

# Stadt Delmenhorst



## Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 und zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 "Oldenburger Straße / Stubbenweg"

für einen Bereich zwischen Oldenburger Straße und Burggrafendamm sowie  
beidseitig Stubbenweg

in textlicher Form

Übersichtsplan



Rechtskräftig seit: **06.07.2009**

Bearbeitet: **Dipl. Ing. B. Bringmann**

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Lage, räumliche Begrenzung und allgemeine Beschreibung des Geltungsbereiches der Planänderung	Seite 3
2. Bestehendes Baurecht	Seite 3
3. Anlass der Planänderung und Planungsziel/Änderungsbeschluss	Seite 3
4. Planunterlage	Seite 4
5. Anschlussplanungen	Seite 4
6. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	Seite 4
7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	Seite 5
8. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen/Einzelhandelskonzept	Seite 5
9. Planinhalte	Seite 6
9.1 Zulässigkeit von Vergnügungsstätten	Seite 6
9.2 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben	Seite 6
10. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft	Seite 8
11. Umweltbericht	Seite 8
12. Belange des Verkehrs/Ver- und Entsorgung	Seite 9
13. Kampfmittel aus dem II. Weltkrieg	Seite 9
14. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) BauGB	Seite 9
15. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange nach § 1 (7) BauGB	Seite 9
16. Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme	Seite 9
17. Verfahrensvermerke	Seite 10

## **1. Lage, räumliche Begrenzung und allgemeine Beschreibung des Geltungsreiches der Planänderung**

Der Änderungsbereich liegt innenstadtnah im westlichen Stadtgebiet an der Südseite der Oldenburger Straße zwischen Burggrafendamm/Rudolf-Königer-Straße und Baumstraße sowie zu beiden Seiten des Stubbenweges. Die Änderungen der genannten Bebauungspläne werden zu einem Verfahren, das in textlicher Form durchgeführt wird, zusammen gefasst. Die genaue Lage des Änderungsbereiches kann dem Deckblatt zu dieser Begründung entnommen werden.

## **2. Bestehendes Baurecht**

Für den rd. 14 ha großen Änderungsbereich gelten zurzeit die folgenden Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 2 vom 25.07.1964
- Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 vom 18.07.1967
- Änderungsplan Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. 2 vom 09.09.1970
- Bebauungsplan Nr. 28 vom 15.12.1972 und
- Bebauungsplan Nr. 83 vom 20.11.1971

In den Bebauungsplänen sind Mischgebiete, allgemeine und reine Wohngebiete ausgewiesen.

In den Mischgebieten ist die Ausnahme nach § 6 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht Bestandteil der bestehenden Planung. Nach der für die Bebauungspläne geltenden BauNVOen von 1962 und 1968 handelt es sich dabei um Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen. Im Änderungsplan Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. 2 ist in den allgemeinen Wohngebieten von den in § 4 (3) BauNVO aufgelisteten Ausnahmen lediglich die Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) zulässig. Die Bebauungspläne Nr. 28 und Nr. 83 schließen zudem die in § 4 (3) Ziffern 4 bis 6 BauNVO aufgeführten Ausnahmen aus. Dabei handelt es sich um Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen. In den reinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO nicht Bestandteil der bisherigen Planung. Dieses sind nach den BauNVOen von 1962 und 1968 Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

## **3. Anlass der Planänderung und Planungsziel / Änderungsbeschluss**

Seit geraumer Zeit wird verstärkt der Wunsch an die Stadt herangetragen, Spielhallen neu anzusiedeln. Grundsätzlich sind Spielhallen als Unterform von Vergnügungsstätten in Mischgebieten zulässig (siehe § 6 (2) Nr. 8 und (3) BauNVO 1990). Nach gängiger Rechtsprechung können sogenannte "mischgebietsverträgliche" Vergnügungsstätten in diesen Gebieten zugelassen werden, sofern deren Nutzfläche unter 100 m<sup>2</sup> bleibt und das Mischgebiet überwiegend gewerblich geprägt ist. Diese Regelungsmöglichkeit besteht jedoch erst seit Inkrafttreten der BauNVO 1990. Davor stand kein städtebauliches Instrument zur Verfügung, um die Zulässigkeit von Vergnügungsstät-

ten in der Bauleitplanung zu steuern. Da für die in diesem Änderungsverfahren befindlichen Bebauungspläne die BauNVOen von 1962 bzw. 1968 als Rechtsgrundlage gelten, ist dringender Handlungsbedarf geboten. Mit diesem Änderungsverfahren soll eine klare Aussage dazu getroffen werden, dass Vergnügungsstätten in diesem Bereich künftig nicht mehr zulässig sind.

Für das Gebiet der Stadt Delmenhorst hat der Rat der Stadt am 28.02.2008 ein Einzelhandelskonzept beschlossen. Die Aussagen des Konzeptes gelten als verbindlich für die Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im gesamten Stadtgebiet (Selbstbindung der Gemeinde). Mit diesem Änderungsverfahren sollen verbindliche Aussagen dazu getroffen werden, welche Betriebstypen und Sortimente künftig entlang der Oldenburger Straße zulässig sein sollen, um den Inhalten des Einzelhandelskonzeptes Rechnung tragen zu können.

Der Verwaltungsausschuss hat den Änderungsbeschluss zu diesem Verfahren am 28.05.2008 gefasst. Er wurde am 03.06.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Das Änderungsverfahren dient der Innenentwicklung und kann daher im beschleunigten Verfahren auf der Grundlage des § 13 a BauGB durchgeführt werden. Der vorgegebene Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO wird durch die Größe des Geltungsbereiches zwar überschritten, liegt aber deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 70.000 m<sup>2</sup> Grundfläche. Die überschlägige Prüfung hat ergeben, dass die Planung keine Auswirkungen auf die Umwelt hat. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB wird daher nicht durchgeführt.

#### **4. Planunterlage**

Als Planunterlage für dieses Änderungsverfahren dient ein Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) aktuellen Standes im Maßstab 1:1000. Nach den Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VV-BauGB 39.1.3) ist die Herstellung einer Planunterlage durch die zuständige Kataster- und Vermessungsverwaltung bei Bebauungsplanänderungen, die ausschließlich in textlicher Form vorgenommen werden, nicht erforderlich. Der Auszug aus der ALK stellt ausschließlich die von der Änderung betroffenen Bereiche dar.

#### **5. Anschlussplanungen**

Westlich der Baumstraße schließt sich der Bebauungsplan Nr. 75 an. Östlich von Rudolf-Königer-Straße und Burggrafendamm bestehen die Bebauungspläne Nr. 1, Nr. 1 – Teilabschnitt 13 – und Nr. 159. Südlich des Bebauungsplanes Nr. 28 bestehen keine Bebauungspläne. Hier erfolgt die städtebauliche Beurteilung auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

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

Delmenhorst wird die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen mit dem Aufgabenschwerpunkt der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

Aus dieser landespolitischen Funktionszuweisung lassen sich kommunale Handlungs- und Maßnahmenschritte ableiten, die insbesondere vor dem Hintergrund der Baulandverknappung und steigenden Kosten für Bauland und Bauwerkserstellung auch in

Delmenhorst zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie der Kontinuität städtischer Wachstumsprozesse beizutragen haben.

Mit der vorliegenden Planung wird den Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung entsprochen.

## **7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 stellt für den Planbereich gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen dar. Mit der textlichen Änderung werden die Gebietsfestsetzungen der bestehenden Bebauungspläne nicht angetastet. Somit bleibt es bei den aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelten Festsetzungen. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

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

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

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

Zur Stärkung der Hauptgeschäftslage in der Innenstadt soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevantem Haupt- oder Nebensortiment an anderen Standorten weitgehend vermieden werden. Weiterhin sollen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Haupt- oder Nebensortiment und insbesondere Lebensmittelmärkte an den bestehenden Nahversorgungszentren angesiedelt werden. Neue Fachmärkte sollen vorrangig an den Sonderstandorten Seestraße und Reinersweg entstehen.

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

Das Einzelhandelskonzept trifft Aussagen zur Entwicklung des Einzelhandels entlang der Oldenburger Straße zwischen der Baumstraße und Hausnummer 79 (Südseite) sowie für die Grundstücke Hausnummer 145 bis 152 (Nordseite). Diese Bereiche gehören zum Nahversorgungszentrum Oldenburger Straße. Weitere Nahversorgungszentren entlang der Oldenburger Straße sieht das Einzelhandelskonzept nicht vor.

Sonstige vorrangige Fachplanungen, die bei dieser Bebauungsplanänderung zu berücksichtigen sind, liegen nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

## **9. Planinhalte**

Dieser Änderungsplan berührt nicht die zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 2, Nr. 28 und Nr. 83. Die Planinhalte beschränken sich ausschließlich auf textliche Ergänzungen mit folgendem Inhalt:

### **9.1 Zulässigkeit von Vergnügungsstätten**

Vergnügungsstätten werden im gesamten Plangebiet künftig nicht mehr zulässig sein. Spielhallen haben im Vergleich zu anderen gewerblichen Nutzungen eine sehr hohe Rendite. Deshalb werden hohe Kaufpreis-, Miet- oder Pachtzahlungen von den Betreibern bezahlt und als Folge die Flächen der Verwertung für sonstige gewerbliche Nutzungen entzogen. Mit dem Ausschluss der Nutzungen von Vergnügungsstätten sollen die Baugebiete ihrem eigentlichen Nutzungszweck weiterhin zur Verfügung stehen.

Des Weiteren sollen die von Vergnügungsstätten ausgehenden negativen Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzenden Baugebiete vermieden werden. Ein von den Bundesländern eingesetzter Fachbeirat mit Spielsuchtexperten beschäftigt sich mittlerweile mit den von Geldspielgeräten ausgehenden Gefahren. Studien belegen, dass von Geldspielgeräten die höchste Suchtgefahr ausgeht. Allein in Niedersachsen ist nach Schätzungen mit 40.000 Spielsüchtigen zu rechnen und selbst für Delmenhorst wird eine Zahl von 400 mit steigender Tendenz genannt. Die mit der Spielsucht einhergehenden Probleme sind Vereinsamung, Arbeitsplatzverlust und Geldnot, Zusammenbrechen des sozialen Umfeldes mit Folgeproblemen innerhalb der Familie (Verlust der Rolle innerhalb der Familie, Co-Abhängigkeiten), sozialer Abstieg, Depressionen und mehr.

Besondere Bedeutung bei der Bekämpfung der Spielsucht kommt dem Schutz von Kindern und Jugendlichen vor den Gefahren der Spielsucht zu. Der Kontakt mit Glücksspieleinrichtungen sowie dem zugehörigen Klientel sollte gerade im Umfeld von Wohngebieten möglichst vermieden werden.

Darüber hinaus haben Spielhallen als die häufigst vertretene Form der Vergnügungsstätte auch negative städtebauliche Veränderungen zur Folge. Häufig tritt ein Attraktivitätsverlust in der Umgebung ein und teilweise kommt es zur Verelendung ganzer Straßenzüge. Die Verschärfung des Städtebaurechts war eine Folge dieser maßgeblich in den 80-er Jahren stattgefundenen Entwicklung.

Aus den vorstehenden Gründen wurde die folgende Festsetzung in den Änderungsplan aufgenommen:

- *Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 (2) Nr. 8 und (3) BauNVO sind unzulässig.*

### **9.2 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben**

Gestützt auf die Inhalte des Einzelhandelskonzeptes sollen größere Einzelhandelsbetriebe im gesamten Geltungsbereich dieses Änderungsplanes ausgeschlos-

sen werden. Dennoch sollen Leerstände nicht grundsätzlich von einer Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen werden. Für die Oldenburger Straße ist die gewerbliche Nutzung bzw. Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss und die Wohnnutzung in den darüber liegenden Geschosse von jeher typisch. Um die gewachsenen Strukturen zu erhalten bzw. zu stärken sollen kleinere Einzelhandelsbetriebe auch künftig zugelassen werden. So sollen z.B. ein kleiner Buchladen oder das nahegelegene Blumengeschäft, der Laden mit Kunstgewerbe oder Geschenkartikeln u.ä. auch in Zukunft zulässig sein. Auch wenn die Sortimente teilweise innenstadtrelevant sind, werden sie aufgrund der angestrebten geringen Verkaufsflächengrößen nicht die Innenstadt gefährden. Vielmehr dienen die zugelassenen Sortimente der Qualitätssicherung oder gar –steigerung im Plangebiet. Diesen Spielraum gewährt auch das Einzelhandelskonzept.

Zur Definition der Festsetzungen wurde eine umfangreiche Analyse der bestehenden Einzelhandelsstrukturen an der Oldenburger Straße durchgeführt. Im Ergebnis war festzustellen, dass zu beiden Seiten unterschiedliche Betriebsformen angetroffen werden:

- Selbständige Einzelhandelsbetriebe, in denen ausschließlich fertige Produkte an den Endverbraucher verkauft werden. Angeboten werden Sortimente sowohl mit Nahversorgungs- als auch mit Innenstadtrelevanz. Diese Betriebe haben Verkaufsflächengrößen bis hin zur Großflächigkeit (> 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche). Dabei handelt es sich z.B. um Verbrauchermärkte.
- Unselbständiger Einzelhandel, in denen eine Mischung aus Gewerbe, Handwerk und Dienstleistung und Verkauf angetroffen wird. Hierbei kann es sich z.B. um eine Tankstelle oder ein Autohaus mit Werkstatt handeln.
- Unselbständiger Einzelhandel mit einer Mischung aus Handwerk, Dienstleistung und Verkauf. Hier werden Lebensmittel produziert (z.B. Back- und Fleischwaren), ein ergänzendes Randsortiment angeboten (z.B. Tageszeitungen, Kaffee oder Konserven) oder als Dienstleistung z.B. ein Partyservice.

Im Rahmen der Fortsetzung der Analyse erfolgte die Zuordnung der vorgefundenen Betriebstypen in Bezug auf ihre Nahversorgungs- und Innenstadtrelevanz (siehe auch das beschlossene Einzelhandelskonzept, Seiten 121 und 122).

Bezogen auf die unterschiedlichen Betriebstypen und Sortimente können die einzelnen Betriebe in folgende Gruppen eingeordnet werden:

- Selbständige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (gleichzeitig auch innenstadtrelevant)
- Unselbständiger Einzelhandel in Handwerksbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (gleichzeitig auch innenstadtrelevant)
- Unselbständiger Einzelhandel in Handwerksbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten
- Unselbständiger Einzelhandel in Gewerbe- oder Handwerksbetrieben mit weder innenstadt- noch nahversorgungsrelevanten Sortimenten

Bei Betrachtung der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen sowie vor dem Hintergrund, die bestehenden Strukturen entlang der Oldenburger Straße möglichst zu erhalten und lediglich eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen wird deutlich, dass lediglich die Steuerung der Zulässigkeit von selbständigen Einzelhandelsbetrieben erforderlich ist.

Kleinere Läden für die Nahversorgung und Gütern des täglichen Bedarfs (z.B. Back- und Fleischwaren, Schreib- und Papierwaren, Blumen, Drogerieartikel.....) sollen sich im Sinne einer Quartiersentwicklung ansiedeln können. Zur Vermeidung einer Konkurrenz zu den Nahversorgungszentren sollen die zulässigen Verkaufsflächen jedoch begrenzt werden. Damit wird gleichzeitig sichergestellt, dass sich die vorhandenen Nahversorgungsbetriebe in einem moderaten Umfang entwickeln können.

Aufgrund der besonderen gewachsenen Strukturen entlang der Oldenburger Straße sollen sich auch kleinere Geschäfte mit innenstadtrelevantem Angebot ansiedeln dürfen (z.B. Bücher, Büroartikel, Antiquitäten, Haus- und Heimdekor, Stoffe.....). Damit keine Konkurrenz zur Innenstadt entsteht, sollen auch diese Verkaufsflächen begrenzt werden. Die Angebotspalette der bestehenden Betriebe soll sich in einem angemessenen Rahmen vergrößern können um Produktvielfalt zu erhöhen oder die Präsentation des vorhandenen Angebotes großzügiger gestalten.

Aus der vorstehenden Analyse wurden die folgenden Festsetzungen entwickelt:

- *Selbständige Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung sind bis 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.*
- *Selbständige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Sortiment sind bis zu 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.*

## **10. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft**

Durch dieses Änderungsverfahren erfolgt keine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes, da die Eingriffe bereits mit dem bestehenden Bebauungsplänen zulässig waren. Die bestehenden Festsetzungen werden lediglich durch textliche Festsetzungen zur Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und zum Einzelhandel ergänzt. Die Eingriffsregelung entfällt somit.

## **11. Umweltbericht**

Rechtsgrundlage für diese Bebauungsplanänderung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006.

Der Änderungsplan dient der Innenentwicklung und kann aufgrund seiner Größe (> 20.000 m<sup>2</sup>/ $<$  70.000 m<sup>2</sup> Grundfläche) im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Er hat nachweislich keine Auswirkungen auf die Umwelt. In diesen Fällen muss kein Umweltbericht erstellt und muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden. Ebenso kann auf die Eingriffsregelung im Sinne der Na-

turschutzgesetzgebung und damit auch auf die Kompensation des Eingriffs verzichtet werden. Voraussetzung ist allerdings, dass der Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt bzw. geändert wird.

#### **12. Belange des Verkehrs / Belange der Ver- und Entsorgung**

Belange des Verkehrs sowie der Ver- und Entsorgung werden von dieser Planänderung nicht berührt, da sie in textlicher Form durchgeführt wird.

#### **13. Kampfmittel aus dem II. Weltkrieg**

Die Zentrale Polizeidirektion Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst - hat im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mitgeteilt, dass die Luftbilder der Alliierten keine Bombardierung im Planbereich zeigen. Allerdings ist für Teilflächen (zu beiden Seiten der Holbeinstraße, Südseite der Oldenburger Straße und im Bereich des Schulzentrums West) keine Aussage möglich, da diese Bereiche durch den Schattenwurf von Bäumen und Gebäuden schlecht einsehbar sind. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel wie z.B. Granaten, Panzerfäuste und Minen gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Eine vorsorgliche Kennzeichnung der Bereiche gemäß § 9 (5) 3. BauGB kann aufgrund der ausschließlich in textlicher Form durchgeführten Änderung nicht erfolgen.

#### **14. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) BauGB**

Nach § 1 (5) BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Insbesondere sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Durch die Festsetzungen dieses Änderungsplanes wird dieser Anforderung Rechnung getragen.

#### **15. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange nach § 1 (7) BauGB**

Die Ermittlung der abwägungsrelevanten Sachverhalte und die Einstellung in den Abwägungsprozess erfolgt durch den zweiteiligen Beteiligungsprozess der sich betroffenen fühlenden Bürgerinnen und Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die privaten und öffentlichen Belange sind gemäß § 1 (7) BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

#### **16. Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme**

Östlich an den Geltungsbereich schließen die Bebauungspläne Nr. 1 von 1964 und Nr. 159 von 1979 an. In diesen Bebauungsplänen sind verschiedene Freizeitnutzungen festgelegt, die unter dem heutigen Blickwinkel des Immissionsschutzes beachtenswert sind. Es sind dies das Hallen – und Freizeitbad und die Graftwiesen als öffentlicher Park- und Festplatz.

Unter den strikten Anforderungen des Trennungsgrundsatzes entsprechend dem Bundesimmissionsschutzgesetz ist die Nachbarschaft dieser Nutzungen sicher nicht befriedigend. Trotzdem ist dieses eine über einen sehr langen Zeitraum bestehende und gewachsene Nachbarschaft, die diese Lage prägt.

Sowohl die Wohnnutzung im Bebauungsplan Nr. 2 als auch die genannten Nutzungen müssen sich in diesem Spannungsfeld dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme beugen. D.h. im Einzelnen, dass die Nutzungen im reinen Wohngebiet (WR) im Bebauungsplan Nr. 2 nicht den Schutzanspruch eines unbelasteten reinen Wohngebietes beanspruchen können. Für die genannten Nutzungen in den Bebauungsplänen Nr. 1 und Nr. 159 führt dies zu Einschränkungen im zulässigen Emissionsverhalten. Wo diese Werte im Einzelnen dann liegen ist im Genehmigungsverfahren zu ermitteln. Für das Hallen- und Freizeitbad ist im Idealfalle sicherlich ein Sondergebiet mit einem Emissionsverhalten wie in einem Gewerbegebiet anzusetzen. So stünden bei dem reinen Wohngebiet mit der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" die Tag-/Nachwerte von 50/35 dB(A) den Gewerbegebietswerten von 65/50 dB(A) gegenüber.

Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme ausfüllend dürften die gegenseitigen Ansprüche bei etwa 57/58 dB(A) tagsüber und 42/43 dB(A) nachts liegen. Bezüglich der Freizeitnutzungen sind daraus schon relevante Einschränkungen zu erwarten. Bezüglich des reinen Wohngebietes liegen diese ebenso vor. Die Schwelle des gesunden Wohnens ist sicherlich noch nicht erreicht, da lt. BauNVO Wohnen in Mischgebieten allgemein zulässig ist und dort die Werte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) zulässig sind. Für den Bebauungsplan Nr. 2 sind somit Vorbelastungen aus der Lage gegeben.

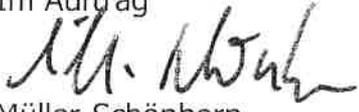
## 17. Verfahrensvermerke

Mit der Bekanntmachung dieses Änderungsplanes gemäß § 10 (3) BauGB werden die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 2, Nr. 28 und Nr. 83 um die textlichen Festsetzungen dieses Änderungsplanes ergänzt. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben davon unberührt.

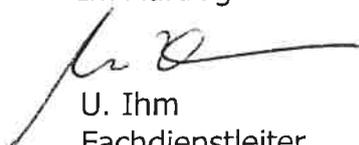
Änderungsbeschluss	28.05.2008
Frühzeitige Information der Öffentlichkeit gemäß § 13 a (3) BauGB	04.08. bis 22.08.2008
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB	02.03. bis 02.04.2009
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	23.06.2009

Delmenhorst, den 25.06.2009  
Stadt Delmenhorst

Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag

  
Müller-Schönborn  
Stv. Fachbereichsleiter

Fachdienst Stadtplanung  
Im Auftrag

  
U. Ihm  
Fachdienstleiter