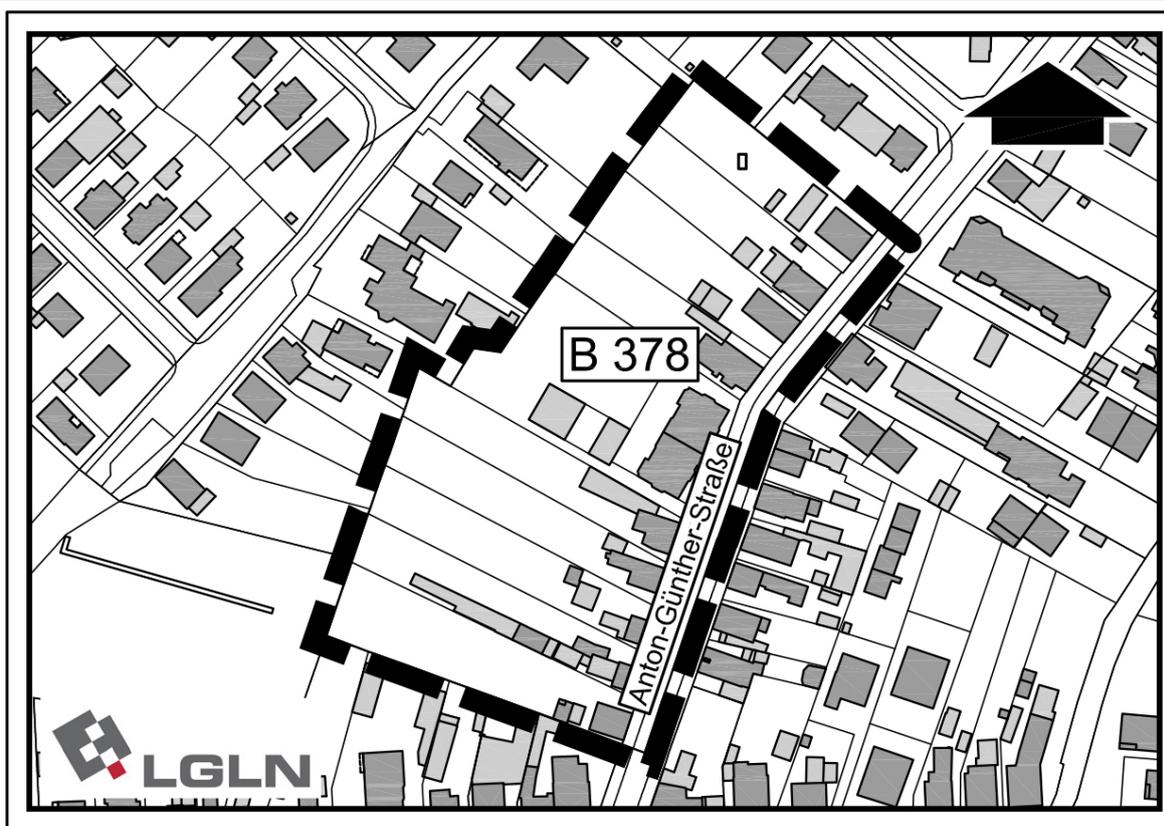


# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 378 „Anton-Günther-Straße 45-55“

für einen Bereich westlich der Anton-Günther-Straße  
mit örtlichen Bauvorschriften  
(Verfahren nach § 13a BauGB)



**Rechtskräftig seit:** 18.11.2022

Bearbeitung: M.A. Udo Lohreit  
Zeichnung: Anke Eilers



# Inhaltsverzeichnis

<b>A. Begründung</b>	- 4 -
<b>1. Grundlagen der Planaufstellung</b>	- 4 -
1.1. Planaufstellung / Aufstellungsbeschluss	- 4 -
1.2. Erforderlichkeit und Planungsziel	- 4 -
1.3. Lage und räumlicher Geltungsbereich	- 4 -
<b>2. Rechtliche Rahmenbedingungen</b>	- 5 -
2.1. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	- 5 -
2.2. Relevante Vorgaben der Raumordnung	- 6 -
2.3. Flächennutzungsplan	- 6 -
2.4. Bebauungspläne	- 7 -
2.5. Umliegende Bebauungspläne	- 7 -
2.6. Relevante Entwicklungskonzepte	- 8 -
<b>3. Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB</b>	- 9 -
3.1. Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB	- 9 -
3.2. Ablauf nach § 13a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 3 BauGB	- 10 -
3.3. Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB	- 10 -
<b>4. Städtebauliches Konzept</b>	- 12 -
<b>5. Auseinandersetzung mit dem Klimaschutz</b>	- 13 -
<b>6. Inhalt des Bebauungsplanes</b>	- 14 -
6.1. Bebaubarkeit der Baugrundstücke	- 14 -
6.1.1 Art der baulichen Nutzung	- 15 -
6.1.2 Maß der baulichen Nutzung	- 15 -
6.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	- 16 -
6.1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten	- 17 -
6.1.5 Nutzung der solaren Strahlungsenergie	- 18 -
6.1.6 Grünordnung	- 18 -
6.1.7 Wasserwirtschaft	- 18 -
6.1.8 Erschließung	- 19 -
6.2. Immissionsschutz	- 19 -
6.3. Örtliche Bauvorschriften	- 20 -
6.3.1 Grundstücksgestaltung	- 20 -
6.3.2 Zahl der notwendigen Einstellplätze	- 21 -
6.3.3 Dachgestaltung	- 21 -
6.3.4 Grundstückseinfriedung	- 21 -
<b>7. Hinweise zum Bebauungsplan</b>	- 21 -
7.1. Kampfmittel	- 21 -
7.2. Denkmalschutz	- 21 -



<b>7.3.</b>	Baumschutz	- 22 -
<b>8.</b>	<b>Berücksichtigung der Belange</b>	- 22 -
<b>9.</b>	<b>Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes</b>	- 22 -
<b>9.1.</b>	Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes Mensch	- 23 -
<b>9.2.</b>	Berücksichtigung der Belange der Schutzgüter Pflanzen und Tiere	- 24 -
<b>10.</b>	<b>Belange des Verkehrs</b>	- 26 -
<b>11.</b>	<b>Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung</b>	- 27 -
<b>11.1.</b>	Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB	- 27 -
<b>11.2.</b>	Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB	- 28 -
<b>12.</b>	<b>Abwägung der öffentlichen und privaten Belange</b>	- 28 -
<b>13.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	- 28 -
<b>B.</b>	<b>Verfahrensablauf</b>	- 29 -



## **A. Begründung**

### **1. Grundlagen der Planaufstellung**

#### **1.1. Planaufstellung / Aufstellungsbeschluss**

Mit Schreiben vom 15.07.2017 stellte ein Grundstückseigentümer einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Grundstücke Anton-Günther-Straße 45 bis 48 und 50 bis 55 (Gemarkung Delmenhorst, Flur 34, Flurstücke 71, 72, 73, 74, 75/1, 76/14, 76/15, 77, 78, 79 und 80/1). Die Mehrheit der jeweiligen Eigentümer haben den Antrag mit Unterstützung und Einverständniserklärungen abgegeben. Ziel des Antrages ist die Nachverdichtung der Grundstücke in zweiter Reihe.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat in der Sitzung vom 8. Mai 2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 378 „Anton-Günther-Straße 45-55“ für einen Bereich westlich der Anton-Günther-Straße“.

#### **1.2. Erforderlichkeit und Planungsziel**

Die Stadt Delmenhorst hat als raumordnerisch ausgewiesenes Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen unter anderem die Aufgabe, ausreichend Wohnbauflächen bereitzustellen. Seit einigen Jahren weist die Stadt einen hohen Erweiterungsbedarf ihres Wohnungsbestandes auf. Nach dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Delmenhorst von 2013 soll die Nachverdichtung von Bestandsquartieren vorherrschen.

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung einer mit dem städtebaulichen Umfeld verträglichen Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich.

#### **1.3. Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das ca. 1,55 ha große Plangebiet befindet sich im Osten der Delmenhorster Innenstadt im Stadtteil Mitte, westlich der Anton-Günther-Straße. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Anton-Günther-Straße 45 bis 55 mit den Flurstücksnummern 80/1, 79, 78, 7, 76/15, 76/14, 75/1, 74, 73, 72 und 71 (jeweils Gemarkung Delmenhorst, Flur 34) sowie einen Teil der Anton-Günther-Straße.



Abb. 1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 378 (ohne Maßstab)

## 2. Rechtliche Rahmenbedingungen

### 2.1. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VV-BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) aufgestellt. Rechtsgrundlagen des vorliegenden Bebauungsplanes sind daher

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) zuletzt geändert worden ist
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2014, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 384)



- das Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041).

Die Planunterlage für das Verfahren wurde auf Grundlage der Liegenschaftskarte (§ 12 NVerKatG) durch die zuständige Vermessungs- und Katasterbehörde – hier das Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg, Katasteramt Delmenhorst – mit Stand vom 12.07.2019 angefertigt (41.2.1 VV-BauGB). Sie entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit den Anforderungen des § 1 Abs. 2 PlanZV. In der Planunterlage sind die vorhandenen baulichen Anlagen, soweit sie städtebaulich von Bedeutung sind, sowie öffentliche Straßen, Wege und Plätze vollständig enthalten.

## **2.2. Relevante Vorgaben der Raumordnung**

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) weist der Stadt Delmenhorst die Funktion eines Mittelzentrums mit oberzentralen Teilfunktionen zu (Ziel gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.2, Ziffer 06, Satz 4). Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln (Ziel gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.2, Ziffer 05, Satz 3). Die LROP-VO führt dazu aus, dass die Festlegung von Gebieten für Wohnstätten flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden soll (Grundsatz gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.1, Ziffer 04), die Entwicklung von Wohnstätten vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden soll (Grundsatz gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.1, Ziffer 05) und Planungen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen der Außenentwicklung haben sollen (Grundsatz gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.1, Ziffer 06). Des Weiteren sollen im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Möglichkeiten der Innenentwicklung genutzt werden (Grundsatz gemäß Kapitel 3, Abschnitt 3.1, Unterabschnitt 3.1.1, Ziffer 04, Satz 2).

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird diesen Erfordernissen der Raumordnung entsprochen, da die städtebauliche Planung zum Erhalt und zur Entwicklung einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungsstruktur beiträgt und den Wohnstandort stärkt. Außerdem wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen, da die Planung zu einer Nachverdichtung des Siedlungsgebietes beiträgt.

## **2.3. Flächennutzungsplan**

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der seit dem 19.09.1979 wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes als „gemischte Baufläche“ dar.

Aus diesen Darstellungen lässt sich der Bebauungsplan nicht entwickeln; der Flächennutzungsplan ist daher auf Grundlage von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu berichtigen, siehe hierzu auch Kapitel 3.3.



Abb. 2. Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19. September 1979

#### **2.4. Bebauungspläne**

Für den Bereich des Plangebietes wurde bisher kein Bebauungsplan aufgestellt.

#### **2.5. Umliegende Bebauungspläne**

Die östlich des Plangebietes verlaufende Anton-Günther-Straße liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 302 „Grüne Straße / Anton-Günther-Straße“, der seit dem 22.01.2001 rechtskräftig ist. Der Bebauungsplan Nr. 302 umfasst die Anton-Günther-Straße sowie Teile der Grünen Straße, der Syker Straße und der Straße Am Fuhrenkamp. Die Anton-Günther-Straße ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, in der gemäß den textlichen Festsetzungen je angefangene 700 m<sup>2</sup> Fläche ein mittelkroniger, standortgerechter Laubbaum (aus der vorgegebenen Artenliste) zu pflanzen, zu unterhalten, gegen Beschädigungen zu sichern und bei Verlust zu ersetzen ist.

Die Bebauung östlich der Anton-Günther-Straße liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 „Syker Straße / Stickgraser Damm“ und dessen 7. Änderung (in Textform). Der Bebauungsplan Nr. 40 hat am 22.12.1970 Rechtskraft erlangt; die 7. Änderung ist am 04.10.1997 in Kraft getreten.

Für den Bereich an der Anton-Günther-Straße setzt der Bebauungsplan Nr. 40 i. d. F. der 7. Änderung ein Mischgebiet (MI) i. S. d. § 6 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8, zwei Vollgeschossen und einer abweichenden Bauweise fest. In der abweichenden Bauweise dürfen die Gebäudelängen und -breiten maximal 25 m betragen, ansonsten gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise.



## 2.6. Relevante Entwicklungskonzepte

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind die Ergebnisse städtebaulicher Entwicklungskonzepte, die von der Gemeinde beschlossen worden sind, bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 378 wurden die nachfolgend aufgeführten städtebaulichen Entwicklungskonzepte berücksichtigt:

- Im Jahr 1998 wurde für das Gebiet der Stadt Delmenhorst der „Landschaftsrahmenplan“ aufgestellt. Er stellt den Zustand von Natur und Landschaft, die anzustrebenden Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele dar. Für das Plangebiet werden „allgemeine Anforderungen an Siedlung, Industrie und Gewerbe“ dargestellt.
- Im Jahr 2011 wurde das „Strategische Wohnungsmarktkonzept der Stadt Delmenhorst“ erarbeitet. Darin wird das Ziel der Schaffung eines zielgruppenorientierten Wohnungsangebot und somit der Erhalt einer möglichst hohen Einwohnerzahl formuliert. Durch den Neubau von hochwertigen Wohnungen soll die Voraussetzung für innerstädtisches und innenstadtnahes Wohnen ermöglicht werden. Das „Strategische Wohnungsmarktkonzept“ wurde kontinuierlich fortgeschrieben und ist inzwischen in die „Wohnungsmarktstrategie 2021“ überführt worden. Die wesentlichen Inhalte finden weiterhin Berücksichtigung in den aktuellen Konzepten.
- Im Jahr 2013 wurde durch den Rat der Stadt Delmenhorst das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept“ beschlossen. Dieses Konzept dient als Orientierungsrahmen für die strategische Stadtentwicklung. Ziel ist es, den demografischen, wirtschaftlichen und finanziellen Herausforderungen und Veränderungen der nächsten Jahrzehnte mit einer nachhaltigen Entwicklungsperspektive zu begegnen.
- Im Jahr 2014 wurde das „Integrierte Klimaschutzkonzept“ durch den Rat der Stadt beschlossen. Das Konzept dient als Grundlage für alle Klimaschutzaktivitäten; es enthält unter anderem die Maßnahme „K-27: Energieeffiziente Bauleitplanung“.
- Im Jahr 2014 wurde der „Verkehrsentwicklungsplan“ durch den Rat der Stadt Delmenhorst beschlossen. Ziele der Verkehrsentwicklungsplanung sind demnach insbesondere die leistungsfähige und verkehrssichere Abwicklung der Verkehre, eine generelle Attraktivitätssteigerung des Straßenraums und die Berücksichtigung aller Verkehrsarten.
- Im Jahr 2014 wurde die „Lärmaktionsplanung der Stadt Delmenhorst“ durch den Rat der Stadt Delmenhorst beschlossen. Empfohlen werden innerhalb der Lärmaktionsplanung unter anderem Lärminderungsmaßnahmen für den Straßenverkehr. Außerdem werden Maßnahmen für die Schaffung einer immissionsgünstigen Stadtentwicklung und eines Parkraummanagements vorgeschlagen.
- Seit dem Jahr 2017 existiert die „Wohnungsmarktstrategie der Stadt Delmenhorst“. Ziel ist die Schaffung eines differenzierten Wohnungsangebotes und differenzierter städtebaulicher Typologien für unterschiedliche Lebens- und Wohnstile sowie Zielgruppen. Die



Wohnungsnachfrage soll quantitativ befriedigt und die Schaffung von Eigentum ermöglicht werden. Attraktive Wohnbauflächen sollen insbesondere in zentralen Lagen geschaffen werden; Flächen für Geschosswohnungsbauten sollen in erster Linie an Orten mit guter Versorgungsausstattung entwickelt werden. Die „Wohnungsmarktstrategie der Stadt Delmenhorst“ wurde in den Jahren 2019 und 2021 erneut aktualisiert. Inhaltliche Änderungen, die Auswirkungen auf die vorliegende Bauleitplanung haben, ergeben sich aber daraus nicht.

### **3. Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB**

#### **3.1. Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB**

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfolgen. Bebauungspläne der Innenentwicklung sind für Planungsfälle entwickelt worden, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und somit zu einer innerörtlichen Siedlungsentwicklung und Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhanges beitragen. Das Bauleitplan-Verfahren kann im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden, da die in § 13a Abs. 1 BauGB aufgeführten Voraussetzungen erfüllt werden:

1. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO muss weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Da die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes bei rund 1,55 ha liegt, wird die festgelegte Schwelle der Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> unterschritten. Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zu der vorliegenden Planung stehen, liegen zudem nicht vor.

2. Durch die Planung dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht unterliegen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird kein Vorhaben begründet, welches nach bundesrechtlichen oder landesrechtlichen Vorgaben der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Aufgrund des städtebaulichen Planungsziels, ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen, ist zudem kein Vorhaben geplant, welches einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (§ 2 Abs. 1 NUVPG i. V. m. Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ und § 1 Abs. 1 UVPG i. V. m. Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“).

3. Es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) vorliegen. Dabei handelt es sich um EU-Vogelschutzgebiete und Flora-



Fauna-Habitat Gebiete (FFH-Gebiete). Weder im Plangebiet, noch in seinem Umfeld befinden sich EU-Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete.

4. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind. Schwere Unfälle werden dabei i. S. d. Artikel 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU definiert. Gemeint ist dabei ein Ereignis, beispielsweise eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, das sich aus unkontrollierten Vorgängen eines unter das BImSchG fallenden Betriebes ergibt und das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebes zu einer ernststen Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind.

Wie bereits ausgeführt wurde, ist mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU sind damit nicht zu erwarten.

Da sämtliche planungsrechtliche Voraussetzungen erfüllt sind, kann somit bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen.

### **3.2. Ablauf nach § 13a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 3 BauGB**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Im weiteren Verfahren kann der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung und Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Im vorliegenden beschleunigten Verfahren werden sowohl die frühzeitige Beteiligung in Anlehnung an § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB – analog zum „Normalverfahren“ –, als auch die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes wird dennoch durch den mehrstufigen Beteiligungsprozess sichergestellt.

### **3.3. Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB**

Wie bereits in Kapitel 2.3 ausgeführt wurde, entspricht das städtebauliche Ziel des Bebauungsplanes, ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen, nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Delmenhorst. Die Fläche westlich der Anton-Günther-Straße ist im Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche“ (M) dargestellt.



Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren kommt § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zur Anwendung, dementsprechend *„kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;“*.

Die Inhalte und Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes entsprechen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes. Der Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist zwar im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt, faktisch wird der Bereich jedoch durch eine Wohnnutzung in den Bestandsgebäuden geprägt. Eine Nutzungsmischung mit (das Wohnen nicht wesentlich störenden) Gewerbebetrieben ist in diesem Bereich somit entgegen dem planerischen Ziel auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bisher nicht entstanden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 378 dient daher nicht nur der planungsrechtlichen Zulässigkeit einer moderaten Nachverdichtung durch die Möglichkeit einer Wohnbebauung in den rückwärtigen Grundstücksteilen, sondern trägt auch den tatsächlichen städtebaulichen Gegebenheiten Rechnung.

Infolgedessen ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung im Teilabschnitt 149 „Anton-Günther-Straße 45-55“ für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes anzupassen. Gemäß dem städtebaulichen Ziel ist die Fläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO als „Wohnbaufläche“ (W) neu darzustellen.

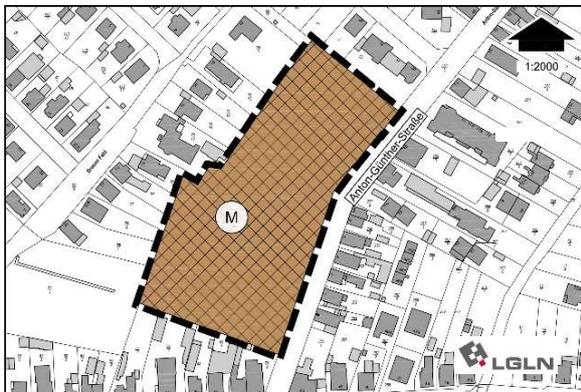


Abb. 3. Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19. September 1979

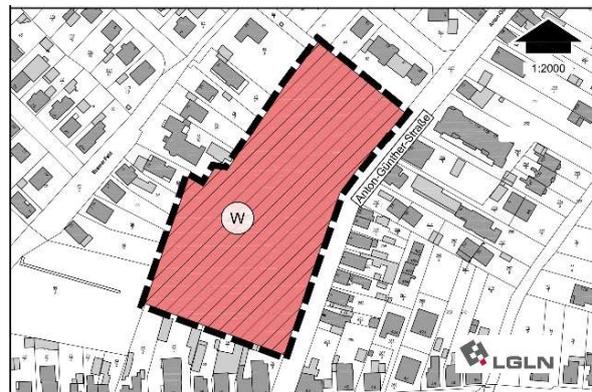


Abb. 4. Darstellung der Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Teilabschnitt 149 als „Wohnbaufläche“



#### **4. Städtebauliches Konzept**

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes Nr. 378 ist die Nachverdichtung eines in der Stadtmitte gelegenen Bereiches, um dem raumordnerischen Grundsatz einer vorrangigen Innenentwicklung Rechnung zu tragen. Im Bereich der Bestandsbebauung sollen Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden, um beispielsweise Anbauten oder auch energetische Sanierungsmaßnahmen zu ermöglichen. Gleichzeitig sollen in den derzeit noch als Hausgarten genutzten Bereichen die Voraussetzungen für eine behutsame Nachverdichtung geschaffen werden. Die Herausforderung dabei ist, den Rahmen der Innenentwicklung so aufzuziehen, dass die durch die Planung neu entstehende Bebauung, deren zusätzlich generierten Verkehre und auch der ruhende Verkehr die umgebende Bestandsbebauung und die verkehrliche Funktion der Anton-Günther-Straße nicht beeinträchtigen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen daher die nachfolgenden Aspekte berücksichtigt werden, um eine städtebaulich verträgliche Planung zu gewährleisten:

- Für die straßennahe Bestandsbebauung an der Anton-Günther-Straße sollen neben einer Bestandsüberplanung auch Möglichkeiten der Nachverdichtung angeboten werden, indem der Bebauungsplan beispielsweise eine Erweiterung der vorhandenen Gebäudestruktur zulässt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen dazu beitragen, das städtebauliche Bild einer verdichteten straßenbegleitenden Bebauung entlang der Anton-Günther-Straße zu sichern.
- In den rückwärtigen, überwiegend unbebauten Grundstücksbereichen, die bisher vor allem als private Hausgärten genutzt werden, sollen die Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken geschaffen werden. Das Angebot soll Baugrundstücke für freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser umfassen, die sich städtebaulich verträglich in die umgebende Struktur einfügen. Um dem Umstand Rechnung zu tragen, dass es sich um eine Nachverdichtung in einem Bereich handelt, der als Hausgärten bisher die Funktion als private Ruhe- und Rückzugsbereiche hatte und auch an die Hausgärten der umgebenden Bereiche heranrückt, soll die bauliche Ausnutzbarkeit (Versiegelungsgrad, Höhe baulicher Anlagen) gegenüber der straßennahen Bebauung reduziert werden. Damit soll ein verträgliches Nebeneinander der neu ausgewiesenen Wohnbebauung mit den vorhandenen Hausgärten gewährleistet werden. Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke soll im Rahmen des Planvollzugs über die vorderen Grundstücksbereiche erfolgen.
- An der Anton-Günther-Straße 49-50 befindet sich ein Mehrfamilienhaus mit einem rückwärtig gelegenen Garagenhof, welchem der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen Rechnung tragen soll. Das hier vorhandene Maß der baulichen Nutzung ist für den Bereich des Plangebietes aufgrund der hohen baulichen Dichte atypisch, weshalb sich die Festsetzung höherer Ausnutzungsziffern ausschließlich auf das Grundstück des Mehrfamilienhauses beschränken sollen. Aufgrund der bereits hohen Grundstücksausnutzung sind für diesen Bereich im Bebauungsplan lediglich moderate Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen.

Im Vorfeld der Planaufstellung wurde ein städtebauliches Konzept entworfen, in dem eine mögliche Entwicklung des Plangebietes unter Berücksichtigung der aufgeführten Planungs-



ziele skizziert ist. Das städtebauliche Konzept war Bestandteil des Bebauungsplanvorentwurfs und bildete die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes und seiner Inhalte.



Abb. 5. Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan Nr. 378

## 5. Auseinandersetzung mit dem Klimaschutz

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern. Dementsprechend ist sich auch im Rahmen der vorliegenden Planung mit den Auswirkungen des Klimawandels zu befassen und durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass die Belange des Klimaschutzes Berücksichtigung finden.



Der Rat der Stadt Delmenhorst hat am 19.11.2019 beschlossen, dass Delmenhorst Klimamusterstadt werden soll. Der Beschluss wurde am 05.05.2021 mit einigen Änderungen erneut gefasst. Der Beschluss zur Klimamusterstadt beinhaltet den Auftrag, sich in der Bauleitplanung insofern vertieft mit dem Klimaschutz und den Auswirkungen des Klimawandels auseinanderzusetzen und zu prüfen, ob konkrete klimabezogene Festsetzungen mit aufgenommen werden können.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB trägt die vorliegende Planung dem Ziel Klimamusterstadt zu werden bereits insofern Rechnung, dass es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, so dass eine Inanspruchnahme unbebauter Flächen im Außenbereich vermieden wird. Durch eine differenzierte und bedarfsgerechte Festsetzung des zulässigen Versiegelungsgrades im Plangebiet wird dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen, um eine zu starke Flächenversiegelung auf den Baugrundstücken zu vermeiden.

Um die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in Hinblick auf den Beschluss zur Klimamusterstadt Delmenhorst besonders zu würdigen, wurden darüber hinaus noch textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen, die eine klimagerechte Bebauung sicherstellen sollen. Diese beziehen sich insbesondere auf die derzeit noch unbebauten Gartenbereiche der Grundstücke und in differenzierter Form auf das gesamte Plangebiet.

Der Entwurf des Bebauungsplanes enthält eine verbindliche Vorgabe zur Begrünung der Dächer und der Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Energie. Als Maßnahme der Klimaanpassung und zur Verbesserung des lokalen Wasserhaushalts wird zudem geregelt, dass anfallendes Oberflächenwasser auf den bisher unbebauten Grundstücken zurückgehalten und versickert werden soll. Außerdem sind nicht überdachte Stellplätze nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Um eine Durchgrünung des Plangebietes als positiver Effekt auf das Mikroklima sowie Flora und Fauna zu gewährleisten, werden zusätzlich Vorgaben zu Baumpflanzungen auf den Grundstücken und die Verwendung von lebenden Hecken oder Holz zur Grundstückseinfriedung und der Ausschluss von Steingärten getroffen.

Da es für tiefgreifende Festsetzungen im Bebauungsplan, wie dem Ausschluss bestimmter fossiler Brennstoffe zur Energieversorgung oder die Festlegung eines bestimmten ökologischen baulichen Standards, für das vorliegende Plangebiet keine städtebauliche Begründung gibt, wird von solchen Regelungen abgesehen. Gleiches gilt auch für eine Vorgabe zur Nutzung besonders ökologischer oder nachhaltiger Baumaterialien. Die Umsetzung des Bebauungsplanes steht allerdings Maßnahmen zum Klimaschutz, die über die Inhalte des Bebauungsplanes hinausgehen, auch nicht entgegen.

## **6. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **6.1. Bebaubarkeit der Baugrundstücke**

Die Bebaubarkeit der Baugrundstücke wird insbesondere durch Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO und § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt.



### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Über eine textliche Festsetzung wird geregelt, dass die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, um die Entwicklung eines hochwertigen Wohngebietes sicherzustellen und der vorhandenen städtebaulichen Struktur Rechnung zu tragen. So nehmen beispielsweise Gartenbaubetriebe und Tankstellen zumeist große Flächen in Anspruch, führen temporär zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und verursachen zusätzliche Lärmimmissionen. Für diese Nutzungen stehen an anderer Stelle des Stadtgebietes ausreichende und besser geeignete Standorte zur Verfügung. Gleiches gilt für die Anlagen für Verwaltungen und die Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Um das städtebauliche Ziel, vorrangig zu Wohnzwecken genutzte Baugrundstücke anzubieten zu unterstreichen, werden auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausgeschlossen.

In Abhängigkeit zu den weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes wird das Plangebiet in die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 4 gegliedert:

Das Allgemeine Wohngebiet WA 1 umfasst die im Plangebiet bereits mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücksbereiche entlang der Anton-Günther-Straße und soll über die weiteren Festsetzungen sicherstellen, dass zum einen der Bestandsbebauung Rechnung getragen wird und zum anderen eine moderate Erweiterung der Bestandsgebäude oder adäquate Ersatzbauten möglich ist.

Das Grundstück mit dem Mehrfamilienhaus an der Anton-Günther-Straße 49-50 wird aufgrund seiner für das Plangebiet atypischen Bebauung als Allgemeines Wohngebiet WA 2 festgesetzt.

Die rückwärtigen, überwiegend unbebauten Grundstücksbereiche werden als Allgemeine Wohngebiete WA 3 und WA 4 festgesetzt. Diese umfassen unterschiedlich große Hausgartenbereiche, die zukünftig im Sinne einer behutsamen Nachverdichtung für eine Wohnnutzung genutzt werden sollen. Für beide Gebiete ist eine aufgelockerte Bebauung mit einer geringeren baulichen Dichte gegenüber der straßennahen Bebauung vorgesehen, die es jedoch ermöglicht, Häuser mit einer adäquaten Grundfläche zu errichten.

### 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die *Grundflächenzahl* (GRZ), die *Geschossflächenzahl* (GFZ), die *Zahl der Vollgeschosse* und für die Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 durch die *maximale Gebäudehöhe*. Wie bereits ausgeführt wurde, sieht der Bebauungsplan in Abhängigkeit zur Lage und vorhandenen Bebauung eine Staffelung der städtebaulichen Dichte vor.

Die **Grundflächenzahl** gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind und bestimmt damit auch den Versiegelungsgrad des jeweiligen Baugrundstückes.

Die GRZ wird im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 auf den gemäß § 17 BauNVO vorgeschlagenen Orientierungswert von 0,4 festgesetzt. Mit dieser Regelung soll einer Nachverdichtung im Bestand durch bauliche Erweiterungen sowie Modernisierungsmöglichkeiten Rechnung getragen werden. Außerdem wird der erhöhte Versiegelungsgrad berücksichtigt, der auf den Grundstücken alleine schon aufgrund der erforderlichen Zufahrten für die rückwärtigen Flächen (WA 3 und WA 4) zu erwarten ist. Um der höheren baulichen Dichte des Mehrfamilienhauses an der Anton-Günther-Straße 49-50 (WA 2) Rechnung zu tragen, wird die GRZ hier auf 0,45 festgesetzt.

Der rückwärtige, bisher unbebaute Bereich wird in die Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 untergliedert. Diese umfassen unterschiedlich große Hausgartenbereiche, die zukünftig im Sinne einer behutsamen Nachverdichtung für eine Wohnnutzung genutzt werden sollen. Das Allgemeine Wohngebiet WA 3 umfasst den Bereich mit kleineren Grundstücken (500 m<sup>2</sup> bis < 700 m<sup>2</sup>). Um hier eine gute Ausnutzung zu gewährleisten ist ein höherer Versiegelungsgrad (GRZ 0,3) gegenüber den Bereichen mit größeren Grundstücken (WA 4) vorgesehen, für den eine GRZ von 0,2 festgesetzt wird. Für beide Gebiete ist eine in Abhängigkeit zu den voraussichtlichen Grundstücksgrößen aufgelockerte Bebauung mit einer geringeren baulichen Dichte gegenüber der straßennahen Bebauung vorgesehen, die es jedoch ermöglicht, Häuser mit einer adäquaten Grundfläche zu errichten. Trotz der aufgelockerten Struktur soll gleichzeitig sichergestellt werden, dass ein flächen- und ressourcenschonender Umgang mit neuem Bauland ermöglicht wird, der zu einer bedarfsgerechten, guten baulichen Ausnutzung der Baugrundstücke beitragen kann.

Die **Geschossigkeit** wird in den straßennahen Bereichen (WA 1 und WA 2) aufgrund der Bestandsbebauung auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Aus gestalterischen Gründen und um entlang der Anton-Günther-Straße eine höhere Ausnutzung zu forcieren sind hier zwei Vollgeschosse bei Neubauten oder einem Neubau gleichkommenden Umbauten zwingend umzusetzen.

Zur Staffelung der städtebaulichen Dichte werden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 hingegen zwei Vollgeschosse als Obergrenze festgesetzt. Kombiniert mit einer **maximalen Gebäudehöhe** von 8,5 m wird in diesen Bereichen die Umsetzung von Staffelgeschossen im 2. Obergeschoss ausgeschlossen, gleichzeitig kann aber auch sichergestellt werden, dass beliebte, zweigeschossige Einfamilienhaustypen (z. B. Stadtvilla) realisiert werden können.

Die **Geschossflächenzahl** wird aufgrund der zulässigen bzw. zwingenden Zweigeschossigkeit im Plangebiet in Anlehnung an die jeweilige GRZ festgesetzt. Somit beträgt sie im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 0,8, im WA 2 0,9 und im WA 3 0,6 und WA 4 0,4.

### 6.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 3 und WA 4 wird eine **abweichende Bauweise** festgesetzt, in der die Gebäudelänge und -breite maximal 25 m betragen darf. Zu den Abstandsvorschriften gelten die Regelungen der offenen Bauweise. Mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise soll dem Planungsziel Rechnung getragen werden, eine mit dem städtebaulichen Umfeld verträgliche Nachverdichtung durch eine aufgelockerte Bebauung zu ermöglichen.



Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2, in dem sich im Bestand bereits ein Mehrfamilienhaus befindet, wird hingegen eine **offene Bauweise** festgesetzt, da das Gebäude breiter als 25 m ist. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und dürfen Längen von bis zu 50 m erreichen.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 durch eine Baulinie entlang der Anton-Günther-Straße und Baugrenzen im rückwärtigen Bereich nach § 23 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bestimmt. Mit der Festsetzung der Baulinie soll das prägende städtebauliche Bild einer unmittelbar straßenbegleitenden Bebauung gesichert werden, welches durch die Bestandsbebauung mit Ausnahme des bestehenden Mehrfamilienhauses im WA 2 bereits vorhanden ist. Im WA 3 und WA 4 wird die überbaubare Grundstücksfläche ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 4 jeweils 25 m und orientiert sich somit an der maximalen Gebäudelänge der abweichenden Bauweise. Im WA 2 verläuft die überbaubare Grundstücksfläche in einem Abstand von 3 m zur rückwärtigen Grundstücksgrenze des vorhandenen Mehrfamilienhauses, womit Erweiterungen im Rahmen der offenen Bauweise Rechnung getragen werden soll. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im gesamten Plangebiet ausreichend groß festgesetzt, um eine optimale Nutzung der Grundstücke nach den Bedürfnissen der Eigentümer zu ermöglichen. Auch die Ausrichtung der Gebäude auf den Grundstücken unter energetischen Gesichtspunkten (z. B. Solaranlagen, Wintergärten) wird erleichtert.

Bestehende Gebäude, die sich komplett oder teilweise außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen befinden bzw. nicht an der Baulinie liegen, haben Bestandschutz. Bauliche Maßnahmen zur Erhaltung sowie zur Nutzungsänderung baulicher Anlagen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig, ebenso ein Zurücktreten von der Baulinie.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten bedürfen die rückwärtigen Bereiche der Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 einer besonderen Würdigung, da gerade deren Gärten unmittelbar an die Hausgärten der umgebenden Bebauung heranrücken. Um deren Funktion als private Ruhe- und Freizeitbereiche Rechnung zu tragen wird festgesetzt, dass Anlagen nach § 12 BauNVO nicht zulässig sind. Außerdem sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nur bis zur Hälfte der Tiefe im Anschluss an die rückseitige Baugrenze zulässig.

#### **6.1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten**

Um der im räumlichen Umfeld vorhandenen Siedlungsstruktur zu entsprechen, wird die Anzahl der Wohnungen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 auf zwei Wohnungen je Einzelhaus und eine Wohnung je Doppelhaushälfte (also insgesamt zwei Wohneinheiten je Doppelhaus) festgesetzt.

Im Sinne einer moderaten Nachverdichtung soll in den rückwärtigen Bereichen (WA 3 und WA 4) die Siedlungsdichte gegenüber der straßenseitigen Bebauung verringert werden. Aus diesem Grund wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen hier auf eine reduziert. Um dem demografischen Wandel und den daraus resultierenden Ansprüchen an Wohnformen (z. B. Mehrgenerationen-Wohnen oder Wohnungen für häusliche Pflegekräfte) Rechnung zu tra-

gen, ist die Errichtung einer Einliegerwohnung als Ausnahme zulässig, sofern diese baulich untergeordnet ist.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 erfolgt hingegen keine Beschränkung der maximalen Wohnungen, um dem vorhandenen Mehrfamilienhaus Rechnung zu tragen.

### **6.1.5 Nutzung der solaren Strahlungsenergie**

Um die Nutzung von erneuerbaren Energien im Plangebiet zu forcieren, enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung zur Solarmindestfläche auf den Dächern im Plangebiet. Demnach sind mindestens 50 % der nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen mit Photovoltaikmodulen und/oder Solarwärmekollektoren auszustatten. Die Festsetzung entspricht inhaltlich der sog. „Solarfestsetzung“ des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, die als Musterfestsetzung zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie entwickelt wurde. Mit der Festsetzung soll dem Klimaschutz insofern Rechnung getragen werden, dass die Energieversorgung der Gebäude nicht ausschließlich mit fossilen Energieträgern erfolgt, sondern auch mit regenerativen Energien. Die Festsetzung einer Mindestfläche widerspricht dabei nicht möglichen, noch folgenden landes- oder bundesrechtlichen Vorgaben zur Nutzung regenerativer Energien, die möglicherweise über das hier festlegte Maß hinausgehen können.

### **6.1.6 Grünordnung**

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 wird geregelt, dass die Dächer der baulichen Hauptanlagen und Garagen/Carports zu begrünen sind. Es ist eine Extensivbegrünung, bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm anzulegen. Die ebenfalls festgesetzten Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen (siehe Kapitel 6.1.5) sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

Mit der Festsetzung einer Dachbegrünung werden nachteilige Umweltauswirkungen im Plangebiet verringert. Mit der Dachbegründung wird gleichzeitig eine arten- und blütenreiche Pflanzengesellschaft und ein breites Nahrungsangebot für Vögel und Insekten geschaffen und dem Hitze-Insel-Effekt in Städten naturnah und nachhaltig entgegengetreten. Auch die Gebäude selbst profitieren von der Begrünung, da sie im Sommer einen Beitrag zum Schutz vor sommerlicher Hitze leisten kann und im Winter durch einen verminderten Wärmedurchgang zu einer erhöhten Wärmedämmung führt. Es lässt sich somit festhalten, dass die Begrünung der Dächer einen positiven Beitrag für das Stadtklima – auch im Sinne des Ziels Klimamusterstadt zu werden - und die Natur leistet.

Des Weiteren wird geregelt, dass auf den Baugrundstücken ein hochstämmiger standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen ist. Diese Regelung soll dazu beitragen, das Plangebiet zu durchgrünen, womit die Siedlungsstruktur zum einen aufgelockert wird und zum anderen einen positiven Beitrag zum Mikroklima leistet.

### **6.1.7 Wasserwirtschaft**

Durch die Festsetzung einer Dachbegrünung wird sichergestellt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 bereits ein Teil des auf den Baugrundstücken anfallenden Oberflächenwassers auf dem Grundstück zurückgehalten wird. Um die Rückhaltung auf den



Baugrundstücken zu forcieren wird ergänzt geregelt, dass das anfallende Regenwasser der Dachflächen in einer ausreichend dimensionierten Anlage zur Regenwasserrückhaltung (z. B. Zisterne) zu speichern ist. Der Überlauf ist dabei an eine dezentrale/semizentrale Versickerungsanlage anzuschließen. Die Versickerung hat großflächig über belebte Bodenzonen, als Flächenversickerung oder durch Sammlung und Einleitung in oberirdische oder oberflächennahe Versickerungsanlagen (z. B. Mulden, Rigolen etc.) zu erfolgen. Die Festsetzung hat aus klimatischer Sicht positive Auswirkungen, da so sichergestellt wird, dass das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser im lokalen Wasserhaushalt verbleibt. Durch die Vorgabe zur Rückhaltung wird die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser, beispielsweise für die Gartenbewässerung oder die Toilettenspülung, im Sinne eines nachhaltigen und ressourcenschonenden Wasserverbrauchs, begünstigt.

Für nicht überdachte Stellplätze wird zudem festgesetzt, dass diese nur in wasserdurchlässigen Ausführungen anzulegen sind, um die Leistungsfähigkeit der Versickerung auf den Baugrundstücken zu erhöhen.

Die Festsetzungen sind zudem auch aus infrastruktureller Sicht sinnvoll, da seitens der Stadtwerke Delmenhorst im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mitgeteilt wurde, dass der vorhandene Niederschlagswasserkanal in der Anton-Günther-Straße und auch im weiteren Verlauf bis zum Hoyersgraben bereits ausgelastet ist und nur noch eine geringe zusätzliche Wassermenge aufnehmen kann. Insofern wirkt es sich auch auf die Belange von Ver- und Entsorgung positiv aus, dass die Oberflächenentwässerung auf den Baugrundstücken erfolgt.

### **6.1.8 Erschließung**

Die Erschließung des gesamten Gebietes erfolgt über die Anton-Günther-Straße. Für eine rückwärtige zusätzliche Planstraße konnte mit den betroffenen Eigentümern und den angrenzenden Nachbargrundstücken kein Konsens gefunden werden. Mitunter erfordert die rückwärtige Bebauung somit die Veränderung, die Anpassung oder den Abriss der vorderen Bausubstanz. Die Erschließung rückwärtiger Wohnbaugrundstücke wird individuell dem Planvollzug überlassen.

### **6.2. Immissionsschutz**

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden im Bebauungsplan Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt. Die Flächen entsprechen den rechnerisch ermittelten Lärmpegelbereichen II-IV (Siehe hierzu auch Kapitel 9.1), die aus den Verkehren der Anton-Günther-Straße, der Grünen Straße und der Tulpenstraße resultieren. Über eine textliche Festsetzung werden je nach Lärmpegelbereich als passive Schallschutzmaßnahme Anforderungen an das Bauschalldämmmaß für schutzbedürftige Räume in Anlehnung an die DIN 4109 gestellt und Vorgaben zur Einrichtung von passiven Lüftungseinrichtungen getroffen. Die Festsetzung ist erforderlich, um gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des Immissionsschutzes sicherzustellen.



### 6.3. Örtliche Bauvorschriften

#### 6.3.1 Grundstücksgestaltung

Im Hinblick auf die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird darauf hingewiesen, dass die landesrechtliche Regelung des § 9 Abs. 2 NBauO, wonach „*die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke [...] Grünflächen sein [müssen,] soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind*“ zu beachten ist. Diese bauordnungsrechtliche Vorschrift untersagt insbesondere, Vorgärten überwiegend aus Steinflächen anzulegen. Die Beachtung dieser Vorschrift ist erforderlich, da aus derartigen „Gärten“ nachteilige ökologische und mikroklimatische Folgen – beispielsweise eine Reduzierung von Lebensräumen für Insekten – resultieren würden:

*„Absatz 2 bestimmt, [...] dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke außerdem grundsätzlich Grünflächen sein müssen. Die Formulierung „müssen Grünflächen sein [...]“ soll deutlich machen, dass der Forderung des Absatzes 2 nicht nur durch gepflegte Zier- oder Nutzgärten genügt wird, sondern auch durch Grünflächen, die sich weitgehend selbst überlassen bleiben. An solchen Flächen besteht heute ein öffentliches Interesse, weil sie Wildpflanzen, die durch moderne Landwirtschaft aus der Feldflur vertrieben worden sind, eine Zuflucht bieten können.*

*Absatz 2 überlässt es demnach grundsätzlich dem Belieben des Verpflichteten, welcher Art und Beschaffenheit die Grünflächen sind. Die Freiflächen können mit Rasen oder Gras, Gehölzen, anderen Zier- oder Nutzpflanzen bedeckt sein, wenn sie nur überhaupt begrünt sind. Plattenbeläge, Pflasterungen und dergleichen wird man allenfalls dann zu den Grünflächen rechnen dürfen, wenn sie eine verhältnismäßig schmale Einfassung von Beeten [...] darstellen. Nach Absatz 2 dürfen demnach Vorgärten nicht mehr nur aus Gründen der Gestaltung oder der leichteren Pflege überwiegend aus Steinflächen bestehen.“*

(Große-Suchsdorf, Kommentar zur Niedersächsischen Bauordnung, § 9, Rn. 11-12)

Ergänzend wird zur Regelung der Gestaltung von Gartenbereichen gemäß § 84 Abs. 6 NBauO eine örtliche Bauvorschrift im Sinne des § 84 Abs. 3 NBauO als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierbei wird geregelt, dass die sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen der privaten Gartenbereiche zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind. Von dieser Bauvorschrift kann nur für notwendige Flächen für Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze abgewichen werden.

Diese örtliche Bauvorschrift regelt somit die Anforderungen an die Gestaltung von Gartenbereichen, um konkrete ökologische Absichten zu verwirklichen. Es soll ausgeschlossen werden, dass die Natur im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch weitere Versiegelung geschwächt wird. Sie stärkt somit den Lebensraum verschiedener Tier- und Pflanzenarten und trägt zur Artenvielfalt bei. Die Umsetzung wirkt sich außerdem positiv auf das lokale Kleinklima aus, da sich Grünflächen im Gegensatz zu Steinflächen im Sommer deutlich weniger aufheizen. Zudem wird der Abfluss des anfallenden Regenwassers reduziert und die negativen Auswirkungen von weiter zunehmenden Starkregenereignissen vermindert.



### **6.3.2 Zahl der notwendigen Einstellplätze**

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift wird außerdem eine Regelung zur Anzahl der herzustellenden Stellplätze je Wohnung getroffen. Mit der Vorgabe, für jede Wohnung zwei Einstellplätze vorzuhalten, soll sichergestellt werden, dass ausreichend Stellplätze auf den Baugrundstücken selbst vorgehalten werden. Damit können Verkehrsbehinderungen durch parkende Fahrzeuge im Bereich der Anton-Günther-Straße verringert werden, insbesondere da nur Parkmöglichkeiten direkt auf der Straße angeboten werden und es keine gesonderten Parkbuchten gibt. Da es zudem nur eine geringe Anzahl an Stellflächen im Straßenraum gibt (entlang des Plangebietes gilt ein absolutes Halteverbot) wird mit der Vorgabe, ausreichend Stellplätze auf den Grundstücken vorzuhalten, der Flächendruck von Stellplätzen im öffentlichen Raum verringert.

### **6.3.3 Dachgestaltung**

Des Weiteren enthält die örtliche Bauvorschrift für die Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 eine Vorgabe zur Dachneigung. Die Begrenzung der Dachneigung auf maximal 15° soll der Festsetzung zur Dachbegrünung insofern Rechnung tragen, dass es nach derzeitigem Stand der Technik möglich ist, eine Dachbegrünung auf Dächern mit einer Neigung von maximal 15° zu installieren, ohne dass besondere statische (und damit finanzielle) Anforderungen an Bauherren bei der Gebäudeplanung gestellt werden.

### **6.3.4 Grundstückseinfriedung**

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 wird eine örtliche Bauvorschrift zur Materialwahl für die Grundstückseinfriedung zu den Nachbargrenzen aufgenommen. Diese sind ausschließlich in Form von lebenden Hecken mit standortgerechten Gehölzen, aus Holz oder als Kombination von beidem zulässig sind. Die Beschränkung auf natürliche Einfriedungen bzw. die Verwendung von naturnahen Materialien soll einen Beitrag zu einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Grundstücksgestaltung leisten, der sich bei Nutzung von lebenden Hecken auch positiv auf die lokale Tier- und Pflanzenwelt auswirkt.

## **7. Hinweise zum Bebauungsplan**

### **7.1. Kampfmittel**

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – hier der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Regionaldirektion Hameln-Hannover – hat mit Schreiben vom 02.12.2019 mitgeteilt, dass die vorhandenen Luftbilder keine Bombardierung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zeigen. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel (zum Beispiel Granaten, Panzerfäuste oder Minen) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass in Delmenhorst überwiegend 30 lbs Phosphorbomben gefallen sind, deren Einschläge auf Luftbildern nicht erkennbar sind.

### **7.2. Denkmalschutz**

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde – zum Beispiel Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbun-



gen und Steinkonzentrationen (auch geringe Spuren) – 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.

### **7.3. Baumschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Bäume vorhanden sein, die nach § 3 der kommunalen Satzung über den Schutz des Baumbestandes geschützt sind. Gemäß § 4 ist es insbesondere verboten, diese Bäume zu entfernen, zu zerstören oder zu schädigen. Ausnahmen und Befreiungen von den Verboten können nach Maßgabe von § 6 und § 7 erteilt werden. Auf die Bestimmungen zur Durchführung von Ersatzpflanzungen wird verwiesen.

## **8. Berücksichtigung der Belange**

Mit der städtebaulichen Neuordnung im Plangebiet werden die Forderungen des § 1 Abs. 5 BauGB berücksichtigt. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung werden vom Bauleitplan gemäß § 1 Abs. 5 BauGB gewährleistet. Wie den Ausführungen der Begründung entnommen werden kann, wird der Bauleitplan dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB eine Vielzahl von Belangen zu berücksichtigen. Unter anderem sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, die Belange der Wirtschaft, die Belange des Umweltschutzes und weitere in § 1 Abs. 6 BauGB genannte Belange zu berücksichtigen. Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt diese Forderungen.

## **9. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Dabei sind insbesondere die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt zu beachten. Zu betrachten sind außerdem das Wirkungsgefüge und die Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. c BauGB sind außerdem die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen zu berücksichtigen.

Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB entspre-



chend, wonach von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht abgesehen wird.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als [...] vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Eine Abwägung hinsichtlich eines möglichen Kompensationserfordernisses der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe hat somit bereits auf Ebene der Gesetzgebung stattgefunden.

Dennoch wird die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes durch das mehrstufige Beteiligungsverfahren sichergestellt. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurden gutachterliche Untersuchungen zur Berücksichtigung der Belange der Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere eingeholt.

### **9.1. Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes Mensch**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem die von den Verkehren der umliegenden Straßen ausgehenden Immissionen einwirken. Maßgeblich sind hierbei die Verkehre der Anton-Günther-Straße, der Grünen Straße sowie der Tulpenstraße.

Die Verkehrsimmissionen wurden nach der DIN 18005-5 „Schallschutz im Städtebau“ ermittelt und beurteilt. Dafür wurde durch die Untere Immissionsschutzbehörde auf Grundlage der im Lärmaktionsplan 2014 enthaltenen Quelldaten für die Straßen anhand der DTV-Werte (Betrachtungshorizont 2025 - „P0-Fall“) die Schallausbreitung im Plangebiet berechnet. Anhand der Schallausbreitung wurden wiederum Lärmpegelbereiche ermittelt, die als Grundlage für die Festsetzungen zum passiven Schallschutz im Bebauungsplan dienen. Die Berechnung der Lärmpegelbereiche erfolgte für eine Höhe von 4 m über GOK.

Für schutzbedürftige Räume ist sicherzustellen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Allgemeine Wohngebiete (Tagzeit: 55 dB(A), Nachtzeit: 45 dB(A)) eingehalten werden. Auf Grundlage des maßgeblichen Außenlärmpegels wurden daher für den Bereich des Plangebietes die Lärmpegelbereiche II-V ermittelt. Der Bereich mit der höchsten Lärmbelastung (Lärmpegelbereich V) befindet sich dabei am Randbereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2, parallel zur Anton-Günther-Straße. Für diese Bereiche ist zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bei Neu- oder Umbauten von Gebäuden eine Schalldämmung der Außenbauteile gemäß der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Fassung 2016) nachzuweisen. Für schutzbedürftige Räume werden zudem erhöhte Anforderungen an den Schallschutz in Form von passiven Lüftungseinrichtungen gestellt.



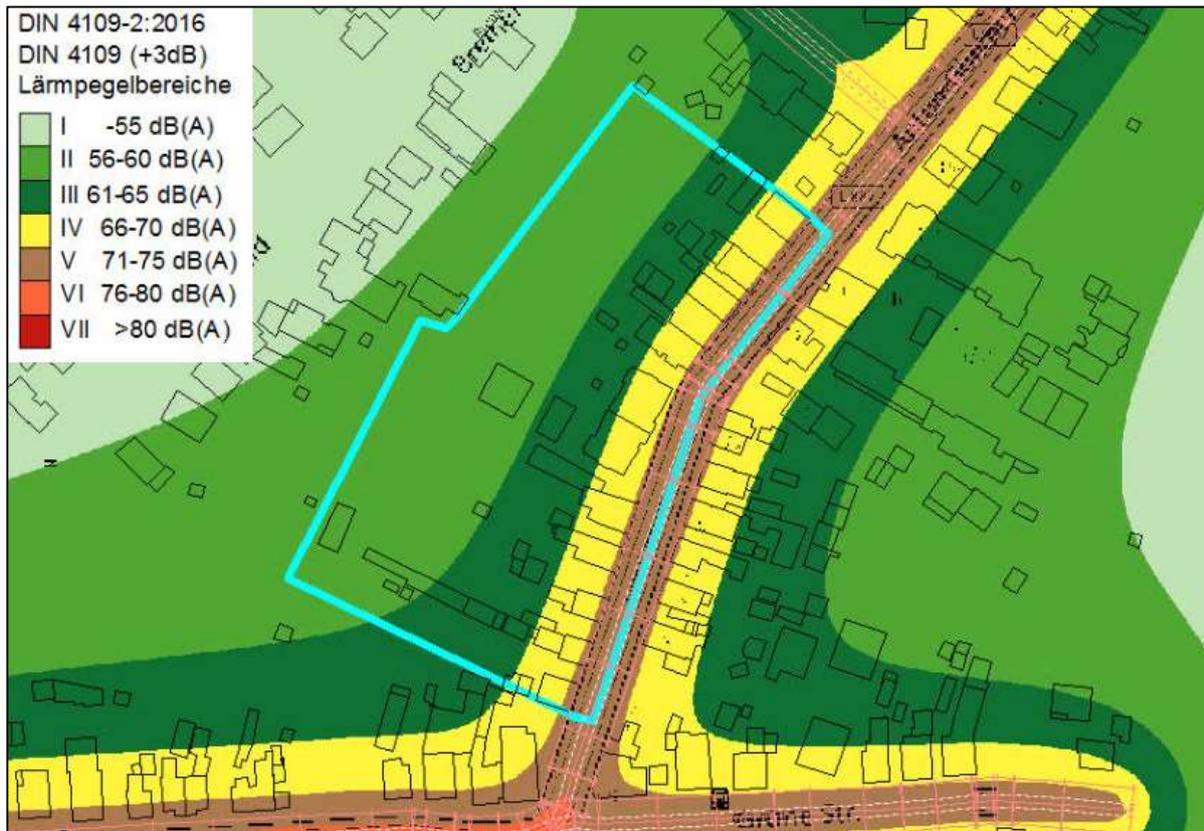


Abb. 6. Lärmpegelbereiche im Plangebiet

## 9.2. Berücksichtigung der Belange der Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Zur Berücksichtigung der Belange der Schutzgüter Pflanzen und Tiere wurde eine Erfassung der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen in Auftrag gegeben, die durch das Planungsbüro Diekmann Mosebach + Partner aus Rastede angefertigt wurde. Es erfolgte eine Biotoptypenkartierung nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels 2020). Dabei wurde das Plangebiet auch nach geschützten Pflanzenarten und Arten der Roten Listen, sowie nach faunistischen Besonderheiten (z. B. Habitatbäume) abgesucht. Des Weiteren erfolgte eine Erfassung des Baumbestandes im Plangebiet. Der vollständige Bericht (Stand: Oktober 2020) liegt dem Fachdienst Stadtplanung vor.

Im Rahmen der Biotoptypenkartierung wurden für das Plangebiet Binnengewässer, Grünland, Stauden- und Ruderalfluren, Grünanlagen sowie Gebäude-, Verkehrs- und Industrie­flächen als Gruppen gemäß Kartierschlüssel identifiziert. Im Plangebiet kommen keine Arten der Roten Listen oder nach BNatSchG geschützte Bereiche vor.

Für den im Plangebiet vorhandenen Baumbestand wurden keinen faunistischen Besonderheiten in Form von Höhlen oder Habitatbäumen festgestellt. Von den insgesamt 34 erfassten Bäumen sind drei nach Baumschutzsatzung der Stadt geschützt. Die geschützten Bäume befinden sich im westlichen bzw. südwestlichen Randbereich des Plangebietes und liegen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Im Bebauungsplan wird nachrichtlich auf die Baumschutzsatzung hingewiesen.

Die Erschließung der rückwärtiger Wohnbaugrundstücke soll über den vorderen Grundstücken geschehen und dem individuellen Planvollzug überlassen werden. Die dabei erforderli-



chen Arbeiten können zu Schäden an Bäumen und Großsträuchern führen, die bei sachgemäßer Baustelleneinrichtung und überlegtem Bauablauf oftmals vermieden werden können. In diesem Zusammenhang wird daher auf die Regelwerke zum Baumschutz und Wurzelschutz bei Baumaßnahmen hingewiesen. Dazu gehören die *RAS-LP 4 - Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil 4: Schutz von Bäumen* und insbesondere die *DIN 18920* als anerkannte Regel der Technik, welche einen expliziten Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen vorsieht.

Im Plangebiet befindet sich auf dem Grundstück Anton-Günther-Straße 47 ein künstliches Gewässer in Form eines bis zu 1,5 m tiefen Folienteichs mit Steinpackung. Die Vegetation im Bereich des Teichs besteht aus Schilf, Bambus, Seerosen, Salweiden, Schwertlilien, Sumpfdotterblumen und Rohrkolben. Der Teich weist einen starken Fischbesatz, bestehend aus einem Koi sowie diversen Karpfen und Goldorfen auf. Die Vegetation setzt sich aus Schilf, Bambus, Seerosen, Salweiden, Schwertlilien, Sumpfdotterblumen und Rohrkolben zusammen. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgten im Jahr 2020 mehrere Begehungen, um die Amphibienfauna (Lurche) zu kartieren. Der vollständige faunistische Fachbeitrag (Stand: August 2020) liegt dem Fachdienst Stadtplanung vor.

Im Rahmen der Kartierung konnten mit der Erdkröte und dem Grasfrosch insgesamt zwei Amphibienarten nachgewiesen werden. Potenziell zu erwartende Arten im Plangebiet sind der Teichfrosch und der Teichmolch, die allerdings nicht nachgewiesen werden konnten. Das Vorkommen von landesweit gefährdeten oder streng geschützten Arten wurde im Plangebiet ebenfalls nicht festgestellt. In der Bewertung erhält das Plangebiet eine sehr geringe bis geringe Bedeutung als Lebensraum für Amphibien. Aufwertend ist hervorzuheben, dass es sich bei dem Teich um das einzige Gewässer in der näheren Umgebung handelt. Im Ergebnis handelt es sich bei der Überplanung des Teichs allerdings nicht um einen erheblichen Eingriff. Artenschutzrechtliche Tatbestände nach § 44 BNatSchG werden nicht erfüllt.

Des Weiteren führt der Fachbeitrag aus, dass die Überplanung der angrenzenden Hausgärten in der unmittelbaren Umgebung negative Auswirkungen auf die Sommer- und Winterhabitate der Lurche hat. Der Fachbeitrag empfiehlt daher Maßnahmen zu prüfen, die das Überleben der Populationen sichern können. Dies könnte beispielsweise über eine „Auswahl von heimischen Gartengehölzen, Hecken oder ggf. Neuanlage eines weiteren, aber fischfreien Amphibiengewässers“ erfolgen. Der Bebauungsplan enthält mit der Vorgabe zur Anpflanzung von heimischen Laubbäumen und der Regelung, dass die seitlichen Grundstückseinfriedungen u. a. nur aus lebenden Hecken bestehen dürfen, Festsetzungen, die den empfohlenen Maßnahmen entsprechen. Dem Vermeidungsgebot i. S. d. § 15 BNatSchG wird Rechnung getragen.

Der Eigentümer des Teichs hat angegeben, dass der Teich nach Möglichkeit erhalten werden soll. Sollte es dennoch zu einer Beseitigung des Teichs kommen, sind dabei die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG entsprechend zu berücksichtigen.

Den Belangen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere wird somit Rechnung getragen.

## 10. Belange des Verkehrs

Wie bereits in Kapitel 6.1.8 ausgeführt wurde, konnte für eine Erschließung der rückwärtigen Bereiche durch eine zusätzliche Planstraße kein Konsens gefunden werden. Dementsprechend wird die verkehrliche Erschließung des Plangebietes über die östlich verlaufende Anton-Günther-Straße erfolgen, so wie es bereits für die straßennah gelegene Bestandsbebauung der Fall ist. Die Erschließung rückwärtiger Wohnbaugrundstücke wird individuell dem Vollzug überlassen, wobei gegebenenfalls eine Veränderung, Anpassung oder der Abriss der vorderen Bausubstanz notwendig werden könnte.

Bei der Anton-Günther-Straße handelt es sich um eine gut ausgebaute Hauptverkehrsstraße, die für die Aufnahme weiterer Verkehre grundsätzlich geeignet ist und entsprechend als Erschließungsstraße genutzt werden könnte. Für eine erste Einschätzung darüber, in welchem Umfang durch die vorliegende Planung zusätzliche Verkehre generiert werden, wird eine überschlägige Verkehrsermittlung in Anlehnung an Bosserhoff<sup>1</sup> vorgenommen.

Als Ausgangspunkt der Ermittlung dient hierfür das städtebauliche Konzept, welches bereits Bestandteil des Vorentwurfs war und als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs verwendet wurde, siehe Kapitel 4. Betrachtet wurden dabei allerdings nur die rückwärtigen Bereiche, im Bebauungsplan festgesetzt als Allgemeine Wohngebiete WA 3 und WA 4. Nicht betrachtet wurden hingegen die Bereiche WA 1 und WA 2, da in diesen zum einen bereits durch die Bestandsbebauung Verkehre generiert werden und zum anderen eine Nachverdichtung der Bestandsbauten (und damit einhergehend ggf. auch eine Erhöhung der Wohneinheiten) auch unabhängig von der vorliegenden Planung in einem gewissen Rahmen möglich wäre.

Im städtebaulichen Konzept wurde angenommen, dass im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 insgesamt 10 Grundstücke mit Einzelhäusern entstehen werden. Da gemäß textlicher Festsetzung in diesem Bereich je Einzelhaus bis zu zwei Wohneinheiten (1 Wohneinheit und eine baulich untergeordnete Einliegerwohnung als Ausnahme) zulässig sind, wird im Sinne einer konservativen Annahme von insgesamt 20 Wohneinheiten ausgegangen, die in diesem Bereich neu entstehen werden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass es sich hierbei lediglich um eine unverbindliche Einschätzung handelt. Im Zuge der Veräußerung der Grundstücke kann es zur tatsächlichen Anzahl der Wohneinheiten auch zu Abweichungen kommen. Entsprechend dem niedersächsischen Durchschnitt wird eine Anzahl von 2,07 Personen pro Wohneinheit (Stand: März 2021) der Abschätzung zu Grunde gelegt, so dass sich daraus eine Einwohnerzahl (EW) von 41 ergibt. Die Anzahl der Wege je Einwohner beträgt nach Bosserhoff in Niedersachsen durchschnittlich 3,5 pro Tag. Somit errechnet sich ein Aufkommen von insgesamt 143 Wegen pro Tag für den Bereich des Plangebietes. Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes in der Stadtmitte (in unmittelbarer Umgebung zu den wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfes) und der Annahme, dass viele Wege mit dem Fahrrad oder zu Fuß zurückgelegt werden können, wird von einem Anteil von 50 % des motorisierten Individualverkehrs (MIV) ausgegangen. Als Besetzungsgrad pro Fahrzeug wird der von Bosserhoff genannte Mittelwert von 1,2 Personen

---

<sup>1</sup> Dr. Dietmar Bosserhoff hat ein Modell zur Verkehrsabschätzung in der Bauleitplanung entwickelt, welches die Grundlage für das Programm Ver\_Bau bildet. Weitere Informationen siehe: [www.dietmar-bosserhoff.de](http://www.dietmar-bosserhoff.de)

angenommen, so dass der Gesamtwert der Quell- und Zielverkehre aus und zu dem Plangebiet bei 59 Fahrten pro Tag liegt. Hinzu kommen noch rund 10 % an Fremdenverkehren (Besucherfahrten) sowie 2 LKW-Aufkommen von 0,05 LKW je Einwohner, die ebenfalls zu berücksichtigen sind. Somit beträgt das durchschnittliche Verkehrsaufkommen im Plangebiet voraussichtlich 67 Fahrten am Tag. Für den Zeitraum der Spitzenstunde im Anliegerverkehr (zwischen 6 und 7 Uhr morgens), der einem Anteil von 15 % der Quellverkehre entspricht, bedeutet dies ein maximales Verkehrsaufkommen von 5 Pkw innerhalb einer Stunde.

Auf Grundlage dieser überschlägigen Ermittlung lässt sich feststellen, dass ein geringer Anstieg des Verkehrsaufkommens zu erwarten ist. Darauf basierend ist davon auszugehen, dass durch diese mit einem Wohngebiet einhergehenden Anwohnerverkehre keine unzumutbare Beeinträchtigung angrenzender Bereiche resultiert. In diesem Zusammenhang wird auf ein Urteil des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs vom 17.08.2017 (4 C 2760/16.N) hingewiesen. Demnach stellt die *„planbedingte Zunahme des Straßenverkehrs von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag vorbehaltlich besonderer Umstände des Einzelfalls lediglich eine geringfügige Beeinträchtigung eines Straßenanliegers dar“*. Für die vorliegende Planung wurde in der Summe ein überschlägiges Verkehrsaufkommen von 67 Fahrten pro Tag ermittelt. Es liegen des Weiteren keine besonderen Umstände des Einzelfalls vor.

Die Belange des Verkehrs werden nicht negativ berührt.

## **11. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Abwägungsentscheidungen trifft der Rat der Stadt Delmenhorst am Ende des Verfahrens. Die Ermittlung der abwägungsrelevanten Sachverhalte und deren Einstellung in den Abwägungsprozess erfolgt durch einen mehrstufigen Beteiligungsprozess der sich betroffen fühlenden Bürgerinnen und Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Die Verfahren zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind in den §§ 3, 4 und 4a BauGB geregelt.

### **11.1. Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB**

Allen an der städtebaulichen Planung interessierten Bürgerinnen und Bürgern sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB in Anlehnung an § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB Gelegenheit gegeben, sich zu den Planungsabsichten zu äußern und diese zu erörtern. Dieser Beteiligungsschritt erfolgte im Zeitraum vom 13.11.2019 bis 04.12.2019, die Bekanntmachung erfolgte am 28.10.2019.

Seitens der Öffentlichkeit sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahmen abgegeben worden. Von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange liegen zwei abwägungsrelevante Stellungnahmen vor. Die Stellungnahmen sind in die Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs eingeflossen. Am Grundkonzept des Bebauungsplanes wird weiter festgehalten.



## **11.2. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB**

*Dieser Abschnitt wird nach Durchführung der öffentlichen Auslegung und Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergänzt.*

### **12. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange**

Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind – das sogenannte „Abwägungsmaterial“ – zu ermitteln und zu bewerten. Die Ermittlung dieses „Abwägungsmaterials“ erfolgte im Bauleitplanverfahren insbesondere durch den mehrstufigen Beteiligungsprozess (vgl. Kapitel 11). Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die auf diese Weise ermittelten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Im Bauleitplanverfahren werden insbesondere die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Belange berücksichtigt.

Eine vollständige Übersicht der im Bauleitplanverfahren vorgebrachten Einwendungen und die vollständige Abwägung der vorgetragenen öffentlichen und privaten Belange können am Ende des Verfahrens der politischen Beschlusslage zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes entnommen werden.

### **13. Flächenbilanz**

Das Plangebiet weist eine Größe von insgesamt etwa 1,55 Hektar auf. Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über die räumliche Ausdehnung der einzelnen Teilflächen:

<b>Gebiet</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Prozentsatz</b>
Allgemeine Wohngebiete (WA)	14.398	92,42
Straßenverkehrsfläche	1.181	7,58
<b>Gesamtfläche</b>	<b>15.579</b>	<b>100,00</b>



## B. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	08.05.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB in Anlehnung an § 3 Abs. 1 BauGB, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in Anlehnung an § 4 Abs. 1 BauGB	13.11.2019 bis 04.12.2019
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	28.02.2022 bis 31.03.2022
Wiederholung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	02.05.2022 bis 03.06.2022
Satzungsbeschluss	27.09.2022

---

Delmenhorst, den 17.10.22

Stadt Delmenhorst  
Die Oberbürgermeisterin  
Im Auftrag



---

Maximilian Donaubaue  
(Fachbereichsleiter Planen, Bauen, Um-  
weltschutz, Landwirtschaft und Verkehr)

Delmenhorst, den 16.10.2022

Im Auftrag



---

Stefan Lehmann  
(Fachdienstleiter Stadtplanung)