

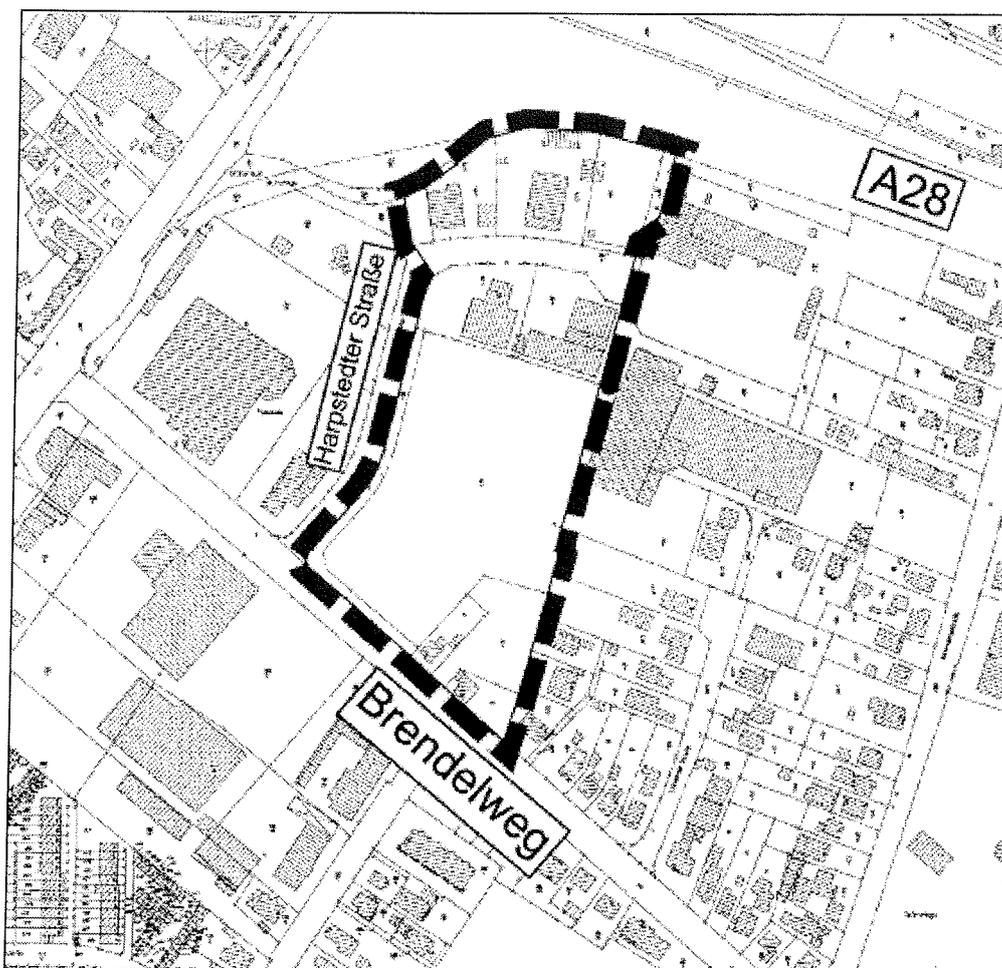


## Begründung zum

## Bebauungsplan Nr. 328 „Harpstedter Straße“

zwischen Brendelweg, Harpstedter Straße und A 28  
mit Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB

### Übersichtsplan



Rechtskräftig seit: **11.12.2010**

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

## Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass .....	4
2	Aufstellungsbeschluss und Verfahrensablauf .....	4
3	Grundlagen für die Planung .....	5
	3.1 Planunterlage .....	5
	3.2 Sonstige Gutachten und Grundlagen.....	5
4	Lage und räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes .....	5
5	Anschlussplanungen .....	6
6	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	6
7	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	6
8	Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen / Einzelhandelskonzept .....	6
9	Städtebauliche Analyse.....	7
	9.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes .....	7
	9.2 Technische Infrastruktur, Verkehrliche Erschließung .....	8
	9.3 Anbindung an den ÖPNV.....	8
	9.4 Naturräumliche Ausstattung; Eingriffstatbestände.....	8
	9.5 Altlasten; Kampfmittel .....	8
	9.6 Schallemissionen / Schallimmissionen .....	9
10	Städtebauliche Zielsetzungen .....	10
11	Umsetzung der Planungsziele .....	10
	11.1 Art der Nutzung.....	11
	11.2 Gliederung der Gewerbebetriebe gem. § 1 Abs. 4 BauNVO; Lärmkontingentierung..	12
	11.3 Maß der baulichen Nutzung.....	12
	11.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise .....	13
	11.5 Verkehrsflächen, öffentliche Erschließung .....	13
	11.6 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	13
	11.7 Immissionsschutz.....	14
	11.7.1 Festsetzung von Lärmkontingenten .....	14
	11.7.2 Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzes .....	14
12	Kennzeichnung von Flächen gem. § 9 Abs. 5 BauGB.....	14
13	Nachrichtliche Darstellungen/ Übernahmen.....	15
14	Umweltbericht.....	15
	14.1 Kurzbeschreibung der Planung.....	15
	14.2 Beschreibung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen .....	16
	14.3 Aussagen des Landschaftsrahmenplanes der Stadt Delmenhorst.....	16
	14.4 Umweltprüfung .....	16
	14.4.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter .....	16
	14.4.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	17

---

14.4.3	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern .....	17
14.4.4	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie .....	17
14.4.5	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts.....	17
14.4.6	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden ...	18
14.4.7	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.....	18
14.4.8	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	18
14.5	Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich..	18
14.6	Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht im Sinne der Ziffer 3 a) der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB .....	18
14.7	Beschreibung der Maßnahmen zum Monitoring.....	18
14.8	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	19
15	Auswirkungen der Planung .....	19
15.1	Ver- und Entsorgung.....	19
15.2	Bodenordnung und soziale Maßnahmen.....	19
16	Hinweise.....	19
17	Städtebauliche Daten.....	19
18	Verfahrensvermerke.....	20
19	Entwurfs- und Verfahrensbetreuung .....	20

Anhang: Bestandsplan

## 1 Planungsanlass

Der Bereich am Brendelweg in unmittelbarer Nähe zur BAB-Auffahrt Adelheider Straße wird bereits heute in starkem Maße durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt entsprechend der dort ausgeübten Nutzung großflächig gewerbliche Bauflächen dar. Überwiegend sind die gewerblichen Bereiche durch rechtskräftige Bebauungspläne abgedeckt.

Eine Ausnahme hiervon bildet jedoch das ehemalige Betriebsgrundstück der Lackharzwerke Kraemer östlich der Harpstedter Straße sowie fünf kleinere Gewerbegrundstücke beidseitig der nördlichen Harpstedter Straße. Das zurzeit unbebaute Areal der Lackharzwerke bildet mit einer Größe von ca. 1,6 ha ein hervorragendes Potential zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben.

Für eine Teilfläche von ca. 5.150 m<sup>2</sup> wurde im Januar 2009 ein Bauantrag zur Errichtung eines Bäckereibetriebes bei der Stadt eingereicht. Dieser Antrag wurde auf Grundlage des § 34 BauGB genehmigt und die Baumaßnahme wurde zwischenzeitlich umgesetzt.

Die Stadt möchte diesen verkehrstechnisch gut erschlossenen Bereich langfristig für gewerbliche Nutzungen sichern. So gab es in der Vergangenheit mehrfach Anfragen zur Ansiedlung von Vergnügungstätten oder aber auch für weitere Einzelhandelsflächen.

Einer solchen Entwicklung möchte die Stadt mit der Schaffung von verbindlichem Planungsrecht endgültig vorbeugen und den autobahnnahen Standort für klassische Gewerbebetriebe sichern.

Zudem kann mit diesem Planverfahren den Zielsetzungen des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Delmenhorst entsprochen und es können bestehende Versorgungs- und Nahversorgungszentren in ihrem Bestand geschützt werden.

## 2 Aufstellungsbeschluss und Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 10.12.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 328 „Harpstedter Straße“ für den Bereich zwischen Brendelweg, Harpstedter Straße und A 28 beschlossen.

Nach Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens und Ausarbeitung eines Vorentwurfes zum Bebauungsplan wurden die frühzeitigen Beteiligungsschritte gem. § 3 Abs. 1 (07.09.- 25.09.2009) und § 4 Abs. 1 BauGB (04.09. - 09.10.2009) durchgeführt.

Die Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung wurden in den Entwurf (Plan und Begründung) eingearbeitet. Vornehmlich handelte es sich hierbei um redaktionelle Ergänzungen/Änderungen.

Die Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden in der Zeit vom 21.06.2010 bis zum 21.07.2010 durchgeführt.

Eine nochmalige Überprüfung der Festsetzungen zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben und der Festsetzung der Lärmkontingente (Gliederung der Gewerbegebiete) hat dazu geführt, dass die bisher im Entwurf vorgesehenen Festsetzungen zu modifizieren waren. Dementsprechend wurde es erforderlich den überarbeiteten Entwurf zum Bebauungsplan mit geänderter Begründung gem. § 4 a Abs.3 BauGB erneut gem. § 3 Abs.2 BauGB öffentlich auszulegen. Hierbei wurde bestimmt, dass Anregungen lediglich zu den geänderten Sachverhalten (TF 1.1 und TF 1.2 sowie zur Gliederung der

Gewerbegebiete (Lärmkontingente) vorgetragen werden dürfen; die Frist der öffentlichen Auslegung wurde auf zwei Wochen beschränkt und fand in der Zeit vom 20.09. bis 01.10.2010 statt.

Um die, für die erneute öffentliche Auslegung geänderten Sachverhalte besser identifizieren zu können, wurden diese Änderungen im Entwurf für die erneute öffentliche Auslegung (Plan und Begründung) farbig gekennzeichnet.

Nunmehr nach Auswertung der Ergebnisse der jeweiligen Beteiligungsschritte soll hierüber beraten und der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

### **3 Grundlagen für die Planung**

#### **3.1 Planunterlage**

Als Planunterlage für den Bebauungsplan dient die automatisierte Liegenschaftskarte der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) Cloppenburg, Sie zeigt den Stand der Grundstückszuschnitte mit Datum vom 29.01.2009 und stellt die für den Bebauungsplan relevanten baulichen Anlagen, Wege und Plätze im Plangebiet selbst und in der unmittelbar angrenzenden Umgebung dar.

Zur Erfassung und Darstellung der relevanten Vegetationsstrukturen im Gebiet wurden im Februar 2009 ergänzende Einmessungen durch den Fachbereich Controlling, KRIS und Vermessung der Stadt Delmenhorst vorgenommen.

#### **3.2 Sonstige Gutachten und Grundlagen**

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

- Einzelhandelskonzept der Stadt Delmenhorst; Feb. 2008
- Bestandsaufnahme Nutzungen / baulicher Bestand; April 2009
- Biotoptypen; Mai 2009
- Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst von 1979
- Diverse Bebauungspläne im Umfeld des Planungsgebietes
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr.328; Bonk-Maire-Hoppmann vom 07.04.09
- Bauantrag für die geplante Bäckerei vom 13.01.2009

### **4 Lage und räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes**

Der 3,27 ha große Planungsbereich liegt im Stadtteil Moorkamp. Verkehrlich ist der Bereich sehr gut über den Brendelweg und die Adelheider Straße sowohl an die Innenstadt als auch an die Bundesautobahn, die A 28, angebunden.

Das Plangebiet wird im Süden durch den Brendelweg, im Westen durch die Harpstedter Straße und im Norden durch die in Hochlage geführte BAB-Trasse der A 28 begrenzt. Im Osten bilden gewerblich genutzte Grundstücke mit relativ großvolumigen Baukörpern die Grenze. In einer Tiefe von ca. 90 m nördlich des Brendelweges reichen kleinere Grundstücke mit mischgebietstypischer Bebauung an das Plangebiet heran.

## **5 Anschlussplanungen**

Der gewerblich geprägte Standort wird durch die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 8, Nr. 35, Nr. 41 und Nr. 156 begrenzt. Diese Bebauungspläne älteren Datums setzen im Prinzip die nach dem FNP 1979 dargestellten Ziele fest und entsprechen den dort tatsächlich anzutreffenden Nutzungen.

Der westlich an das Planungsgebiet angrenzende Bebauungsplan Nr. 41 aus dem Jahre 1968 setzt für den Bereich zwischen Adelheider Straße und Harpstedter Straße ein Gewerbegebiet fest. Ferner wird die Harpstedter Straße als öffentliche Verkehrsfläche gesichert.

Der Bereich zwischen Adelheider Straße und Harpstedter Straße wird maßgeblich durch das Inkoop-Center geprägt. Als weitere Nutzungen treten dort eine Spedition und ein Betonmischwerk in Erscheinung.

Östlich des Planungsbereichs setzt der Bebauungsplan Nr. 156 aus dem Jahre 1980 Gewerbegebiete fest. Lediglich in einer ca. 50 m tiefen Zone nördlich des Brendelweges gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8 aus dem Jahre 1965 (Gewerbegebiet) fort.

Diese planungsrechtlichen Vorgaben, die derzeitige Prägung der unmittelbaren Umgebung und die teilweise im Planungsgebiet angesiedelten Nutzungen bilden die Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung des Planungsgebietes.

## **6 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Delmenhorst wird die Funktion eines Mittelzentrums mit Teilfunktion eines Oberzentrums mit dem Aufgabenschwerpunkt der Sicherung von Wohn- und Arbeitsstätten zugewiesen. Mit der beabsichtigten Sicherung dieser verkehrsgünstig gelegenen Flächenpotentiale für die gewerbliche Wirtschaft wird dieser Zielsetzung (Arbeitsstättensicherung) in vollem Umfang entsprochen.

## **7 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 stellt für den gesamten Planungsbereich gewerbliche Bauflächen dar. Im weiteren Umfeld zu dem gewerblich geprägten Standort im Knotenpunktbereich Adelheider Straße / Brendelweg / A 28 greift der wirksame FNP die dort tatsächlich vorherrschenden Nutzungen in Form von Mischgebieten, Wohngebieten und einer Grünfläche / Sportplatz auf.

Insofern entspricht die hier verfolgte Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 328 den seit 1979 verfolgten städtebaulichen Zielvorstellungen.

## **8 Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen / Einzelhandelskonzept**

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

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

Zur Stärkung der Hauptgeschäftslage in der Innenstadt soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevantem Haupt- oder Nebensortiment (der Gutachter des Einzelhandelskonzeptes spricht in diesem Zusammenhang von „zentrenrelevanten Haupt- und Nebensortimenten“) an anderen Standorten weitgehend vermieden werden. Weiterhin sollen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Haupt- oder Nebensortiment und insbesondere Lebensmittelmärkte an den bestehenden Nahversorgungszentren angesiedelt werden. Neue Fachmärkte sollen vorrangig an den Sonderstandorten Seestraße und Reinersweg entstehen.

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

Das Einzelhandelskonzept trifft explizit Aussagen zur Entwicklung des Einzelhandels für den Nahversorgungsbereich „Brendelweg“. Demnach soll die dort auf die Nahversorgung ausgerichtete Entwicklung dauerhaft gestärkt und gesichert werden. Dies bedeutet aber auch, dass weitere Einzelhandelsflächenangebote im Umfeld des Nahversorgungszentrums ausgeschlossen werden müssen, um der Gefahr einer Ausdehnung bzw. einer damit einhergehenden Schwächung des „Zentrums“ zu begegnen.

Dementsprechend sind im Planungsbereich Maßnahmen zu ergreifen, die die Gefahr von Konkurrenzsituationen zum bestehenden Standort weitestgehend verhindern können.

Gleichermaßen stellt die Stadt den „Vergnügungsstätten-Gliederungsplan“ als sonstiges städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in die Abwägung zum Bebauungsplan ein.

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

## **9 Städtebauliche Analyse**

### **9.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

(Vgl. Bestandsplan im Anhang)

Das Plangebiet erstreckt sich über ca. 310 m vom Brendelweg im Süden bis an die Böschung der in Hochlage geführten Bundesautobahn A 28 im Norden. Mit einer Breite von ca. 110 m, im Westen ausgehend von der Harpstedter Straße, grenzt die Gewerbebrache im Osten an bebaute gewerbliche Grundstücke (Bebauungsplan Nr. 156) an. Insgesamt umfasst der Planungsbereich eine Fläche von 3,27 ha.

Den Hauptflächenanteil mit ca. 1,6 ha bildet das brachgefallene Grundstück der ehemaligen Lackharzwerke Kraemer. Im nördlichen Bereich beidseitig der abknickenden Harpstedter Straße, die in einer Wendeanlage endet, befinden sich drei weitere Betriebe. Es

handelt sich um einen Dachdeckerbetrieb mit Lager-/Ausstellungsplatz, einen Kabelverlegetrieb und einen großzügigen Reifen-Service-Betrieb.

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

Das Gebiet wird durch Gewerbehallen im Norden, den zwischenzeitlich entstandenen Bäckereibetrieb und die Brachfläche im Süden sowie durch zwei Wohngebäude (Brendelweg 29 und 33) geprägt. Diese Wohngebäude sind bereits durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 als Gewerbegebiet überplant und genießen lediglich Bestandsschutz.

## **9.2 Technische Infrastruktur, Verkehrliche Erschließung**

Das Planungsgebiet ist vollständig erschlossen. Alle technischen Medien zur Ver- und Entsorgung sind in den umgebenden öffentlichen Straßen vorhanden, so dass die noch freien Grundstücke dort angeschlossen werden können.

Die öffentlichen Straßen (Brendelweg und Harpstedter Straße) sind endgültig entsprechend den Anforderungen hergestellt und sichern die verkehrliche Erschließung des Plangebietes.

## **9.3 Anbindung an den ÖPNV**

Das Gebiet ist mit den Haltestellen im Ziethenweg und am Brendelweg sehr gut an das ÖPNV – Netz angebunden. Die VBN – Linien 205, 208, 215, 218 und 229 stellen eine sehr gute Anbindung an das Zentrum und an den Bahnhof sicher.

## **9.4 Naturräumliche Ausstattung; Eingriffstatbestände**

Die Gewerbebrache weist drei Biotoptypen auf. Im Westen prägt ein sandiger Offenbodenbereich mit einem gewissen Anteil an Pioniervegetation das Gelände.

In der Mitte durchzieht eine Pflasterfläche (ehemalige interne Erschließung mit Parkplätzen) das Areal.

Östlich hieran grenzt eine trockene halbruderale Staudenflurfläche mit Siedlungsgehölzen in den Randbereichen an. Als Arten sind zu nennen Weiden, Eschen, Eichen und Birken. Diese Gehölze treten als Einzelbäume in der Fläche auf.

Aufgrund der Vorprägung des Geländes, seiner ursprünglichen gewerblichen Nutzung und der naturräumlichen Ausstattung sind zusätzliche Eingriffe, die über das bisher nach § 34 BauGB zulässige Maß hinausgehen, nicht zu erwarten. Vielmehr handelt es sich im nördlichen Teilbereich um eine Bestandsüberplanung und im Süden um eine Revitalisierung einer Gewerbebrache.

Insofern sind die Regelungen des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB anzuwenden. Ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung wurde daher nicht erarbeitet.

## **9.5 Altlasten; Kampfmittel**

Im Zuge der Abbrucharbeiten des Lackharzwerkes wurde in Zusammenarbeit mit der Unteren Bodenschutzbehörde das Betriebsgelände auf Altlastenverdachtsmomente un-

tersucht. Im Ergebnis wurden auf einem 400 m<sup>2</sup> großen Bereich Bodenbelastungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe, BTEX-Aromaten, Phenole und Terpene festgestellt.

Die kontaminierten Bereiche wurden mittels Bodenaustausch im September 2003 saniert. Gemäß Abschlussbericht vom 5.11.2003 wird festgestellt, dass die ursprünglich vorliegenden Bodenkontaminationen umfassend beseitigt wurden. Insofern hat die Untere Bodenschutzbehörde mit Schreiben vom 09.03.2009 dem FD Stadtplanung mitgeteilt, dass keine weitergehenden Untersuchungen notwendig sind.

Allerdings weist die Untere Bodenschutzbehörde auf die Altablagerung Nr. 40-1000-403 „Brendelweg / Adelheider Straße“ hin. Diese Ablagerung reicht teilweise in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinein. Betroffen sind die südwestliche Ecke des Geltungsbereiches und die Grundstücke Harpstedter Straße Nr. 16 teilweise sowie die Grundstücke Nr. 13 und 15. Es handelt sich um eine ca. 2,40 m mächtige Auffüllung aus Bauschutt, Schlacken und Aschen. Nach Aussage der „Weiterführenden Untersuchung im Bereich der Altablagerung Nr. 40-1000-403“ der Firma Consens Umweltplanung, Bremen, aus dem Jahre 2002 besteht aufgrund der gewerblichen Nutzung, verbunden mit einem hohen Versiegelungsgrad derzeit kein Handlungsbedarf. Es wird aber empfohlen, im Falle von Untergrundarbeiten ingenieurgeologische Untersuchungen durchzuführen bzw. die Baumaßnahmen fachtechnisch zu überwachen.

Diesem Aspekt Rechnung tragend werden diese beiden Bereiche entsprechend im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Entsprechend der Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 17.09.2009 wird im Bebauungsplan auf den Verdacht von Fliegerbomben aus dem zweiten Weltkrieg an der östlichen Geltungsbereichsgrenze hingewiesen und entsprechende Gefahrenerforschungsmaßnahmen empfohlen.

## 9.6 Schallemissionen / Schallimmissionen

Im Vorfeld der Planaufstellung hat die Stadt die Untersuchung der Schallemissionen und -immissionen in Auftrag gegeben.

Mit Vorlage der Ergebnisse aus dem Gutachten „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 328 Harpstedter Straße“ des Büros Bonk-Maire-Hoppmann vom 07.04.2009 wurde die erforderliche Grundlage für eine sach- und fachgerechte Abwägung dieser Belange in der Bauleitplanung geschaffen.

Mittels dieser Untersuchung wurde einerseits der abstrakte Planfall unter Einrechnung der vorhandenen Lärmkontingente aus gewerblichen Bereichen in der Nachbarschaft durchgeführt und hieraus emissionsseitige Beschränkungen (Emissionskontingente, flächenbezogene Schallleistungspegel) für die zu beplanenden Flächen abgeleitet.

Ferner wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen aus den Straßenverkehrsgeräuschen ermittelt; hierbei wurde die für das Jahr 2020 prognostizierte Verkehrsmenge in die Berechnungen eingestellt.

Im Ergebnis muss festgestellt werden, dass ein ca. 60 Meter breiter Bereich parallel zum Brendelweg in seinem Emissionsverhalten durch die Festsetzung flächenbezogener Schallleistungspegel einzuschränken ist, um dem Schutzanspruch der Nachbarschaft entsprechen zu können.

Bei Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln gem. Variante 4 des Gutachtens ergeben sich lediglich geringfügig höhere Belastungen (0,1 – 0,5 dB(A)) gegenüber den heute anzutreffenden Vorbelastungen.

Die Stadt vertritt die Auffassung, dass solch eine geringe Erhöhung, welche vom menschlichen Ohr nicht wahrnehmbar ist, einer sachgerechten Abwägung nicht entgegensteht.

Aufgrund der Belastungen der umgebenden Verkehrsanlagen, A 28, Brendelweg und Adelheider Straße, ist mit Immissionen im Plangebiet zu rechnen. Dementsprechend werden im Gutachten die Immissionen für Tag und Nacht ermittelt. In Folge der aktuellen Verkehrsbelastungen der A 28 wird es erforderlich, für den nördlichen Teil des Gewerbegebietes Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan festzusetzen. Durch entsprechende Festsetzungen der erforderlichen Schalldämmmaße (passiver Lärmschutz) können die Innenraumwerte für Büro- und Sozialräume eingehalten werden.

Details zu den schalltechnischen Aspekten sind dem der Stadt vorliegenden schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 328 „Harpstedter Straße“, Bonk-Maire-Hoppmann vom 7.4.2009, zu entnehmen.

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

## **10 Städtebauliche Zielsetzungen**

Die wesentlichen städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 328 lassen sich aufgrund der obigen Ausführungen wie folgt zusammenfassen:

- Sicherung des Standortes für die Erhaltung bzw. Ansiedlung gewerblicher Betriebe,
- Ausschluss konkurrierender Nutzungen mit Verdrängungseffekten, wie Vergnügungstätten oder zusätzliche Einzelhandelsflächen,
- Sicherstellung der Schutzansprüche von Nutzungen in der Umgebung durch Kontingentierung des Lärmverhaltens künftiger Betriebe,
- Nachnutzung der Gewerbebrache durch Gewerbebetriebe,
- Sicherung prägender Baumbestände,
- Orientierung des Nutzungsmaßes an den bestehenden Strukturen

## **11 Umsetzung der Planungsziele**

Zur dauerhaften Sicherung der o.g. Planungsziele werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zur Art der Nutzung, zum Maß der Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen und zur Bauweise getroffen. Ferner setzt der Bebauungsplan den nördlichen Teil der Harpstedter Straße mit Wendeanlage entsprechend dem vorhandenen Ausbaustandard als öffentliche Verkehrsfläche fest.

## 11.1 Art der Nutzung

Der Bebauungsplan setzt fünf eingeschränkte Gewerbegebiete fest. Die Einschränkungen beziehen sich einerseits auf die zulässigen Nutzungen in den jeweiligen Gebieten und andererseits auf das Emissionsverhalten.

In allen fünf Gewerbegebieten werden selbständige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Dieser Aspekt trägt unterschiedlichen Aspekten Rechnung. Solche verkehrsgünstig gelegenen Standorte sollten im Interesse einer Stärkung der örtlichen Wirtschaft vornehmlich dem produzierenden Gewerbe oder Handwerksbetrieben vorbehalten bleiben.

Desweiteren soll durch den Ausschluss von selbständigen Einzelhandelsbetrieben den Erkenntnissen des Einzelhandelskonzeptes gefolgt werden.

Um eine weitere Dezentralisierung der Versorgung zu vermeiden, sollen gem. Einzelhandelskonzept neben der Stärkung der Innenstadt die bereits vorhandenen Nahversorgungsbereiche gestärkt und in ihrem Bestand gesichert werden.

Insofern werden an diesem Standort lediglich Einzelhandelsflächen in Verbindung mit Produktionsbetrieben (Handwerkerprivileg) zugelassen (vgl. textl. Festsetzung Nr. 1.2). Betriebe des Kraftfahrzeug-, Wohnwagen- und Bootshandels sowie Betriebe des Internet und Versandhandels sind gem. textlicher Festsetzung 1.1 ausnahmsweise zulässig, solange die allgemeine Zweckbestimmung der Gewerbegebiet erhalten bleibt.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.4 werden in allen fünf eingeschränkten Gewerbegebieten die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauGB ausgeschlossen. Dieser Ausschluss begründet sich einerseits aus der gesetzlichen Vorgabe des § 7 Abs. 2 BauNVO. Demnach sollen solche Nutzungen in erster Linie in Kerngebieten untergebracht werden. Ferner stützt die Stadt den Ausschluss dieser Nutzung (Vergnügungsstätten) auf die Ergebnisse ihres beschlossenen Vergnügungsstätten-Gliederungsplanes, welcher im Sinne des § 1 Abs. 6 als sonstige städtebauliche Planung in die Abwägung einzustellen ist.

Hiermit soll sichergestellt werden, dass solche Nutzungen auch nicht über Ausnahmegenehmigungen dort stattfinden, sondern die Flächen für das klassische Gewerbe vorgehalten werden können. Es besteht nämlich die Gefahr, dass solche Anlagen/Nutzungen aufgrund höherer Renditeerwartungen zu Preissteigerungen auf dem Bodenmarkt führen, so dass die Flächen im Gebiet selbst und auch im Umfeld künftig nicht mehr zur Ansiedlung klassischer Gewerbebetriebe zur Verfügung stehen würden. Diese Entwicklung würde das ohnehin enge Angebot an verkehrsgünstig gelegenen Gewerbeflächen in Delmenhorst zusätzlich einschränken und die Stadt könnte Ihrer von der Landesplanung zugeschriebenen Aufgabe „Sicherung und Förderung von Arbeitsplätzen“ nicht mehr in ausreichendem Maße nachkommen

Desweiteren möchte die Stadt mit dieser Festsetzung den Aspekt eines sicheren Schulweges Rechnung tragen. Aufgrund der beiden Schulstandorte am Brendelweg ist dieser Bereich für zahlreiche Schüler Teil des Schulweges.

Ferner ist anzumerken, dass aufgrund der im Gebiet wirkenden Lärmimmissionen dieser Standort für Wohnzwecke ungeeignet erscheint. Deshalb wird die ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung gem. TF 1.4 ebenfalls ausgeschlossen.

Durch die textliche Festsetzung Nr.1.3 sind Tankstellen in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe<sub>4</sub> und GEe<sub>5</sub> unzulässig. Hiermit möchte die Stadt bewusst die Nutzungs-

anordnung solcher Betriebe steuern. So sind solche Betriebe unmittelbar am Brendelweg im GEE<sub>1</sub> – GEE<sub>3</sub> sicherlich logisch und auch gut begründbar. In zweiter Reihe würden solche Nutzungen ungewollte Verkehre in die Harpstedter Straße ziehen. Desweiteren muss festgestellt werden, dass mit der Ansiedlung des Bäckereibetriebes auch keine Flächenpotentiale aktuell mehr zur Verfügung stehen würden.

### **11.2 Gliederung der Gewerbebetriebe gem. § 1 Abs. 4 BauNVO; Lärmkontingentierung**

Nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung vom 7.4.2009 treten bereits heute an einigen Immissionsaufpunkten in der Umgebung des Plangebietes Überschreitungen der nach DIN 18005 genannten Orientierungswerte auf. Diese Werte werden z.T. um bis zu 7,7 dB(A) überschritten. In unterschiedlichen Modellen (Variante 0 – Variante 4) wurde die Wirkung der zusätzlichen planungsrechtlichen Sicherung dieser Gewerbeflächen untersucht.

Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass bei Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln im Plangebiet die Erhöhung der Lärmwerte auf ein Minimum reduziert werden kann. So wird es erforderlich, im GEE<sub>1</sub> und im GEE<sub>2</sub> einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 52 dB(A) tags und 37 dB(A) nachts festzusetzen. Mit diesen Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass sich die Werte an den kritischen Immissionsaufpunkten lediglich in einer Größenordnung zwischen 0,1 bis max. 0,5 dB(A) erhöhen.

Da diese Zunahme vom menschlichen Ohr nicht wahrgenommen werden kann, hält die Stadt eine planerische Beordnung des Belanges Gewerbelärm an dieser Stelle für vertretbar.

Diese relativ starke Einschränkung des GEE<sub>1</sub> und GEE<sub>2</sub> resultiert aus der Nähe gemischter Nutzungen südlich des Brendelweges (Immissionsaufpunkte 5 u.6). Dementsprechend sind dort lediglich Betriebe zulässig, welche in Gebäuden produzieren oder aber keine lärmintensiven Nutzungen durchführen.

Die Einschränkungen des Lärmverhaltens in den GEE<sub>3</sub>, GEE<sub>4</sub> und GEE<sub>5</sub> entsprechen mit 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts den üblichen Werten für Gewerbegebiete und bedeuten somit keine weitergehende Einschränkung, sondern dienen lediglich der Klarstellung.

Die Betriebe können durch Schalleistungspegelminderungen gem. textlicher Festsetzung Nr. 2.3 im Einzelfall auch höhere Emissionskontingente ausnutzen, dies ist jedoch im konkreten Einzelfall gutachterlich nachzuweisen.

### **11.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen in Verbindung mit Beschränkung der Gebäudehöhen geregelt. Die Gebäudehöhe kann in den überwiegenden Gewerbegebieten eine Höhe von 15,0 Metern erreichen. Untergeordnete Bauteile (Schornsteine, Masten, Silos oder Werbeanlagen) dürfen eine Höhe von 20,0 Metern nicht überschreiten. Diese Werte nehmen auf den dort anzutreffenden Bestand Bezug. Im Interesse eines verträglichen Übergangs zur Wohnbebauung am Brendelweg wird die Höhenentwicklung jedoch im GEE<sub>1</sub> auf 11,5 Meter beschränkt.

#### 11.4 **Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

Der Bebauungsplan definiert großzügig bemessene überbaubare Grundstücksflächen in den Gewerbegebieten GEE<sub>1</sub>, GEE<sub>2</sub>, GEE<sub>3</sub> und GEE<sub>4</sub>. Diese erfahren lediglich im südöstlichen Bereich aufgrund des baulichen Bestandes (Brendelweg Nr. 29 u. Nr. 33) eine Unterbrechung, um so dem dort geltenden Bestandsschutz für die Wohnnutzung entgegen zu kommen.

Im GEE<sub>5</sub> definiert der Bebauungsplan in Anlehnung an den Bestand und unter Würdigung der Bauverbotszone von 40 Metern zur BAB A 28 eine ausreichend dimensionierte überbaubare Fläche.

Als Bauweise wird in den Gewerbegebieten (GEE<sub>2</sub>, GEE<sub>3</sub> und GEE<sub>4</sub>) die abweichende Bauweise im Hinblick auf die Ansiedlung von Gewerbebetrieben festgesetzt. Für die kleinteiliger strukturierten Gewerbegebiete GEE<sub>5</sub> und im GEE<sub>1</sub> wird hingegen in Anbetracht des baulichen Bestandes und unter Berücksichtigung der Nachbarschaft die offene Bauweise festgesetzt.

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Brendelweg und Harpstedter Straße) halten die Baugrenzen einen Abstand von 5,0 m ein und stellen somit die Entstehung einer offenen „Vorgartenzone“ sicher.

Zu den östlichen Grundstücksgrenzen halten die Baugrenzen ebenfalls einen Abstand von 5,0 m ein, bzw. greifen die östlichen Gebäudekanten der vorhandenen Betriebe (Reifen Günther und Bäckerei) auf.

Durch die gewählten Abstände zu den äußeren Grenzen der Baugebiete und durch die Unterbrechung der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen dem GEE<sub>1</sub> und dem GEE<sub>2</sub> kann eine gewisse Großzügigkeit und Transparenz im Gebiet sichergestellt werden.

#### 11.5 **Verkehrsflächen, öffentliche Erschließung**

Da der überwiegende Teil der Harpstedter Straße bereits durch den Bebauungsplan Nr. 41 entsprechend seinem heutigen Ausbauzustand als öffentliche Verkehrsfläche gesichert ist, kann sich die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im hier vorliegenden Falle auf den nördlichen Teil der Harpstedter Straße inkl. der Wendeanlage beschränken.

#### 11.6 **Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Im Bebauungsplan werden die eingemessenen Großbäume im nördlichen Bereich an der Böschung zur A 28 als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt.

Die Bäume an der östlichen Plangebietsgrenze im GEE<sub>2</sub> und GEE<sub>3</sub> hingegen werden nicht mehr festgesetzt, da dort das Bauvorhaben der Bäckerei gem. § 34 BauGB genehmigt wurde und diese Bäume im Zuge der Realisierung des Vorhabens bereits entfernt wurden. Im Regelfall halten die Baugrenzen einen Abstand von mindestens 3,0 Metern zum Traufkronenbereich der Bäume ein.

Um ein Mindestmaß an Durchgrünung innerhalb der gewerblichen Bereiche sicherzustellen, wird durch die textliche Festsetzung Nr.6.2 die Begrünung von Stellplatzanlagen geregelt. Ferner wird im Hinblick auf die Wohnnutzung auf den Grundstücken Brendelweg 29 u. 33 entlang der Nutzungsmaßgrenze im GEE<sub>3</sub> eine 3,0 Meter breite Anpflanzfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Hierdurch soll für diese Eigentümer zumindest eine optische Abgrenzung zum restlichen GEE<sub>3</sub> sichergestellt werden.

Mittels dieser Mindestfestsetzungen und dem vorhandenen Vegetationsbestand in den Randbereichen bzw. an der Böschung zur A 28 kann eine ortstypische Eingrünung des Bereiches gewährleistet werden.

## **11.7 Immissionsschutz**

### **11.7.1 Festsetzung von Lärmkontingenten**

Aufbauend auf den Ergebnissen des schalltechnischen Gutachtens werden in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE<sub>1</sub> – GEE<sub>5</sub> Lärmkontingente festgesetzt.

Für das GEE<sub>1</sub> und das GEE<sub>2</sub> nördlich des Brendelweges wird gem. textlicher Festsetzung Nr. 2.1 ein Lärmkontingent von LEK tags 52 dB(A) und nachts 37 dB(A) festgesetzt.

Für die nördlich anschließenden eingeschränkten Gewerbegebiete werden mit einem LEK von tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) lediglich die üblichen Kontingente für Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO festgeschrieben.

Durch diese Regelungen können Störungen auf Nutzungen in der Nachbarschaft (Mischgebiete) ausgeschlossen werden.

### **11.7.2 Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzes**

Aufgrund des im Gebiet einwirkenden Verkehrslärms, vorwiegend aus dem Verkehr der A 28, werden Maßnahmen zum passiven Lärmschutz für die Gewerbegebiete erforderlich. Dementsprechend werden auf Grundlage der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 328 die Lärmpegelbereiche V und IV festgesetzt.

Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 5 werden Schalldämmmaßnahmen für schutzbedürftige Räume (Büro- und Sozialräume) festgesetzt.

Im Lärmpegelbereich V gelten an den Außenfassaden:  
für Büro- und Sozialräume: erf.  $R'_{w, res} = 40$  dB(A)

Im Lärmpegelbereich IV gelten an den Außenfassaden:  
für Büro- und Sozialräume: erf.  $R'_{w, res} = 35$  dB(A)

## **12 Kennzeichnung von Flächen gem. § 9 Abs. 5 BauGB**

Im Geltungsbereich wird ein Bereich der Altablagerung Nr. 40 – 1.000 – 403 gekennzeichnet. Es wird empfohlen, bei Baumaßnahmen im Untergrund diese Maßnahmen fachtechnisch zu überwachen bzw. mit der Unteren Bodenbehörde abzustimmen. Weitergehende Handlungsbedarfe lassen sich derzeit nicht ableiten.

Die vom Kampfmittelbeseitigungsdienst benannte Fläche (Bombenblindgänger) wird gleichermaßen durch ein entsprechendes Planzeichen gekennzeichnet und eine Beräumung vor Durchführung von Baumaßnahmen wird empfohlen.

### 13 Nachrichtliche Darstellungen/ Übernahmen

Der Bebauungsplan stellt die 40 Meter Bauverbotszone gem. FstrG parallel zur BAB A 28 dar und weist auf das Zustimmungserfordernis für Maßnahmen innerhalb dieser Verbotszone bzw. innerhalb der 100 Meter Baubeschränkungszone hin.

Ferner wird die Lage des Plangebietes innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Delmenhorst Wiekhorn nachrichtlich dargestellt. Hierzu ist allerdings anzumerken, dass dieser Schutzgebietsstatus mit Aufgabe der Wasserförderung in diesem Gebiet in naher Zukunft aufgegeben werden wird.

### 14 Umweltbericht

#### 14.1 Kurzbeschreibung der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 328 „Harpstedter Straße“ möchte die Stadt den gewerblich geprägten Standort mit hoher Lagegunst für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben sichern.

Der Planungsbereich mit ca. 3,27 ha Fläche wird durch bereits vorhandene Gewerbebetriebe und eine Gewerbebrache gekennzeichnet.

Aufgrund der Prägung der Umgebung und der vorhandenen Erschließungsanlagen muss für den gesamten Bereich die Zulässigkeit von Vorhaben auf Grundlage des § 34 BauGB angenommen werden. Dementsprechend waren dort Eingriffe im Sinne des Naturschutzgesetzes bereits heute zulässig. Beziehungsweise entlang des Brendelweges wäre in einer Tiefe von 50 m gewerbliche bauliche Nutzung auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 zulässig.

Insofern werden durch die vorliegende Bauleitplanung keine Eingriffe ermöglicht, die über das bereits heute zulässige Maß hinausreichen würden.

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

Der Bebauungsplan verfolgt vornehmlich das Ziel, an dieser Stelle unerwünschten Entwicklungen, die zu Lasten der gewerblichen Entwicklung gehen könnten bzw. wodurch die Ziele des Einzelhandelskonzeptes unterwandert würden, entgegenzuwirken.

Darüber hinaus werden die schalltechnischen Auswirkungen planerisch und vorbeugend abgehandelt.

Nach den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes sind dort künftig folgende Nutzungen zulässig:

GEE <sub>1</sub>	=	7.000 m <sup>2</sup>	(Bestandsüberplanung)
GEE <sub>2</sub>	=	10.000 m <sup>2</sup>	(davon 5.000 m <sup>2</sup> Bestandsüberplanung und 5.000 m <sup>2</sup> nach § 34 genehmigter Antrag für Bäckerei)
GEE <sub>3</sub>	=	13.700 m <sup>2</sup>	(Gewerbebrache und bebaute Grundstücke)
Verkehrsfläche	=	<u>2.000 m<sup>2</sup></u>	(Bestand)
Gesamtfläche		32.700 m <sup>2</sup>	

## 14.2 Beschreibung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen

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

## 14.3 Aussagen des Landschaftsrahmenplanes der Stadt Delmenhorst

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

Der dort vorhandenen Altablagerung Nr. 40-1000-403 wird durch die Empfehlung zur Überprüfung des Gefährdungspotentials Rechnung getragen.

Weitere für das Plangebiet relevante Aussagen enthält der Landschaftsplan nicht.

## 14.4 Umweltprüfung

### 14.4.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter

#### Tiere

Tiervorkommen mit Ausnahme der für Siedlungsbereiche typischen Vogelarten wurden während der Bestandserhebung im April 2009 nicht festgestellt. Insgesamt kann festgestellt werden, dass mit Ausnahme des Großbaumbestandes und der randlichen Gehölzstrukturen zur A 28 nur wenig geeignete Lebensraumbedingungen für Tierarten vorliegen. Da die Gehölzstrukturen und der Großbaumbestand weitestgehend von der Planung berücksichtigt werden, können erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tierarten ausgeschlossen werden.

#### Pflanzen

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

#### Boden

Die überwiegenden Flächen im Planungsgebiet sind entsprechend ihrer gewerblichen Nutzung stark versiegelt bzw. es handelt sich um einen Offenbodenbereich (Füllsand), der aus dem Abbruch des ehemaligen Lackharzwerkes Kraemer herrührt. Auswirkungen auf die Bodenfunktion sind durch die Planung nicht zu erwarten. Der dort teilweise vorhandenen Ablagerung wird durch eine entsprechende Kennzeichnung im Bebauungsplan Rechnung getragen.

#### Wasser

Innerhalb des Planungsbereiches sind keine Gewässer vorhanden. Die Grundwasserneubildungsrate wird durch die Planung gegenüber dem heutigen Zustand bzw. den dort zulässigen Nutzungen nach § 34 BauGB nicht beeinträchtigt.

#### Luft / Klima

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

#### Landschaftsbild / Ortsbild

Die Planungen führen zu keiner wesentlichen oder nachteiligen Veränderung des Landschafts-/Ortsbildes. Vielmehr wird durch die Planung eine bauliche Nachnutzung der Gewerbebranche bei Erhaltung der prägenden Gehölzbestände ermöglicht.

#### Biologische Vielfalt

Aufgrund des heutigen Zustandes, der baulichen Umgebung und der Nähe zu Hauptverkehrsstraßen ist nicht davon auszugehen, dass die ohnehin nur spärlich anzutreffende biologische Vielfalt beeinträchtigt wird. Nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Strukturen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

#### Erhaltungsziele und Schutzzweck

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

#### Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Derartige Auswirkungen sind in relevantem Maße weder während der Bauphase noch während des Betriebes der Gewerbebetriebe zu erwarten. Durch den Bebauungsplan wird das Emissionsverhalten (Lärm) kontingentiert, so dass diesbezüglich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten sind.

#### **14.4.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

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

#### **14.4.3 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

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

#### **14.4.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

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

#### **14.4.5 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts**

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

- 
- 14.4.6 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden**  
Dieser Punkt findet keine Anwendung.
- 14.4.7 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d**  
Planungsrelevante Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten oder festzustellen. Durch die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen werden keine Auswirkungen auf angrenzende Grünflächen, Landschaftsbestandteile oder Artengruppen erwartet.
- 14.4.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**  
Bei Verzicht auf diese Planung würde der Bereich nach § 34 BauGB bebaubar sein. Die Stadt könnte aber nicht steuernd im Sinne des Einzelhandelskonzeptes bzw. im Sinne einer positiven Ansiedlungspolitik tätig werden.  
Die Umsetzung der Planung führt im Bereich des Brendelweges zu einer städtebaulich konsequenten und logischen Entwicklung, indem die baulichen Lücken geschlossen und eine Gewerbebrache einer städtebaulich sinnvollen Entwicklung zugeführt wird.
- 14.5 Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**  
Als Vermeidungsmaßnahme ist die Erhaltung des Baumbestandes an der BAB A 28 zu benennen sowie die Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,6 im GEe 1.  
Als Ausgleichsmaßnahmen sind die Festsetzung der Stellplatzbegrünung, ein Laubbaum je acht Stellplätze, und der Anpflanzstreifen entlang der Grundstücke Brendelweg 29 u. 33 zu benennen. Da aufgrund der planungsrechtlichen Einordnung des Gebietes (unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB) und des tatsächlichen Zustandes keine Eingriffe durch die Planung zu erwarten sind, werden weitergehende Vermeidungs-/Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.
- 14.6 Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht im Sinne der Ziffer 3 a) der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB**  
Bei der Umweltprüfung wurde sowohl auf vorhandenes Datenmaterial zurückgegriffen als auch Erkenntnisse aus der Bestandserhebung vor Ort gezogen. Darüber hinausgehende Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse ergaben sich nicht.
- 14.7 Beschreibung der Maßnahmen zum Monitoring**  
Die im Planbereich verbleibenden Großbäume sowie die aufgeführten gebietsinternen Vermeidungs-, Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollten für einen Zeitraum von 7 Jahren im jährlichen Rhythmus kontrolliert werden. Bei den Großbäumen ist dies vor allem vor dem Hintergrund zu sehen, dass die mikrokosmischen Standortbedingungen einiger dieser Bäume verändert wurden, ohne dass man zum heutigen Zeitpunkt mit Gewissheit sagen könnte, dass dies eine Verschlechterung für die Bäume bedeutet.
-

## 14.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 328 möchte die Stadt Delmenhorst die gewerbliche Wirtschaft in der Stadt sichern und ausbauen.

Auf einer Gewerbebrache mit enormer Lagegunst soll durch die Bauleitplanung dauerhaft die Ansiedlung von Gewerbebetrieben gesichert und Verdrängungsprozesse aufgrund konkurrierender Nutzungen ausgeschlossen werden.

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

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

## 15 Auswirkungen der Planung

### 15.1 Ver- und Entsorgung

Der Bebauungsplan erfordert keinen zusätzlichen Aufwand für die Erschließung (Verkehrsanlagen, Medien), da alle Versorgungsleitungen in den angrenzenden öffentlichen Straßen vorhanden sind.

Die Entsorgung des Abwassers und die Ableitung des Regenwassers sind durch Anschlüsse an vorhandene Kanäle problemlos möglich. Auch kann ausreichend Löschwasser aus dem öffentlichen Versorgungsnetz zur Verfügung gestellt werden.

### 15.2 Bodenordnung und soziale Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen zur Umsetzung der Planungsziele sind nicht erforderlich. Negative Auswirkungen auf die im Gebiet wohnende oder arbeitende Bevölkerung sind nicht zu erwarten.

## 16 Hinweise

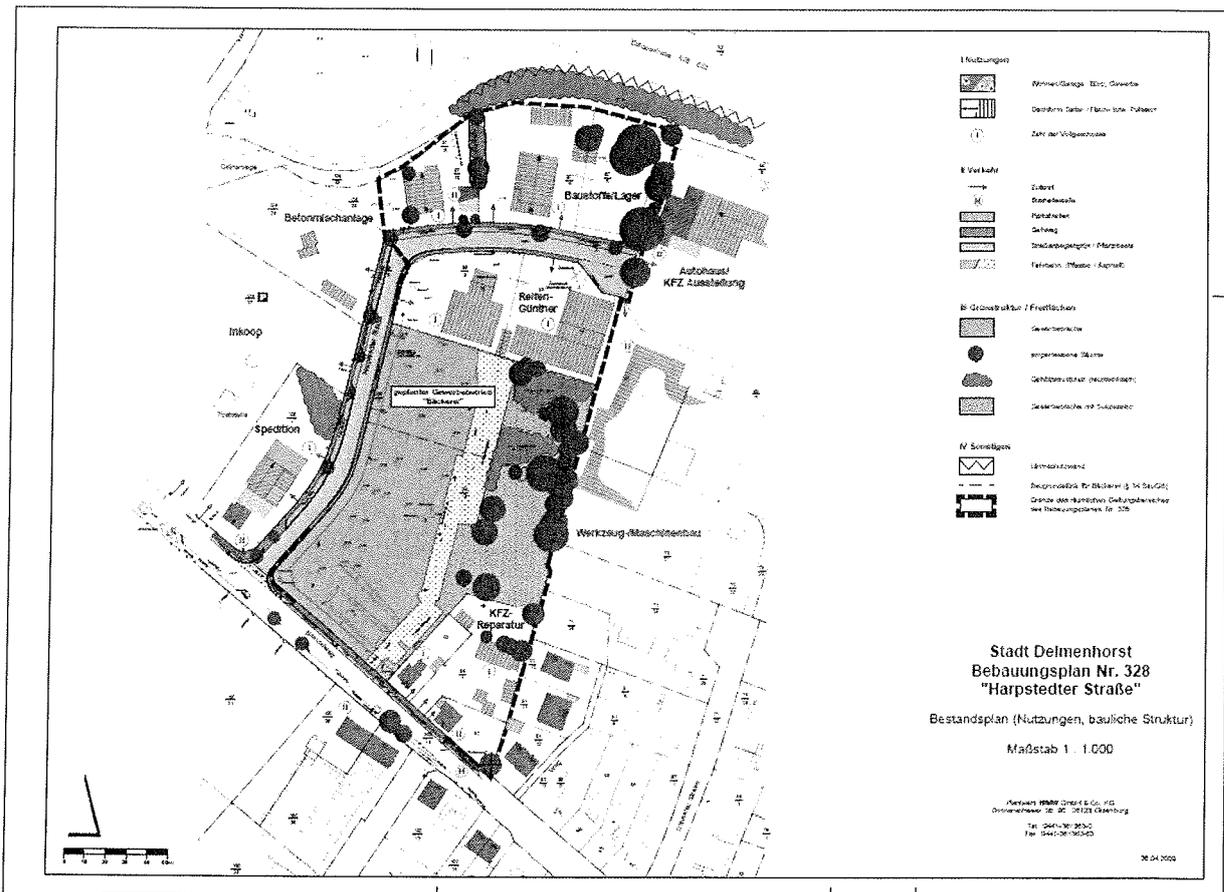
Der Bebauungsplan weist auf eventuelle Bodenfunde, die Baumschutzsatzung, die Altablagerung Nr. 40-1000-403, die Vorbelastung des Gebietes durch Verkehrslärm und die Möglichkeit zur Anwendung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ hin.

## 17 Städtebauliche Daten

Der Bebauungsplan weist einen Planbereich von 3,28 ha auf. Nach der Planung sind dort folgende Gebietskategorien möglich:

Eingeschränkte Gewerbegebiete	30.700 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	<u>2.000 m<sup>2</sup></u>
Gesamtfläche	32.700 m <sup>2</sup>

Bestandsplan



18

### Verfahrensvermerke

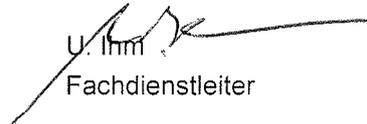
Aufstellungsbeschluss	10.12.2008
Frühzeitige Information der Öffentlichkeit gemäß § 13 a (3) in Anlehnung an § 3 (1) BauGB	07.09. bis 25.09.2009
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in Anlehnung an § 4 (1) BauGB	04.09. bis 09.10.2009
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB	21.06. bis 21.07.2010
Erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB	20.09. bis 01.10.2010
Satzungsbeschluss	16.11.2010

Der Bebauungsplan Nr. 328 „Harpstedter Straße“ tritt einschließlich der Begründung mit der Bekanntgabe nach § 10 BauGB in Kraft.

Delmenhorst, den *18.11.2010*  
Stadt Delmenhorst  
Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag

  
F. Brünjes  
Fachbereichsleiter

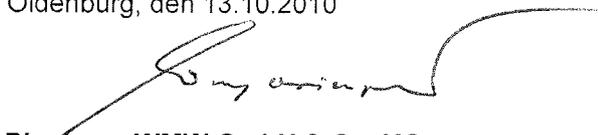
Stadt Delmenhorst  
Fachdienst Stadtplanung  
Im Auftrag

  
U. Ihm  
Fachdienstleiter

19

### Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Delmenhorst  
Oldenburg, den 13.10.2010

  
**Planteam WMW GmbH & Co. KG**  
Dipl.-Ing. H. Weydringer

# **Bebauungsplan Nr. 328 „ Harpstedter Straße“**

## **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB**

### **Ziele der Planaufstellung und Besonderheiten des Verfahrens**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes möchte die Stadt Delmenhorst einen im Zusammenhang bebauten und erschlossenen Bereich für die weitere gewerbliche Entwicklung planungsrechtlich sichern. Der Bereich selbst wird ebenso wie das Umfeld durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Der ca. 3,3 ha große Bereich weist neben bereits gewerblich genutzten Flächen auch noch ein gewisses Entwicklungspotential in Form einer Gewerbebrache auf.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die im beschlossenen Einzelhandelskonzept formulierten Grundsätze zur Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben umzusetzen. Hierdurch sollen der zentrale Versorgungsbereich und bestehende Nahversorgungszentren in ihrer Struktur gestärkt werden. Des Weiteren möchte die Stadt mit dem Bebauungsplan diesen verkehrlich gut angebundenen Bereich im Sinne der ihr nach der Landesplanung zugewiesenen Schwerpunktaufgabe - Sicherung von Arbeitsplätzen- nachkommen.

Die im Umfeld des Plangebietes anzutreffenden Nutzungen entfalten annähernd die Situation einer Gemengelage und dementsprechend sind im Bebauungsplan Lösungen zur Konfliktvermeidung aufzuzeigen.

Das Verfahren konnte ohne nennenswerte Besonderheiten im Zeitraum Dezember 2008 (Aufstellungsbeschluss) bis Dezember 2010 (Satzungsbeschluss) durchgeführt werden.

Aufgrund von Anregungen zur Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und der Festsetzung von Lärmkontingenten in den eingeschränkten Gewerbegebieten wurde es erforderlich, den Bebauungsplan nach erfolgter öffentlicher Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu überarbeiten und aufgrund dieser Änderungen gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

### **Beurteilung der Umweltbelange**

Wie im Umweltbericht unter Kapitel 14 der Begründung aufgezeigt werden konnte ergeben sich durch die Überplanung des gewerblich vorgeprägten Bereiches keine Verschlechterungen gegenüber dem heutigen Zustand bzgl. der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Insofern entsteht durch diese Planung auch kein ausgleichspflichtiger Eingriffstatbestand.

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

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

### **Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB (07.09.2010 bis 25.09.2010) anhand eines Vorentwurfes (Planzeichnung und Begründung) über die Planungsziele und –inhalte unterrichtet.

In diesem Verfahrensschritt regten Anwohner vom Brendelweg, welche bereits durch den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 8 als Gewerbegebiet überplant werden, an, im Sinne eines Sichtschutzes den kleinteilig strukturierten Bereich durch eine Abpflanzung zu schützen. Diese Anregung wurde in den Entwurf eingearbeitet, so dass dem Bestandsschutz dort entgegengekommen werden kann.

Während der öffentlichen Auslegung der Entwurfsunterlagen in der Zeit vom 21.06. bis 21.07.2010 regte die Fa. Inkoop als maßgebliche Grundstückseigentümerin im Plangebiet an, die Regelungen bezüglich des Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben etwas großzügiger zu fassen.

Dieser Anregung wurde durch Aufnahme einer Ausnahmeregelung und Neufassung der textlichen Festsetzung Nr. 1, wonach Kraftfahrzeug-, Wohnwagen- und Bootshandelsbetriebe sowie Internet- und Großhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig sind, teilweise entsprochen. Aufgrund dieser Änderung wurde es erforderlich den Bebauungsplan gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

Dieses Verfahren gem. § 4 a Abs. 3 BauGB wurde im Zeitraum vom 20.09. bis zum 01.10.2010 mit Beschränkung der Einwendungen auf die nach dem Entwurf geänderten Sachverhalte (Einzelhandelssteuerung und Lärmkontingente) durchgeführt. Seitens der Öffentlichkeit wurden in diesem Verfahrensschritt keine weiteren Anregungen zu den Planinhalten vorgetragen.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die privaten Belange, welche in den Planungsprozess als abwägungsrelevante Sachverhalte einzustellen waren, umfassend behandelt und gewürdigt wurden.

### **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

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

Für das Planverfahren wesentliche Anregungen bezogen sich auf die Immissionsproblematik im Gebiet und es wurde angeregt großzügigere Lärmkontingente in den eingeschränkten Gewerbegebieten zu ermöglichen.

Da die Einstellung der Lärmkontingente in den Bebauungsplan aber ein maßgeblicher Bestandteil der Konfliktvermeidung darstellt, konnte diesen Anregungen nicht gefolgt werden.

Der von der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vorgetragenen Anregungen zur vollständigen Berücksichtigung der 40 Meter Bauverbotszone wurde aufgrund des Bestandschutzes und der Nutzbarkeit der an der BAB 28 gelegenen Grundstücke nur teilweise entsprochen.

Weitere Anregungen bezogen sich auf die Kennzeichnung von Bereichen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Verdacht auf Bombenblindgänger) sowie auf die Sicherung von Versorgungsleitungen im Umfeld des Bebauungsplanes.

Diesen Aspekten wurde durch entsprechende Kennzeichnung bzw. durch Erläuterungen in der Begründung Rechnung getragen.

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

### **Planungsalternativen**

Da der Bebauungsplan im vollen Umfang die Zielsetzungen des wirksamen Flächennutzungsplanes aufgreift und aufgrund der Prägung des Umfeldes, kommen grundlegend andersartige Planungsansätze im vorliegenden Falle nicht in Betracht. Auch muss in diesem Zusammenhang auf die Ziele des Einzelhandelskonzeptes hingewiesen werden. Eine Inanspruchnahme dieser noch verfügbaren Gewerbebrache durch Einzelhandelsbetriebe würde sich negativ auf die Versorgungsstruktur im Stadtgebiet auswirken und neben einer Schwächung des Nahversorgungsbereiches am Brendelweg auch dem Ziel der Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches widersprechen.

**Aufgestellt: Oldenburg, den 13.10.2010**

**Planteam WMW GmbH & Co. KG**

Herbert Weydringer

