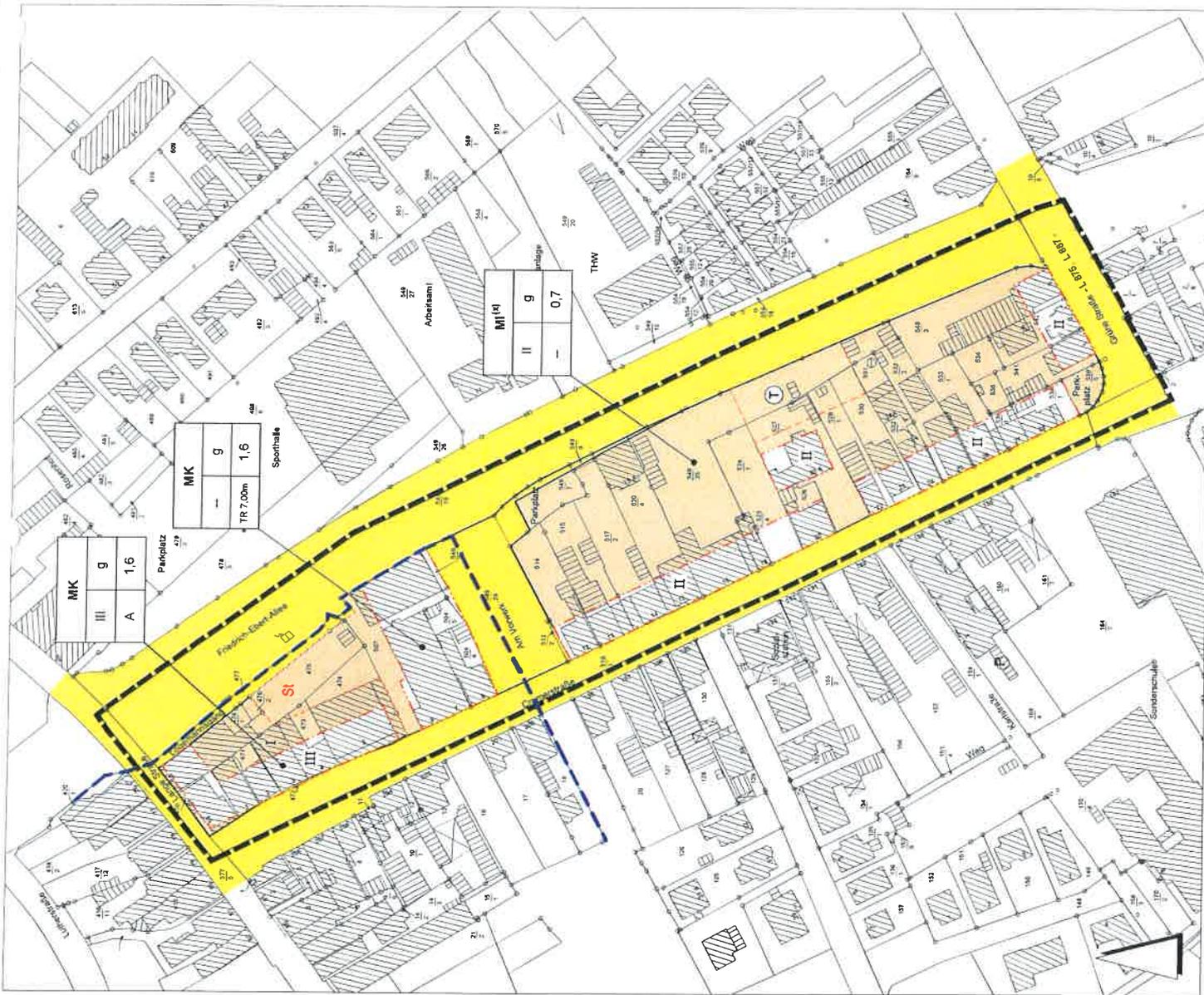
Maßstab 1 : 2.000

Planteam **WMW** GmbH & Co. KG
Donnerschwer Str. 90 · 26123 Oldenburg

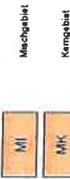
Tel.: 0441-361363-0
Fax: 0441-361363-63

31.05.2010





1. Art der baulichen Nutzung



2. Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse, zwingend
 Grundfläche, maximale, gem. § 1(6) und § 1(7)6
 der BauNVO vom 26.06.1982, zul.
 maximale Traufhöhe



3. Bauweise, Baugrenzen

geschlossener Bauweise
 Stütze



4. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie



5. Sonstige Planzeichen



Grenze des Plangebietes
 im Mischgebiet ist auf dem räumlichen Grundbesitz abgezeichnet
 Bebauung im Rahmen der festgesetzten Geschosshöhenzahl zulässig

Stadt Delmenhorst

38. Änderung Bebauungsplan Nr. 1

"Cramerstraße/Am Vorwerk"

Derzeit rechtskräftige Festsetzungen im Plangebiet nach Bebauungsplan Nr. 1

Maßstab 1 : 1.000

Planteam **WMW** GmbH & Co. KG
 Donnerschwer Str. 90 · 26123 Oldenburg

Tel.: 0441-361363-0
 Fax: 0441-361363-63

31.05.2010

- I. Nutzungen**
- reines Wohnen
 - Gemischte Nutzungen (Wohnen/Gewerbe)
 - Büro, Dienstleistung, Ärzte
 - Einzelhandel, Bekleidung
 - Einzelhandel, Gesundheit, Pflege
 - Handwerk, Frisör
 - Gaststätte / Kneipe
 - Spielsalon
 - Leerstand
 - Nebengebäude
 - Baudenkmal
- II. Verkehr**
- öffentliche Straße; Fußgängerzone
 - P öffentlicher Parkplatz
 - P private Stellplätze
 - Passage/Durchgang
 - Grundstückszufahrten
 - ÖPNV-Bushaltestelle
- III. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des Sanierungsgebietes
 - Geltungsbereich der 38. Änderung



Stadt Delmenhorst

38. Änderung Bebauungsplan Nr. 1

Nutzungen / Bestand

Maßstab 1 : 1.000

Planteam *WMW* GmbH & Co. KG
Donnerschwer Str. 90 · 26123 Oldenburg

Tel.: 0441-361363-0
Fax: 0441-361363-63

31.05.2010

-  Hauptgebäude
-  Nebengebäude
-  Dachform
-  Anzahl der Geschosse
-  Raumkanten
-  Passagen
-  ungeordnete Raumkante
-  Ortsbild prägende Großbäume
-  raumbildende Gehölzstruktur
-  Baudenkmal



Stadt Delmenhorst

38. Änderung Bebauungsplan Nr. 1
Baulich, räumliche Struktur

Maßstab 1 : 1.000

Planteam **WWW GmbH & Co. KG**
 Donnerschwer Str. 90 · 26123 Oldenburg

Tel.: 0441-361363-0
 Fax: 0441-361363-63

31.05.2010





Legende

- I. Bestandssituation**
- Bestandsgebäude
 - vorhandene Bäume
 - vorhandene Parkplätze
 - Baudenkmal
 - vorhandene Raumkanten
 - Grenze des Sanierungsgebietes Innenstadt
 - Änderungsbereich
- II. Planungen/Entwicklungsvorschläge**
- geplante Neubauten mit Angabe zur Geschossigkeit
 - Ergänzung der Grünstruktur
 - Planung neuer Stellplätze (privat)
 - wichtige Fußwegebeziehungen
- III. Darstellungen außerhalb des Änderungsbereiches**
- Gebäude mit Raumkanten
 - ortsbildprägende Bäume/ Straßebäume vorhanden
 - Ergänzung der Allee

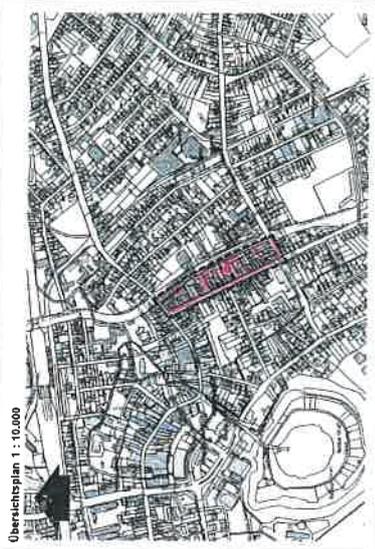


**Stadt
Delmenhorst**

**38. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1
"Cramerstraße / Am Vorwerk"**

mit Änderungen in einem Bereich zwischen Cramer Straße, Lange Straße, Frisch-Ebert-Allee und Grüne Straße

hier: Städtebauliches Konzept 1: 1.000



Übersichtsplan 1 : 10.000

Verfahrenstand: Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 1 BauOB
 Entwurf: Planteam WMW GmbH & Co. KG, Oldenburg
 Stand: 06.09.2010

38 Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Cramerstraße / Am Vorwerk“

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Ziele der Planaufstellung und Besonderheiten des Verfahrens

Mit der Änderung des Bebauungsplanes möchte die Stadt Delmenhorst den unmittelbar an das Zentrum angrenzenden kleinteilig strukturierten Bereich im Sinne einer Stadtreparatur stabilisieren. Durch Schaffung von Angeboten für ergänzende Bebauungsmöglichkeiten an der innerörtlichen Hauptverkehrsstraße, der Friedrich – Ebert – Allee, soll der Stadtraum durch eine städtebaulich erlebbare Raumkante aufgewertet werden. Mit dieser Angebotsplanung soll den Grundeigentümern die Möglichkeit einer besseren Ausnutzung ihrer Grundstücke eingeräumt werden.

Die an der Cramerstraße anzutreffenden kleinteiligen Nutzungsstrukturen mit ihren noch dichten Besatz an Handwerks-/Dienstleistungsbetrieben und kleineren Läden sollen ebenso wie das dort entstandene kleinteilig geprägte bauliche Erscheinungsbild auf Dauer gesichert werden.

Der Änderungsbereich zeichnet sich durch gemischte Nutzungsstrukturen (Handel, Handwerk, Dienstleistungen, Gastronomie und Wohnnutzungen) aus und umfasst eine Fläche von ca.3,4 ha zwischen der Cramerstraße im Westen und der Friedrich–Ebert–Allee im Osten. Im Norden reicht der Änderungsbereich bis an die Fußgängerzone, die Lange Straße, heran. Im Süden wird der Änderungsbereich durch die Grüne Straße begrenzt.

Eine maßgebliche Grundlage für das Änderungsverfahren ergibt sich aus den Zielen des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes. Diesem Bereich wird demnach Ergänzungsfunktion zur City zugewiesen und dementsprechend ist durch die Planänderung sicherzustellen, dass sich dort weder großflächige Einzelhandelsbetriebe noch Vergnügungsstätten im größeren Stil ansiedeln können.

Aufbauend auf einer detaillierten Bestandsaufnahme wurde ein Stärken-/Schwächenprofil erstellt und daraus abgeleitet eine Leitbilddiskussion geführt. Die Ergebnisse hieraus wurden in ein städtebauliches Konzept eingearbeitet und liefern die konkreten Grundlagen für die in der Änderung gewählten Festsetzungen.

Das Verfahren konnte ohne nennenswerte Besonderheiten im Zeitraum Juni 2009 (Aufstellungsbeschluss) bis Dez. 2011 (Satzungsbeschluss) durchgeführt werden.

Beurteilung der Umweltbelange

Wie im Umweltbericht unter Kapitel 15 der Begründung aufgezeigt werden konnte ergeben sich durch die Überplanung des bereits baulich genutzten Bereiches keine Verschlechterungen gegenüber dem heutigen Zustand bzgl. der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Insofern entsteht durch diese Planung auch kein ausgleichspflichtiger Eingriffstatbestand.

Dem Umweltbelang des Immissionsschutzes kann durch Umsetzung der gutachterlichen Vorgaben im Bebauungsplan entsprochen werden.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass der vorliegende Bebauungsplan mit den Umweltbelangen vereinbar ist.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB (27.09.2010 bis 15.10.2010) anhand eines Vorentwurfes (Planzeichnung und Begründung) über die Planungsziele und –inhalte unterrichtet.

In diesem Verfahrensschritt wurden weder von Bürgern noch von Verbänden Anregungen zu den Zielen und Inhalten der Planänderung vorgetragen.

Auch während der öffentlichen Auslegung der Entwurfsunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.07.2011 bis 05.08.2011 wurden seitens der Öffentlichkeit keine Anregungen zu den Planungszielen und –inhalten vorgetragen

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden wurden in den o. g. Zeiten durch Übersendung der Planungsunterlagen über die Planungsziele und –inhalte informiert.

Für das Planverfahren wesentliche Anregungen bezogen sich auf die Immissionsproblematik, nämlich den im Gebiet einwirkenden Verkehrslärm der Friedrich–Ebert-Allee. Seitens der für den Immissionschutz zuständigen Stelle (FD 52) wurde angeregt, diesbezüglich eine gutachterliche Überprüfung vorzunehmen.

Ein entsprechendes Gutachten wurde durch ein Gutachterbüro erstellt und die dort gewonnenen Erkenntnisse zur Notwendigkeit von passiven Schallschutzmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Seitens der Stadtwerke wurde in beiden Beteiligungsschritten darauf hingewiesen, dass im Sinne einer Sicherstellung der Ver- und Entsorgung (Trinkwasser, Gas, Schmutzwasser und Niederschlagswasser) ergänzende Leitungsrechte Richtung Cramerstraße erforderlich seien. Ferner wurde auf bereits heute vorhandene Kapazitätsengpässe bzgl. des RW- Kanals hingewiesen.

Da es sich im vorliegenden Fall lediglich um eine Bestandsüberplanung handelt, sieht die Stadt hier keine weiteren Handlungsbedarfe. So ist einerseits anzumerken, dass die Eigentumsverhältnisse eine Verlegung von Leitungen Richtung Cramerstraße auch ohne eine Sicherung problemlos erlauben und andererseits durch die Überplanung des Bereiches keine höheren Mengen an Niederschlagswasser zu erwarten sind als dies bereits heute der Fall ist.

Nach derzeitiger Einschätzung konnten somit alle für die Planung abwägungsrelevanten Sachverhalte behandelt und gewürdigt werden.

Planungsalternativen

Die mit der Änderung verfolgten Ziele entsprechen nicht nur der Zielsetzung des wirksamen Flächennutzungsplanes, sondern tragen durch Übernahme der im Einzelhandelskonzept entwickelten Ziele zu einer Stärkung des Innenstadtbereiches bei.

Mit der Schaffung von zusätzlichen Angeboten zur baulichen Nutzung der voll erschlossenen Grundstücke kann nicht nur der Stadtraum aufgewertet, sondern auch Anreize für die Eigentümer zur Erhaltung und Pflege der kleinteiligen Strukturen im „Quartier“ geschaffen werden.

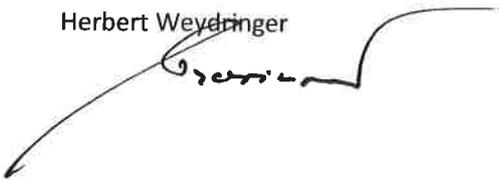
Ein Verzicht auf die Planänderung könnte einen Prozess der Destabilisierung mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten bzw. großflächigen Einzelhandelsbetrieben nach sich ziehen. Der Stadtraum (Raumkante entlang der Friedrich – Ebert – Allee) könnte nicht gefasst werden und eine stadträumlich unbefriedigende Situation würde sich weiter verfestigen.

Darüber hinaus kann durch die ergänzenden Bebauungsmöglichkeiten ein innenstadtnahes Angebot an Wohnraum geschaffen und somit eine Stärkung einer „lebendigen Innenstadt“ unterstützt werden.

Aufgestellt: Oldenburg, den 19.12.2011

Planteam WMW GmbH & Co. KG

Herbert Weydringer

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Herbert Weydringer', is written over a horizontal line. A long, curved arrow points from the signature towards the bottom left of the page.

Dipl.-Ing. Manfred Bonk ^{bis 1995}Dr.-Ing. Wolf Maire ^{bis 2006}Dr. rer. nat. Gerke Hoppmann
öffentlich bestellt und vereidigt IHK H-Hi.
Schall- und SchwingungstechnikDipl.-Ing. Thomas Hoppe
öffentlich bestellt und vereidigt IngKN:
Schallimmissionsschutz

Dipl.-Phys. Michael Krause

Dipl.-Geogr. Waldemar Meyer

Dipl.-Ing. Clemens Zollmann

Rostocker Straße 22
30823 Garbsen
05137/8895-0, -95Bearbeiter: Dr. G. Hoppmann
Durchwahl: 05137/8895-12
dr.hoppmann@bonk-maire-hoppmann.de

29.03.2011

- 11002 / a -

Schalltechnische Untersuchung

zur 38. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1

„Cramerstraße / Am Vorwerk“

der Stadt Delmenhorst

Inhaltsverzeichnis	Seite
Anlagenverzeichnis	4
1 Auftraggeber	5
2 Aufgabenstellung dieses Gutachtens	5
3 Örtliche Verhältnisse	5
4 Geräuschquellen und ihre Emissionen	6
4.1 Straßenverkehrslärm	6
5 Ausbreitungsrechnung	7
5.1 Rechenverfahren	7
5.2 Ausgangsparameter für die Immissionsberechnung	8
5.3 Rechenergebnisse.....	8
6 Beurteilung	9
6.1 Grundlagen.....	9
6.2 Beurteilung	11
6.3 Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen in Rahmen der Bauleitplanung	14
6.3.1 Regelwerke.....	14
6.3.2 Anforderungen nach DIN 4109.....	15
6.3.3 Raumbelüftung bei passiven Schallschutzmaßnahmen	15
6.3.4 Ergebnisse.....	16

1 Auftraggeber
WMW GMBH & Co. KG
DONNERSCHWEER STRAÙE 90
26123 OLDENBURG

2 Aufgabenstellung dieses Gutachtens

Die STADT BAD DELMENHORST beabsichtigt mit der 38. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ein Mischgebiet an der vielbefahrenen „Friedrich-Ebert-Allee“ im Stadtgebiet von Delmenhorst (MI gem. BauNVO¹) auszuweisen.

Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung sollen die Immissionen durch die Straßenverkehrsgeräusche der am Plangebiet vorbeiführenden Straßen innerhalb des Plangebiets auf Grundlage der einschlägigen Berechnungsverfahren ermittelt und beurteilt werden.

Die Beurteilung der Geräuschsituation erfolgt unter Beachtung der VVBauGⁱⁱ i.V mit Beiblatt 1 der DIN 18005ⁱⁱⁱ. Darüber hinaus werden die Regelungen der RLS-90^{iv} zur Ermittlung von Beurteilungspegeln beachtet.

3 Örtliche Verhältnisse

Die örtliche Situation ist den Plänen der **Anlagen** zu entnehmen.

Das zu betrachtende Plangebiet liegt zwischen „Friedrich-Ebert-Allee“ und „Cramerstraße“ in Delmenhorst. Im Süden wird das Plangebiet von der „Grünen Straße“ und im Norden durch die „Lange Straße“ begrenzt. Es ist die Ausweisung eines Mischgebiets geplant. Es soll II bis IV-geschossige Bebauung zugelassen werden.

Als Grundlage dieses Gutachtens dienen:

- ALK-Daten im Format dxf
- Entwurf zum Bebauungsplan
- Angaben der Stadt Delmenhorst zu den Verkehrsmengen
- Städtebauliches Konzept

Man erhält hieraus im Einzelnen:

Straße	2025	
	Tag	Nacht
Friedrich-Ebert-Allee	68,0 dB(A)	57,8 dB(A)
Cramerstraße	58,0 dB(A)	47,8 dB(A)
Grüne Straße	65,7 dB(A)	55,5 dB(A)
Am Vorwerk	57,7 dB(A)	47,5 dB(A)

(Fahrbahnart: Gussasphalt, Korrektur 0 dB). Die Steigung ist kleiner als 5 % in diesen Bereich, somit ist $D_{STG} = 0$ dB (gem. RLS-90).

Im Einwirkungsbereich der Ampeln sind gem. RLS-90 verschiedene abstandsabhängige Zuschläge zu vergeben. Dies sind im Einzelnen:

Abstand	Zuschlag in dB(A)
Bis 40 m	3
40 m – 70 m	2
70 m – 100 m	1
Über 100 m	0

5 Ausbreitungsrechnung

5.1 Rechenverfahren

Die Ausbreitungsrechnung zur Ermittlung der Geräuschmissionen durch Verkehrslärm erfolgt entsprechend der RLS-90. Alle für die Ausbreitungsrechnung wesentlichen Parameter wurden digitalisiert. Dabei wurde die tatsächliche Lage der Geräuschquellen berücksichtigt. Für Straßenverkehrsgeräusche wird gem. RLS-90 eine Quellhöhe von 0,5 m über OK Fahrbahn angesetzt. Das Kriterium für die Betrachtung linienförmiger Geräuschmissionen wird im Sinne der angesprochenen Norm betrachtet.

6 Beurteilung

6.1 Grundlagen

Im Rahmen der städtebaulichen Planung sind bei der Beurteilung der schalltechnischen Situation die folgenden Erlasse, Richtlinien und Normen zu beachten:

- Runderlass des Nds. Sozialministers vom 10.02.1983^{vi}
Verwaltungsvorschriften zum Bundesbaugesetz, Neufassung
- in Verbindung mit
Beiblatt 1 zu DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“^{vii}

Als *Anhaltswerte für die städtebauliche Planung* werden im Beiblatt 1 zu DIN 18005 u.a. die folgenden **ORIENTIERUNGSWERTE** genannt:

bei Dorfgebieten (MD) und Mischgebieten (MI)

<i>tags</i>	<i>60 dB(A)</i>
<i>nachts</i>	<i>50 bzw. 45 dB(A)</i>

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten; der höhere Nachtwert ist entsprechend für den Einfluss von Verkehrslärm zu berücksichtigen.

Zur Beurteilung des Einflusses unterschiedlicher Geräuschquellen ist im Beiblatt 1 zur DIN 18005 folgendes ausgeführt:

Die Beurteilung der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) sollen wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.

Der Vollständigkeit halber werden nachfolgend allgemeine Planungsgrundsätze aufgeführt, wie sie z.B. im Runderlass des Nds. Sozialministers vom 10.02.1983 wie folgt ausgeführt sind:

Es ist nicht möglich, den Umfang des Immissionsschutzes bzw. das Maß der hinzunehmenden Belastung undifferenziert für alle Fälle einheitlich auf ein bestimmtes Maß festzulegen. Vielmehr kommt es darauf an, welche Belastungen einem Gebiet mit Rücksicht auf dessen Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit zugemutet werden können. Maßgebend hierfür sind:

- *die Gebietsart und*
- *die konkreten tatsächlichen Verhältnisse.*

Für die Gebietsart ist von der planungsrechtlich geprägten Situation der Grundstücke auszugehen. Maßgebend dafür, welchen Schutz ein Gebiet nach

messbar" bezeichnet. Dabei wird berücksichtigt, dass eine messtechnische Überprüfung einer derartigen Pegeländerung in aller Regel nicht möglich ist.

„wesentlich“ (nicht wesentlich):

Als "wesentliche Änderung" wird - u.a. im Sinne der Regelungen der 16. BImSchV - eine Änderung des Mittelungspegels um mehr als 3 dB(A)¹ definiert. Diese Festlegung ist an den Sachverhalt geknüpft, dass erst von dieser Zusatzbelastung an die Mehrzahl der Betroffenen eine Änderung der Geräusch-Immissionsituation subjektiv wahrnimmt. Rein rechnerisch ergibt sich eine Änderung des Mittelungspegels eines Verkehrsweges um 3 dB(A) wenn die Verkehrsbelastung in der jeweiligen Beurteilungszeit - bei ansonsten unveränderten Randbedingungen - verdoppelt ($\Rightarrow + 3 \text{ dB(A)}$) bzw. halbiert ($\Rightarrow - 3 \text{ dB(A)}$) wird.

„Verdoppelung“:

Änderungen des Mittelungspegels um ca. 10 dB(A) werden subjektiv als "Halbierung" bzw. "Verdoppelung" der Geräusch-Immissionsbelastung beschrieben.

6.2 Beurteilung

Nach den Ergebnissen der schalltechnischen Berechnungen ist davon auszugehen, dass die in der städtebaulichen Planung für Mischgebiete (MI gem. BauNVO) heranzuziehenden ORIENTIERUNGSWERTE (► Beiblatt 1 zu DIN 18005) am Tage (6.00 bis 22.00 Uhr) im gesamten Plangebiet zwischen 3 dB(A) und 15 dB(A) und in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) zwischen 2 dB(A) und 15 dB(A) durch Verkehrslärm überschritten werden (Anlage 1 und 2, jeweils Blatt 1 und 2). Aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm können u.E. aufgrund der innerstädtischen Situation mit straßennaher Bebauung von vornherein ausgeschlossen werden. Im Fall einer Neuplanung von Gebäuden sind deshalb in den Bereichen mit Überschreitungen der Orientierungswerte die Regelungen zum passiven Schallschutz zu beachten. Nähere Ausführungen hierzu sind im Abschnitt 6.3 zu finden. Die ermittelten Überschreitungen des Orientierungswerts für Mischgebiete sind bei freier Schallausbreitung errechnet worden. Für Freibereiche an der den Schallquellen zugewandten Fassade zukünftiger

¹ entsprechend den Regelungen der 16.BImSchV sind Mittelungspegel und Pegeländerungen auf ganze dB(A) aufzurunden; in diesem Sinne wird eine "wesentliche Änderung" bereits bei einer rechnerischen Erhöhung des Mittelungspegels um 2,1 dB(A) erreicht.

Immissionen in den schützenswerten Freibereichen bei Umsetzung des städtebaulichen Konzepts ermittelt werden. Die abschirmende Wirkung der Gebäude verringert sich mit zunehmender Höhe des Freibereichs über Gelände. Dies ist durch den Vergleich von Anlage 4 mit Anlage 5, 6 und 7 deutlich ablesbar. Vom Erdgeschoss bis zum zweiten Obergeschoss kann demnach davon ausgegangen werden, dass der Orientierungswert für Mischgebiete am Tage durch die Immissionen des Verkehrslärms in den Freibereichen an der straßenabgewandten Gebäudeseite der geplanten Gebäude des städtebaulichen Konzepts unterschritten wird. Im dritten Obergeschoss muss allerdings davon ausgegangen werden, dass in den Freibereichen an der straßenabgewandten Gebäudeseite des geplanten Gebäudes des städtebaulichen Konzepts im Bereich der Kreuzung „Friedrich-Ebert-Allee“ / „Grüne Straße“ der genannte Orientierungswert um bis zu 5 dB(A) überschritten werden kann. An allen anderen Gebäuden des städtebaulichen Konzepts wird der angesprochene Orientierungswert im dritten Obergeschoss unterschritten bzw. erreicht.

Festsetzungsvorschlag zum Verkehrslärm²:

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB werden die folgenden textlichen Festsetzungen getroffen:

Aufgrund von Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 für Mischgebiete von 2 bis 15 dB(A) durch die am Plangebiet vorbeiführende „Friedrich-Ebert-Allee“, die „Grüne Straße“ und die „Cramerstraße“ sind Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen.

Vorzugsweise sind Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume auf der straßenabgewandten Seite der Gebäude anzuordnen.

Ausnahmen bei Aufenthaltsräumen sind zulässig, wenn die sich aus den Lärmpegelbereichen³ nach DIN 4109 zu ermittelnden Anforderungen an den baulichen Schallschutz beachtet werden.

² Soweit im Rahmen der Beurteilung des Plangebiets verwaltungsrechtliche Gesichtspunkte angesprochen werden, erfolgt dies grundsätzlich unter dem Vorbehalt einer juristischen Fachprüfung, die nicht Gegenstand der schalltechnischen Sachbearbeitung ist.

³ Diese wären entsprechend der Darstellung in Anlage 3 zeichnerisch darzustellen.

Sowohl die VDI-2719 als auch die 24. BImSchV setzen eine detaillierte Kenntnis der baulichen Verhältnisse (Geometrie der Außen- und Fensterflächen, äquivalente Absorptionsflächen der betroffenen Räume usw.) voraus. Die DIN 4109 kennt als Bezugswert nur den Tagespegel.

6.3.2 Anforderungen nach DIN 4109

Die DIN 4109 berücksichtigt pauschale Annahmen über anzustrebende Innenpegel und das Absorptionsverhalten des betroffenen, schutzwürdigen Raumes. Die Norm legt in Abhängigkeit von der „Raumart“ (Nutzungsart, Schutzwürdigkeit) bestimmte Schalldämmmaße für das Gesamtaußenbauteil in Abhängigkeit von einem „Lärmpegelbereich“ fest. In Abhängigkeit vom Fensterflächenanteil und Korrekturwerten, die den Flächenanteil der Außenbauteile im Verhältnis zur Grundfläche des betroffenen Raumes berücksichtigen, wird das Schalldämmmaß für Fenster und Außenwände differenziert.

Für die Bemessung des Umfanges der ggf. erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen sind die „**maßgeblichen Außenlärmpegel**“ gem. DIN 4109 aus dem berechneten Mittelungspegel zzgl. 3 dB(A) zu ermitteln. Grundsätzlich ist eine pauschale Regelung bezüglich der erforderlichen, passiven Schallschutzmaßnahmen möglich; hierzu ist neben der Angabe des Lärmpegelbereiches für die Tageszeit auch ein entsprechend abgeleitetes bewertetes Schalldämmmaß zusätzlich unter Berücksichtigung der Innenpegel angebar.

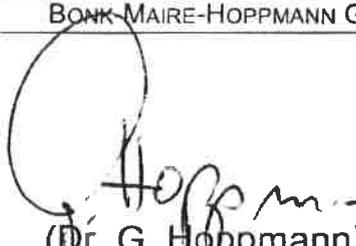
6.3.3 Raumbelüftung bei passiven Schallschutzmaßnahmen

Für Wohnräume und vergleichbare Aufenthaltsräume, die nicht zum Schlafen genutzt werden, kann die Raumbelüftung durch das zeitweise Öffnen der Fenster sichergestellt werden. Es entspricht der üblichen Nutzergewohnheit, wenn in Zeiten eines erhöhten Ruhebedürfnisses (bei Gesprächen, beim Telefonieren, Fernsehen usw.) die Fenster geschlossen gehalten werden und die Raumlüftung als „Stoßlüftung“ außerhalb dieser Zeitintervalle vorgenommen wird. Für Schlafräume und Kinderzimmer ist jedoch davon auszugehen, dass die Raumbelüftung bedingt durch die Anforderungen an den baulichen Schallschutz als „Permanentlüftung“ auch

$$L_{m,a} = \max (L_{m,T,2m} ; L_{m,T,9m}) + 3 \text{ dB(A)}$$

Bei Überschreitung der ORIENTIERUNGSWERTE wären bei Neubaumaßnahmen oder baulichen Veränderungen bestehender Gebäude passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, sofern ein Raum an einer betroffenen Fassade entsprechend genutzt wird.

BONK-MAIRE-HOPPMANN GbR


(Dr. G. Hoppmann)



<u>Zeichen</u>	<u>Einheit</u>	<u>Bedeutung</u>
dB	-	Dezibel
dB(A)	-	Dezibel (Frequenzbewertung A)
D _E	dB(A)	Korrektur für Spiegelschallquellen
ΔL	dB(A)	Pegelzuschlag
D _{Stg}	dB(A)	Zuschlag für Steigungen und Gefälle
D _{Stro}	dB(A)	Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen
D _v	dB(A)	Korrektur für unterschiedliche, zulässige Höchstgeschwindigkeiten
h	-	Stunde
h _Q	m	Quellpunkthöhe
lg()	-	Dekadischer Logarithmus
L _{m(25)}	dB(A)	Mittelungspegel in 25 m Abstand
L _m	dB(A)	Mittelungspegel
L _{m,E}	dB(A)	Schallemissionspegel
L _r	dB(A)	Beurteilungspegel
MD	-	Dorfgebiet
DTV	Kfz/24h	durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke
MI	-	Mischgebiet
p	%	Prozentualer Lkw-Anteil
T _r , T	h	Beurteilungszeitraum in h (T _r = 16 Stunden tagsüber)
v	km/h	Geschwindigkeit

Quellen, Richtlinien, Verordnungen

- i Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) bekannt gemacht im Bundesgesetzblatt I S. 1763, i.d. Fassung vom 23.1.1990.
- ii "Verwaltungsvorschriften zum Bundesbaugesetz, Neufassung" - Runderlaß des Niedersächsischen Sozialministers vom 10.02.1983
- iii DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung“, Juli 2002, Beuth Verlag GmbH, Berlin



Berechnungshöhe der Rasterlärmkarte: 2.0 m über Gelände

Kartengrundlage ist ein Auszug der Automatisierten Liegenschaftskarte mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde über Stadt Dornbirn

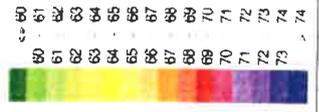


Büro für Messung und Hygiene GmbH
 Messung und Hygiene
 Neue Seidenmarktstr. 28 Dornbirn
 Dornbirn, 6840 Austria
 Tel. 05127 86630
 Fax. 05127 86632

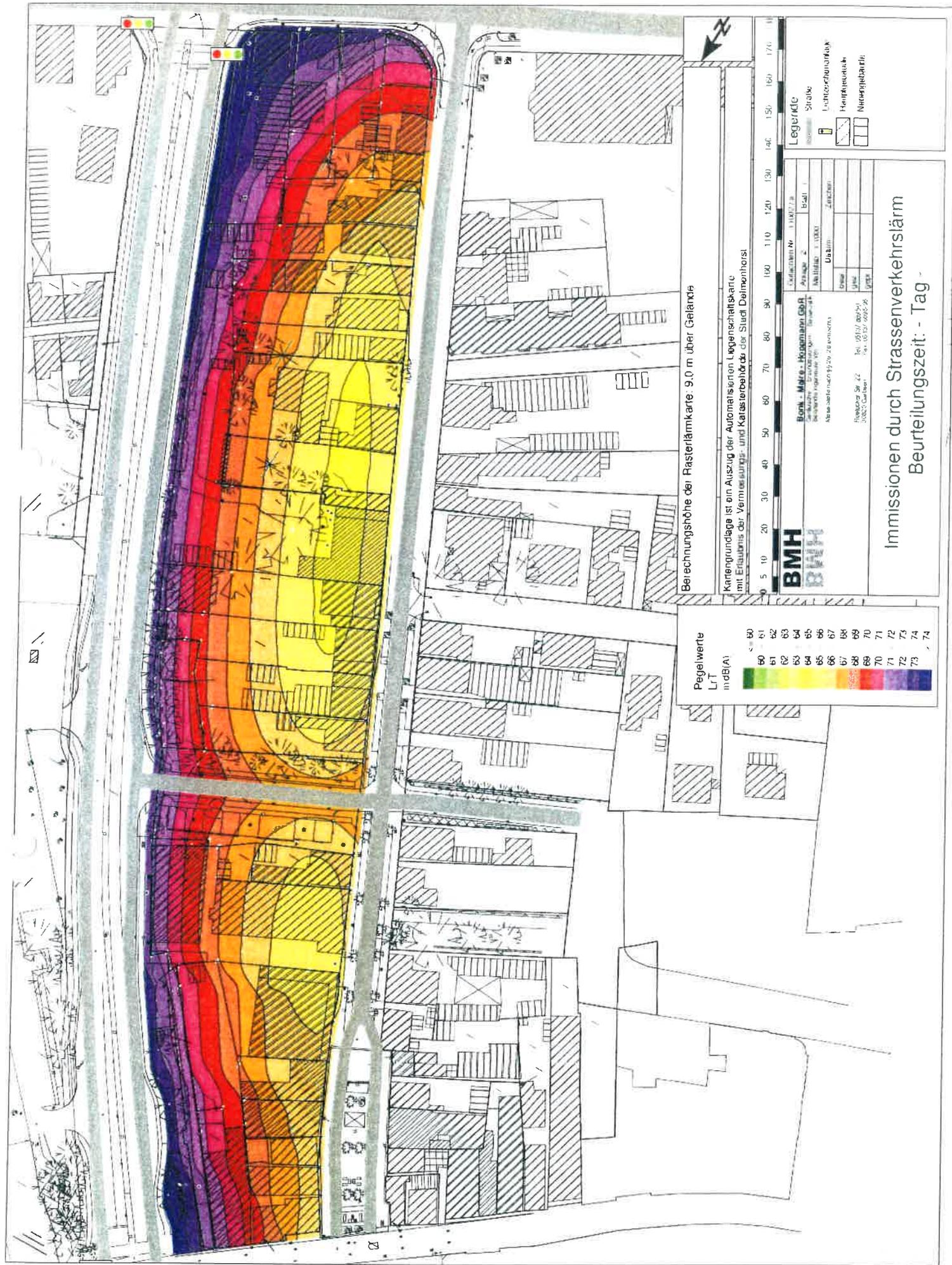
Legende

- Strasse
- Leichtschienanlage
- Hauptbahndamm
- Nebenhahndamm

Pegelwerte
 L_{RT}
 in dB(A)



**Immissionen durch Strassenverkehrslärm
 Beurteilungszeit: - Tag -**



Bezeichnung der Rasterlärmkarte: 9.0 m über Gelände

Kartengrundlage ist ein Auszug der Automatischen Lärmkartenskarte mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde der Stadt Delmenhorst



BMH
BMH

Born - Mire - Hagemann GmbH
 Ingenieurbüro
 Am Alten Markt 15, 26603 Delmenhorst
 Tel. 0417/ 80924
 Fax 0417/ 80925

Objekt Nr.	1100778
Projekt	Bau 1
Maßstab	1:1000
Datum	2008/08
Gezeichnet	
Geprüft	
Geplant	

Legende

	Straße
	Luftschallbereich
	Konturintervall
	Höhenabstand



Immissionen durch Straßenverkehrslärm
 Beurteilungszeit: - Tag -



Pegelwerte
Lärmpegelbereich
gem. DIN 4109

Tag in dB(A)		
55 <	I	≤ 55
60 <	II	≤ 60
65 <	III	≤ 65
70 <	IV	≤ 70
75 <	V	≤ 75
80 <	VI	≤ 80
	VII	

Kürzungsmaßstab ist im Auszug der Automatischen Lagerschnittskizze
mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde der Stadt Delmenhorst



Bau-Mess-Handwerk GmbH
Hilfsstraße 10, 27743 Delmenhorst
Telefon: 04231 9995-0
Telefax: 04231 9995-40

Umsatzsteuer Nr. 110472
Arbeitsz. 3
Mitarbeiter: 1000
Dachstuhl
Zentrale

Heidecker Str. 22
30023 Hannover
Telefon: 0511 9995-0
Telefax: 0511 9995-40

Legende

	Struktur
	Lärmpegelbereich
	Hausflächennutzung
	Nebengebäude

Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109



Berechnungshöhe der Rasterfärmkarte: 4,8 m über Gelände

Kartengrundlage ist ein Auszug der Automatischen Liegenschaftskarte mit Erläuterung der Vermessungs- und Katasterbehörde der Stadt Dohna/Leipzig



BMH
Bauwirtschaftliche
Messung

Bork - Mays - Höpmann GbR
Bauwirtschaftliche Messung
Musterstraße 10, 01309 Dohna
Telefon: 0352 3802-0
Telefax: 0352 3802-50

Legende

- Straße
- Lärmschutzwand
- Hauptverkehrsfläche
- Nebenverkehrsfläche

Pegelwerte
Lr,T
in dB(A)



Immissionen durch Straßenverkehrslärm
Beurteilungszeit: - Tag -



Berechnungshöhe der Rasterlärkarte: 9.0 m über Gelände

Kartengrundlage ist ein Auszug der Automatischen Legenrischkarte mit Erläuterung der Vermessungs- und Katasterbehörde der Stadt Dornbirn



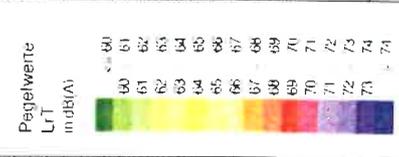
BMH
BWH

Böckl - Maier - Höpfermann GbR
 Messungstechnik - Schallmessung
 Messungstechnik
 Maria Theresienstr. 13/14, Dornbirn

Rechenweg Str. 23
 1000 Wien
 Tel. 01 47 53 70 00
 Fax 01 47 53 70 00

Legende

Stärke	Stärke
Lichtschraffur	Lichtschraffur
Horizontale	Horizontale
Vertikale	Vertikale



Immissionen durch Strassenverkehrslärm
 Beurteilungszeit: - Tag -