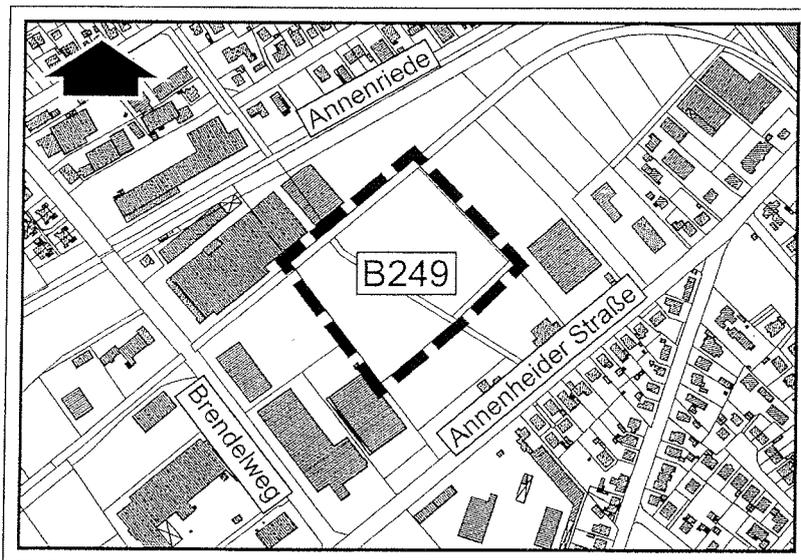


Stadt Delmenhorst

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 249 „Annenheider Straße/ Nebenbahn“

für einen Bereich zwischen der Annenheider Straße und der Nebenbahn der Delmenhorst-Harpstedter Eisenbahn (Flurstücke 147/4, 148/3, 150/3, 150/4 und 157/4 der Flur 47)



ohne Maßstab



rechtskräftig seit: 08.02.2007

Bearbeitet: Fachdienst Stadtplanung, Dipl.Ing. B. Bringmann, Dipl.Ing. U. Zeidler

Inhaltsverzeichnis

1. Verlauf des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 249 „Gleisbogen/ Annenheider Straße“/ Entwicklung der Planungsziele	3
2. Lage und räumliche Begrenzung.....	3
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
4. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen.....	4
5. Ergebnisse der Bestandsaufnahme.....	4
6. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....	4
6.1. frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	4
6.2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.....	4
6.3. Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	5
7. Planinhalt	5
7.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	5
7.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	5
7.3. Dachbegrünung	5
8. Erschließung	6
8.1. ÖPNV	6
8.2. Gleisquerung	6
9. Ver- und Entsorgung	6
9.1. Entwässerung.....	6
9.2. Leitungstrasse	7
10. Immissionsschutz.....	7
11. Eingriffe in Natur und Landschaft	8
11.1. Bestandserfassung und -bewertung	8
11.2. Vermeidung	8
11.3. Ausgleich.....	8
12. Rechtsgrundlagen	9
13. Umweltbericht	10
13.1. Beschreibung des Planvorhabens	10
13.2. Berücksichtigung umweltbezogener Fachplanungen und -gesetze.....	10
13.3. Bestandsbeschreibung und –bewertung	11
13.4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen – Prognose	14
13.5. Prüfung der wichtigsten anderweitigen Lösungsmöglichkeiten	15
13.6. Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen	16
13.7. Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten	16
13.8. Überwachung/ Monitoring	17
13.9. Zusammenfassung des Umweltberichts	18

1. Verlauf des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 249 „Gleisbogen/ Annenheider Straße“/ Entwicklung der Planungsziele

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 249 „Gleisbogen/ Annenheider Straße“ wurde am 14.07.1998 gefasst. Zu diesem Zeitpunkt sollte die Planung für den Bereich zwischen dem Brendelweg, der Annenheider Straße, der Annenriede, dem Riedeweg und dem Gleis der Delmenhorst-Harpstedter Eisenbahn durchgeführt werden. Anlass der Planung war die Notwendigkeit der Standortsicherung vorhandener Gewerbebetriebe und die Ermöglichung von Erweiterungen. So wurden die folgenden Planungsziele formuliert:

- Entwicklung eines Gewerbegebietes unter Berücksichtigung des Schutzanspruchs angrenzender Wohn- und Mischgebiete,
- Flächensicherung für die neue Gleisverbindung zum Anschlussgleis Adelheide,
- Entmischung der Mischgebiete im Bebauungsplan Nr. 30 sowie
- Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für einen bereits dort ansässigen Betrieb.

Für das Verfahren wurden in der Zeit vom 22.09. bis 15.10.1998 die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Für den Geltungsbereich wurden 1998 Schallimmissionsuntersuchungen in Auftrag gegeben. Daraus ergaben sich erhebliche Bedenken zum Immissionsschutz:

- Die umliegenden Mischgebiete und allgemeinen Wohngebiete würden durch die Planung in ihren Schutzansprüchen verletzt.
- Die Ausweisung von weiteren Gewerbeflächen würde die Gesamtsituation erheblich verschlechtern und angrenzende verbindliche Bauleitpläne in ihrer Rechtssicherheit gefährden.

Die Untersuchungen ergaben, dass nur im Bereich einer Teilfläche zwischen Annenriede und Annenheider Straße die genannten Ziele der Planung noch erfüllt werden können. Hier ließe sich die Entwicklung eines eingeschränkten Gewerbegebietes mit einem maximalen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB (A)_{tags} / 45 dB (A)_{nachts} realisieren.

Aus diesem Grund hat der Verwaltungsausschuss der Stadt am 30.06.2004 die Planungsziele für einen deutlich reduzierten Geltungsbereich neu formuliert:

- Im südöstlichen, rückwärtigen, bisher unbeplanten Raum wird bis zur Bahnlinie im Bereich der Flurstücke 147/4, 148/3, 150/3, 150/4 und 157/4 der Flur 47 ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.
- Für dieses Gewerbegebiet wird ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 60 dB (A)_{tags} / 45 dB (A)_{nachts} festgesetzt.
- Eine Ausweitung der gewerblichen Nutzung nach Nordosten ist wegen der bestehenden Schutzansprüche nicht mehr möglich.

Auf der Grundlage dieser Planungsziele wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 249 neu begonnen. Der Aufstellungsbeschluss für den reduzierten Geltungsbereich wurde am 06.09.2004 amtlich bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 13.09. bis 04.10.2004 statt.

2. Lage und räumliche Begrenzung

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Stadtgebiet zwischen der Annenheider Straße und der Nebenbahn der Delmenhorst-Harpstedter Eisenbahn (siehe auch Deckblatt). Die mittlere Entfernung zur Innenstadt von Delmenhorst beträgt etwa 3 km.

Der Geltungsbereich wird durch die Bebauungspläne Nr. 84, Nr. 204 und Nr. 216 begrenzt. In diesen Bebauungsplänen sind überwiegend Gewerbegebiete aber in Teilen auch Industriegebiete festgesetzt.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Bereitstellung weiterer Gewerbeflächen wurde durch den Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst bereits vorbereitet. Der Flächennutzungsplan vom 19.09.1979 stellt für die Bereich des Planungsgebiets gewerbliche Bauflächen dar. Insoweit kann der Bebauungsplan Nr. 249 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen

Nach dem derzeitigen Planungsstand ist nicht erkennbar, dass vorrangige Fachplanungen im Rahmen dieses Verfahrens Beachtung finden müssen.

5. Ergebnisse der Bestandsaufnahme

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 249 grenzt im Westen und Süden an bestehende Gewerbe- und Industriegebiete. Im Norden trennt ein Nebengleis der Delmenhorst-Harstedter Eisenbahn das Plangebiet von weiteren Gewerbegebieten. Das Plangebiet selbst ist landwirtschaftlich als Weide genutzt. Im Osten setzt sich diese Nutzung fort.

6. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

6.1. frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 13.09. – 04.10.04 statt.

Zunächst war die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets vorgesehen. Dies wurde von Nutzern benachbarter Grundstücke in Frage gestellt. Die Problematik wurde gutachterlich geprüft. Vgl. Kapitel 10 Immissionsschutz.

Des weiteren wurde gefordert, eine Gleisquerung zu ermöglichen. Ein Bahnübergang kann jedoch weder festgesetzt, noch nachrichtlich übernommen werden, denn für eine höhengleiche Kreuzung von gewidmeter Bahnanlage und nicht- öffentlicher Straße gilt der Fachplanungsvorbehalt.

6.2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Träger öffentlicher Belange wurden im September 2004 um Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 249 gebeten.

Die EWE Aktiengesellschaft verwies auf ein 20-kV- Kabel im Plangebiet (Flurstück 148/3 der Flur 47). Das Flurstück 148/3 darf weder bebaut noch bepflanzt werden. Es wurde eine entsprechende Festsetzung getroffen.

Das Dezernat Kampfmittelbeseitigung der Zentralen Polizeidirektion kann im Boden verbliebene Kampfmittel mit Hilfe der vorhandenen Luftbilder nicht ausschließen. Aus Sicherheitsgründen werden daher bei eventuellen Bauvorhaben, je nach Baumaßnahme, baubegleitende Maßnahmen empfohlen. Die Gefahr im Boden lagernder Kampfmittel wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.

Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg regt aus Immissionsschutzgründen an, eine Erschließung des Plangebiets auch nach Süden über die Annenheider Straße zu ermöglichen. Eine öffentliche Verkehrsfläche wird jedoch nicht festgesetzt. Dem Vorhabenträger steht es frei, die Erschließung des Plangebiets privatrechtlich zu sichern. Es werden keine Festsetzungen vorgenommen, die eine Erschließung über die Annenheider Straße erschweren oder verhindern würden.

Die Stadtwerke Delmenhorst AG weist darauf hin, dass die anfallenden Niederschläge nicht versickert werden können, da die bauliche Nutzung als Gewerbegebiet dies nicht zulässt. Die Niederschlagsbeseitigung erfolgt daher über Rückhaltung.

6.3. Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 21.06. bis einschließlich 21.07.2006 statt. Der Stadt Delmenhorst wurden seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 249 vorgelegt.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 06.06.06 um Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf bis zum 20.07.06 gebeten.

Die Zentrale Polizeidirektion weist in der erneuten Beteiligungsphase entgegen ihrer früheren Stellungnahme darauf hin, dass innerhalb des Plangebiets keine Bombardierungen erkennbar seien. Es besteht kein Verdacht auf im Boden lagernde Kampfmittel. Die früheren Stellungnahmen beziehen sich auf den ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 249. Dieser war deutlich umfassender als der Geltungsbereich in der aktuellen Fassung. Mit Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Delmenhorst vom 30.06.04 wurde der Geltungsbereich reduziert. Wie die zuständige Stelle für Kampfmittelbeseitigung nun mitteilt, liegen für den neuen Geltungsbereich keine Hinweise auf eine frühere Bombardierung des Geländes vor. Eine Kennzeichnung i.S.d. § 9 Abs. 5 BauGB wird daher nicht vorgenommen.

7. Planinhalt

7.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3. BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans. Damit ist sichergestellt, dass keine Vergnügungsstätten in diesem Bereich errichtet werden können.

Neben der Festsetzung der nach Baunutzungsverordnung maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und einer Begrenzung der max. Anzahl der Vollgeschosse auf drei setzt der Bebauungsplan eine Baumassenzahl fest. Damit bieten die Festsetzungen einen möglichst großen Spielraum in Bezug auf eine bedarfsgerechte bauliche Nutzung.

7.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für den Geltungsbereich wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, wonach Gebäude über 50 m zulässig sind. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Abstandsvorschriften der offenen Bauweise einzuhalten sind. Mit diesen Festsetzungen kann den Anforderungen an eine flexible gewerbliche Entwicklung Rechnung getragen werden. Aufgrund der beschränkten Größe des Plangebiets besteht keine Gefahr zu wuchtiger Baukörper.

In der Umgebung der Bahnanlagen dürfen keine Anlagen errichtet werden, die den Bestand der Bahn oder deren sicheren Betrieb gefährden oder die freie Aussicht auf Signale und Wegübergänge beeinträchtigen. Vor diesem Hintergrund ist ein Schutzabstand von Baukörpern zur Bahnanlage notwendig. Daher wird entlang der Bahnanlage ein 10 m breiter Streifen nicht überbaubarer Grundstücksfläche festgesetzt. Bauliche Anlagen, einschließlich aller Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Private Verkehrsflächen sind hingegen in der rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. So wird ein Gleisanschluss des Betriebs und eine Verbindung zu benachbarten Gewerbeflächen ermöglicht.

7.3. Dachbegrünung

Mit der Klarstellung, dass extensive Dachbegrünungsmaßnahmen allgemein zulässig sind, spricht die Stadt Delmenhorst eine Empfehlung aus, diese vorzunehmen. Lokalklimatisch sind positive Auswirkungen (z. B. Staubbindung) zu erwarten, die die Festsetzung der Dachbegrünung rechtfertigen. Zudem wird die Verdunstung begünstigt, die zu entsorgende Niederschlagsmenge reduziert und zeitlich verzögert an die Versickerungsflächen abgegeben.

8. Erschließung

Eine zusätzliche öffentliche Erschließung ist nicht erforderlich. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über das nördlich der Baulinie angrenzende bestehende Betriebsgrundstück. Zudem kommt eine private Erschließung über eine im Bebauungsplan Nr. 216 gelegene Gewerbefläche in Betracht.

8.1. ÖPNV

Das Plangebiet wird durch die Linie 204 gut erschlossen. In unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 249 befindet sich die Haltestelle „Bahnhof Annenheide“. Diese stellt alle 20 Minuten eine Verbindung zum Stadtzentrum her.

8.2. Gleisquerung

Ein Bahnübergang kann weder festgesetzt, noch nachrichtlich übernommen werden, denn für eine höhengleiche Kreuzung von gewidmeter Bahnanlage und nicht- öffentlicher Straße gilt der Fachplanungsvorbehalt. Das heißt, die Anlage eines Bahnübergangs unterliegt der Genehmigungskompetenz der Planfeststellungsbehörde. Die kommunale Planungshoheit greift nicht. Nichtsdestotrotz wird eine Gleisquerung aus städtebaulicher Sicht befürwortet. Um die neu auszuweisenden Gewerbegebiete mit den Betriebsflächen bestehender Gewerbebetriebe verbinden zu können, soll eine Gleisquerung ermöglicht werden. Deshalb werden in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche private Verkehrsflächen als zulässig festgesetzt.

9. Ver- und Entsorgung

9.1. Entwässerung

Die Entsorgung der anfallenden Niederschläge wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans eingehend geprüft. Eine Versickerung von auf Gewerbeflächen anfallenden Niederschlägen ist nicht möglich. Die anfallenden Niederschläge sind verzögert abzuleiten. Dafür ist eine Rückhaltung z.B. durch einen Rückhaltekanal oder ein Regenwasserrückhaltebecken erforderlich. Es werden jedoch keine entsprechenden Regelungen im Bebauungsplan getroffen. Die Entsorgung der anfallenden Niederschläge wird im Rahmen des Vollzugs des Bebauungsplans gesichert. Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Vorhabens ist die gesicherte Erschließung. Dazu gehört auch die Niederschlagsentsorgung. Die Entscheidung über die Art der Niederschlagsentsorgung wird also auf ein nachfolgendes Genehmigungsverfahren verlagert. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, eine ordnungsgemäße Entsorgung anfallender Niederschläge nachzuweisen.

Mit der Verlagerung der Regelung der Entwässerung auf das nachfolgende Genehmigungsverfahren wird erreicht, dass die Nutzung des künftigen Gewerbegrundstücks flexibel bleibt. Der Vorhabenträger kann die Entsorgungsanlagen genau auf seinen Bedarf abgestimmt konzipieren, ggf. sogar außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. (Ziel des Bebauungsplans Nr. 249 ist es, Erweiterungsflächen für bestehende Gewerbebetriebe in der unmittelbaren Nachbarschaft anzubieten.) Dies ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Stadtwerke Delmenhorst stimmten dieser Vorgehensweise zu.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an die in den angrenzenden Straßen (Brendelweg/ Annenheider Allee) vorhandene Schmutzwasserkanalisation. Die hierfür erforderliche Leitungstrasse wird analog zur Entwässerung der anfallenden Niederschläge in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren festgelegt.

9.2. Leitungstrasse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 249 „Annenheider Straße/ Nebenbahn“ verläuft ein 20-kV- Kabel (Flurstück 148/3 der Flur 47). Das Flurstück 148/3 darf daher weder bebaut noch bepflanzt werden. Die Sicherung der Trasse erfolgt durch die Festsetzung des Leitungsrechts zugunsten des Betreibers der Leitung, der EWE Aktiengesellschaft. Eine Bebauung oder Bepflanzung wird textlich ausgeschlossen.

10. Immissionsschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 249 „Annenheider Straße/ Nebenbahn“ wird das Ziel verfolgt, Erweiterungsflächen für bestehende Gewerbebetriebe unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohn- und Mischgebiete anzubieten. Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 249 sah zunächst die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets vor, um den Immissionsschutz benachbarter Wohn- und Mischgebiete zu optimieren. Potentielle Nutzer von Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 249 stellten sich jedoch gegen dieses städtebauliche Ziel. Mit der Ausweisung eines *eingeschränkten* Gewerbegebiets könne die Fläche die städtebaulichen Ziele nicht erreichen. Eine Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe benötige eine uneingeschränkte Gewerbegebietsfestsetzung. Aus Anlass dieser Anregungen wurde das Fachbüro Bonk Maire Hoppmann GbR (BMH) beauftragt, einen Fachbeitrag zum Immissionsschutz zu erarbeiten.

Die Einhaltung des Schutzanspruchs der umliegende Baugebiete wurde durch das Büro Bonk Maire Hoppmann GbR überprüft. Der Fachbeitrag Immissionsschutz wurde im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 84 erarbeitet. (vergleiche Gutachten 05090 vom 29.08.2005 sowie die Ergänzung 05090/I vom 08.02.2006)

Mit dem Fachbeitrag Immissionsschutz 05090 war die Geräuschvorbelastung aus den umliegenden Baugebieten ermittelt worden. Mit dem Fachbeitrag 05090/I wurden zusätzlich die im Verfahren befindlichen Bebauungspläne Nr. 84, 1. Änderung, Nr. 21, 2. Änderung und Nr. 264 berücksichtigt. Der Gutachter berechnete darauf aufbauend die Immissionen in den umliegenden Baugebieten ausgehend von einer konfliktfreien Vorbelastung.

Das Büro Bonk Maire Hoppmann GbR setzte die Immissionen aus dem Bebauungsplan Nr. 249 in der Höhe von 65 dB(A)/ m² tags und 50 dB(A)/ m² nachts an. In der Folge ermittelte der Gutachter an einzelnen schutzbedürftigen Gebäuden in der Nachbarschaft des Bebauungsplans Nr. 249 Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005. Die Überschreitung liegt bei maximal 1 dB(A). Dies betrifft folgende Immissionsaufpunkte:

IP			Immissionsrichtwert		Überschreitung		
			Tags	Nachts	Tags	Nachts	
01b	Brendelweg 156c	1. OG	MI	60	45	0,3	
		2. OG	MI	60	45	0,8	0,4
06a	Brendelweg 155	2. OG	MI	60	45	0,2	0,3
08a	Annenheider Str. 236	1. OG	MI	60	45	0,6	0,4
10a	Annenheider Str. 226	1. OG	MI	60	45	0,2	0,3
12a	Brendelweg 156a	2. OG	MI	60	45	0,3	0,3

Diese geringe Überschreitung der Orientierungswerte kann toleriert werden, da die Berechnung der Immissionen auf der Grundlage allgemeiner Emissionsansätze durchgeführt wurde. Die Einhaltung des Schutzanspruchs der umliegenden Baugebiete wird im Einzelfall in einem darüber hinaus gehenden Maß im Rahmen der anschließenden Genehmigungsverfahren geprüft. Vor diesem Hintergrund werden im Bebauungsplan Nr. 249 flächenbezogene Schallleistungspegel von tags bis zu 65 dB(A) und nachts bis zu 50 dB(A) bezogen auf je 1 m² Betriebsgrundstücksfläche als zulässig festgesetzt.

11. Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans zählt zwar nicht als Eingriff i.S.d. Naturschutzrechts, doch werden dadurch Eingriffe vorbereitet. Daher hat der Gesetzgeber mit § 21 BNatSchG eine Regelung geschaffen, die das Verhältnis des Naturschutzrechts zum Baurecht regelt (der sog. Baurechtskompromiss). Demnach ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bebauungsplan im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu entscheiden.

Durch den Bebauungsplan Nr. 249 wird die Bebauung und Versiegelung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen vorbereitet.

11.1. Bestandserfassung und -bewertung

Für den ursprünglich größeren Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 249 wurden im Sommer 1998 die Biotoptypenkartierung vorgenommen. Der zuständige Fachdienst der Stadt Delmenhorst hat bestätigt, dass diese Kartierung noch aktuell ist und daher eine Nachkartierung nicht vorgenommen werden muss. Dennoch wurde die Fa. IBL Umweltplanung im August 2004 beauftragt, den Fachbeitrag zur Eingriffsregelung für den reduzierten Geltungsbereich zu aktualisieren.

Die Flächen im Bestand wurden nach dem "Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen" von Drachenfels in Verbindung mit der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetags zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (1996) bewertet. Dabei werden den verschiedenen Biotoptypen Wertfaktoren von 1 bis 5 zugeordnet, wobei die Wertstufe 5 sehr wertvolle Flächen mit seltenen und gefährdeten Arten bezeichnet und die Wertstufe 1 sehr geringwertige Flächen mit reduziertem Artenspektrum. Wertlos sind unbelebte, in der Regel versiegelte Flächen (Wertstufe 0).

Im Plangebiet überwiegt der Biotoptyp "feuchtes Intensivgrünland, Beweidung (GIFw)". Diesem Biotoptyp ist gemäß Modell des Niedersächsischen Städtetags der Wertfaktor 2 zugeordnet. Die detaillierte Bestandserfassung und -bewertung ist dem Fachbeitrag zur Eingriffsregelung zu entnehmen. In der Summe wird der Bestand von IBL mit 46.655 Wertpunkten bewertet.

11.2. Vermeidung

Bei der Planung wird dem Vermeidungsaspekt insofern entsprochen, als dass Eingriffe in einem Bereich beabsichtigt sind, der ohnehin schon durch die angrenzenden Nutzungen vorbelastet ist. Die Zersiedelung freier Landschaft wird vermieden. Statt dessen ist eine Arrondierung des Bestands vorgesehen. Hochwertige Schutzgüter von Natur und Landschaft werden nicht berührt.

11.3. Ausgleich

Durch den Bebauungsplan Nr. 249 werden erhebliche Veränderungen des Bestands ermöglicht. Bei vollständiger Ausnutzung der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 249 ergibt sich folgende Flächennutzung:

Fläche	[m ²] (Art der Flächenausnutzung)
Gewerbegebietsfläche (bebaubar)	21.446 m ² (Bebauung, Versiegelung)
davon nicht bebaubare Grundstücksfläche	1.589 m ² (Intensivnutzung)
Bahnanlage	1.375 m ² (Intensivnutzung)
Gesamtfläche	24.410 m ² (Plangebiet)

Dieser Zustand entspricht 2.964 Wertpunkten gemäß Niedersächsischem Städtetagsmodell. Im Plangebiet selbst verbleiben keine Flächen mit einem Entwicklungspotential für die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. Der Kompensationsbedarf von 43.691 Wertpunkten wird deshalb außerhalb des Plangebiets auf dem Flurstück 18/1 der Flur 5 im Landkreis Oldenburg, Gemeinde Prinzhöfte, Gemarkung Klein Henstedt ausgeglichen. Auf dem Flurstück werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Renaturierung von drei Schlatts
- Herstellung einer Sandheidefläche
- Anlage einer Laubholzhecke
- Extensivierung von Grünlandnutzung

Der Bebauungsplan Nr. 249 enthält entsprechende Festsetzungen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.

12. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 werden in der Planzeichnung als Rechtsgrundlage vermerkt.

13. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und des § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Anlage zum Baugesetzbuch ist anzuwenden. Darin sind die Mindestanforderungen für den Umweltbericht vorgegeben.

13.1. Beschreibung des Planvorhabens

13.1.1. Standort

Das Plangebiet liegt im südlichen Stadtgebiet im Ortsteil Annenheide, ca. 3 km vom Stadtzentrum entfernt.

13.1.2. Planziel

Wesentliches Planziel ist die Schaffung von Erweiterungsflächen für umliegende bestehende Gewerbebetriebe.

13.1.3. Art des Vorhabens, geplante Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 249 setzt ein Gewerbegebiet fest. Des weiteren finden sich im Plangebiet Bereiche, die als Flächen für Bahnanlagen festgesetzt sind.

13.1.4. Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Von insgesamt ca. 2,44 ha Plangebietsfläche sind ausgewiesen als:

Gewerbegebiet	2,3 ha	=	94,37 %
Bahnanlagen	0,14 ha	=	5,63 %
Gesamtfläche	2,44 ha	=	100 %

Aus den Festsetzungen ergeben sich folgende Flächen:

Gewerbegebietsfläche (bebaubar)	21.446 m ²	Bebauung, Versiegelung
Davon nicht bebaubare Grundstücksfläche	1.589 m ²	Intensivnutzung
Bahnanlagen	1.375 m ²	Intensivnutzung

13.2. Berücksichtigung umweltbezogener Fachplanungen und -gesetze

Für den Bebauungsplan Nr. 249 sind folgende Ziele des Umweltschutzes zu berücksichtigen:

- Naturschutzrecht: Schutz der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts
- Bodenschutzrecht: Vorsorge gegen nachteilige Auswirkungen auf den Boden, sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Immissionsschutzrecht: Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Wasserrecht/ Grundwasserschutz: schadlose Ableitung des Niederschlagswassers
- Gefahrenabwehrrecht: Kampfmittelbeseitigung
- Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms
- Landschaftsplan: Schutz typisierter Landschaftseinheiten

Die Berücksichtigung umweltbezogener Fachplanungen und –gesetze erfolgt abhängig vom betrachteten Schutzgut. Eine Darstellung der berücksichtigten Fachplanungen und –gesetze erfolgt daher im folgenden schutzgutbezogen.

13.3. Bestandsbeschreibung und –bewertung

Ausgehend von den einzelnen Schutzgütern und ihren Funktionen wird die bestehende Situation im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 249 analysiert und bewertet. Im Anschluss daran wird eine Prognose vorgenommen, wie sich die Schutzgüter aufgrund der Planung verändern.

13.3.1. Schutzgut Mensch – Fachbeitrag Immissionsschutz

Die anthropozentrischen Umweltbelange städtebaulicher Planungen liegen vor allem in der Betrachtung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Erholungsfunktion von Natur und Landschaft.

Während letztere in einem Gewerbegebiet von untergeordneter Bedeutung sind, spielen gerade die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse eine wichtige Rolle bei der Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans.

Auch bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 249 wurden die Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehend betrachtet. Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 249 sah zunächst die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets vor, um den Immissionsschutz benachbarter Wohn- und Mischgebiete zu optimieren.

Potentielle Nutzer von Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 249 stellten sich jedoch gegen dieses städtebauliche Ziel. Mit der Ausweisung eines *eingeschränkten* Gewerbegebiets könne die Fläche die städtebaulichen Ziele nicht erreichen. Eine Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe benötige eine uneingeschränkte Gewerbegebietsfestsetzung.

Aus Anlass dieser Anregungen wurde das Fachbüro Bonk Maire Hoppmann GbR (BMH) beauftragt, einen Fachbeitrag zum Immissionsschutz zu erarbeiten. Das mit BMH vereinbarte Ziel des Gutachtens war es, im Bereich Annenheider Straße/ Brendelweg die Lärmimmissionssituation darzustellen. Es war zu untersuchen, ob und inwiefern die städtebaulichen Planungen bei Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastung modifiziert werden könnten.

Bei der Abbildung des Ist- Zustands wurde deutlich, dass es bereits heute zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte (IRW) an den vorgegebenen Immissionsaufpunkten (IP) kommt. BMH ermittelte, dass vor allem Flächen im Bebauungsplan Nr. 33 und Nr. 216 für die Überschreitung verantwortlich sind.

13.3.2. Schutzgut Natur und Landschaft

Das Schutzgut Natur und Landschaft ist definiert durch die vorhandene Artenvielfalt, das Landschaftsbild, vorhandene Biotoptypen usw.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ergibt sich aus den landschaftsstrukturellen Gegebenheiten, der Höhe und Schichtung der Vegetation sowie den Nutzungsstrukturen. Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft stellen Kriterien zur Bewertung des Landschaftsbilds dar. Im Naturschutzgesetz ist der Grundsatz verankert, dass Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig zu sichern sind. Das verpflichtet zur Berücksichtigung landschaftsästhetischer Funktionen.

Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Bereich Delmenhorsts (Kategorie des Landschaftsrahmenplans 1998). Damit gehört das Plangebiet zu den anthropogen stark veränderten Bereichen. Das Plangebiet ist jedoch nicht bebaut, sondern landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um eine Weide. Das Plangebiet wird nördlich durch einen Bahndamm begrenzt. Das Landschaftsbild wirkt durch die fehlenden prägenden Grünstrukturen optisch wenig interessant.

Das Ortsbild ist durch Gewerbe geprägt. Die Bahnanlage stellt ein weiteres antropogenes technisches Element dar. Die Eignung der Fläche für Naherholung ist mangels Zugänglich-

keit und struktureller Attraktivität (durch Wege, Hecken, Bäume u.dgl.) deutlich eingeschränkt. Eigenart und Vielfalt der Fläche sind demnach gering, entsprechend ist die landschaftliche Schönheit des Plangebiets unbedeutend. Ein besonderer Schutzbedarf wird nicht festgestellt.

Arten und Lebensgemeinschaften

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 249 wurde 1998 durch die Fa. IBL Umweltp lanung einer Biotoptypenkartierung unterzogen. 2004 wurde diese aktualisiert.

Das Plangebiet ist derzeit landwirtschaftlich genutzt. Als Biotoptyp wurde Intensivgrünland, beweidet, festgestellt (Biotoptyp: GIF w). An der Südostseite des Plangebietes befindet sich ein schmaler Grünstreifen mit Scherrasen (Biotoptyp: GRR). Im Bestandsplan (22.06.04) ist eine Buschgruppe für das Plangebiet aufgenommen worden. Dabei handelt es sich nach der Kartierung vom April 1998 um Laubgehölze: 6 Weiden (Salix) StU 15-30 cm, 1 Holunder (Busch), eine Stieleiche (Quercus robur) mit StU 15 cm unter 7m Gesamthöhe. Als Biotop wird die Buschgruppe dem Siedlungsgehölz aus einheimischen Arten (HSE) zugeordnet. An der Nordwestseite verläuft eine Bahnlinie (Biotoptyp: OVB) mit seitlich angrenzender Ruderalvegetation trockener Standorte (Biotoptyp: URT).

Die Verteilung der Biotoptypen wird in der Abbildung auf der folgenden Seite dargestellt.

Die Zuordnung der Wertfaktoren erfolgt nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags (1996). Keines der festgestellten Biotope erfüllt die Kriterien nach § 28a oder § 28b NNatSchG. Für das Plangebiet wurde kein besonderer Schutzbedarf festgestellt.

Insgesamt ist das Plangebiet von allgemeiner bis zum Teil geringer Bedeutung.

Wertfaktor 5 - nicht vorhanden

Wertfaktor 4 - nicht vorhanden

Wertfaktor 3 + Biotop HSE

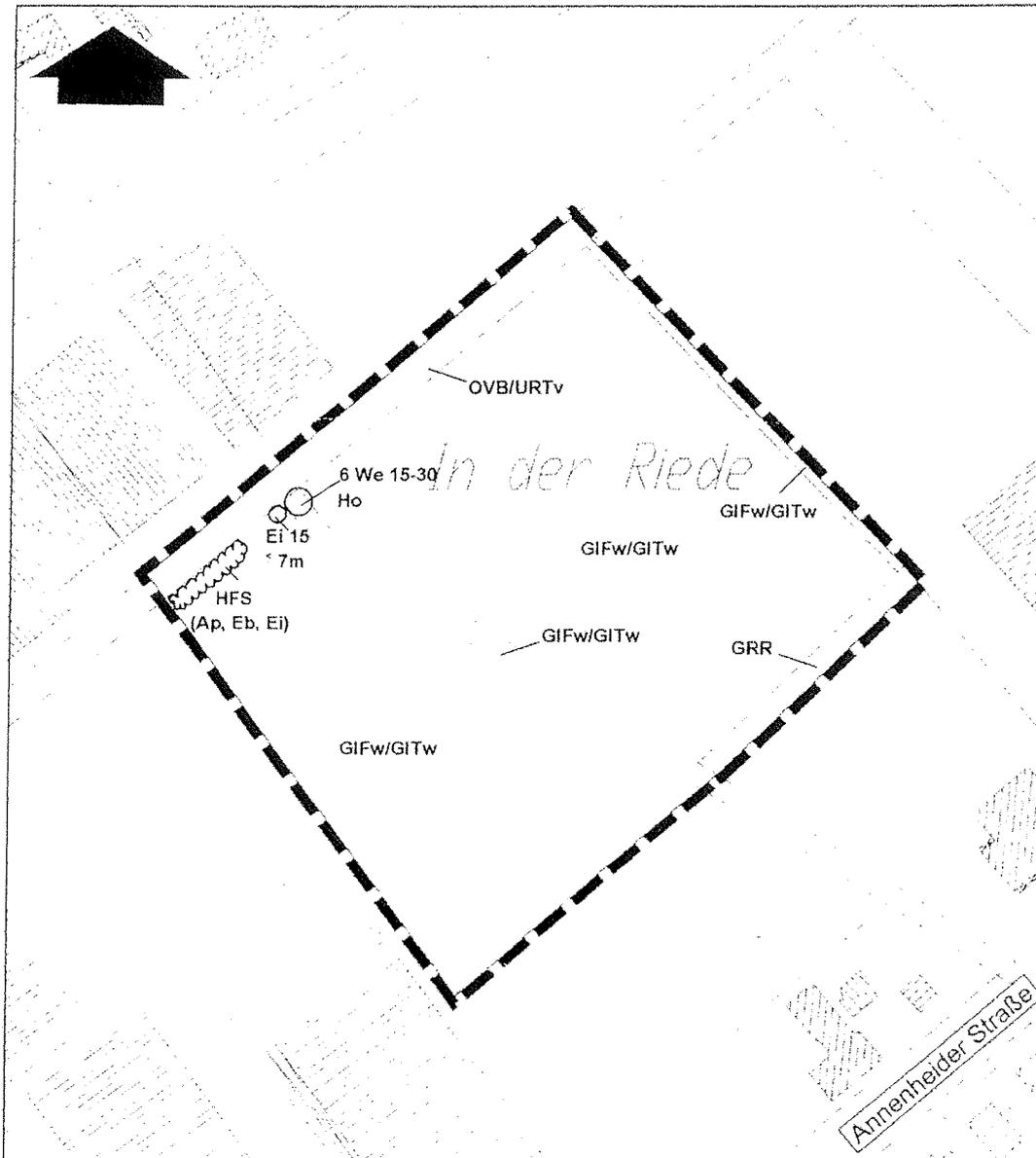
Wertfaktor 2 + Biotop GIF w

Wertfaktor 1 + Biotop GRR und OVB/URT

Wertfaktor 0 - nicht vorhanden

Arten gefährdeter Pflanzensippen kommen nicht vor.

Das Plangebiet ist für Tiere ohne besondere Bedeutung. Das Vorkommen gefährdeter Tierarten kann ausgeschlossen werden. Auch als Teilhabitat für Brut, Jungaufzucht, Rückzugsraum oder Nahrungshabitat hat das Plangebiet keine Bedeutung.



Planzeichen Biototyp

GIFw	Feuchtes Intensivgrünland (Beweidung)
GITw	Intensivgrünland mehr oder minder trockener Standorte (Beweidung)
GRR	Artenreicher Scherrasen
HFS	Strauchhecke
OVB/URTV	Bahnanlage (Gleiskörper) / entlang Böschungen Ruderaflur trockenwarmer Standorte mit locker verteiltem Gehölzaufkommen (strauchartig)

Planzeichen Gehölzart (wissenschaftlich) (deutsch)

Ap	Malus dom.	Apfelsorte
Eb	Sorbus aucuparia	Eberesche (Vogelbeere)
Ei	Quercus robur	Stieleiche
Ho	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
We	Salix spec.	Weide (meist Bruch- und Salweide-Hybriden)

Erläuterung: 6 We 15-30 6 Weiden mit 15-30 cm Stammumfang in 1,0 m über GOK

13.3.3. Schutzgut Boden

Der Boden im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 249 ist durch eine Gleyschicht geprägt. Dabei handelt es sich um einen feuchten, grundwasserbeeinflussten Sandboden, der z.T. schwach lehmig ist. Diese Bodenart stellt ein Potential für die Entwicklung einer gering bis mäßig spezialisierte schutzwürdige Vegetation dar. Da das Plangebiet unversiegelt ist, wird dieser Bereich durch den Landschaftsrahmenplan 1998 als wichtig eingestuft. Aufgrund der landwirtschaftlichen Intensivnutzung sind die Bodenfunktionen mäßig eingeschränkt, allerdings sind im Wesentlichen Bodenlebensraumfunktionen und Versickerungsfähigkeit von Niederschlägen gegeben.

Im Bereich der Bahntrasse hat eine starke bauliche Veränderung des Bodens in der Vergangenheit stattgefunden, die als Teilversiegelung durch Abgrabung und spätere Aufschüttung und Schotterung klassifiziert wird. Die o.g. Bodenfunktionen sind deutlich eingeschränkt.

Seltene Böden (naturhistorisch oder kulturgeschichtlich wie Moor, Eschboden) oder Naturboden (unbeeinflusster, sich natürlich entwickelnder Boden wie unter Natur- oder Laubmischwaldstandorten) ist nicht vorhanden. Es besteht kein besonderer Schutzbedarf nach dem Niedersächsischen Städtetagmodell.

13.3.4. Schutzgut Wasser/ Grundwasser

Das Plangebiet ist ein grundwassernaher Standort (siehe Boden) ohne vorhandene Oberflächengewässer. Das Schutzpotential der Überdeckung ist gering und die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Einträgen entsprechend hoch. Die Grundwasserneubildung ist aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers sehr gering. Da Plangebiet hat keine besonderen Werte oder Funktionen im Grundwasserhaushalt.

13.3.5. Schutzgut Klima/ Luft

Das Klima der Region gehört dem atlantischen Klimabezirk an. Die milden Winter, die nicht zu heißen Sommer, lange frostfreie Zeit und vorherrschende Westwinde kennzeichnen das Klima. Die Region erhält etwas niedrigere Niederschläge, als küstennähere Gebiete.

Im Plangebiet herrscht ein innerörtliches Stadtklimatop, das sich als von Bebauung umgrenzter Freifläche darstellt. Gegenüber mit Gehölzen oder mit Wald bestandener Fläche ist die Klimaausgleichsfunktion (Luftfilter, Kaltluft- und damit Frischluftentstehung) mäßig aber vorhanden. Der Klimatop wird durch das atlantische Mesoklima überprägt. Kleinere Freiflächen wie das Plangebiet haben lediglich eine sehr lokale Bedeutung im o.g. Sinne als Klimatop. Ein besonderer Schutzbedarf für das Stadtklima Delmenhorsts ergibt sich daraus nicht.

13.4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen – Prognose

Im folgenden sind die für die einzelnen Schutzgüter relevanten Aspekte und Funktionen, die durch die städtebauliche Planung mehr oder minder stark beeinträchtigt werden könnten, aufgezeigt.

13.4.1. Schutzgut Mensch – Fachbeitrag Immissionsschutz

Der Fachbeitrag Immissionsschutz der Fa. Bonk Maire Hoppmann GbR prognostizierte die künftige Immissionsbelastung der Umgebung des Bebauungsplans Nr. 249 ausgehend von einer konfliktfreien Vorbelastung aus benachbarten Baugebieten.

Kommen zu diesen Emissionsansätzen Immissionen aus dem Bebauungsplan Nr. 249 in Höhe von 65 dB(A)/ m² tags und 50 dB(A)/ m² nachts hinzu, kommt es an einzelnen schutzbedürftigen Gebäuden in der Nachbarschaft des Bebauungsplans Nr. 249 zu einer Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005. Die Überschreitung liegt bei maximal 1 dB(A). Dies betrifft folgende Immissionsaufpunkte:

IP			Immissionsrichtwert			Überschreitung	
				Tags	Nachts	Tags	Nachts
01b	Brendelweg 156c	1. OG	MI	60	45	0,3	
		2. OG	MI	60	45	0,8	0,4
06a	Brendelweg 155	2. OG	MI	60	45	0,2	0,3
08a	Annenheider Str. 236	1. OG	MI	60	45	0,6	0,4
10a	Annenheider Str. 226	1. OG	MI	60	45	0,2	0,3
12a	Brendelweg 156a	2. OG	MI	60	45	0,3	0,3

13.4.2. Schutzgut Natur und Landschaft

Von den 2,44 ha Plangebiet sind 2,3 ha als Gewerbegebiet (GE) und 0,14 ha als Fläche für Bahnanlage festgesetzt. Zwischen Bahnanlage und nordwestlicher Baugrenze des Gewerbegebiets ist ein nicht überbaubarer Streifen von 10 m Breite und 160 m Länge (0,16 ha) vorgesehen. Es verbleiben 2,14 ha eigentlicher Baufläche.

Bei der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 ist eine Versiegelung von 80% der Flächen möglich, d.h. 1,84 ha (80% von 2,3 ha Gewerbegebiet). Für diese Fläche sind negative Bestandswertveränderungen zu erwarten.

Für die Fläche von 1,84 ha, die künftig versiegelt werden kann, erfolgt eine Abwertung auf den Wertfaktor 0 (= ohne Bedeutung). Die 0,14 ha der Bahnanlagen bleiben wertbeständig (Wertfaktor 1). Für die nicht überbauten Flächen im Gewerbegebiet wird der Wertfaktor 1 (= geringe Bedeutung) erwartet.

13.4.3. Schutzgut Boden

Die Versiegelung von Flächen bedingt, dass sämtliche Bodenfunktionen zum Erliegen kommen. Bei der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 ist eine Versiegelung von 80% der Flächen möglich, d.h. 1,84 ha (80% von 2,3 ha Gewerbegebiet). Die hohe Ausnutzungsmöglichkeit trägt dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung: an anderer Stelle wird der Flächenverbrauch geringer. Der Bebauung innerörtlicher Standorte und letztlich bereits im Landschaftskontext isolierter Freiflächen ist gegenüber der Innutzungnahme von Stadtrand- oder völlig unbebauter Flächen in der sogenannten freien Landschaft (Außenbereich) der Vorzug zu geben. Diesem Grundsatz wird mit dieser Planung soweit Rechnung getragen.

13.4.4. Schutzgut Wasser

Wegen der Korrelation zwischen Boden und Grundwasser gelten die Ausführungen zu Boden hinsichtlich des Grundsatzes, den Flächenverbrauch gering zu halten.

13.5. Prüfung der wichtigsten anderweitigen Lösungsmöglichkeiten

Es wurden keine anderweitigen Lösungsmöglichkeiten geprüft. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 249 wurde vor Inkrafttreten des EAG Bau vom Rat der Stadt Delmenhorst am 21.07.1998 beschlossen. Auch der Beschluss, den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 249 stark einzuschränken, wurde vor Einführung der Baugesetzbuchnovelle gefasst, nämlich am 29.06.2004.

Davon unabhängig handelt es sich um eine Arrondierung bestehender Gewerbegebiete mit dem Ziel, bestehenden Gewerbebetrieben eine Erweiterungsmöglichkeit anzubieten.

13.6. Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

13.6.1. Schutzgut Mensch – Fachbeitrag Immissionsschutz

Im Bebauungsplan Nr. 249 wird ein flächenbezogener Schalleistungspegel von tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) bezogen auf je 1 m² Betriebsgrundstücksfläche festgesetzt, um den Schutzanspruch der Nachbarschaft zu gewährleisten. Unter Punkt 13.4.1 wurde beschrieben, dass es bei dieser Festsetzung zu einer geringen Überschreitung der Orientierungswerte in den benachbarten Baugebieten kommt. Diese Überschreitung kann aufgrund ihrer Geringfügigkeit toleriert werden, da die Berechnung auf der Grundlage allgemeiner Emissionsansätze durchgeführt wurden. Die Einhaltung des Schutzanspruchs der umliegenden Baugebiete wird im Einzelfall in einem darüber hinaus gehenden Maß im Rahmen der anschließenden Genehmigungsverfahren geprüft.

13.6.2. Schutzgut Natur und Landschaft

Vermeidung und Minderung

Es werden keine Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft durchgeführt.

Ersatz

Auf dem Flurstück werden 18/1 der Flur 5 im Landkreis Oldenburg, Gemeinde Prinzhöfte, Gemarkung Klein Henstedt folgende Maßnahmen mit dem Schwerpunkt der Grünlandintensivierung durchgeführt:

- Renaturierung von drei Schlatts
- Herstellung einer Sandheidefläche
- Anlage einer Laubholzhecke
- Extensivierung von Grünlandnutzung

13.7. Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

13.7.1. Schutzgut Mensch

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz basieren auf einem Fachbeitrag, den die Fa. Bonk Maire Hoppmann GbR im Auftrag der Stadt Delmenhorst erarbeitet hat. Die Ergebnisse sind in den schalltechnischen Gutachten 05090 vom 29.08.05 und 05090/I vom 08.02.06 dargelegt. Den Gutachten lagen folgende Erlasse, Richtlinien und Normen zugrunde:

- Runderlass des Niedersächsischen Sozialministers vom 10.02.1983, Verwaltungsvorschrift zum Bundesbaugesetz, Neufassung
- in Verbindung mit Beiblatt 1 zu DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau"
- Abhängig von der Art der Geräuschimmissionen wurde auch die TA Lärm 1998 herangezogen.

Die Immissionsschutzproblematik nahm einen großen Raum im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 249 ein. Die gewerblichen Nutzungen zwischen Annenriede, Annenheider Straße, Brendelweg und Delmenhorst- Harpstedter Eisenbahn erfahren einen zunehmenden Druck durch heranrückende Wohnbebauung. Die Differenzierung zwischen Vorbelastung, genehmigter gewerblicher Nutzung und anderen Lärmquellen konnte nur mit hohem Aufwand abgebildet werden. Die Diskrepanz zwischen Planungsrecht (BauGB) und Immissionsschutzrecht (BImSchG) stellte eine große Hürde dar.

13.7.2. Schutzgüter Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima

Zur Bewertung der naturräumlichen Gegebenheiten wurde ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erstellt, der auf eine Biotoptypenkartierung zurückgreift und sich auf die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" (Hrsg. Niedersächsischer Städtetag 1996) stützt.

13.8. Überwachung/ Monitoring

13.8.1. Schutzgut Mensch – Fachbeitrag Immissionsschutz

Baugenehmigungsverfahren

Die Immissionsschutzbehörde der Stadt Delmenhorst (Fachdienst Bauordnung) überwacht die Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplans folgenderweise:

1. im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren (Nachweise durch Prognose nach TA Lärm)
2. bei Vorliegen von Beschwerden durch Schallpegelmessungen, um festzustellen, ob die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm eingehalten werden.

Liegen Immissionsrichtwertüberschreitungen vor, werden diese durch Anordnungen auf der Grundlage der §§ 24f. BImSchG beseitigt (z.B. Erteilung von Nebenbestimmungen zur Geräuschbeseitigung oder Anordnung der vorübergehenden oder endgültigen Betriebseinstellung der Anlagenteile, die zu erheblichen schädlichen Umwelteinwirkungen beitragen).

Durch die Überwachungsmaßnahmen soll sichergestellt werden, dass bei der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 249 langfristig keine schädlichen nachteiligen Umwelteinwirkungen durch Immissionen entstehen.

BImSchG – Genehmigungsverfahren

Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg überwacht die Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplans im Rahmen von Genehmigungsverfahren i.S.d. § 4 BImSchG. Im Rahmen der Abnahme bei Inbetriebnahme genehmigungsbedürftiger Anlagen wird die Einhaltung aller Anordnungen und Auflagen geprüft.

Bei Vorliegen von Beschwerden wird überprüft, ob die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft ausreichend vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder sonstigen Gefahren, erheblichen Nachteilen oder erheblichen Belästigungen geschützt ist. Ist dem nicht so, besteht die Möglichkeit, dem Zustandsstörer (bei genehmigungsbedürftigen Anlagen) auch nachträglich noch Anordnungen aufzuerlegen (§ 17 BImSchG).

Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen müssen den Anforderungen des § 22 BImSchG (Stand der Technik) entsprechen. Werden durch sie dennoch schädliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen, kann die zuständige Behörde den Betrieb der Anlage ganz oder teilweise untersagen (§ 24 BImSchG).

Darüber hinaus führt das Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg routinemäßig Überwachungsmaßnahmen gemäß § 5 der Dienstanweisung für die Staatlichen Gewerbeaufsichtsämter in Niedersachsen (Gem. RdErl. d. MU u. d. MS v. 15. 3. 2005 — 31-02219/1) durch. Demnach werden Betriebsbesichtigungen in folgenden Intervallen vorgenommen (Auszug aus der Anlage 5 der genannten Dienstanweisung):

Kategorie	Betriebsart, Anlagentyp bzw. Aktionen, Programme	Besichtigungs- frequenz
I	Jahresarbeitsprogramme	programmbezogen
II	Betriebe mit Anlagen nach Spalte 1 des Anhangs der 4. BImSchV Betriebe mit gentechnischen S4/S3-Anlagen Betriebe, die mit genehmigungsbedürftigen offenen radioaktiven Stoffen umgehen kerntechnische Anlagen (Arbeitsschutz) zentrale Siedlungsabfalldeponien Sonderabfalldeponien	Min. 1x pro Jahr
III	Betriebe mit Anlagen der Spalte 2 des Anhangs der 4. BImSchV Betriebe mit Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe C — D Betriebe mit gentechnischen S2/S1-Anlagen Betriebe, bei denen besonders überwachungsbedürftige Abfälle in einer Gesamtmenge von mindestens zehn Tonnen pro Jahr anfallen sonstige Deponien Abfallentsorgungsbetriebe	Min. 1x in 4 Jahren

13.8.2. Schutzgut Natur und Landschaft

Zur Überwachung der unvorhergesehenen erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans Nr. 249 auf die Umwelt ist seitens der Unteren Naturschutzbehörde (Stadt Delmenhorst, Fachdienst Stadtgrün und Naturschutz) eine jährliche Baumschau bzw. Baumkontrolle aller Bäume im öffentlichen Grün auf Verkehrssicherheit geplant.

13.8.3. Schutzgut Boden – Altlasten

Die Vermeidung von Einträgen in den Boden wird durch das Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg überwacht.

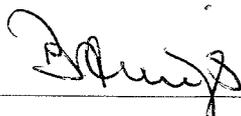
13.9. Zusammenfassung des Umweltberichts

Die einzelnen Schutzgüter (Mensch, Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima, Luft) und ihre Wechselwirkungen untereinander werden durch den Bebauungsplan Nr. 249 beeinträchtigt. Der Bebauungsplan Nr. 249 ermöglicht die Umwandlung von unversiegeltem Weideland in ein verdichtetes Gewerbegebiet, von dem Emissionen ausgehen können, die geeignet sind, die benachbarten Baugebiete zu beeinträchtigen.

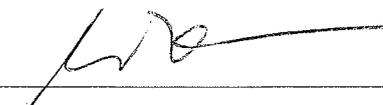
Im Rahmen der Eingriffsregelung werden Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen. Im übrigen werden keine Maßnahmen zum Schutz der Umwelt getroffen.

Delmenhorst, den

20.11.2006



Fachbereichsleiter F. Brünjes



Fachdienst Stadtplanung U. Ihm

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 249 „Annenheider Straße/ Nebenbahn“ der Stadt Delmenhorst

Am 21.07.1998 fasste der Rat der Stadt Delmenhorst den Beschluss, den Bebauungsplan Nr. 249 "Gleisbogen/ Annenheider Straße" aufzustellen. Anlass der Planung war die Notwendigkeit der Standortsicherung vorhandener Gewerbebetriebe und die Ermöglichung von Erweiterungen. Als Ziele wurden formuliert:

- die Entwicklung eines Gewerbegebiets unter Berücksichtigung des Schutzanspruchs der angrenzenden Wohn- und Mischgebiete,
- die Flächensicherung für die neue Gleisverbindung zum Anschlussgleis Adelheide,
- die Entmischung der Mischgebiete im Bebauungsplan Nr. 30 sowie
- die Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für die Fa. Linck (auf Antrag).

In der Zeit vom 22.09. - 15.10.1998 fand die (erste) frühzeitige Bürgerbeteiligung statt. Aufgrund immissionsschutzrechtlicher Bedenken und verschiedener Anregungen seitens der Öffentlichkeit ruhte das Aufstellungsverfahren einige Zeit.

Am 30.06.2004 beschloss der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst, das Bebauungsplanverfahren unter der neuen Bezeichnung "Annenheider Straße/ Nebenbahn" für einen reduzierten Geltungsbereich zwischen der Annenheider Straße und der Nebenbahn der Delmenhorst- Harpstedter Eisenbahn (Flurstücke 147/4, 148/3, 150/3, 150/4 und 157/4 der Flur 47) fortzuführen. Mit dem Wiederaufnahmebeschluss wurden die städtebaulichen Ziele auf die Entwicklung eines eingeschränkten Gewerbegebiets reduziert.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Die einzelnen Schutzgüter (Mensch, Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima, Luft) und ihre Wechselwirkungen untereinander werden durch den Bebauungsplan Nr. 249 beeinträchtigt. Der Bebauungsplan Nr. 249 ermöglicht die Umwandlung von unversiegeltem Weideland in ein verdichtetes Gewerbegebiet, von dem Emissionen ausgehen können, die geeignet sind, die benachbarten Baugebiete zu beeinträchtigen. Im Rahmen der Eingriffsregelung werden Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen. Im übrigen werden keine Maßnahmen zum Schutz der Umwelt getroffen. Die Überwachung erfolgt durch die Fachbehörden.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 13.09. – 04.10.2004 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.09.2004 aufgefordert, ihre Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 249 bis zum 01.10.2004 vorzulegen.

Seitens der vor Ort ansässigen Firmen wurden vor allem Anregungen gegen die immissionsschutzrechtliche Einschränkung der geplanten Gewerbegebietsfestsetzung vorgetragen. Auch das Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg erhob Bedenken zum Immissionsschutz. Aus Anlass der Stellungnahmen wurde das Fachbüro Bonk Maire Hoppmann GbR (BMH) beauftragt, einen Fachbeitrag zum Immissionsschutz zu erarbeiten. Die Stadt Delmenhorst stellte die Belange der Wirtschaft in ihrer mittelständischen Struktur den Anforderungen an den Immissionsschutz (d.h. an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) gegenüber. Die Gegenüberstellung aller ermittelten Belange führte zu einem Abwägungsergebnis im Sinne der ortsansässigen Firmen. Der Möglichkeit, den Mangel an gewerblich bzw. industriell nutzbaren Flächen in Delmenhorst zu lindern, wurde ein großes Gewicht beigemessen. Des Weiteren wurde angeregt, die überbaubaren Grundstücksflächen direkt an die Flächen für Bahnanlagen grenzen zu lassen. Gegen diese Anregung sprachen Sicherheitsbedenken.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 21.06. – 21.07.2006 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.06.2006 aufgefordert,

ihre Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 249 bis zum 20.07.2006 vorzulegen.

Im Rahmen dieses Verfahrensschritts erhob ein Anwohner Einwendungen gegen die Zielsetzung, Erweiterungsflächen für bestehende Gewerbebetriebe anzubieten. Er befürchtete, dass der Schutzanspruch benachbarter Wohngebäude nicht ausreichend beachtet sei. Dieser Stellungnahme wurde entgegen gehalten, dass es grundsätzlich konfliktfrei ist, ein Gewerbegebiet neben einem Mischgebiet festzusetzen. Die Einhaltung des Schutzanspruchs der umliegenden Baugebiete wird im Einzelfall im Rahmen der anschließenden Genehmigungsverfahren geprüft. Die Konfliktlösung wird also auf eine punktuelle aber auch punktgenaue Einzelfallbetrachtung verlagert. Dies ist mit den Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu vereinbaren.

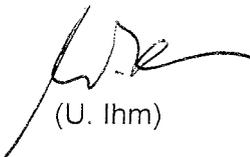
Anderweitige Planmöglichkeiten

Es wurden keine anderweitigen Lösungsmöglichkeiten geprüft. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 249 wurde vor Inkrafttreten des EAG Bau vom Rat der Stadt Delmenhorst am 21.07.1998 beschlossen. Auch der Beschluss, den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 249 stark einzuschränken, wurde vor Einführung der Baugesetzbuchnovelle gefasst, nämlich am 29.06.2004.

Davon unabhängig handelt es sich um eine Arrondierung bestehender Gewerbegebiete mit dem Ziel, bestehenden Gewerbebetrieben eine Erweiterungsmöglichkeit anzubieten.

Delmenhorst, den 16.11.06

Stadt Delmenhorst
Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung



(U. Ihm)