

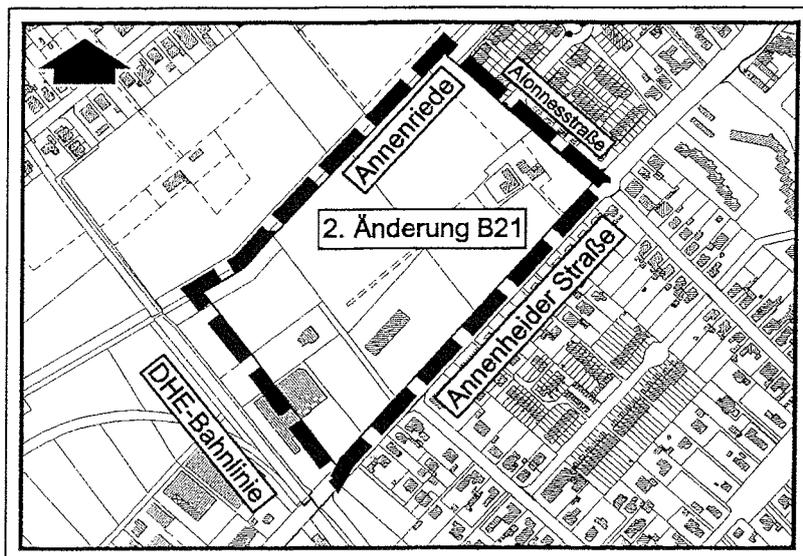
# Stadt Delmenhorst

---

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21, 2. Änderung „Annenheider Str./ Allonnesstraße“

In einem Bereich zwischen Allonnesstraße, Annenheider Straße, Delmenhorst-Harpstedter Eisenbahnlinie und Annenriede

---



ohne Maßstab

---

Rechtskräftig seit 10.01.2008

**Inhaltsverzeichnis**

1.	Aufstellungsbeschluss und Planungsziele.....	3
2.	Lage und räumliche Begrenzung des Geltungsbereichs .....	3
3.	Bestehende Sach- und Rechtslage .....	3
4.	Planungsanlass und Erforderlichkeit .....	4
5.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	5
6.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung .....	6
7.	Berücksichtigung sonstiger Fachplanungen.....	6
8.	Planinhalt .....	7
8.1.	Art der baulichen Nutzung .....	7
8.2.	Bedingungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB und Schranken des Eigentums .....	8
8.3.	Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben .....	9
8.4.	Maß der baulichen Nutzung .....	18
8.5.	Bauweise .....	18
8.6.	Grundstücksmaße .....	19
8.7.	Überbaubare Grundstücksfläche .....	19
8.8.	Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen.....	20
8.9.	Öffentliche Grünflächen: Spielplatz und Parkanlage .....	20
8.10.	Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien .....	20
8.11.	Anpflanzungen.....	21
8.12.	Nachrichtliche Übernahmen .....	21
8.13.	Örtliche Bauvorschriften .....	22
9.	Versorgung.....	22
9.1.	Wasserversorgung .....	22
9.2.	Telekommunikationslinien .....	22
10.	Entsorgung.....	22
10.1.	Flächen für die Abfallbeseitigung .....	22
10.2.	Entwässerung .....	23
11.	Erschließung .....	23
11.1.	ÖPNV- Anbindung .....	23
11.2.	MIV- Anbindung.....	23
11.3.	Erschließungsbeiträge.....	26
12.	Immissionsschutz.....	26
12.1.	Verkehrslärm .....	26
12.2.	Gewerbelärm .....	27
12.3.	Bedingte Festsetzung.....	30
13.	Natur und Landschaft.....	30
13.1.	Baumschutz .....	30
13.2.	Eingriffsregelung.....	31
13.3.	Biotopschutz .....	32
14.	Bodenschutz .....	34
14.1.	Fachbeitrag Bodenschutz/ Altlasten.....	34
14.2.	Kampfmittel- Kennzeichnung .....	34
15.	Bodenordnung.....	34
16.	Rechtsgrundlage.....	35
17.	Planunterlage.....	35
18.	Umweltbericht .....	36
18.1.	Beschreibung des Planvorhabens .....	36
18.2.	Berücksichtigung umweltbezogener Fachplanungen und -gesetze .....	36
18.3.	Bestandsbeschreibung und -bewertung.....	37
18.4.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen - Prognose .....	44
18.5.	Prüfung der wichtigsten anderweitigen Lösungsmöglichkeiten .....	47
18.6.	Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen .....	48
18.7.	Überwachung/ Monitoring .....	50
18.8.	Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten.....	51
18.9.	Zusammenfassung des Umweltberichts .....	52

## 1. Aufstellungsbeschluss und Planungsziele

In seiner Sitzung am 27.05.2003 beschloss der Rat der Stadt Delmenhorst die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21. Städtebauliches Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, von dem uneingeschränkten Gewerbegebiet im Bebauungsplan Nr. 21 zu einer verträglichen Nutzungsmischung im Änderungsplan zu kommen. Der Entwurf für die 2. Änderung des Bebauungsplans sieht entlang der Annenheider Straße Mischgebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete vor. Im rückwärtigen Bereich ist die Festsetzung eines Wohngebiets beabsichtigt.

Ein weiteres städtebauliches Ziel ist die Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Eine entsprechende Ergänzung des Änderungsbeschlusses fasste der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst am 02.02.2005.

Mit Beschluss vom 05.12.2006 wurden die städtebaulichen Ziele erneut modifiziert. Anstelle eines eingeschränkten Gewerbegebiets soll auf dem Grundstück Annenheider Straße 197 ein Sondergebiet für Lebensmittel- Einzelhandelsbetriebe festgesetzt werden.

## 2. Lage und räumliche Begrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im südlichen Stadtgebiet Delmenhorsts im Ortsteil Annenheide, ca. 3 km vom Stadtzentrum entfernt. Es umfasst eine Fläche von ca. 7,5 ha. Der Bebauungsplan Nr. 21 wird nicht in seinem gesamten Geltungsbereich geändert. Der Änderungsbereich liegt zwischen Delmenhorst- Harpstedter- Eisenbahnlinie, Annenriede, Annenheider Straße und Allonnesstraße. Die Neufassung trägt die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 21, 2. Änderung „Annenheider Straße/ Allonnesstraße“.

Das Flurstück 21/19 der Flur 45 lag bislang nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21. Künftig wird dieses Flurstück vollständig in den Geltungsbereich einbezogen. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 geht daher über die Grenzen des Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplans geringfügig hinaus.

## 3. Bestehende Sach- und Rechtslage

Die im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 gelegenen Flächen werden unterschiedlich genutzt. Angesiedelt haben sich Einzelhandelsbetriebe, ein Autohaus, eine Bauschuttrecycling- Anlage und eine Gärtnerei. Außerdem befinden sich einige Wohngebäude im Plangebiet. Es besteht darüber hinaus ein großes Potential an Freiflächen.

### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst von 1979 stellt größtenteils gewerbliche Bauflächen dar. In einem kleineren Teil südlich der heutigen Allonnesstraße sind gemischte Bauflächen dargestellt. Beiderseits der Annenriede sind Grünflächen dargestellt.

### Bebauungsplan Nr. 21

Der Bebauungsplan Nr. 21 wurde am 18.07.1967 rechtsverbindlich. Er setzt im Geltungsbereich der 2. Änderung entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplans neben einem Mischgebiet überwiegend Gewerbeflächen fest.

### Rahmenplan 2001

In seiner Sitzung am 25.06.2001 beschloss der Rat der Stadt Delmenhorst den Rahmenplan „Annenriede“ mit dem Ziel, die städtebaulichen Nutzungsmöglichkeiten in dem Bereich zwischen Brendelweg, Riedeweg, Hasporter Damm und Annenheider Straße insbesondere hinsichtlich der Immissionsauswirkungen zu optimieren. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21, 2. Änd., stellt der Rahmenplan eine Nutzungsmischung aus eingeschränkten Gewerbegebieten, einem Mischgebiet, einer Wohnbaufläche, einem gro-

ßen Spielplatz und öffentlichen Grünflächen entlang der Annenriede dar. Der Rahmenplan hat keine rechtsverbindliche Wirkung nach außen. Er gibt jedoch die Leitlinien für die verbindliche Bauleitplanung zwischen Annenriede und Annenheider Straße vor.

#### **4. Planungsanlass und Erforderlichkeit**

Für die Gemeinden besteht nach dem Baugesetzbuch die Verpflichtung, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. In einem Teilbereich des seit nahezu 40 Jahren rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 21 ist diese Erforderlichkeit gegeben, da einige Konflikte erkennbar geworden sind:

##### **Immissionsschutz**

Schalluntersuchungen zu parallel anstehenden Bauleitplanverfahren (Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 249 sowie 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30) ließen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21 Probleme hinsichtlich des Immissionsschutzes erkennen. Es wurde deutlich, dass bei vollständiger Ausnutzung der bestehenden Gewerbegebiete die angrenzende Wohnnutzung über das zumutbare Maß hinaus belastet wird.

##### **Großflächiger Einzelhandel**

Ein weiterer Anlass für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 liegt in der Gewerbegebietsausweisung auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung von 1962. Diese lässt eine uneingeschränkte Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben zu. Eine solche Ausweisung im Zusammenhang mit der verkehrsgünstigen Lage an der Annenheider Straße macht das Gewerbegebiet höchst interessant für Einzelhandelsunternehmen. Tatsächlich war Anfang 2005 ein gestiegenes Interesse von Vorhabenträgern an der Verwirklichung von Einzelhandelsprojekten entlang der Annenheider Straße zu verzeichnen. Der Stadt Delmenhorst wurden mehrere Baugesuche auf Errichtung von Einzelhandelsbetrieben vorgelegt:

- BV 0020/2004 Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit ca. 1.700 m<sup>2</sup> Geschossfläche und 110 Stellplätzen, Annenheider Straße 177
- BA 0009/2005 Errichtung eines ALDI- Verbrauchermarktes mit ca. 1.500 m<sup>2</sup> Geschossfläche und 108 Stellplätzen, Annenheider Straße 185
- BA 0012/2005 Neubau eines LIDL- Marktes mit ca. 1.700 m<sup>2</sup> Geschossfläche und 79 Stellplätzen, Annenheider Straße 197 (Flurstück 21/21)
- BA 0013/2005 Neubau eines Getränkemarktes mit 45 Stellplätzen, Annenheider Straße 185

Die Größe der geplanten Vorhaben ließ eine vollständige Umstrukturierung der Nahversorgungssituation im Stadtsüden annehmen. Um diesen Prozess planerisch begleiten und gestalten zu können, wurde die Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 erforderlich.

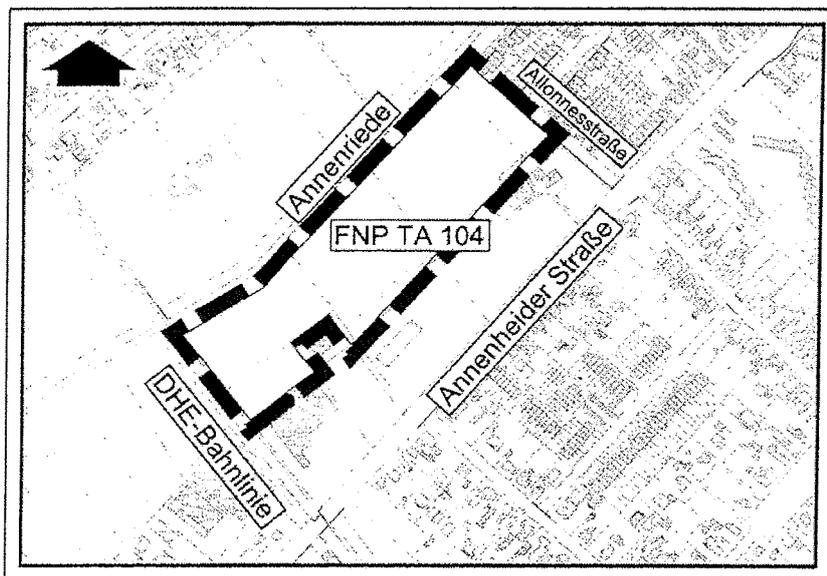
##### **Nachfrage nach Gewerbeflächen**

Trotz der erkennbaren Konflikte im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21 sollen weiterhin Gewerbeflächen zur Verfügung stehen. Delmenhorst verzeichnet einen Mangel an Gewerbe- und Industrieflächen. Um die lokale Wirtschaft zu fördern und bestehende Unternehmen im Ort zu halten, ist es dringend notwendig, Flächen vorrätig zu halten.

## 5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan vom 19.09.1979 stellt für das Planungsgebiet zum Teil gewerbliche Bauflächen, zum Teil gemischte Bauflächen dar. Der Bebauungsplan Nr. 21, 2. Änd., kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wurde deshalb im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert (FNP TA 104). Die Flächennutzungsplanänderung wurde am 06.10.2007 wirksam.

Die Änderung des Flächennutzungsplans im Teilabschnitt 104 betrifft einen ca. 100 m tiefen Streifen entlang der Annenriede. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist folgender Abbildung zu entnehmen. Im gesamten Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wurden Wohnbauflächen dargestellt.



Der Ausschuss für Planen, Bauen, Umweltschutz, Landwirtschaft und Verkehr beschloss in seiner Sitzung am 05.12.2006, der Stellungnahme eines Grundstückseigentümers nachzukommen, und auf dem Grundstück Annenheider Str. 197 (Flurstück 21/21) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters mit ca. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu schaffen. Diese Absicht soll über die Festsetzung eines Sondergebiets für Lebensmittel- Einzelhandelsbetriebe umgesetzt werden. Im folgenden wird geprüft, ob die Änderung der städtebauliche Ziele der verbindlichen Bauleitplanung auch in der vorbereitenden Bauleitplanung darzustellen ist.

Das Grundstück Annenheider Str. 197 (Flurstück 21/21) liegt nicht im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans Teilabschnitt 104. Hier gilt also nach wie vor die Darstellung der gewerblichen Bauflächen. Diese Darstellung kann aus folgenden Gründen beibehalten werden:

Ein Flächennutzungsplan stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde in ihren *Grundzügen* dar. Das beinhaltet, dass Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht grundstücksgenau sind. Eine übermäßig detaillierte Darstellung suggeriert Verbindlichkeit. Eine Sonderbaufläche, die sich nur über das Grundstück Annenheider Straße 197 (Flurstück 21/21) erstreckt, steht mit diesem Grundsatz nicht im Einklang. Die Festsetzung eines Sondergebiets für Lebensmittel- Einzelhandelsbetriebe im Bebauungsplan Nr. 21, 2. Änderung „Annenheider Straße/ Allonnesstraße“ lässt sich auch aus der Darstellung einer gewerblichen Baufläche entwickeln. Ein Einzelhandelsbetrieb ist ein besonderer Typ eines Gewerbebetriebs. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB würde also durch eine fehlende Darstellung einer Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan auf dem Grundstück Annenheider Straße 197 nicht verletzt.

## 6. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Der Ausschuss für Planen, Bauen, Umweltschutz, Landwirtschaft und Verkehr beschloss in seiner Sitzung am 05.12.2006, der Stellungnahme eines Grundstückseigentümers nachzukommen, und auf dem Grundstück Annenheider Str. 197 (Flurstück 21/21) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters mit ca. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu schaffen. Diese Absicht soll über die Festsetzung eines Sondergebiets für Lebensmittel- Einzelhandelsbetriebe umgesetzt werden. Im folgenden wird geprüft, ob die beabsichtigte Ansiedlung des Einzelhandelsprojektes hinsichtlich der raumordnerischen relevant ist. Dabei ist neben einer raumordnerischen Beurteilung auch zu untersuchen, ob ein gesondertes Raumordnungsverfahren durchzuführen ist.

Im Rahmen der raumordnerischen Beurteilung ist zu prüfen, ob das geplante Einzelhandelsprojekt nach Umfang oder Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe der zentralen Orte entspricht und ob ausgeglichene Versorgungsstrukturen sowie die Funktionsfähigkeit des zentralen Ortes nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Dabei müssen beide Voraussetzungen gleichermaßen erfüllt sein. Eine Mitwirkung der Kommunalaufsicht ist nicht erforderlich.

Die Festsetzung des Sondergebiets für Lebensmittel- Einzelhandelsbetriebe dient der Standortsicherung eines bestehenden Betriebes. Der LIDL im Gebäude Annenheider Straße 199 soll nach Ankündigung des Eigentümers auf das Grundstück Annenheider Straße 197 erweitert werden. Die bestehenden Strukturen geben eine Erweiterung nicht her. Daher ist ein Neubau in unmittelbarer Nachbarschaft geplant. In das bestehende Geschäftsgebäude soll nach der Verlagerung des Lebensmittelmarktes ein Getränkemarkt ziehen. Grundsätzlich ist die Innenstadtrelevanz durch die Beschränkung des Sortiments auf den Lebensmittelbereich ausgeschlossen. Das Vorhaben entspricht der Stufe der Zentralörtlichkeit und beeinträchtigt weder die Versorgungsstrukturen noch die Funktionsfähigkeit des zentralen Ortes.

Ein Raumordnungsverfahren ist dann erforderlich, wenn aufgrund der Größe und/ oder der Angebotsstruktur des geplanten Einzelhandelsprojektes erhebliche Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen und die Zentralitätsfunktionen im jeweiligen Einzugsbereich zu erwarten sind. Erhebliche Auswirkungen sind dann anzunehmen, wenn städtebaulich nicht integrierte Einzelhandelsprojekte geplant werden, die über eine Mindestverkaufsfläche von 10.000 m<sup>2</sup> verfügen. Den vorgenannten Grenzwert erreicht das Vorhaben jedoch bei weitem nicht.

### IMAGE- Verfahren

Das Vorhaben wurde dem Kommunalverbund Niedersachsen/ Bremen e.V. im Rahmen des Bewertungs- und Moderationsverfahren IMAGE (Interkommunale Moderierung für Ansiedlungsvorhaben von großflächigem Einzelhandel) angezeigt. Anzeigepflichtig sind alle großflächigen Vorhaben des Einzelhandels, wobei die Definition der Großflächigkeit im IMAGE- Verfahren nur bedingt mit der Legaldefinition der Baunutzungsverordnung zu vergleichen ist. Gemäß Übereinkunft im Kommunalverbund fallen unter die Großflächigkeit alle Vorhaben, die mehr als 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche oder mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche einzeln oder in Verbindung mit weiteren Einzelhandelsbetrieben haben.

Der Kommunalverbund prüft/ lässt prüfen, ob die sog. Aufgreifschwelen (Kriterien zur Prüfung der Raumwirksamkeit des Vorhabens) überschritten werden. Falls die Aufgreifkriterien unterschritten werden, erfolgt ein positiver Bescheid an die Gemeinde. Dieser wird erwartet. In Mittelzentren ist ab 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente bzw. ab 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für sonstigen Bedarf zu moderieren. Das o.g. LIDL- Vorhaben an der Annenheider Straße bleibt deutlich unter diesen Werten.

## 7. Berücksichtigung sonstiger Fachplanungen

Es ist nicht erkennbar, dass vorrangige Fachplanungen Beachtung finden müssen.

## 8. Planinhalt

### 8.1. Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung werden die folgenden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen:

#### 8.1.1. Allgemeine Wohngebiete

Delmenhorst verzeichnet eine verstärkte Nachfrage für Wohngrundstücke in gut angebundene Lagen. Gerade im Stadtsüden Delmenhorsts aber konnte dieser Nachfrage in letzter Zeit kein entsprechendes Angebot gegenüber gestellt werden. Die attraktive Lage entlang der Annenriede und einige brach liegende Flächen weckten das Interesse von Investoren an einer Wohnbauprojektentwicklung. Dem stand bislang der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 21 und die Emissionen verschiedener Gewerbebetriebe in der Umgebung entgegen.

Allerdings konnte auch die bisherige Gewerbegebietsfestsetzung aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Konflikte nicht umgesetzt werden. In Teilen des Plangebiets wird deshalb von der Gewerbegebietsfestsetzung Abstand genommen. Die flussnahen Flächen werden einer Wohnbauentwicklung geöffnet. Es werden allgemeine Wohngebiete i.S.d. § 4 BauNVO festgesetzt. Zum Schutz des Wohnens werden Tankstellen ausgeschlossen. Allerdings kann die Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets nicht sofort umgesetzt werden. Im Plangebiet ist ein störender Gewerbebetrieb verblieben. Erst nach dessen Umsiedlung kann ein ungestörtes Wohnen sichergestellt werden. Weitere Erläuterungen dazu siehe 8.2.

#### 8.1.2. Mischgebiete

Der Bebauungsplan Nr. 21, 2. Änderung „Annenheider Straße/ Allonnesstraße“ setzt drei Mischgebiete i.S.d. § 6 BauNVO fest. Das Mischgebiet MI 1 befindet sich südlich der festgesetzten Spielfläche. Da daran anschließend ein eingeschränktes Gewerbegebiet vorgesehen ist und im westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 216 ebenfalls ein Gewerbegebiet ausgewiesen ist, kommt eine ausschließliche Nutzung zu Wohnzwecken nicht in Betracht. Der Anspruch auf Schutz vor Immissionsbelastungen könnte nicht eingehalten werden.

Die Mischgebiete MI 2 und MI 3 befinden sich an der Annenheider Straße. Die drei Mischgebiete unterscheiden sich nur hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben (siehe 8.3). Tankstellen und Vergnügungsstätten sind in den Mischgebieten unzulässig. In Verbindung mit dem Ausschluss/ der Einschränkung von Einzelhandel dient diese Festsetzung dazu, die Flächen für kleinere und mittlere Gewerbebetriebe mit lokalem Bezug vorzuhalten.

#### 8.1.3. Eingeschränkte Gewerbegebiete

Im Bebauungsplan Nr. 21 waren größtenteils Gewerbegebiete festgesetzt. Da in Delmenhorst ein Mangel an gewerblich nutzbaren Flächen verzeichnet wird, soll ein Teil dieser Flächen auch weiterhin gewerblich nutzbar sein. Gerade kleinere und mittlere Unternehmen mit Bezug zu Delmenhorst (z.B. einheimische Inhaber) finden oft keine geeignete Flächen. Um diese Unternehmen am Ort zu halten, ist es wichtig für sie Flächen vorrätig zu halten, die den Ansprüchen von produzierenden und verarbeitenden Betrieben gerecht werden.

Aufgrund immissionsschutztechnischer Belange muss das ehemalige Gewerbegebiet jedoch in seiner Ausdehnung stark verkleinert werden. Nur noch auf einem ca. 80 m tiefen Streifen entlang der Annenheider Straße können Gewerbebetriebe zugelassen werden. Zudem müssen die Gewerbegebiete in ihren Emissionen beschränkt werden. Deshalb wird der Katalog der zulässigen Nutzungen in den Gewerbegebieten gekürzt. Es sind nur Anla-

gen zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich stören. Damit soll erreicht werden, dass die angrenzenden Wohngebiete nicht über Gebühr durch Lärmimmissionen belastet werden. Tankstellen und Vergnügungsstätten sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten unzulässig. In Verbindung mit dem Ausschluss/ der Einschränkung von Einzelhandel dient diese Festsetzung dazu, die Flächen für kleinere und mittlere Gewerbebetriebe mit lokalem Bezug vorzuhalten.

#### **8.1.4. Sondergebiet "Einzelhandel" für Lebensmittel- Einzelhandelsbetriebe**

An der Planstraße A wird ein Sondergebiet "Einzelhandel" festgesetzt. Es dient der Ansiedlung von Lebensmittel- Einzelhandelsbetrieben. Näheres dazu findet sich unter 8.3. und unter 12.2.2.

### **8.2. Bedingungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB und Schranken des Eigentums**

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 findet sich heute eine Bauschuttrecycling- Anlage (Fa. Schröder). In diesem Betrieb werden an mehreren Tagen im Jahr Abrissmaterialien und sonstige Baustoffe unter großer Staub- und Lärmentwicklung zerkleinert und einer erneuten Nutzung zugeführt. Wohngebiete in der Nähe einer solcher Anlage würden unzumutbar beeinträchtigt. § 50 BImSchG sowie der aus dem Planungsrecht hergeleitete Schutzanspruch der Wohnbebauung gebieten daher eine räumliche Trennung.

Das Ingenieurbüro Gerlach stellte in seinem Schallgutachten vom 15.06.00 der „Ist“- Situation die Situation nach Aussiedlung der Fa. Schröder gegenüber. Daraus wurde deutlich, dass durch die Aussiedlung ein Handlungsspielraum ermöglicht wird, der die Festsetzung weiterer Wohnbauflächen erlaubt. Die Aussiedlung der Bauschuttrecycling- Anlage war dementsprechend bereits bei der Erstellung des Rahmenplans „Annenriede“ als Voraussetzung für die weitere Entwicklung zwischen Annenheider Straße und Annenriede angegeben worden.

Bislang konnte der Fa. Schröder allerdings kein Ersatzgrundstück angeboten werden. Somit wurde die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 nicht vorangetrieben. Im Frühjahr 2005 gingen mehrere Bauanträge bei der Stadt Delmenhorst ein, die die Dringlichkeit des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 erhöhten (siehe 4.). Aufgrund der Zurückstellung mehrerer Baugesuche bis 16./17.02.2006 wurde es notwendig, die Bebauungsplanänderung zügig zur Rechtskraft zu bringen.

Die Novelle des Baugesetzbuches durch das Artikelgesetz EAG Bau vom 24.06.2004 ermöglicht eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 21, ohne dass für die Fa. Schröder bereits ein neuer Standort gefunden ist. § 9 Abs. 2 BauGB n.F. ist ein rechtliches Instrument, mit dem erreicht werden kann, dass sich bereits gewerbliche Nutzungen entlang der Annenheider Straße ansiedeln, während die sensiblere Wohnnutzung entlang der Annenriede erst errichtet werden kann, wenn ihr Schutzanspruch gesichert ist.

#### **8.2.1. Eingeschränkte Nutzung im südwestlichen Plangebiet bis zur Umsiedlung der Bauschuttrecycling- Anlage**

Vor diesem Hintergrund wird im Bebauungsplan Nr. 21, 2. Änderung „Annenheider Straße/ Allonnesstraße“ gemäß § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten **WA 2 und WA 4** und im Mischgebiet **MI 1** Wohngebäude erst zulässig sind, wenn die Bauschuttrecycling- Anlage auf den Flurstücken 21/16 und 21/19 der Flur 45 den Betrieb aufgegeben hat. Bis dahin sind auf den als Mischgebiet MI 1 festgesetzten Flächen nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe i.S.d. §§ 6 Abs. 2 Nr. 2, 3, 4 und 5 BauNVO zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Das beinhaltet, dass für die Flächen in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 4 bis zum Eintritt der Bedingung nur sehr stark eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten bestehen. Die Stadt Delmenhorst hält diese Festsetzung dennoch für zumutbar, da ein Großteil dieser Flächen im Eigentum der Familie des Inhabers der Bauschuttrecycling- Anlage liegen.

### 8.2.2. Mischgebietstypische Nutzungen in der ersten Realisierungsphase

In den allgemeinen Wohngebieten **WA 1 und WA 3** sind bis zum Auszug der Bauschuttrecycling- Anlage nur Nutzungen i.S.d. § 6 Abs. 2 Nr. 1 – 5 BauNVO zulässig. D.h. in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sind Wohngebäude bereits ab Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 21, 2. Änderung, zulässig.<sup>1</sup>

Für Wohngebäude, die vor dem Auszug der Bauschuttrecycling- Anlage entstehen gilt jedoch ein niedrigerer Schutzanspruch, nämlich der eines Wohngebäudes im Mischgebiet. Der höhere Schutzanspruch eines Wohngebäudes in einem allgemeinen Wohngebiet kann erst sichergestellt werden, wenn die Bauschuttrecycling- Anlage auf den Flurstücken 21/16 und 21/19 der Flur 45 den Betrieb aufgegeben hat. Deshalb soll die Mischnutzung, wie sie bereits im Bebauungsplan Nr. 21 zu finden ist, bis zum Eintritt dieses Umstands beibehalten werden. Erst wenn die Bauschuttrecycling- Anlage ausgesiedelt worden ist, kann die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets i.S.d. § 4 BauNVO Rechtskraft erlangen. Auf diese Art und Weise kann vermieden werden, dass dem Eigentümer dieser Flächen über einen unbestimmten Zeitraum hinweg starke Eigentumsbeschränkungen auferlegt werden.

Dass diese Festsetzung immissionsrechtlich unbedenklich ist, zeigt der Fachbeitrag Immissionsschutz der Fa. Bonk Maire Hoppmann GbR vom 13.04.06 (Gutachten Nr. 06006). Die Gutachter kamen zu dem Ergebnis, dass das Flurstück 24/11 vollständig jenseits der 60 dB(A)- Isophone (tags) und jenseits der 45 dB(A)- Isophone (nachts) liegt. Nachts liegt die Lärmbelastung im rückwärtigen Teil des Flurstücks, auf dem ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll, sogar unter 40 dB(A).

In der Planzeichnung werden die unterschiedlichen Nutzungsphasen in zwei Ebenen dargestellt. Der Ausschnitt A zeigt die zeichnerischen Festsetzungen bis zur Erfüllung der Bedingung. Der Hauptteil der Planzeichnung zeigt die zeichnerischen Festsetzungen nach Aussiedlung der Bauschuttrecycling- Anlage.

### 8.3. Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

Die Entwicklung in der Lebensmitteleinzelhandelsbranche während der letzten Jahre hat gezeigt, dass Einzelhandelsfilialisten zunehmend verkehrsgünstig gelegene Gewerbegebiete für eine Ansiedlung suchen und Abstand von zentralen Lagen in Wohngebieten nehmen. Diese Entwicklung hat starke städtebauliche Nachteile: Zum einen wird die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs von nicht- mobilen Bevölkerungsschichten stark erschwert. Einzelhandelsstandorte an den Ausfallstraßen einer Stadt treten in Konkurrenz zur kleinteiligen Versorgung innerhalb der Wohngebiete. Zum anderen treten Einzelhandelsunternehmen in Konkurrenz mit produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben, die auf eine Gewerbegebietsausweisung angewiesen sind.

Die Annenheider Straße ist eine wichtige Verkehrsachse im Stadtsüden. Entlang der Annenheider Straße ist ein Entwicklungsprozess zu verzeichnen, der die konzentrierte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit den oben beschriebenen Folgen befürchten lässt.

Die Ursache hierfür liegt am bisherigen Planungsrecht. Im Bebauungsplan Nr. 21 war ein Gewerbegebiet auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung von 1962 festgesetzt. Diese Festsetzung ließ eine uneingeschränkte Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben zu. Diese Rechtssituation im Zusammenhang mit der verkehrsgünstigen Lage und einigen brachliegenden Grundstücken führte zu einem gestiegenen Interesse von Vorhabenträgern an der Verwirklichung von Einzelhandelsprojekten entlang der Annenheider Straße. Der Stadt Delmenhorst wurden mehrere Baugesuche auf Errichtung von Einzelhandelsbetrieben vorgelegt. (vgl. Punkt 4)

---

<sup>1</sup> Schon heute sind in dem im Bebauungsplan Nr. 21 festgesetzten, 60 m breiten Mischgebietstreifen Wohngebäude zulässig. Diese Ausweisung wird zunächst beibehalten, später fortentwickelt.

Die Größe und Konzentration der geplanten Vorhaben ließ eine vollständige Umstrukturierung der Nahversorgungssituation im Stadtsüden annehmen. Um diesen Prozess planerisch zu steuern, wurden detaillierte Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben erforderlich. Nach Abwägung aller Belange wurden sehr differenzierte Festsetzungen getroffen. Diese sind nachstehend in einem Schema zusammenfassend dargestellt. Die Festsetzungen werden im folgenden eingehend erläutert.

Vorangestellt werden die Definitionen für die nachfolgend verwendet Begriffe.

### 8.3.1. Definitionen und deren Begründung

Für die Begriffe „Waren des täglichen Bedarfs“ und „innenstadtrelevante Sortimente“ gibt es keine Legaldefinitionen. Den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 21, 2. Änd., liegt folgendes Begriffsverständnis zugrunde:

#### Sortiment

Als *Sortiment* wird die Gesamtheit der von dem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten (-sorten) bezeichnet.

#### Innenstadtrelevante Sortimente

„*Innenstadtrelevante Sortimente*“ bezeichnen Warenarten, von denen negative Auswirkungen auf die Innenstadt als urbaner Mittelpunkt der Stadt Delmenhorst und sein Einzelhandelsangebot ausgehen können.

Insbesondere folgende Sortimente sind demnach in Delmenhorst innenstadtrelevant:

- Bücher/ Papier/ Schreibwaren/ Büroorganisation
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik/ Computer/Foto
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Uhren/ Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel und andere.

Diese Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie viele Innenstadtbesucher anziehen, einen geringen Flächenanspruch haben, häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden und überwiegend ohne Pkw transportiert werden können. In der Innenstadt des Mittelzentrums Delmenhorst befinden sich nur jeweils ein oder zwei Fachgeschäfte, die Waren oder Warengruppe der o.g. Sortimente anbieten.

#### Waren des täglichen Bedarfs/ Nahversorgung

Als *Waren des täglichen Bedarfs* werden insbesondere folgende Warenarten bezeichnet:

- Lebensmittel
- Getränke
- Drogerieartikel

Die Formulierung „täglicher Bedarf“ ist dabei nicht buchstäblich als Maßstab zu nehmen. Die o.g. Warenarten werden in periodischen Abständen von jedermann benötigt. Deshalb besteht das städtebauliche Ziel darin, diese Warengruppen jedermann – unabhängig von seiner Mobilität – leicht zugänglich zu machen.

Dies kann nur an gut integrierten Standorten, d.h. in fußläufiger Entfernung zu zusammenhängenden Wohngebieten erreicht werden. Deshalb stellen die Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben auf den Begriff der Nahversorgung ab. Unter *Nahversorgung* ist der Verkauf von Waren des täglichen Bedarfs in Verbrauchernähe zu verstehen. Es ist davon auszugehen, dass für die Nahversorgung in Delmenhorst i. d. R. nicht mehr als 10 Minuten Gehzeit in Kauf genommen werden.

## **Verkaufsfläche**

*Verkaufsfläche* ist die Fläche, die dem Verkauf dient. Das schließt Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Windfang, Pfandraum, Schaufenster und sonstige Flächen ein, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

### **8.3.2. Zulässigkeit von Einzelhandel in den Mischgebieten**

In den zukünftigen Mischgebietsflächen entlang der Annenheider Straße stehen der Ansiedlung von kleinteiligem Einzelhandel grundsätzlich keine städtebaulichen Gründe entgegen. Im Gegenteil: die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs der umliegenden Wohnbauflächen könnte so gesichert werden, ohne dass die durch Einzelhandelsbetriebe hervorgerufenen Belästigungen in das Wohngebiet getragen werden.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben soll nicht überhand nehmen. Der Mischgebietscharakter der als Mischgebiet festgesetzten Flächen darf nicht verloren gehen. Angesichts der vorliegenden Baugesuche besteht diese Gefahr jedoch. Daher wird das Mischgebiet an der Annenheider Straße in zwei Flächen gegliedert: MI 2 und MI 3.

#### **Mischgebiet MI 2 – Annenheider Straße 177**

Es wird textlich festgesetzt, dass im Mischgebiet **MI 2** Einzelhandelsbetriebe zulässig sind. Allerdings nur, sofern sie der Versorgung der umliegenden Wohngebiete mit Waren des täglichen Bedarfs dienen und sofern sie nicht mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche umfassen.

Die Begrenzung von Verkaufsfläche und Geschossfläche dient der Klarstellung. Die Obergrenzen von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche leiten sich direkt aus der jüngsten Rechtsprechung ab. Es soll sichergestellt werden, dass keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO entstehen, sondern eine mischgebiets-typische Bebauung. Mit der klaren Festsetzung soll die Arbeit der Baugenehmigungsbehörde erleichtert werden.

Ein über die Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs hinaus gehendes Warenangebot ist unzulässig. Ein ergänzendes Randsortiment kann, sofern es nicht mehr als 5 % der Verkaufsfläche einnimmt, gestattet werden. Diese textliche Festsetzung ist erforderlich, um zu verhindern, dass städtebauliche Ziele unterlaufen werden. Die Festsetzung dient der Klarstellung.

Es ist nicht anzunehmen, dass die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im MI 2 einer Verdrängung des Bestands (vorhandener Lebensmittelmarkt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 216) Vorschub leistet, denn im Mischgebiet MI 2 werden nicht mehr m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ermöglicht als durch den Bebauungsplan Nr. 216 zugelassen werden, nämlich max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche.

Noch während des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 wurde ein Baugesuch auf Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes für Lebensmittel auf der alten Rechtsgrundlage positiv beschieden, nachdem der Antragsteller das Vorhaben an die künftigen Bebauungsplanfestsetzungen (wie sie in der Planfassung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgesehen waren) angepasst hatte. So entstand im Sommer 2006 ein Lebensmitteldiscounter (ALDI) auf dem Grundstück Annenheider Straße 177.

### **Mischgebiet MI 3 – Annenheider Straße 171, 173**

Das Mischgebiet MI 3 umfasst die Grundstücke Annenheider Straße 171 (Flurstücke 24/17) und Annenheider Straße 173. Im Mischgebiet **MI 3** sind Einzelhandelsbetriebe allgemein ausgeschlossen. Auf der Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO werden von diesem allgemeinen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben Ausnahmen zugelassen. Diese betreffen betriebliche Verkaufsstätten. Dabei handelt es sich um einen Vertriebsweg, der besondere Bedeutung gerade für kleinere und mittlere Unternehmen hat, deren Ansiedlung mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 bezweckt wird. Ein vollständiger Ausschluss von Einzelhandel stünde daher den städtebaulichen Zielen entgegen.

### **Mischgebiet MI 1**

Auch im Mischgebiet **MI 1** werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Das Mischgebiet MI 1 liegt von der Annenheider Straße gesehen hinter dem Gewerbegebiet GE(e)1. Die Zufahrt erfolgt über die Planstraßen A und B. Einzelhandelsbetriebe sind eine gewerbliche Nutzung mit einem hohen Verkehrsaufkommen. Es bestünde die Gefahr, dass die ebenfalls durch die Planstraßen A und B erschlossenen Teile des allgemeinen Wohngebiets durch diesen Verkehr wesentlich belästigt würden. Daher werden auch im Mischgebiet MI 1 Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, sofern es sich nicht um betriebliche Verkaufsstätten handelt.

### **8.3.3. Zulässigkeit von Einzelhandel in den eingeschränkten Gewerbegebieten**

Vorrangiges Ziel der Gewerbegebietsfestsetzungen ist, ein Angebot an geeigneten Flächen für Gewerbebetriebe, die auf eine Gewerbegebietsfestsetzung angewiesen sind, vorrätig zu halten. Diese Angebotsplanung richtet sich in erster Linie an kleinere und mittlere Unternehmen mit Bezug zu Delmenhorst, die Flächen für eine Betriebserweiterung oder ähnliches benötigen. Die detaillierten Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben sind erforderlich, da andernfalls Einzelhandelsbetriebe der Zielgruppe der produzierenden und verarbeitenden Betriebe Konkurrenz machen. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben (und auch von Tankstellen und Vergnügungsstätten, siehe oben) hat bodenpreisdämpfende Wirkung und begünstigt so die Ansiedlung von ortsansässigen Unternehmen. Dies vorangestellt, werden im folgenden die Vorschriften zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den eingeschränkten Gewerbegebieten erläutert.

#### **Annenheider Straße 199 – GE(e) 1**

Im eingeschränkten Gewerbegebiet **GE(e) 1** (Annenheider Straße 199) sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig, sofern ihr Sortiment innenstadtrelevante Produkte oder Lebensmittel umfasst. Diese Festsetzung wurde auf der Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO getroffen.

#### Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente

Der Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente dient dem Schutz der Innenstadt. Werden diese Sortimente außerhalb der Innenstadt Delmenhorsts angeboten, ist davon auszugehen, dass dies negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur Delmenhorsts, insbesondere auf die prekäre Situation in der Innenstadt, haben wird. In erster Linie wird dabei die Gefahr des Kaufkraftabflusses gesehen. In der Innenstadt des Mittelzentrums Delmenhorst befinden sich nur jeweils ein oder zwei Fachgeschäfte, die Waren oder Warengruppe der o.g. Sortimente anbieten. Jedes weitere Fachgeschäft außerhalb der Innenstadt ist existenzgefährdend.

Dabei ist die vorliegende Bauleitplanung nicht misszuverstehen. Der Bebauungsplan Nr. 21, 2. Änderung „Annenheider Straße/ Allonnesstraße“ dient nicht der Verhinderung wirtschaftlicher Konkurrenz des Einzelhandelsbesatzes der Innenstadt. Hier geht es allein um städtebauliche Auswirkung. Das Ziel der Konzentration von Fachgeschäften in der Innenstadt ist es, die Innenstadt Delmenhorsts attraktiv und lebendig zu erhalten. Leerstand soll

kein Vorschub geleistet werden. Des weiteren sollen Wege verkürzt werden. Waren des aperiodischen Bedarfs sollen mit einem Gang erhältlich sein. Die Innenstadt ist insbesondere für nicht- mobile Bevölkerungsschichten gut zu erreichen. Um ihre Versorgung zu sichern, ist eine attraktive (im Sinne von Anzug der Kaufkraft) Innenstadt unumgänglich.

Dieses Planungsziel soll künftig auch durch das in Arbeit befindliche Einzelhandelskonzept der Stadt Delmenhorst zum Ausdruck kommen. Aufgrund einer verhängten Veränderungssperre war es nicht möglich, das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 bis zum Beschluss des Einzelhandelskonzeptes zurückzustellen.

#### Ausschluss von Lebensmitteln

Neben den innenstadtrelevanten Sortimenten sind auch Lebensmittel im eingeschränkten Gewerbegebiet GE(e) 1 ausgeschlossen. Hintergrund dieser zusätzlichen Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im eingeschränkten Gewerbegebiet GE(e) 1 ist die Konzentration von bestehenden bzw. geplanten Lebensmittelmärkten entlang der Annenheider Straße. Auf dem Grundstück Annenheider Straße 177 (MI 2) ist erst kürzlich ein Lebensmittelmarkt mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entstanden. Auf dem Grundstück Annenheider Straße 197 soll ein Sondergebiet für Lebensmittel- Einzelhandelsbetriebe festgesetzt werden. Auf Teilen des Grundstücks Annenheider Straße 199 (soweit im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 216 liegend) sind Einzelhandelsbetriebe ebenfalls zulässig, sofern sie nicht großflächig i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO sind. Eine Konzentration von Einzelhandelsbetrieben kann zu Synergieeffekten führen, da der Standort dadurch insgesamt attraktiver wird. Diese Gefahr besteht im vorliegenden Fall, da neben dem vorhandenen Nahversorgungszentrum weitere Einzelhandelsbetriebe an der Annenheider Straße bestehen (z.B. Havarieguthändler Eisbrenner, Babyausstatter Babywalz, Zurbrüggen/ Saturn/ Wal Mart). Die Stadt Delmenhorst will mit dem Ausschluss von Waren des täglichen Bedarfs erreichen, dass nach dem Umzug und der Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes keine weiteren Lebensmittelmärkte an der Annenheider Straße entstehen. Der Gewerbegebietscharakter soll nicht durch eine ausschließliche Einzelhandelsansiedlung unterlaufen werden.

#### Bestandsschutz

Auf dem Grundstück Annenheider Straße 199 befindet sich ein Nahversorgungszentrum. (Dieses liegt allerdings nur teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21, 2. Änd..) In dem Nahversorgungszentrum haben sich ein Textildiscount (Kik), ein Getränkemarkt (Holab) und eine Drogerie (Schlecker) angesiedelt. Die Stadt Delmenhorst verzichtet zum Schutz des Bestandes darauf, alle Waren des täglichen Bedarfs auszuschließen. Getränke- und Drogeriemärkte werden aus städtebaulicher Sicht als unproblematisch eingestuft und bleiben daher zulässig.

Der Textildiscount ist jedoch von der Festsetzung zum Ausschluss von bestimmten Einzelhandelsbetrieben betroffen. Dieser Einzelhandelsbetrieb ist künftig nicht mehr zulässig. Er ist nur über den Bestandsschutz geschützt. Die Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) wurden bei dieser Entscheidung berücksichtigt. Es wurde in die Abwägung eingestellt, dass Kapazitätserweiterungen und Modernisierungen von Anlagen für deren Erhaltung der Konkurrenzfähigkeit notwendig werden können. Da aber das bestehende Nahversorgungszentrum ungefähr zur Hälfte im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 216 liegt, sind Kapazitätserweiterungen zum Erhalt der Konkurrenzfähigkeit bis zu einer Obergrenze von ca. 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche je Einzelhandelsbetrieb durchaus zulässig (wenn auch nur in Richtung der Delmenhorst- Harpstedter Eisenbahn). Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 21, 2. Änderung behindern keine in Aussicht genommene Erweiterungen. Statt dessen schreiben die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 21, 2. Änd., die Nachfolgenutzung entsprechend den städtebaulichen Zielen der Stadt Delmenhorst vor: die Flächen sollen künftig für Unternehmen zur Verfügung stehen, die auf eine Gewerbegebietsfestsetzung angewiesen sind. Dieser Eingriff in das Eigentum ist zumutbar, da andernfalls die Gefahr besteht, dass eine städtebauliche Fehlentwicklung sich künftig verfestigt.

### **Annenheider Straße 185 – GE(e) 2**

Eine Konzentration von Einzelhandel entlang der Annenheider Straße ist aus städtebaulicher Sicht unerwünscht. Der Gewerbebezugscharakter der als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen darf nicht verloren gehen. Angesichts der vorliegenden Baugesuche besteht diese Gefahr jedoch. Daher werden für die eingeschränkten Gewerbegebiete GE(e) 1 und GE(2) unterschiedliche Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben getroffen. Im eingeschränkten Gewerbegebiet **GE(e) 2** (Annenheider Straße 185, Flurstück 21/9) werden Einzelhandelsbetriebe auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet GE(e) 2 soll statt dessen kleinen und mittelständischen Unternehmen mit lokalem Bezug als Ansiedlungsfläche zur Verfügung stehen. Um die lokale Wirtschaft zu fördern und die bestehenden Unternehmen im Ort zu halten, ist es dringend notwendig, weiterhin Gewerbeflächen für sie vorrätig zu halten. Der Ausschluss von Einzelhandel hat bodenpreisdämpfende Wirkung und begünstigt so die Ansiedlung von ortsansässigen Unternehmen. Auf der Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO werden von diesem allgemeinen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben Ausnahmen zugelassen. Diese betreffen betriebliche Verkaufsstätten. Dabei handelt es sich um einen Vertriebsweg, der besondere Bedeutung gerade für kleinere und mittlere Unternehmen hat, deren Ansiedlung mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 bezweckt wird. Ein vollständiger Ausschluss von Einzelhandel stünde daher den städtebaulichen Zielen entgegen.

Die bestehende Nutzung (Autohaus Schrand, Reparatur und Verkauf) ist über den Bestandsschutz hinaus gesichert.

#### **8.3.4. Zulässigkeit von Einzelhandel in den allgemeinen Wohngebieten**

In den allgemeinen Wohngebieten werden Einzelhandelsbetriebe auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO allgemein ausgeschlossen. Die Versorgung des neu entstehenden Wohnquartiers kann über die im Mischgebiet zulässigen Einzelhandelsbetriebe gesichert werden, ohne dass mit dem Einzelhandel einhergehende Belästigungen (wie Liefer- oder Besucherverkehr) in das Wohngebiet selbst hineingetragen werden. Das Mischgebiet befindet sich in fußläufiger Entfernung.

#### **8.3.5. Sondergebiet für Lebensmittel- Einzelhandelsbetriebe**

Auf dem Grundstück Annenheider Straße 197 (Flurstück 21/21) wird ein Sondergebiet „Einzelhandel“ für Lebensmittel- Einzelhandelsbetriebe festgesetzt. Das Grundstück liegt heute brach. Die Festsetzung geht auf die Anregung eines Vorhabenträgers zurück. Der Rat der Stadt Delmenhorst folgte der Stellungnahme und schaffte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit bis zu 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Um zu gewährleisten, dass das Maß der Nahversorgung nicht überschritten wird und ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO entsteht, werden im Bebauungsplan Nr. 21, 2. Änderung „Annenheider Straße/ Allonnesstraße“ detaillierte Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen: Die Einzelhandelsbetriebe im Sondergebiet dürfen nicht mehr als 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche umfassen. Ihnen dürfen nicht mehr als 100 Stellplätze zugeordnet sein. Zulässig sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel. Innenstadtrelevante Sortimente werden vollständig ausgeschlossen.

Mit dieser detaillierten Beschreibung soll sichergestellt werden, dass keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO entstehen. Statt dessen wird die Errichtung eines modernen Lebensmittelmarktes angestrebt. Die gegenüber anderen Lebensmittel- Einzelhandelsbetrieben erhöhten Kennzahlen sollen ein qualitativ höherwertiges und seniorenfreundliches Einkaufen fördern. Die 200 m<sup>2</sup> zusätzlich zulässiger Verkaufsfläche sollen bequemere und breitere Gänge ermöglichen. Gleichzeitig steht mehr Platz für ein

größeres Angebot an frischen und/ oder ökologischen Waren zur Verfügung. Durch den Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente wird sichergestellt, dass die zusätzlichen 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht für wöchentliche Aktionswaren o.dgl. genutzt werden. Soweit zur städtebaulichen Begründung des Sondergebiets für Lebensmittel- Einzelhandelsbetriebe.

Im folgenden wird geprüft, welche städtebaulichen Auswirkungen von einem solchen Sondergebiet ausgehen können:

### **Städtebauliche Auswirkungen**

Das Sondergebiet für Lebensmittel- Einzelhandelsbetriebe ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. (Prüfung siehe 6.) Neben der raumordnerischen Relevanz sind auch die städtebaulichen Auswirkungen der beabsichtigten Sondergebietsfestsetzung zu prüfen. § 11 Abs. 3 BauNVO bietet für diese Prüfung einen Katalog aller vermutlich betroffenen Kriterien.

### Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG:

Das Vorhaben liegt an der Annenheider Straße. Dem Fachbeitrag Immissionsschutz vom 11.04.06 der Fa. Bonk Maire Hoppmann GbR ist zu entnehmen, dass die Grundstücke an der Annenheider Straße bereits heute durch Verkehrslärm erheblich vorbelastet sind. Die Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs ist vergleichsweise gering.

Inwiefern das Vorhaben die Richtwerte für Gewerbelärm einhält bzw. welche Maßnahmen erforderlich sind, um die gegenwärtige Situation nicht zu verschlechtern, wurde gutachterlich durch die Fa. Bonk Maire Hoppmann GbR ermittelt. Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass zum Schutz umliegender Baugebiete eine Kontingentierung der Emissionen erforderlich. Daher wird ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 53/ 38 dB(A) je m<sup>2</sup> Betriebsgrundstück mit einem Zusatzkontingent von 5 dB(A) innerhalb der Richtungssektoren A und B festgesetzt. Die Berechnungsgrundlage und Lärminderungsmaßnahmen, die die Realisierung dieses (relativ geringen) Emissionskontingents sicherstellen sind im Kapitel 12.2.2 dargestellt. Der ergänzende Fachbeitrag wird der Begründung des Bebauungsplans Nr. 21, 2. Änd., beigelegt. Durch die Festsetzung des Emissionskontingents wird gewährleistet, dass von dem Sondergebiet für Lebensmittel- Einzelhandelsbetriebe keine schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. § 3 BImSchG ausgehen.

### Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung:

Die umgebenden Straßen sind vorhanden und vollständig ausgebaut. Neue Zu- und Abfahrten werden außerhalb des Ampelstauraumes liegen. Die ÖPNV- Linien tangieren das Plangebiet. Alle Infrastruktureinrichtungen sind vorhanden.

### Auswirkungen auf den Verkehr:

Die Erschließung der Grundstücke ist vollständig gesichert. Die Bewältigung des zusätzlichen Verkehrs bereitet nach Auffassung der Fachbehörde keine Probleme.

### Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich:

Die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters, der ca. 300 m<sup>2</sup> mehr Verkaufsfläche als das bestehende Objekt Annenheider Straße 199 umfasst, dient der Standortsicherung. Die Erweiterung soll nach Angaben des Bauherren den gestiegenen Anforderungen an Einkaufsbequemlichkeit und Angebotsstruktur sowie veränderten rechtlichen Rahmenbedingungen Rechnung tragen. So ist seitens des Vorhabensträgers z.B. beabsichtigt, den neuen Lebensmittelmarkt durch breitere Gänge kundenfreundlicher zu gestalten. Die vorgelegten Bauantragsunterlagen bestätigen dies. Des weiteren werden seit einer Gesetzesänderungen mehr Flächen für die Zwischenlagerung von Pfandflaschen benötigt. Die Einkaufsgewohnheiten der Bevölkerung haben sich in den letzten Jahren merklich verändert. Selbst in Discountern ist die Nachfrage nach frischen oder ökologisch hergestellten Produkten gestiegen. Viele Lebensmittelanbieter haben darauf reagiert, indem sie ihre Produktpalette erweiterten. Dies sind alles plausible Begründungen für einen gestiegenen

Platzbedarf. Alles in allem ist also mit einer Verbesserung der Nahversorgungsstruktur zu rechnen, falls es zu einer Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters kommt.

Allerdings kann nach wie vor nicht ausgeschlossen werden, dass durch die Erweiterung des Betriebes an der Annenheider Straße Veränderungen der Kaufkraftströme innerhalb des Stadtteils erfolgen. So bleibt z.B. zu befürchten, dass die gestiegene Attraktivität der Annenheider Straße (in Bezug auf Einzelhandelsbetriebe) zu Lasten der alteingesessenen, vorwiegend eigentümergeführten Geschäftsstruktur in der Düsternortstraße geht. Um dies zu prüfen, wird folgender „Daumenwert“ zugrunde gelegt: Für den rentablen Betrieb eines m<sup>2</sup> durchschnittlicher Verkaufsfläche ist die gesamte Kaufkraft eines Bürgers erforderlich. Da es aber keinem Anbieter gelingt, die gesamte Kaufkraft für eine Warengruppe auf sich zu ziehen, liegt der tatsächliche „Bedarf“ an Kunden noch darüber.<sup>2</sup> Nimmt man im vorliegenden Fall einen Einzugsbereich von 1,7 Kunden je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche an, so umfasst der Einzugsbereich des o.g. Vorhabens 1.700 Einwohner Delmenhorsts. Im Ortsteil Hasport/ Annenheide leben etwa 4.200 Menschen, in Düsternort ca. 8.000<sup>3</sup>. Demnach ist es rechnerisch nicht möglich, alle Kaufkraft von der Düsternortstraße abzuziehen.

#### Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche:

Bei dem Grundstück Annenheider Straße 197 handelt sich um einen integrierten Standort in der unmittelbaren Nähe von Wohnsiedlungen. Das oben beschriebene Einzelhandelsvorhaben dient der Ortsteilversorgung. Innenstadtrelevante Sortimente sind ausgeschlossen. Sogwirkungen und Synergieeffekte beschränken sich auf die nähere Umgebung. Sortimentsumfang, Flächengröße und Entfernung lassen nicht auf Kaufkraftabflüsse aus der Innenstadt oder dem weiteren Umland schließen.

#### Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild:

Es handelt sich um einen vorbelasteten, integrierten Standort. Die Gebäude heben sich von der näheren Umgebung nicht ab. Negative Auswirkungen sind nicht erkennbar.

#### Auswirkungen auf den Naturhaushalt:

Das Grundstück Annenheider Straße 197 war bislang unversiegelt und liegt brach. Künftig wird es zu ca. 80 % versiegelt sein. Dies stellt einen erhebliche Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das Schutzgut Boden verliert nahezu vollständig seine Funktionsfähigkeit. Das Schutzgut Wasser wird beeinträchtigt. Das Schutzgut Luft wird durch zunehmenden Verkehr belastet, wenn auch die Zunahme der Belastung aufgrund der starken Vorbelastung gering ausfällt. Allerdings war der Eingriff bislang rein rechtlich zulässig. Darüber hinaus findet er nicht „auf der grünen Wiese“, sondern inmitten des Siedlungskern in unmittelbarer Nachbarschaft von Grundstücken, die bereits sehr stark durch den Menschen überformt sind.

#### Schlussfolgerung

Die vorgesehene Festsetzung eines Sondergebiets für Lebensmittel- Einzelhandelsbetriebe lässt keine *erheblichen* negativen städtebaulichen Auswirkungen erkennen.

### **8.3.6. Zusammenfassung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben**

Alle Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Bebauungsplan Nr. 21, 2. Änderung „Annenheider Straße/ Allonnesstraße“ in der folgenden Übersicht schematisch und zusammenfassend dargestellt.

<sup>2</sup> Vgl. Schwier, Handbuch der Bebauungsplanfestsetzungen, München 2002, S. 500

<sup>3</sup> Stand 2006, vgl. [http://www.delmenhorst.de/wirtschaft/delsis/media/stat\\_2002.pdf](http://www.delmenhorst.de/wirtschaft/delsis/media/stat_2002.pdf)

Flur 45 Flurstück	21/20	21/20	21/21	21/9	21/9	24/15	24/17
<b>Bestand</b>	Einzelhandel für Lebensmittel (Nahversorgung)	Einzelhandel für Drogerie, Textilien, Getränke	Brache	Autohaus	Brache	Einzelhandel für Lebensmittel (Nahversorgung)	Brache
<b>Aktuelle Rechtsgrundlage</b>	<b>B 216</b>			<b>B 21</b>			
<b>Stellungnahme des Eigentümers</b>	GE 1990 Weiternutzung des Bestands	GE 1962 Weiternutzung des Bestands	GE 1962 BA 0308/2006 Einzelhandel für Lebensmittel mit 1.000 m² Verkaufsfläche	GE 1962 BA 0013/2005 Einzelhandel für Getränke mit ca. 450 m² Verkaufsfläche	GE 1962 BA 0009/2005 Einzelhandel für Lebensmittel mit ca. 1.200 m² Verkaufsfläche	GE 1962 Einzelhandel für Lebensmittel	MI 1962
<b>Festsetzungen im B 21 Ä 2 bzgl. Einzelhandel</b>	Einzelhandel zulässig, sofern nicht großflächig i.S.d. § 11 (3) BauNVO	<b>GE(e) 1</b> Einzelhandel zulässig, außer innenstadtrelevante Sortimente und Lebensmittel	<b>SO</b> Einzelhandel zulässig, sofern bis 1.000 m² Verkaufsfläche	<b>GE(e) 2</b>		<b>MI 2</b> Einzelhandel zulässig, sofern Waren des täglichen Bedarfs bis 800 m² Verkaufsfläche	<b>MI 3</b> Einzelhandel unzulässig
<b>Annenheider Str.</b>	199	<b>199 a-f</b>	<b>197</b>	<b>185</b>	<b>183</b>	<b>177</b>	<b>171</b>
<b>Annenheider Straße</b>							

Schematische Darstellung Annenheider Str. 171 - 199 in Bezug auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

#### **8.4. Maß der baulichen Nutzung**

Die Stadt Delmenhorst ist bestrebt, den privaten Bauherren im Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 21, 2. Änderung „Annenheider Straße/ Allonnesstraße“ hohe und flexible Ausnutzungsmöglichkeiten zu geben. Demzufolge wird das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 BauNVO in den Mischgebieten und in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 mit einer Grundflächenzahl von 0,35 und einer Geschossflächenzahl von 0,7 recht hoch angesetzt. Entlang der Annenriede wird in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ein geringeres Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Damit soll die besondere Qualität der Grundstücke an diesem reizvollen Landschaftsraum noch unterstrichen werden. In den eingeschränkten Gewerbegebieten bzw. im Sondergebiet für Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe wird die bisherige Grundflächenzahl von 0,8 auf 0,6 reduziert. Die Geschossflächenzahl wird von 1,2 auf 1,0 gesenkt. Damit soll ein fließender Übergang von kleinteiliger Wohn- und Mischgebietsbebauung zur gewerblichen Nutzung erreicht werden. Die umliegenden Wohngebäude sollen nicht durch eine kistenartige gewerbegebietstypische Bebauung beeinträchtigt werden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird in den Baugebieten entlang der Annenriede auf eins beschränkt. In den Baugebieten entlang der Annenheider Straße sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Diese Festsetzung orientiert sich an in der Nachbarschaft bestehenden Gebäuden, insbesondere am Wohnquartier an der Allonnesstraße.

#### **8.5. Bauweise**

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie im Mischgebiet MI 1 wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Baukörper mit einer maximalen Länge oder Breite von 25 m. Es sind seitliche Grenzabstände einzuhalten, deren Tiefe sich nach den Abstandsvorschriften der offenen Bauweise gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) richtet. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 ist eine offene Bauweise i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO ohne Einschränkungen hinsichtlich der Hausform festgesetzt. Durch die Differenzierung der zulässigen Bauweise und Bauformen wird ein attraktiver und vielseitiger Wohnungsbau ermöglicht. Dies ist städtebaulich wünschenswert, denn je heterogener die Bauformen sind, desto weniger einseitig sind die dadurch angezogenen Bewohnerstrukturen. Letztlich kann mit einer sozialen Mischung erreicht werden, dass das Wohnquartier besonders stabil genutzt wird und Nachfrageschwankungen ausgeglichen werden.

Für alle allgemeinen Wohngebiete gilt: In Einzelhäusern ist die Zahl der Wohnungen auf 2 begrenzt. Je Doppelhaushälfte bzw. je Reihenhaussegment ist maximal eine Wohnung allgemein zulässig. Ausnahmsweise ist zusätzlich eine Einliegerwohnung, die räumlich und funktional untergeordnet ist, zulässig. Mit diesen Beschränkungen wird den unterschiedlichen Rechtsauffassungen zur Legaldefinition eines Einzelhauses eine einheitliche Regelung entgegen gesetzt.

In den Mischgebieten MI 2 und MI 3, im Sondergebiet sowie in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE(e) 1 und GE(e) 2 wird eine offene Bauweise i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung bringt die für ein Misch- oder Gewerbegebiet notwendige Flexibilität.

### **8.6. Grundstücksmaße**

Im Bebauungsplan Nr. 21, 2. Änderung „Annenheider Straße/ Allonnesstraße“ wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB textlich festgesetzt, dass Baugrundstücke für einzelne Gebäude einer Hausgruppe mindestens 7,00 m breit sein müssen. Des Weiteren wurden Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt: Es wird bestimmt, dass die Mindestgrundstücksgröße bei Einzelhäusern 550 m<sup>2</sup>, bei Doppelhaushälften 350 m<sup>2</sup> und bei Reihenhausesegmenten 200 m<sup>2</sup> beträgt.

Die Stadt Delmenhorst hat sich im Rahmen der Abwägung deutlich gegen geringere Grundstücksmaße und eine größere Wirtschaftlichkeit ausgesprochen. Die o.g. Festsetzungen dienen der Qualitätssicherung. Die Mindestgrundstücksbreite für Reihenhäuser sichert eine hohe Wohnqualität. Gleichzeitig kann so das Verkehrsaufkommen und der Stellplatzbedarf in den Erschließungsstraßen des Wohngebiets gesenkt werden.

### **8.7. Überbaubare Grundstücksfläche**

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden die folgenden Festsetzungen zur Überbaubarkeit der Grundstücke getroffen:

In allen Baugebieten orientieren sich die Baufenster zur öffentlichen Verkehrsfläche, durch die sie erschlossen werden. Entlang den Planstraßen A und B liegt die straßenseitige Baugrenze jeweils 3 m hinter der Straßenbegrenzungslinie. Entlang der Annenheider Straße ist eine 5 m tiefe „Vorgartenzone“ geplant.

Die Baufenster in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 liegen senkrecht zur Planstraße B, durch die sie erschlossen sind. Die Binnenerschließung der Wohngebiete erfolgt durch private Wohnwege. Die festgesetzten Baufenster sind 25 - 30 m tief. Auf diese Art und Weise wird erreicht, dass zwar eine städtebauliche Struktur vorgegeben ist, jeder Bauherr jedoch selbst über die Lage des Gebäudes auf dem Grundstück entscheiden kann, um beispielsweise eine optimale Besonnung zu erreichen.

Wie schon im Ursprungsbebauungsplan Nr. 21 werden in den eingeschränkten Gewerbegebieten westlich der Planstraße A (GE(e) 1 und Teile des GE(e) 2) kaum Einschränkungen der Überbaubarkeit der Grundstücke vorgenommen. Das Baufenster im Gewerbegebiet GE(e) 1 geht über in die überbaubaren Grundstücksflächen im Mischgebiet MI 1 und im Gewerbegebiet des Bebauungsplans Nr. 216. So kann eine Überbauung unabhängig von formalen Plangrenzen erreicht werden. In den Mischgebieten MI 2 und MI 3 sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet GE(e) 2 östlich der Planstraße A wird die Überbaubarkeit zurückgenommen. Künftig liegt die rückwärtige Baugrenze 55 m (GE(e) 2) bzw. 45 m (MI 2) hinter der Straßenbegrenzungslinie zur Annenheider Straße. Damit soll erreicht werden, dass Gewerbebauten möglichst nah zur Annenheider Straße orientiert werden und ein „grüner Puffer“ zur Wohnnutzung erhalten bleibt. Bestehende Gebäude liegen nach wie vor in überbaubaren Flächen. Dem Ziel, keine Zufahrt zum Mischgebiet MI 2 durch das Wohngebiet zu gestatten, dient auch die Festsetzung des Zu- und Abgangsverbots.

Hinsichtlich von Stellplätzen und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO bzw. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO werden in den Baugebieten GE(e) 2, MI 2 und MI 3 Einschränkungen vorgenommen. Diese sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Dies dient zum einen dem Schutz des „grünen Puffers“ zum Wohngebiet, zum anderen dem Schutz der vorgeschriebenen Alleebepflanzung an der Annenheider Straße.

### **8.8. Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen**

Auf der Grundlage des § 12 Abs. 6 BauNVO wird textlich festgesetzt, in den Mischgebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten private Stellplatzanlagen nur zulässig sind, soweit sie einem bestimmten Vorhaben zugeordnet sind. Mit dem Ausschluss von eigenständigen Stellplatzanlagen soll verhindert werden, dass entlang der Annenheider Straße große versiegelte Flächen entstehen, die die Straße optisch aufweiten. Ergänzend dazu wird eine Alleepflanzung entlang der Annenheider Straße und eine Begrünung der zulässigen Stellplatzanlagen mit entsprechenden textlichen Festsetzungen vorgeschrieben.

### **8.9. Öffentliche Grünflächen: Spielplatz und Parkanlage**

Am westlichen Rand des Plangebiets (Flurstück 21/16 der Flur 45) wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ gemäß den Anforderungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes festgesetzt. Da erst Spielflächen ab einer Größe von 1.000 m<sup>2</sup> sich optimal und kindergerecht gestalten lassen, geht die Festsetzung über die gesetzlich festgeschriebenen Spielplatzbedarf hinaus.

Der Spielplatz ist nur durch einen Weg von der Bahnanlage der Delmenhorst- Harpstedter Eisenbahn getrennt. Im Interesse der Betriebssicherheit des Bahnbetriebs und des Schutzes spielender Kinder vor den Gefahren, die aus dem Bahnbetrieb erwachsen können, ist der Spielplatz einzuzäunen. Parallel zur Bahnlinie aber auch an der nordwestlichen und der südöstlichen Grenze der Spielfläche ist eine Einfriedung ohne Öffnungen und Türen von mindestens 1 m Höhe zu errichten.

Neben der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ wird eine weitere öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie befindet sich auf einem 15 m bzw. 18 m tiefen Streifen entlang der Annenriede. Diese öffentliche Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „Parkanlage“. Diese dient dazu, den linearen Landschaftsraum entlang der Annenriede erlebbar und überhaupt zugänglich zu machen. Ein Stadtentwicklungsziel der Stadt Delmenhorst besteht darin, Grünverbindungen entlang der Fließgewässer zu schaffen. Die öffentliche Grünfläche im Bebauungsplan Nr. 21 stellt einen wertvollen Lückenschluss dar. Gleichzeitig eröffnet diese Grünfläche lineare Spielmöglichkeiten, die die geplante Spielfläche auf dem Flurstück 21/16 sinnvoll ergänzen. Fuß- und Radwegeverbindungen erschließen die öffentlichen Grünflächen vom geplanten neuen Wohnquartier aus.

Da die Annenriede als Gewässer II. Ordnung eingestuft wird, ist wasserrechtlich gefordert, einen Uferrandstreifen von 5 m Breite (gemessen ab Böschungsoberkante) von Bebauung frei zu halten (§ 91a NWG). Der gesetzlich geforderte Gewässerrandstreifen wird i.S.d. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und ist Bestandteil der öffentlichen Grünfläche.

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage verläuft eine Trinkwasserversorgungsleitung DN 600 des Oldenburgisch- Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV). Die Leitung darf nicht mit einer geschlossenen Fahrbahndecke überbaut werden und nicht mit Bäumen überpflanzt werden.

### **8.10. Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien**

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Dazu gehört es auch, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Daher werden im Bebauungsplan Nr. 21, 2. Änderung „Annenheider Straße/ Allonnesstraße“ bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB festgesetzt. Je angefangene 25 m<sup>2</sup> Grundfläche einer Hauptanlage ist mindestens 1 m<sup>2</sup> Kollektorfläche einer Solarthermieanlage oder eine Photovoltaikanlage mit einer Bemessung von mindestens 1 kWp je angefangene 100 m<sup>2</sup> Grundfläche der Hauptanlage zu installieren und

dauerhaft zu betreiben. Die Forderung von 1 m<sup>2</sup> Kollektorfläche je 25 m<sup>2</sup> Grundfläche einer Hauptanlage ist zumutbar und beeinträchtigt den architektonischen Gesamteindruck eines einzelnen Hauses bzw. einer Häusergruppe nicht übermäßig. Die Anordnung der Baufenster gewährleistet problemfrei die Orientierung der Dachflächen in südlichen Richtungen.

### **8.11. Anpflanzungen**

Aufgrund der Größe der Baufenster in den Mischgebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten entlang der Annenheider Straße ist nicht immer gewährleistet, dass Gebäude in einer straßenseitigen Bauflucht errichtet werden. Eine Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten dieser Gebiete durch Festsetzung einer straßenseitigen Baulinie oder durch Verkleinerung der überbaubaren Grundstücksflächen kollidiert mit dem Ziel, attraktive Flächen für Gewerbetreibende anzubieten. Nichtsdestotrotz soll erreicht werden, dass der Straßenraum der Annenheider Straße begrenzt wird. Straßenbäume bilden eine attraktive Möglichkeit, den Straßenraum optisch zu begrenzen. Zugleich lassen sie das Ortsbild lebendig erscheinen und werten es auf. Deshalb werden dort Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.

Entlang der Planstraßen sind ebenfalls Bäume zu pflanzen. Aufgrund des engeren Straßenprofils sind jedoch kleinkronige Laubbäume ausreichend. Ebenso sind Carports in den allgemeinen Wohngebieten zu begrünen.

Weitere Anpflanzungen sind auf Stellplatzanlagen vorzunehmen, um die Monotonie ihrer räumlichen Wirkung abzumildern. Je sechs Stellplätze ist ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Das Pflanzbeet muss min. 3 m<sup>2</sup> groß sein. Die Baumpflanzungen dürfen nicht am Rand der Stellplatzanlagen erfolgen. Die Bäume sollen zwischen den einzelnen Stellplätzen gepflanzt, werden um negative Auswirkungen auf das Ortsbild durch große zusammenhängend versiegelte Flächen zu vermeiden.

### **8.12. Nachrichtliche Übernahmen**

#### **8.12.1. Wasserrecht**

Die Annenriede ist ein Gewässer II. Ordnung gemäß § 67 Niedersächsischem Wassergesetz (NWG). An Gewässern II. Ordnung ist gemäß § 91a NWG ein Gewässerrandstreifen von 5,00 m Tiefe ab Böschungsoberkante zur Pflege und zum Unterhalt von Bebauung freizuhalten. Diese gesetzliche Regelung wird i.S.d. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Auf § 6 (Beschränkung des Grundeigentums und besondere Pflichten der dinglichen Mitglieder) der Verbandssatzung des Ochtumverbands wird verwiesen. Die Verbandssatzung bindet nur die Stadt Delmenhorst als Verbandsmitglied. Sie hat keine Verbindlichkeit für die Öffentlichkeit. Die Böschungskante ist dennoch gesichert, da die Stadt Delmenhorst Eigentümerin der Fläche ist.

#### **8.12.2. Naturschutzrecht**

In der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 21, 2. Änd., ist eine Fläche als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts gekennzeichnet. In dieser Fläche befindet sich ein Flutrasen-Biotop, das nach § 28a NNatG geschützt ist. Dieser Schutz wird nachrichtlich übernommen. Auf Antrag kann die Naturschutzbehörde Ausnahmen von den Schutzvorschriften des § 28a NNatG zulassen, wenn die hierdurch entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts ausgeglichen werden. Ausnahmen von den Schutzvorschriften des § 28a NNatG sind im Bebauungsplan Nr. 21, 2. Änd., ausdrücklich vorgesehen. Voraussetzung für die Erteilung einer Ausnahme ist die orstnahe Herstellung eines Ersatzbiotops und dessen dauerhafte Pflege. Nähere Angaben dazu finden sich unter 13.3. Des weiteren wird auf die Delmenhorster Baumschutzsatzung verwiesen.

### **8.13. Örtliche Bauvorschriften**

Auf der Grundlage des § 56 NBauO wird festgesetzt, dass Gemeinschaftsstellplatzanlagen als Carports zu gestalten sind. Damit ist beabsichtigt, unattraktive, uneinsichtige und stark versiegelte Garagenhöfe zu vermeiden. Statt dessen sind Stellplatzanlagen offen anzulegen und zu begrünen.

## **9. Versorgung**

### **9.1. Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebiets ist durch die Stadtwerke Delmenhorst GmbH gesichert. Ggf. ist auf bestehende technische Anlagen Rücksicht zu nehmen. Im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 21, 2. Änd., befindet sich eine Trinkwasserversorgungsleitung DN 600 des Oldenburgisch- Ostfriesischen Wasserverbands (OOWV). Diese Leitung liegt in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage parallel zur Annenriede. Sie darf nicht mit einer geschlossenen Fahrbahndecke überbaut werden und nicht mit Bäumen überpflanzt werden. Der Trassenverlauf ist gesichert.

### **9.2. Telekommunikationslinien**

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. In den öffentlichen Verkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von 0,30 m Breite für die Unterbringung von Telekommunikationslinien unterzubringen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationsanlagen nicht behindert werden.

## **10. Entsorgung**

### **10.1. Flächen für die Abfallbeseitigung**

Im Mischgebiet MI 2 ist eine ca. 25 m<sup>2</sup> große Fläche (5,00 m x 5,00 m oder 4,00 m x 6,00 m) für die Aufstellung von Wertstoffcontainern auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB vorgesehen. Im Plangebiet und dessen Umgebung befinden sich derzeit zwei Wertstoffcontainer- Stellplätze: zum einen auf dem Grundstück Annenheider Straße 185 (Autohaus Schrand), zum anderen am Wendeplatz Wissmannstraße. Der heutige Standort an der Annenheider Straße liegt wenig verkehrsgünstig. Bei der abzusehenden Ausweitung der Nutzungsfrequenz durch zusätzliche Gewerbe- und Wohnansiedlungen ist mit Kapazitäts- und Verkehrsproblemen zu rechnen. Daher soll der bisherige Standort in das Mischgebiet MI 2 verlagert werden. In der Regel stellen die Freiflächen eines Einzelhandelsbetriebs einen geeigneten Standort dar.

## **10.2. Entwässerung**

### **10.2.1. Entsorgung der Niederschläge**

Bei der Aufstellung des Generalentwässerungsplans wurden folgende Flächen in der Berechnung berücksichtigt:

- seinerzeit bereits bebaute Bereichen,
- Flächen, für die bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan galt, das Baurecht aber noch nicht umgesetzt war und
- Flächen, auf denen Bebauungspläne vorgesehen aber noch nicht aufgestellt waren.

Der Bebauungsplan Nr. 21 gehört zur zweiten Kategorie. Im Rahmen der Generalentwässerungsplanung wurde die im Plangebiet anfallende Niederschlagswassermenge ermittelt und bei der hydraulischen Berechnung des Generalentwässerungsplans berücksichtigt. Dementsprechend können anfallende Niederschläge ungedrosselt der Annenriede zugeführt und schadlos angeführt werden. Zusätzliche Rückhaltemaßnahmen sind nicht vorgesehen. Die Einleitung der Niederschläge in die Annenriede erfolgt an zwei Punkten: zum einen in der Verlängerung der Planstraße A, zum anderen in der Verlängerung des Fuß- und Radwegs zwischen den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2. Eine zeichnerische Festsetzung der Leitung ist nicht erforderlich. Der Trassenverlauf ist gesichert, da er durch öffentliche Flächen (hier öffentliche Grünflächen) verläuft. Es dürfen keine Entwässerungen zur Delmenhorst- Harpstedter Eisenbahn abgeleitet werden.

### **10.2.2. Entsorgung des Schmutzwassers**

Im Plangebiet ist die Herstellung eines neuen Schmutzwasserkanals erforderlich. Gemäß Entwässerungskonzept der Stadtwerke Delmenhorst GmbH werden die Schmutzwasserkanäle in den öffentlichen Verkehrsflächen verlaufen. Um das neue Netz an die bestehende Kanalisation in der Annenheider Straße anzuschließen ist die Neuverlegung eines ca. 95 m langen Kanalabschnitts in der Allonnesstraße –d.h. außerhalb des Plangebiets– erforderlich. Die Umsetzung des Entwässerungskonzepts macht eine Aufhöhung des Geländes um ca. ½ m auf 8,60 m + NN erforderlich. Andernfalls ist eine Entwässerung im Freigefälle nicht möglich.

## **11. Erschließung**

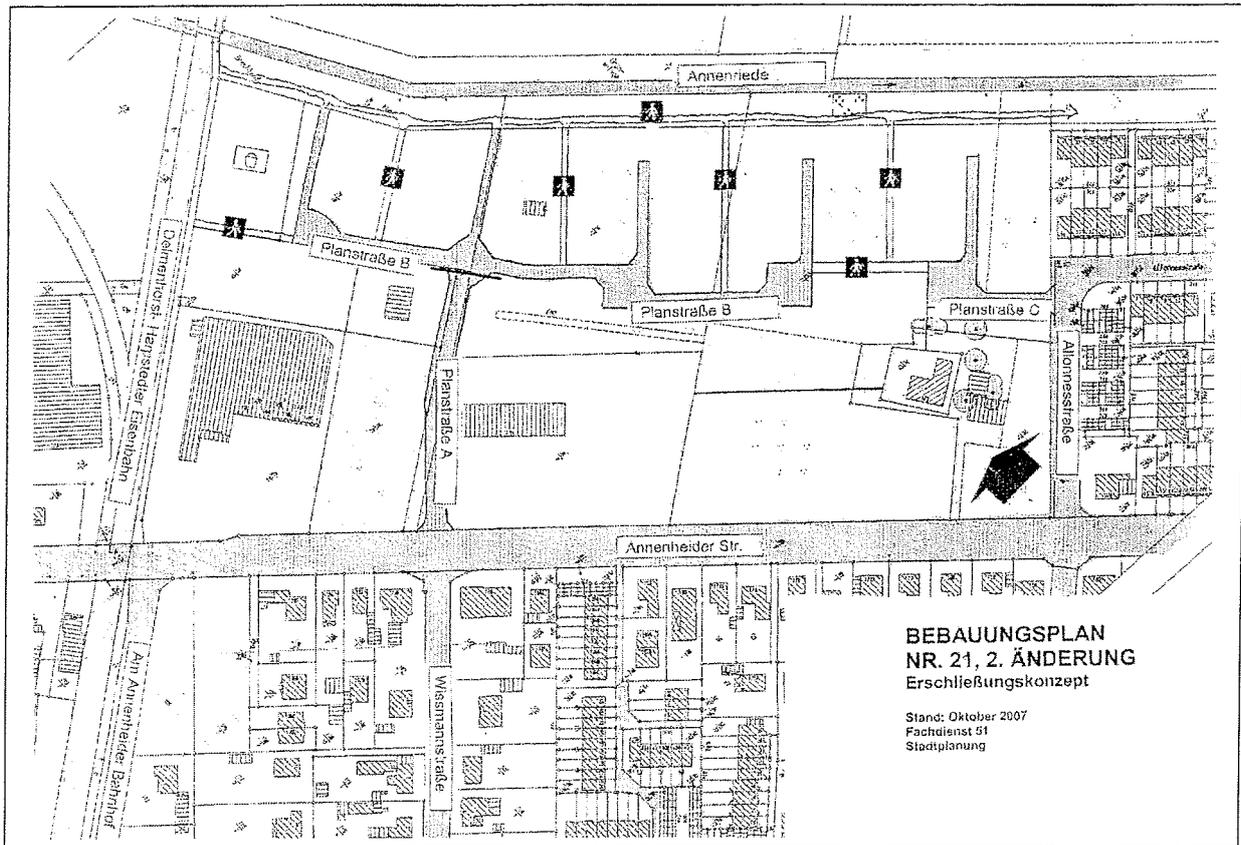
### **11.1. ÖPNV- Anbindung**

Das Gebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 wird durch die Haltestelle „Wissmannstraße“ für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erschlossen. Diese wird durch die Stadtbuslinien 204 und 214 sowie durch die Regionalbuslinie 238 bedient. Durch die Stadtbuslinien besteht eine Anbindung an die Innenstadt der Stadt Delmenhorst sowie zum Bahnhof. Mit der Linie 238 bestehen – ausgerichtet auf die Schichtzeiten bei der Fa. DaimlerChrysler – Verbindungen nach Bremen- Sebaldsbrück.

### **11.2. MIV- Anbindung**

#### **11.2.1. Erschließungskonzept**

Das Plangebiet wird im Süden von der Annenheider Straße begrenzt. Dabei handelt es sich um eine verkehrswichtige innerörtliche Straße. Das Plangebiet wird über eine Ringstraße für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erschlossen. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Allonnesstraße, die dem untergeordneten Netz angehört.



**BEBAUUNGSPLAN  
NR. 21, 2. ÄNDERUNG**  
Erschließungskonzept

Stand: Oktober 2007  
Fachdienst 51  
Stadtplanung

Die rückwärtigen Bereiche des Plangebiets werden zum einen durch die Planstraße A erschlossen. Die Planstraße A verläuft entlang eines bereits existierenden, jedoch unbefestigten Weges und biegt dann in die Planstraße B ab.

Die Planstraße B erschließt die rückwärtigen Wohngebiete parallel zur Annenheider Straße. Sie mündet in eine Wendeanlage. Von der Allonnesstraße geht die Planstraße C ab. Auch sie mündet in eine Wendeanlage. Die beiden Wendeanlagen sind miteinander über einen Fuß- und Radweg, der in Notfällen auch befahrbar ist, verbunden. Die Wendeanlagen sind für 3-achsige Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert.

Am westlichen Ende mündet die Planstraße B als ca. 60 m lange Stichstraße in eine Wendeanlage mit 15 m Durchmesser. Die daran anschließende Verkehrsfläche zur Erschließung des westlichsten Baufensters im WA 2 ist von untergeordneter Bedeutung. Nur um ihre Bedeutung für den Fuß- und Radverkehr entlang der Spielfläche zum öffentlichen Grünraum an der Annenriede zu verdeutlichen, wurde von einer privaten Erschließung – wie im übrigen städtebaulichen Konzept – abgesehen. Darüber hinaus wurde aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden darauf verzichtet, einen Wendekreis mit einem Durchmesser von 21 m anzulegen. Aus Sicht der Stadt Delmenhorst ist die Dimensionierung der Wendeanlage auch unter Berücksichtigung der Belange der Abfallentsorgung ausreichend.

Die Baufenster in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 werden teils durch öffentliche, teils durch private Stichstraße erschlossen. Das städtebauliche Konzept sieht vor, alle Hausgärten sonnenoptimiert nach Südwesten auszurichten. Demzufolge verläuft zwischen den Baufenstern abwechselnd ein befahrbarer Weg von ca. 4,50 m Breite und ein Fußweg von 3,00 m Breite. Zum Teil sind diese Wege im Bebauungsplan festgesetzt. Es ist jedoch nicht erforderlich, alle über Festsetzungen im Bebauungsplan zu sichern. Sie werden in die Verantwortung der privaten Grundstückseigentümer gegeben.

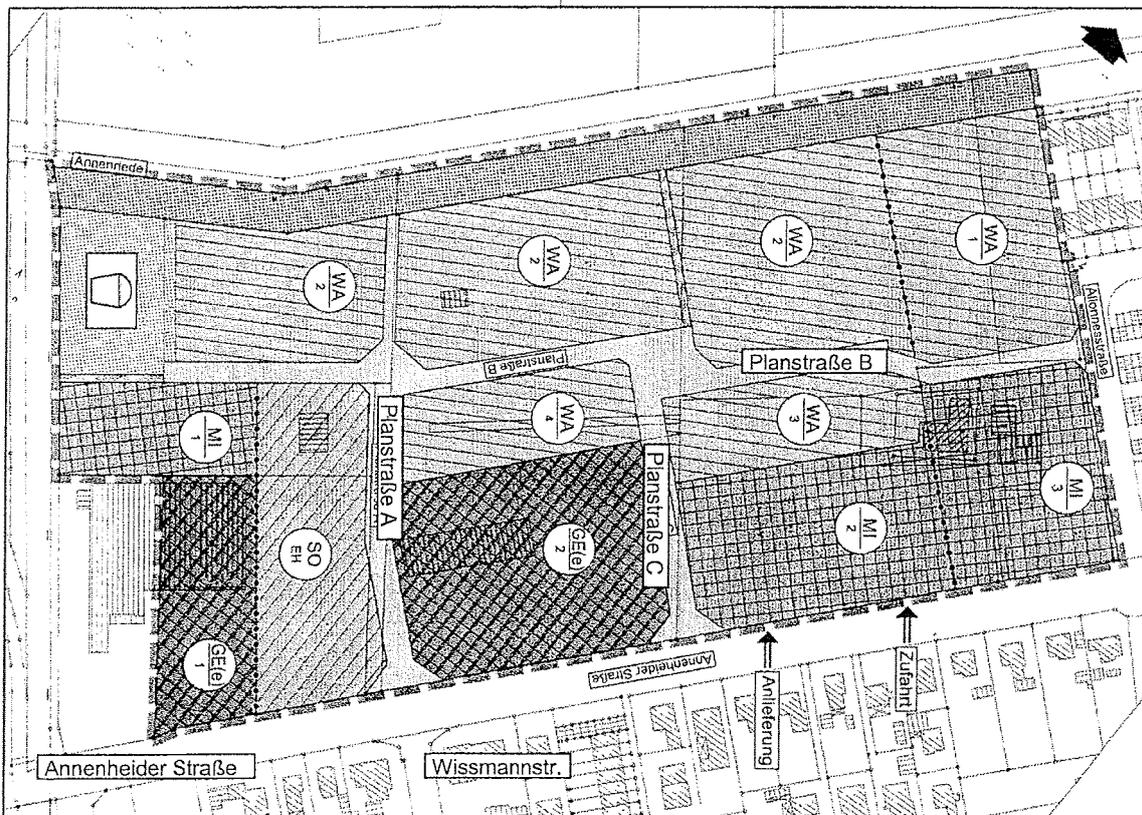
Die Annenheider Straße ist mit ca. 8.500 Kfz/ Tag belastet. Durch die Erschließung des Plangebiets über die Planstraßen wird die potentielle Gefährdung des Verkehrsflusses auf der Annenheider Straße minimiert. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Planstraße A/ Annenheider Straße wurde gemäß überschlägigen Berechnungen nach dem AKF- Verfahren (Addition kritischer Verkehrsströme) und dem Zeitlückenverfahren überprüft. Die überschlägige Berechnung hat ergeben, dass ausreichende Kapazitätsreserven vorhanden sind.

### 11.2.2. Anschlussverbot

Es wurde festgesetzt, dass die gewerblich nutzbaren Grundstücke im Mischgebiet Mi 2 an der Annenheider Straße nicht von der Planstraße B erschlossen werden dürfen. Des Weiteren gilt ein Anschlussverbot des Sondergebiets für Einzelhandel zur Planstraße B und im nördlichen Teil der Planstraße A. Mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen soll erreicht werden, dass Verkehrslärmbelastungen in das Wohngebiet getragen werden.

### 11.2.3. Erschließungsvariante

Im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 wurde eine Erschließungsvariante geprüft, mit der sich Durchfahrtsverkehr auf der Planstraße B und der Allonnesstraße vermeiden ließe. Die Variante sah vor, eine zweite Zufahrt zu den rückwärtigen allgemeinen Wohngebieten über eine Planstraße C zu führen. Die Planstraße C solle zwischen dem neu gebauten ALDI auf dem Grundstück Annenheider Straße 177 und dem Autohaus Schrand auf dem Grundstück Annenheider Straße 185 angelegt werden. (vgl. nachstehende Abbildung, Achtung: Abbildung zeigt schematisch den Bebauungsplanentwurf in der Fassung der öffentlichen Auslegung).



Die Prüfung der Erschließungsalternative im Zuge der Abwägung ergab, dass verkehrstechnische Belange entgegen stehen. Die Planstraße A kann zusammen mit der Wissmannstraße zu einem Kreuzungspunkt ausgebaut werden. Eine Lichtsignalanlage zur Regelung des Verkehrsflusses ist an dieser Stelle ohnehin schon vorhanden. Die zusätzliche Einmündung

der Planstraße C in die Annenheider Straße aber würde den Verkehrsfluss eher behindern. Innerhalb von 300 m würden dann drei Straßen in die Annenheider Straße münden.

Um die Verkehrsbelastung auf der Annenheider Straße dennoch zu mildern, beschloss der Ausschuss für Planen, Bauen, Umweltschutz, Landwirtschaft und Verkehr in seiner Sitzung am 25.09.07, die Planstraße B für den motorisierten Individualverkehr (MIV) zu teilen. Der Durchgangsverkehr wird nur für Rettungsfahrzeuge gestattet. Die Verbindung zwischen als befahrbarer Fuß- und Radweg zwischen zwei Wendeanlagen angelegt.

### **11.3. Erschließungsbeiträge**

Mit der Herstellung der geplanten Erschließungsanlagen (Planstraße A und B) entsteht die Beitragspflicht gemäß §§ 127 ff. BauGB für die von diesen Anlagen erschlossenen Baugrundstücke. Die Beitragspflichten bezüglich des Schmutz- und Regenwasserkanals sind mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 21 im Jahre 1967 für die Baugrundstücke innerhalb des Plangebiets bereits entstanden. Insofern kommt eine erneute Heranziehung der im Geltungsbereich der Planänderung gelegenen Grundstücke zu den Abwasserbeiträgen hier nicht mehr in Betracht.

## **12. Immissionsschutz**

### **12.1. Verkehrslärm**

#### **12.1.1. Ausgehend von der Autobahn BAB A 28**

Die Bundesautobahn A 28 verläuft in ca. 300 – 400 m Entfernung nördlich des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 21. Der Autobahnabschnitt ist in diesem Bereich beidseitig mit Schallschutzwänden versehen. Die Feststellung der Höhe der Schallimmissionen in den umliegenden Baugebieten und die zu deren Schutz erforderlichen Maßnahmen erfolgte im Planfeststellungsverfahren des Baulastträgers der BAB A 28. Eine schalltechnische Berechnung der Immissionssituation<sup>4</sup> (ohne den zwischen Autobahn und Plangebiet liegenden dichten – und damit abschirmenden – Gebäudebestand) ergab für den nördlichen Teil des Plangebiets eine Immissionsbelastung durch Verkehrsimmissionen der BAB A 28 von tags 45 bis 50 dB(A) und nachts von 40 bis 45 dB(A). Für den südlichen Teil des Plangebiets wurde eine Immissionsbelastung von tags 40 bis 45 dB(A) ermittelt, nachts von 35 bis 40 dB(A). Vorbelastungen wurden bei der Berechnung nicht berücksichtigt. Es sind also selbst unter ungünstigen Berechnungsbedingungen keine erheblichen Verkehrslärmeinflüsse auf das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 21, 2. Änd., zu erwarten. Passive Lärminderungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### **12.1.2. Ausgehend von der Annenheider Straße und von der Eisenbahnlinie**

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wurde von der Fa. Bonk Maire Hoppmann GbR ein Fachbeitrag Immissionsschutz erarbeitet. Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass es aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens auf der Annenheider Straße in den geplanten allgemeinen Wohngebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21, 2. Änd., zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 um zu 4 dB(A) tags und 7 dB(A) nachts kommt. Die Verkehrsbewegungen auf der Delmenhorst- Harpstedter Eisenbahnlinie verursachen eine nur geringfügige Lärmbelastung der Wohngebiete.

---

<sup>4</sup> vgl. Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde, Fachdienst Bauordnung der Stadt Delmenhorst vom 10.10.2005

Die Gutachter empfehlen, die Eigenabschirmung der Gebäudekörper auszunutzen, um Gebäude vor dem Verkehrslärm der Annenheider Straße zu schützen. Indem die Freibereiche im Westen angeordnet werden, könne eine Annäherung an die Orientierungswerte erreicht werden. In der Zusammenschau von Gewerbe- und Verkehrslärm ist es jedoch sinnvoller, passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen, da im gesamten Plangebiet Lärmpegel von mehr als 45 dB(A) zu erwarten sind. Im Bebauungsplan Nr. 21, 2. Änderung „Annenheider Straße/ Allonnesstraße“ werden dementsprechend die vom Gutachter vorgeschlagenen Lärmpegelbereiche ausgewiesen. Es gelten folgende Festsetzungen: Im gesamten Plangebiet sind bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung Wohngebäude durch baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109 gegen Verkehrslärmeinwirkungen zu schützen. Es werden folgende Schallschutzklassen gemäß DIN 4109 festgesetzt:

Lärmpegelbereich	Schallschutzklasse	
IV	4	An den der Annenheider Straße zugewandten Gebäudeseiten und den senkrecht zur Straße stehenden Seiten.
	3	An den der Annenheider Straße abgewandten Gebäudeseiten
III	3	An den der Annenheider Straße zugewandten Gebäudeseiten und den senkrecht zur Straße stehenden Seiten.

In den Lärmpegelbereichen III und IV sind die erforderlichen Schalldämmmaße von Fassaden (Außenwänden) und Fenstern nach DIN 4109 auszulegen. Für Schlafräume sind passive Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Die Auslegung der Lüftungselemente hat nach VDI 2719 und der 24. BImSchV zu erfolgen.

## 12.2. Gewerbelärm

### 12.2.1. Emissionen der Gewerbegebiete

#### Beschränkung der Emissionen

Im Bebauungsplan Nr. 21, 2. Änderung „Annenheider Straße/ Allonnesstraße“ sind mehrere Festsetzungen zur Einschränkung der gewerblichen Nutzung enthalten. Bislang konnten entlang der Annenheider Straße auf der Grundlage des § 8 BauNVO 1962 vorwiegend nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe angesiedelt werden. Da sich die umliegenden Mischgebiete im Laufe der Jahre zu faktischen Wohngebieten mit einem entsprechendem Schutzbedarf entwickelt haben, lässt sich die alte Gewerbegebietsfestsetzung nicht halten. Deshalb werden künftig zum einen die Immissionen in den benachbarten Wohngebieten gesteuert. Es wird textlich festgesetzt, dass nur Anlagen und Einrichtungen zulässig sind, die nicht wesentlich stören.

Die Höhe des festgesetzten Emissionskontingents beruht auf Empfehlungen des Fachbüros Bonk Maire Hoppmann GbR. Das Büro war beauftragt worden, einen Fachbeitrag Immissionsschutz zur Bebauungsplanänderung zu erarbeiten. Das Büro empfahl, im eingeschränkten Gewerbegebiet GE(e) 1<sup>5</sup> einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60/ 45 dB(A) (tags/ nachts) und im eingeschränkten Gewerbegebiet GE(e) 2 einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 57/ 42 dB(A) (tags/ nachts) festzusetzen. Die Stadt Delmenhorst entschied, von dieser Empfehlung abzuweichen. Statt dessen wird mit der Formulierung

<sup>5</sup> Das Sondergebiet „Einzelhandel“ war zunächst Bestandteil des eingeschränkten Gewerbegebiets GE(e) 1. Erst nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde aufgrund von Stellungnahmen der Öffentlichkeit eine Teilfläche nicht als GE(e) sondern als SO festgesetzt. Der Fachbeitrag Immissionsschutz wurde auf der Grundlage des Bebauungsplanvorentwurfs erarbeitet, sieht also noch keine Trennung zwischen GE(e) 1 und SO vor.

„nicht wesentlich stören“ auf die Typisierung der Baunutzungsverordnung verwiesen. In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind nur mischgebietstypische Gewerbebetriebe zulässig. Die immissionsschutzrechtliche Prüfung erfolgt dann im Einzelfall mit dem Vollzug des Bebauungsplans. Dies ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Das Nebeneinander eines Wohngebiets und ein Mischgebiets (bzw. eines Gewerbegebiets, in dem nur mischgebietstypische Betriebe zulässig sind) ist grundsätzlich spannungsfrei (vgl. § 50 BImSchG). Würde man in unmittelbarer Nachbarschaft eines Mischgebiets aufgrund der Überschreitung von Richtwerten eine Wohnnutzung ausschließen, käme es zu nicht nutzbaren Freiflächen, die brach liegen bleiben müssten. Alternativ müsste der bestehende Wohnbedarf auf Flächen im Außenbereich gelenkt werden. Dies ist allein aus ökologischen Gründen nicht sinnvoll. Eine gänzliche Belastungsfreiheit kann innerhalb bestehender Siedlungsbereiche ohnehin nicht erreicht werden. Gerade der Südosten Delmenhorsts ist im Bereich zwischen Annenheider Straße und Annenriede durch eine Großgemengelage geprägt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 21, 2. Änd., wird die heutige Immissionssituation deutlich verbessert. Darüber hinaus müssen aufgrund der Vorbelastung durch Verkehrslärm ohnehin passive Lärmschutzmaßnahmen im allgemeinen Wohngebiet vorgeschrieben werden. In den auf diese Art und Weise eingeschränkten Gewerbegebieten bleibt es den künftigen Grundstückseigentümern überlassen, welche Lärminderungsmaßnahmen getroffen werden, um die Emissionsbeschränkung zu gewährleisten.

#### 12.2.2. Emissionen des Sondergebiets „Einzelhandel“

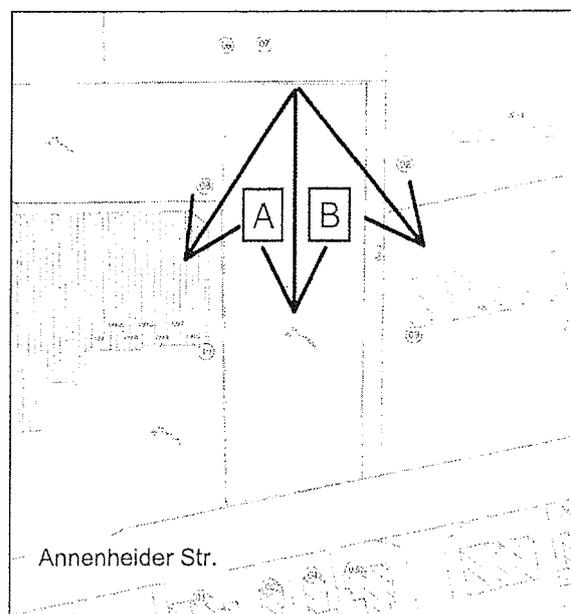
Im Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 21, 2. Änd., war anstelle eines Sondergebiets die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets angedacht. Aufgrund von Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung entschied die Stadt Delmenhorst, ein Sondergebiet „Einzelhandel“ festzusetzen. Die immissionstechnischen Auswirkungen eines Sondergebiets für Lebensmittel- Einzelhandelsbetriebe sind genauer zu prognostizieren als die eines eingeschränkten Gewerbegebiets. Das Fachbüro Bonk Maire Hoppmann GbR wurde daher beauftragt, einen ergänzenden Fachbeitrag Immissionsschutz anzufertigen.

#### Emissionskontingent

Das Fachbüro kam zu dem Ergebnis, dass für das Sondergebiet „Einzelhandel“ ein konfliktfreies Emissionskontingent von 53/ 48 dB(A) (tags/ nachts) je m<sup>2</sup> zur Verfügung steht. Der Wert wird in den Bebauungsplan Nr. 21, 2. Änd. übernommen.

#### Zusatzkontingent

Zusätzlich wird ein Zusatzkontingent von 5 dB(A) innerhalb der Richtungssektoren A und B festgesetzt. Dabei handelt es sich um eine geometrische Bereinigung der Immissionswerte auf der Grundlage der DIN 45691 „Geräuschkontingente“ von Dez. 2006. Die DIN 18005 beruht auf der Betrachtung ungerichteter Schallausbreitung. Mit der neuen DIN 45691 wird eine differenziertere Betrachtung ermöglicht. Im vorliegenden Fall sind Immissionskonflikte nur in Richtung der allgemeinen Wohngebiete und des Mischgebiets MI 1 zu erwarten. Zur Annenheider Straße ist die Konfliktrichtigkeit gering. Was bislang nur verbalargumentativ berücksichtigt werden konnte, kann nun auch quantifiziert werden, indem ein Zusatzkontingent festgesetzt wird. Das Zusatzkontingent



von 5 dB(A) wirkt in Richtung der Immissionsaufpunkte IP 01, 03, 04, 05, 09 und 10. Der betroffene Bereich wird als Richtungssektoren A und B bezeichnet (siehe nebenstehende Abb.).<sup>6</sup> Bei einem Emissionskontingent von 53/ 48 dB(A) je m<sup>2</sup> Betriebsgrundstück und einem Zusatzkontingent von 5 dB(A) in den Richtungssektoren A und B werden nahezu alle Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsaufpunkten eingehalten. Die Ausnahme am IP 08 ist unerheblich, da unter 0,3 dB(A) liegend.

### **Lärminderungsmaßnahmen**

Das festgesetzte Emissionskontingent ist sehr niedrig angesetzt. In dem ergänzenden Fachbeitrag wird jedoch nachgewiesen, dass ein typischer Lebensmitteldiscounter mit 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche den festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreitet, sofern bestimmte Lärminderungsmaßnahmen durchgeführt werden.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten wurde darauf verzichtet, bestimmte Lärminderungsmaßnahmen vorzuschreiben. Im Sondergebiet „Einzelhandel“ ist eine präzisere Steuerung möglich, da genauer prognostizierbar ist, welche Vorhaben sich künftig auf der Fläche ansiedeln werden. Folgende Lärminderungsmaßnahmen werden deshalb durch den Bebauungsplan Nr. 21, 2. Änd., vorgeschrieben:

- Verwendung lärmarmen Pflasters (ungefast, Fugen bis max. 3 mm)
- Herstellung einer 4 m hohen Schallschutzanlage im Bereich der Anlieferung

Weitere Lärminderungsmaßnahmen sind erforderlich. Sie werden jedoch nicht vorgeschrieben, da Festsetzungen liberal, flexibel und auch künftig klar anwendbar sein sollen. Die folgenden Maßnahmen sind daher als Empfehlung an künftige Vorhabenträger zu verstehen. Sie können jedoch auch durch andere Lärminderungsmaßnahmen mit der gleichen Immissionswirkung ersetzt werden:

- Gesamtschalleistungspegel der stationären Quellen max. LwA = 62 dB(A) je Fassade/ Dach
- Anlieferung durch max. 1 großen Lkw pro Tag außerhalb der Ruhezeiten (zw. 7:00 und 20:00 Uhr, werktags)
- Max. ½ Stunde Ladetätigkeiten
- Kein Betrieb einer Papierpresse (oder komplette Einhausung)
- Kein Betrieb eines Kühlaggregates am Lkw während der Anlieferung
- Verwendung lärmarmer Einkaufswagen

### **Lärmschutzanlage und deren Abstandsfläche**

Zum Schutz des Mischgebiets, das an das Sondergebiet „Einzelhandel“ angrenzt, ist im Sondergebiet eine Fläche für eine Lärmschutzanlage mit einem Schirmmaß von 4,00 m vorzusehen. Diese Lärmschutzanlage dient vor allem dem Schutz vor Immissionen aus der Anlieferung.

Eine Anlage dieser Höhe ist abstandsflächenrechtlich relevant. Dies ist seitens des Vorhabenträgers zu berücksichtigen. Um die Anlage direkt auf der Grundstücksgrenze zu errichten, wird voraussichtlich eine Baulast auf dem benachbarten Grundstück erforderlich. Die Festsetzung einer Fläche von 10 x 70 m für die Lärmschutzanlage erlaubt es aber auch, von der Grenze abzurücken.

Aufgrund der engen Platzverhältnisse ist davon auszugehen, dass auf die Aufschüttung eines Lärmschutzwalls seitens des Vorhabenträgers verzichtet wird. Es ist vielmehr zu vermuten, dass die Festsetzung durch die Errichtung einer Lärmschutzwand umgesetzt wird.

---

<sup>6</sup> Scheitelpunkt der eingezeichneten Strahlen ist die Mitte der Nord-West-Grenze des Sondergebiets. Die Strahlen, die den Sektor A begrenzen, verlaufen in Richtung 174/ 144°, die Strahlen, die den Sektor B begrenzen, in Richtung 144/ 107°.

Lärminderungsmaßnahmen wie z.B. Einhausung, die den Schutzzweck erfüllen, sind jedoch ebenso zulässig.

### **12.3. Bedingte Festsetzung**

Um eine weitere immissionsschützende Festsetzung handelt es sich bei der gemäß § 9 Abs. 2 BauGB bedingten Festsetzung, dass in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 4 sowie in den Mischgebieten MI 1 Wohngebäude erst zulässig sind, wenn die Bauschuttrecycling- Anlage auf den Flurstücken 21/16 und 21/19 der Flur 45 den Betrieb aufgegeben hat. In der Bauschuttrecycling- Anlage werden an mehreren Tagen im Jahr Abrissmaterialien und sonstige Baustoffe unter großer Staub- und Lärmentwicklung zerkleinert und einer erneuten Nutzung zugeführt. Wohngebiete in der Nähe einer solcher Anlage würden unzumutbar beeinträchtigt. § 50 BImSchG sowie der aus dem Planungsrecht hergeleitete Schutzanspruch einer Wohnbebauung gebieten daher eine räumliche Trennung.

In den Wohngebieten WA 1 und 3 sind bis zum Auszug der Bauschuttrecycling- Anlage nur Nutzungen i.S.d. § 6 Abs. 2 Nr. 1 – 5 BauNVO zulässig. Dazu zählen auch Wohngebäude. Für Wohngebäude, die vor dem Auszug der Bauschuttrecycling- Anlage entstehen gilt jedoch ein niedrigerer Schutzanspruch, nämlich der eines Wohngebäudes im Mischgebiet. Auf diese Art und Weise kann vermieden werden, dass dem Eigentümer dieser Flächen über einen unbestimmten Zeitraum hinweg starke Eigentumsbeschränkungen auferlegt werden.

Dass diese Festsetzung immissionsrechtlich unbedenklich ist, zeigt der Fachbeitrag Immissionsschutz der Fa. Bonk Maire Hoppmann GbR vom 13.04.06 (Gutachten Nr. 06006). Die Gutachter kamen zu dem Ergebnis, dass das Flurstück 24/11 vollständig jenseits der 60 dB(A)- Isophone (tags) und jenseits der 45 dB(A)- Isophone (nachts) liegt. Nachts liegt die Lärmbelastung im rückwärtigen Teil des Flurstücks, auf dem ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll, sogar unter 40 dB(A).

## **13. Natur und Landschaft**

### **13.1. Baumschutz**

Ein Teil der Bäume im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 21, 2. Änderung fallen unter den Schutz der Delmenhorster Baumschutzsatzung. Deshalb wird in der Planzeichnung auf die Delmenhorster Baumschutzsatzung verwiesen. Unabhängig vom Schutz durch diese Satzung sollen einzelne Bäume darüber hinaus auch planungsrechtlich geschützt werden. Im Plangebiet gibt es zwei ortsbildprägende Baumgruppen, die sowohl aus ökologischer als auch städtebaulicher Sicht erhaltenswert sind. Das ist zum einen die Baumgruppe an dem Wohngebäude Annenheider Straße 173. Zum anderen ist das die Baumgruppe auf dem Flurstück 21/19 (heute Betriebsgelände der Fa. Schröder).

Ein Großteil der Baumgruppe an der Annenheider Straße 173 wird zeichnerisch als zu erhalten festgesetzt. Weitere Bäume können nicht geschützt werden, da sie nicht mit dem städtebaulichen Konzept vereinbar sind.

Die Baumgruppe auf dem Flurstück 21/19 kann aus städtebaulichen Gründen nicht erhalten werden. Das städtebauliche Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes zu schaffen, könnte aus Platzmangel nicht erreicht werden, blieben die Bäume erhalten.

### 13.2. Eingriffsregelung

Sind aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bebauungsplan im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu entscheiden. Die beabsichtigten Änderungen im Bebauungsplan Nr. 21 ermöglichen zwar faktisch Eingriffe in Natur und Landschaft. Rein rechtlich fallen diese jedoch nicht unter die Eingriffsregelung. Die zusätzlich möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft waren bereits zuvor durch das bestehende Baurecht gedeckt (Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 21). Durch geringere zulässige Bebauungsdichten sowie durch vorzunehmenden Anpflanzungen erfolgt künftig sogar ein rechtlich eine Aufwertung im Plangebiet. Kompensationsmaßnahmen sind für die bereits überplanten Bereiche nicht erforderlich.

Allerdings wird in den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 ein Teil des Flurstücks 21/19 der Flur 45 einbezogen. Für Eingriffe, die auf diesen neu zu überplanenden Flächen stattfinden, sind Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Die Bestandsaufnahme und –bewertung sowie die Bewertung des Eingriffs wurde durch das Fachbüro von Dipl. Biol. Volker Moritz, Oldenburg, durchgeführt. Im folgenden werden die gutachterlich ermittelten Ergebnisse zusammengefasst. Die vollständige Fassung ist dem Fachbeitrag Biotopschutz zu entnehmen.

#### 13.2.1. Bestand: Biotoptypenkartierung Teilbereich Flurstück 21/19

Das Flurstück 21/19 ist Bestandteil des Betriebsgrundstücks der Bauschuttrecycling- Anlage Fa. Schröder. Sie ist durch einen Lagerplatz mit Bauschutt geprägt. Nur an den Grenzen des Betriebsgrundstücks finden sich einzelne andere Biotoptypen. Dazu gehört z.B. eine ca. 400 m<sup>2</sup> große Fläche, die mit Brombeergestrüpp bewachsen ist. Nach dem Niedersächsischen Städtetagsmodell wird diesem Biototyp der Wertfaktor 2 (geringe Bedeutung) zugeordnet. Die übrigen Biotoptypen und deren Bewertung finden sich in der folgenden Tabelle:

Biototyp (Kürzel)	Biototyp (Kurzbezeichnung)	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Flächenwert
BRR	Rubus-Gestrüpp	400	3	1.200
BZE	Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten	50	2	100
BZN	Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten	850	2	1.700
OSD	Müll- und Bauschuttdeponie	2.900	0	0
UHM	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	200	3	600
<b>Summe</b>		<b>4.400</b>	-	<b>3.600</b>

Die Bedeutung der neu überplanten Teilfläche des Flurstücks 21/19 für Arten- und Lebensgemeinschaften ist aufgrund der aktuellen Nutzung des überwiegenden Teils als Lagerfläche für Recyclingmaterial aus Bauschutt nur gering. Lediglich die Gehölzbereiche und Wälle am Rand des Flurstücks bilden Elemente, die für Arten- und Lebensgemeinschaften einen Wert darstellen. Aufgrund des hohen Anteils der nicht heimischen Gehölze sind jedoch auch diese Bereiche von geringer Bedeutung. Da aktuell ein Großteil der neu zu überplanenden Teilfläche von Flurstück 21/19 versiegelt ist, ist nur von einer geringen Neuversiegelung auszugehen. Dementsprechend werden die Auswirkungen des Vorhabens auf Boden, Grundwasser und Klima/Luft als gering eingeschätzt. Das Landschaftsbild ist ebenfalls bereits stark durch die bis zu 15 m hohen Halden auf der Lagerfläche beeinträchtigt, so dass eine Bebauung mit Gebäudehöhen bis zu 15 m mit entsprechender Eingrünung das Landschaftsbild nicht weiter beeinträchtigt.

### 13.2.2. Eingriffsbilanzierung

In der folgenden Tabelle wird verdeutlicht, wie viele Wertpunkte künftig dem neu überplanten Teilbereich im Flurstück 21/19 zugeordnet werden können.

Festsetzung	Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Flächenwert
MI	Mischgebiet	685	0	0
Öff. Grünfläche	Öffentliche Grünfläche	600	1	600
Spielplatz	Sonstige Sport-/Spiel- und Freizeitanlage	2.900	1	2.900
F+R	Fußgänger- und Radfahrerbereich	115	0	0
<b>Summe</b>		<b>4.400</b>	-	<b>3.500</b>

Bei der Gegenüberstellung der Flächenwerte verbleibt ein Defizit von 100 Wertpunkten. Somit wird deutlich, dass Maßnahmen zur Grünordnung innerhalb des Plangebietes ergriffen werden müssen, um den Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung zu kompensieren.

### 13.2.3. Kompensationsmaßnahmen und deren Zuordnung

Alle Eingriffe in Natur und Landschaft werden vollständig innerhalb des Plangebiets ausgeglichen. Die Anpflanzung von Bäumen in der öffentlichen Verkehrsfläche entspricht ca. 700 WE nach dem Niedersächsischen Städtetagsmodell. Durch die Anpflanzung von ca. 30 Bäumen (à 10 m<sup>2</sup> mit dem Wertfaktor 2) im Plangebiet werden alle Eingriffe im Mischgebiet MI 1 ausgeglichen. Die Baumpflanzung wird daher dem Mischgebiet MI 1, soweit auf dem Flurstück 21/19 liegend, als Kompensationsmaßnahme zugeordnet.

Die Herstellung der öffentlichen Grünflächen stellt keinen Eingriff dar, da die Fläche bislang als Müll- und Bauschuttdeponie genutzt wurde. Durch die Anlage der Spielfläche findet eine Aufwertung mit dem Wertfaktor 1 statt. Insgesamt also eine Aufwertung von 2.900 Wertpunkten.

## 13.3. Biotopschutz

### 13.3.1. Bestandsaufnahme eines § 28a- Biotop

Im Auftrag der Stadt Delmenhorst hatte die AG Landschaftsökologie und Umweltplanung, Hatten- Sandkrug, 1994 die nach den §§ 28a und 28b NNatG geschützten Biotope in der Stadt Delmenhorst kartiert. Ausgehend von dieser Bestandsaufnahme lagen der Stadt Delmenhorst Hinweise vor, dass auf dem Flurstück 24/ 11 der Flur 45 (im Laufe des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 geteilt in die Flurstücke 24/15, 24/16 und 24/17) ein nach § 28b NNatG geschütztes Feuchtgrünland existiert. Das Fachbüro Volker Moritz, Oldenburg, wurde beauftragt, diese Bestandsaufnahme zu aktualisieren.

Der Gutachter kam zu dem Ergebnis, dass zentral auf dem Flurstück 24/11 nach wie vor ein sog. Flutrasen vorhanden ist. Aufgrund der fehlenden Nutzung ist das Biotop jedoch bereits ruderalisiert und wird deshalb als schlecht ausgeprägt eingestuft. Nichtsdestotrotz wird dem Flutrasen eine hohe Bedeutung (Wertfaktor 5 gemäß Modell des Niedersächsischen Städtetags) beigemessen. Aufgrund der zahlreichen Vorkommen von Seggen und Binsen ist nach Auffassung des Gutachters der Flutrasenbereich nach § 28a Abs. 1 Nr. 1 NNatG geschützt.

### 13.3.2. Nachrichtliche Übernahme des § 28a NNatG- Biotops

Das geschützte Biotop wird in den Bebauungsplan Nr. 21, 2. Änderung „Annenheider Straße/ Allonnesstraße“ gekennzeichnet. Damit werden die Schutzvorschriften des § 28a NNatG in den Bebauungsplan Nr. 21, 2. Änd., nachrichtlich übernommen. Nach § 28a Abs. 2 NNatG sind alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonst erheblichen Beeinträchtigung des besonders geschützten Biotops führen können, verboten.

Das Naturschutzrecht steht den städtebaulichen Zielen entgegen. Im Bereich des Biotops beabsichtigt die Fa. Interhomes ein Wohngebiet zu errichten. Dieses Vorhaben stimmt mit den Zielen der Bauleitplanung überein. Es ist jedoch nach § 28a Abs. 5 NNatG möglich, auf Antrag des Eingriffsverursachers Ausnahmen von den Verboten des Absatz 2 zuzulassen.

### **13.3.3. Antrag auf Ausnahme von den Schutzvorschriften des § 28a NNatG**

Im Rahmen des Änderungsverfahrens prüfte die Untere Naturschutzbehörde die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme.

Formelle Voraussetzung für die Ausnahme von den Schutzvorschriften ist ein Antrag des Eingriffsverursachers im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu einem konkreten Vorhaben. D.h. erst im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens wird eine endgültige Entscheidung über die Ausnahme von den Schutzvorschriften des § 28a NNatG gefällt.

Materielle Voraussetzung für die Erteilung einer Ausnahme von den Schutzvorschriften des § 28a NNatG ist die Durchführung einer adäquaten Ersatzmaßnahme durch den Eingriffsverursacher. Gemäß Prüfung der Unteren Naturschutzbehörde ist eine Ersatzmaßnahme dann als geeignet anzusehen, wenn ein gleichwertiges Biotop im Flächenverhältnis 2:1 neu hergestellt wird und dessen Erhalt und Pflege gesichert ist.

Die Kompensation hat ortsnah zu erfolgen, da das geschützte Biotop im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21, 2. Änd., als Trittstein für wandernde Tierarten, z.B. Libellen, von Bedeutung ist. Diese Funktion muss auch das Ersatzbiotop erfüllen. Die Untere Naturschutzbehörde gab an, dass das Flurstück 13/81 auf der gegenüberliegenden Seite der Annenriede für die Kompensation geeignet ist. Das Flurstück ist durch mesophiles Grünland mit mehreren kleinflächigen Seggen- und Binsenbeständen geprägt. Auf dem Flurstück befindet sich auch ein 28a- Biotop von der gleichen Art wie im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 21, 2. Änd.. Darüber hinaus finden sich auf der Kompensationsfläche einzelne Baumhecken. Aufgrund der Morphologie und der Nachbarschaft ist die Fläche als Kompensationsfläche für einen geschützten Flutrasen gut geeignet.

Die Untere Naturschutzbehörde stellt die Erteilung einer Ausnahme von den Schutzvorschriften des § 28a NNatG in Aussicht, sofern ein geeignetes Kompensationskonzept seitens des Eingriffsverursachers vorgelegt wird und der Pflege- und Entwicklungsplan (vertraglich) gesichert ist.

### **13.3.4. Kompensationskonzept für das §28a- Biotop**

Die Fa. Interhomes ist Eingriffsverursacher i.S.d. § 28a NNatG. Die Fa. Interhomes legte der Stadt Delmenhorst im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein überschlängiges Kompensationskonzept für den Eingriff in das § 28a NNatG- Biotop im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 vor. Das Kompensationskonzept wurde durch das Fachbüro Protze und Theiling, Bremen, erarbeitet.

Demnach wird die Kompensation im Flächenverhältnis 2:1 auf dem Flurstück 13/81 der Flur 45 vorgenommen, d.h. die Ersatzmaßnahme wird in doppelter Größe durchgeführt. Eine Teilfläche von 3.080 m<sup>2</sup> Größe des Flurstücks wird für die Kompensation dauerhaft bereitgestellt. Auf der Fläche wird ein Flutrasen angelegt. Dabei handelt es sich um den gleichen Biotoptyp wie der durch die geplante Wohnbebauung im Bebauungsplan Nr. 21, 2. Änd. zerstörte Biotoptyp.

## **14. Bodenschutz**

### **14.1. Fachbeitrag Bodenschutz/ Altlasten**

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 hat die Fa. Johann Schröder GmbH ein Betriebsgrundstück. Darauf wird eine Bauschuttrecycling- Anlage betrieben. Nach Umsiedlung der Fa. Schröder soll das Betriebsgrundstück für allgemeine Wohnzwecke bzw. für einen Spielplatz genutzt werden. Nach einer überschlägigen Bestandsaufnahme wurde deutlich, dass durch die gegenwärtige Nutzung insbesondere im Bereich des Bauschuttsammelplatzes ein Altlastenverdacht gegeben ist. Dem Kontaminationspotential wurde gutachterlich nachgegangen. Das Geologische Büro Reitz wurde beauftragt, einen Fachbeitrag zum Bodenschutz beizubringen. Das Gutachten vom 08.05.06 kommt - zusammengefasst - zu dem Ergebnis, dass eine Nutzung des Betriebsgeländes der Fa. Schröder als allgemeines Wohngebiet bzw. als Kinderspielplatz ohne Gefährdung menschlicher Gesundheit möglich ist, vorausgesetzt die vorhandenen Haufwerke werden abgetragen und ordnungsgemäß entsorgt. Die Grundwasserbelastung ist so gering, dass daraus kein akuter Handlungsbedarf abgeleitet wird.

### **14.2. Kampfmittel- Kennzeichnung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können noch Bombenblindgänger vorhanden sein. Im Bebauungsplan ist daher eine entsprechende Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB enthalten. Aus Sicherheitsgründen werden eine Oberflächensondierung bzw. baubegleitende Maßnahmen empfohlen. Für Gefahrenerforschungsmaßnahmen ist die Gefahrenabwehrbehörde (Zentrale Polizeidirektion, Dez. 23 Kampfmittelsbeseitigung) zuständig.

## **15. Bodenordnung**

Das Instrument der Bodenordnung wird in Delmenhorst seit über 30 Jahren erfolgreich angewendet. Es dient einer zügigen Umsetzung eines Bebauungsplans, indem es den Zugschnitt und Verteilung der neuen Baugrundstücke entsprechend den Vorgaben der städtebaulichen Ordnung des Bebauungsplans regelt. Gegenstand des Bebauungsplans ist ausschließlich die städtebauliche Ordnung. Grundstücksgrenzen zwischen Baugrundstücken können dort nicht festgelegt werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 21, 2. Änd., befindet sich zum überwiegenden Teil im Besitz verschiedener Privateigentümer. Umfang und Lage der geplanten Bauflächen erfordern es, Verkehrsanlagen quer über Grundstücke zu legen, um die einzelne Grundstücksteile sinnvoll erschließen zu können. Gleichzeitig enthält der Bebauungsplan Nr. 21, 2. Änd., die Festsetzung einer Spielfläche zulasten eines einzelnen Eigentümers und zugunsten verschiedener anderer Eigentümer. Die Realisierung der Straße würde im Falle des freihändigen Erwerbs durch den Erschließungsträger langwierige Grundstücksverhandlungen erfordern bei gleichzeitigem Risiko, dass ein Eigentümer, der nicht verkaufsbereit ist, die gesamte Erschließung und damit die Bebauung blockieren kann. Darüber hinaus ist damit auch noch nicht gewährleistet, ob durch Flächenaustausch bzw. Grenzregelung die Bildung von sinnvoll bebaubaren Grundstücken überhaupt möglich ist. Die Realisierung des Spielplatzes wäre nur auf dem Wege der Enteignung möglich.

Hier soll das Instrument der Umlegung gemäß Baugesetzbuch (§§ 45 – 79 BauGB) mit seinem sicheren und für alle Beteiligten kostengünstigen Verfahren eingesetzt werden, um nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke zu schaffen und Lasten sinnvoll und gerecht auf alle Nutznießer zu verteilen. Durch den öffentlichen Belang der Mobilisierung von Baulandreserven mit der Schaffung von

Wohnbaumöglichkeiten ist durch die Umlegung eher die Möglichkeit gegeben, das öffentliche Interesse umzusetzen, als dies in Einzelverhandlungen möglich ist.

Zu diesem Zweck plant die Stadt Delmenhorst die Anordnung einer Baulandumlegung. Bei der Umlegung werden alle einzelnen Grundstücksflächen des Plangebiets

1. bewertet und zusammengefasst,
2. die öffentlichen Flächen (Straßen, Grünanlagen usw.) „herausgeschnitten“ und dem Erschließungsträger zugeteilt,
3. die verbleibenden Flächen proportional dem Wert der Einwurfsfläche den Eigentümern möglichst an gleicher Stelle wieder zugeteilt.

Für Baugrundstücke, die eine Umwandlung von Rohbauland in Bauland erfahren, tritt eine erhebliche Wertsteigerung ein, da nicht nur ein günstiger Flächenzuschnitt erzielt wird, sondern gleichzeitig die Erschließung sichergestellt wird. Dieser Wertzuwachs wird zum Teil entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des § 57 BauGB abgeschöpft bzw. ausgeglichen. Mit der Umlegung ist kein Zwang zur Bebauung eines Baugrundstücks verbunden; die Umlegung dient der mittelfristigen Vorbereitung der Bebauung der Grundstücke.

Zubehör auf Grundstücken, welches einen von üblichen Bodenwert abweichenden Grundstückswert begründet, kann unter Umständen ausgeglichen werden bzw. zu einer Wertminderung führen.

## **16. Rechtsgrundlage**

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 erfolgt nach den Maßgaben des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 und auf Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

## **17. Planunterlage**

Als Planunterlage für die Änderung dient ein Auszug aus der Liegenschaftskarte (Stand: 22.03.2005) im Maßstab 1:1.000. Nach den Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VV- BauGB 39.1.3) ist die Herstellung der Planunterlage durch die Katasterverwaltung bei Bebauungsplanänderungen in textlicher Form nicht erforderlich. In der Planunterlage ist ausschließlich der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 dargestellt.

## 18. Umweltbericht

### 18.1. Beschreibung des Planvorhabens

#### 18.1.1. Standort

Das Plangebiet liegt im südlichen Stadtgebiet Delmenhorsts im Ortsteil Annenheide, ca. 3 km vom Stadtzentrum entfernt. Es umfasst eine Fläche von ca. 7,5 ha. Der Bebauungsplan Nr. 21 wird nicht in seinem gesamten Geltungsbereich geändert. Der Änderungsbereich liegt zwischen Delmenhorst- Harpstedter Eisenbahnlinie, Annenriede, Annenheider Straße und Allonnesstraße. Die Neufassung trägt die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 21, 2. Änderung „Annenheider Straße/ Allonnesstraße“.

#### 18.1.2. Planziel

Städtebauliches Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, von dem uneingeschränkten Gewerbegebiet zu einer verträglichen Nutzungsmischung zu kommen. Ein weiteres städtebauliches Ziel ist die starke Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben.

#### 18.1.3. Art des Vorhabens, geplante Festsetzungen

Der Entwurf für die 2. Änderung des Bebauungsplans sieht entlang der Annenheider Straße Mischgebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete vor. Im rückwärtigen Bereich ist die Festsetzung eines Wohngebiets beabsichtigt.

#### 18.1.4. Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Nutzungsart	Bisheriger Flächenumfang	Künftig
Gewerbegebiete (GE(e))	5,3 ha	1,22 ha
Mischgebiete (MI)	1,1 ha	1,49 ha
Allgemeine Wohngebiete (WA)	0 ha	2,79 ha
Sondergebiet (SO)	0 ha	0,55 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	0 ha	0,56 ha
Öffentliche Grünflächen	0,6 ha	0,86 ha
davon mit der Zweckbestimmung Spielplatz	0 ha	0,29 ha
<b>Planvorhaben gesamt</b>		<b>7,49 ha</b>

### 18.2. Berücksichtigung umweltbezogener Fachplanungen und -gesetze

Anlass der Planung sind großräumige Immissionskonflikte im Stadtsüden Delmenhorsts. Gerade im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 21 findet sich eine besonders emittierende gewerbliche Anlage. Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll eine Bereinigung der Immissionskonflikte erzielt werden. Entsprechend den Vorgaben des Immissionsschutzrechts steht dabei der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Gefahren sowie erheblichen Nachteilen und Belästigungen durch Immissionen im Vordergrund (§ 1 Abs. 1 BImSchG). Ein weiteres Ziel des Umweltschutzes gewann erst im Laufe des Planverfahrens an Relevanz. Im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 21 wurde ein nach § 28a NNatG geschütztes Biotop kartiert. Das Niedersächsische Naturschutzrecht zielt mit dieser Unterschutzstellung auf den Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie den Erhalt der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft (§ 1 NNatG). Die Berücksichtigung weiterer umweltbezogener Fachplanungen und -gesetze erfolgt abhängig vom betrachteten Schutzgut. Eine Darstellung der berücksichtigten Fachplanungen und -gesetze erfolgt daher im folgenden schutzgutbezogen.

**18.3. Bestandsbeschreibung und -bewertung**

Ausgehend von den einzelnen Schutzgütern und ihren Funktionen wird die bestehende Situation im Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 analysiert und bewertet. Im Anschluss daran wird eine Prognose vorgenommen, wie sich die Schutzgüter aufgrund der Planung verändern.

**18.3.1. Schutzgut Mensch - Fachbeitrag Immissionsschutz**

Die anthropozentrischen Umweltbelange städtebaulicher Planungen liegen vor allem in der Betrachtung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Das Ziel ist der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Gefahren sowie erheblichen Nachteilen und Belästigungen in Form von Immissionen.

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 wurden die Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und dessen Umgebung eingehend betrachtet. Es wurde ein Fachbeitrag Immissionsschutz erarbeitet. Der Gutachter, Fa. Bonk Maire Hoppmann GbR, ermittelte eine Vorbelastung des Plangebiets durch Gewerbe- und Verkehrslärm.

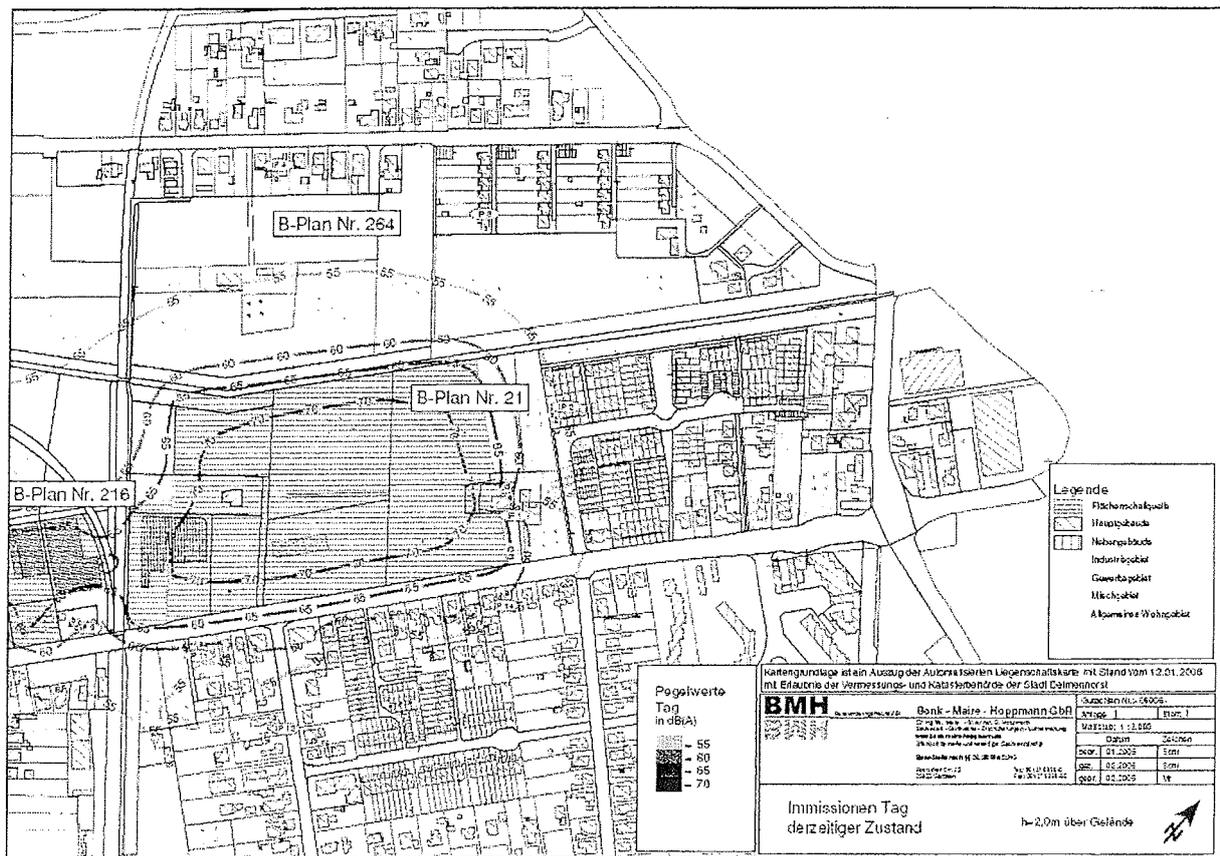


Abbildung 1: Immissionen Tag, derzeitiger Zustand

**Gewerbelärm**

Die vorangegangene Darstellung zeigt die Lärmbelastung zwischen 6 und 22 Uhr, ausgehend von einer konfliktfreien Umgebungsbelastung und den gebietstypischen Belastungen entsprechend der Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 21. Bei der folgenden Abbildung 1 handelt es sich um die Anlage 1 Blatt 1 des Fachbeitrags Immissionsschutz der Fa. Bonk Maire Hoppmann GbR vom 11.04.06. Blatt 2 der Anlage 1 stellt die Situation nachts dar. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird hier darauf verzichtet, auch das Blatt 2 abzubilden. Statt dessen wird auf den Fachbeitrag verwiesen.

Die Abbildung zeigt, dass die Immissionsrichtwerte an den vorgegeben Immissionsaufpunkten weitestgehend eingehalten werden.

### Verkehrslärm

Deutlich stärker ist die Vorbelastung durch Verkehrslärm, wie die folgende Abbildung zeigt. Darauf sind die nächtlichen (zwischen 22 und 6 Uhr) Verkehrsemissionen der Annenheider Straße als Immissionen im Plangebiet dargestellt. Bei der Abbildung 2 handelt es sich um die Anlage 5 Blatt 2 des Fachbeitrags Immissionsschutz der Fa. Bonk Maire Hoppmann GbR vom 11.04.06. Blatt 1 der Anlage 5 stellt die Situation tags dar. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird hier darauf verzichtet, auch das Blatt 1 abzubilden. Statt dessen wird auf den Fachbeitrag verwiesen.

Die Abbildung zeigt, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte im heutigen Zustand deutlich überschritten werden.

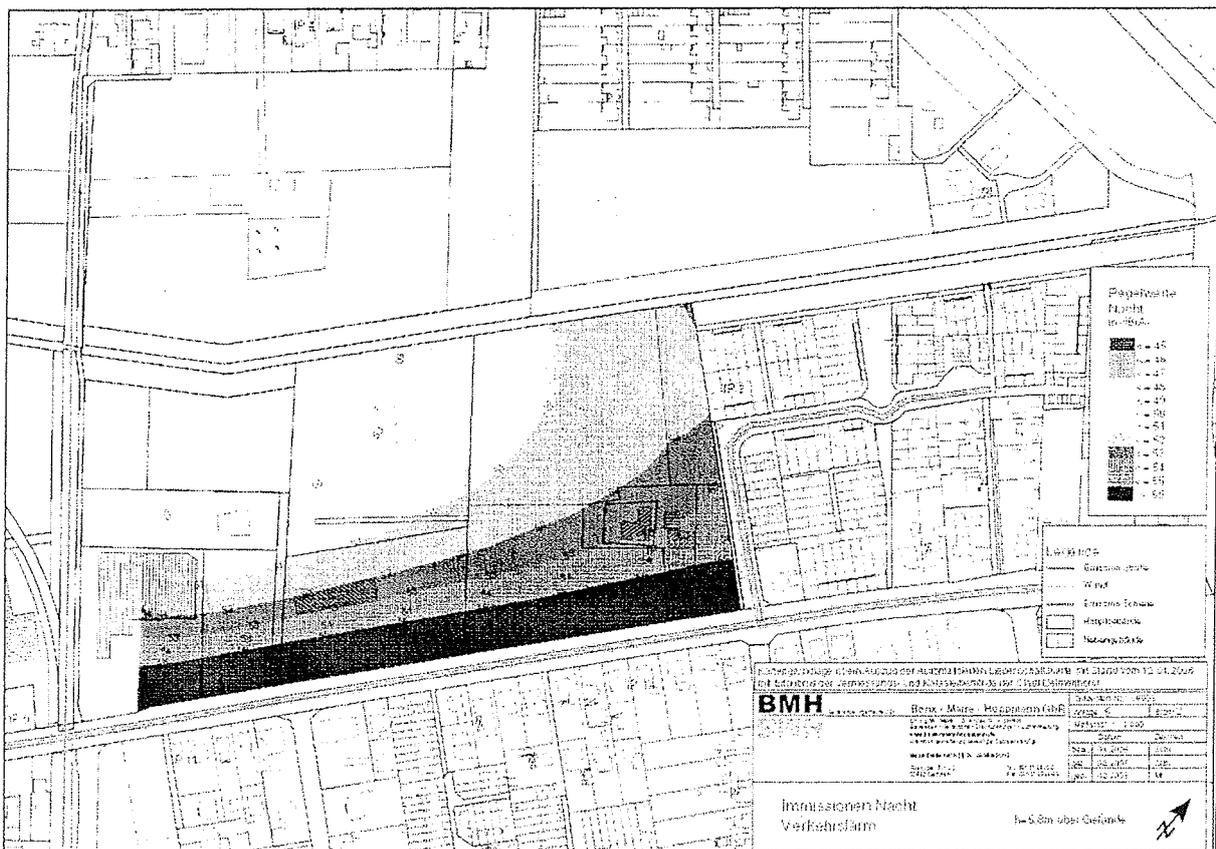


Abbildung 2: Immissionen Nacht, Verkehrslärm

### 18.3.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist definiert durch die vorhandene Artenvielfalt. Schutzziele sind vor allem der Erhalt der Artenvielfalt sowie die Sicherung und Vernetzung von Lebensräumen.

Der Bestand im Plangebiet ist nur wenig differenziert: Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21, 2. Änderung gelegenen Flächen werden teilweise gewerblich genutzt. Darüber hinaus finden sich zwei Wohnhäuser. Große Teile des Plangebiets liegen brach. In der Brache wurde 1994 ein nach § 28b NNatG geschütztes Biotop kartiert. Dabei handelte es sich um eine nasse, nach Westen leicht abfallende Geländemulde innerhalb der Niederung der Annenriede. Der Flutrasen war damals lokal kleinseggenreich. Da die Bestandsauf-

nahme bereits einige Zeit zurückliegt, wurde eine Aktualisierung der Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft beauftragt, allerdings nicht für das gesamte Plangebiet. Erneut untersucht wurde zum einen der Teilbereich des Flurstücks 21/19, der zuvor nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21 lag und erst mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 überplant werden soll. Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf dieser Fläche erfolgen, sind nach Maßgabe des Baugesetzbuchs auszugleichen. Zum anderen wurde ermittelt, ob das 1994 festgestellte § 28b- Biotop auf dem Flurstück 24/11 nach wie vor vorhanden ist.

Die Bestandsaufnahme und -bewertung wurde durch das Fachbüro von Dipl. Biol. Volker Moritz, Oldenburg, aktualisiert. Im folgenden werden die gutachterlich ermittelten Ergebnisse zusammengefasst. Die vollständige Fassung ist dem Fachbeitrag Biotopschutz zu entnehmen.

### **Bestand an Biotoptypen**

Flurstück 21/19: Die Fläche ist Bestandteil des Betriebsgrundstücks der Bauschuttrecycling-Anlage Fa. Schröder. Sie ist durch einen Lagerplatz mit Bauschutt geprägt. Nur an den Grenzen des Betriebsgrundstücks finden sich einzelne andere Biotoptypen. Dazu gehört z.B. eine ca. 400 m<sup>2</sup> große Fläche, die mit Brombeergestrüpp bewachsen ist. Nach dem Niedersächsischen Städtetagsmodell wird diesem Biotoptyp der Wertfaktor 2 (geringe Bedeutung) zugeordnet. Weiterhin finden sich ca. 50 m<sup>2</sup> Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Arten und 850 m<sup>2</sup> aus überwiegend nicht einheimischen Arten sowie 200 m<sup>2</sup> halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte auf dem Grundstück. Nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden dem Bestand 2.350 Wertpunkte zugeordnet.

Flurstück 24/11: Der Gutachter kam zu dem Ergebnis, dass zentral auf dem Flurstück 24/11 nach wie vor ein seggen- und binsenreicher Flutrasen vorhanden ist. Aufgrund der fehlenden Nutzung ist das Biotop jedoch bereits ruderalisiert und wird deshalb als schlecht ausgeprägt eingestuft. Nichtsdestotrotz wird dem Flutrasen eine hohe Bedeutung (Wertfaktor 5 gemäß Modell des Niedersächsischen Städtetags) beigemessen. Aufgrund der zahlreichen Vorkommen von Seggen und Binsen ist nach Auffassung des Gutachters der Flutrasenbereich nach § 28a Abs. 1 Nr. 1 NNatG geschützt. Nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags ist der Flutrasen mit 7.700 Punkten zu bewerten.

### **Baumbestand**

Im Plangebiet befinden sich zwei Baumgruppen von ökologischer Bedeutung:

Betriebsgelände Fa. Schröder, Flurstück 21/19: Das Gebäude ist umstanden mit fünf stadtbildprägenden und ökologisch wertvollen Bäumen. Dabei handelt es sich um vier Eichen und eine Kastanie.

Gärtnerei, Wohngebäude, Annenheider Straße 173: Auch die Baumgruppe auf diesem Grundstück ist durch Eichen geprägt. Die Stadt Delmenhorst ließ im Mai 2006 ein Gutachten anfertigen, in dem diese Baumgruppe kontrolliert und bewertet wurde. Das Sachverständigenbüro für Baumsicherheit Schöpe, Edeweck, kommt zu dem Ergebnis, dass ein Großteil der Bäume auf diesem Grundstück in gutem Zustand und erhaltenswert ist. Im einzelnen wurde folgende Beurteilung abgegeben:

Bei allen Bäumen handelt es sich um Eichen, mit Ausnahme der Nr. 6 (Kastanie).

Die Eiche Nr. 2 hat schlechte Standortbedingungen. Unter den Kronen der größeren benachbarten Eichen Nr. 1 und Nr. 3 kann sich nicht gut entwickeln und ist von daher nicht erhaltenswert.

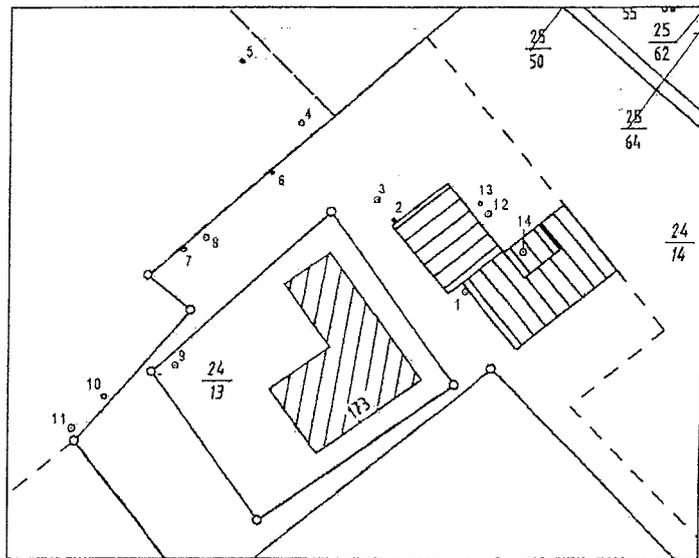
Die Kastanie Nr. 6 weist kleinere Auffälligkeiten auf und steht auch sehr beengt zwischen den Eichen Nr. 7 und 8 einerseits und Eiche Nr. 4 andererseits. Diese Kastanie ist auch nicht erhaltenswert.

Eiche Nr. 4 ist erhaltenswert. Der Baum weist einen interessanten Kronenaufbau auf und ist ein Baum mit prägender Funktion.

Die Eichen Nr. 10 und 11 sind erhaltenswert. Bei Eiche Nr. 10 sollte im Bereich der Beschädigung in der Krone ein leichter korrigierender Kronenschnitt erfolgen. Das Efeu sollte aus dem gesamten Baum entfernt werden. Die Beschädigungen am Stammfuß von Eiche 11 sind bedauerlich, stellen aber keine Gefährdung dar.

Die Eichen Nr.12,13 und 14 sind ebenfalls erhaltenswert. Da mehrere Eichen sozusagen gemeinsame Kronen bilden, sind und bleiben sie auch nur im gemeinsamen Stand sicher, d.h. diese Gruppen (Nr.7 und Nr.8, Nr.10 und Nr. 11, Nr. 12 bis Nr.14) sollten nicht getrennt werden, weil dies neue, ungewohnte Belastungen mit sich bringen kann, da ein bisher gegebener Schutz verloren wäre.

Bei allen Bäumen ist das Totholz zu entfernen, um Gefährdungen auszuschließen.



### 18.3.3. Schutzgut Boden

Böden sind Träger der Vegetation, Filter zur Reinigung des Wassers sowie Speicher zur Regulierung. Durch Emissionen und Siedlungsfolgen ist das Schutzgut Boden stark belastet. Das Schutzziel muss daher der sparsame Umgang mit Grund und Boden durch Reduzierung der Inanspruchnahme sein. Des weiteren sind stoffliche Einträge zu vermeiden und belastete Böden zu sanieren.

Der Boden im Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 ist größtenteils durch eine Gleyschicht geprägt. Dabei handelt es sich um einen feuchten, grundwasserbeeinflussten Sandboden, der z.T. schwach lehmig ist. In einem kleineren Teil des Plangebiets (Annenheider Straße 199) haben sich auch Gley- Podsol- Böden herausgebildet. Diese Bodenart stellt ein Potential für die Entwicklung einer gering bis mäßig spezialisierten schutzwürdigen Vegetation dar. Da hier die Versiegelung noch nicht sehr weit fortgeschritten ist, wird dieser Bereich durch den Landschaftsrahmenplan 1998 als wichtig, wenn auch mit eingeschränkter Bedeutung, eingestuft.

### Versiegelung

Im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 21 ist bereits heute eine hohe Verdichtung und Versiegelung zulässig. Im heutigen Mischgebiet ist Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Im bestehenden Gewerbegebiet liegt die festgesetzte Grundflächenzahl bei 0,8. Tatsächlich liegt die zulässige Versiegelung noch darüber: Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO 1962 werden Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und sonstige bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind (also auch Stellplätze und Garagen) nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet.

### Kampfmittel

Das Dezernat Kampfmittelbeseitigung hat nicht ausgeschlossen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21, 2. Änderung, noch Bombenblindgänger vorhanden sind, von denen eine Gefahr ausgehen kann.

### **Altlastenverdacht**

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 hat die Fa. Johann Schröder GmbH ein Betriebsgrundstück. Darauf wird eine Bauschuttrecycling- Anlage betrieben. Nach Umsiedlung der Fa. Schröder soll das Betriebsgrundstück für allgemeine Wohnzwecke bzw. für einen Spielplatz genutzt werden. Nach einer überschlägigen Bestandsaufnahme wurde deutlich, dass durch die gegenwärtige Nutzung insbesondere im Bereich des Bauschuttsammelplatzes ein Altlastenverdacht gegeben ist. Diesem Kontaminationspotential wurde gutachterlich nachgegangen. Das Geologische Büro wurde beauftragt, einen Fachbeitrag zum Bodenschutz beizubringen. Das Gutachten vom 08.05.06 kommt - zusammengefasst - zu folgendem Ergebnis:

#### Bestandsaufnahme

Auf dem Betriebsgelände der Fa. Schröder befindet sich ein Lagerplatz, der noch genutzt wird. Dort befinden sich zahlreiche Haufwerke aus verschiedenen Materialien. Das östlich angrenzende Gelände wird im Kataster der Stadt Delmenhorst als Grünfläche geführt. Tatsächlich handelt es sich um ein recht verwahrlostes Gelände mit Wohnwagen, Maschinen, Müll, Gebinden und Restmüll. Der Lagerplatz der Fa. Schröder ist teilweise gepflastert. Die übrigen Bereiche sind durch Sande mit Bauschuttanteilen befestigt. Darunter befinden sich Feinsande. Grundwasser wurde in Tiefen ab ca. 1,20 m bis 1,40 m unter Geländeoberkante (GOK) ermittelt.

#### Bodenrechtliche Bewertung

Das Geologische Büro Reitz ermittelte auf dem Gelände der Fa. Schröder eine nur geringe Belastung des Bodens mit Schadstoffen. Die Gehalte erlauben sowohl eine Nutzung als Kinderspielfläche bzw. als auch als allgemeines Wohngebiet.

#### Wasserrechtliche Bewertung

Im Grundwasser wurden polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) im unteren Bereich des Maßnahmenschwellenwertebereichs der LAWA<sup>7</sup> ermittelt. Das Geologische Büro Reitz führt diese Belastung auf die Nutzung des Geländes zurück. Der Gutachter geht davon aus, dass die erhöhten PAK- Gehalte auf kleine teerhaltige Asphaltstücke zurückgehen. Aufgrund der Begrenztheit der Kontaminationsausbreitung und des Abstands zum Grundwasser ist die Grundwassergefährdung vermutlich gering.

#### Abfallrechtliche Bewertung

Die Haufwerke auf dem Lagerplatz der Fa. Schröder sind abfallrechtlich als Z 2 – Material einzustufen. Die Zuordnungswerte Z 2 stellen die Obergrenze für den Einbau von Boden mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen dar.

#### Zusammenfassung

Insgesamt stellte der Gutachter fest, dass eine Nutzung des Betriebsgeländes der Fa. Schröder als allgemeines Wohngebiet bzw. als Kinderspielplatz ohne Gefährdung menschlicher Gesundheit möglich ist, vorausgesetzt die vorhandenen Haufwerke werden abgetragen und ordnungsgemäß entsorgt. Die Grundwasserbelastung ist so gering, dass daraus kein akuter Handlungsbedarf abgeleitet wird.

---

<sup>7</sup> Länderarbeitsgemeinschaft Wasser, Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden, Umweltministerium Baden- Württemberg, 1994

#### 18.3.4. Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser ist als Trinkwasser Grundlage allen Lebens. Schutzziel sind die Begrenzung der Flächenversiegelung und eine Verringerung des Schadstoffeintrags.

##### Oberflächengewässer

Entlang der Grenze des Plangebiets fließt die Annenriede. Dabei handelt es sich um ein Gewässer II. Ordnung. Das Fließgewässer ist naturfern ausgebaut und nach der Gewässergütekarte kritisch belastet. Da die Uferzone innerhalb des Plangebiets noch weitgehend unbebaut ist, wird dieser Bereich durch den Landschaftsrahmenplan 1998 als wichtig, wenn auch mit eingeschränkter Bedeutung, eingestuft. Durch die Einleitung (insbesondere auf dem Flurstück 21/19) anfallender Niederschläge wird die Vorflut stark belastet.

##### Grundwasser

Gemäß Landschaftsrahmenplan der Stadt Delmenhorst stellt das Plangebiet einen für das Grundwasser eingeschränkt wichtigen Bereich dar. Es herrscht eine mittlere Grundwasserneubildungsrate. In Bereichen, die bereits versiegelt sind, also insbesondere auf dem neu überplanten Flurstück 21/19 ist die Grundwasserneubildung bereits stark eingeschränkt.

#### 18.3.5. Schutzgut Klima/ Luft

Das Schutzgut Luft zieht seine Bedeutung aus seiner Lebensnotwendigkeit. Durch gewerbliche Emissionen, Verkehr, Landwirtschaft und Energiegewinnung wird die Luft stark beansprucht und verschmutzt. Die Schutzziele sind die Minimierung von Emissionen, energiesparende Lebens- und Bauweise sowie die Nutzung regenerativer Energien.

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.

Einzelne versiegelte Flächen im Plangebiet sorgen für eine zusätzliche geringfügige Erwärmung der Luftmassen an sonnigen Sommertagen. Abgemildert wird dieses Stadtklima durch die großflächig vorhandenen, unversiegelten Flächen im Plangebiet. Insbesondere das feuchte Grünland im Bereich der Bachniederung haben eine Klimaausgleichsfunktion. Von hier aus gelangt Frischluft in den besiedelten Bereich und umgekehrt werden luftbelastende Schadstoffe aus Verbrennung und Verkehr durch die Gehölzstrukturen am Rande der Wohn- und Gewerbeflächen gefiltert.

#### 18.3.6. Schutzgut Landschaft

Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft sind Voraussetzung für die Erholungsfunktion von Natur und Landschaft. Diese ist nachhaltig zu sichern. Dieser im Naturschutzgesetz verankerte Grundsatz verpflichtet zur Berücksichtigung landschaftsästhetischer Funktionen. Das Landschaftserleben bezieht sich dabei nicht nur auf die freie Landschaft, sondern umfasst ebenso innerstädtische Siedlungsbereiche.

Das Plangebiet liegt innerstädtischen Bereich Delmenhorsts (vgl. Landschaftsrahmenplan 1998). Dabei handelt es sich um einen anthropogen und stark veränderten Bereich der (Thedinghauser) Vorgeest. Naturräumlich ist der Bereich der Delmenhorster Talsandplatte zugeordnet. Doch die natürliche Bodenentwicklung ist seit langer Zeit beeinträchtigt. Das Landschaftsbild ist durch Wohnbebauung, Gewerbeflächen, Verkehrswege usw. so stark überformt, dass naturraumtypische Besonderheiten nicht mehr oder kaum erkennbar sind. Geprägt wird das Plangebiet durch den Grünzug entlang der Annenriede. Sie hat eine vernetzende Funktion zwischen den Stadtteilen. Gewässergeprägte Grünverbindungen sind für

Delmenhorst typisch. Ihre Bedeutung erlangen sie vor allem als raumgliederndes Element. Sie stellen städtebauliche Zäsuren dar und haben so eine siedlungshistorische Bedeutung. Auch angrenzender Gehölzbestand trägt zur ihrer landschaftsprägenden Bedeutung bei.

Der Landschaftsrahmenplan der Stadt Delmenhorst von 1998 stuft das Plangebiet im Punkt Vielfalt, Eigenart und Schönheit als wichtigen Bereich, allerdings mit eingeschränkter Bedeutung für das Landschaftserleben, ein. Die Beeinträchtigung des Grünzugs Annenriede entsteht v.a. durch die intensive Naherholungsnutzung. Auch die Halden von Recyclingmaterial auf dem Betriebsgelände der Fa. Schröder beeinträchtigen das Landschaftsbild. Durch die Eingrünung ist diese Vorbelastung des Plangebiets allerdings bereits abgemildert. Der naturferne Ausbau des Wasserzugs stellt ebenfalls eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Vielfalt, Eigenart und Schönheit dar. Da nur ein Teilbereich des Wasserlaufs an das überörtliche Wegenetz angebunden ist, ist die Naherholungsfunktion stark geschwächt. Weiterhin hat das Plangebiet aufgrund der mangelnden Zugänglichkeit eine geringe Bedeutung für die Erholungsfunktion.

### 18.3.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung darstellen. Diese sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### 18.3.8. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die o.g. Schutzgüter beeinflussen sich als Elemente des Ökosystems gegenseitig in verschiedenem Maße. Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es nicht vorrangig um vorhabenbezogene Wirkungen, sondern um solche Wirkungen, die durch gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter entstehen. Im Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 sind folgende Wechselwirkungen zu verzeichnen:

Schutzgut	Wechselwirkung auf	Wirkung
Mensch	Tiere und Pflanzen	Störfaktor
Pflanzen	Mensch	Grünstreifen entlang der Annenriede besitzt Erholungsfunktion
	Tiere	Altholzbestände besitzen eine hohe lokale Bedeutung
Boden	Pflanzen	Lebensraum für seltene Biotoptypen
	Wasser	Boden als Grundwasserfilter und Wasserspeicher
	Luft/ Klima	unbebaute Flächen im Plangebiet dienen der Verbesserung des Mikroklimas
Landschaft	Pflanzen und Tiere	Landschaftsraum der Annenriede bildet ein vernetzendes Element von Lebensräumen

**18.4. 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.

**18.4.1. Schutzgut Mensch – Immissionsschutz**

**Gewerbelärm**

Da die zulässigen Emissionen in den Gewerbegebieten auf „nicht wesentlich störend“ und im Sondergebiet „Einzelhandel“ auf 53/ 48 dB(A) je m<sup>2</sup> Betriebsgrundstück beschränkt werden, tritt in Bezug auf Gewerbelärm eine deutliche Verbesserung der Lärmsituation im Plangebiet ein.

In der ersten Phase der Planrealisierung, d.h. vor Auszug der Fa. Schröder, werden folgenden Belastungen durch Gewerbelärm im Plangebiet erwartet<sup>8</sup>:

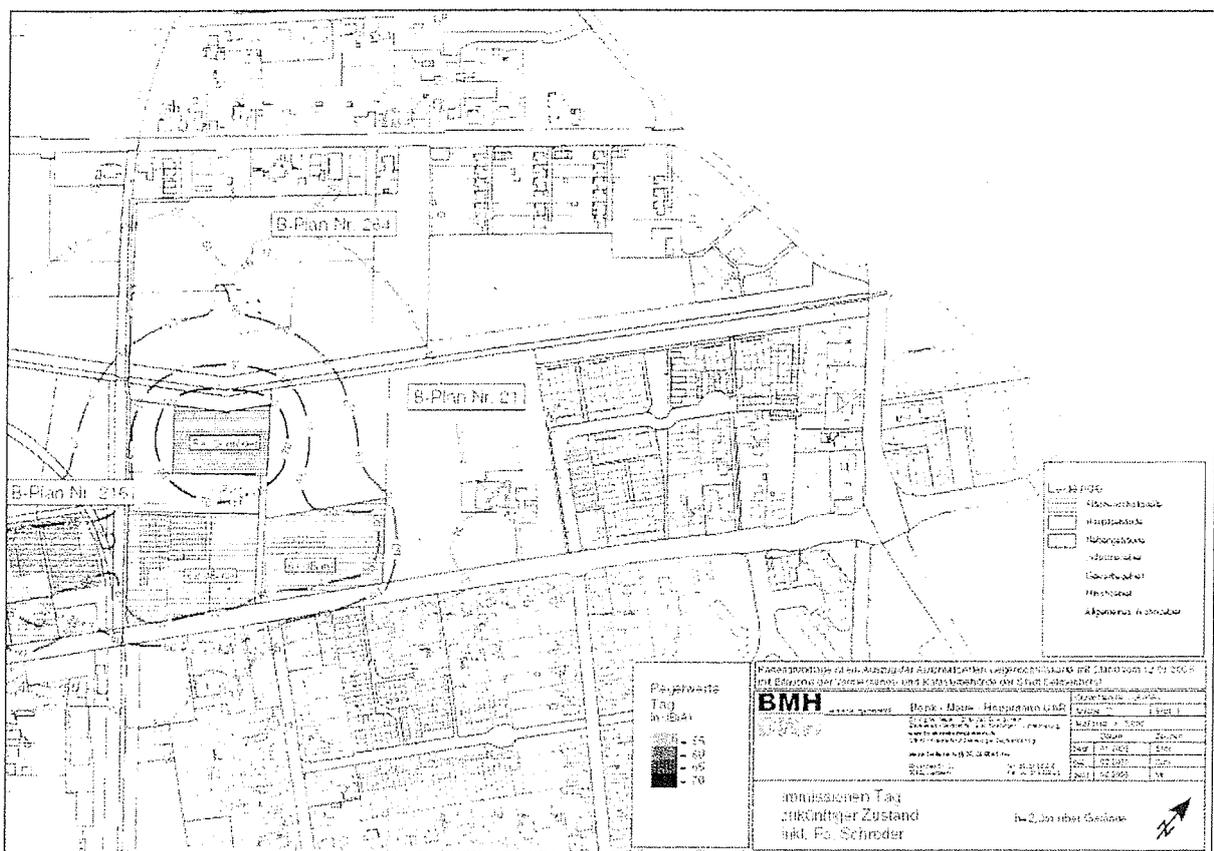


Abbildung 3: Immissionen zukünftiger Zustand, inkl. Fa. Schröder

Sobald für die Fa. Schröder ein Ersatzgrundstück gefunden wurde, kann auch der zweite Teil des Wohngebiets realisiert werden.

<sup>8</sup> Bei der Abbildung 3 handelt es sich um die Anlage 3 Blatt 1 des Fachbeitrags Immissionsschutz der Fa. Bonk Maire Hoppmann GbR vom 11.04.06. Blatt 1 der Anlage 3 stellt die Situation tags dar. Die nächtliche Situation ist irrelevant, da die Bauschuttrecycling- Anlage nur tagsüber, und auch nur an wenigen Tagen im Jahr betrieben werden darf.

Die Immissionssituation in dieser Phase zeigt die folgende Abbildung<sup>9</sup>:

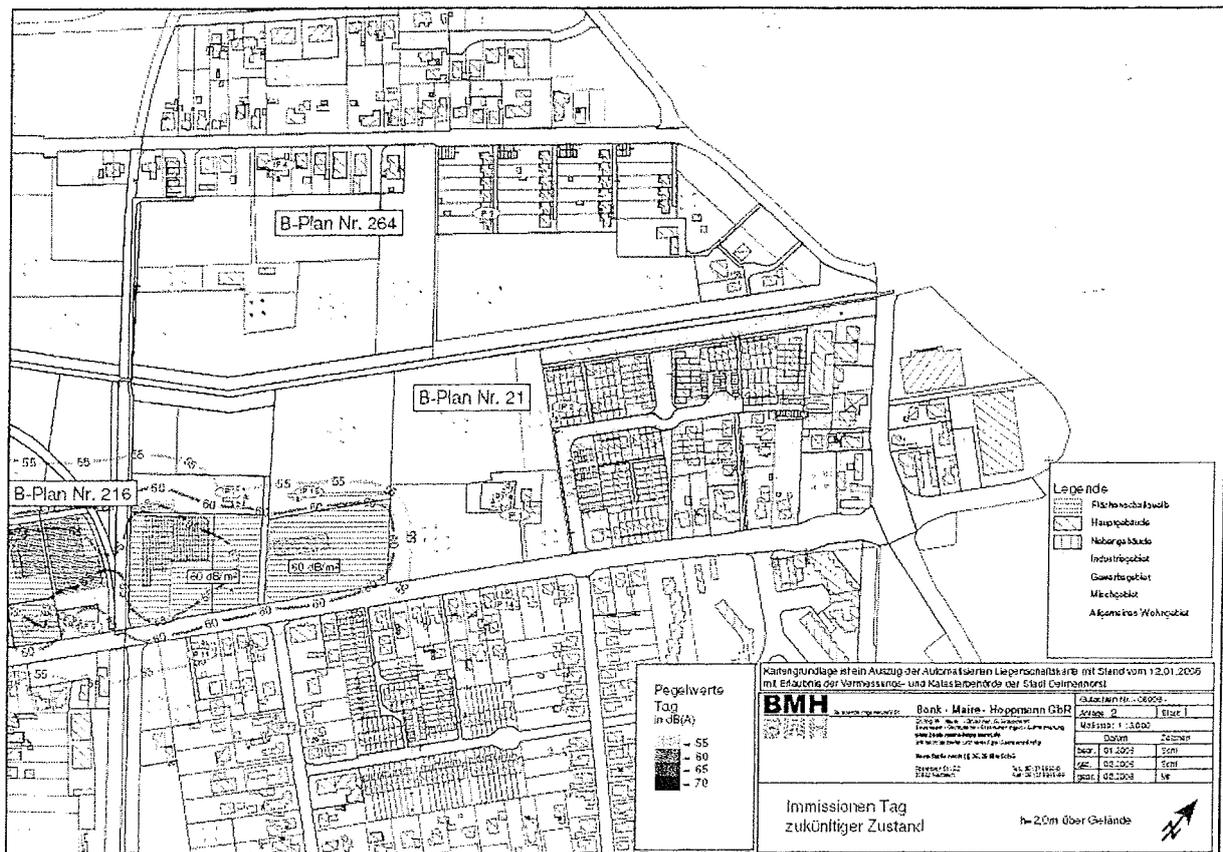


Abbildung 4: Immissionen Tag, künftiger Zustand

### Verkehrslärm

In Bezug auf den Verkehrslärm werden keine gravierenden Veränderungen gegenüber dem heutigen Zustand erwartet.

### 18.4.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

#### Biototypen

In großen Teilen des Plangebiets der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 werden rechtlich keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht. Das bestehende Bau-recht ermöglicht es, dass heute unversiegelte, als Gewerbe- oder Mischgebiet festgesetzte Flächen jederzeit einer baulichen Nutzung zugeführt werden können. Dabei erfolgen zwar Eingriffe in Natur und Landschaft. Diese sind jedoch nicht ausgleichspflichtig i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB.

Eine Ausnahme davon stellt ein Teil des Flurstücks 21/19 dar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21, 2. Änd., geht hier auf einer ca. 3.000 m<sup>2</sup> großen Teilfläche über den Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans hinaus. Auf dieser Fläche waren bislang

<sup>9</sup> Bei der Abbildung 4 handelt es sich um die Anlage 3 Blatt 1 des Fachbeitrags Immissionsschutz der Fa. Bonk Maire Hoppmann GbR vom 11.04.06. Blatt 2 der Anlage 3 stellt die Situation nachts dar. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird hier darauf verzichtet, auch das Blatt 2 abzubilden. Statt dessen wird auf den Fachbeitrag verwiesen.

keine Eingriffe in Natur und Landschaft zulässig. Der Bebauungsplan Nr. 21, 2. Änd., schafft erst die planungsrechtliche Voraussetzung für künftige Eingriffe.

Der Bebauungsplan Nr. 21, 2. Änd., sieht des weiteren die Überbauung eines § 28a NNatG-Biotops vor. Dabei handelt es sich um einen starken Eingriff in Natur und Landschaft. Das geschützte Biotop wird vollständig zerstört. Dieser Eingriff ist ersatzpflichtig i.S.d. (Niedersächsischen) Naturschutzrechts.

Betrachtet man die tatsächlichen Verhältnisse unabhängig von einer rechtlichen Würdigung, so ist mit einer Verschlechterung der Umweltsituation zu rechnen. Einige Teile des Plangebiets lagen jahrelang brach. Durch die Überplanung steigt die Wahrscheinlichkeit, dass diese Flächen künftig doch einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Aus Umweltsicht ist dies eine starke Beeinträchtigung.

#### **Baumbestand**

Die fünf stadtbildprägenden und ökologisch wertvollen Bäume auf dem Betriebsgelände der Fa. Schröder werden trotz ihrer Einstufung als erhaltenswerte Bäume planungsrechtlich nicht geschützt. Sie sind mit dem städtebaulichen Konzept nicht vereinbar, wie nebenstehende Abbildung zeigt. Dabei handelt es sich um vier Eichen und eine Kastanie.

Die Baumgruppe an der Annenheider Straße 173 bleibt überwiegend erhalten. Zwei Eichen (Nr. 2 und 6) sind laut Gutachter nicht erhaltenswert. Sie werden daher auch nicht als zu erhalten festgesetzt. Darüber hinaus wird die Eiche Nr. 5 auf dem Flurstück 24/11 trotz ihrer guten Einstufung nicht erhalten werden können. Sie sind mit dem städtebaulichen Konzept nicht vereinbar. Die übrigen Bäume der Baumgruppe am und um das Gebäude Annenheider Straße 173 werden als zu erhalten festgesetzt.

### **18.4.3. Schutzgut Boden**

#### **Versiegelung**

Die zulässige Versiegelung im Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 wird deutlich reduziert. In den entlang der Annenriede gelegenen Baugebieten und in den entlang der Annenheider Straße gelegenen Mischgebieten wird die zulässige Grundflächenzahl von 0,8 im ehemaligen Gewerbegebiet bzw. von 0,4 im ehemaligen Mischgebiet auf 0,35 reduziert. Selbst in den eingeschränkten Gewerbegebieten, in denen das Maß der baulichen Nutzung beibehalten wird, ist künftig eine geringere Ausnutzung der Grundstücke zulässig. Dies ergibt sich aus den Änderungen der Baunutzungsverordnung: Gemäß Baunutzungsverordnung 1962 wurden Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet. Nach der aktuellen Baunutzungsverordnung müssen sie hingegen einbezogen werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO 1990). Grundsätzlich kann also in den eingeschränkten Gewerbegebieten maximal eine Grundflächenzahl von 0,8 erreicht werden.

#### **Altlasten**

Überprüfungen des ordnungsgemäßen Zustands der Betriebsanlagen werden regelmäßig vom Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg vorgenommen. Einträge in den Boden durch die ortsansässigen Gewerbebetriebe können so vermieden werden. Haufwerke und Müllablagerungen auf dem Betriebsgelände der Fa. Schröder sind bei Umsiedlung des Unternehmens ordnungsgemäß zu entsorgen. Hierfür sind keine Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich. Das Fachrecht greift direkt.

#### **18.4.4. Schutzgut Wasser**

##### **Oberflächengewässer**

Im Bebauungsplan Nr. 21 ist kein Gewässerrandstreifen i.S.d. § 91a NWG dargestellt. Dies soll durch die Überplanung geändert werden. Die Annenriede ist ein Gewässer II. Ordnung. Regelmäßig sind an Gewässern II. Ordnung Gewässerrandstreife für Pflege und Unterhalt erforderlich. Dementsprechend erfolgt eine nachrichtliche Übernahme durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21. Somit ist der Uferrandstreifen deutlicher als zuvor geschützt.

##### **Grundwasser**

Das bisherige Entwässerungskonzept (Generalentwässerungsplan) sah vor, anfallenden Niederschläge ungedrosselt an den nahe gelegenen Vorfluter Annenriede abzuleiten. Künftig wird sich die Situation rein rechnerisch entschärfen, da durch die 2. Änderung des Bebauungsplans die zulässige Versiegelung stark gesenkt wird. Andererseits wird die tatsächliche Bebauungsdichte und damit auch die Menge der zu entsorgenden Niederschläge erhöht. Es ist also davon auszugehen, dass sich aus Umweltsicht eine faktische Verschlechterung der Entwässerungssituation eintritt.

#### **18.4.5. Schutzgut Landschaft**

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 wird der Grünzug der Annenriede nicht eingeschränkt. Im Gegenteil: durch die städtebauliche Fassung des Wasserlaufs, die Zugänglichmachung und die Aufwertung der angrenzenden Brachflächen wird die Erholungsfunktion dieses Landschaftsteils erheblich gestärkt.

### **18.5. Prüfung der wichtigsten anderweitigen Lösungsmöglichkeiten**

#### **18.5.1. Nullvariante**

Die Nullvariante wurde nicht explizit geprüft. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 wurde vor Inkrafttreten des EAG Bau vom Rat der Stadt Delmenhorst am 27.05.2003 beschlossen. Bestandteil des Änderungsbeschlusses war ein städtebauliches Konzept, das nach wie vor die Grundlage für das Änderungsverfahren darstellt. Unabhängig davon ist die Überplanung des Bebauungsplans Nr. 21 aus Umweltsicht zu begrüßen. Würde der Bebauungsplan Nr. 21 nicht geändert, stünde das Plangebiet jederzeit für eine gewerbliche Nutzung offen. Auch wenn man die rechtlichen Verhältnisse außer Betracht lässt und nur den Bestand an Freiflächen und das Ziel, sie baulich zu nutzen, beurteilt, muss man doch zu dem Ergebnis kommen, dass die Nullvariante keine wirkliche Alternative zur vorliegenden Planung ist: Brachflächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils sollten vorrangig vor unzersiedelten Flächen im Außenbereich entwickelt werden. Gerade unter ökologischen Aspekten ist es sinnvoll, solche bestehenden Flächen einer neuen Nutzung zur Verfügung zu stellen, als die Nachfrage nach zusätzlichem Bauland in den Außenbereich zu lenken. Der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden findet in solchen Lagen am ehesten Beachtung. Freiflächen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils sind im Vergleich zu Freiflächen außerhalb geschlossener Siedlungsstrukturen bereits sehr stark durch den Menschen überformt. Die Artenvielfalt ist durch angrenzende Nutzungen bereits eingeschränkt und es fehlen oft Verbindungen zu einem großräumigen Biotopverbund. So kann ein weiterer Flächenverbrauch außerhalb des Siedlungskerns der Stadt Delmenhorst vermieden werden.

#### **18.5.2. Alternative Lösungen**

Grundsätzlich besteht keine Alternative zur Änderung des Bebauungsplans. Insbesondere die Immissionskonflikte machen eine Neuordnung der städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet erforderlich.

## **18.6. Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen**

### **18.6.1. Schutzgut Mensch - Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Von vornherein wurde beabsichtigt, aus Lärmschutzgründen die Nutzung der Gewerbegebietsflächen im Plangebiet einzuschränken. Allerdings befinden sich im Plangebiet bestandsgeschützte Betriebe. Deshalb stellen die bedingenden Festsetzungen auf der Grundlage des § 9 Abs. 2 BauGB die wichtigste umweltrelevante Maßnahme des Bebauungsplans Nr. 21, 2. Änderung, dar. Erst nach Umsiedelung der Bauschuttrecycling- Anlage Fa. Schröder kann ein ungestörtes Wohnen sichergestellt werden. Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets darf deshalb erst nach dem Umzug der Fa. Schröder realisiert werden.

Eine weitere Maßnahme ist die Kontingentierung der Emissionen aus dem Sondergebiet „Einzelhandel“. Dort wurde ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 53/ 48 dB(A) (tags/ nachts) je m<sup>2</sup> Betriebsgrundstück festgesetzt. In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE(e) 1 und GE(e) 2 sind nur Betriebe zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich stören. In den auf diese Art und Weise eingeschränkten Gewerbegebieten bleibt es den künftigen Grundstückseigentümern überlassen, welche Lärminderungsmaßnahmen getroffen werden, um die Emissionsbeschränkung zu gewährleisten. Im Sondergebiet „Einzelhandel“ ist eine präzisere Steuerung möglich, da genauer prognostizierbar ist, welche Vorhaben sich künftig auf der Fläche ansiedeln werden.

Zum Schutz des benachbarten Mischgebiets ist im Bereich der Anlieferung eine Lärmschutzanlage mit einem Schirmmaß von 4,00 m vorzusehen. Des Weiteren sind die Fahrgassen der Stellplatzanlage im Sondergebiet mit einer lärmarmen Pflasterung zu versehen.

Der Bereich der Anlieferung ist auf der den allgemeinen Wohngebieten abgewandten Seite des künftigen Einzelhandelsbetriebes vorzusehen. Dieses immissionsschützende Ziel wird nicht im Bebauungsplan Nr. 21, 2. Änd., festgesetzt. Die Umsetzung wird durch den Vollzug des Bebauungsplans gewährleistet.

### **18.6.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen**

#### **Biotopschutz**

Eingriffe in Natur und Landschaft, die bislang planungsrechtlich nicht zulässig waren, aber durch den Bebauungsplan Nr. 21, 2. Änd., ermöglicht werden, werden nach Maßgabe des § 1a Abs. 3 BauGB ausgeglichen. Das Kompensationsdefizit, das durch die Ausdehnung des Geltungsbereichs über die Grenzen des Ursprungsbebauungsplans hinaus entsteht, beträgt insgesamt 100 Wertpunkte i.S.d. Modells des Niedersächsischen Städtetags. Der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt vollständig innerhalb des Plangebiets durch Baumpflanzungen in den öffentlichen Verkehrsflächen.

Für die Zerstörung des § 28a NNatG- Biotops im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21, 2. Änd., ist eine Ausnahmegenehmigung i.S.d. § 28a Abs. 5 NNatG erforderlich. Materielle Voraussetzung für die Erteilung dieser Ausnahme ist die Durchführung von Ersatzmaßnahmen i.S.d. (Niedersächsischen) Naturschutzrechts. Das Biotop ist im Flächenverhältnis 2:1 ortsnahe zu ersetzen. Auf der gegenüberliegenden Seite der Annenriede wird ein gleichartiges Biotop, d.h. ein seggenreicher Flutrasen mit einer Größe von 3.080 m<sup>2</sup> geschaffen. Der dauerhafte Erhalt des Biotops wird durch die Stadt Delmenhorst gesichert.

#### **Baumschutz**

Ein Teil der Bäume, die sich im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 21, 2. Änderung befinden, fallen unter den Schutz der Delmenhorster Baumschutzsatzung. Deshalb wird in der Planzeichnung auf die Baumschutzsatzung verwiesen. Unabhängig vom Schutz über diese

gemeindliche Satzung sollen einzelne Bäume darüber hinaus auch planungsrechtlich geschützt werden.

#### **18.6.3. Schutzgut Boden**

In den Bebauungsplan Nr. 21, 2. Änderung „Annenheider Straße/ Allonnesstraße“ werden keine Maßnahmen zum Schutz des Bodens aufgenommen. In der Planzeichnung ist jedoch der Hinweis enthalten, dass in dessen Plangebiet noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen werden deshalb bei evtl. Bauvorhaben, je nach Vorgehensweise, baubegleitende Maßnahmen empfohlen. Diese Empfehlung richtet sich an die Vorhabenträger. Es sind ggf. geeignete Räumfirmen zu beauftragen. Sollten bei der Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, wird die Zentrale Polizeidirektion (Dez. 23 Kampfmittelbeseitigung) benachrichtigt. Sie übernimmt die Räumung auf Kosten des Landes Niedersachsen im Rahmen der verfügbaren Möglichkeiten.

#### **18.6.4. Schutzgut Wasser**

In den Bebauungsplan Nr. 21, 2. Änderung „Annenheider Straße/ Allonnesstraße“ wird zum Schutz des Oberflächenwassers ein Gewässerrandstreifen von 5 m Breite entlang der Annenriede festgesetzt.

#### **18.6.5. Schutzgut Klima/ Luft**

Im Bebauungsplan Nr. 21, 2. Änderung „Annenheider Straße/ Allonnesstraße“ wird zum Schutz der Schutzgüter Klima und Luft die Nutzung erneuerbarer Energien vorgeschrieben. Durch den Einsatz von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie werden die Komponenten Luft und Klima des Naturhaushalts entlastet. Ein Solarzellenmodul mit 1 kW peak (KWp)<sup>10</sup> Anlagenleistung benötigt rund 10 m<sup>2</sup> Dachfläche. Mit den derzeit handelsüblichen Photovoltaik-Anlagen erreicht man in Deutschland im Mittel einen jährlichen Energieertrag von ca. 700- 800 kWh. Mit einer 100 m<sup>2</sup> großen Anlage können demnach pro Jahr etwa 7.000- 8.000 kWh Strom im Jahr erzeugt werden. Um diese Menge wird der Verbrauch von Primärenergie reduziert.

#### **18.6.6. Schutzgut Landschaft**

Zum Schutz der Landschaft wird ein knapp 20 m breiter Grünstreifen entlang der Annenriede angelegt. 5 m davon sind wasserrechtlich vorgeschrieben und dienen dem Schutz und der Pflege des Gewässers II. Ordnung. Die übrigen Flächen dienen der Erholung. Sie werden als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Zum Schutz von ortsbildprägenden Bäumen auf dem Flurstück 24/11 werden diese als zu erhalten festgesetzt.

---

<sup>10</sup> Werte gelten für eine Sonneneinstrahlung von 1000 Watt/m<sup>2</sup>, Sonnenstand AM 1,5 und einer Zelltemperatur von 25°C - Standard Test Bedingungen

## 18.7. Überwachung/ Monitoring

### 18.7.1. Schutzgut Mensch – Immissionsschutz

#### Baugenehmigungsverfahren

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

- im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren (Nachweise durch Prognose nach TA Lärm)
- bei Vorliegen von Beschwerden erfolgen 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 der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 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 späteren 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	Programmbez.
II	Betriebe mit Anlagen nach Spalte 1 des Anhangs der 4. BImSchV Betriebe mit gentechnischen S4/S3-Anlagen Betriebe, die mit genehmigungsbed. 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 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

### **18.7.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Zur Überwachung der unvorhergesehenen erheblichen Auswirkungen der Durchführung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 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.

### **18.7.3. Schutzgut Boden**

#### **Versiegelung**

Im Baugenehmigungsverfahren wird durch die Untere Baugenehmigungsbehörde (Stadt Delmenhorst, Fachdienst Bauordnung) sichergestellt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung, eingehalten werden. Durch ggf. erforderliche Anordnung und Durchführung von Schlussabnahmen wird sichergestellt, dass Vorhaben entsprechend Genehmigung ausgeführt werden. Abweichungen und Zuwiderhandlungen werden auf dem Verwaltungswege ausgeräumt.

#### **Altlasten**

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

### **18.7.4. Schutzgut Wasser**

Dem Ochtumverband obliegt der Unterhalt und die Kontrolle über den Zustand und Schutz der Annenriede. Deshalb wird jährlich eine Gewässerschau durchgeführt. Informationen über unvorhergesehene (erhebliche) Umwelteinwirkungen laufen bei der Unteren Wasserbehörde zusammen. Über Polizei und Feuerwehr wird der Bereitschaftsdienst der Wasserbehörde in Notfällen benachrichtigt. Diese kann dann entsprechende Maßnahmen ergreifen.

## **18.8. *Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten***

### **18.8.1. Schutzgut Mensch**

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz basieren auf Schallgutachten und den Angaben und Berechnungen des Immissionsschutzbeauftragten der Stadt Delmenhorst. Besondere Schwierigkeit bereitete die Diskrepanz zwischen dem anlagebezogenen Immissionsschutzrecht (BImSchG) und dem präventiven, typisierenden Baurecht (BauGB) dar.

### **18.8.2. 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.

### **18.8.3. Schutzgut Boden**

Das Dezernat für Kampfmittelbeseitigung der Zentralen Polizeidirektion ermittelte anhand historischer Luftbilder, ob im Plangebiet noch Kampfmittel vorhanden sein können.

Zur Erarbeitung des Fachbeitrags Bodenschutz führte das Geologische Büro Reitz zur Klärung des Kontaminationspotentials auf dem Lagerplatz der Bauschuttrecycling- Anlage Fa. Schröder und dem östlich angrenzenden Gelände Sondierbohrungen durch und entnahm

Oberflächenproben. Als verbindlicher bodenschutzrechtlicher Bewertungskatalog wurde die Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BbodSchV) in der Fassung vom 12.07.99 herangezogen. Die Belastung der Bodenhorizonte wurde aus abfallrechtlicher Sicht nach den Empfehlungen der LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall)<sup>11</sup> geprüft. Zur Bewertung der Grundwassergefährdung wurde die LAWA- Liste<sup>12</sup> herangezogen.

Nicht alle Flächen auf dem Betriebsgrundstück der Fa. Schröder konnten analysiert werden. Z.T. verhinderten Materialanhäufungen die Beprobungen. Eine Teilfläche auf dem Schröder-Gelände ist verwahrlost. Dort befinden sich Müllablagerungen, die eine Probeentnahme erschweren.

### **18.9. Zusammenfassung des Umweltberichts**

Die Stadt Delmenhorst beabsichtigte, den Bebauungsplan Nr. 21 in einem Bereich zwischen Annenheider Straße, Allonnesstraße, Annenriede und Delmenhorst- Harpstedter Eisenbahn zu ändern. In diesem Bereich waren in den letzten Jahren Konflikte aufgetreten, die auf das Heranrücken von Wohnbebauung an bestehende Gewerbebetriebe zurückzuführen waren. Ziel der Bebauungsplanänderung war es, die bauliche Nutzung der o.g. Flächen neu zu ordnen. Dabei sollten sowohl die Belange der gewerblichen Nutzer als auch die Belange der Anwohner berücksichtigt werden. Auch die Umweltbelange wurden dabei untersucht:

#### **Immissionsschutz**

Die Lärmproblematik wurde im Zuge des Änderungsverfahrens eingehend von einem Fachgutachter beleuchtet. Die Gutachter kamen zu dem Ergebnis, dass die brachliegenden Flächen im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 21 trotz der Gewerbegebietsausweisung nicht mehr gewerblich genutzt werden könnten, da sie sonst die benachbarte Wohnbebauung stören würden. Für eine Wohnnutzung aber kamen die freien Flächen auch nicht in Frage, weil dafür das passende Baurecht fehlte. Dieser Zustand wird mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 verbessert. Langfristig wird die Verlagerung eines besonders problematischen Gewerbebetriebs angestrebt. Wenn für diesen Betrieb ein Ersatzgrundstück gefunden wurde, können weitere Wohnbauten entstehen. Der Lärm aus dem Sondergebiet „Einzelhandel“ wird zum Schutz der umliegenden Baugebiete kontingentiert. Je m<sup>2</sup> Betriebsgrundstück darf nur eine bestimmte Menge Lärm ausgesendet werden. Der Wert ist so bemessen, dass der Schutzanspruch der benachbarten Baugebiete eingehalten wird. In den Gewerbegebieten wird festgesetzt, dass sich dort nur Gewerbebetriebe ansiedeln dürfen, die nicht wesentlich stören. Da der Verkehrslärm von der Annenheider Straße recht stark ist, müssen bei künftigen Wohnhäusern besondere Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden, z.B. der Einbau von Schallschutzfenstern.

#### **Naturschutz**

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21, 2. Änderung „Annenheider Straße/ Allonnesstraße“ bereits vor dem Änderungsverfahren Baurecht bestand, waren keine schweren Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Änderung des Baurechts zu erwarten. Kleinere Eingriffe werden innerhalb des Plangebiets durch Baumpflanzungen ausgeglichen.

---

<sup>11</sup> Empfehlungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 vom 06.11.2003, 5. erweiterte Auflage: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln

<sup>12</sup> Länderarbeitsgemeinschaft Wasser, Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden, Umweltministerium Baden- Württemberg, 1994

Allerdings hatte sich auf der brach liegenden Fläche im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 21 im Laufe der Jahre in einer feuchten Senke ein wertvolles Biotop gebildet. Dabei handelt es sich um einen seggen- und binsenreichen Flutrasen. Der herangezogene Fachgutachter stellte fest, dass die Entstehung des Biotops durch die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche begünstigt worden war. Da diese Nutzung aber nicht aufrecht erhalten wird, muss damit gerechnet werden, dass das Biotop nicht lange erhalten bleibt. Die Stadt Delmenhorst hat sich daher entschlossen, den Schutz des Biotops aufzugeben und statt dessen eine Wohnbebauung zuzulassen. Das Biotop ist jedoch nicht nur aufgrund seiner Artenzusammensetzung wichtig. Es hat auch eine große Bedeutung für wandernde Tierarten, z.B. Libellen. Es stellt eine Art Trittstein auf ihrem Weg dar. Damit diese Tiere auch künftig eine Zwischenstation einlegen können, wird ein Ausgleich für das zerstörte Biotop geschaffen: auf einer doppelt so großen Fläche auf der gegenüberliegenden Seite der Annenriede wird ein neues Flutrasenbiotop hergestellt.

Eine weitere Maßnahme zum Schutz der Natur ist die Festsetzung einiger bestehender Bäume. Damit wird verhindert, dass sie zugunsten eines Wohnhauses einfach gefällt werden.

#### **Bodenschutz**

Im Bereich der bestehenden Bauschuttrecycling- Anlage wurde eine Bodenuntersuchung durchgeführt. Es bestand der Verdacht, dass auf dem Grundstück Altlasten liegen könnten. Der Verdacht wurde aber durch einen Fachgutachter nicht bestätigt.

Allerdings konnte der Verdacht, dass im Plangebiet noch Bombenblindgänger aus dem II. Weltkrieg vorhanden sind, nicht ganz ausgeräumt werden. Deshalb ist beim Neubau von Wohnhäusern besondere Vorsicht geboten.

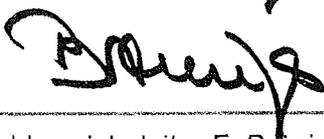
#### **Klimaschutz**

Zum Schutz des Klimas und der Luft wird die Nutzung erneuerbarer Energien vorgeschrieben.

Durch den Umweltbericht wurde bestätigt, dass die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 21, 2. Änderung „Annenheider Straße/ Allonnesstraße“ – auch aus Umweltsicht – geeignet sind, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu steuern. Die Umsetzung des Bebauungsplans wird durch die zuständigen Fachbehörden überwacht.

Delmenhorst, den

20.12.07



Fachbereichsleiter F. Brunjes



Fachdienst Stadtplanung E. Tewes-Meyerholz

## Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 21, 2. Änderung „Annenheider Straße/ Allonnesstraße“

Am 18.12.2007 beschloss der Rat der Stadt Delmenhorst die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21, 2. Änderung „Annenheider Straße/ Allonnesstraße“ in einem Bereich zwischen Annenheider Straße, Allonnesstraße, Annenriede und Delmenhorst- Harpstedter Eisenbahn. In diesem Bereich waren in den letzten Jahren Konflikte aufgetreten, die auf das Heranrücken von Wohnbebauung an bestehende Gewerbebetriebe zurückzuführen waren. Ziel der Bebauungsplanänderung war es, die bauliche Nutzung der o.g. Flächen neu zu ordnen. Dabei sollten sowohl die Belange der gewerblichen Nutzer als auch die Belange der Anwohner berücksichtigt werden.

### Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Immissionsschutz war ein wichtiges Ziel des Planverfahrens. Die Lärmproblematik wird mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 verbessert. Langfristig wird die Verlagerung eines besonders problematischen Gewerbebetriebs angestrebt. Wenn für diesen Betrieb ein Ersatzgrundstück gefunden wurde, können weitere Wohnbauten entstehen. Der Lärm aus dem Sondergebiet „Einzelhandel“ wird zum Schutz der umliegenden Baugebiete kontingiert. Der Wert ist so bemessen, dass der Schutzanspruch der benachbarten Baugebiete eingehalten wird. In den Gewerbegebieten wird festgesetzt, dass sich dort nur Gewerbebetriebe ansiedeln dürfen, die nicht wesentlich stören. Da der Verkehrslärm von der Annenheider Straße recht stark ist, müssen bei künftigen Wohnhäusern besondere Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden, z.B. der Einbau von Schallschutzfenstern.

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21, 2. Änderung „Annenheider Straße/ Allonnesstraße“ bereits vor dem Änderungsverfahren Baurecht bestand, waren keine schweren Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Änderung des Baurechts zu erwarten. Kleinere Eingriffe werden innerhalb des Plangebiets durch Baumpflanzungen ausgeglichen.

Allerdings hatte sich auf der brach liegenden Fläche im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 21 im Laufe der Jahre in einer feuchten Senke ein wertvolles Biotop gebildet. Der herangezogene Fachgutachter stellte fest, dass die Entstehung des Biotops durch die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche begünstigt worden war. Da diese Nutzung aber nicht aufrecht erhalten wird, muss damit gerechnet werden, dass das Biotop nicht lange erhalten bleibt. Die Stadt Delmenhorst hat sich daher entschlossen, den Schutz des Biotops aufzugeben und statt dessen eine Wohnbebauung zuzulassen. Es wird ein Ausgleich für das zerstörte Biotop geschaffen: auf einer doppelt so großen Fläche auf der gegenüberliegenden Seite der Annenriede wird ein neues Flutrasenbiotop hergestellt.

Eine weitere Maßnahme zum Schutz der Natur ist die Festsetzung einiger bestehender Bäume. Damit wird verhindert, dass sie zugunsten eines Wohnhauses gefällt werden.

Im Bereich der bestehenden Bauschuttrecycling- Anlage wurde eine Bodenuntersuchung durchgeführt. Es bestand der Verdacht, dass auf dem Grundstück Altlasten liegen könnten. Der Verdacht wurde aber durch einen Fachgutachter nicht bestätigt.

Zum Schutz des Klimas und der Luft wird die Nutzung erneuerbarer Energien vorgeschrieben.

Durch den Umweltbericht wurde bestätigt, dass die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 21, 2. Änderung „Annenheider Straße/ Allonnesstraße“ – auch aus Umweltsicht – geeignet sind, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu steuern. Die Umsetzung des Bebauungsplans wird durch die zuständigen Fachbehörden überwacht.

### Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

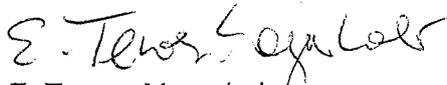
In der Zeit vom 22.08. – 12.09.2005 fand die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung statt. Anregungen wurden vor allem seitens der Öffentlichkeit vorgebracht. Sie richteten sich größtenteils gegen die Festsetzungen zur Steuerung von Einzelhandel. In der Zeit vom

30.04. – 01.06.2007 fand die öffentliche Auslegung statt. Erneut gingen mehrere Stellungnahmen zur Zulässigkeit von Einzelhandel ein. In der Folge wurde auf dem Grundstück Annenheider Str. 177 ein Mischgebiet festgesetzt, in dem Einzelhandelsbetriebe mit bis zu 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig sind. Auf dem Grundstück Annenheider Str. 185 wurde ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem Einzelhandelsbetriebe i.d.R. ausgeschlossen sind. Auf dem Grundstück Annenheider Str. 199 wurde ein Sondergebiet „Einzelhandel“ für Einzelhandelsbetriebe mit bis zu 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche festgesetzt.

In der Zeit vom 08.10. – 26.10.2007 fand eine erneute öffentliche Auslegung statt. Seitens der Öffentlichkeit wurde Kritik gegen die Änderungen im städtebaulichen Konzept und gegen die Festsetzungen über Grundstücksmaßnahmen vorgebracht. Der Rat der Stadt Delmenhorst folgte den Bedenken jedoch nicht. Seitens der Träger öffentlicher Belange wurden in der erneuten öffentlichen Auslegung keine abwägungserheblichen Stellungnahmen vorgelegt.

#### Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Grundsätzlich bestand keine Alternative zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 21. Insbesondere die Immissionskonflikte machten eine Neuordnung der städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet erforderlich.

  
E. Tewes-Meyerholz