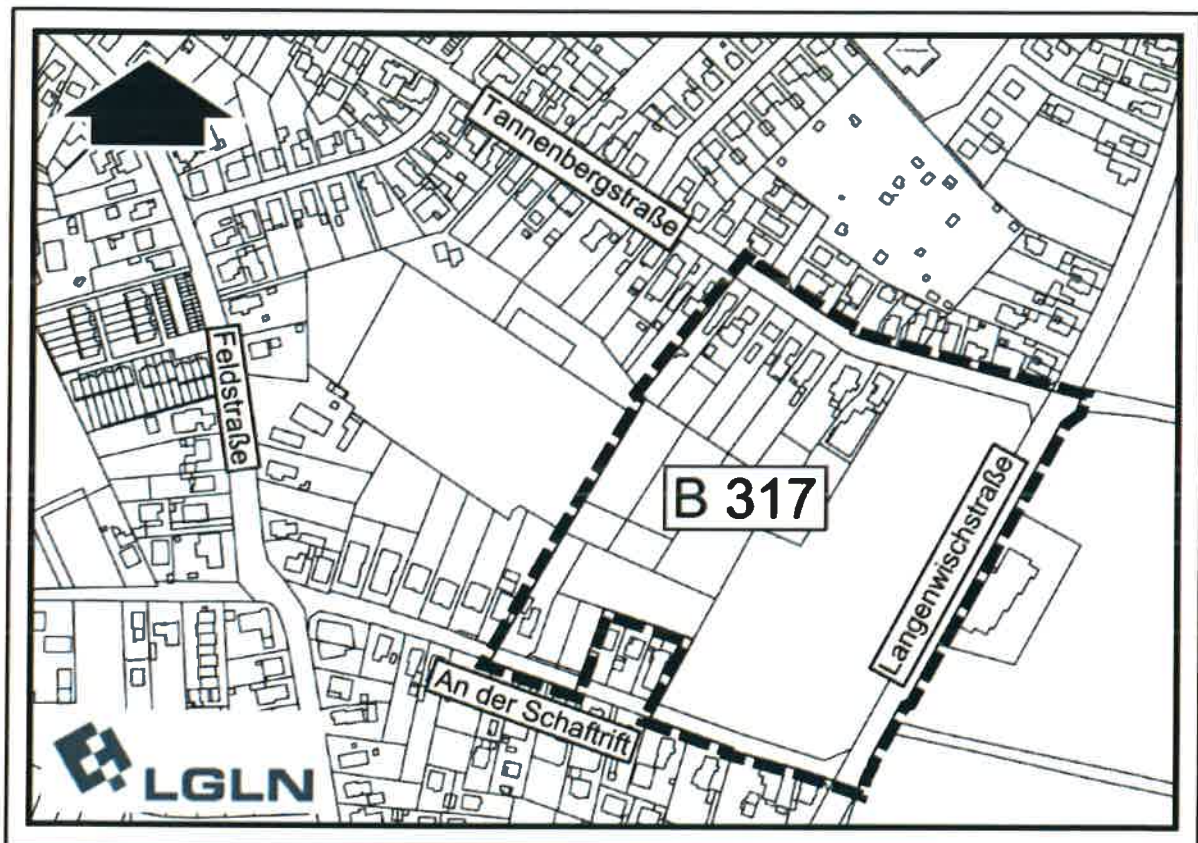


Bebauungsplan Nr. 317

"Westlich Langenwischstraße"

für einen Bereich westlich der Langenwischstraße sowie zwischen der Straße An der Schaftrift und der Tannenbergstraße

– Begründung und Umweltbericht –



Übersichtskarte (ohne Maßstab)

Rechtskräftig seit: **20.07.2018**

Bearbeitung: Stadt Delmenhorst, Fachdienst Stadtplanung, M.Sc. Rico Bogacz

Zeichnung: Stadt Delmenhorst, Fachdienst Stadtplanung, Anke Eilers

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	- 4 -
1	Grundlagen der Planaufstellung	- 4 -
1.1	Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss	- 4 -
1.2	Erforderlichkeit und Planungsziel	- 4 -
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	- 5 -
2	Rechtliche Rahmenbedingungen	- 6 -
2.1	Rechtsgrundlagen des Bauleitplans	- 6 -
2.2	Relevante Vorgaben der Raumordnung	- 6 -
2.3	Darstellungen im Flächennutzungsplan	- 7 -
2.4	Planungsrechtliche Situation im Plangebiet	- 8 -
2.5	Planungsrechtliche Situation in der Umgebung	- 9 -
2.6	Relevante Entwicklungskonzepte	- 9 -
3	Beschreibung des Plangebietes	- 10 -
4	Städtebauliches Konzept	- 11 -
5	Inhalt des Bebauungsplanes	- 12 -
5.1	Bebaubarkeit der Baugrundstücke	- 12 -
5.1.1	Allgemeines Wohngebiet „WA 1“	- 12 -
5.1.2	Allgemeines Wohngebiet „WA 2“	- 13 -
5.1.3	Allgemeines Wohngebiet „WA 3“	- 14 -
5.1.4	Allgemeines Wohngebiet „WA 4“	- 15 -
5.1.5	Maße der Abstandsflächen	- 16 -
5.1.6	Örtliche Bauvorschriften	- 17 -
5.2	Erschließung der Baugrundstücke	- 18 -
5.2.1	Straßenverkehrsflächen und Fußgängerbereiche	- 18 -
5.2.2	Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen	- 19 -
5.2.3	Flächen für Stellplätze und Garagen	- 20 -
5.3	Grünflächen und Bepflanzungen	- 21 -
5.4	Flächen für Versorgungsanlagen	- 22 -
5.5	Schutz vor Umwelteinwirkungen	- 22 -
5.6	Externe Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich	- 22 -
6	Hinweise zum Bebauungsplan	- 23 -
6.1	Baumschutz	- 23 -
6.2	Kampfmittel	- 24 -
6.3	Denkmalschutz	- 24 -
6.4	Ver- und Entsorgung	- 24 -
6.5	Baugrundeigenschaften	- 27 -
6.6	Altablagerungen	- 27 -
6.7	Luftverkehr	- 28 -
7	Städtebauliche Daten	- 28 -
8	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes	- 29 -
8.1	Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes „Mensch“	- 30 -
8.2	Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes „Pflanzen und Tiere“	- 31 -
9	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	- 32 -



9.1	Befreiung von naturschutzrechtlichen Verboten	- 34 -
10	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	- 35 -
10.1	Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB	- 36 -
10.2	Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	- 37 -
10.3	Erneute eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB	- 37 -
11	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	- 38 -

B Umweltbericht - 42 -

1	Einleitung zum Umweltbericht	- 42 -
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	- 42 -
1.2	Fachgesetze und Fachplanungen	- 42 -
2	Beschreibung der Umweltauswirkungen	- 44 -
2.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustandes	- 44 -
2.1.1	Schutzgut „Pflanzen und Tiere“	- 44 -
2.1.2	Schutzgut „Boden und Wasser“	- 45 -
2.1.3	Schutzgut „Luft und Klima“	- 46 -
2.1.4	Schutzgut „Landschaft“	- 47 -
2.1.5	Schutzgut „Mensch sowie Kultur- und Sachgüter“	- 47 -
2.1.6	Schutzgut „biologische Vielfalt“	- 48 -
2.1.7	Wechselwirkungen der Schutzgüter	- 48 -
2.2	Bewertung des Umweltzustandes	- 48 -
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	- 49 -
2.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	- 51 -
2.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	- 51 -
2.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	- 52 -
3	Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht	- 53 -
3.1	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Ermittlung von Beeinträchtigungen	- 53 -
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	- 54 -
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	- 55 -

C Verfahren - 56 -



A Begründung

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss

Für mehrere Flächen im Bereich zwischen Langenwischstraße, An der Schaftrift, Feldstraße, Hindenburgstraße und Tannenbergsstraße wurden bereits im Jahr 2004 von elf Eigentümerinnen und Eigentümern Anträge auf Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt, über die der damalige Ausschuss für Planen, Bauen, Umweltschutz, Landwirtschaft und Verkehr in seiner Sitzung am 29.06.2004 entschieden hat (Beschlussvorlage 04/051/014/BV-A). Den Anträgen wurde zugestimmt und beschlossen, einen Bebauungsplan mit dem Ziel der Entwicklung eines Wohngebietes aufzustellen. Außerdem wurde beschlossen, den Bebauungsplan mit Hilfe eines städtebaulichen Vertrages aufzustellen. Grundlage des Beschlusses war ein vorläufiger Geltungsbereich, der alle bebauten und unbebauten Grundstücke umfasste.

In der Beschlussvorlage wurde ein Vorschlag zur Vorgehensweise dargestellt, der als wesentliche Schritte die Durchführung vorbereitender Planungsarbeiten und einer Informationsveranstaltung, die Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes sowie die Durchführung der notwendigen Bauleitplanverfahren und des Umlegungsverfahrens zum Inhalt hatte. Das Verfahren sollte in die Bearbeitungspriorität A aufgenommen werden, wenn es auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages von den Eigentümerinnen und Eigentümern selbst betrieben wird. Eine Eigentümergemeinschaft hat sich im Anschluss jedoch nicht zusammengefunden. Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Finanzierung des Planverfahrens mit allen erforderlichen Fachgutachten hat sich als nicht umsetzbar erwiesen.

Im Jahr 2013 sollte die politische Grundsatzentscheidung zur Entwicklung eines Wohngebiets eingeholt beziehungsweise der bestehende Beschluss aus dem Jahr 2004 bekräftigt werden. Am 21.08.2013 wurde im Ausschuss für Planen, Bauen und Verkehr dem vorläufigen Untersuchungsbereich als Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 317 zugestimmt (Beschlussvorlage 13/51/030/BV). Die Verwaltung wurde beauftragt, die vorbereitenden Planungsarbeiten und die Bürgerbeteiligung durchzuführen. Zwischen September 2013 und Februar 2015 wurden vorbereitende Planungsarbeiten und die informelle Bürgerbeteiligung – beispielsweise mittels Informationsveranstaltung – durchgeführt, sodass im März 2015 der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes (Beschlussvorlage 15/15/010/BV) und zur Aufstellung des Bebauungsplanes (Beschlussvorlage 15/15/011/BV) herbeigeführt werden konnte.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 17.03.2015 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 317 "Westlich Langenwischstraße" aufzustellen und den Flächennutzungsplan im Teilabschnitt zu ändern. Zuvor wurden die Beschlussvorlagen am 11.03.2015 im zuständigen Ausschuss für Planen, Bauen und Verkehr beraten und beschlossen. Zugleich wurde dem städtebaulichen Konzept zugestimmt, um auf dieser Grundlage die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

1.2 Erforderlichkeit und Planungsziel

Die Stadt Delmenhorst hat als raumordnerisch ausgewiesenes Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen unter anderem die Aufgabe, ausreichend Wohnbauflächen bereitzustellen. Vorrangig sollen Flächen innerhalb des Stadtgebietes entwickelt werden, da dort die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen – wie zum Beispiel Straßen, Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten – vorhanden oder zumindest gut erreichbar sind. Ziele sind insbesondere



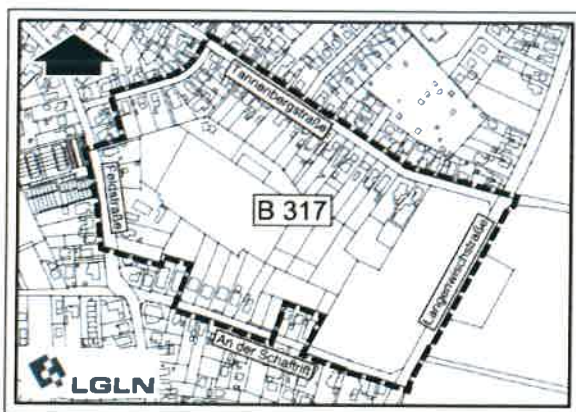
die Verwirklichung einer „Stadt der kurzen Wege“ und die Konzentration der Siedlungsflächenentwicklung. Im Bereich westlich der Langenwischstraße stehen geeignete Flächen für die Entwicklung eines Wohngebietes zur Verfügung. Das ursprüngliche – und im Flächennutzungsplan zum Ausdruck gebrachte – Planungsziel, hier eine Sportanlage zu errichten, wird aufgrund der vorhandenen angrenzenden Wohnbebauung nicht mehr verfolgt.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Eine städtebaulich geordnete Bebauung ist ohne Stadtplanung und die Aufstellung von Bauleitplänen nicht möglich. Aufgrund der Dringlichkeit, ausreichend Wohnbauflächen bereit zu stellen, ist das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes vorhanden. Die städtebauliche Entwicklung erfordert die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 317 "Westlich Langenwischstraße" und die Änderung des Flächennutzungsplanes. Ziel der Bauleitplanverfahren ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken.

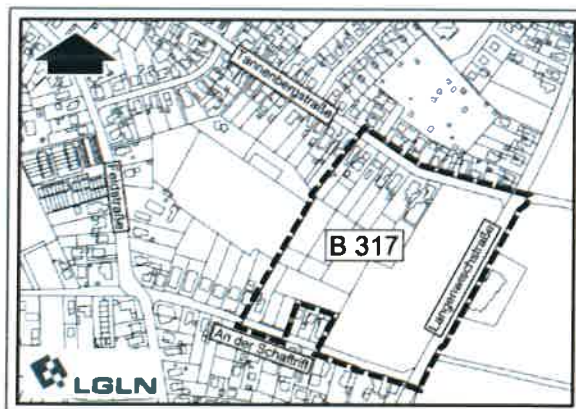
1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Stadtgebiet von Delmenhorst; westlich der Langenwischstraße. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt etwa 3,0 km. Der am 17.03.2015 durch den Verwaltungsausschuss beschlossene räumliche Geltungsbereich umfasste einen Bereich zwischen Langenwischstraße, An der Schaftrift, Feldstraße, Hindenburgstraße und Tannenbergsstraße. Dieser Geltungsbereich umfasste – einschließlich der bereits bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen – eine Gesamtfläche von etwa 117.000 m².

Am 20.01.2016 beschloss der Verwaltungsausschuss, dass das Bauleitplanverfahren vorläufig ausschließlich für den Ostteil fortgeführt werden sollte. Dieser Geltungsbereich umfasst einen Bereich westlich der Langenwischstraße sowie zwischen der Straße „An der Schaftrift“ und der Tannenbergsstraße. Dieser Geltungsbereich umfasst – einschließlich der bereits bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen – eine Gesamtfläche von etwa 55.300 m².



*Räumlicher Geltungsbereich
(Aufstellungsbeschluss vom 17.03.2015)*



*Räumlicher Geltungsbereich
(Auslegungsbeschluss vom 20.01.2016)*

Der aktuelle räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 317 umfasst Bereiche, die derzeit nach § 30 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans“), nach § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) und nach § 35 BauGB („Bauen im Außenbereich“) zu beurteilen sind.

2 Rechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Rechtsgrundlagen des Bauleitplans

Das Bauleitplanverfahren wird insbesondere auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung/BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung/PlanZV) und der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) durchgeführt. Rechtsgrundlagen des vorliegenden Bebauungsplanes sind daher

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) zuletzt geändert worden ist,
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) zuletzt geändert worden ist,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) zuletzt geändert worden ist sowie
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. 2014, S. 206) zuletzt geändert worden ist.

Da das Bauleitplanverfahren vor dem 13.05.2017 und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 vor dem 16.05.2017 eingeleitet worden ist, wird das Verfahren nach den vor dem 13.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. Rechtsgrundlage hierfür ist § 245c Abs. 1 BauGB der am 13.05.2017 in Kraft getretenen Fassung des Baugesetzbuches (BGBl. I S. 1057).

Die Planunterlage für das Verfahren wurde auf Grundlage der Liegenschaftskarte (§ 12 NVer-mKatG) durch die Vermessungs- und Katasterbehörde – hier das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg, Katasteramt Delmenhorst – angefertigt (41.2.1 VV-BauGB). Sie entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit den Anforderungen des § 1 Abs. 2 PlanZV. Die Planunterlage enthält die vorhandenen baulichen Anlagen, soweit sie städtebaulich von Bedeutung sind, sowie öffentliche Straßen, Wege und Plätze vollständig (Stand: 26.03.2015).

2.2 Relevante Vorgaben der Raumordnung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die übrigen Erfordernisse der Raumordnung – also Grundsätze der Raumordnung und sonstige Erfordernisse der Raumordnung – unterliegen dem Abwägungsregime des § 1 Abs. 6 BauGB und § 1 Abs. 7 BauGB; sie sind öffentliche Belange, die in die Abwägung nach allgemeinen Grundsätzen eingehen. Die vorliegende Bauleitplanung entspricht den in § 2 ROG und in § 2 NROG formulierten allgemeinen Grundsätzen der Raumordnung; beispielsweise der beabsichtigten räumlichen Konzentration der Siedlungsflächenentwicklung auf die Zentralen Orte.

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (im Folgenden: LROP) weist der Stadt Delmenhorst die Funktion eines Mittelzentrums mit oberzentralen Teilfunktionen zu (Ziel gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.2, Ziffer 04, Satz 4). Die oberzentrale Teilfunktion umfasst die Versorgungsfunktion im Einzelhandel, den schulischen Bildungsbereich und die Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge. Aus dieser zentralörtlichen Einstufung der Stadt Delmenhorst ergibt



sich darüber hinaus eine gehobene Bedeutung als Wohnstandort. Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln (Ziel gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.2, Ziffer 03, Satz 2). Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird diesen Zielsetzungen der Raumordnung entsprochen, da die städtebauliche Planung zum Erhalt und zur Entwicklung einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur (Ziel gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.2, Ziffer 01, Satz 2) beiträgt.

Das LROP führt – seit seiner Fortschreibung im Jahr 2017 – aus, dass die Festlegung von Gebieten für Wohnstätten flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden soll (Grundsatz gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.1, Ziffer 04), die Entwicklung von Wohnstätten vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden soll (Grundsatz gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.1, Ziffer 05) und Planungen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen der Außenentwicklung haben sollen (Grundsatz gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.1, Ziffer 06). Das LROP führt auch an anderer Stelle aus, dass mit dem Ziel des Bodenschutzes auch die Möglichkeiten der Innenentwicklung genutzt werden sollen (Grundsatz gemäß Kapitel 3, Abschnitt 3.1, Unterabschnitt 3.1.1, Ziffer 04, Satz 2). Die Bauleitplanung entspricht diesen Grundsätzen, da sie dazu beiträgt, den Flächenbedarf durch die Nutzung von bereits erschlossenen innerörtlichen Flächen zu decken. Der Bebauungsplan Nr. 317 leistet somit einen Beitrag, um auf die Ausweisung von Flächen auf der „Grünen Wiese“ zu verzichten.

Das LROP stellt an verschiedenen Stellen dar, dass die Neuversiegelung von Freiflächen reduziert werden soll und die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung zu minimieren ist. Die bislang nicht durch Siedlungs- oder Verkehrsflächen in Anspruch genommenen Freiräume sollen zur Erfüllung ihrer vielfältigen Funktionen – insbesondere bei der Sicherung der Landwirtschaft – erhalten werden. Die im vorliegenden Fall geplante Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen ist jedoch erforderlich, da die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt Delmenhorst eng begrenzt sind. Andere Maßnahmen der Innenentwicklung – zum Beispiel die Wiedernutzbarmachung von Flächen oder die Nachverdichtung – haben nicht genug Potential, um in dem Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen eine ausgewogene Siedlungsstruktur zu entwickeln. Im Bebauungsplan Nr. 317 werden Festsetzungen getroffen, die einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden entsprechen. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß begrenzt und bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt. Der Bebauungsplan Nr. 317 entspricht somit den Erfordernissen der Raumordnung.

2.3 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der seit dem 19.09.1979 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst stellt für den Planbereich unterschiedliche Nutzungen dar: Ein Großteil der innenliegenden Flächen ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ dargestellt. Die übrigen Flächen sind als Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dargestellt. Aus dieser Darstellung lässt sich der Bebauungsplan Nr. 317 mit seinen Festsetzungen nicht entwickeln; der Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst ist daher zu ändern.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst (19.09.1979)

Ziel der parallelen »Änderung des Flächennutzungsplanes - Teilabschnitt 99 - "Westlich Langenwischstraße"« ist daher die Darstellung des bislang als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ dargestellten Bereiches und des bislang als gemischte Baufläche dargestellten Bereiches als Wohnbaufläche. Das ursprüngliche – und im Flächennutzungsplan zum Ausdruck gebrachte – Planungsziel, westlich der Langenwischstraße eine Sportanlage zu entwickeln, wird durch die Stadt Delmenhorst nicht mehr verfolgt. Insgesamt wird somit zukünftig eine Gesamtfläche von etwa 33.200 m² als Wohnbaufläche dargestellt.



*Bisherige Darstellung im
Flächennutzungsplan*



*Zukünftige Darstellung im
Flächennutzungsplan*

Der erforderliche „Feststellungsbeschluss“ zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch den Rat der Stadt Delmenhorst am 10.05.2017 gefasst. Da eine Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 6 Abs. 1 BauGB der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde bedarf, legte die Stadt Delmenhorst dem zuständigen Amt für regionale Landesentwicklung am 30.05.2017 den Antrag auf Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes vor. Mit Schreiben vom 10.08.2017 übermittelte die Stadt Delmenhorst dem Amt für regionale Landesentwicklung ergänzende Ausführungen zur Begründung der Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Ergänzung erfolgte, um die sachgerechte Berücksichtigung bedeutsamer naturschutzfachlicher und immissionsschutzrechtlicher Belange abzubilden. Mit Schreiben vom 18.08.2017 teilte das zuständige Amt für regionale Landesentwicklung mit, dass die Genehmigung unter der Maßgabe erteilt wird, dass die Ergänzung zur Begründung durch den Rat der Stadt Delmenhorst beschlossen und zum Bestandteil der Begründung erklärt wird. Der Rat der Stadt Delmenhorst hat diesen erforderlichen Beschluss am 25.10.2017 gefasst. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 10.11.2017 durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung (§ 6 Abs. 5 BauGB) wirksam.

2.4 Planungsrechtliche Situation im Plangebiet

Die bestehende planungsrechtliche Situation im Plangebiet ist uneinheitlich. Es gibt Bereiche, die nach § 30 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans“), nach § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) und nach § 35 BauGB („Bauen im Außenbereich“) zu beurteilen sind:

Für die bislang unbebauten Bereiche westlich der Langenwischstraße und nördlich der Straße „An der Schaftrift“ besteht in einer Tiefe von 45 m der Bebauungsplan Nr. 140 (rechtskräftig seit 13.07.1979). Dieser setzt im nördlichen Bereich ein Mischgebiet und im südlichen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet fest. Auch die bereits bestehende und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindliche Bebauung auf dem Grundstück „An der Schaftrift 48“ befindet sich in einem Bereich, für den der Bebauungsplan Nr. 140 gilt. Dieser setzt in diesem Bereich



ein Allgemeines Wohngebiet fest. Für die beiden bislang unbebauten Flurstücke östlich des Grundstückes „An der Schaftrift 48“ setzt der Bebauungsplan Nr. 140 eine öffentliche Grünanlage fest. Die Abschnitte der Verkehrsflächen „Tannenbergsstraße“, „Langenwischstraße“ und „An der Schaftrift“, die Teil des Plangebietes sind, wurden im Bebauungsplan Nr. 140 als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die bereits bestehende und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindliche Bebauung entlang der „Tannenbergsstraße“ (Nummer 45, 47, 47A, 49, 51, 51A, 53, 55, 57) befindet sich in einem Bereich, für den bislang kein Bebauungsplan besteht. In diesen Bereichen ist die Zulässigkeit von Vorhaben derzeit nach § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) zu beurteilen. Dort ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Auch der Abschnitt der Verkehrsfläche „Tannenbergsstraße“, der Teil des Plangebietes ist, wurde bislang nicht in Bebauungsplänen festgesetzt.

Auch für die bislang unbebauten Flächen im Zentrum des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 317 besteht bislang kein Bebauungsplan. Dies betrifft auch eine unbebaute Fläche östlich des Grundstückes „Tannenbergsstraße 57“. In diesen Bereichen ist die Zulässigkeit von Vorhaben derzeit nach § 35 BauGB („Bauen im Außenbereich“) zu beurteilen. Dieser Außenbereich ist grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. § 35 BauGB formuliert mit den im Außenbereich privilegierten Nutzungen und Vorhaben lediglich die Ausnahmen. Hierzu zählen beispielsweise land- oder forstwirtschaftliche Betriebe. Baulichen Nutzungen, die nicht der Eigenart des Außenbereiches entsprechen, werden enge Grenzen gesetzt.

2.5 Planungsrechtliche Situation in der Umgebung

Die bestehende planungsrechtliche Situation in der Umgebung ist ebenfalls uneinheitlich: Östlich der „Langenwischstraße“ setzt der Bebauungsplan Nr. 140 ein Allgemeines Wohngebiet und Flächen für die Landwirtschaft fest. Die nicht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 317 gelegenen Flächen nördlich und südlich der Straße „An der Schaftrift“ sind im Bebauungsplan Nr. 140 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 317 angrenzenden Bereiche nördlich und südlich der „Tannenbergsstraße“ sind zum überwiegenden Teil nach § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) zu beurteilen. Bei der unbebauten Fläche westlich des Plangebietes handelt es sich um eine Fläche, die derzeit nach § 35 BauGB („Bauen im Außenbereich“) zu beurteilen ist.

2.6 Relevante Entwicklungskonzepte

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind die Ergebnisse städtebaulicher Entwicklungskonzepte, die von der Gemeinde beschlossen worden sind, bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die nachfolgenden Entwicklungskonzepte wurden im Bauleitplanverfahren berücksichtigt; der Flächennutzungsplan entspricht den Zielen dieser Planungen:

- Seit dem Jahr 1998 besteht für das Gebiet der Stadt Delmenhorst der „Landschaftsrahmenplan“. Dieser Rahmenplan stellt für das betreffende Areal Flächen mit allgemeinen Anforderungen an Siedlung, Industrie und Gewerbe sowie Flächen mit allgemeinen Anforderungen an die Landwirtschaft dar. Östlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet Langenwisch-Emshoop an das Plangebiet; der Landschaftsrahmenplan stellt diesen Bereich als geschützten und schutzwürdigen Landschaftsbestandteil dar.



- Seit dem Jahr 2011 existiert das „Strategische Wohnungsmarktkonzept der Stadt Delmenhorst“. Darin wird formuliert, dass Ziel die Schaffung eines zielgruppenorientierten Wohnungsmarktangebotes und somit der Erhalt einer möglichst hohen Einwohnerzahl ist. Durch den Neubau von hochwertigen Wohnungen soll die Voraussetzung für innerstädtisches und innenstadtnahes Wohnen ermöglicht werden. Durch die Entwicklung neuer Baugebiete am Stadtrand sollen demnach insbesondere Angebote für einkommensstärkere Bevölkerungsgruppen geschaffen werden.
- Im Jahr 2013 wurde durch den Rat der Stadt Delmenhorst das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept“ beschlossen. Dieses Konzept dient als Orientierungsrahmen für die strategische Stadtentwicklung. Als Maßnahmen mittlerer bis höchster Priorität enthält das Konzept unter anderem „Bereitstellung von zusätzlichen barrierefreien Wohnungen“, „Nachverdichtung in Bestandsquartieren ermöglichen“ und „Entwicklung neuer, hochwertiger Wohngebiete am Stadtrand“. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 317 findet als geplantes „neues städtisches Wohngebiet westlich der Langenwischstraße“ (ISEK-Endbericht, Seite 72) ausdrückliche Erwähnung.
- Im Jahr 2014 wurde das „Integrierte Klimaschutzkonzept“ durch den Rat der Stadt Delmenhorst beschlossen. Das Konzept dient als fachliche Grundlage für alle notwendigen Klimaschutzaktivitäten in der Stadt Delmenhorst. Das Konzept enthält die Maßnahme „K-27: Energieeffiziente Bauleitplanung“.
- Im Jahr 2014 wurde der „Verkehrsentwicklungsplan Delmenhorst“ durch den Rat der Stadt Delmenhorst beschlossen. Ziele der Verkehrsentwicklungsplanung sind demnach insbesondere die leistungsfähige und verkehrssichere Abwicklung der Verkehre, die Attraktivierung des Straßenraums und die Berücksichtigung aller Verkehrsarten.
- Im Jahr 2014 wurde die „Lärmaktionsplanung der Stadt Delmenhorst“ durch den Rat der Stadt Delmenhorst beschlossen. Empfohlen werden innerhalb der Lärmaktionsplanung unter anderem Lärminderungsmaßnahmen für den Straßenverkehr. Außerdem werden Maßnahmen für die Schaffung einer immissionsgünstigen Stadtentwicklung und eines Parkraummanagements vorgeschlagen.

Es ist nicht ersichtlich, dass weitere bestehende städtebauliche Entwicklungskonzepte – zum Beispiel das „Einzelhandelskonzept für die Stadt Delmenhorst“, das „Regionale Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen“ oder der „Vergnügungsstätten-Gliederungsplan für die Innenstadt“ – bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind.

3 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Stadtgebiet von Delmenhorst im Stadtteil Heidkrug/Stickgras. Dieser wird von den Hauptverkehrsstraßen „Bremer Straße“ und „Syker Straße“ begrenzt. Entlang dieser Hauptverkehrsstraßen befinden sich überwiegend größere Mehrfamilienhäuser; abseits sind überwiegend Einfamilienhäuser vorzufinden. Die im Plangebiet befindlichen Straßen „An der Schaftrift“ und „Tannenbergsstraße“ werden von Einfamilienhäusern und vereinzelt Mehrfamilienhäusern geprägt. Entlang der Langenwischstraße und im zentralen Bereich befinden sich überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Plangebiet ist über die Langenwischstraße an die genannten Hauptverkehrsstraßen angeschlossen. Die Bundesautobahn 28 in Richtung Bremen und Oldenburg ist über die Bundesstraße 75 erreichbar. An das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist das Plangebiet über die Buslinien 201, 204 und 214 angebunden – die Bushaltestelle Stickgras befindet sich innerhalb des Plangebietes. Zusätzlich verfügt der Stadtteil über den Bahnhof Heidkrug, von dem nahezu stündlich die Regio-S-Bahn in Richtung Bremen und Oldenburg verkehrt.



Im Umfeld des Plangebietes befinden sich alle notwendigen sozialen Infrastruktureinrichtungen. Der evangelische Kindergarten liegt an der Hohensteiner Straße; außerdem wurde an der „Langenwischstraße“ – direkt gegenüber dem Plangebiet – eine weitere Kindertagesstätte errichtet. Im Stadtteil existieren verschiedene Spielplätze. In etwa 300 m Entfernung befindet sich die Grundschule Stickgras. Im Einzugsbereich des Stadtteils stehen weitere Grundschulen und ein vielfältiges Angebot an weiterführenden Schulen zur Verfügung. Im Bereich Langenwischstraße / Syker Straße ist ein Seniorenwohnheim vorhanden.

Die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung ist überwiegend über die beiden Hauptverkehrsstraßen gewährleistet. An der Bremer Straße und an der Syker Straße sind zahlreiche Einrichtungen für den täglichen (zum Beispiel Bäcker, Lebensmitteldiscounter, Getränkemarkt und Restaurants) sowie mittel- bis langfristigen Bedarf (zum Beispiel Friseursalons, Apotheken, Arztpraxen, Autohäuser, Kfz-Werkstätten, Tankstellen und Reisebüros). Diese wohnortnahe Versorgung ist größtenteils fußläufig zu erreichen. Außerdem existiert am Reinersweg ein großflächiger Einzelhandelsstandort. Dort sind unter anderem Heimwerkermärkte, ein SB-Warenhaus sowie Schuh- und Bekleidungsgeschäfte anzutreffen.

Die unbebauten Flächen im zentralen Bereich des Plangebietes und entlang der „Langenwischstraße“ werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung befinden sich unterschiedlich intensiv genutzte Hausgärten. Östlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Langenwisch-Emshoop („LSG DEL 10“) mit einer Größe von etwa 435 ha. Dieser Landschaftsteil wurde per Verordnung zu einem Landschaftsschutzgebiet erklärt, um langfristig die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild zu erhalten. Das Gebiet ist eine strukturreiche, durch zahlreiche Hecken landwirtschaftstypisch gegliederte, Kulturlandschaft aus Acker- und Grünlandflächen.

4 Städtebauliches Konzept

Städtebauliches Ziel ist die Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebotes für alle Generationen. Es soll ein Wohngebiet entstehen, das unterschiedliche Bevölkerungsgruppen anspricht und somit eine stabile soziale Mischung erhält. Das Wohnungsangebot soll daher vom Einfamilienhaus in Form von Einzel- und Doppelhäusern bis zu einem Anteil Geschosswohnungsbauten reichen. In zahlreichen, nach einer Informationsveranstaltung, geführten Gesprächen mit Betroffenen hat sich herausgestellt, dass die zu den bereits bestehenden Gebäuden gehörenden Grundstücke überwiegend ihren großzügigen Zuschnitt behalten sollen. Daher ist nur bei wenigen bebauten Grundstücken vorgesehen, Teilflächen der bereits bebauten Grundstücke in das neue Baugebiet einzubeziehen. Innerhalb einer vorgesehenen, etwa 3.500 m² großen, öffentlichen Grünfläche sollen Spielzonen für Kinder und Jugendliche vorgehalten werden. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 17.03.2015 das entsprechende städtebauliche Konzept für einen etwa 117.000 m² umfassenden Bereich westlich der Langenwischstraße (vgl. Kapitel 1.3) beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 20.01.2016 ein überarbeitetes städtebauliches Konzept für einen etwa 55.300 m² umfassenden Bereich westlich der Langenwischstraße sowie zwischen der Straße An der Schaftrift und der Tannenbergsstraße beschlossen (vgl. Kapitel 1.3). Am Grundkonzept der städtebaulichen Planung – insbesondere der Vielfalt der realisierbaren Bauformen (freistehende Einzel- und Doppelhäuser sowie Geschosswohnungsbauten) – wird festgehalten. Für den rückwärtig an die Langenwischstraße angrenzenden Bereich ist beabsichtigt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinreichend flexibel sind, um auf eine unterschiedliche Entwicklung reagieren zu können. So sollen die Festsetzungen sowohl die Entwicklung von Geschosswohnungsbauten, als auch die



Entwicklung freistehender Einzel- und Doppelhäuser zulassen. Die konkrete Ausgestaltung obliegt somit dem Vollzug. Aufgrund der schnelleren Durchführbarkeit, sollte sich das weitere Verfahren ausschließlich auf den Planbereich „Ost“, in dem sich vorwiegend stadteigene Grundstücksflächen befinden, beschränken. Am 20.01.2016 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst ergänzend beschlossen, dass „das konkrete Bebauungskonzept [...] den zuständigen Gremien zur Beschlussfassung vorzulegen“ ist.

5 Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Bebaubarkeit der Baugrundstücke

Der Bebauungsplan Nr. 317 "Westlich Langenwischstraße" setzt gegliederte Allgemeine Wohngebiete i.S.d. § 4 BauNVO fest. Die Bebaubarkeit der Baugrundstücke wird innerhalb dieser gegliederten Baugebiete insbesondere durch die folgenden Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), zur Bauweise sowie zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), zu vom Bauordnungsrecht abweichenden Maßen der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB), zur Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) sowie der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) bestimmt:

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet „WA 1“

Das Allgemeine Wohngebiet „WA 1“ umfasst die bereits bebauten Grundstücke und Grundstücksteile „Tannenbergsstraße 45-57 (ungerade)“ und „An der Schaftrift 48“. Durch textliche Festsetzung wird auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO die in dem Allgemeinen Wohngebiet zulässige Art der baulichen Nutzung dahingehend modifiziert, dass Gartenbaubetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO sowie Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO nicht zulässig sind. Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, um die Entwicklung hochwertiger Wohngebiete sicherzustellen und die vorhandene städtebauliche Struktur langfristig zu erhalten. Außerdem trägt der Ausschluss dieser Nutzungen dazu bei, innerhalb des schutzbedürftigen Baugebietes gesunde Wohnverhältnisse zu wahren.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden in diesem Baugebiet ausschließlich durch Baugrenzen definiert. Die Festsetzungen sollen dazu beitragen, bestehende Gebäude über den Bestandsschutz hinaus zu sichern und eine behutsame Nachverdichtung – zum Beispiel die Realisierung eigenständiger Gebäude oder die Realisierung von Anbauten an bestehenden Gebäuden – zu ermöglichen. Die rückwärtigen Grundstücksteile wurden überwiegend als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, um diese auch weiterhin in ihrer bisherigen Qualität als Gartenland zu sichern. Darüber hinaus wird durch textliche Festsetzung bestimmt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, und Garagen nach § 12 BauNVO nicht zulässig sind. Hiermit wird das städtebauliche Ziel verfolgt, eine von baulichen Anlagen mit gebäudeähnlicher Wirkung freigehaltene „Vorgartenzone“ zu schaffen. So soll die Entwicklung eines attraktiven Straßenraums ermöglicht werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in diesem Baugebiet gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (0,3) und Geschossflächenzahl (0,5) sowie der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (II) bestimmt. Durch Festsetzung wird ergänzend bestimmt, dass die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl auf maximal 40 % – also bis auf einen Wert von 0,42 – beschränkt wird.



Innerhalb der festgesetzten abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäudelängen von höchstens 20 m zulässig; es gelten die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) für die offene Bauweise. Auf der Grundlage von § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass in diesem Bereich ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Durch textliche Festsetzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB geregelt, dass die Mindestgröße der Baugrundstücke 500 m² je Einzelhaus und 300 m² je Doppelhaushälfte beträgt. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB geregelt, dass je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind. Diese getroffenen Festsetzungen dienen dazu, die vorhandene städtebauliche Struktur langfristig zu erhalten.

5.1.2 Allgemeines Wohngebiet „WA 2“

Das Allgemeine Wohngebiet „WA 2“ umfasst die bislang unbebauten Flächen entlang der Straße „An der Schaftrift“ sowie die unbebauten Flächen im zentral gelegenen Plangebiet. Durch textliche Festsetzung wird auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO die in dem Allgemeinen Wohngebiet zulässige Art der baulichen Nutzung dahingehend modifiziert, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, Anlagen für Verwaltungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, Gartenbaubetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO sowie Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO nicht zulässig sind. Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, um das städtebauliche Ziel – die Entwicklung hochwertiger Wohngebiete – zu erreichen. Außerdem trägt der Ausschluss dieser Nutzungen dazu bei, innerhalb des schutzbedürftigen Baugebietes langfristig gesunde Wohnverhältnisse zu wahren.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden in diesem Baugebiet ausschließlich durch Baugrenzen definiert. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind so großzügig bemessen, dass ein den Bedürfnissen der Eigentümer angemessener Grundstückszuschnitt ermöglicht wird. Darüber hinaus wird durch textliche Festsetzung bestimmt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, und Garagen nach § 12 BauNVO nicht zulässig sind. Hiermit wird das städtebauliche Ziel verfolgt, eine von baulichen Anlagen mit gebäudeähnlicher Wirkung freigehaltene „Vorgartenzone“ zu schaffen. So soll die Entwicklung von attraktiven Straßenräumen ermöglicht werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in diesem Baugebiet gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (0,25) sowie der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (I) bestimmt. Durch Festsetzung wird ergänzend bestimmt, dass die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl auf maximal 40 % – also bis auf einen Wert von 0,35 – beschränkt wird.

Innerhalb der festgesetzten abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäudelängen von höchstens 20 m zulässig; es gelten die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) für die offene Bauweise. Auf der Grundlage von § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass in diesem Bereich ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Durch textliche Festsetzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB geregelt, dass die Mindestgröße der Baugrundstücke 500 m² je Einzelhaus und 300 m² je Doppelhaushälfte beträgt. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB geregelt, dass je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind. Diese getroffenen Festsetzungen tragen dazu bei, die Siedlungsstruktur angemessen zu erweitern und das städtebauliche Ziel – die Entwicklung hochwertiger Wohngebiete – zu erreichen.



5.1.3 Allgemeines Wohngebiet „WA 3“

Das Allgemeine Wohngebiet „WA 3“ umfasst einen bislang unbebauten Bereich. Durch textliche Festsetzung wird auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO die in dem Allgemeinen Wohngebiet zulässige Art der baulichen Nutzung dahingehend modifiziert, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, Anlagen für Verwaltungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, Gartenbaubetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO sowie Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO nicht zulässig sind. Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, um das städtebauliche Ziel – die Entwicklung hochwertiger Wohngebiete – zu erreichen. Außerdem trägt der Ausschluss dieser Nutzungen dazu bei, innerhalb des schutzbedürftigen Baugebietes langfristig gesunde Wohnverhältnisse zu wahren.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden in diesem Baugebiet ausschließlich durch Baugrenzen definiert. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind so großzügig bemessen, dass ein den Bedürfnissen der Eigentümer angemessener Grundstückszuschnitt ermöglicht wird. Darüber hinaus wird durch textliche Festsetzung bestimmt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, und Garagen nach § 12 BauNVO nicht zulässig sind. Hiermit wird das städtebauliche Ziel verfolgt, eine von baulichen Anlagen mit gebäudeähnlicher Wirkung freigehaltene „Vorgartenzone“ zu schaffen. So soll die Entwicklung von attraktiven Straßenräumen ermöglicht werden. Ergänzend wird bestimmt, dass für Balkone eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 2,0 m zulässig ist. Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf nachbarliche Interessen – insbesondere aus Gründen des Nachbarschutzes und zur Berücksichtigung des Rücksichtnahmegebotes – wird diese zulässige Überschreitung dahingehend beschränkt, dass sie nur zulässig ist, wenn die Balkone eine Länge von 6,0 m nicht überschreiten. Im Regelfall erscheinen Balkone durch eine solche Ausdehnung im Verhältnis zu dem Gesamtbauvorhaben als untergeordnet.

Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind sowohl Geschosswohnungsbauten, als auch freistehende Einfamilienhäuser realisierbar. Auch die übrigen Festsetzungen im Baugebiet sind hinreichend flexibel, damit auf eine unterschiedliche städtebauliche Entwicklung reagiert werden kann. Die Festsetzungen ermöglichen sowohl die Entwicklung von Geschosswohnungsbauten, als auch die Entwicklung freistehender Einfamilienhäuser. Die konkrete Ausgestaltung obliegt somit dem Vollzug des Bebauungsplanes.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in diesem Baugebiet gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (0,3) und Geschossflächenzahl (0,5) sowie der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (II) bestimmt. Durch Festsetzung wird ergänzend bestimmt, dass die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl auf maximal 40 % – also bis auf einen Wert von 0,42 – beschränkt wird. Außerdem wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen auf 9,0 m festgesetzt. Bezugspunkt ist hierbei die Fahrbahnoberkante der angrenzenden, zur Erschließung des jeweiligen Grundstücks dienenden, öffentlichen Straßenverkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zum Gebäude). Als Ausnahme kann die Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch technische Aufbauten (zum Beispiel Lüftungstechnik und Fahrstuhlanlagen) zugelassen werden. Die Ausnahme soll nur dann Anwendung finden, wenn von ihr keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ausgeht und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben.



In dem Baugebiet wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Auf der Grundlage von § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass in diesem Bereich ausschließlich Einzelhäuser zulässig sind. Durch textliche Festsetzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB geregelt, dass die Mindestgröße der Baugrundstücke 500 m² je Einzelhaus beträgt. Bei der Errichtung von mehr als zwei Wohnungen je Einzelhaus beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 250 m² je Wohnung. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird geregelt, dass je Einzelhaus nicht mehr als acht Wohnungen zulässig sind. Diese getroffenen Festsetzungen tragen dazu bei, die Siedlungsstruktur angemessen zu erweitern und das städtebauliche Ziel – die Entwicklung hochwertiger Wohngebiete – zu erreichen.

<i>Wohnungen / Einzelhaus</i>	<i>Mindestgröße Baugrundstück</i>
<i>1</i>	<i>500 m²</i>
<i>2</i>	<i>500 m²</i>
<i>3</i>	<i>750 m²</i>
<i>4</i>	<i>1000 m²</i>
<i>5</i>	<i>1250 m²</i>
<i>6</i>	<i>1500 m²</i>
<i>7</i>	<i>1750 m²</i>
<i>8</i>	<i>2000 m²</i>

Darüber hinaus gelten für das Baugebiet gesonderte Regelungen zu den Maßen der Abstandsflächen (vgl. Kapitel 5.1.5) und örtliche Bauvorschriften (vgl. Kapitel 5.1.6). Außerdem werden Regelungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen getroffen (vgl. Kapitel 5.2.3).

5.1.4 Allgemeines Wohngebiet „WA 4“

Das Allgemeine Wohngebiet „WA 4“ umfasst den westlich an die Langenwischstraße angrenzenden Bereich. Dieser ist bislang unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Durch textliche Festsetzung wird auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO die in dem Allgemeinen Wohngebiet zulässige Art der baulichen Nutzung dahingehend modifiziert, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, Anlagen für Verwaltungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, Gartenbaubetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO sowie Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO nicht zulässig sind. Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, um das städtebauliche Ziel – die Entwicklung hochwertiger Wohngebiete – zu erreichen. Außerdem trägt der Ausschluss dieser Nutzungen dazu bei, innerhalb des schutzbedürftigen Baugebietes langfristig gesunde Wohnverhältnisse zu wahren.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden in diesem Baugebiet durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind so großzügig bemessen, dass ein den Bedürfnissen der Eigentümer angemessener Grundstückszuschnitt ermöglicht wird. Darüber hinaus wird durch textliche Festsetzung bestimmt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen beziehungsweise Baulinien Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, und Garagen nach § 12 BauNVO nicht zulässig sind. Hiermit wird das städtebauliche Ziel verfolgt, eine von baulichen Anlagen mit gebäudeähnlicher Wirkung freigehaltene „Vorgartenzone“ zu schaffen. So soll die Entwicklung von attraktiven Straßenräumen ermöglicht werden. Ergänzend wird bestimmt, dass für Balkone eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 2,0 m zulässig ist. Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf nachbarliche Interessen – insbesondere aus Gründen des Nachbarschutzes und zur Berücksichtigung des Rücksichtnahmegebotes – wird diese zulässige Überschreitung dahingehend beschränkt, dass sie nur zulässig ist, wenn die Balkone eine Länge von 6,0 m nicht überschreiten. Im Regelfall erscheinen Balkone durch eine solche Ausdehnung im Verhältnis zu dem Gesamtbauvorhaben als untergeordnet. Bezogen auf die Baulinien ist ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen um bis zu 1,5 m auf bis zu ⅓ der jeweiligen Gebäudelänge zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in diesem Baugebiet gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (0,4) und Geschossflächenzahl (0,6) sowie der Zahl der Vollgeschosse als zwingendes Maß (II) bestimmt. Durch Festsetzung wird ergänzend bestimmt, dass die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl auf maximal 40 % – also bis auf einen Wert von 0,56 – beschränkt wird. Außerdem wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen auf 11,5 m festgesetzt. Bezugspunkt ist hierbei die Fahrbahnoberkante der angrenzenden, zur Erschließung des jeweiligen Grundstücks dienenden, öffentlichen Straßenverkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zum Gebäude). Als Ausnahme kann die Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch technische Aufbauten (zum Beispiel Lüftungstechnik und Fahrstuhl Anlagen) zugelassen werden. Die Ausnahme soll nur dann Anwendung finden, wenn von ihr keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ausgeht und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben.

In dem Baugebiet wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Auf der Grundlage von § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass in diesem Bereich ausschließlich Einzelhäuser zulässig sind. Durch textliche Festsetzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB geregelt, dass die Mindestgröße der Baugrundstücke 1000 m² je Einzelhaus beträgt. Bei der Errichtung von mehr als sechs Wohnungen je Einzelhaus beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 150 m² je Wohnung. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird geregelt, dass je Einzelhaus nicht mehr als zwölf Wohnungen zulässig sind.

Diese getroffenen Festsetzungen tragen dazu bei, die Siedlungsstruktur angemessen zu erweitern und das städtebauliche Ziel – die Entwicklung hochwertiger Wohngebiete – zu erreichen. Außerdem wird durch das Zusammenwirken der Festsetzungen (zum Beispiel straßenseitige Baulinie, Mindestgröße der Baugrundstücke von 1000 m² und zwei Vollgeschosse als zwingendes Maß) die Verwirklichung von Geschosswohnungsbauten sichergestellt.

<i>Wohnungen / Einzelhaus</i>	<i>Mindestgröße Baugrundstück</i>
1	1000 m ²
2	1000 m ²
3	1000 m ²
4	1000 m ²
5	1000 m ²
6	1000 m ²
7	1050 m ²
8	1200 m ²
9	1350 m ²
10	1500 m ²
11	1650 m ²
12	1800 m ²

Darüber hinaus gelten für das Baugebiet gesonderte Regelungen zu den Maßen der Abstandsflächen (vgl. Kapitel 5.1.5) und örtliche Bauvorschriften (vgl. Kapitel 5.1.6). Außerdem werden Regelungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen getroffen (vgl. Kapitel 5.2.3).

5.1.5 Maße der Abstandsflächen

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB werden von der NBauO abweichende Maße der Abstandsflächen festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt, um die städtebaulich beabsichtigte Verdichtung zu verwirklichen und zugleich gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können. Zunächst wird bestimmt, dass Gebäude mit allen auf ihren Außenflächen oberhalb der Geländeoberfläche gelegenen Punkten von den Grenzen des Baugrundstücks Abstand halten müssen. Hierbei handelt es sich um die auch in § 5 Abs. 1 Satz 1 NBauO getroffene Regelung. Der Grenzabstand richtet sich vorliegend nach der Höhe der jeweiligen baulichen Anlagen (H) und bemisst den Abstand eines Gebäudes zur eigenen Grundstücksgrenze.

Abweichend von der NBauO ist in den Allgemeinen Wohngebieten „WA 2“, „WA 3“ und „WA 4“ die Anwendung von landesrechtlichen Baulasten i.S.d. § 81 NBauO i.V.m. § 6 Abs. 2 NBauO

unzulässig. Diese Baugebiete sind bislang nicht bebaut. Im Vollzug des rechtskräftigen Bebauungsplanes kann der Zuschnitt der einzelnen Baugrundstücke daher so vorgenommen werden, dass die gesetzlich vorgeschriebenen und durch den Bebauungsplan modifizierten Grenzabstände durch das jeweils geplante Bauvorhaben eingehalten werden kann. Die Anwendung landesrechtlicher „Abstandsbaulasten“ wird daher ausgeschlossen, um bundesrechtliche Festsetzungen zur Bauweise durchsetzen zu können. Das bereits bebaute Allgemeine Wohngebiet „WA 1“ ist von dieser Regelung ausgenommen, da in diesem Baugebiet bauordnungsrechtlich zulässige Grenzabstände teilweise nur durch die Anwendung landesrechtlicher „Abstandsbaulasten“ i.S.d. § 81 NBauO verwirklicht werden können.

In den Allgemeinen Wohngebieten „WA 1“ und „WA 2“ – innerhalb derer die Verwirklichung von freistehenden Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen ist – finden § 5 NBauO und § 7 NBauO für die Bemessung der erforderlichen Abstände von Gebäuden zur eigenen Grundstücksgrenze sowie für die Bemessung der erforderlichen Abstände auf demselben Baugrundstück Anwendung. In den Allgemeinen Wohngebieten „WA 3“ und „WA 4“ – innerhalb derer überwiegend die Verwirklichung von Geschosswohnungsbauten vorgesehen ist – gelten jedoch die folgenden, teilweise von der NBauO abweichenden, Regelungen:

- Bei einer festgesetzten Baulinie – dies betrifft im Allgemeinen Wohngebiet „WA 4“ ausschließlich Gebäudeseiten, die der Langenwischstraße zugewandt sind – bestimmt die festgesetzte Baulinie den erforderlichen Grenzabstand.
- Bei allen Gebäudeseiten mit einer Länge der Gebäudeseiten von mehr als 14,0 m beträgt der erforderliche Grenzabstand 0,5 H, mindestens jedoch 3,0 m.
- Bei allen Gebäudeseiten mit einer Länge der Gebäudeseiten von bis zu 14,0 m beträgt der erforderliche Grenzabstand 0,4 H, mindestens jedoch 3,0 m.

Rechtsfolge dieser Festsetzungen ist, dass anstelle der in der NBauO festgelegten Maße der Tiefe der Abstandsflächen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen gelten. Die auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB getroffenen Festsetzungen sind i.S.d. § 30 BauGB abschließender Maßstab für die Zulässigkeit von Vorhaben. Die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB gehen landesrechtlichen Vorschriften vor (vgl. Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB-Kommentar, § 9, Rn. 42e). Die Einhaltung des Rücksichtnahmegebotes wurde im Rahmen der Bauleitplanung sichergestellt. Im Rahmen der Abwägung wurde festgestellt, dass der teilweise verringerte Grenzabstand – der auf Gebäudeseiten geringerer Länge begrenzt wird – in der konkreten Situation ausreichend ist, da eine nicht zumutbare Verschattung und eine erdrückende optische Wirkung nicht zu befürchten ist. Dieses Vorgehen berücksichtigt auch den Belang des Nachbarschutzes in ausreichender Art und Weise.

5.1.6 Örtliche Bauvorschriften

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes Nr. 317 ist die Entwicklung attraktiver und hochwertiger Wohnbauflächen. Um dies zu verwirklichen, werden für die Allgemeinen Wohngebiete „WA 3“ und „WA 4“ – innerhalb derer überwiegend die Verwirklichung von Geschosswohnungsbauten vorgesehen ist – gemäß § 84 Abs. 6 NBauO örtliche Bauvorschriften im Sinne des § 84 Abs. 3 NBauO als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

„1. Gebäude sind – unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Funktion – in der Form, im Maßstab, im Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, im Werkstoff einschließlich der Art seiner Verarbeitung und in der Farbe so auszubilden, dass sie weder verunstaltet wirken noch das bestehende oder geplante Straßen-, Orts- und Landschaftsbild verunstalten.“

2.¹Für die Teile von Fassaden, die nicht von Fenster- und Türöffnungen beansprucht werden, sind zu mindestens 70 % Verblendziegel zu verwenden. ²Zulässig sind die Farbwerte 2001 (rotorange), 2002 (blutorange), 3000 (feuerrot), 3001 (signalrot), 3002 (karminrot), 3003 (rubinrot), 3009 (oxidrot), 3011 (braunrot), 3013 (tomatenrot) und 3016 (korallenrot) der RAL-Farbkarte. ³Für die verbleibenden Teile von Fassaden, die nicht von Fenster- und Türöffnungen beansprucht und nicht mit Verblendziegeln ausgeführt werden, können auch Hölzer, Metalle und mineralische Putze verwendet werden; die in Satz 2 genannten Farbwerte gelten in diesen Fällen nicht. ⁴Für Wintergärten und Veranden sind auch Glasfassaden aus weißem Klarglas zulässig."

Die örtlichen Bauvorschriften regeln somit insbesondere die Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden (insbesondere Auswahl der Baustoffe und Farben der von außen sichtbaren Bauteile), um konkrete baugestalterische Absichten zu verwirklichen. Es soll ausgeschlossen werden, dass die Geschosswohnungsbauten verunstaltet wirken oder die Umgebung verunstalten. Dies ist im an die „Langenwischstraße“ – eine Hauptverkehrsstraße – angrenzenden Bereich von besonderer Bedeutung für das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild. Zu diesem Zweck werden baugestalterische Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die die Verwirklichung qualitativ hochwertiger Gebäude sicherstellen.

5.2 Erschließung der Baugrundstücke

5.2.1 Straßenverkehrsflächen und Fußgängerbereiche

Die im Plangebiet befindlichen Abschnitte der „Tannenbergsstraße“, der „Langenwischstraße“ und der Straße „An der Schaftrift“ werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Da eine räumliche Ausdehnung dieser Verkehrsflächen nicht vorgesehen ist, werden diese in ihrer heute bestehenden Straßenbreite festgesetzt.

Der überwiegende Teil der im Plangebiet gelegenen Baugrundstücke wird über neugeschaffene Planstraßen erschlossen. Die konkrete bauliche Ausgestaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen obliegt dem Vollzug des Bebauungsplanes. Im Vollzug ist zu prüfen, durch welche Maßnahmen – beispielsweise verkehrsregelnder und -reduzierender Art – für die Planstraßen eine Verkehrsberuhigung erreicht werden kann. Durch geeignete Maßnahmen sollte möglicherweise auftretender quartierfremder Verkehr verdrängt und der verbleibende motorisierte Verkehr verlangsamt werden, um die Verkehrssicherheit und Qualität des Wohnumfeldes zu erhöhen. Dieses Ziel kann beispielsweise dadurch erreicht werden, dass die Verkehrsflächen baulich so angelegt werden, dass der typische Charakter einer Straße nicht vorherrscht. Für die von östlicher in westliche Richtung verlaufende „Planstraße A“ werden wie folgt dimensionierte Straßenverkehrsflächen festgesetzt:

- Westlich der Einmündung in die „Langenwischstraße“ wird im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete „WA 3“ und „WA 4“ eine Verkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von 14,5 m festgesetzt. Diese Gesamtbreite wurde im Verfahren durch den Fachdienst Straßen- und Brückenbau empfohlen, da somit innerhalb dieser Verkehrsfläche „Gehweg (2,1 m)“, „Versickerungsmulde (2,0 m)“, „Fahrbahn (6,3 m)“, „Versickerungsmulde (2,0 m)“ und „Gehweg (2,1 m)“ berücksichtigt werden könnten.
- Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete „WA 3“ und „WA 4“ wird eine nördlich abgehende Verkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von 15,5 m festgesetzt. Diese Gesamtbreite wurde im Verfahren durch den Fachdienst Straßen- und Brückenbau empfohlen, da somit innerhalb dieser Verkehrsfläche „Fahrbahn (6,0 m)“, „Parkstände in Senkrechtaufstellung (6,0 m)“ und „Versickerungsmulde (3,5 m)“ berücksichtigt werden



könnten. An die zu ebenfalls berücksichtigende Pkw-Wendeanlage sollte sich demnach eine Versickerungsfläche von mindestens 15,5 m × 3,5 m anschließen.

- Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete „WA 3“ und „WA 4“ wird eine südlich abgehende Verkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von 15,5 m festgesetzt. Diese Gesamtbreite wurde im Verfahren durch den Fachdienst Straßen- und Brückenbau empfohlen, da somit innerhalb dieser Verkehrsfläche „Fahrbahn (6,0 m)“, „Parkstände in Senkrechtaufstellung (6,0 m)“ und „Versickerungsmulde (3,5 m)“ berücksichtigt werden könnten. Außerdem ist eine Pkw-Wendeanlage zu berücksichtigen.
- Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes „WA 2“ wird bis zur westlichen Plangebietsgrenze eine Verkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von 10,5 m festgesetzt. Diese Gesamtbreite wurde im Verfahren durch den Fachdienst Straßen- und Brückenbau empfohlen, da somit innerhalb dieser Verkehrsfläche „Fahrbahn (5,25 m)“, „Parkstände in Längsaufstellung beziehungsweise Straßenbegleitgrün (2,25 m)“ und „Versickerungsmulde (3,0 m)“ berücksichtigt werden könnten.

Für die von der „Planstraße A“ in südliche Richtung abgehende „Planstraße B“ werden im Bebauungsplan Nr. 317 wie folgt dimensionierte Straßenverkehrsflächen festgesetzt:

- Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes „WA 2“ wird bis zur Einmündung in die Straße „An der Schaftrift“ eine Verkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von 10,5 m festgesetzt. Diese Gesamtbreite wurde im Verfahren durch den Fachdienst Straßen- und Brückenbau empfohlen, da somit innerhalb dieser Verkehrsfläche „Fahrbahn (5,25 m)“, „Parkstände in Längsaufstellung beziehungsweise Straßenbegleitgrün (2,25 m)“ und „Versickerungsmulde (3,0 m)“ berücksichtigt werden könnten. Im Bereich der Einmündung in die Straße „An der Schaftrift“ werden die Flurstücke 339/12 und 340/13 (jeweils Gemarkung Delmenhorst, Flur 32) in ihrer gesamten Ausdehnung von etwa 15,0 m Breite als Verkehrsfläche festgesetzt, um der Entstehung städtebaulich nicht attraktiver „Restflächen“ entgegenzuwirken. Im Vollzug des Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob ein Teil der in diesem Bereich festgesetzten Verkehrsfläche als öffentliches Straßenbegleitgrün hergerichtet werden kann.
- Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes „WA 2“ wird eine östlich abgehende Verkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von 6,0 m festgesetzt. Diese Gesamtbreite wurde im Verfahren durch den Fachdienst Straßen- und Brückenbau empfohlen, da somit innerhalb dieser Verkehrsfläche „Fahrbahn (4,0 m)“ und „Versickerungsmulde (2,0 m)“ berücksichtigt werden könnten. Außerdem ist eine Pkw-Wendeanlage zu berücksichtigen; die Versickerung könnte über die angrenzende Grünfläche erfolgen.

Mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ werden ferner zwei von den Planstraßen abgehende „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ festgesetzt. Diese Fußgängerbereiche sollen zu einer verbesserten Erreichbarkeit der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ aus den Wohngebieten heraus beitragen.

5.2.2 Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen

Die „Tannenbergsstraße“ dient als Erschließung für die bebauten und im Allgemeinen Wohngebiet „WA 1“ befindlichen Grundstücke „Tannenbergsstraße 45-57 (ungerade)“ und Teile der Allgemeinen Wohngebiete „WA 3“ und „WA 4“. Die Straße „An der Schaftrift“ dient als Erschließung für das bebaute und im Allgemeinen Wohngebiet „WA 1“ befindliche Grundstück „An der Schaftrift 48“ und Teile der Allgemeinen Wohngebiete „WA 2“ und „WA 4“.



Für die im Allgemeinen Wohngebiet „WA 4“ gelegenen Grundstücksteile des Flurstücks 343/5 (Gemarkung Delmenhorst, Flur 32) – die unmittelbar an die „Langenwischstraße“ angrenzen – gilt durch zeichnerische und textliche Festsetzung ein Anschlussverbot für die „Langenwischstraße“ sowie die Einmündungsbereiche der „Tannenbergsstraße“, der „Planstraße A“ und der Straße „An der Schaftrift“. Diese im Allgemeinen Wohngebiet „WA 4“ gelegenen Grundstücksteile sind ausschließlich über die nicht im Einmündungsbereich befindlichen Abschnitte der „Tannenbergsstraße“, der „Planstraße A“ oder der Straße „An der Schaftrift“ zu erschließen. Diese Festsetzung dient – insbesondere vor dem Hintergrund, dass sich auf der gegenüberliegenden Seite der „Langenwischstraße“ eine Kindertagesstätte befindet und hierdurch umfangreiche Fuß- und Radverkehre zu erwarten sind – der Verkehrssicherheit.

Für die im Allgemeinen Wohngebiet „WA 1“ gelegenen Grundstücksteile des Flurstücks 339/5 (Gemarkung Delmenhorst, Flur 32) gilt ein Anschlussverbot für die „Planstraße B“. Diese Grundstücksteile sind ausschließlich über die Straße „An der Schaftrift“ zu erschließen. Auch für die westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücksteile des Flurstückes 330/1 (Gemarkung 1920, Flur 32) gilt ein Anschlussverbot für die „Planstraße A“, über die diese Grundstücksteile nicht zu erschließen sind. Diese Festsetzungen erfolgen, um für die Eigentümer der genannten Grundstücksteile die Entstehung von beitragsrelevanten Erschließungsvorteilen in Bezug auf die Planstraßen auszuschließen.

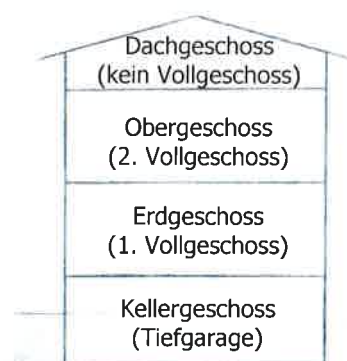
Durch Festsetzung wird bestimmt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten „WA 1“ und „WA 2“ entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen nur eine Grundstückszufahrt je Grundstück zulässig ist. Diese Festsetzung gilt auch für das Allgemeine Wohngebiet „WA 3“, sofern dort bis zu zwei Wohnungen je Einzelhaus errichtet werden. Durch Festsetzung wird außerdem bestimmt, dass im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Stellplätze, Grundstückszufahrten und Zuwegungen flächensparend und versickerungsoffen herzustellen sind.

5.2.3 Flächen für Stellplätze und Garagen

Die notwendigen Stellplätze im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete „WA 1“, „WA 2“ und – soweit dort bis zu zwei Wohnungen je Einzelhaus errichtet werden – im „WA 3“ sollen auf den Grundstücken nachgewiesen werden. In der Umsetzung des Bebauungsplanes sind ausschließlich Bauvorhaben genehmigungsfähig, die mit dem öffentlichen Baurecht vereinbar sind. Hierzu zählen insbesondere auch die Regelungen des § 47 NBauO zur Notwendigkeit von Einstellplätzen einschließlich der entsprechenden Ausführungsbestimmungen. Dort ist geregelt, dass für Einfamilienhäuser ein bis zwei Einstellplätze vorzusehen sind.

Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete „WA 4“ und – soweit dort mehr als zwei Wohnungen je Einzelhaus errichtet werden – im „WA 3“ sind Stellplätze ausschließlich in Kellergeschossen i.S.d. § 2 Abs. 6 Satz 2 NBauO zulässig. Diese Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen Gründen, um einer Vielzahl oberirdischer Stellplätze entgegenzuwirken.

Oberirdische Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sind in diesen Bereichen unzulässig. Hiervon abweichend sind lediglich notwendige Stellplätze nach § 49 Abs. 2 Satz 2 NBauO (Stellplätze für Menschen mit Behinderungen) auch oberirdisch allgemein zulässig. § 21a BauNVO findet beim Vollzug Anwendung.



*Schematische Darstellung
(ohne Maßstab)*

5.3 Grünflächen und Bepflanzungen

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird westlich der Langenwischstraße eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Es wird empfohlen, das Kinder- und Jugendparlament der Stadt Delmenhorst am Ausbau des festgesetzten Spielplatzes zu beteiligen. Im westlichen Bereich dieser festgesetzten öffentlichen Grünfläche befindet sich eine Baumreihe, die jedoch nicht über die kommunale „Satzung über den Schutz des Baumbestandes“ geschützt ist. Aus städtebaulicher Sicht sind diese Gehölze jedoch besonders erhaltenswert, da sie für das Erscheinungsbild des – ansonsten gehölzarmen – Plangebietes markant sind. Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b BauGB wird daher eine „Fläche für die Erhaltung von Bepflanzungen“ festgesetzt. Die innerhalb dieser festgesetzten Fläche bestehenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind unzulässig. Bei Abgang dieser festgesetzten Gehölze – auch wenn dieser Abgang aus dem erforderlichen Bodenaustausch im Bereich nicht ausreichend tragfähiger Böden resultieren sollte – ist eine Ersatzpflanzung mit standortgerechten heimischen Laubbäumen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist, gemessen in 1,0 m Höhe, ein Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm zu wählen. Eine entsprechende Ersatzpflanzung ist durchzuführen, um den städtebaulichen Charakter dieser Baumreihe wiederherzustellen. Gemäß § 3 Abs. 2 lit. d der Satzung über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) werden die Gehölze innerhalb der „Fläche für die Erhaltung von Bepflanzungen“ auch durch die Baumschutzsatzung erfasst. Es gelten somit ausdrücklich auch für diese Gehölze die Regelungen des § 10 Abs. 3 der kommunalen Baumschutzsatzung; diese Regelung bestimmt, in welchem Verhältnis eine Ersatzpflanzung durchzuführen ist.



Baumreihe, die aus städtebaulicher Sicht besonders erhaltenswert ist

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB wird außerdem festgesetzt, dass je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten ist. Dabei ist, gemessen in 1,0 m Höhe, ein Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm zu wählen. Bei Abgang eines Baumes ist dieser zu ersetzen.



Gehölzstrukturen sollten im Vollzug des Bebauungsplanes außerdem auch auf öffentlichen Flächen – insbesondere den ausreichend dimensionierten Straßenverkehrsflächen und der öffentlichen Grünanlage – realisiert werden. Damit würde den Empfehlungen des externen Gutachterbüros entsprochen werden, wonach für die Förderung der Fledermausaktivität der Grünflächenanteil mit Baum- und Gebüschstrukturen möglichst hoch einzuplanen sei.

5.4 Flächen für Versorgungsanlagen

Die „EWE NETZ GmbH“ hat mit Schreiben vom 05.05.2015 mitgeteilt, dass die Erschließung des Baugebietes an das Stromnetz die Installation einer Trafostation erfordert. Der erforderliche Stationsplatz benötigt demnach eine Fläche von etwa 6 m × 4 m. Der Bebauungsplan setzt zu diesem Zweck auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB eine „Fläche für Versorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ fest.

5.5 Schutz vor Umwelteinwirkungen

Die Baugrundstücke befinden sich in den Lärmpegelbereichen II-IV. Als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist bei Um- oder Neubauten eine Schalldämmung der Außenbauteile vorzusehen. Für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind auf der Grundlage von DIN 4109, Tabelle 7 die nachfolgend aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile in dB	
		Wohnräume	Büroräume
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

Bei Um- oder Neubauten von Wohngebäuden ist das Schalldämm-Maß der Fassade und der Fenster nach DIN 4109, Tabelle 8-10 i.V.m. VDI 2719, Ziffer 3, Tabelle 2 oder Tabelle 3 auszuführen. Dabei können Abschirmungen durch bestehende Gebäudekörper berücksichtigt werden. Für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 sind in den Lärmpegelbereichen II-IV passive Lüftungseinrichtungen vorzusehen, um eine Belüftung der Räume auch bei geschlossenem Fenster sicherzustellen. Die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 ist bei der Verwirklichung von Vorhaben nach § 30 BauGB zu berücksichtigen.

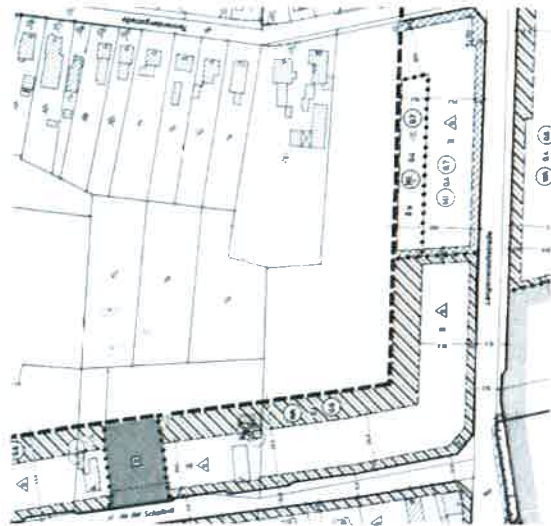
Die Berechnung der konkreten Schalldämm-Maße erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der einschlägigen Regelwerke. Es wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen gesamten bewerteten Schalldämm-Maße in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109 – Teil 1, Ausgabe 2016, Abschnitt 7.2 zu korrigieren sind. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die Auslegung der Lüftungselemente nach VDI 2719 und der 24. BImSchV zu erfolgen hat.

5.6 Externe Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich



Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1a BauGB werden Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB festgesetzt. Die Festsetzungen erfolgen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 317 – es handelt sich somit um externe Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich. Gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB werden diese Flächen und Maßnahmen den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet.

Auf der Grundlage von § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB wird auf einen Ausgleich für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, verzichtet. Eingriffe waren bereits vor der planerischen Entscheidung über den Bebauungsplan Nr. 317 auf allen Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet „WA 1“ und auf allen im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 140 gelegenen Grundstücken und Grundstücksteilen zulässig. Alle diese Grundstücke und Grundstücksteile waren bereits vor der planerischen Entscheidung über den Bebauungsplan Nr. 317 bebaut oder bebaubar, sodass die damit verbundenen Eingriffe auch bereits vorher zulässig waren. Durch textliche Festsetzung wird folgender externer Ausgleich für zusätzlich zu erwartende Eingriffe festgesetzt:



Ausschnitt aus dem
Bebauungsplan Nr. 140

„Den Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes – soweit diese Eingriffe nicht bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren – werden die folgenden Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet:

- *Der aus den Eingriffen resultierende Biotop-Wertverlust ist durch Kompensationsmaßnahmen auf den Flurstücken 1/2, 4/1, 5/3, 6/6, 6/10, 9/2, 11/1, 13/1, 14/2, 16/2, 17/2, 18/2 und 19/2 (jeweils Gemarkung 1920, Flur 48 – jeweils teilweise Inanspruchnahme) auszugleichen. Die auszuführenden Maßnahmen sind in der Begründung und im entsprechenden Fachbeitrag zur Eingriffsregelung beschrieben.*
- *Die aus den Eingriffen resultierende erhebliche Beeinträchtigung des Bodens ist durch Kompensationsmaßnahmen auf dem Flurstück 518/47 (Gemarkung 1920, Flur 32 – teilweise Inanspruchnahme) auszugleichen. Die auszuführenden Maßnahmen sind in der Begründung und im entsprechenden Fachbeitrag zur Eingriffsregelung beschrieben.“*

Die konkret auszuführenden Maßnahmen werden im „Fachbeitrag zur Eingriffsregelung“ und im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplan-Begründung (vgl. Kapitel 9) beschrieben.

6 Hinweise zum Bebauungsplan

6.1 Baumschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bäume vorhanden, die nach § 3 der kommunalen Satzung über den Schutz des Baumbestandes geschützt sind. Gemäß § 4 ist es insbesondere verboten, diese Bäume zu entfernen, zu zerstören oder zu schädigen. Ausnahmen und Befreiungen von den Verboten können nach Maßgabe von § 6 und § 7 erteilt werden. Auf die Bestimmungen des § 10 zur Durchführung von Ersatzpflanzungen wird verwiesen.

6.2 Kampfmittel

Die zuständige Behörde – hier das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst – hat mit Schreiben vom 01.10.2013 mitgeteilt, dass die ausgewerteten Luftbilder keine Bombardierung innerhalb des Plangebietes zeigen. Zugleich wies die Behörde aber darauf hin, dass in Delmenhorst während des Zweiten Weltkrieges überwiegend 30 lbs Phosphorbomben gefallen sind, deren Einschläge auf Luftbildern nicht erkennbar sind. Die Behörde teilte im Ergebnis dennoch mit, dass gegen die vorgesehene Nutzung in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken bestehen. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel (zum Beispiel Granaten, Panzerfäuste oder Minen) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

6.3 Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde – zum Beispiel Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen (auch geringe Spuren solcher Funde) – gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen. Für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet wird.

6.4 Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Plangebietes verlaufen Ver- und Entsorgungsleitungen verschiedener Leitungsträger. Bei Erdarbeiten sind die Leitungsschutzanweisungen der Leitungsträger, einschließlich der damit verbundenen Erkundigungs- und Sicherungspflichten, zu beachten. Bezogen auf die einzelnen Ver- und Entsorgungsarten werden folgende Hinweise gegeben:

Niederschlagswasser: Die untere Wasserbehörde hat mit Schreiben vom 22.04.2015 mitgeteilt, dass das anfallende Niederschlagswasser von den Straßenverkehrsflächen in Mulden versickert werden könnte. Ausreichend groß bemessene Baugrundstücke könnten ihr anfallendes Niederschlagswasser demnach ebenfalls oberflächlich versickern. Die „Stadtwerke Delmenhorst GmbH“ hat mit Schreiben vom 07.03.2017 mitgeteilt, dass der öffentliche Straßenraum und die Baugrundstücke für die Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ausreichend dimensioniert sein müssen. Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, damit im Vollzug des Bebauungsplanes erforderliche Versickerungsmulden hergestellt werden können (vgl. Kapitel 5.2.1). Bezogen auf die Baugrundstücke tragen die Festsetzungen dazu bei, dass ausreichend Flächen für die oberflächliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers verbleiben:

- Das Allgemeine Wohngebiet „WA 1“ umfasst bereits bebaute Grundstücke und Grundstücksteile. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 500 m² je Einzelhaus festgesetzt. Die maximal zulässige Grundflächenzahl liegt bei 0,3; ergänzend wird bestimmt, dass die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl auf maximal 40 % – also bis auf einen Wert von 0,42 – beschränkt wird. Außerdem



weisen insbesondere die an der Tannenbergsstraße gelegenen Baugrundstücke ausge-
dehnte nicht überbaubare Grundstücksflächen auf. Durch diese Festsetzungen wird
sichergestellt, dass ausreichend unversiegelte Flächen für die Versickerung des anfal-
lenden Niederschlagswassers verbleiben.

- Das Allgemeine Wohngebiet „WA 2“ umfasst bislang unbebaute Flächen, die für den
Neubau von freistehenden Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen sind. Die Mindest-
größe der Baugrundstücke wird auf 500 m² je Einzelhaus festgesetzt. Die maximal
zulässige Grundflächenzahl liegt bei 0,25; ergänzend wird bestimmt, dass die nach §
19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl auf maximal 40 %
– also bis auf einen Wert von 0,35 – beschränkt wird. Durch diese Festsetzungen wird
sichergestellt, dass ausreichend unversiegelte Flächen für die Versickerung des anfal-
lenden Niederschlagswassers verbleiben.
- Das Allgemeine Wohngebiet „WA 3“ umfasst bislang unbebaute Flächen, die für den
Neubau von Einzelhäusern vorgesehen sind. Die Mindestgröße der Baugrundstücke
wird auf 500 m² je Einzelhaus festgesetzt. Außerdem wird bestimmt, dass bei der
Errichtung von mehr als zwei Wohnungen je Einzelhaus – maximal sind acht Wohnun-
gen zulässig – die Mindestgröße der Baugrundstücke 250 m² je Wohnung beträgt. Die
maximal zulässige Grundflächenzahl liegt bei 0,3; ergänzend wird bestimmt, dass die
nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl auf maximal
40 % – also bis auf einen Wert von 0,42 – beschränkt wird. Durch diese Festsetzungen
wird sichergestellt, dass ausreichend unversiegelte Flächen für die Versickerung des
anfallenden Niederschlagswassers verbleiben.
- Das Allgemeine Wohngebiet „WA 4“ umfasst bislang unbebaute Flächen, die für den
Neubau von Einzelhäusern vorgesehen sind. Die Mindestgröße der Baugrundstücke
wird auf 1000 m² je Einzelhaus festgesetzt. Außerdem wird bestimmt, dass bei der
Errichtung von mehr als sechs Wohnungen je Einzelhaus – maximal sind zwölf Wohn-
ungen zulässig – die Mindestgröße der Baugrundstücke 150 m² je Wohnung beträgt.
Die maximal zulässige Grundflächenzahl liegt bei 0,4; ergänzend wird bestimmt, dass
die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl auf ma-
ximal 40 % – also bis auf einen Wert von 0,56 – beschränkt wird. Durch diese Fest-
setzungen wird sichergestellt, dass ausreichend unversiegelte Flächen für die Versicke-
rung des anfallenden Niederschlagswassers verbleiben.

Die „Stadtwerke Delmenhorst GmbH“ hat mit Schreiben vom 07.03.2017 geäußert, dass der
rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 228 hinsichtlich der Versickerung von anfallendem Nieder-
schlagswasser als beispielhaft angesehen wird. Dieser Bebauungsplan setzt im Bereich von
Wohngebieten eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 500 m² je Einzelhaus und Grund-
flächenzahlen von 0,3 bis 0,35 fest. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 317 entspricht diesem
als beispielhaft anzusehendem Bebauungsplan hinsichtlich der festgesetzten Mindestgröße der
Baugrundstücke; er lässt aber oft nur eine geringere Versiegelung zu. Somit wird sicherge-
stellt, dass ausreichend unversiegelte Flächen für die oberflächliche Versickerung des anfal-
lenden Niederschlagswassers verbleiben. Damit wird auch § 55 Abs. 2 WHG entsprochen,
wonach Niederschlagswasser "ortsnah versickert, verrieselt oder [...] über eine Kanalisation
[...] in ein Gewässer eingeleitet werden" soll. Das Entwässerungskonzept ist vor Parzellierung
der Wohnbauflächen mit dem Ochtumverband abzustimmen. Die untere Wasserbehörde hat
mit Schreiben vom 19.06.2017 mitgeteilt, dass gegen den Bebauungsplan-Entwurf keine Be-
denken aus wasserwirtschaftlicher und wasserrechtlicher Sicht bestehen.



Schmutzwasser: Die „Stadtwerke Delmenhorst GmbH“ hat mit Schreiben vom 08.05.2015 mitgeteilt, dass die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers über das angrenzende vorhandene Netz gesichert ist. Eine ausschließliche Ableitung in Richtung Langenwischstraße wird jedoch voraussichtlich nicht möglich sein, sodass auch an die Kanalisation in der Straße „An der Schaftrift“ angeschlossen werden muss. Teilweise können bereits hergestellte, bislang aber nicht in Betrieb genommene Hausanschlussleitungen genutzt werden.

Trinkwasser: Die „Stadtwerke Delmenhorst GmbH“ hat mit Schreiben vom 08.05.2015 mitgeteilt, dass die Trinkwasserversorgung über das angrenzende vorhandene Netz gesichert ist.

Erdgas: Die „Stadtwerke Delmenhorst GmbH“ hat mit Schreiben vom 08.05.2015 mitgeteilt, dass die Erdgasversorgung über das angrenzende vorhandene Netz möglich wäre. Die tatsächliche Herstellung des Gasnetzes innerhalb des Plangebietes durch die „Stadtwerke Delmenhorst GmbH“ ist jedoch unter anderem abhängig von der wirtschaftlichen Zumutbarkeit im Sinne des Energiewirtschaftsgesetzes und kann nicht garantiert werden.

Straßenbeleuchtung: Die „Stadtwerke Delmenhorst GmbH“ hat mit Schreiben vom 08.05.2015 mitgeteilt, dass die Straßenbeleuchtung an das vorhandene Kabelnetz in den angrenzenden Straßen angeschlossen werden kann. Die Planung von Baumstandorten ist frühzeitig abzustimmen, um Konflikte mit Beleuchtungsstandorten zu vermeiden.

Strom: Die „EWE NETZ GmbH“ hat mit Schreiben vom 14.04.2015 und 05.05.2015 mitgeteilt, dass sich im Plangebiet 20-kV- und 1-kV-Kabel mit den zugehörigen Anlagen befinden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Leitungen und Anlagen erhalten bleiben müssen und nicht beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden dürfen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Oberflächenbefestigung im Bereich von Versorgungsleitungen so geplant werden sollte, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen und Rohrnetzkontrollen problemlos durchgeführt werden können. Eine eventuelle Bepflanzung darf demnach nur mit flachwurzelnenden Gehölzen ausgeführt werden, um eine Beschädigung der Versorgungsleistungen auszuschließen. Eine Überbauung durch Gebäude ist auszuschließen. Die „EWE NETZ GmbH“ ist frühzeitig in den Vollzug des Bebauungsplanes einzubeziehen; es ist dafür zu sorgen, dass notwendige Arbeiten ausgeführt werden können.

Telekommunikation: Die „Deutsche Telekom Technik GmbH“ hat mit Schreiben vom 04.05.2015 mitgeteilt, dass sich im Plangebiet bislang noch keine Telekommunikationslinien des Unternehmens befinden. Die Versorgung der Bürger im Plangebiet mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG ist demnach sichergestellt. Mit Schreiben vom 19.07.2017 hat die „Deutsche Telekom Technik GmbH“ ergänzend darauf hingewiesen, dass in allen Straßen und Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen sind. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sei das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Ausgabe 2013, FGSV 939) zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Die „EWE NETZ GmbH“ hat mit Schreiben vom 05.05.2015 mitgeteilt, dass sich im Plangebiet Fernmeldekabel sowie Leerrohrsysteme mit Glasfaserkabeln befinden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Leitungen und Anlagen erhalten bleiben müssen und nicht beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden dürfen. Die „Kabel Deutschland GmbH“ hat mit Schreiben vom 06.05.2015 und 07.05.2015 mitgeteilt, dass sich im Plangebiet Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befinden und eine Erschließung des Plangebietes mit Breitband-Internet und Fernsehen möglich ist. Es ist dafür zu sorgen, dass die genannten Unternehmen als Versorgungsträger frühzeitig alle notwendigen Arbeiten planen und ausführen können.



ÖPNV: Mit Schreiben vom 13.04.2015, 14.04.2015 beziehungsweise 27.01.2017 haben der „Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN)“, die „Versorgung und Verkehr Delmenhorst (VVD)“ sowie der „Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN)“ mitgeteilt, dass das Plangebiet über Haltestellen des ÖPNV sowohl an das Tages-, als auch an das Freizeitliniennetz angebunden ist. Das Plangebiet liegt insbesondere im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestellen „Delmenhorst – Stickgras“ sowie „Delmenhorst – Langenwischstraße“, die von den Buslinien 204, 214 und 237 bedient werden. Die Stadtbuslinien 204 und 214 bieten montags bis samstags im 30-minütigen Takt Anbindungen an den Delmenhorster Bahnhof/ZOB sowie das Roland-Center in Bremen. Die Linie 237 bedient die Gemeinden Hude (Oldenburg) und Stuhr sowie das Mercedes-Benz-Werk in Bremen.

Abfall: Es wird darauf hingewiesen, dass Anlieger von im Plangebiet gelegenen Grundstücken, die durch Entsorgungsfahrzeuge nicht direkt angefahren werden können, ihren Abfall und Sperrmüll grundsätzlich an der nächsten für die Entsorgungsfahrzeuge erreichbaren öffentlichen Verkehrsfläche bereitzustellen haben. Auf § 21 Abs. 7 i.V.m. § 21 Abs. 12 der Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Delmenhorst wird daher hingewiesen.

6.5 Baugrundeigenschaften

Der im Plangebiet anzutreffende Boden wurde auf seine Tragfähigkeit untersucht¹. Im überwiegenden Teil des Plangebietes sind demnach Sande anzutreffen, die als tragfähig zu bewerten sind. In einem Teilbereich wurden Torfe ermittelt, die als nicht tragfähig eingestuft werden müssen; diese müssten für eine Bebauung in jedem Fall bis auf die unterlagernden Sande ausgetauscht werden. Gegen die vorgesehene Nutzung als Wohngebiet bestehen jedoch keine Bedenken, da der notwendige Bodenaustausch realisiert werden kann.

6.6 Altablagerungen

Das Deponat einer Altablagerung an der Ecke Langenwischstraße/Tannenbergsstraße (Gemarkung Delmenhorst, Flur 32, Flurstück 343/5) wurde im Jahr 2005 vollständig entfernt und einer geregelten Entsorgung zugeführt. Der Sanierungserfolg wurde durch Beweissicherungsproben analytisch nachgewiesen und in einem Sanierungsbericht dokumentiert². Die Sanierung der Altablagerung ist somit vollständig abgeschlossen und das Grundstück steht einer Nutzung zu Wohnzwecken ohne Einschränkungen zur Verfügung. Im Bereich der ermittelten Torfe wurden im Jahr 2005 Verunreinigungen festgestellt³, die sich jedoch offensichtlich auf den obersten Meter innerhalb des Buschwerks beschränken. Bei den festgestellten Abfällen handelte es sich um Glasreste, Reste von Plastikfolien, größere Blechtöpfe, Bauschutt sowie Teile von Asbestzementplatten, die an dieser Stelle vermutlich von Privatpersonen illegal entsorgt wurden. Die Abfälle wurden nicht konzentriert, sondern unregelmäßig verteilt angetroffen. Im Jahr 2017 durchgeführte ergänzende Untersuchungen bestätigten diese bereits im Jahr 2005 gewonnen Erkenntnisse⁴. Im Zuge einer chemischen Untersuchung wurde festgestellt, dass das Verfüllmaterial der Altablagerung leicht erhöhte Gehalte bei verschiedenen Parametern – beispielsweise polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen, PCB, Quecksilber, Kupfer, Blei und Kohlenwasserstoffen – aufweist. Im Zuge der Geländeaufbereitung sind die Müllanteile unter fachgutachterlicher Begleitung einer geregelten Entsorgung zuzu-

¹ »Baugrunduntersuchung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 317«, Erdbaulabor Strube, Sandhatten, 2005

² Stellungnahmen der unteren Bodenschutzbehörde vom 09.11.2005, 10.04.2015 und 26.01.2017

³ »Baugrunduntersuchung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 317«, Erdbaulabor Strube, Sandhatten, 2005

⁴ »Altablagerung An der Schaftrift 48-50«, Umtec, Bremen 2017

führen. Zu beachten ist außerdem, dass in den Verfüllmaterialien ein Bruchstück einer Asbestzementplatte angetroffen wurde; die hieraus resultierenden abfallrechtlichen Konsequenzen sind mit der zuständigen Abfallbehörde abzustimmen.

6.7 Luftverkehr

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Bremens. Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde zur Genehmigung von Bauwerken nach § 12 LuftVG ist nur erforderlich, wenn eine Höhe von 73 m überschritten werden soll – der Bebauungsplan lässt eine Überschreitung dieser Höhe nicht erwarten. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich die im Plangebiet zu entwickelnden Wohngrundstücke teilweise nur etwa 330 m von der Anfluggrundlinie des Verkehrsflughafens Bremens befinden. Der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen der Freien Hansestadt Bremen hat daher mit Schreiben vom 15.06.2017 mitgeteilt, dass im Plangebiet mit Fluglärm zu rechnen ist.

7 Städtebauliche Daten

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 317 weist eine Größe von insgesamt etwa 5,5 ha auf. Die folgenden Tabellen geben eine Übersicht über die Ausdehnung der Teilflächen:

Gebiet	Einzelfläche		Gesamtfläche	
	m ²	Anteil	m ²	Anteil
Allgemeines Wohngebiet „WA 1“	9.342	16,8 %	37.547	67,8 %
Allgemeines Wohngebiet „WA 2“	14.333	25,9 %		
Allgemeines Wohngebiet „WA 3“	7.080	12,8 %		
Allgemeines Wohngebiet „WA 4“	6.792	12,3 %		
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Bestand)	7.819	14,1 %	14.082	25,4 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Planung)	6.145	11,1 %		
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	118	0,2 %		
Öffentliche Grünfläche mit Spielplatz	3.682	6,7 %	3.682	6,7 %
Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen	24	0,1 %	24	0,1 %
<u>Gesamt</u>	<u>55.335</u>			

Städtebauliche Daten (Räumlicher Geltungsbereich, inklusive bestehender öffentlicher Verkehrsflächen)

Gebiet	Einzelfläche		Gesamtfläche	
	m ²	Anteil	m ²	Anteil
Allgemeines Wohngebiet „WA 1“	9.342	19,7 %	37.547	79,1 %
Allgemeines Wohngebiet „WA 2“	14.333	30,2 %		
Allgemeines Wohngebiet „WA 3“	7.080	14,9 %		
Allgemeines Wohngebiet „WA 4“	6.792	14,3 %		
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Planung)	6.145	12,9 %	6.263	13,1 %

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	118	0,2 %		
Öffentliche Grünfläche mit Spielplatz	3.682	7,7 %	3.682	7,7 %
Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen	24	0,1 %	24	0,1 %
<u>Gesamt</u>	<u>47.516</u>			

*Städtebauliche Daten (Räumlicher Geltungsbereich,
exklusive bestehender öffentlicher Verkehrsflächen)*

8 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung – die 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. Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB eine Vielzahl von Belangen zu berücksichtigen; nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (vgl. Abschnitt B). Mit der städtebaulichen Neuordnung im Plangebiet wird den Anforderungen des § 1 Abs. 5 BauGB und § 1 Abs. 6 BauGB entsprochen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind darüber hinaus auch die in § 1a BauGB aufgeführten Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden. Mit Grund und Boden ist demnach sparsam und schonend umzugehen. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde zu nutzen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 317 geplante Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen ist erforderlich, da die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt Delmenhorst eng begrenzt sind. Im Bebauungsplan Nr. 317 werden Festsetzungen getroffen, die einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden entsprechen. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß begrenzt und bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt. Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen jedoch explizit zu begründen:

Andere Maßnahmen der Innenentwicklung – zum Beispiel die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, die Reaktivierung von Gebäudeleerständen und die Nutzung von Baulücken – haben nicht genug Potential, um den Bedarf an Wohnbauflächen in der Stadt Delmenhorst zu stillen und eine zukunftsfähige Siedlungsstruktur zu sichern und zu entwickeln:

- Die Stadt Delmenhorst weist ein hohes Potential an bebauungsfähigen Baulücken in bereits bestehenden Siedlungsbereichen auf. Um dieses Potential besser nutzen zu können, wurde als Voraussetzung für die Schließung dieser Lücken und die Entstehung neuen Wohnraums ein „Baulückenkataster“ erarbeitet. Das Baulückenkataster beinhaltet mit Stand vom 11. Dezember 2014 insgesamt 745 Baulücken. Eine Baulücke im Sinne des Baulückenkatasters ist ein Grundstück, das nach geltendem Baurecht sofort mit einem Wohngebäude bebaubar ist und über die erforderliche Erschließung verfügt. Es ist jedoch nicht zu erwarten, dass durch das Baulückenkataster



schnell ein großes Potential erschlossen werden kann; stattdessen kann langfristig ein stetiges Angebot geschaffen werden (ISEK-Endbericht, Seite 71).

- Die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt Delmenhorst sind durch die angrenzenden Umlandgemeinden stark begrenzt. Die Nachverdichtung in bestehenden Strukturen ist daher von hoher Bedeutung; eine Entwicklung der entsprechenden Flächen ist ohne die Bereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer allerdings nicht möglich (ISEK-Endbericht, Seite 71). Da die Nutzung von Nachverdichtungsmöglichkeiten oftmals langwierige planungsrechtliche Verfahren erfordern, können diese Maßnahmen der Innenentwicklung im kurz- bis mittelfristigen Zeithorizont nur sehr eingeschränkt einen Anteil zur Erfüllung der Wohnungsnachfrage leisten.
- Aufgrund zahlreicher städtebaulicher Missstände und sozialer Probleme wurde der „Wollepark“ im Jahr 2000 förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt. Einige Mehrfamilienhäuser sind derzeit nur zum Teil bewohnt und befinden sich in einem vernachlässigten, desolaten Zustand. Der Stadtumbau des Sanierungsgebietes gilt daher als Schlüsselprojekt (ISEK-Endbericht, Seite 71). Die Umsetzung der Sanierungsziele werden voraussichtlich jedoch noch einen langen Zeitraum in Anspruch nehmen; der „Wollepark“ kann daher im kurz- bis mittelfristigen Zeithorizont nur sehr eingeschränkt einen Anteil zur Erfüllung der Wohnungsnachfrage leisten.
- Der Rückbau mit anschließendem Neubau bietet eine Möglichkeit, der Nachfrage nach hochwertigem, modernem Wohnraum im innenstadtnahen Bereich gerecht zu werden. Auch die Überprüfung von leerstehenden Gewerbeimmobilien hinsichtlich einer Umnutzung ist hierbei zu prüfen (ISEK-Endbericht, Seite 72). Es ist jedoch nicht zu erwarten, dass auf diese Weise schnell ein großes Potential erschlossen werden kann; stattdessen kann langfristig ein stetiges Angebot geschaffen werden.

Um dem Wunsch nach den eigenen vier Wänden von Bürgerinnen und Bürgern gerecht zu werden, sollen am Stadtrand maßvoll neue Wohngebiete entwickelt werden. Dem Fortzug in Einfamilienhausgebiete ins Umland soll auf diese Weise vorgebeugt werden (ISEK-Endbericht, Seite 72). Ausdrücklich Erwähnung findet das geplante „neue städtische Wohngebiet westlich der Langenwischstraße“. Das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept“ dient als Orientierungsrahmen für die strategische Stadtentwicklung; die Ausweisung neuer Baugebiete ist demnach ein bedeutender Bestandteil der Siedlungsentwicklung. Die geplante maßvolle Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen ist notwendig, da andere Maßnahmen der Innenentwicklung nicht genug Potential haben, um den Bedarf an Wohnbauflächen zu stillen und eine ausgewogene Siedlungsstruktur zu sichern und zu entwickeln.

8.1 Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes „Mensch“

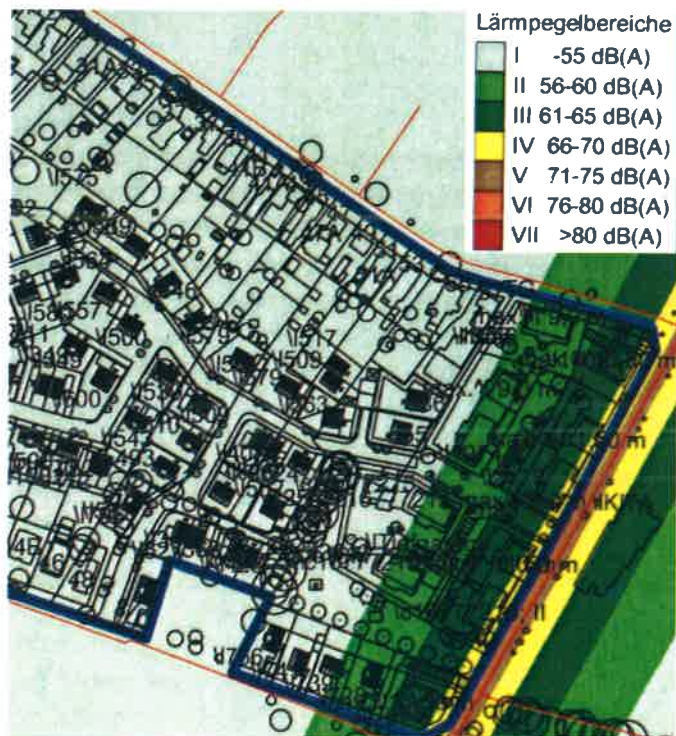
Es ist zu beachten, dass bereits der seit dem 19.09.1979 wirksame Flächennutzungsplan entlang der Langenwischstraße und der Straße „An der Schaftrift“ – teilweise im Zusammenhang mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 140 – die Verwirklichung von Wohngebäuden und von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören ermöglicht. In einem weiteren Teilbereich bereitet der seit dem 19.09.1979 wirksame Flächennutzungsplan die Verwirklichung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ vor. Bereits die heute im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen lösen Zu- und Abgangsverkehre aus. Aus der bislang zulässigen Nutzung als Sportanlage hätte eine erhebliche zusätzliche Verkehrsbelastung – insbesondere auch innerhalb der Ruhezeiten und an Wochenenden – resultiert. Die diesbezüglichen Abwägungsentscheidungen des Rates der Stadt Delmenhorst erfolgten bereits bei der Entscheidung über den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan Nr. 140.



Es ist davon auszugehen, dass durch die Entwicklung von Wohnbauland die durch die städtebauliche Planung ausgelöste Zunahme der Verkehrslärmbelastung die Erheblichkeitsschwelle nicht überschreitet. Es ist außerdem zu beachten, dass der bereits rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 140 entlang der „Langenwischstraße“ eine deutlich höhere bauliche Dichte zulässt und außerdem auf gesamter Länge Zufahrten zur „Langenwischstraße“ ermöglicht. Das derzeit geltende Baurecht lässt somit eine Vielzahl von Zufahrten zur „Langenwischstraße“ zu. Der Bebauungsplan Nr. 317 verbessert diese Situation, da anfallende Kfz-Verkehre an einer gemeinsamen Zuwegung gebündelt werden und die zulässige bauliche Dichte im an die „Langenwischstraße“ angrenzenden Bereich verringert wird. Hieraus resultiert in diesem Teilbereich eine Verringerung der zulässigen und zu erwartenden Fahrzeugbewegungen.

Im Bebauungsplan Nr. 317 wird durch Festsetzungen sichergestellt, dass der motorisierte Individualverkehr zukünftig auf zwei leistungsstarke Erschließungsstraßen konzentriert und verteilt wird. An der „Langenwischstraße“ ist der Verkehr auf eine Zu- und Abfahrt konzentriert; eine zweite Zu- und Abfahrt ist zur Straße „An der Schaftrift“ festgesetzt. Das Plangebiet verfügt somit hinsichtlich der Erschließung über die gleichen guten Bedingungen wie vergleichbare Wohnquartiere im sonstigen städtebaulichen Gefüge.

Zur Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes „Mensch“ wurden durch die untere Immissionsschutzbehörde der Stadt Delmenhorst die Straßenverkehrslärmimmissionen im Plangebiet berechnet⁵. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass auf den unmittelbar an die „Langenwischstraße“ angrenzenden Baugrundstücken Lärmpegel zwischen 56 dB(A) und 70 dB(A) erreicht werden. Durch die zeichnerische Festsetzung der entsprechenden verkehrslärmbezogenen Lärmpegelbereiche II-IV wird sichergestellt, dass in dem lärmbelasteten Bereich bei Neubauten eine Schalldämmung der Außenbauteile vorgesehen wird. Eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 317 regelt die als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) anzusehenden Maßnahmen (vgl. Kapitel 5.5).



*Berechnung der Straßenverkehrslärmimmissionen
(Untere Immissionsschutzbehörde, 2015)*

Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan langfristig sichergestellt. Die übrigen im Bebauungsplan Nr. 317 gelegenen Baugrundstücke befinden sich im immissionsschutzrechtlich konfliktfreien Lärmpegelbereich I.

8.2 Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes „Pflanzen und Tiere“

⁵ Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde vom 05.05.2015

Die zuständige Behörde – hier die untere Naturschutzbehörde der Stadt Delmenhorst – hat mit Schreiben vom 10.09.2013 den erforderlichen Untersuchungsumfang für das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ mitgeteilt. Demnach war die Erfassung der im Plangebiet anzutreffenden Biotoptypen erforderlich. Bezogen auf die Fauna war zusätzlich der Fledermausbestand zu erfassen. Die Bestandsermittlung weiterer Tierarten wurde aus naturschutzfachlicher Sicht nicht für notwendig erachtet; auch im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde durch die Naturschutzbehörde kein weiterer Untersuchungsbedarf angemeldet. Zur Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes „Pflanzen und Tiere“ wurde daher eine Bestandserfassung der Biotoptypen und Fledermäuse⁶ erstellt. Darauf aufbauend wurde ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz⁷ erstellt.

Zur Berücksichtigung des Schutzgutes „Pflanzen und Tiere“ – auch im Hinblick auf die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz – trifft der Bebauungsplan Nr. 317 zahlreiche Festsetzungen (vgl. Kapitel 5.3, 5.6, 9 sowie Abschnitt B). Hierzu zählen insbesondere die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche, die Verpflichtung zur Pflanzung standortgerechter heimischer Laubbäume auf den Baugrundstücken, die Verpflichtung zur Erhaltung bestehender Gehölze auf einer konkret abgegrenzten Fläche sowie die Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

9 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Gemäß § 18 BNatSchG ist, soweit aus der Änderung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das BauGB enthält jedoch keine Verpflichtung, wonach die erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts vollständig auszugleichen sind.

Auf Ebene der parallel erfolgten Änderung des Flächennutzungsplanes wurde auf Regelungen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft verzichtet, da die Frage, in welchem Umfang und durch welche geeigneten Maßnahmen die Eingriffe ausgeglichen werden sollen, dem nachfolgenden Verwaltungshandeln überlassen wurde. Auch das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) hat entschieden, dass Regelungen des Ausgleichs der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft regelmäßig noch nicht im Flächennutzungsplan getroffen werden müssen. Es sei demnach abwägungsgerecht, die Ausgleichsregelungen dem Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan zu überlassen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 26.04.2006, Az. 4 B 7/06). Für den vorliegenden verbindlichen Bauleitplan wurde daher im Rahmen der Abwägung ein „Fachbeitrag zur Eingriffsregelung“ erstellt, um die Vermeidung und den abwägungsgerechten Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sicherzustellen.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgte auf der Grundlage der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages (Fachbeitrag Eingriffsregelung, 2017, S. 15-24). Demnach beträgt der zu leistende Kompensationswert für den Biotop-Wertverlust 34.651 WE. Für erhebliche Beeinträchtigungen des

⁶ »Bestandserfassung der Biotoptypen und Fledermäuse westlich Langenwischstraße in Delmenhorst – Bebauungsplan Nr. 317«, Meyer & Rahmel GbR, Harpstedt, 2014

⁷ »Fachbeitrag Eingriffsregelung – Bebauungsplan Nr. 317«, Meyer & Rahmel GbR, Harpstedt, 2017



Bodens ist darüber hinaus eine Fläche von insgesamt 8.248 m² aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zu entlassen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind demnach nicht zu erwarten, sodass keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen für das Landschaftsbild durchzuführen sind (Fachbeitrag Eingriffsregelung, 2017, S. 24-25).

Zur Minimierung der Beeinträchtigung des Bodens und des Wasserhaushaltes setzt der Bebauungsplan fest, dass Stellplätze, Grundstückszufahrten und Zuwegungen in allen Allgemeinen Wohngebieten flächensparend und versickerungsoffen herzustellen sind. Der gutachterlichen Empfehlung zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffsintensivität wird damit entsprochen (Fachbeitrag Eingriffsregelung, 2017, S. 25). Darüber hinaus ist der Kompensationssumfang im Hinblick auf die Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich des Bodens auf festgelegten Kompensationsflächen durchzuführen. Den Eingriffen – soweit diese Eingriffe nicht bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren – werden daher durch textliche Festsetzungen die folgenden Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet:

- Der Ausgleich des aus den Eingriffen resultierenden Biotop-Wertverlustes von 34.651 WE kann innerhalb des Flächenpools 1 des Hochwasserrückhaltebeckens (Flurstücke 1/2, 4/1, 5/3, 6/6, 6/10, 9/2, 11/1, 13/1, 14/2, 16/2, 17/2, 18/2 und 19/2 der Gemarkung 1920, Flur 48 – jeweils teilweise Inanspruchnahme) nachgewiesen werden. Diese Flächen wurden durch Grabenstauanlagen vernässt und werden extensiv bewirtschaftet. Außerdem wurden biotopgestaltende Maßnahmen – insbesondere die Anlage von Wiesenblänken – durchgeführt. Diese Maßnahmen bedingen eine Biotopaufwertung und dienen vorrangig dem Wiesenvogelschutz.



Kompensationsfläche auf den Flurstücken 1/2, 4/1, 5/3, 6/6, 6/10, 9/2, 11/1, 13/1, 14/2, 16/2, 17/2, 18/2 und 19/2 (jeweils Gemarkung 1920, Flur 48)

- Für den vollständigen Ausgleich der aus den Eingriffen resultierenden Beeinträchtigung des Bodens ist eine Fläche von insgesamt 8.248 m² aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zu entlassen. Die hierfür zur Verfügung stehende, etwa 10.000 m² große, Fläche befindet sich östlich der Langenwischstraße in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Die Teilfläche des Flurstücks 518/47 (Gemarkung 1920, Flur 32 – teilweise Inanspruchnahme) wurde bislang landwirtschaftlich intensiv genutzt und wird für den Ausgleich der erheblichen Eingriffe in den Boden



Kompensationsfläche auf dem Flurstück 518/47 (Gemarkung 1920, Flur 32)

aus dieser intensiven Nutzung entlassen.

Die Eingriffsbilanzierung im Rahmen des „Fachbeitrags zur Eingriffsregelung“ erfolgte für den Mitte 2017 öffentlich ausgelegten Bebauungsplan-Entwurf. Dieser liegt in korrigierter Fassung mit Stand vom 22.07.2017 vor. In Folge der Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan-Entwurf in Teilbereichen geändert; diese Änderungen machen die Durchführung einer erneuten eingeschränkten öffentlichen Auslegung erforderlich. In Bezug auf die Art der Bodennutzung haben sich folgende Änderungen ergeben:

1. Die „Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen“ (47,56 m², 100 % Versiegelung möglich) wurde durch eine öffentliche Grünfläche (0 % Versiegelung möglich) ersetzt.
2. Ein Teil des Allgemeinen Wohngebietes „WA 2“ (151,50 m², 35 % Versiegelung möglich) wurde durch eine öffentliche Grünfläche (0 % Versiegelung möglich) ersetzt.
3. Ein Teil der öffentlichen Grünfläche (18,26 m², 0 % Versiegelung möglich) wurde durch einen Fußgängerbereich (100 % Versiegelung möglich) ersetzt.
4. Ein Teil des Allgemeinen Wohngebietes „WA 3“ (131,72 m², 42 % Versiegelung möglich) wurde durch eine Straßenverkehrsfläche (100 % Versiegelung möglich) ersetzt.
5. Ein Teil des Allgemeinen Wohngebietes „WA 3“ (24,00 m², 42 % Versiegelung möglich) wurde durch eine „Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen“ (100 % Versiegelung möglich) ersetzt.

Die mögliche Versiegelung in den geänderten Teilbereichen erhöht sich somit – wie auch der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen ist – von 165,99 m² (öffentliche Auslegung) um 7,99 m² auf 173,98 m² (erneute öffentliche Auslegung). Diese geringfügige Veränderung der rechnerischen Bilanz – die Erhöhung der möglichen Versiegelung um 7,99 m² und somit um weniger als 0,1 % – ist nicht abwägungserheblich. Vor diesem Hintergrund wurde auf die Aktualisierung des „Fachbeitrags zur Eingriffsregelung“ verzichtet und die vorliegende Fassung vom 22.07.2017 auch für die erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung verwendet. Für den zu leistenden Kompensationswert für den Biotop-Wertverlust werden somit weiterhin 34.651 WE zugrunde gelegt. Für erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens sind somit auch weiterhin 8.248 m² Fläche aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen.

Änderung	Öffentliche Auslegung		Erneute öffentliche Auslegung	
	Gesamtfläche	Mögliche Versiegelung	Gesamtfläche	Mögliche Versiegelung
1	47,56 m ²	47,56 m ²	47,56 m ²	0,00 m ²
2	151,50 m ²	53,03 m ²	151,50 m ²	0,00 m ²
3	18,26 m ²	0,00 m ²	18,26 m ²	18,26 m ²
4	131,72 m ²	55,32 m ²	131,72 m ²	131,72 m ²
5	24,00 m ²	10,08 m ²	24,00 m ²	24,00 m ²
Gesamt	373,04 m²	165,99 m²	373,04 m²	173,98 m²

Bilanzierung der maximal möglichen Versiegelung – Vergleich Verfahrensstände „öffentliche Auslegung“ und „erneute öffentliche Auslegung“

9.1 Befreiung von naturschutzrechtlichen Verboten



Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind „Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung [von] Biotope[n] führen können [...] verboten“. Der Bebauungsplan Nr. 317 lässt erwarten, dass die im Plangebiet befindlichen gesetzlich geschützten Biotope „Weiden-Sumpfgebüsch nährstoffreicher Standorte (BNR)“ (1.065 m², geschützt nach § 30 BNatSchG) und „sonstiges mesophiles Grünland (GMS)“ (7.579 m², geschützt nach § 29 BNatSchG i.V.m § 22 Abs. 4 NAGBNatSchG) zerstört werden. Darüber hinaus wurde innerhalb dieser gesetzlich geschützten Biotoptypen eine Moorlinse – ein Boden mit besonderer Bedeutung – mit einer Fläche von etwa 4.690 m² nachgewiesen.

Auf der Grundlage von § 30 Abs. 4 BNatSchG kann vor der Aufstellung eines Bebauungsplanes „über eine erforderliche [...] Befreiung von den Verboten des Absatzes 2 [...] entschieden werden“. Soweit eine solche Befreiung gewährt worden ist, „bedarf es für die Durchführung eines im Übrigen zulässigen Vorhabens keiner weiteren Ausnahme oder Befreiung“. Die zuständige untere Naturschutzbehörde teilte mit Schreiben vom 27.07.2017 mit, dass dem entsprechenden Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG aufgrund „des überwiegenden öffentlichen Interesses an städtebaulicher Entwicklung entsprochen“ wird und das „vorhandene Biotop [...] zerstört werden [darf]“. Die zuständige untere Naturschutzbehörde führte weiter aus, dass das öffentliche Interesse „in der sachgerecht abgewogenen städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der Bauleitplanung“ liegt und dieses öffentliche Interesse „auch gegenüber dem naturschutzrechtlichen Schutzinteresse zur Erhaltung von Biotopen“ überwiegt. Die zuständige untere Naturschutzbehörde begründet dies damit, dass „ein Ausweichen auf einen anderen Standort im Zuge der Siedlungsnachverdichtung mangels ausreichender Flächen nicht möglich ist und ansonsten auf Außenbereichsflächen mit stärkerem Bodenverbrauch ausgewichen werden müsste“. Im Ergebnis wird festgestellt, dass die „Abweichung vom Biotoperhalt [...] durch die vorgesehenen Ersatzmaßnahmen mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege [...] vereinbar“ ist.

Auf der Grundlage von § 67 Abs. 3 BNatSchG wurde die Befreiung von den Verboten nach § 30 Abs. 2 BNatSchG mit Nebenbestimmungen versehen. Vor diesem Hintergrund sind im Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 317 folgende Hinweise zwingend zu beachten:

1. Im Vollzug des Bebauungsplanes sind fledermauslenkende Gehölzstrukturen so anzulegen, dass eine Lenkungsfunction sowohl an den westlich an den Planbereich angrenzenden Bereich als auch an den östlich an den Planbereich angrenzenden Bereich ermöglicht wird. Es ist daher zu prüfen, ob entsprechende Gehölzstrukturen auch auf öffentlichen Flächen – insbesondere den ausreichend dimensionierten Straßenverkehrsflächen und der öffentlichen Grünanlage – realisiert werden können.
2. Im Vollzug des Bebauungsplanes sind Veränderungsmaßnahmen möglichst naturhaushaltsschonend durchzuführen. Es ist daher zu prüfen, ob Veränderungsmaßnahmen in Teilschritten erfolgen können und ein Kleinmaschineneinsatz tragfähig ist.
3. Im Vollzug des Bebauungsplanes ist spätestens mit Beginn von Eingriffen in vorhandene Biotopstrukturen die Verrechnung mit den festgesetzten Ersatzflächen vorzunehmen. Für erhebliche Eingriffe in den Boden der vorhandenen Biotopstrukturen – in die Moorlinse mit besonderer Bedeutung – hat die Umsetzung der festgesetzten Ersatzmaßnahme rechtzeitig vor Beginn von bodenbeeinträchtigenden Maßnahmen gesichert zu sein. Die festgesetzte Ersatzmaßnahme ist entsprechend umzusetzen.

10 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung



Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Abwägungsentscheidungen trifft der Rat der Stadt Delmenhorst am Ende des Verfahrens. Die Ermittlung der abwägungsrelevanten Sachverhalte und deren Einstellung in den Abwägungsprozess erfolgt durch einen mehrstufigen Beteiligungsprozess der sich betroffen fühlenden Bürgerinnen und Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die Verfahren zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind in §§ 3, 4 und 4a BauGB geregelt.

Bereits vor Einleitung dieser förmlichen Beteiligungsschritte wurde am 22.10.2013 eine öffentliche Informationsveranstaltung zur Entwicklung des neuen Wohngebietes westlich der Langenwischstraße durchgeführt. In der Veranstaltung wurden die Planungsziele, der Sachstand der vorbereitenden Planungsarbeiten sowie der Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens erläutert. Die Informationsveranstaltung war der Auftakt für eine Reihe von Gesprächen mit betroffenen Bürgerinnen und Bürgern. Es fanden zahlreiche Gespräche statt, in denen die Ziele der beabsichtigten städtebaulichen Planung erläutert und der Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens dargestellt wurden. Die Ergebnisse der Gespräche sind in die Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes – welches die Grundlage für die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB bildete – eingeflossen.

10.1 Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Allen an der städtebaulichen Planung interessierten Bürgerinnen und Bürgern sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB zwischen dem 20.04.2015 und 11.05.2015 Gelegenheit gegeben, sich zu den Planungsabsichten zu äußern und diese zu erörtern. Der Verfahrensschritt wurde am 10.04.2015 bekanntgemacht. Auf Grundlage von § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gebeten, der Stadt Delmenhorst vorliegende umweltrelevante Daten und Informationen – die der Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials dienlich sind – zur Verfügung zu stellen.

Im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung wurden zahlreiche Stellungnahmen durch die interessierte Öffentlichkeit abgegeben. Bedenken wurden insbesondere im Hinblick auf die Erforderlichkeit der städtebaulichen Planung, die Einbeziehung bestimmter Flurstücke, die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Geschosswohnungsbauten, die konkrete Ausgestaltung der Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser, die erwartete Verkehrsbelastung und Verkehrssicherheit, die konkrete Lage von Kfz-Zuwegungen und öffentlichen Planstraßen, die Umwandlung vorhandener landwirtschaftlicher Flächen und Biotope und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung formuliert. Durch die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden insbesondere Hinweise zur Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers, zu den Auswirkungen der Verkehrslärmimmissionen und zur Gestaltung der geplanten Straßenverläufe vorgetragen. Die vorgebrachten Einwände und die Abwägung der Stellungnahmen sind am Ende des Verfahrens detailliert der politischen Beschlusslage zu entnehmen. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat den Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 20.01.2016 bereits zustimmend zur Kenntnis genommen und den Empfehlungen zugestimmt.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen sind in die Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes eingeflossen. Resultierend aus der frühzeitigen Beteiligung wurde der Geltungsbereich des Bauleitplans reduziert (vgl. Kapitel 1.3). Auch weitere Anregungen aus der Öffentlichkeit – zum Beispiel hinsichtlich der Gestaltung der Geschosswohnungsbauten, der Anzahl zulässiger Wohnungen in Wohngebäuden und der Bereiche ohne



zulässige Ein- und Ausfahrten – wurden berücksichtigt. Am Grundkonzept des Bauleitplans, insbesondere der geplanten Vielfalt der realisierbaren Bauformen (freistehende Einzel- und Doppelhäuser sowie Geschosswohnungsbauten), wird jedoch festgehalten. Für den rückwärtig an die Langenwischstraße angrenzenden Bereich sind die Festsetzungen hinreichend flexibel, um auf eine unterschiedliche Entwicklung reagieren zu können. So lassen die Festsetzungen in diesem Teilbereich sowohl die Entwicklung von Geschosswohnungsbauten, als auch die Entwicklung freistehender Einzel- und Doppelhäuser zu. Die konkrete Ausgestaltung obliegt somit dem nachfragegerechten Vollzug des Bebauungsplanes.

10.2 Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Allen an der städtebaulichen Planung interessierten Bürgerinnen und Bürgern sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zwischen dem 27.06.2017 und 08.08.2017 Gelegenheit gegeben, sich zu den Planungsabsichten zu äußern und diese zu erörtern. Die Dauer der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde somit über den gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erforderlichen Zeitraum von einem Monat ausgedehnt. Der Verfahrensschritt wurde am 19.06.2017 bekanntgemacht. Im Rahmen dieser öffentlichen Auslegung wurden zahlreiche Stellungnahmen durch die interessierte Öffentlichkeit abgegeben. Bedenken wurden insbesondere im Hinblick auf die Überplanung gesetzlich geschützter Biotope, die Abgrenzung einer Fläche für die Erhaltung von Bepflanzungen, die Lage einer Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen, die Ausgestaltung von Ausgleichsmaßnahmen, die zu erwartende Erhöhung des Verkehrsaufkommens, die geplante Kfz-Zuwegung zur „Langenwischstraße“, die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Geschosswohnungsbauten und die Auswirkungen durch die Umsetzung der städtebaulichen Planung formuliert. Durch die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden insbesondere Hinweise zur Verkehrssicherheit, zu den Auswirkungen der Verkehrslärmimmissionen, zu einer klimaeffizienteren Bauleitplanung, zur Abgrenzung einer Fläche für die Erhaltung von Bepflanzungen, zur Lage einer Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen, zu den vom Bauordnungsrecht abweichenden Grenzabstandsregelungen und zu den geplanten örtlichen Bauvorschriften vorgetragen. Die vorgebrachten Einwände und die Abwägung der Stellungnahmen sind am Ende des Verfahrens detailliert der politischen Beschlusslage zu entnehmen. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung abgegebenen Stellungnahmen haben zu einer Überarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes geführt; diese Änderungen machen die Durchführung einer erneuten eingeschränkten öffentlichen Auslegung erforderlich (vgl. Kapitel 10.3).

10.3 Erneute eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB

Nach der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan-Entwurf überarbeitet. In der Planzeichnung wurde die „Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen“ durch eine öffentliche Grünfläche ersetzt (als „Änderung 1“ kenntlich gemacht), ein Teil des Allgemeinen Wohngebietes „WA 2“ durch eine öffentliche Grünfläche ersetzt und die „Fläche für die Erhaltung von Bäumen“ ausgedehnt (als „Änderung 2“ kenntlich gemacht), ein Teil der öffentlichen Grünfläche durch einen Fußgängerbereich ersetzt (als „Änderung 2“ kenntlich gemacht), der „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ reduziert (als „Änderung 3“ kenntlich gemacht), ein Teil des Allgemeinen Wohngebietes „WA 3“ durch eine Straßenverkehrsfläche ersetzt (als „Änderung 4“ kenntlich gemacht) und ein Teil des Allgemeinen Wohngebietes „WA 3“ durch eine „Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen“ ersetzt (als „Änderung 5“ kenntlich gemacht). Darüber hinaus wurden die textlichen Festsetzungen Nr. 8 und Nr. 23 geringfügig überarbeitet und diese Änderungen kenntlich gemacht.



Im Ergebnis wurde daher die Durchführung eines erneuten Beteiligungsverfahrens gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich. Auf der Grundlage von § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde bestimmt, dass Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können. Auf der Grundlage von § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde die Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung und die Frist zur Stellungnahme angemessen auf drei Wochen verkürzt. Dieses eingeschränkte Beteiligungsverfahren wurde am 16.10.2017 bekanntgemacht und zwischen dem 25.10.2017 und 17.11.2017 durchgeführt.

Im Rahmen dieser erneuten öffentlichen Auslegung wurden Stellungnahmen durch die Öffentlichkeit abgegeben. Bedenken wurden insbesondere im Hinblick auf die Überplanung gesetzlich geschützter Biotope formuliert. Darüber hinaus wurde der Erhalt verschiedener Gehölze angeregt. Durch die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden lediglich Anregungen vorgetragen, die bereits in vorherigen Beteiligungsschritten formuliert worden sind. Die vorgebrachten Einwendungen und die Abwägung der Stellungnahmen sind am Ende des Verfahrens der politischen Beschlusslage zu entnehmen.

11 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind – das sogenannte „Abwägungsmaterial“ – zu ermitteln und zu bewerten. Die Ermittlung dieses „Abwägungsmaterials“ erfolgte im Bauleitplanverfahren insbesondere durch den mehrstufigen Beteiligungsprozess (vgl. Kapitel 10) sowie die Erstellung von Gutachten und Fachbeiträgen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB wurden die auf diese Weise ermittelten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Im Bauleitplanverfahren wurden insbesondere die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Belange berücksichtigt. Von übergreifender herausgehobener Bedeutung waren im vorliegenden Bauleitplanverfahren die folgenden abwägungsrelevanten Sachverhalte:

- Es wurde wiederholt vorgetragen, dass keine ausreichende Erforderlichkeit für die städtebauliche Planung und die Schaffung von Wohnbaugrundstücken bestehe. Es wurde beanstandet, dass im Stadtgebiet andere Maßnahmen der Innenentwicklung nicht ausreichend genutzt werden würden und somit im vorliegenden Fall keine landwirtschaftlichen Flächen beansprucht werden müssten. Im Rahmen der Abwägung wurde festgestellt, dass die Stadt Delmenhorst eine herausgehobene Bedeutung als Wohnstandort besitzt und sie durch ihre städtebauliche Entwicklung insbesondere zum Erhalt und zur Entwicklung einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungsstruktur beizutragen hat. Aus einer Vielzahl von – gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigenden – Entwicklungskonzepten ergibt sich der Bedarf der Ausweisung neuer Baugebiete zur Schaffung von Wohnbauflächen. Im Ergebnis wurde der nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB zu beachtende Belang der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung – einschließlich der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen – stärker gewichtet, als das private Interesse an der Beibehaltung der bestehenden planungsrechtlichen Situation und der öffentliche Belang der Landwirtschaft. Im Hinblick auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen wird darauf hingewiesen, dass die Landwirtschaftskammer Niedersachsen – die den nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. b BauGB zu beachtenden Belang zu vertreten hat – gegen die städtebauliche Planung keine Bedenken aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht erhoben hat (vgl. Stellungnahmen vom 15.04.2015, 21.06.2017 und 30.10.2017).



- Es wurden wiederholt Bedenken gegen die Einbeziehung einer westlich gelegenen Grundstücksfläche (Gemarkung 1920, Flur 32, Flurstück 330/1) vorgetragen. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat am 20.01.2016 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass diese Grundstücksfläche durch den Bauleitplan nicht überplant werden soll. Im Ergebnis wurden die nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. b BauGB zu beachtenden Belange der Landwirtschaft, die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beachtenden Belange des Naturschutzes und das private Interesse an der Beibehaltung der bestehenden planungsrechtlichen Situation stärker gewichtet, als der nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB zu beachtende Belang der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.
- Es wurden wiederholt Bedenken gegen die im an die Langenwischstraße angrenzenden Bereich geplanten Geschosswohnungsbauten vorgetragen, da sich diese nicht in die vorhandene Struktur und das Ortsbild einfügen würden. Im Rahmen der Abwägung wurde festgestellt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes – insbesondere im Hinblick auf die Begrenzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse, die maximal zulässige Gebäudehöhe, die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden und die bauliche Gestaltung der Wohngebäude – dem nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB zu beachtenden Belang der Gestaltung des Ortsbildes in ausreichender Weise Rechnung tragen. Außerdem wurde festgestellt, dass durch die städtebauliche Planung ein Wohngebiet entstehen soll, das unterschiedliche Bevölkerungsgruppen anspricht und somit eine stabile soziale Mischung erhält. Zu diesem Zweck sollen neben freistehenden Einfamilienhäusern auch Geschosswohnungsbauten entwickelt werden. Im Ergebnis wurde der nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB zu beachtende Belang der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung – einschließlich der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen – stärker gewichtet, als die die Entwicklung des Ortsbildes des Stadtteils Stickgras betreffenden privaten Bedenken.
- Es wurde wiederholt vorgetragen, dass aus der städtebaulichen Planung ein erhöhtes Verkehrsaufkommen – das der Nachbarschaft nicht zuzumuten sei – resultieren werde. Im Rahmen der Abwägung wurde festgestellt, dass bereits der seit dem 19.09.1979 wirksame und für das Plangebiet geltende Flächennutzungsplan sowie der seit dem 13.07.1979 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 140 Nutzungen mit erheblichen Zu- und Abgangsverkehren zulassen. Aus der Verwirklichung der bislang zulässigen Nutzungen von Wohngebäuden und Gewerbebetrieben sowie einer Sportanlage hätte eine erhebliche zusätzliche Verkehrsbelastung – insbesondere auch innerhalb der Ruhezeiten und an Wochenenden – resultiert. Im Rahmen der Abwägung wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 317 diese bereits heute zulässige Situation verbessert, da anfallende Kfz-Verkehre auf zwei leistungsstarke Erschließungsstraßen konzentriert und verteilt werden, die zulässige bauliche Dichte im an die Langenwischstraße angrenzenden Bereich verringert wird und eine aus immissionsschutzrechtlicher Sicht konfliktträchtige Sportanlage zukünftig nicht mehr zulässig ist. Das durch die vorliegende städtebauliche Planung ausgelöste Verkehrsaufkommen wird die Erheblichkeitsschwelle somit nicht überschreiten. Im Ergebnis wurden die nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB zu beachtenden Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. c BauGB zu beachtenden umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen sowie die nach § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB zu beachtenden Belange des Personenverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung stärker gewichtet, als das private Interesse an der Beibehaltung der bestehenden Situation.
- Es wurden wiederholt Bedenken gegen die Lage der Kfz-Zuwegung zur Langenwischstraße – gegenüber der Kindertagesstätte – geäußert. Diese Lage wirke sich demnach negativ auf die Verkehrssicherheit aus. Im Rahmen der Abwägung wurde festgestellt,



dass alternative Lagen der Kfz-Zuwegung zur Langenwischstraße aus verkehrstechnischer Sicht abzulehnen sind, da sich der Einmündungsbereich in diesen Fällen zu nah an bereits bestehenden Einmündungsbereichen befinden würde. Negative Auswirkungen auf Verkehrsfluss und -sicherheit wären hierbei die Folge. Im Bebauungsplan wurden Festsetzungen getroffen, die dem Belang der Verkehrssicherheit in ausreichender Weise Rechnung tragen. Der Bebauungsplan Nr. 317 bestimmt insbesondere, dass die Anbindung des Plangebietes an die Langenwischstraße über eine einzige öffentliche Zuwegung erfolgt; durch festgesetzte Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt mit entsprechenden Zufahrtsverboten ist geregelt, dass weitere Zufahrten von der Langenwischstraße aus unzulässig sind. Außerdem tragen die im an die Langenwischstraße angrenzenden Bereich zu realisierenden Tiefgaragen, deren Zufahrten auf den der Langenwischstraße abgewandten Gebäudeseiten vorzusehen sind, zur Minimierung der negativen Auswirkungen durch Parksuchverkehre bei. Diese getroffenen Regelungen erhöhen die Verkehrssicherheit – insbesondere auch für Fußgänger und Radfahrer. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu beachtenden allgemeinen Anforderungen an die Sicherheit der Bevölkerung, die nach § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB zu beachtenden sozialen Bedürfnisse der Familien sowie die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. c BauGB zu beachtenden Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit im Bauleitplanverfahren stark gewichtet worden sind.

- Es wurden wiederholt Bedenken gegen die vorgesehene Überplanung der schutzwürdigen Biotoptypen „Weiden-Sumpfbüsch nährstoffreicher Standorte“ und „sonstiges mesophiles Grünland“ – sowie eines über verschiedene Biotoptypen verteilten Moores – geäußert. Alternativen zur Zerstörung dieser Biotoptypen seien nicht ausreichend geprüft worden; die Landschaftsbestandteile würden sich beispielsweise für eine „Biotopvernetzung“ im Sinne des § 21 BNatSchG oder als „naturnahes Erholungsareal“ eignen. Im Rahmen der Abwägung wurde intensiv geprüft, ob Alternativen zum Umfang der beabsichtigten städtebaulichen Planung und zur Beseitigung besonders geschützter Landschaftsbestandteile bestehen. Es wurde jedoch festgestellt, dass andere Maßnahmen der Innenentwicklung – zum Beispiel die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, die Reaktivierung von Gebäudeleerständen und die Nutzung von Baulücken – nicht genug Potential haben, um den Bedarf an Wohnbauflächen in der Stadt Delmenhorst zu stillen und eine zukunftsfähige Siedlungsstruktur zu sichern und zu entwickeln. Der Umfang der städtebaulichen Planung ist erforderlich, um die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung – insbesondere auch von Familien und älteren Menschen – zu stillen und einen Beitrag zur Entwicklung sozial stabiler Bewohnerstrukturen zu leisten. Im Ergebnis wurde der nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB zu beachtende Belang der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung stärker gewichtet, als der öffentliche Belang des Biotoperhalts. Dem nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beachtenden öffentlichen Belang des Umwelt- und Naturschutzes wird durch die Festsetzung entsprechender Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich Rechnung getragen (vgl. Kapitel 9). In diesem Zusammenhang kam auch die untere Naturschutzbehörde – die den nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b BauGB zu beachtenden Belang zu vertreten hat – zu dem Ergebnis, dass der Zerstörung der Biotope „aufgrund des überwiegenden öffentlichen Interesses an städtebaulicher Entwicklung“ zugestimmt werden kann. Zur Begründung führte die Behörde aus, dass das Interesse an der Schaffung von Wohnbauland „auch gegenüber dem naturschutzrechtlichen Schutzinteresse zur Erhaltung von Biotopen [überwiegt], da ein Ausweichen auf einen anderen Standort im Zuge der Siedlungsnachverdichtung mangels ausreichender Flächen nicht möglich ist und ansonsten auf Außenbereichsflächen mit stärkerem Bodenverbrauch ausgewichen werden müsste“ (vgl. Stellungnahme vom 27.07.2017).

- Es wurde wiederholt dargestellt, dass sich im Plangebiet eine das Orts- und Landschaftsbild prägende Baumreihe befindet. Da sie das Erscheinungsbild des ansonsten gehölzarmen Plangebietes prägt, wurde diese Baumreihe aus städtebaulicher Sicht als besonders erhaltenswert eingestuft. Im Rahmen der Abwägung wurde auf die Ausdehnung der im angrenzenden Bereich festgesetzten Wohngebiete verzichtet und stattdessen eine „Fläche für die Erhaltung von Bepflanzungen“ festgesetzt. Im Ergebnis wurden die nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB zu beachtenden Belange des Orts- und Landschaftsbildes sowie die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beachtenden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege stärker gewichtet, als der nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB zu beachtende Belang der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.
- Es wurden zahlreiche Anregungen für eine energieeffiziente Bauleitplanung – beispielsweise durch eine deutliche Erhöhung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und eine erhebliche Erhöhung der maximal zulässigen Grundflächenzahl – vorgetragen. Im Rahmen der Abwägung wurde bekräftigt, dass städtebauliches Ziel die Ausweisung eines harmonisch das städtebauliche Gefüge ergänzenden Wohnbaugebietes für Einzel- und Doppelhäuser sowie Geschosswohnungsbauten ist. Die Anregungen würden eine erhebliche Verdichtung des Wohnbaugebietes bewirken und somit das städtebauliche Ziel konterkarieren, den bestehenden Charakter des Wohnviertels nachhaltig verändern und das Ortsbild negativ beeinflussen. Im Ergebnis wurden die nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB zu beachtenden Belange des Orts- und Landschaftsbildes stärker gewichtet, als der nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. f BauGB zu beachtende Belang der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie. Dem Planungsbelang wird unter anderem auch durch die Umsetzung des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG 2017) Rechnung getragen.

Eine vollständige Übersicht der im Bauleitplanverfahren vorgebrachten Einwendungen und die vollständige Abwägung der vorgetragenen öffentlichen und privaten Belange sind der politischen Beschlusslage zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zu entnehmen.



B Umweltbericht

1 Einleitung zum Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Auf Grundlage von § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Gemäß § 2a Satz 3 BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung.

Da das Bauleitplanverfahren vor dem 13.05.2017 und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 vor dem 16.05.2017 eingeleitet worden ist, wird das Verfahren nach den vor dem 13.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. Rechtsgrundlage hierfür ist § 245c Abs. 1 BauGB der am 13.05.2017 in Kraft getretenen Fassung des Baugesetzbuches (vgl. Abschnitt A, Kapitel 2.1). Die inhaltliche Gliederung des vorliegenden Umweltberichtes erfolgt daher auf der Grundlage der vor dem 13.05.2017 geltenden Anlage 1 zum Baugesetzbuch.

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 317 "Westlich Langenwischstraße" ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken auf einer etwa 47.500 m² großen Fläche westlich der Langenwischstraße zwischen der Tannenbergsstraße und der Straße „An der Schafrift“. Das zu verwirklichende Wohnungsangebot soll sowohl Einfamilienhäuser in Form von Einzel- und Doppelhäusern als auch Geschosswohnungsbauten umfassen. Eine etwa 3.500 m² große Grünfläche soll als Spielplatz dienen.

1.2 Fachgesetze und Fachplanungen

Für den Bauleitplan sind verschiedene Fachgesetze – hinsichtlich der darin festgelegten Umweltziele – von Bedeutung. Das Baugesetzbuch (BauGB) trifft in den einschlägigen Paragraphen insbesondere folgende umweltrelevante Regelungen:

- Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern.
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.
- Gemäß § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft hat durch geeignete Darstellungen, Festsetzungen und Maßnahmen zu erfolgen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.
- Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 2a BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Bericht beschrieben und bewertet werden.



Neben dem Baugesetzbuch (BauGB) sind für den Bauleitplan insbesondere folgende schutzgutbezogenen Fachgesetze, Verordnungen und Vorschriften von Bedeutung:

- Für das Schutzgut „Mensch sowie Kultur- und Sachgüter“ sind insbesondere das „Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG)“, zahlreiche „Bundes-Immissionsschutzverordnungen (BImSchV)“, die „Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft)“, die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)“ sowie die „DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau“ von Bedeutung. Ziel dieser einschlägigen Regelungen ist insbesondere der Schutz der Allgemeinheit vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverschmutzung und Lärm.
- Für das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ sind insbesondere das „Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG)“ sowie das „Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)“ von Bedeutung. Ziel dieser einschlägigen Regelungen ist der Schutz, die Pflege, Die Entwicklung und – soweit erforderlich – die Wiederherstellung von Natur und Landschaft. Ziele sind insbesondere die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, der Schutz der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft.
- Für das Schutzgut „Boden und Wasser“ sind insbesondere das „Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)“, das „Niedersächsische Bodenschutzgesetz (NBodSchG)“, die „Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)“, § 1 des „Niedersächsischen Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung (Nds. SOG)“, das „Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)“ und das „Niedersächsische Wassergesetz (NWG)“ von Bedeutung. Ziele dieser einschlägigen Regelungen sind insbesondere die Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens, die Sanierung von Altlasten, die Gefahrenabwehr durch Zerstörung von Rüstungsaltlasten sowie die Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes.

Für den Bauleitplan sind außerdem verschiedene Fachplanungen – hinsichtlich der darin formulierten Umweltziele – von Bedeutung. Hierbei handelt es sich um Folgende:

- Das „Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)“ trifft insbesondere in Kapitel „3 – Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstrukturen und Freiraumnutzungen“ Regelungen. Demnach sollen die bislang nicht durch Siedlungsflächen in Anspruch genommenen Freiräume zur Erfüllung ihrer vielfältigen Funktionen insbesondere bei der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen und dem Erhalt der Kulturlandschaften erhalten werden. Im Plangebiet stellt das LROP jedoch keine umweltbezogenen Vorrang- oder Eignungsgebiete dar. Auf Grundlage von § 5 Abs. 2 NROG hat die Stadt Delmenhorst als Träger der Regionalplanung von der Aufstellung eines Regionalen Raumordnungsprogrammes abgesehen. Somit trifft die Ebene der Regionalplanung keine umweltrelevanten Regelungen.
- Der seit dem 19.09.1979 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst stellt für den Planbereich unterschiedliche Nutzungen dar: Ein Großteil der innenliegenden Flächen ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ dargestellt. Die übrigen Flächen sind als Wohnbauflächen und teilweise als gemischte Bauflächen dargestellt. Aus dieser Darstellung lässt sich der Bebauungsplan Nr. 317 mit seinen Festsetzungen nicht entwickeln; der Flächennutzungsplan ist daher zu ändern.

- Der „Landschaftsrahmenplan“ stellt für das Plangebiet „Flächen mit allgemeinen Anforderungen an Siedlung, Industrie und Gewerbe“ sowie „Flächen mit allgemeinen Anforderungen an die Landwirtschaft“ dar (Landschaftsrahmenplan 1998, Karte 12).

2 Beschreibung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

2.1.1 Schutzgut „Pflanzen und Tiere“

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine gutachterliche Bestandserfassung der Biotoptypen veranlasst. Innerhalb des Plangebietes konnten hierbei zahlreiche verschiedene Biotoptypen festgestellt werden. Die flächenmäßig größten Anteile entfallen hierbei auf den „Sandacker“ westlich der Langenwischstraße, das im zentralen Planbereich gelegene „sonstige mesophile Grünland“, das südlich gelegene „artenarme Extensivgrünland trockener Mineralböden“ und ein „Weiden-Sumpfgewächsbereich nährstoffreicher Standorte“. Außerdem sind im Plangebiet „Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen des Siedlungsbereichs“ anzutreffen (Bestandserfassung der Biotoptypen 2014, S. 2-8 und Karte 1 sowie Fachbeitrag Eingriffsregelung, 2017, S. 5-8). Die Bestandserfassung der Biotoptypen ergab Biotoptypen und Landschaftsbestandteile, die durch Gesetz oder Satzung geschützt sind (Bestandserfassung der Biotoptypen 2014, S. 16-17 sowie Fachbeitrag Eingriffsregelung, 2017, S. 7-8):

- Das „Weiden-Sumpfgewächsbereich nährstoffreicher Standorte“ (Flurstück 326) ist ein besonders geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG. Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen, verboten. § 30 Abs. 4 BNatSchG regelt die Vorgehensweise, nach der im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen von diesem Verbot eine Ausnahmegenehmigung oder Befreiung erteilt werden kann. Eine solche Ausnahme kann auch zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.
- Das „sonstige mesophile Grünland“ (Flurstücke 342/6, 325, 326, 327) ist nach § 29 Abs. 1 BNatSchG und § 22 Abs. 4 NAGBNatSchG geschützter Landschaftsbestandteil. Dieser Biotoptyp ist dem FFH-Lebensraumtyp 6510 „Magere Flachland-Mähwiesen“ – in mittlerer bis schlechter Ausprägung und im Erhaltungszustand C – zuzuordnen.
- Eine Hainbuche (Flurstück 342/3) in einem Hausgarten ist gemäß kommunaler Satzung über den Schutz des Baumbestandes („Baumschutzsatzung“) geschützt.

Die Beseitigung dieser Landschaftsbestandteile sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung der geschützten Landschaftsbestandteile führen können, sind verboten. Von diesen Verboten kann jedoch abgewichen werden, wenn die Beeinträchtigungen durch Ersatzpflanzungen oder Geldzahlungen ausgeglichen werden können.

Der Landschaftsrahmenplan stellt im Plangebiet keine geschützten und schutzwürdigen Teile von Natur und Landschaft dar (Landschaftsrahmenplan 1998, Karte 11). Teil eines nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie festgesetzten FFH-Gebietes, eines nach § 23 BNatSchG festgesetzten Naturschutzgebietes oder eines nach § 26 BNatSchG festgesetzten Landschaftsschutzgebietes ist das Plangebiet nicht. Eine entsprechende Ausweisung ist nach aktuellem Stand auch nicht vorgesehen. Die Existenz von Naturdenkmälern nach § 28 BNatSchG ist im Plangebiet nicht bekannt. Kompensationsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB wurden auf den städtischen Grundstücken im Plangebiet nicht vorgenommen.

Vor dem Hintergrund der räumlichen Nähe zum Landschaftsschutzgebiet Langenwisch-Emschoop (LSG DEL 10), erfolgte eine Erfassung der Fledermäuse im Plangebiet. Die Untersuchung



beinhaltete die Suche nach Lebensstätten, Wochenstuben und Balzquartieren sowie die Ermittlung, welche Bedeutung das Plangebiet als Nahrungshabitat besitzt. Die Bestandserfassung der Fledermäuse im Jahr 2014 führte zu folgenden Ergebnissen:

- Es wurden insgesamt vier Fledermausarten (Abendsegler – *Nyctalus noctula* / Breitflügelgedermaus – *Eptesicus serotinus* / Rohhautfledermaus – *Pipistrellus nathusii* / Zwergfledermaus – *Pipistrellus pipistrellus*) sicher nachgewiesen. Zusätzliche Hinweise ergaben sich auf die Bartfledermaus (*Myotis brandtii* oder *Myotis mystacinus*) und die Gattung der Mausohrfledermäuse (unbestimmte *Myotis*); eine konkrete Bestimmung war hierbei jedoch nicht möglich. Die Rote Liste der Säugetiere Deutschlands stuft alle ermittelten Arten nicht als „gefährdet“ ein – teilweise erfolgt eine Einstufung in die Kategorien „Vorwarnliste“ beziehungsweise „Gefährdung unbekannten Ausmaßes“. Das gutachterlich vorgefundene Artenspektrum entspricht dem eines dörflichen Lebensraumes (Bestandserfassung der Biotoptypen 2014, S. 11-12).
- Der überwiegende Teil der ermittelten Fledermauskontakte ist als Jagdverhalten einzustufen (Bestandserfassung der Biotoptypen 2014, S. 13). Die Jagdaktivität hängt vor allem vom Insektenaufkommen ab, sodass im Bereich der beleuchteten Straßen eine höhere Fledermausaktivität festgestellt wurde. Die zentrale unbebaute Fläche weist eine geringere Fledermausaktivität auf. Die unbebauten Flächen weisen daher keine besondere Bedeutung als Jagdhabitat auf; sie sind nicht höherwertiger als die im Straßenraum vorhandenen Strukturen mit Vorgärten, Straßenbäumen und Straßenbeleuchtung (Bestandserfassung der Biotoptypen 2014, S. 14).
- Die Suche nach Höhlenbäumen ergab keine für Fledermäuse geeigneten Baumhöhlen. Es ergaben sich keine Nachweise von baumhöhlenbewohnenden Fledermausarten in den Altbaumbeständen des Plangebietes. Die Suche nach Fledermausquartieren verlief ergebnislos. Der überwiegende Teil der ermittelten Fledermauskontakte ist als Jagdverhalten einzustufen (Bestandserfassung der Biotoptypen 2014, S. 13). Die Jagdaktivität hängt vor allem vom Insektenaufkommen ab, sodass im Bereich der beleuchteten Straßen eine höhere Fledermausaktivität festgestellt wurde. Die unbebaute Fläche weist eine geringere Fledermausaktivität auf. Die unbebauten Flächen weisen daher keine besondere Bedeutung als Jagdhabitat auf; sie sind nicht höherwertiger als die im Straßenraum vorhandenen Strukturen mit Vorgärten, Straßenbäumen und Straßenbeleuchtung (Bestandserfassung der Biotoptypen 2014, S. 14).

Aus faunistischer Sicht sind somit – auf der Grundlage der Nachweise von Rote-Liste-Arten und streng geschützten Arten und deren Verhalten beziehungsweise Häufigkeit – keine Flächen mit besonderem Schutzbedarf vorhanden (Fachbeitrag Eingriffsregelung, 2017, S. 8). Die Bestandsermittlung weiterer Tierarten wurde aus naturschutzfachlicher Sicht nicht als notwendig erachtet (Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 10.09.2013).

2.1.2 Schutzgut „Boden und Wasser“

Das Plangebiet wird im westlichen Teil vom Bodentyp „Gley“ und im östlichen Teil vom Bodentyp „(Relikt)-Gley“ geprägt. Bei „Gley“ handelt es sich um feuchte, grundwasserbeeinflusste Sandböden, die zum Teil schwach lehmig sind. Beim „(Relikt)-Gley“ handelt es sich um frische Sandböden, bei denen der Reduktionshorizont durch Grundwasserabsenkungen in größere Tiefen verlagert ist (Landschaftsrahmenplan 1998, S. 72-82 und Karte 4). Der Boden bietet lediglich das Potential für die Entwicklung gering bis mäßig spezialisierter schutzwürdiger Vegetation. Im bebauten Siedlungsgebiet ist der Bodenverlust als Beeinträchtigung zu



bewerten (Landschaftsrahmenplan 1998, Karte 5); der Versiegelungsgrad liegt in diesen bebauten Bereichen – bedingt durch die Wohnsiedlungen mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern – stellenweise bei 40 % bis 70 % (Landschaftsrahmenplan 1998, Karte 6).

Im Bereich der bislang unbebauten landwirtschaftlichen Flächen wurden im Rahmen einer Baugrunduntersuchung zahlreiche Rammkernbohrungen abgeteuft. Im überwiegenden Teil der unbebauten Fläche wurden unter der etwa 0,2 m bis 0,5 m dicken Schicht aus humosem Oberboden bis zur Endteufe von 3,0 m beziehungsweise 5,0 m feinsandige Mittelsande angetroffen. Im Bereich der Weiden-Sumpfgebüsche folgen unterhalb des humosen Oberbodens zunächst bis in Tiefen von 1,6 m bis 2,7 m gut zersetzte – und zum Teil schwach sandige – Torfe, die bis zur Endteufe wieder von Mittelsanden unterlagert werden (Baugrunduntersuchung 2005, S. 2). Eine im Landschaftsrahmenplan noch dargestellte Altablagerung im Bereich Langenwischstraße/Tannenbergstraße (Landschaftsrahmenplan 1998, Karte 5 und 7) wurde im Jahr 2005 vollständig entfernt und einer geregelten Entsorgung zugeführt. Die Sanierung dieser Altablagerung ist vollständig abgeschlossen und wurde in einem Sanierungsbericht dokumentiert. Im Bereich der ermittelten Torfe wurden im Jahr 2005 ebenfalls Verunreinigungen festgestellt, die sich jedoch offensichtlich auf den obersten Meter innerhalb des Buschwerks beschränken. Im Zuge einer chemischen Untersuchung im Jahr 2017 wurde festgestellt, dass das Verfüllmaterial der Altablagerung leicht erhöhte Gehalte bei verschiedenen Parametern aufweist. Außerdem wurde in den Verfüllmaterialien ein Bruchstück einer Asbestzementplatte angetroffen (vgl. Abschnitt A, Kapitel 6.6). Eine Bombardierung des Plangebietes im Zweiten Weltkrieg ist nicht bekannt (vgl. Abschnitt A, Kapitel 6.2).

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit einer mittleren Grundwasserneubildungsrate und einer hohen Empfindlichkeit gegenüber einem Schadstoffeintrag in das Grundwasser. Im verdichteten Siedlungsgebiet ist die Grundwasserneubildungsrate beeinträchtigt; zugleich besteht ein erhöhtes Risiko für Schadstoffeintrag (Landschaftsrahmenplan 1998, S. 83-90 und Karte 7). Grundwasser wurde im Januar 2005 in Tiefen zwischen 0,3 m und 2,3 m unter Gelände gemessen. Niedrige Wasserstände waren lediglich im Bereich der Weiden-Sumpfgebüsche zu beobachten. Im überwiegenden Teil des Plangebietes lagen die Grundwasserstände zwischen 1,5 m und 2,0 m (Baugrunduntersuchung 2005, S. 3). Im Jahr 2017 wurden Grundwasserstände von 2,04 m bis 1,95 m gemessen (Altablagerung An der Schafrift 48-50, 2017, S. 3). In diesem Zusammenhang ergab die chemische Untersuchung einen sauren pH-Wert von 4,2 (Altablagerung An der Schafrift 48-50, 2017, S. 4). Außerdem wurden Arsen- Konzentrationen (12 µg/L) und Nickel-Konzentrationen (25 µg/L) festgestellt, die im Vergleich zu den LAWA-Geringfügigkeitsschwellenwerten als erhöht zu bewerten sind (Altablagerung An der Schafrift 48-50, 2017, S. 5). Oberflächengewässer existieren im Bereich des Bebauungsplanes nicht (Landschaftsrahmenplan 1998, S. 90-103 und Karte 8).

2.1.3 Schutzgut „Luft und Klima“

Die bebauten Bereiche im Plangebiet sind dem „Stadt(rand)-Klimatop“ zuzuordnen. Dieses Klimatop ist von einer gedämpften und leicht angehobenen Temperaturamplitude, einer Winddämpfung durch Wohnbebauung, Verkehrsflächen mit Begleitgrün und einer teilweise hohen Versiegelung geprägt. Die bislang unbebauten Flächen sind dem „Freiland-Klimatop“ zuzuordnen. Dieses Klimatop ist von einer normalen Temperatur, einer großen Temperaturamplitude und Feuchte, einer Windoffenheit und einer nahezu nicht vorhandenen Versiegelung geprägt (Landschaftsrahmenplan 1998, S. 103-111 und Karte 9).

Bei der bislang unbebauten Fläche im östlichen Teil des Plangebietes handelt es sich um eine Freifläche, die sich bei bestimmten Bedingungen – zum Beispiel der Windrichtung – positiv auf das Lokalklima benachbarter Flächen auswirkt (Landschaftsrahmenplan 1998, Karte 10). Die



Freiflächen, vorhandenen Gebüsche, baumreichen Hecken und gehölzreichen Gärten wirken kleinklimatisch mildernd auf das vorhandene Stadtklima westlich der Langenwischstraße. Die Gehölze und die vermoorte Senke mit höherer Feuchtigkeit haben eine kleinklimatische Ausgleichsfunktion (Fachbeitrag Eingriffsregelung, 2017, S. 11).

2.1.4 Schutzgut „Landschaft“

Großräumig ist das Plangebiet der naturräumlichen Haupteinheit „Weser-Aller-Flachland“ und der daraus entwickelten Landschaftseinheit „Innerstädtischer Bereich“ zuzuordnen. Hier sind die abiotischen Merkmale aufgrund anthropogener Einflüsse so stark überformt, dass dieser Bereich als eigene Landschaftseinheit definiert wurde. Andere Bereiche im Stadtgebiet von Delmenhorst sind dahingegen sichtbar weniger stark durch Besiedlung in Anspruch genommen (Landschaftsrahmenplan 1998, S. 8-11 und Karte 1). Für Arten und Lebensgemeinschaften (Landschaftsrahmenplan 1998, S. 17-47 und Karte 2) sowie das Landschaftserleben – nach den Faktoren „Vielfalt“, „Eigenart“ und „Schönheit“ – (Landschaftsrahmenplan 1998, S. 49-71 und Karte 3) besitzt das Plangebiet keine herausgehobene Bedeutung.

Das Plangebiet weist eine Höhe von etwa 5,50 m bis 6,50 m ü. NN auf. Im Bereich des Weiden-Sumpfgebüsches sind jedoch auch niedrigere Geländehöhen – teilweise von weniger als 5,00 m ü. NN – anzutreffen. Wesentlich für das Landschaftsbild ist eine weite, offene Sandacker- und Grünlandfläche an der östlichen Plangebietsgrenze und im zentralen Bereich. In diesen Bereichen zeigt sich – da hier keine Bauwerke existieren und nur sehr wenige vertikale gliedernde Strukturen, wie Bäume oder andere Gehölze, vorhanden sind – eine baulich wenig veränderte, kaum gegliederte und weithin strukturarm ausgeprägte Landschaft. Kleinräumige und differenzierte Strukturen befinden sich überwiegend nur in den Übergangsbereichen zwischen den landwirtschaftlich genutzten Flächen und den bestehenden Wohnbauflächen sowie unmittelbar in den bebauten Bereichen entlang der Straßenverkehrsflächen.

Besondere Bereiche für die landschaftsgebundene Erholung sind nicht vorhanden. Das Plangebiet fungiert nicht als öffentliches Naherholungsgebiet, da die zentral gelegenen Flächen durch nicht vorhandene öffentliche Zuwegungen für Spaziergänger nicht erreichbar sind. Außerdem beeinträchtigen die auf das Plangebiet wirkenden Lärmemissionen – insbesondere durch den Straßenverkehr und den Luftverkehr vom/zum Flughafen Bremen – die potentielle Erholungsfunktion des bislang weitgehend unbebauten Plangebietes. Der menschliche Einfluss wirkt sich im gesamten Plangebiet auf die Naturnähe des Landschaftsbildes aus; das Landschaftsbild ist durch bestehende Baukörper bereits beeinträchtigt.

2.1.5 Schutzgut „Mensch sowie Kultur- und Sachgüter“

Innerhalb des Plangebietes befinden sich lediglich acht bebaute Grundstücke (Tannenbergsstraße 45-57 (ungerade) sowie An der Schafrift 48). Die dort lebenden Menschen sind bereits heute schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG – insbesondere durch Luftverunreinigungen, Geräusche und Erschütterungen, die von den Verkehren auf den angrenzenden Straßen und dem Luftverkehr vom/zum Flughafen Bremen ausgelöst werden – ausgesetzt. So verkehrten auf der Langenwischstraße östlich des Plangebietes im Jahr 2009 insgesamt 5939 Kfz/24 h (Verkehrsentwicklungsplan Delmenhorst, 2009). Auch die angrenzende Bevölkerung – insbesondere beidseitig der Tannenbergsstraße und beidseitig der Straße „An der Schafrift“ – sind bereits heute schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt.

Die auf diesen bebauten Grundstücken befindlichen Haupt- und Nebenanlagen (zum Beispiel Wohngebäude, Gerätehütten, Carports, Garagen) sowie die gestalteten Freiflächen sind als Sachgüter einzustufen. Auch die unbebauten Flächen westlich der Langenwischstraße und im



zentralen Bereich des Plangebietes – die durch die Eigentümerinnen und Eigentümer beziehungsweise Pächterinnen und Pächter für landwirtschaftliche Zwecke genutzt werden – sind Sachgüter. Als Kulturgüter sind diejenigen Sachgüter einzustufen, die als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologisch schützenswerte Güter zu bewerten sind; Baudenkmäler sind – genauso wie Boden- und Naturdenkmäler – jedoch nicht bekannt.

2.1.6 Schutzgut „biologische Vielfalt“

Die biologische Vielfalt umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten. Sie wird durch die Dichte und Struktur der im Gebiet vorkommenden Tier- und Pflanzenarten sowie durch die Charakteristik und Vielfältigkeit der Lebensräume widerspiegelt. Innerhalb des Plangebietes konnten verschiedene Biotoptypen festgestellt werden. Die flächenmäßig größten Anteile entfallen hierbei auf den „Sandacker“ westlich der Langenwischstraße, das „sonstige mesophile Grünland“ – in welchem insbesondere Magerkeitszeiger (Pflanzenarten, die nur auf ausgehagerten Böden mit wenigen Nährstoffen konkurrenzfähig sind) und Feuchtezeiger (Pflanzenarten, die gut durchfeuchtete Böden bevorzugen) auftreten –, das als artenarm einzustufende „artenarme Extensivgrünland trockener Mineralböden“ und ein „Weiden-Sumpfgebüsch nährstoffreicher Standorte“ (Bestandserfassung der Biotoptypen 2014, S. 2-8 und Karte 1).

Für Arten und Lebensgemeinschaften besitzt das Plangebiet keine herausgehobene Bedeutung (Landschaftsrahmenplan 1998, S. 17-47 und Karte 2). Die biologische Vielfalt der im Plangebiet existierenden Flora entspricht überwiegend der eines strukturarmen veränderten und landwirtschaftlich genutzten Raumes. Das Fledermaus-Artenspektrum entspricht dem eines dörflichen Lebensraumes (Bestandserfassung der Biotoptypen 2014, S. 13).

2.1.7 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. i BauGB sind auch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die auf die Teilsegmente der Umwelt und des Naturhaushaltes bezogenen Auswirkungen treffen somit auf ein miteinander vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Aufgrund der Vorbelastung des Gebietes durch die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung sowie die bereits stattfindende landwirtschaftliche Nutzung, sind die Wechselwirkungen als gering zu beurteilen.

2.2 Bewertung des Umweltzustandes

Bereits heute unterliegt das Plangebiet Beeinträchtigungen, die zu einer Vorbelastung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes führen. Der menschliche Einfluss wirkt sich im gesamten Plangebiet auf den Umweltzustand aus. Durch bereits bestehende Schadstoffeinträge (zum Beispiel Lärm- und Staubemissionen durch verschiedene Verkehre sowie Belastungen durch landwirtschaftliche Nutzungen) kommt es bereits aktuell zu einer Belastung des Plangebietes. Außerdem unterliegt das Plangebiet einem gewissen „Siedlungsdruck“, da es sich um Freiflächen handelt, die sich direkt an bereits vorhandene Bebauung anschließen. Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter ist der Umweltzustand wie folgt zu bewerten:

- Bezogen auf das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ weist das Plangebiet unter Schutz stehende Biotoptypen, wie zum Beispiel besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sowie nach § 29 Abs. 1 BNatSchG und § 22 Abs. 4 NAGBNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile auf. Im Hinblick auf die untersuchte faunistische Artengruppe



„Fledermäuse“ ist festzustellen, dass keine Flächen mit besonderem Schutzbedarf vorhanden sind (Fachbeitrag Eingriffsregelung, 2017, S. 6-8).

- Bezogen auf das Schutzgut „Boden und Wasser“ weist das Plangebiet überwiegend eine allgemeine Bedeutung auf. Standorte mit dem Bodentyp Gley, Standorte mit Acker- und Grünlandbewirtschaftung sowie die Grünland-Brachestandorte haben eine allgemeine Bedeutung. Dem Torfkörper, der als nährstoffarmer und sehr nasser Boden auch natur- und kulturhistorische Bedeutung hat, ist eine besondere Bedeutung zuzurechnen (Fachbeitrag Eingriffsregelung, 2017, S. 9-10). Vorhandene Altablagerungen führen zu einer anhaltenden Belastung von Boden und Grundwasser.
- Bezogen auf das Schutzgut „Luft und Klima“ ist die kleinklimatische Funktion der Gehölze als bedeutend einzustufen (Fachbeitrag Eingriffsregelung, 2017, S. 11).
- Bezogen auf das Schutzgut „Landschaft“ weist das Plangebiet insgesamt eine geringe Bedeutung auf. Das Gebiet weist nur noch einen geringen Anteil natürlich wirkender Biotoptypen auf. Außerdem ist der Landschaftscharakter durch intensive menschliche Nutzung geprägt. Naturraumtypische, erlebniswirksame Elemente sind nur noch vereinzelt vorhanden (Fachbeitrag Eingriffsregelung, 2017, S. 11-12).
- Bezogen auf das Schutzgut „Mensch sowie Kultur- und Sachgüter“ weist das Plangebiet – auch durch die Vorbelastung durch Emissionen – insgesamt eine geringe Bedeutung auf. Das Plangebiet ist überwiegend unbewohnt; Sachgüter von gehobener Bedeutung existieren kaum. Auch Kulturgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.
- Bezogen auf das Schutzgut „biologische Vielfalt“ weist das strukturarme verstädterte und landwirtschaftlich genutzte Plangebiet eine insgesamt geringe Bedeutung auf.
- Bezogen auf die „Wechselwirkungen der Schutzgüter“ weist das baulich und landwirtschaftlich vorbelastete Plangebiet eine insgesamt geringe Bedeutung auf.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 317 enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und führt somit zu Eingriffen in die Umwelt. Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes – bei Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 317 "Westlich Langenwischstraße" – wie folgt zu prognostizieren:

- Der verbindliche Bauleitplan führt – durch Beseitigung unter Schutz stehender Biotoptypen – zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes „Pflanzen“. Der Bebauungsplan trifft jedoch zahlreiche Festsetzungen, die die Vermeidung, die Verringerung und den Ausgleich nachteiliger Auswirkungen zum Ziel haben, sodass ein vollständiger Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf dieses Schutzgut sichergestellt ist. Die Funktionsfähigkeit des Ökosystems wird somit langfristig sichergestellt.
- Der verbindliche Bauleitplan führt zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Tiere“. Nach § 44 BNatSchG („Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten“) sowie § 19 BNatSchG („Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen“) ist eine Bebauung der Freiflächen nicht als erheblicher Eingriff anzusehen. Durch den Vollzug des Bebauungsplanes werden keine Lebensstätten beziehungsweise Biotope streng geschützter Arten zerstört. Auch die ökologische Funktion als Jagdlebensraum der lokalen Populationen wird durch die städtebauliche Planung nicht beeinträchtigt (Bestandserfassung der Biotoptypen 2014, S. 17). Negative Auswirkungen auf die im Plangebiet festgestellten Fledermäuse



ergeben sich durch die städtebauliche Planung nicht, da die zusätzliche „Straßenbeleuchtung [...] für die [...] häufig auftretenden, nicht lichtmeidenden Arten, nicht negativ zu beurteilen“ (Bestandserfassung der Biotoptypen 2014, S. 15) ist. Die Bedeutung des Plangebietes als Jagdlebensraum für Fledermäuse ist stark vom Insektenaufkommen, das sich an den Straßenlaternen sammelt, abhängig (Bestandserfassung der Biotoptypen 2014, S. 15). Das Plangebiet wird daher auch zukünftig seine Funktion als Jagdlebensraum für Fledermäuse erfüllen können.

- Der verbindliche Bauleitplan führt – durch die Versiegelung durch Wohnhäuser, Zufahrten und Stellplätzen sowie den neu geplanten Straßen – zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden und Wasser“. Das natürliche Ertragspotential des Bodens wird beseitigt; auch stehen die versiegelten Flächen für die Grundwasserbildung, den Abbau von CO₂ und die Primärproduktion von O₂ nicht mehr zur Verfügung. Außerdem wird durch die Versiegelung der Lebensraum von Bodenmikroorganismen und Insekten verloren gehen. Im Bereich des Weiden-Sumpfgeländes wird ein vollständiger Bodenaustausch erforderlich, wodurch der Kleinmoorstandort mit einer Größe von etwa 4.690 m² vollständig verloren gehen wird (Fachbeitrag Eingriffsregelung, 2017, S. 13-14). Der Bebauungsplan trifft jedoch Festsetzungen, die den Ausgleich nachteiliger Auswirkungen zum Ziel haben, sodass ein vollständiger Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf dieses Schutzgut sichergestellt ist. Die geregelte Entsorgung von Altablagerungen im Zuge der Geländeaufbereitung wird sich positiv auf die vorhandene Belastung von Boden und Grundwasser auswirken.
- Der verbindliche Bauleitplan führt – durch die Entfernung von Strukturelementen (beispielsweise Gehölze und Moorstandort) sowie die Errichtung von Wohngebäuden und Infrastrukturen – zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes „Luft und Klima“. Es gehen verdunstungsrelevante Flächen und kleinklimatische Ausgleichsfunktionen verloren; gleichzeitig verstärkt sich die Aufheizung der versiegelten Flächen, sodass eine geringfügige Temperaturerhöhung im bebauten Bereich stattfindet. Das örtliche Klima der Umgebung wird durch die Bebauung nicht nachteilig verändert. Durch die Nutzung des Plangebietes ist mit einem geringfügigen Anstieg der CO₂- sowie Feinstaub- und Lärmbelastung zu rechnen (Fachbeitrag Eingriffsregelung, 2017, S. 13-14). Die Auswirkungen sind als nicht erheblich einzustufen.
- Der verbindliche Bauleitplan führt zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaft“ (Fachbeitrag Eingriffsregelung, 2017, S. 13-14). Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich (Fachbeitrag Eingriffsregelung, 2017, S. 24).
- Der verbindliche Bauleitplan führt – durch die Umwandlung bislang unbebauter landwirtschaftlich genutzter Flächen in Wohngebiete und Verkehrsflächen – zu geringfügigen Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch sowie Kultur- und Sachgüter“. Durch die Nutzung des Plangebietes ist mit einem geringfügigen Anstieg der CO₂- sowie Feinstaub- und Lärmbelastung zu rechnen. Die bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen werden zukünftig nicht mehr für derartige Nutzungen zur Verfügung stehen, da dort entsprechende Wohngebiete zu erschließen sind. Die städtebauliche Planung baut somit jedoch das städtische Wohnungsmarktangebot quantitativ und qualitativ aus. Die städtebauliche Planung leistet somit einen bedeutenden Beitrag, eine dauerhafte und ausgewogene Siedlungsstruktur zu entwickeln; sie schafft die Voraussetzung für innenstadtnahes Wohnen. Die Schaffung von Wohnraum ist als positive Auswirkung für das Schutzgut „Mensch“ zu bewerten; außerdem werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung neuer Sachgüter geschaffen.

- Der verbindliche Bauleitplan führt voraussichtlich zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut „biologische Vielfalt“, da das strukturarme verstärkte Plangebiet eine insgesamt geringe Bedeutung für dieses Schutzgut besitzt.
- Durch den verbindlichen Bauleitplan ist bezogen auf die „Wechselwirkungen der Schutzgüter“ eine Verstärkung erheblicher Umweltauswirkungen durch sich negativ auswirkende Wechsel- und Summationswirkungen der verschiedenen Schutzgüter voraussichtlich nicht zu erwarten. Aufgrund der Vorbelastung des Plangebietes sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen.

2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der städtebaulichen Planung könnte das Plangebiet wie bisher, beispielsweise landwirtschaftlich, genutzt werden. Eine weitergehende Versiegelung und Bebauung des Areals wäre jedoch trotzdem nicht ausgeschlossen, da der westlich an die Langenwischstraße angrenzende Teil – für den teilweise der bereits rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 140 gilt – durch Wohngebäude und Gewerbebetriebe beansprucht werden könnte.

Die Beeinträchtigungen, denen das Plangebiet bereits heute unterliegt, würden weiterhin zu einer Belastung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes führen. Durch den Verkehr auf den angrenzenden Straßen und den damit verbundenen Schadstoffeinträgen würde es auch zukünftig zu einer geringen Belastung des Plangebietes kommen. Außerdem würde das Plangebiet auch zukünftig einem gewissen „Siedlungsdruck“ unterliegen, da es sich um Freiflächen handeln würde, die sich direkt an bereits vorhandene Bebauung anschließen. Durch die landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet würde auch zukünftig eine Belastung für den Boden und das Grundwasser aufgrund von Schadstoff- und Pestizideinträgen ausgehen.

2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Gemäß § 18 BNatSchG ist, soweit aus der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. § 15 Abs. 1 BNatSchG bestimmt, dass vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sind. Der Bebauungsplan trifft daher zahlreiche Festsetzungen, die zu einer Verringerung erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beitragen:

- Der Vollzug des Bebauungsplanes hat die Überbauung und Versiegelung von Flächen im Plangebiet zur Folge. Zur Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelung werden Grundflächenzahlen von 0,25 bis 0,4 – und somit teilweise deutlich unterhalb der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen „Tabellenwerte“ – festgesetzt. Auch die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan reduziert (vgl. Abschnitt A, Kapitel 5.1).
- Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche, die Verpflichtung zur Pflanzung standortgerechter heimischer Laubbäume auf den Baugrundstücken sowie die Verpflichtung zur Erhaltung bestehender Gehölze auf einer konkret abgegrenzten Fläche, wird die langfristige Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des



Landschaftsbildes im Plangebiet selbst sichergestellt (vgl. Abschnitt A, Kapitel 5.3). Auch der im Hinblick auf die festgestellten Fledermausaktivitäten ergangenen gutachterlichen Empfehlung, „den Grünflächenanteil mit Baum- und Gebüschstrukturen [...] möglichst hoch einzuplanen“ (Bestandserfassung der Biotoptypen 2014, S. 15) wird mit diesen im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entsprochen.

- Die im Plangebiet befindlichen Baugrundstücke sind teilweise Straßenverkehrslärmimmissionen ausgesetzt. Als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden zeichnerisch Lärmpegelbereiche festgesetzt; durch Festsetzung wird außerdem sichergestellt, dass bei Um- oder Neubauten eine Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude vorgesehen wird (vgl. Abschnitt A, Kapitel 5.5).

Die aus dem Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 317 resultierenden Beeinträchtigungen sind nicht vermeidbar, da zumutbare Alternativen – den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit noch geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen – nicht gegeben sind. Gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG sind derartige unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Durch textliche Festsetzung wird daher bestimmt, dass den Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes – soweit diese nicht bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren – die folgenden Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet werden:

- Der aus den Eingriffen resultierende Biotop-Wertverlust ist durch Kompensationsmaßnahmen auf den Flurstücken 1/2, 4/1, 5/3, 6/6, 6/10, 9/2, 11/1, 13/1, 14/2, 16/2, 17/2, 18/2 und 19/2 (jeweils Gemarkung 1920, Flur 48 – jeweils teilweise Inanspruchnahme) auszugleichen. Die konkreten Maßnahmen sind in der vorliegenden Begründung (vgl. Abschnitt A, Kapitel 9) beschrieben.
- Die aus den Eingriffen resultierende erhebliche Beeinträchtigung des Bodens ist durch Kompensationsmaßnahmen auf dem Flurstück 518/47 (Gemarkung 1920, Flur 32 – teilweise Inanspruchnahme) auszugleichen. Die konkreten Maßnahmen sind in der vorliegenden Begründung (vgl. Abschnitt A, Kapitel 9) beschrieben.

Diese außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzten Ersatzmaßnahmen entsprechen der Regelung des § 200a Satz 2 BauGB. Demnach ist für derartige Maßnahmen ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Eine Wiederherstellung des Ausgangszustandes nach Vollzug des Bebauungsplanes im naturwissenschaftlich-ökologischen Sinn ist nicht möglich; das bauleitplanerische Ziel besteht daher in der langfristigen Gewährleistung der Funktionen des Ökosystems. Durch den Bebauungsplan wird daher ein vollständiger Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen sichergestellt, obwohl das BauGB keine Verpflichtung enthält, wonach die erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts vollständig auszugleichen sind. Vor diesem Hintergrund trifft der Bebauungsplan zahlreiche Festsetzungen, die die Vermeidung, die Verringerung und den Ausgleich nachteiliger Auswirkungen zum Ziel haben.

2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Delmenhorst hat als ausgewiesenes Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen unter anderem die Aufgabe, ausreichend Wohnbauflächen bereitzustellen. Vorrangig sollen Flächen innerhalb des Stadtgebietes entwickelt werden, da dort die erforderlichen Infrastruk-



tureinrichtungen – wie zum Beispiel Straßen, Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten – vorhanden oder zumindest gut erreichbar sind. Ziel ist insbesondere die Konzentration der Siedlungsflächenentwicklung. Da andere Maßnahmen der Innenentwicklung – zum Beispiel die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, die Reaktivierung von Gebäudeleerständen und die Nutzung von Baulücken – nicht genug Potential haben, um den Bedarf an Wohnbauflächen in der Stadt Delmenhorst zu stillen und eine zukunftsfähige Siedlungsstruktur zu sichern und zu entwickeln, ist die vorliegende städtebauliche Planung erforderlich. Im Bereich westlich der Langenwischstraße stehen geeignete Flächen für die Entwicklung eines Wohngebietes zur Verfügung. Standortalternativen konnten daher nicht entwickelt werden.

3 Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht

3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Ermittlung von Beeinträchtigungen

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden zur Bestandsaufnahme des Umweltzustandes und zur Beurteilung der Umweltauswirkungen bereits vorliegende Konzepte und Pläne herangezogen sowie neue Erhebungen und Gutachten erstellt. Die Ermittlungen wurden nach den dort angegebenen Untersuchungsgrundlagen auf der Basis von örtlichen Erhebungen und typisierenden Betrachtungen durchgeführt. Der »Landschaftsrahmenplan der Stadt Delmenhorst« (AG Landschaftsökologie und Umweltplanung, Hatten-Sandkrug, 1998) wurde als übergeordneter Rahmenplan berücksichtigt, der sich jedoch nicht auf die konkrete städtebauliche Planung bezieht. Im Umweltbericht wurden außerdem zahlreiche umweltbezogene, die konkrete städtebauliche Planung betreffende, Informationen berücksichtigt.

Folgende umweltbezogene Informationen werden als wesentlich im Sinne des § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB eingestuft; diese wurden daher im Verfahren öffentlich ausgelegt:

- »Fachbeitrag Eingriffsregelung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 317«, Meyer & Rahmel GbR, Harpstedt, 2017 (*Beschreibung des Untersuchungsgebietes, Beschreibung der städtebaulichen Planung, Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter, Ermittlung und Darstellung der Auswirkungen der städtebaulichen Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, Ermittlung des Kompensationsbedarfs, Beschreibung erforderlicher landschaftspflegerischer Maßnahmen*)
- »Bestandserfassung der Biotoptypen und Fledermäuse westlich Langenwischstraße in Delmenhorst für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 317«, Meyer & Rahmel GbR, Harpstedt, 2014 (*Beschreibung des Untersuchungsgebietes, Ergebnisse der Biotoptypen-Bestandsaufnahme, Ergebnisse der Fledermaus-Erfassung, Bewertung der Fledermausaktivität, Bewertung des besonderen Schutzbedarfs*)
- »Baugrunduntersuchung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 317«, Erdbaulabor Strube, Sandhatten, 2005 (*Beschreibung der durchgeführten Untersuchungen, Darstellung der Befunde zur Bodenklassifikation, zu bodenmechanischen Kennwerten, zum Grundwasser und zur Tragfähigkeit, Erörterung der Versickerungsfähigkeit, Darstellung bestehender Altlasten*)
- »Altablagerung An der Schaftrift 48-50 – Gutachten zu orientierenden altlastentechnischen Untersuchungen im Vorfeld der Baumaßnahme«, Umtec, Bremen, 2017 (*Bewertung der Schadstoffbelastung des auszuhebenden Altablagerungsmaterials sowie eines vorhandenen und rückzubauenden Erdwalls, Ermittlung aktueller Grundwasserstandshöhen, Ermittlung der hydrochemischen Beschaffenheit des Grundwassers*)



Darüber hinaus sind zahlreiche von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie durch die Öffentlichkeit vorgebrachte Stellungnahmen mit umweltbezogenen Informationen verfügbar. Diese wurden im Rahmen der Umweltprüfung, aus der der vorliegende Umweltbericht resultiert, berücksichtigt. Die verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen im Sinne des § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB behandeln folgende Umweltthemen:

- Schutzgut Pflanzen: Informationen zum Vorkommen von Biotoptypen (insb. Weiden-Sumpfgebüsch, mesophiles Grünland, Baumbestand) sowie den Auswirkungen hierauf, Hinweis auf vorhandenen FFH-Lebensraumtyp, Hinweis zum besonderen Schutzbedarf des mesophilen Grünlands, Informationen zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet Langenwisch-Emshoop und den Auswirkungen hierauf, Informationen zu den Möglichkeiten der Nutzung vorhandener Biotope zur Biotopvernetzung, Informationen zu möglichen Kompensationsmaßnahmen und -flächen, Informationen zur Wertigkeit bestimmter Biotoptypen, Informationen zum Schutz einer zu erhaltenden Baumreihe, Erklärung zur Befreiung von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG
- Schutzgut Tiere: Informationen zur Beobachtung von Arten (insb. Fledermäuse, Maikäfer, Nachtigall, Feldhase, Fasan, Rebhuhn, Rehe) sowie den Auswirkungen hierauf, Hinweis auf die Erforderlichkeit weiterer Bestandserhebungen
- Schutzgut Mensch: Informationen zur vorhandenen und erwarteten Verkehrssituation durch den Kfz-, Bahn- und Luftverkehr und den daraus folgenden Auswirkungen, Informationen zu landwirtschaftlichen Nutzungen und den Auswirkungen hierauf, Informationen zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse im Plangebiet
- Schutzgut Boden: Informationen zur Existenz von Abwurfkampfmitteln, Information über die abgeschlossene Sanierung einer Altablagerung im Bereich Langenwischstraße/Tannenbergsstraße, Informationen zur Existenz von Altablagerungen in Form von Hausmüll, Informationen und Hinweise zum Baugrund, Information zur besonderen Bedeutung einer bestehenden Moorlinie, Informationen zur Schadstoffbelastung des vorhandenen Altablagerungsmaterials sowie eines vorhandenen Erdwalls, Informationen zu möglichen Kompensationsmaßnahmen und -flächen
- Schutzgut Wasser: Informationen zu aktuellen Grundwasserstandshöhen, Informationen zur hydrochemischen Beschaffenheit des Grundwassers
- Schutzgut Klima: Information zur kleinklimatischen Ausgleichsfunktion verschiedener Biotoptypen, Informationen zu einer energieeffizienteren Bauleitplanung
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter: Informationen zur Existenz von Baudenkmälern, Informationen zu den Auswirkungen auf bestehende Grundstücke und Immobilien

Es gab keine Schwierigkeiten – zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse –, die bei der Zusammenstellung der Angaben für diesen Umweltbericht aufgetreten sind.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Im Baugenehmigungsverfahren wird durch die untere Baugenehmigungsbehörde (Stadt Delmenhorst, Fachdienst Bauordnung) sichergestellt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 317 – insbesondere in Bezug auf das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung und der im Bebauungsplan zu verankernden Kompensationsmaßnahmen – eingehalten werden. Durch gegebenenfalls erforderliche Anordnung und Durchführung von Schlussabnahmen wird sichergestellt, dass Vorhaben im Plangebiet entsprechend der Genehmigung ausgeführt werden. Abweichungen und Zuwiderhandlungen sind auf dem Verwaltungswege auszuräumen. Die



plangemäße Durchführung der im Bebauungsplan zu verankernden Kompensationsmaßnahmen wird durch die untere Naturschutzbehörde überwacht. Durch die untere Bodenschutzbehörde wird sichergestellt, dass die im Boden festgestellten Verunreinigungen (vgl. Abschnitt A, Kapitel 6.6 sowie Abschnitt B, Kapitel 2.1.2) unter fachgutachterlicher Begleitung separiert und einer geregelten Entsorgung zugeführt werden. Eine Überwachung unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung erfolgt im Rahmen fachgesetzlicher Verpflichtungen durch die zuständigen Behörden.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

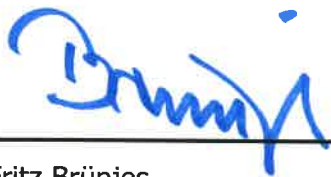
Ziel des Bebauungsplanes Nr. 317 "Westlich Langenwischstraße" ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken auf einer etwa 47.500 m² großen Fläche westlich der Langenwischstraße zwischen der Tannenbergsstraße und der Straße „An der Schaftrift“. Diese städtebauliche Planung hat erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt. Durch die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken werden bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie geschützte Landschaftsbestandteile versiegelt. Die durch den Bebauungsplan ausgelösten Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch geeignete Festsetzungen und Maßnahmen vollständig kompensiert. Der Bebauungsplan gewährleistet durch seine Festsetzungen langfristig die Funktionen des Ökosystems.



C Verfahren

Aufstellungsbeschluss	17.03.2015
Amtliche Bekanntmachung	10.04.2015
Amtliche Bekanntmachung	10.04.2015
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	20.04.2015 - 11.05.2015
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB	20.04.2015 - 11.05.2015
Auslegungsbeschluss	20.01.2016
Amtliche Bekanntmachung	19.06.2017
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	27.06.2017 - 08.08.2017
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	20.06.2017 - 21.07.2017
Amtliche Bekanntmachung	16.10.2017
Erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	25.10.2017 - 17.11.2017
Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB	25.10.2017 - 17.11.2017
Satzungsbeschluss	06.02.2018
Erneuter Satzungsbeschluss (mit rückwirkender Inkraftsetzung zum 20.07.2020 gemäß § 214 (4) BauGB)	19.02.2020

Delmenhorst, den



Fritz Brünjes
(Fachbereichsleiter Planen, Bauen, Um-
weltschutz, Landwirtschaft und Verkehr)

Delmenhorst, den 12. Mai 2020



Ulrich Ihm
- Baudirektor -
(Fachdienstleiter Stadtplanung)

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 317 "Westlich Langenwischstraße"

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 17.03.2015 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 317 "Westlich Langenwischstraße" aufzustellen. Der beschlossene räumliche Geltungsbereich umfasste einen etwa 117.000 m² großen Bereich zwischen Langenwischstraße, An der Schafrift, Feldstraße, Hindenburgstraße und Tannenbergstraße. Am 20.01.2016 beschloss der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst, dass das Bauleitplanverfahren vorläufig ausschließlich für den Ostteil fortgeführt werden sollte. Dieser etwa 55.300 m² große Geltungsbereich umfasst eine Fläche westlich der Langenwischstraße sowie zwischen der Straße „An der Schafrift“ und der Tannenbergstraße.

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken. Städtebauliches Ziel ist die Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebotes für alle Generationen. Es soll ein Wohngebiet entstehen, das unterschiedliche Bevölkerungsgruppen anspricht und somit eine stabile soziale Mischung erhält. Das Wohnungsangebot soll daher vom Einfamilienhaus in Form von Einzel- und Doppelhäusern bis zu einem Anteil Geschosswohnungsbauten reichen.

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. Bereits heute unterliegt das Plangebiet Beeinträchtigungen, die zu einer Vorbelastung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes führen. Die städtebauliche Planung führt zu weiteren Beeinträchtigungen der Schutzgüter, die im Umweltbericht dargestellt werden.

Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 317 verbunden sind, sind zu vermeiden, zu minimieren und/oder zu kompensieren. Zu diesem Zweck wurde im Verfahren ein „Fachbeitrag zur Eingriffsregelung“ erstellt. Die städtebauliche Planung hat erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt; durch die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken werden bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie geschützte Landschaftsbestandteile versiegelt. Zur Minimierung der mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 317 verbundenen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes 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 kompensiert.

Die untere Naturschutzbehörde (UNB) hat im Rahmen ihrer rechtlichen, räumlichen und fachlichen Zuständigkeit mit Datum vom 27.07.2017 eine das Plangebiet betreffende Befreiung von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG nach § 30 Abs. 4 BNatSchG i.V.m. § 67 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG ausgesprochen. Die Arbeiten zur Erschließung des Plangebietes wurden in Erwartung auf eine abschließende Prüfung des Vorgangs durch das

Niedersächsische Ministerium Für Umwelt und Klimaschutz als oberste Naturschutzbehörde (ONB) eingestellt. Nach fachlicher Prüfung durch die ONB und deren Antwort vom 16.04.2018 wurde die Entscheidung der UNB nicht verändert. Die ONB teilte zu dem Vorgang mit, dass die von der UNB erteilte Befreiung zulässig ist. Eine Befreiung ist in Fällen vorzunehmen, in denen ein für die Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG erforderlicher gleichartiger Ausgleich in räumlicher Nähe fachlich nicht möglich erscheint. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben. Die erteilte Befreiung bleibt bestehen; die Bauleitplanung baut auf dieser Befreiung auf.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Bauleitplanverfahren wurde ein mehrstufiger Beteiligungsprozess der sich betroffenen fühlenden Bürgerinnen und Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Bereits vor Einleitung der in den §§ 3, 4 und 4a BauGB formulierten Verfahrensschritte wurde am 22.10.2013 eine Informationsveranstaltung zur Entwicklung des neuen Wohngebietes durchgeführt. Die Informationsveranstaltung war der Auftakt für eine Reihe von Gesprächen mit betroffenen Bürgerinnen und Bürgern. Die Ergebnisse sind in die Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes – welches die Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 317 "Westlich Langenwischstraße" bildete – eingeflossen. Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 20.04.2015 bis zum 11.05.2015 durchgeführt. Im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung wurden zahlreiche Stellungnahmen – insbesondere durch die interessierte Öffentlichkeit – abgegeben, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan-Entwurf hatten. Als Resultat dieses Beteiligungsschrittes wurde der ursprünglich beschlossene räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes reduziert.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 27.06.2017 bis zum 08.08.2017 durchgeführt. Im Rahmen dieser öffentlichen Auslegung wurden zahlreiche Stellungnahmen – insbesondere durch die interessierte Öffentlichkeit – abgegeben, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan-Entwurf hatten. Als Resultat dieses Beteiligungsschrittes wurde der Bebauungsplan-Entwurf in einigen inhaltlichen Punkten überarbeitet. Es wurde daher die Durchführung eines erneuten Beteiligungsverfahrens gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich. Diese erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 25.10.2017 bis zum 17.11.2017 durchgeführt. Auf der Grundlage von § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde bestimmt, dass Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden konnten. Im Rahmen dieser erneuten eingeschränkten öffentlichen Auslegung wurden lediglich durch die Öffentlichkeit abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben. Als Resultat dieses Beteiligungsschrittes war festzustellen, dass keine weiteren Änderungen am Bebauungsplan-Entwurf erforderlich waren.

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind – das sogenannte „Abwägungsmaterial“ – zu ermitteln und zu bewerten. Die Ermittlung dieses „Abwägungsmaterials“ erfolgte im Bauleitplanverfahren insbesondere durch den mehrstufigen Beteiligungsprozess. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB wurden die auf diese Weise ermittelten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Insbesondere wurden die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Belange berücksichtigt. Von übergreifender herausgehobener Bedeutung



waren im vorliegenden Bauleitplanverfahren die folgenden abwägungsrelevanten Sachverhalte:

- Es wurde wiederholt vorgetragen, dass keine ausreichende Erforderlichkeit für die städtebauliche Planung und die Schaffung von Wohnbaugrundstücken bestehe. Es wurde beanstandet, dass im Stadtgebiet andere Maßnahmen der Innenentwicklung nicht ausreichend genutzt werden würden und somit im vorliegenden Fall keine landwirtschaftlichen Flächen beansprucht werden müssten. Im Rahmen der Abwägung wurde festgestellt, dass die Stadt Delmenhorst eine herausgehobene Bedeutung als Wohnstandort besitzt und sie durch ihre städtebauliche Entwicklung insbesondere zum Erhalt und zur Entwicklung einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungsstruktur beizutragen hat. Aus einer Vielzahl von – gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigenden – Entwicklungskonzepten ergibt sich der Bedarf der Ausweisung neuer Baugebiete zur Schaffung von Wohnbauflächen. Im Ergebnis wurde der nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB zu beachtende Belang der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung – einschließlich der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen – stärker gewichtet, als das private Interesse an der Beibehaltung der bestehenden planungsrechtlichen Situation und der öffentliche Belang der Landwirtschaft. Im Hinblick auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen wird darauf hingewiesen, dass die Landwirtschaftskammer Niedersachsen – die den nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. b BauGB zu beachtenden Belang zu vertreten hat – gegen die städtebauliche Planung keine Bedenken aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht erhoben hat.
- Es wurden wiederholt Bedenken gegen die Einbeziehung einer westlich gelegenen Grundstücksfläche (Gemarkung 1920, Flur 32, Flurstück 330/1) vorgetragen. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat am 20.01.2016 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass diese Grundstücksfläche durch den Bauleitplan nicht überplant werden soll. Im Ergebnis wurden die nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. b BauGB zu beachtenden Belange der Landwirtschaft, die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beachtenden Belange des Naturschutzes und das private Interesse an der Beibehaltung der bestehenden planungsrechtlichen Situation stärker gewichtet, als der nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB zu beachtende Belang der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.
- Es wurden wiederholt Bedenken gegen die im an die Langenwischstraße angrenzenden Bereich geplanten Geschosswohnungsbauten vorgetragen, da sich diese nicht in die vorhandene Struktur und das Ortsbild einfügen würden. Im Rahmen der Abwägung wurde festgestellt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes – insbesondere im Hinblick auf die Begrenzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse, die maximal zulässige Gebäudehöhe, die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden und die bauliche Gestaltung der Wohngebäude – dem nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB zu beachtenden Belang der Gestaltung des Ortsbildes in ausreichender Weise Rechnung tragen. Außerdem wurde festgestellt, dass durch die städtebauliche Planung ein Wohngebiet entstehen soll, das unterschiedliche Bevölkerungsgruppen anspricht und somit eine stabile soziale Mischung erhält. Zu diesem Zweck sollen neben freistehenden Einfamilienhäusern auch Geschosswohnungsbauten entwickelt werden. Im Ergebnis wurde der nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB zu beachtende Belang der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung – einschließlich der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler

Bewohnerstrukturen – stärker gewichtet, als die die Entwicklung des Ortsbildes des Stadtteils Stickgras betreffenden privaten Bedenken.

- Es wurde wiederholt vorgetragen, dass aus der städtebaulichen Planung ein erhöhtes Verkehrsaufkommen – das der Nachbarschaft nicht zuzumuten sei – resultieren werde. Im Rahmen der Abwägung wurde festgestellt, dass bereits der seit dem 19.09.1979 wirksame und für das Plangebiet geltende Flächennutzungsplan sowie der seit dem 13.07.1979 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 140 Nutzungen mit erheblichen Zu- und Abgangsverkehren zulassen. Aus der Verwirklichung der bislang zulässigen Nutzungen von Wohngebäuden und Gewerbebetrieben sowie einer Sportanlage hätte eine erhebliche zusätzliche Verkehrsbelastung – insbesondere auch innerhalb der Ruhezeiten und an Wochenenden – resultiert. Im Rahmen der Abwägung wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 317 diese bereits heute zulässige Situation verbessert, da anfallende Kfz-Verkehre auf zwei leistungsstarke Erschließungsstraßen konzentriert und verteilt werden, die zulässige bauliche Dichte im an die Langenwischstraße angrenzenden Bereich verringert wird und eine aus immissionsschutzrechtlicher Sicht konfliktträchtige Sportanlage zukünftig nicht mehr zulässig ist. Das durch die vorliegende städtebauliche Planung ausgelöste Verkehrsaufkommen wird die Erheblichkeitsschwelle somit nicht überschreiten. Im Ergebnis wurden die nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB zu beachtenden Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. c BauGB zu beachtenden umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen sowie die nach § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB zu beachtenden Belange des Personenverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung stärker gewichtet, als das private Interesse an der Beibehaltung der bestehenden Situation.
- Es wurden wiederholt Bedenken gegen die Lage der Kfz-Zuwegung zur Langenwischstraße – gegenüber der Kindertagesstätte – geäußert. Diese Lage wirke sich demnach negativ auf die Verkehrssicherheit aus. Im Rahmen der Abwägung wurde festgestellt, dass alternative Lagen der Kfz-Zuwegung zur Langenwischstraße aus verkehrstechnischer Sicht abzulehnen sind, da sich der Einmündungsbereich in diesen Fällen zu nah an bereits bestehenden Einmündungsbereichen befinden würde. Negative Auswirkungen auf Verkehrsfluss und -sicherheit wären hierbei die Folge. Im Bebauungsplan wurden Festsetzungen getroffen, die dem Belang der Verkehrssicherheit in ausreichender Weise Rechnung tragen. Der Bebauungsplan Nr. 317 bestimmt insbesondere, dass die Anbindung des Plangebietes an die Langenwischstraße über eine einzige öffentliche Zuwegung erfolgt; durch festgesetzte Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt mit entsprechenden Zufahrtsverboten ist geregelt, dass weitere Zufahrten von der Langenwischstraße aus unzulässig sind. Außerdem tragen die im an die Langenwischstraße angrenzenden Bereich zu realisierenden Tiefgaragen, deren Zufahrten auf den der Langenwischstraße abgewandten Gebäudeseiten vorzusehen sind, zur Minimierung der negativen Auswirkungen durch Parksuchverkehre bei. Diese getroffenen Regelungen erhöhen die Verkehrssicherheit – insbesondere auch für Fußgänger und Radfahrer. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu beachtenden allgemeinen Anforderungen an die Sicherheit der Bevölkerung, die nach § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB zu beachtenden sozialen Bedürfnisse der Familien sowie die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. c BauGB zu beachtenden Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit im Bauleitplanverfahren stark gewichtet worden sind.



- Es wurden wiederholt Bedenken gegen die vorgesehene Überplanung der schutzwürdigen Biotoptypen „Weiden-Sumpfgewächsbüsch nährstoffreicher Standorte“ und „sonstiges mesophiles Grünland“ – sowie eines über verschiedene Biotoptypen verteilten Moores – geäußert. Alternativen zur Zerstörung dieser Biotoptypen seien nicht ausreichend geprüft worden; die Landschaftsbestandteile würden sich beispielsweise für eine „Biotopvernetzung“ im Sinne des § 21 BNatSchG oder als „naturnahes Erholungsareal“ eignen. Im Rahmen der Abwägung wurde intensiv geprüft, ob Alternativen zum Umfang der beabsichtigten städtebaulichen Planung und zur Beseitigung besonders geschützter Landschaftsbestandteile bestehen. Es wurde jedoch festgestellt, dass andere Maßnahmen der Innenentwicklung – zum Beispiel die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, die Reaktivierung von Gebäudeleerständen und die Nutzung von Baulücken – nicht genug Potential haben, um den Bedarf an Wohnbauflächen in der Stadt Delmenhorst zu stillen und eine zukunftsfähige Siedlungsstruktur zu sichern und zu entwickeln. Der Umfang der städtebaulichen Planung ist erforderlich, um die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung – insbesondere auch von Familien und älteren Menschen – zu stillen und einen Beitrag zur Entwicklung sozial stabiler Bewohnerstrukturen zu leisten. Im Ergebnis wurde der nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB zu beachtende Belang der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung stärker gewichtet, als der öffentliche Belang des Biotoperhalts. Dem nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beachtenden öffentlichen Belang des Umwelt- und Naturschutzes wird durch die Festsetzung entsprechender Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich Rechnung getragen (vgl. Kapitel 9). In diesem Zusammenhang kam auch die untere Naturschutzbehörde – die den nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b BauGB zu beachtenden Belang zu vertreten hat – zu dem Ergebnis, dass der Zerstörung der Biotope „aufgrund des überwiegenden öffentlichen Interesses an städtebaulicher Entwicklung“ zugestimmt werden kann. Zur Begründung führte die Behörde aus, dass das Interesse an der Schaffung von Wohnbauland „auch gegenüber dem naturschutzrechtlichen Schutzinteresse zur Erhaltung von Biotopen [überwiegt], da ein Ausweichen auf einen anderen Standort im Zuge der Siedlungsnachverdichtung mangels ausreichender Flächen nicht möglich ist und ansonsten auf Außenbereichsflächen mit stärkerem Bodenverbrauch ausgewichen werden müsste“.
- Es wurde wiederholt dargestellt, dass sich im Plangebiet eine das Orts- und Landschaftsbild prägende Baumreihe befindet. Da sie das Erscheinungsbild des ansonsten gehölzarmen Plangebietes prägt, wurde diese Baumreihe aus städtebaulicher Sicht als besonders erhaltenswert eingestuft. Im Rahmen der Abwägung wurde auf die Ausdehnung der im angrenzenden Bereich festgesetzten Wohngebiete verzichtet und stattdessen eine „Fläche für die Erhaltung von Bepflanzungen“ festgesetzt. Im Ergebnis wurden die nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB zu beachtenden Belange des Orts- und Landschaftsbildes sowie die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beachtenden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege stärker gewichtet, als der nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB zu beachtende Belang der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.
- Es wurden zahlreiche Anregungen für eine energieeffiziente Bauleitplanung – beispielsweise durch eine deutliche Erhöhung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und eine erhebliche Erhöhung der maximal zulässigen Grundflächenzahl – vorgetragen. Im Rahmen der Abwägung wurde bekräftigt, dass städtebauliches Ziel die Ausweisung eines das städtebauliche Gefüge ergänzenden Wohnbaugebietes für Einzel- und Doppelhäuser sowie Geschosswohnungsbauten ist.



Die Anregungen würden eine erhebliche Verdichtung des Wohnbaugebietes bewirken und somit das städtebauliche Ziel konterkarieren, den bestehenden Charakter des Wohnviertels nachhaltig verändern und das Ortsbild negativ beeinflussen. Im Ergebnis wurden die nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB zu beachtenden Belange des Orts- und Landschaftsbildes stärker gewichtet, als der nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. f BauGB zu beachtende Belang der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie. Dem Planungsbelang wird unter anderem auch durch die Umsetzung des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG 2017) Rechnung getragen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Delmenhorst hat als ausgewiesenes Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen unter anderem die Aufgabe, ausreichend Wohnbauflächen bereitzustellen. Vorrangig sollen Flächen innerhalb des Stadtgebietes entwickelt werden, da dort die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen – wie zum Beispiel Straßen, Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten – vorhanden oder zumindest gut erreichbar sind. Ziel ist insbesondere die Konzentration der Siedlungsflächenentwicklung. Da andere Maßnahmen der Innenentwicklung – zum Beispiel die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, die Reaktivierung von Gebäudeleerständen und die Nutzung von Baulücken – nicht genug Potential haben, um den Bedarf an Wohnbauflächen in der Stadt Delmenhorst zu stillen und eine zukunftsfähige Siedlungsstruktur zu sichern und zu entwickeln, ist die vorliegende städtebauliche Planung erforderlich. Im Bereich westlich der Langenwischstraße stehen geeignete Flächen für die Entwicklung eines Wohngebietes zur Verfügung. Standortalternativen konnten daher nicht entwickelt werden.

Delmenhorst, den

12. Mr. 2020



Ulrich Ihm
- Baudirektor -
(Fachdienstleiter Stadtplanung)

