



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - MI 1-3 Mischgebiete
  - SO ENZ Sondergebiet Einzelhandel
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG JEWEILS ALS HÖCHSTMASS**
  - 1,0 Geschossflächenzahl (GFZ)
  - 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
  - II Zahl der Vollgeschosse
  - GF Geschossfläche
  - a abweichende Bauweise
  - o offene Bauweise
  - H nur Hausgruppen zulässig
  - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
  - LS Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutzanlage, siehe TF 14)
  - III Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmpegelbereich, siehe TF 15)
  - Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen (Kampfmitteln) belastet sind
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Grenze unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der baulichen Nutzung
- VERKEHRSFLÄCHEN**
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- GRÜNFLÄCHEN**
  - Grünflächen
  - P privat
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
  - zu erhaltende Bäume

### PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 59 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKGmVG) vom 17.12.2010, das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113) zuletzt geändert worden ist, hat der Rat der Stadt Delmenhorst den Bebauungsplan Nr. 369 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen mit Rückwirkung der erstmaligen Inkraftsetzung entsprechend § 214 (4) BauGB als Satzung beschlossen.

Delmenhorst, den 23.06.2020

Siegel

Stadt Delmenhorst  
gez. Axel Jahnz  
Oberbürgermeister

---

### VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 13.05.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 369 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß 2 (1) BauGB am 15.05.2020 bekannt gemacht worden.

Delmenhorst, den 23.06.2020

Siegel

Der Oberbürgermeister  
Fachdienst Stadtplanung  
Im Auftrag  
gez. Tewes-Meyerholz

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 369 nach Prüfung aller Stellungnahmen und Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 (7) BauGB in seiner Sitzung am 19.05.2020 als Satzung sowie die Begründung mit Rückwirkung entsprechend § 214 (4) BauGB zum 03.05.2019 beschlossen.

Delmenhorst, den 23.06.2020

Siegel

Der Oberbürgermeister  
Fachdienst Stadtplanung  
Im Auftrag  
gez. Tewes-Meyerholz

Der rückwirkende Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 01.07.2020 unter der Internetadresse „www.delmenhorst.de“ in der Rubrik „Aktuelles“ unter „Amtliche Bekanntmachungen“ bereitgestellt worden. Eine Hinweisbekanntmachung erfolgte im Delmenhorster Kreisblatt. Dieser Bebauungsplan ist damit rückwirkend zum 03.05.2019 rechtsverbindlich geworden.

Delmenhorst, den 01.07.2020

Siegel

Der Oberbürgermeister  
Fachdienst Stadtplanung  
Im Auftrag  
gez. U. Ihm

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

##### Sondergebiet "Einzelhandel" (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

- Im Sondergebiet "Einzelhandel" sind selbständige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment bis zu einer Gesamt-Geschossfläche von maximal 1.800 m<sup>2</sup> zulässig. Zentrenrelevante Randsortimente dürfen 10 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebes – insgesamt aber maximal 120 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche – nicht überschreiten.
- Im Sondergebiet "Einzelhandel" sind nur solche Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB sind in diesem Sondergebiet so lange unzulässig, bis innerhalb der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes eine Lärmschutzanlage vollständig und den Festsetzungen entsprechend hergestellt ist.

#### Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

- In allen Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO, Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sowie Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO unzulässig.
- Im Mischgebiet "MI1" sind selbständige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment bis zu einer Geschossfläche von maximal 1.200 m<sup>2</sup> zulässig. Zentrenrelevante Randsortimente dürfen 10 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebes nicht überschreiten.
- Im Mischgebiet "MI1" sind selbständige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem und nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment unzulässig.
- In den Mischgebieten "MI2" und "MI3" sind selbständige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem und/oder nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment unzulässig. Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment ist ein zentrenrelevantes und/oder nahversorgungsrelevantes Randsortiment von insgesamt maximal 10 % der Gesamt-Verkaufsfläche – insgesamt aber maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche – zulässig.
- In allen Mischgebieten sind im unmittelbaren räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit Gewerbe- oder Handwerksbetrieben stehende unselbständige Verkaufsstellen zulässig, sofern das angebotene Sortiment im jeweiligen Betrieb selbst hergestellt beziehungsweise dort ver- oder bearbeitet wird. Diese Einzelhandels-nutzung bedarf der Zuordnung zu einem zulässigweise errichteten und zulässigweise betriebenen Gewerbe- oder Handwerksbetrieb und muss ihm gegenüber im Maß der baulichen Nutzung untergeordnet sein.

#### BAUWEISE SOWIE ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

- Bei der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Es gelten die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) für die offene Bauweise.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, und Garagen nach § 12 BauNVO unzulässig.

#### ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

- Für das Sondergebiet "Einzelhandel" gilt ein Anschlussverbot für die außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelegenen Flurstücke 623/5 und 295/29 (jeweils Gemarkung 1920, Flur 32). Die Zu- und Abfahrt zum Sondergebiet "Einzelhandel" ist nur über die Syker Straße zulässig.

#### MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)

- Die festgesetzten privaten Grünflächen sind als Grünflächen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Sie sind so zu unterhalten, dass sie nicht verunstaltet wirken und auch das Gesamtbild ihrer Umgebung nicht verunstalten.
- Die festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- oder Wurzelbereiches sind unzulässig. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung mit standortgerechten heimischen Laubbäumen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist – gemessen in 1,0 m Höhe – ein Stammumfang von mindestens 16 cm bis 18 cm zu wählen.
- Stellplatzanlagen im Sondergebiet "Einzelhandel" sind zu begrünen. Je angefangene zehn Stellplätze ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist – gemessen in 1,0 m Höhe – ein Stammumfang von mindestens 16 cm bis 18 cm zu wählen. Die Pflanzbeete müssen mindestens zwei m<sup>2</sup> groß sein. Bei Abgang eines Baumes ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

#### SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB)

- Innerhalb der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist eine Lärmschutzanlage – also eine Lärmschutzwand, ein Lärmschutzwoll oder eine Kombination aus beidem – mit einem Schirmmaß von 3,0 m zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Bezugspunkt ist die Oberkante des angrenzenden Sondergebietes "Einzelhandel".
- Die Baugrundstücke befinden sich in den Lärmpegelbereichen II-IV. Als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist bei Um- oder Neubauten eine Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude vorzusehen. Für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind auf der Grundlage von DIN 4109, Tabelle 7 die nachfolgend aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegel-bereich	„Maßgeblicher Außenlärmspiegel“ dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß R <sub>w,ext</sub> der Außenbauteile in dB	
		Wohnräume	Büro Räume
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

Bei Um- oder Neubauten von Wohngebäuden ist das Schalldämm-Maß der Fassade und der Fenster nach DIN 4109, Tabelle 8-10 i.V.m. VDI 2719, Ziffer 3, Tabelle 2 oder Tabelle 3 auszuführen. Dabei können Abschirmungen durch bestehende Gebäudekörper berücksichtigt werden. Für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 sind passive Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

### HINWEISE

- Grundlage für die Definition der in den textlichen Festsetzungen genannten Sortimente ist die Sortimentsliste des vom Rat der Stadt Delmenhorst am 12.09.2017 beschlossenen Einzelhandelskonzeptes. Vor diesem Hintergrund werden folgende Sortimente den nahversorgungsrelevanten, den zentrenrelevanten und den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet:
  - Nahversorgungsrelevante Sortimente sind Nahrungs- und Genussmittel (einschließlich Back- und Konditoreiwaren, Metzgerei- und Fleischereiwaren, Lebensmittel, Getränke, Reformwaren), Gesundheits- und Körperpflegeartikel so wie Drogeriewaren (einschließlich Parfümerieartikel sowie Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel), Arzneimittel und Apothekenwaren, Schnittblumen und kleinere Pflanzen, Zoologischer Bedarf und Tiernahrung, Zeitungen und Zeitschriften.
  - Zentrenrelevante Sortimente sind Bekleidung und Wäsche (einschließlich Pelze, Handarbeitswaren, Wolle, Stoffe, Kurzwaren), Schuhe und Lederwaren (einschließlich Taschen, Koffer, Schirme), Sportartikel und Campingartikel (einschließlich Sportbekleidung und Sportgeräte, Campingartikel, Waffen, Jagdbedarf, Angelbedarf), Papier, Schreibwaren und Bücher (einschließlich Bürobedarf), Spielwaren, Hobby- und Bastelartikel, Musikinstrumente (einschließlich Musikalien), Kunst, Bilder, Rahmen und Antiquitäten, Haus- und Tischwäsche, Heimtextilien und Raumausstattung (einschließlich Gardinen), Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat und Geschenkartikel (einschließlich Haushaltswaren), Elektrohaushaltsgeräte und Leuchten, Unterhaltungselektronik (einschließlich Haushaltungsgeräte, Fernseher, Computer und Foto (einschließlich neue Medien, Computer und Zubehör), pharmazeutische, medizinische und orthopädische Artikel (einschließlich Optik, Hörgeräte, Sanitätswaren), Uhren und Schmuck.
  - Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind Fahrräder und Zubehör, Möbel (einschließlich Küchen, Büromöbel, Gartenmöbel, Kinderwagen), Wohnneinrichtungsbedarf (einschließlich Matratzen und Teppiche), Bau- und Gartenbausortimente (einschließlich Zoortikel inklusive lebende Tiere, Teppichböden, Fußbodenbeläge, Parkett, Laminat, Kork, Bau- und Heimwerkerbedarf, Sanitär- und Badeeinrichtungen, Farben, Lacke, Tapeten, Werkzeuge, Eisenwaren, Holz, Bauelemente, Baustoffe, Fliesen, Rollläden, Markisen, Türen, Gartenbedarf inklusive Geräte, Pflege- und Düngemittel und Pflanzgefäße, Indoor- und Outdoor-Pflanzen, KFZ- und Motorrad-Zubehör).
- Vergnügungsstätten sind gewerbliche Nutzungsarten, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitsstriebes einer bestimmten gewinnbringenden Freizeit-Unterhaltung widmen. Vergnügungsstätten sind unter anderem Nachtlokale, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros und Wettermittlung sowie Sinkerclubs.
- Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – hier der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Regionaldirektion Hameln-Hannover – hat als Ergebnis der Auswertung der vorhandenen Luftbilder mit Schreiben vom 23.07.2018 mitgeteilt, dass auf vier Teilflächen eine Kampfmittelbelastung zu vermuten ist. Diese Flächen sind im Bebauungsplan als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen (Kampfmitteln) belastet sind“ gekennzeichnet. Für diese Teilflächen besteht ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel, weshalb eine Sondierung empfohlen wird. Die vorliegenden Luftbilder konnten nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (zum Beispiel Granaten, Panzerfäuste oder Minen) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde – zum Beispiel Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen (auch geringe Spuren solcher Funde) – gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen. Für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bäume vorhanden, die nach der Satzung über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) der Stadt Delmenhorst geschützt sind. Auf § 3 der Baumschutzsatzung wird deshalb hingewiesen.
- Das vom Rat der Stadt Delmenhorst am 12.09.2017 beschlossene kommunale Einzelhandelskonzept, die DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) und die VDI-Richtlinie 2719 („Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“) liegen am Ort der Einsichtnahme für die rechtskräftigen Bebauungspläne der Stadt Delmenhorst zu jedermanns Einsicht bereit.

### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) zuletzt geändert worden ist.

### PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 59 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKGmVG) vom 17.12.2010, das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113) zuletzt geändert worden ist, hat der Rat der Stadt Delmenhorst den Bebauungsplan Nr. 369 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Delmenhorst, den 23.04.2019

Siegel

Stadt Delmenhorst  
gez. Axel Jahnz  
Oberbürgermeister

---

### VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 08.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 369 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 31.07.2018 bekannt gemacht worden.

Delmenhorst, den 10.04.2019

Siegel

Der Oberbürgermeister  
Fachdienst Stadtplanung  
Im Auftrag  
gez. U. Ihm

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründung haben vom 20.11.2018 bis 21.12.2018 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 12.11.2018 im Delmenhorster Kreisblatt bekannt gemacht worden.

Delmenhorst, den 10.04.2019

Siegel

Der Oberbürgermeister  
Fachdienst Stadtplanung  
Im Auftrag  
gez. U. Ihm

Planunterlagen: Liegenschaftskarte 1:1000

Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Behörde zulässig (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Verlagswesen vom 11.12.2002).

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 369 nach Prüfung aller Stellungnahmen und Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 (7) BauGB in seiner Sitzung am 20.03.2019 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Delmenhorst, den 10.04.2019

Siegel

Der Oberbürgermeister  
Fachdienst Stadtplanung  
Im Auftrag  
gez. U. Ihm

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 03.05.2019 unter der Internetadresse „www.delmenhorst.de“ in der Rubrik „Aktuelles“ unter „Amtliche Bekanntmachungen“ bereitgestellt worden. Eine Hinweisbekanntmachung erfolgte im Delmenhorster Kreisblatt. Dieser Bebauungsplan ist damit am 03.05.2019 rechtsverbindlich geworden.

Delmenhorst, den 03.05.2019

Siegel

Der Oberbürgermeister  
Fachdienst Stadtplanung  
Im Auftrag  
gez. U. Ihm

Für die Aufstellung des Planentwurfes

Delmenhorst, den 10.04.2019

Siegel

Fachdienst Stadtplanung  
gez. U. Ihm

## Stadt Delmenhorst

Delmenhorst verbindet

# Bebauungsplan Nr. 369

## "Nahversorgungszentrum Syker Straße"

für einen Bereich beiderseits der Syker Straße

### Verfahren nach § 13 a BauGB

Übersichtsplan

Rechtskräftig seit: 03.05.2019

FACHDIENST 51 - STADTPLANUNG

Entwurf: M.Sc. Rico Bogacz  
Zeichnung: Anke Eilers