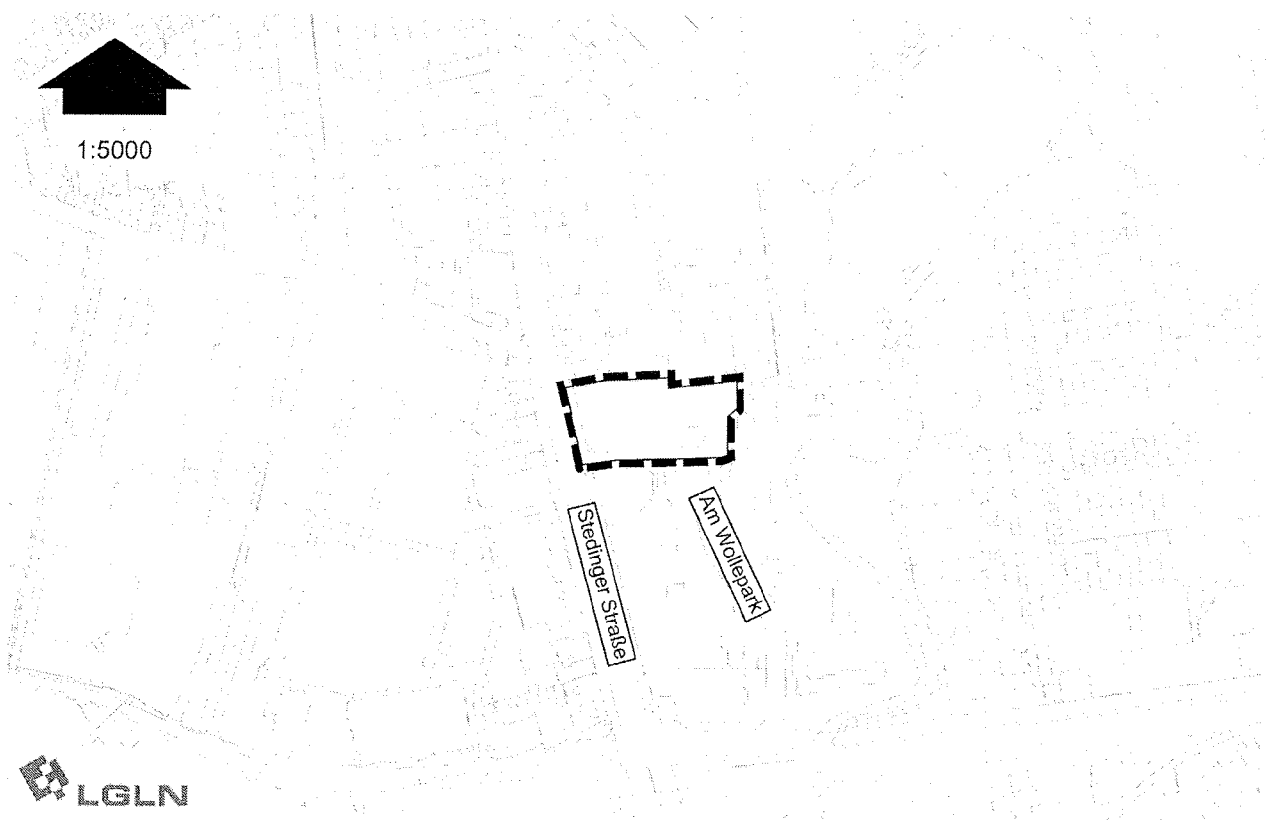


Begründung

Bebauungsplan Nr. 340 "Stedinger Straße / Am Wollepark"

für den Bereich der Flurstücke 14/30 und 14/31, Flur 23, Gemarkung Delmenhorst, zwischen der Stedinger Straße und der Straße Am Wollepark (Wendehammer)

Übersichtsplan



Rechtskräftig seit: **22.07.2016**

FACHDIENST 51 - STADTPLANUNG

Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Julika Talke

Inhaltsverzeichnis

Teil 1 - Begründung

1.	Planungsanlass und Planungsziele.....	2
2.	Planunterlage.....	3
3.	Lage und Anbindung des Plangebietes.....	3
4.	Planungsrechtliche Situation.....	3
5.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	3
6.	Bestand.....	3
7.	Planinhalt	4
7.1.	Art der baulichen Nutzung	4
7.2.	Maß der baulichen Nutzung	5
7.2.1.	Grundflächenzahl	5
7.2.2.	Geschossflächenzahl	5
7.2.3.	Zahl der Vollgeschosse	5
7.2.4.	Bauweise	5
8.	Grünordnerische Maßnahmen.....	5
9.	Erschließung und Verkehrsflächen.....	6
10.	Immissionsschutz	6
11.	Kampfmittel	8
12.	Bodendenkmale.....	8
13.	Natur und Landschaft.....	8
13.1.	Bestand und Bilanz	8
13.2.	Artenschutz Fledermäuse	9

Teil 2 - Umweltbericht

14.	Umweltbericht.....	9
14.1.	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung	10
14.2.	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	10
15.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	10
15.1.	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	10
15.2.	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes.....	12
15.3.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	12
15.4.	Alternative Planungsmöglichkeiten	13
15.5.	Zusätzliche Angaben	13
15.6.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	13
16.	Abwägung der Belange gemäß § 1 (7) BauGB	13
17.	Rechtsgrundlagen.....	14
18.	Verfahrensablauf	15

Teil 1 - Begründung**1. Planungsanlass und Planungsziele****Planungsanlass**

Der Planbereich liegt vollständig im Bereich des Sanierungsgebietes „Wollepark“. Der städtebauliche Rahmenplan mit den darin formulierten Sanierungszielen wurde am 08.07.2003 im Rat beschlossen. Mit Ratsbeschluss vom 15.05.2013 wurde der südliche Teil des Rahmenplanes fortgeschrieben. Die Rahmenplanfortschreibung sieht für das Plangebiet ein Mischgebiet zur Stedinger Straße sowie in Richtung des Wendehammers einen öffentlichen Spielplatz vor.

In den Wohngebäuden der Straße Am Wollepark ist aufgrund jahrzehntelang unterlassener Instandsetzung und sinkender Nachfrage in Teilbereichen ein vollständiger Leerstand entstanden bzw. herbeigeführt worden. Es droht nun die fortschreitende Verwahrlosung mit den typischen Folgeerscheinungen (Gefahr durch marode Bausubstanz und Vandalismus). Eine städtebauliche Neuordnung kann nur noch durch Abriss erreicht werden.

In einem ersten Schritt wurde in dem bereits für reine Wohnnutzung aufgegebenen Bereich Am Wollepark / Stedinger Straße der Bebauungsplan Nr. 332 „Stedinger Straße / Nordwollestraße“ aufgestellt. Dieser ist seit 20.04.2012 rechtskräftig. Der seit 20.11.2014 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 339 (Wohngebäude Am Wollepark 13 + 14) sieht künftig eine öffentliche Grünfläche als Parkzugang und multifunktionale Grünfläche anstelle der Wohnnutzung vor.

Für das Plangebiet zwischen der Stedinger Straße und der Straße Am Wollepark setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 TA IA Ä einen öffentlichen Kinderspielplatz, Gemeinschaftsgaragen sowie ein Sondergebiet für einen Kiosk und Imbiss fest.

Durch Städtebaufördermittel konnte der städtebauliche Missstand (leestehendes, im Verfall begriffenes ehem. Kioskgebäude Am Wollepark) beseitigt werden. Heute befindet sich dort eine Sitzecke mit Sandkiste und einem Spielgerät für Kleinkinder. Auf der restlichen Fläche befindet sich der Spielplatz Am Wollepark. Die Fläche wird derzeit also komplett als Spielplatz genutzt. Die im Bebauungsplan Nr. 1 TA IA Ä festgesetzten Gemeinschaftsgaragen wurden nie gebaut.

Durch den hohen Wohnungsleerstand sowie durch Überplanung der angrenzenden Bereiche wird die Spielplatzfläche nun nicht mehr in der heutigen Größe benötigt.

Planungsziele

Grundsätzliches Ziel und Zweck des Bebauungsplanes Nr. 340 „Stedinger Straße / Am Wollepark“ ist daher die Neuordnung der Spielplatzfläche und die Festsetzung eines Mischgebietes auf der Grundlage des städtebaulichen Rahmenplanes zum Sanierungsgebiet „Wollepark“.

Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 340 wurde am 26.01.2012 vom Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst beschlossen.

2. Planunterlage

Die Planunterlage basiert auf der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg - Katasteramt Delmenhorst - und weist den Stand vom 06.02.2012 nach. Die Zeichnung wird im Maßstab 1: 500 ausgegeben. Sie stellt alle für den Bebauungsplan relevanten baulichen Anlagen und Grenzen im Plangebiet selbst und in der unmittelbaren Umgebung zum Zeitpunkt der Planaufstellung vollständig dar.

3. Lage und Anbindung des Plangebietes

Das Plangebiet mit einer Größe von rund 0,56 ha liegt rd. 800 m nordöstlich der Innenstadt Delmenhorst und rd. 350 m östlich des Hauptbahnhofs. Das Plangebiet wird zurzeit im Süden über die Nordwollestraße / Am Wollepark bzw. im Westen über die Stedinger Straße / Am Wollepark erschlossen.

Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Stedinger Straße
- im Osten durch den Wendehammer der Straße Am Wollepark
- im Süden durch die Straße Am Wollepark
- im Norden durch angrenzende Wohnbebauung

(vgl. auch zeichnerische Abgrenzung auf dem Deckblatt)

ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet ist über das Tages- und Freizeitliniennetz des ÖPNV an die Innenstadt angebunden. Im Einzugsbereich befinden sich Haltestellen in fußläufiger Entfernung.

4. Planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan (für das Gebiet der Stadt Delmenhorst) vom 19. September 1979 stellt für den Änderungsbereich eine Grünfläche (Spielplatz) dar, sodass eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich ist.

5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Landesraumordnungsprogramm

Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) weist der Stadt Delmenhorst die Funktion eines Mittelzentrums mit oberzentralen Teilfunktionen zu. Die wesentlichen Aufgaben der Stadt sind die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

6. Bestand

Spielplatz

Für den Kinderspielplatz zwischen der Stedinger Straße und der Straße Am Wollepark setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 TA IA Ä einen öffentlichen Kinderspielplatz, Gemeinschaftsgaragen sowie ein Sondergebiet für einen Kiosk und Imbiss fest. Das derzeit komplett als Spielplatz genutzte Gelände ist recht uneinsehbar und bietet eher wenig attraktive Spielgeräte.

Ehemaliger Kiosk

Durch Städtebaufördermittel konnte der städtebauliche Missstand (leestehendes, im Verfall begriffenes ehem. Kioskgebäude Am Wollepark) beseitigt werden. Heute befindet sich dort eine Sitzecke mit

Sandkiste und einem Spielgerät für Kleinkinder.

Die im Bebauungsplan Nr. 1 TA IA Ä festgesetzten Gemeinschaftsgaragen wurden nie gebaut.

7. Planinhalt

Der Planbereich liegt vollständig im Bereich des Sanierungsgebietes „Wollepark“. Der städtebauliche Rahmenplan zum Sanierungsgebiet wurde für den südlichen Teil fortgeschrieben (Ratsbeschluss vom 15.05.2013). Die Rahmenplanfortschreibung sieht für das Plangebiet die Nutzung als öffentlichen Spielplatz sowie ein Mischgebiet vor.

Nutzungskonzept

Durch den hohen Leerstand und die Überplanung der benachbarten Bereiche wird der Bedarf für die vorhandene rd. 3.900 m² große Spielfläche nicht mehr gesehen. Darüber hinaus wurden bereits mit Städtebaufördermitteln die Freiflächen der Parkschule sowie die des Jugendhauses Sachsenstraße im Sanierungsgebiet „Wollepark“ erheblich aufgewertet, sodass ausreichende Freiflächen für Kinder und Jugendliche im Quartier vorhanden sind.

Die Ausweisung einer Mischgebietsfläche zur Nachverdichtung fügt sich in den vorhandenen Bestand entlang der Stedinger Straße ein.

7.1. Art der baulichen Nutzung

Grünfläche mit Zweckbestimmung öffentliche Spielplatzfläche

Die gemäß dem Bebauungsplanentwurf geplante 2.000 m² große Spielfläche soll so umgestaltet werden, dass diese Flächen den jüngeren Kindern vorbehalten bleiben. Insbesondere attraktive hausnahe Spielflächen für die „Kleinen“ sind derzeit nicht vorhanden. Die Spielfläche soll unter Einbeziehung der bereits umgestalteten Fläche (ehem. Kiosk) verbessert werden.

Mischgebiet

In Fortsetzung der vorhandenen Bebauung parallel zur Stedinger Straße wird die verbleibende Fläche als Mischgebietsfläche nach § 6 BauNVO festgesetzt, sodass hier bis zu zwei Baugrundstücke entstehen.

Vorhandene Versorgungsstandorte sichern

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 werden gemäß § 9 (1) BauGB i. V. m. § 1 (5) und (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet ausgeschlossen. Zum einen soll so der nahegelegene Einzelhandels- und Nahversorgungsstandort „Jute-Center“ gesichert werden. Zum anderen soll die Festsetzung dazu beitragen, den Hauptgeschäftsbereich in der Delmenhorster Innenstadt in seiner Entwicklung zu stärken. Die ausschließende Festsetzung liegt in dem Einzelhandelskonzept der Stadt Delmenhorst begründet, welches das Ziel vorgibt, den Wettbewerb im Einzelhandel zu verhindern und die Entwicklungen auf bestimmte Standorte bzw. Standortbereiche zu lenken.

Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie Schank- und Speisewirtschaften

Durch die textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 2 sind außerdem gemäß § 9 (1) BauGB i. V. m. § 1 (5) und (9) BauNVO Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten sowie Gewerbebetriebe, die dem entgeltlichen Geschlechtsverkehr dienen, nicht zulässig. Die letzteren beiden Nutzungen müssen aufgrund der Nähe zum Kinderspielplatz ausgeschlossen werden.

Konflikte mit der angrenzenden Wohnnutzung könnten insbesondere aufgrund der Öffnungszeiten der genannten Nutzungen und damit

verbundenen Lärmemissionen in den späten Abendstunden entstehen. Der Ausschluss soll weitere Trading-Down-Effekte durch negative Belastungen im Wohnumfeld im Sanierungsgebiet „Wollepark“ verhindern. Die Nachverdichtung soll im Sinne des Gebietscharakters aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe entstehen.

Tankstellen unzulässig

Ebenfalls sind Tankstellen gemäß § 9 (1) BauGB i. V. m. § 1 (5) und (9) BauNVO im Mischgebiet unzulässig, da diese Nutzung nicht mit dem angestrebten Gebietscharakter vereinbar ist. Der erhöhte Zu- und Abgangsverkehr würde zu einer erhöhten Lärmbelastung im Plangebiet führen, die den geplanten Spielplatz in unmittelbarer Nähe negativ beeinträchtigen würde. Auch die verkehrliche Situation verhindert eine solche Nutzung.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 (2) BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch folgende Festsetzungen bestimmt:

7.2.1. Grundflächenzahl

Im Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Dies führt zu einer Versiegelung und Verdichtung, die sich an der nördlich anschließenden Wohnbebauung orientiert und einen Übergang zu dem eingeschränkten Gewerbegebiet schafft, welches im Bebauungsplan Nr. 332 festgesetzt ist.

7.2.2. Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl im Mischgebiet wird auf maximal 1,2 begrenzt.

7.2.3. Zahl der Vollgeschosse

Es werden zwei Vollgeschosse als Mindestmaß und drei Vollgeschosse als Höchstmaß im Mischgebiet zugelassen. Durch die innerstädtische Lage und die bauliche Dichte der Umgebung ist diese Festsetzung angemessen. Das heutige städtebauliche Erscheinungsbild entlang der Stedinger Straße wird so aufgenommen und weitergeführt.

7.2.4. Bauweise

Die offene Bauweise trägt dazu bei, das heutige städtebauliche Erscheinungsbild entlang der Stedinger Straße aufzunehmen und weiterzuführen.

8. Grünordnerische Maßnahmen

Festsetzung von Bäumen

Das Baumgutachten wurde durch Dipl.-Ing. Westphal, Freier Garten- und Landschaftsarchitekt, erstellt (Stand 04.01.2013). Darin sind zwölf Bäume aufgeführt, die nach § 3 der Baumschutzsatzung der Stadt Delmenhorst geschützt sind. Neun dieser Bäume sowie ein weiterer Baum im Eingangsbereich des Spielplatzes werden im Bebauungsplan nach § 9 (1) 25 BauGB festgesetzt.

Drei Bäume werden aufgrund der Priorisierung der Bebaubarkeit der Mischgebietsfläche nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Um die

Grundstücksausnutzung im Mischgebiet in einem städtebaulich zweckmäßigen Rahmen umsetzen zu können, werden die vorhandenen Verwallungen auf der Fläche in großen Teilen abgetragen werden müssen. Baum Nr. 24, der sich zentral im Planbereich befindet, wird ebenso wie die Bäume Nr. 4 und 6 an der Straße Am Wollepark nicht erhalten werden können.

Ein Baum wird darüber hinaus im Eingangsbereich der Spielplatzfläche festgesetzt.

Flächen zur Erhaltung und Anpflanzung

Entlang der Straße Am Wollepark ist im Bereich der festgesetzten Grünfläche eine Fläche zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) 25 BauGB festgesetzt. Der vorhandene Wall wird so als gestalterisches Element erhalten. Ebenfalls werden die darauf wachsenden, zu erhaltenden Bäume dadurch gesichert. Der grüne Charakter der heutigen Spielplatzfläche wird beibehalten.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes im Mischgebiet, entlang der vorhandenen Wohnbebauung, wird ein Bereich zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) 25 BauGB festgesetzt. So sollen Eingriffe im Wurzelbereich der höhlenreichen Linde, die ein potenzielles Fledermaushabitat darstellt, vermieden werden.

9. Erschließung und Verkehrsflächen

Verkehr

Das geplante Mischgebiet wird prioritär über die Stedinger Straße erschlossen, ein Anschluss an die Straße Am Wollepark ist möglich. Der verkleinerte Spielplatz wird durch die Straße Am Wollepark erschlossen. Die beiden Straßen werden, entsprechend ihrer bisherigen Nutzung, als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Entlang der Stedinger Straße wird ein für den Verkehr nicht benötigter, ca. 2 m breiter Streifen als Mischgebietsfläche ausgewiesen.

Entwässerung, Wasser- und Gasversorgung

Die Entwässerung (Niederschlags- und Schmutzwasser) sowie die Wasser- und Erdgasversorgung erfolgen über die vorhandenen Kanäle und Leitungen in der Stedinger Straße.

10. Immissionsschutz

Schalltechnisches Gutachten

Für den Bebauungsplan Nr. 340 wurde kein schalltechnisches Gutachten erstellt. Es wurde bereits für den südlich des Bebauungsplans Nr. 340 gelegenen Teil der Bebauungsplan Nr. 332 erarbeitet, der seit 20.04.2012 rechtskräftig ist. Im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens wurde das schalltechnische Gutachten - 10192 / a - (BMH, Stand 09.03.2011) erstellt, das auch für die Bewertung der Lärmsituation im Bebauungsplan Nr. 340 herangezogen wird.

Die relevanten Lärmimmissionen sind zum einen auf den Straßenverkehr und zum anderen auf die Eisenbahn zurück zu führen. Weitere Emissionsquellen, die die Immissionswerte auf der Fläche beeinflussen, sind in diesem Bereich nicht vorhanden.

Das südlich im Bebauungsplan Nr. 332 festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet ist neben dem Mischgebiet und folglich auch dem Spielplatz konfliktfrei möglich. Die Mehrfachbelastung durch die unterschiedlichen Lärmquellen wurde im vorliegenden Gutachten ermittelt und wurde bei der Ermittlung der Lärmpegelbereiche im Bebau-

	ungsplan Nr. 340 berücksichtigt.
Keine aktiven Lärm-schutzmaßnahmen	Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und aus städtebaulichen Gründen (Erhaltung des Ortsbildes entlang einer Hauptverkehrsstraße) ist die Errichtung von Schallschutzwänden zum Schutz vor Straßenverkehrslärm an den innerörtlichen Straßen Am Wollepark und Stedinger Straße ausgeschlossen. Es handelt sich um eine Wohnstraße und eine Hauptverkehrsstraße in einem Mittelzentrum. Eine Verbauung mit Lärmschutzwänden entlang dieser Straßen ist nicht verhältnismäßig. Da die Deutsche Bahn die Lärmschutzmaßnahmen beendet hat und innerhalb des Plangebietes aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht umsetzbar sind, kann nur auf passive Schallschutzmaßnahmen zurückgegriffen werden.
Überwiegen anderer Belange	Der Gesetzgeber fordert, bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen. Dazu gehört auch ein stabiles Wohnumfeld. Dieses zu entwickeln hat insbesondere im Sanierungsgebiet „Wollepark“ mit der Förderkulisse „Soziale Stadt“ Priorität. Ein Spielplatz als Begegnungsort für Eltern und Kleinkinder stärkt das Wohnumfeld in diesem Sinne.
Stärkung des Wohnumfeldes, Grün- und Freiflächen für das Wohlbefinden	Außerdem sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange der Bevölkerung zu beachten. Darunter fällt auch die Flächenvorhaltung für Sport, Freizeit und Erholung. Vielfältig nutzbare Grün- und Freiflächen in der Siedlung sind Voraussetzung für das physische und insbesondere psychische Wohlbefinden von Menschen. Dies gilt umso mehr für stark verdichtete Gebiete wie sie im Sanierungsgebiet vorzufinden sind. Innerstädtisch wohnende Kinder brauchen Freiräume, um ihren Spiel- und Bewegungsdrang ausleben zu können. Wohnungsnahе Spielflächen für Kleinkinder sind trotz § 9 (3) NBauO, der diese für Mehrfamilienhäuser vorschreibt, in der Straße Am Wollepark nicht bereitgestellt. Geeignete alternative Flächen mit geringerer Lärmbelastung stehen für das Sanierungsziel der Wohnumfeldverbesserung nicht zur Verfügung. Durch das Zurückweichen der Spielfläche von der Stedinger Straße wird sich die Lärmsituation auf dem Spielplatz selbst verbessern.
Lärmpegelbereiche	Um die Anforderungen des Immissionsschutzes soweit als möglich zu erfüllen, sind in dem Bebauungsplan Nr. 340 Lärmpegelbereiche festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 4). Im Mischgebiet können so durch passive Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden. Die Festsetzungen der Lärmpegelbereiche V und VI in Anlehnung an die DIN 4109 wurden aus dem schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 332 abgeleitet.
Begriff „Wohnräume“	Für den Begriff „Wohnräume“ in der textlichen Festsetzung Nr. 4 gilt die Definition in der Wohnflächenverordnung (WohnFIV) 2003. Entsprechend § 2 der WohnFIV umfasst „die Wohnfläche einer Wohnung (...) die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundfläche der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind.“ Gemäß § 2 (3) Nr. 2 WohnFIV gehören die Grundflächen folgender Räume nicht zur Wohnfläche: „Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen

des Bauordnungsrechts der Länder genügen". Hier wird der Bezug zu § 43 NBauO hergestellt. In diesem Paragraph sind die Anforderungen an Aufenthaltsräume definiert. Räume auf die die dort genannten Anforderungen zutreffen, fallen demnach unter den Begriff Wohnräume.

11. Kampfmittel

Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht. Sollten jedoch bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder direkt der Kampfmittelbeseitigungsdienst LGLN - Regionaldirektion Hannover, zu benachrichtigen.

12. Bodendenkmale

Aus dem Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Fundplätze jedoch obertätig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden.

Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

13. Natur und Landschaft

Umweltprüfung durchgeführt

Im Bebauungsplanverfahren wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchgeführt. Da das Plangebiet eine im Wesentlichen bereits überbaute Fläche darstellt, beschränkt sich die Umweltprüfung auf die Schutzgüter und Wechselwirkungen gemäß § 1 (6) Nr. 7 a - i BauGB, die von der Planung betroffen sein können. Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB wurde die Erforderlichkeit einer weiterführenden Erhebung von Natur und Landschaft von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange verneint.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) bzw. nach Landesgesetz unterliegen, vorbereitet oder begründet.

13.1. Bestand und Bilanz

Bestand

Die gesamte Fläche ist als Spielplatz „Am Wollepark“ hergerichtet. Die Spielfläche ist entlang der Stedinger Straße und der Straße Am Wollepark durch einen bis zu ca. 2 m hohen Wall umgeben, der mit

	Bäumen und Sträuchern bestanden ist. Der Wall ist straßenseitig mit Betonplatten von ca. 50 cm Höhe eingefasst. Die Spielfläche ist nicht versiegelt und entspricht im Bewuchs der gängigen Ausprägung eines innerstädtischen Spielplatzes. Es befinden sich 12 Laubbäume auf der Fläche, die nach § 3 der Baumschutzsatzung der Stadt Delmenhorst geschützt sind.		
Bilanz	Stellt man die zulässigen Eingriffe nach dem Baurecht im Bebauungsplan Nr. 1 TA IA Ä (alt) dem neuen Baurecht des Bebauungsplans Nr. 340 (neu) gegenüber, ergibt sich zukünftig eine deutlich geringere mögliche Versiegelung:		
	Gesamtfläche:	ca. 5.600 m ²	
	Straßenverkehrsfläche:	alt: 1.700 m ²	neu: 1.660 m ²
	Übrige Fläche:	alt: 3.900 m ²	neu: 3.940 m ²
	Mögliche Versiegelung inkl. Anlagen nach § 19 (4) BauNVO:		
		alt: 1.600 m² (max. 1.653,2 m ²)	neu: 931 m² (max. 1.397,5 m ²)
Kein Ausgleich erforderlich	Daraus ergibt sich gemäß § 1a (3) Satz 6 BauGB, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, da der Eingriff vor der planerischen Entscheidung sogar in größerem Umfang zulässig war.		

13.2. Artenschutz Fledermäuse

Zur Überprüfung, ob durch die Planung eine Gefährdung streng oder besonders geschützter Fledermausarten erfolgt, wurde das Büro Meyer & Rahmel beauftragt, eine artenschutzrechtliche Prüfung vorzunehmen.

Für die artenschutzrechtliche Potenzialuntersuchung vom Büro Meyer & Rahmel (Stand: 22.04.2013) wurde in einer Vorprüfung festgestellt, dass sich innerhalb des Plangebietes eine größere höhlenreiche Linde befindet. Da die genannte Linde im Bebauungsplan durch Festsetzung gesichert wird, ist nach Aussage des Gutachters kein weiterer Handlungsbedarf erforderlich.

Teil 2 - Umweltbericht

14. Umweltbericht

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 340 beabsichtigt die Stadt Delmenhorst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Umsetzung der Sanierungsziele aus der Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans „Wollepark“ für einen Bereich zwischen der Stedinger Straße und der Straße Am Wollepark.

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 1 (6) Nr. 7 und § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Inhalte der zu prüfenden Umweltbelange sind in der Anlage 1 zu § 2 (4) und § 2a BauGB festgelegt und werden nachfolgend - entsprechend des aktuellen Informationsstandes - dargestellt.

14.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Delmenhorster Innenstadt und östlich des Hauptbahnhofes. Es wird über die Stedinger Straße (L 875) und die Straße Am Wollepark erschlossen. Der Bebauungsplan setzt eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatzfläche, eine öffentliche Verkehrsfläche sowie ein Mischgebiet fest.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,56 ha. Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Kinderspielplatz, der in Ausstattung und Größe nicht mehr den heutigen Erfordernissen entspricht.

Darum wird der Spielplatz verkleinert und neu gestaltet. Entlang der Stedinger Straße entsteht ein Mischgebiet mit bis zu zwei Baugrundstücken.

14.2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gemäß § 1a BauGB unter Berücksichtigung der Eingriffsregelung gemäß § 8 bzw. 14 BNatSchG in die planerische Abwägung einzubeziehen.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Natur- oder Landschaftsschutzgebietes. Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope innerhalb des Plangebietes bekannt. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem EU-Vogelschutzgebiet oder Schutzgebiet der FFH-Richtlinie.

15. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

15.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Die Beschreibung der Umwelt stellt den Zustand zum Zeitpunkt des Entwurfs des Bebauungsplanes dar. Das räumliche Untersuchungsgebiet umfasst entsprechend den Geltungsbereich der Planänderung mit näherer Umgebung. Die Planung führt grundsätzlich zu keinen Beeinträchtigungen landschaftstypischer Flächen und Elemente.

Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Faktoren wie Wohnen und Wohnumfeld sowie Freizeit und sozialer Begegnungsraum relevant, als auch Aspekte des Lärm- und Luftschutzes.

Bewertung

Der Bebauungsplan setzt eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatzfläche, öffentliche Verkehrsfläche sowie ein Mischgebiet fest. Aus den genannten Festsetzungen ergeben sich keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen für die Menschen im Plangebiet und der Umgebung. Das Zurückweichen der Spielplatzfläche in den rückwärtigen, der Stedinger Straße abgewandten Bereich führt zu einer Verbesserung der Lärmsituation auf der Spielfläche. Im Mischgebiet werden durch passive Schallschutzmaßnahmen verträgliche Lärmwerte sichergestellt.

Schutzgut Pflanzen und Tiere	Im Plangebiet befindet sich entlang der Straße Am Wollepark und nördlich an die vorhandene Bebauung angrenzend ein prägender Baumbestand, der überwiegend im Bebauungsplan festgesetzt wird.
Bewertung	Streng geschützte Arten und Pflanzenarten der Roten Liste (Garve 2004) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bisher nicht bekannt. Jedoch befindet sich eine größere, höhlenreiche Linde im Plangebiet, die als Habitat für Fledermäuse von Bedeutung sein könnte. Dieser Baum ist im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) 25 BauGB festgesetzt und zusätzlich im Wurzelbereich geschützt, sodass keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind. Neun weitere Bäume werden im Bebauungsplan gesichert. Außerdem werden Flächen mit Bindung für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25 BauGB festgesetzt, sodass ein Ausgleich der durch die Planung hervorgerufenen Eingriffe auf der Fläche stattfindet.
Schutzgut Boden	Der Boden im Plangebiet ist durch die aktuelle Nutzung als Spielplatzfläche nicht versiegelt, jedoch durch die Nutzung und wallartige Aufschüttungen in den Randbereichen der Spielplatzfläche verdichtet und überformt.
Bewertung	Durch die Umsetzung der Planung wird im Bereich des Mischgebietes eine Versiegelung stattfinden, sodass der Boden in seiner Funktion beeinträchtigt wird. Auf dem überwiegenden Teil der Fläche kommt es jedoch nicht zu einer Veränderung des Bodens und seinen Funktionen.
Schutzgut Wasser	Beim Schutzgut Wasser werden die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser unterschieden. Im Plangebiet bestehen keine Oberflächengewässer.
Bewertung	Durch die bisherige Nutzung ist das Schutzgut Wasser nicht beeinträchtigt worden. Mit dem Bebauungsplan ist im Bereich der Versiegelung die Versickerung nicht mehr gewährleistet. Durch die Grundflächenzahl von 0,5 im MI können jedoch nur weniger als 25 % der heute nicht bebauten Fläche versiegelt werden, sodass keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen stattfinden. Im Bereich des Spielplatzes kommt es zu keiner Veränderung der Situation.
Schutzgut Luft und Klima	Die begrünte Fläche hat positive Auswirkungen auf Luft und Klima. Der wesentliche Pflanzenbestand wird erhalten bleiben.
Bewertung	Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatzfläche sowie die Festsetzung von zehn Bäumen sichern langfristig den positiven Beitrag der Fläche zur Luftreinhaltung und zum Mikroklima.
Schutzgut Landschaft	Die Planänderung führt dazu, dass das bisher als Spielplatzfläche hergerichtete und genutzte Gebiet zukünftig fast zur Hälfte als Mischgebiet genutzt und vermutlich teilweise überbaut wird. Eine Bebauung bis zu drei Vollgeschossen ist zulässig, während nach bisherigem Baurecht zwei Vollgeschosse zulässig sind.
Bewertung	Durch die potenzielle Bebauung wird das Schutzgut Landschaft beeinträchtigt, da eine dreigeschossige Bebauung eine deutliche Veränderung zum unbebauten Zustand hervorruft. Die straßenseitige Bebau-

	ung fügt sich jedoch in das Ortsbild an der Stedinger Straße auch in diesem Umfang ein.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Besondere zu beachtende Kultur- und Sachgüter sind im Geltungsbe- reich des Bebauungsplanes nicht bekannt.
Bewertung	Die Planung führt zu keinen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kul- tur- und sonstige Sachgüter.
Wechselwirkungen zwi- schen den Belangen des Umweltschutzes mit Be- wertung	Negative Auswirkungen für den Gesamtraum sowie Wechselwirkun- gen zwischen den Belangen des Umweltschutzes sind durch die Auf- stellung des Bebauungsplans Nr. 340 nicht zu erwarten.
Zusammengefasste Um- weltauswirkungen	Im Zusammenhang mit der Planung werden keine erheblichen Um- weltauswirkungen verursacht.

15.2. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen im Mischgebiet eine höhere Versiegelung als derzeit auf der Fläche vorhanden ist. Nach vorherigem Planungsrecht war jedoch eine noch deutlich höhere Versiegelung möglich, sodass die Überplanung grundsätzlich zur Sicherung eines guten Umweltzustandes beiträgt.

Auch die Sicherung von Bäumen und die Festsetzung von Flächen nach § 9 (1) 25 BauGB tragen dazu bei, den Umweltzustand auf der Fläche zu erhalten und zu entwickeln.

15.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umwelt- auswirkungen

Aus der Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

Trotzdem ist die Umsetzung der Planung mit Auswirkungen auf die Umwelt verbunden und es werden Maßnahmen ergriffen, diese zu reduzieren.

Festsetzungen nach § 9 (1) 25 BauGB	Zur Verringerung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflan- zen, Klima und Luft trägt die Festsetzung von zehn Bäumen auf der Fläche bei; einer davon mit Bedeutung als potenzielles Fledermaus- habitat. Zusätzlich werden Flächen gemäß § 9 (1) 25 BauGB festge- setzt (siehe Kap. 8, 13.2).
GRZ	Die Grundflächenzahl von 0,5 ermöglicht zusammen mit den grün- ordnerischen Festsetzungen im nördlichen Bereich der Mischgebiets- fläche eine moderate Versiegelung, sodass auch hier die nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter gering gehalten werden.
Immissionsschutz	Um dem Immissionsschutz Rechnung zu tragen, werden Lärmpegel- bereiche (in Anlehnung an die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“) festgesetzt und der Spielplatz in den der Stedinger Straße abgewand- ten Bereich verlagert (siehe Kap. 10). Die nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Zulässigkeit einer Bebauung mit bis zu drei Vollgeschossen wirken sich im Bereich Immissionsschutz posi- tiv aus, da das Gebäude eine abschirmende Wirkung gegen den Stra-

Benlärm auf der Spielplatzfläche erzeugt.

Hinsichtlich des Planungsgrundsatzes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist die Neuordnung des Plangebietes sinnvoll.

15.4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Eine Alternative zur Planung besteht nicht, da diese zur Umsetzung der Sanierungsziele im „Wollepark“ erforderlich ist. Weitere Flächen in der näheren Umgebung, auf denen ein Spielplatz für Kleinkinder errichtet werden könnte, sind im Sanierungsgebiet nicht vorhanden.

15.5. Zusätzliche Angaben

Die Umweltprüfung wurde auf Grundlage einer Ortsbegehung sowie auf Grundlage vorliegender Gutachten, Stellungnahmen und der Begründung zum Bebauungsplan erstellt.

Eine Überwachung erheblicher unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung erfolgt im Rahmen fachgesetzlicher Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität und Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie gegebenenfalls weiterer Regelungen.

15.6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 340 ist zur Umsetzung der Sanierungsziele für den südlichen Teil des Sanierungsgebietes „Wollepark“ erforderlich. Da auf der Hälfte der Fläche die geplante Nutzung der tatsächlichen heutigen Nutzung entspricht, sind hier keine nachteiligen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Menschen und die Umwelt zu erwarten (Spielplatzfläche).

Die Möglichkeit der Bebauung im Mischgebiet ist durch die Festsetzung von Bäumen eingeschränkt, da die Fläche nur zur Hälfte versiegelt und überbaut werden kann. Durch den Erhalt mehrerer Bäume und die Forderung zusätzlich Bäume und Sträucher anzupflanzen wird jedoch auch diesem Eingriff in die Umwelt positiv entgegen gewirkt.

16. Abwägung der Belange gemäß § 1 (7) BauGB

Aufgaben der Bauleitplanung

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie der baukulturellen Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind neben den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zu berücksichtigen. Die öffentlichen und

privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes treffen in der Regel öffentliche und private Interessen aufeinander.

Hinterfragung des Planungserfordernisses

Im Planverfahren wurde seitens der Öffentlichkeit kritisch hinterfragt, ob angesichts der Bevölkerungszunahme in Teilen des Quartiers „Wollepark“ eine Verkleinerung des Spielplatzes tatsächlich sinnvoll und erforderlich ist.

Die Überplanung der heutigen, rund 3.900 m² großen Spielplatzfläche erfolgt in Betrachtung der langfristigen Entwicklung des Quartiers „Wollepark“. Der Zuzug muss unter der Einschränkung betrachtet werden, dass der dauerhafte Leerstand im Quartier Wollepark teils enorm ist. Insbesondere im südlichen Teil des Sanierungsgebietes ist dies zu beobachten. Die Gebäude Am Wollepark 1-5 mit mehr als 150 Wohneinheiten werden nach dem Ankauf durch die Stadt zeitnah zurückgebaut. Die Stadt hat auch für die Gebäude Am Wollepark 13/14 durch die Ausübung des Vorkaufsrechts eine konkrete Absicht, diese Gebäude abzureißen. Das heißt, im südlichen Teil des Sanierungsgebietes werden trotz Überplanung dauerhaft weniger Menschen wohnen.

Die Bevölkerungszuwächse sind v.a. im nördlichen Teil des „Wolleparks“ als nachhaltig einzuschätzen, da durch die dortige Verwaltungsgesellschaft Sanierungsarbeiten vorgenommen werden, um Wohnungen wieder bewohnbar zu machen. Für diese Bewohner gibt es jedoch im Umfeld näher liegende Spielplätze. Durch den langfristig veränderten Bedarf ist eine Neuordnung der Fläche also erforderlich. Des Weiteren verbleiben nach der Neuordnung noch mehr als 2000 m² der Fläche als Spielplatz, was für einen innerstädtischen Spielplatz für Kleinkinder ausreichend ist um die Spielbedürfnisse zu erfüllen.

Immissionen auf dem Spielplatz

Ein weiterer Belang, der im Zuge des Planverfahrens von der Bevölkerung infrage gestellt wurde, ist der Immissionsschutz. Die zukünftige Lärmsituation auf dem Spielplatz könnte sich durch die Planung negativ verändern.

Die zu überplanende Fläche wird heute komplett als Spielplatz genutzt. Ein Teil der Fläche liegt direkt an der Stedinger Straße, welche eine der Hauptverkehrsstraßen in Delmenhorst darstellt. Die Planung wird die Situation insofern verändern, als dass sich kein Spielbereich mehr an der Stedinger Straße befinden wird. Durch ein Zurückweichen von der Stedinger Straße um ca. 40 m wird sich die Lärmsituation auf dem Spielplatz selbst verbessern.

17. Rechtsgrundlagen

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).

BauNVO

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

PlanZV

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch das Gesetz zur Förderung

des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509

18. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss:
26.12.2012

Frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung:
05.08.-23.08.2013

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB:
09.11.-09.12.2015

Satzungsbeschluss:
26.04.2016

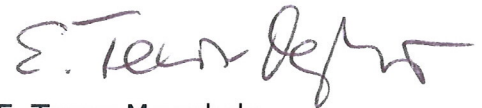
Delmenhorst, den 13.05.2016

Stadt Delmenhorst
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag



Müller-Schönborn
Stellv. Fachbereichsleiter

Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag



E. Tewes-Meyerholz
Stellv. Fachdienstleiterin

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB Bebauungsplan Nr. 340 „Stedinger Straße / Am Wollepark“

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 26.01.2012 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 340 „Stedinger Straße / Am Wollepark“ für den Bereich der Flurstücke 14/30 und 14/31, Flur 23, Gemarkung Delmenhorst, zwischen Stedinger Straße und der Straße Am Wollepark (Wendehammer) aufzustellen. Der Beschluss wurde am 27.07.2013 amtlich bekannt gemacht. Ziel der städtebaulichen Planung ist die Neuordnung der Spielplatzfläche, die in ihrer heutigen Größe nicht mehr benötigt wird, auf der Grundlage des städtebaulichen Rahmenplanes zum Sanierungsgebiet „Wollepark“. Zu diesem Zweck soll an der Stedinger Straße eine Mischgebietsfläche ausgewiesen werden, während die übrige Fläche als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ erhalten bleibt.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bauleitplans wurden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB auch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Die städtebauliche Planung des Bebauungsplanes Nr. 340 führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter, die im Umweltbericht dargestellt werden.

Auch geringfügige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 340 verbunden sind, sind zu vermeiden, zu minimieren und/oder zu kompensieren. Zur Minimierung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 340 wurden verschiedene Festsetzungen und Maßnahmen erarbeitet, die in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Die durch die städtebauliche Planung ausgelösten Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch geeignete Festsetzungen und Maßnahmen vollständig ausgeglichen.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 05.08.2013 bis einschließlich 23.08.2013 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gebeten, vorliegende Daten und Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, zur Verfügung zu stellen. Die in diesem Verfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden sorgfältig geprüft. Abwägungsrelevante Sachverhalte zum Bebauungsplan wurden zum Thema Immissionsschutz sowie Naturschutz vorgetragen:

- Eine Behörde regte an, ein schalltechnisches Gutachten erstellen zu lassen, um die Lärmsituation im Plangebiet beurteilen zu können, sowie einen Lückenschluss in der Lärmschutzwand in der Nähe des Plangebietes herbeizuführen. Die Deutsche Bahn hat 2011 mit Lärmschutzmaßnahmen in Delmenhorst begonnen und diese Arbeiten im Jahr 2014 beendet. Die Lärmschutzmaßnahmen entlang der Bahnlinie in Delmenhorst können somit als abgeschlossen betrachtet werden. Von der Erstellung eines neuen schalltechnischen Gutachtens wurde abgesehen, da ein Gutachten aus dem Jahr 2011 für die südlich anschließende Fläche vorliegt, welches zur Beurteilung des erforderlichen Lärmschutzes herangezogen wurde. Ausführliche Erläuterungen können der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 340 (S. 6-8) entnommen werden.
- Eine Behörde regte an, neben Einzelbäumen auch Gehölzbestände gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu sichern. Der Stellungnahme wurde gefolgt und im Geltungsbereich

zwei Flächen zur Erhaltung und Anpflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplanentwurf entsprechend überarbeitet und Lärmpegelbereiche sowie Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen heimischer Sträucher und Bäume eingearbeitet.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 09.11.2015 bis einschließlich 09.12.2015 statt. Die in diesem Verfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden sorgfältig geprüft. Innerhalb dieses Verfahrens wurden abwägungsrelevante Sachverhalte vorgetragen:

- Aus der Öffentlichkeit wurde Besorgnis gegenüber den Planungen geäußert und das Planungserfordernis (Verkleinerung des Spielplatzes) in Frage gestellt. Die Überplanung der heutigen Spielplatzfläche erfolgt aber in Betrachtung der langfristigen Entwicklung des Quartiers Wollepark. Der Zuzug muss unter der Einschränkung betrachtet werden, dass der dauerhafte Leerstand im Quartier Wollepark teils enorm war. Insbesondere im südlichen Teil des Sanierungsgebietes war dies zu beobachten. Die Gebäude Am Wollepark 1-5 mit mehr als 150 Wohneinheiten werden nach dem Ankauf durch die Stadt zeitnah zurückgebaut. Die Stadt hat auch für die Gebäude Am Wollepark 13/14 durch die Ausübung des Vorkaufsrechts eine konkrete Absicht, diese Gebäude abzureißen. Das heißt, im südlichen Teil des Sanierungsgebietes werden trotz Überplanung dauerhaft weniger Menschen wohnen. Des Weiteren bleiben nach der Neuordnung noch mehr als 2000 m² der Fläche als Spielplatz, was für einen innerstädtischen Spielplatz für Kleinkinder ausreichend ist um Freispielbedürfnisse zu erfüllen.
- Aus der Öffentlichkeit wurde Besorgnis gegenüber der Berücksichtigung des Belanges des Immissionsschutzes auf dem Spielplatz geäußert. Die zu überplanende Fläche wird heute komplett als Spielplatz genutzt. Ein Teil der Fläche liegt direkt an der Stedinger Straße, welche eine der Hauptverkehrsstraßen in Delmenhorst darstellt. Durch ein Zurückweichen von der Stedinger Straße im Rahmen der Neuordnung um ca. 40 m wird sich die Lärmsituation auf dem Spielplatz selbst verbessern. Er befindet sich dann in einem Lärmpegelbereich, der als geeignet angesehen wird.
- Zwei Behörden regten an, den Begriff „Räume mit reiner Tagesnutzung“ aus einer textlichen Festsetzung näher zu definieren. Da sich aber im Verfahren gezeigt hat, dass eine Regelungsdichte, wie diese textliche Festsetzung sie erzeugt, nicht sinnvoll ist, wurde die komplette Festsetzung gestrichen.
- Eine Behörde regte an, die textliche Festsetzung zum Immissionsschutz so zu ändern, dass keine festen Werte enthalten sind, da diese aus der DIN-Norm 4109 hervorgehen und die Festsetzung insgesamt abzuändern. Das Instrument der „Lärmpegelbereiche“ ist aber ebenso wie die Angabe von dB (A) Werten aus der DIN 4109 in der Bauleitplanung gängige Praxis. Mit Bezug zu § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB können „zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen“ im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Einhaltung dieser Festsetzungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sicherzustellen und nicht Aufgabe der Bauleitplanung, daher ist der Einwand berechtigt. Der Verweis auf die DIN-Norm zur Ausgestaltung im Vollzug wird als ausreichend beurteilt. Jedoch ist die Angabe solcher Werte, die die DIN-Norm für bestimmte Raumtypen festsetzt, nutzerfreundlicher als lediglich auf die DIN 4109 zu verweisen. Da Bebauungspläne im Alltag sehr häufig von Laien

verwendet werden, erleichtert eine solch explizite Festsetzung das Verständnis. DIN-Normen sind grundsätzlich nur kostenpflichtig oder bei zuständigen Stellen einsehbar. Der alternative, vom Einwender genannte Festsetzungsvorschlag enthält mehrere Passagen, deren Inhalt über die Bauleitplanung nicht rechtssicher regelbar ist. Von einer Übernahme des Festsetzungsvorschlages wird daher abgesehen. Die textliche Festsetzung Nr. 4 wird jedoch um folgende Textpassage ergänzt, die sich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ableiten lässt:

„Aufgrund von Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm von mehr als 45 dB (A) in der Nachtzeit muss bei Schlafräumen und Kinderzimmern die erforderliche Raumbelüftung bei geschlossenen Fenstern im Mischgebiet möglich sein. Diese ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungsöffnungen (mit einem Schalldämmmaß der Fenster entsprechend Einfügungs-Dämpfungsmaß) oder durch andere Maßnahmen sicherzustellen (vgl. DIN 4109).“

- Eine Behörde regte an, den Begriff „Wohnraum“ aus der textlichen Festsetzung Nr. 4 zu definieren. Eine Erläuterung des Begriffes wurde in die Begründung aufgenommen.
- Eine Behörde regte an, die textliche Festsetzung Nr. 5, welche Abweichungen von den festgesetzten Schalldämmmaßen zulässt, in der Begründung näher zu definieren. Abweichungen solcher Art liegen jedoch im Zuständigkeitsbereich des Vollzugs und müssen durch die Bauleitplanung nicht geleistet werden. Im Baugenehmigungsverfahren besteht die Möglichkeit, die Ausgestaltungsmöglichkeiten im Rahmen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes auszuschöpfen und die nutzungsbedingte Schutzbedürftigkeit zu berücksichtigen. Daher wird diese Festsetzung komplett gestrichen.

Nach der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergaben sich neben den textlichen Veränderungen keine inhaltlichen Änderungen des Entwurfes des Bebauungsplanes.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der städtebauliche Rahmenplan wurde 2013 für den südlichen Teil des Sanierungsgebietes „Wollepark“ fortgeschrieben und vom Rat der Stadt Delmenhorst beschlossen. Er sieht eine Neuordnung der Fläche (Gemarkung Delmenhorst, Flur 23, Flurstücke 14/30 und 14/31) vor. Die Festsetzung einer Mischgebietsfläche an der Stedinger Straße fügt sich in den Bestand ein und ist städtebaulich vertretbar. Das heutige Grundstück des Kinderspielplatzes wird in seiner Größe aufgrund der Entwicklungen im südlichen Wollepark nicht mehr benötigt (Anstehender Abriss von 152 Wohneinheiten 2015/2016, geplante Entmietung und Abriss von 51 Wohneinheiten 2016/2017). Hausnahe Spielmöglichkeiten für kleine Kinder sollen trotzdem zur Verfügung gestellt werden, sodass ein Teil der Fläche als Spielplatzfläche erhalten und partizipativ neu gestaltet wird. Alternative Flächen stehen für dieses Projekt nicht zur Verfügung. Die Planung dient zur Behebung städtebaulicher Missstände im Sanierungsgebiet „Wollepark“. Insofern war die städtebauliche Planung ohne Alternative.

Delmenhorst, den 13.05.2016


E. Tewes-Meyerholz
Stellv. Fachdienstleiterin Stadtplanung