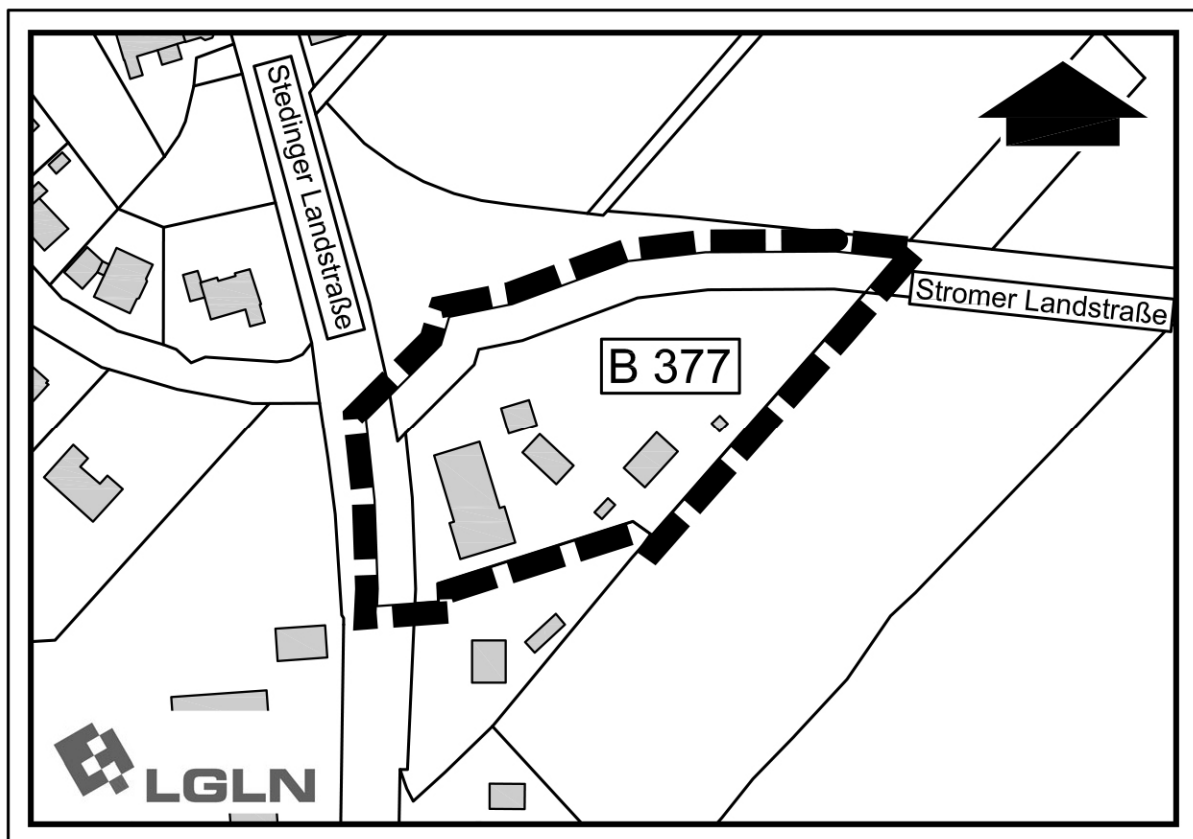


Bebauungsplan Nr. 377

"Rettungswache und Vereinsheim"

für das im Stadtnorden gelegene
Grundstück Stedinger Landstraße 104

– Begründung –



Übersichtskarte (ohne Maßstab)

Rechtskräftig seit: **16.06.2021**

Bearbeitung: Stadt Delmenhorst, Fachdienst Stadtplanung, M.Sc. Rico Bogacz

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	3
1	Grundlagen der Planaufstellung	3
1.1	Planungsanlass und Planungsziel	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
2	Rechtliche Rahmenbedingungen	3
2.1	Rechtsgrundlagen des Bauleitplans	3
2.2	Relevante Vorgaben der Raumordnung	4
2.2.1	Neubau der Bundesstraße 212n	5
2.3	Darstellungen im Flächennutzungsplan	6
2.4	Planungsrechtliche Situation	7
2.5	Relevante Entwicklungskonzepte	7
2.5.1	„Bedarfsplan Rettungsdienst 2019“	7
3	Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB	7
3.1	Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB	7
3.2	Ablauf nach § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB	8
3.3	Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB	8
4	Inhalt des Bebauungsplanes	9
4.1	Fläche für den Gemeinbedarf	9
4.2	Verkehrsflächen und Erschließung	10
4.2.1	Bauverbotszone gemäß § 24 NStrG	11
4.3	Natur und Landschaft	12
5	Hinweise zum Bebauungsplan	12
5.1	Kampfmittel	12
5.2	Denkmalschutz	13
5.3	Baumschutz	13
5.4	Ver- und Entsorgung	13
6	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes	14
6.1	Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes „Mensch“	14
6.2	Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes „Pflanzen“	16
6.3	Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes „Tiere“	17
7	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	18
8	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	18
8.1	Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB	18
8.2	Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	19
9	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	19
B	Verfahren	20



A Begründung

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Planungsanlass und Planungsziel

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat am 03.04.2019 die Fortschreibung des „Bedarfsplan Rettungsdienst 2019“ beschlossen (vgl. Kapitel 2.5.1). Darin wird ausgeführt, dass *„im Stadtnorden eine Rettungswache für je ein RTW und ein NEF einzurichten“* ist. Daraufhin hat sich der Ortsrat Hasbergen am 04.04.2019 dafür ausgesprochen, *„parallel zwei Bauleitplanverfahren sowohl für ein Hofcafé am Standort des ehemaligen Feuerwehrgebäudes Hasbergen als auch für den Rettungsdienst am Standort Stedinger Straße (ehemalige Schule) umgehend prioritär auf den Weg zu bringen“*. Gemeint war hierbei offensichtlich die Stedinger Landstraße. Ziel sei demnach, *„die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die [...] Rettungswache [...] zu schaffen“*. Der Rat der Stadt Delmenhorst ist dieser Empfehlung am 14.05.2019 – nach Beratung im Fachausschuss am 07.05.2019 – mehrheitlich gefolgt. Dieser Aufstellungsbeschluss ist zwischenzeitlich aus formalrechtlichen Gründen nichtig geworden, sodass dieser zu wiederholen war. Der erneute Aufstellungsbeschluss wurde durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst in seiner Sitzung am 12.02.2020 gefasst.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Unterbringung von Rettungsmitteln samt Besatzungen bei gleichzeitiger Fortführung der Nutzungsmöglichkeiten durch lokale Vereine. Im Bebauungsplan soll daher eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Rettungswache und Vereinsheim“ festgesetzt werden. Wie im „Bedarfsplan Rettungsdienst 2019“ dargelegt, ist die Auslagerung von Rettungsmitteln aus der Stadtmitte aus Platzgründen unumgänglich. Durch eine entsprechende Verlagerung in den Stadtnorden können die vorgegebenen Rettungszeiten für das Stadtgebiet eingehalten werden; gleichzeitig wird die Möglichkeit geschaffen, in notgeratenen Menschen jenseits der Stadtgrenze schneller zu helfen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das etwa 7.000 m² umfassende Plangebiet befindet sich rund 5,5 km nördlich der Delmenhorster Innenstadt in der früheren Gemeinde Hasbergen im Ortsteil Sandhausen. Der östlich der Landesstraße 875 (L 875 / Stedinger Landstraße) und südlich der Landesstraße 877 (L 877 / Stromer Landstraße) gelegene räumliche Geltungsbereich umfasst das 5.452 m² große Grundstück „Stedinger Landstraße 104“ und einen Teil der angrenzenden und der Erschließung des Grundstückes dienenden Landesstraßen. Das Grundstück „Stedinger Landstraße 104“ wird vom Vereinsheim des Fischereivereins Delmenhorst – welches in einem ehemaligen Schulgebäude der früheren Gemeinde Hasbergen untergebracht ist – geprägt. Ein Teil des Grundstückes wird derzeit als öffentlich zugänglicher P+R-Parkplatz genutzt.

2 Rechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Rechtsgrundlagen des Bauleitplans

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (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 Bauleitplans sind daher



- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit den Anforderungen des § 1 Abs. 2 PlanZV. Die Planunterlage enthält die vorhandenen baulichen Anlagen, soweit sie städtebaulich von Bedeutung sind, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird außerdem auf Grundlage des befristeten „Planungssicherstellungsgesetzes“ (PlanSiG), welches am 28.05.2020 verkündet wurde (BGBl. I S. 1041), durchgeführt, da die Covid-19-Pandemie zum Zeitpunkt der Planung erhebliche Auswirkungen auf die Durchführbarkeit von Beteiligungsverfahren hat.

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 oberzentrale Teilfunktion umfasst neben dem schulischen Bildungsbereich und der Versorgungsfunktion im Einzelhandel insbesondere auch die Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge. Die vorliegende Bauleitplanung dient insbesondere der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Rettungswache und somit der Entwicklung einer Einrichtung der Gesundheitsvorsorge. Die LROP-VO führt aus, dass zur Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse die Angebote der Daseinsvorsorge in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden sollen (Grundsatz gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.2, Ziffer 01, Satz 1). Außerdem soll die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte der jeweiligen Festlegung entsprechend gesichert und entwickelt werden (Ziel gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.2, Ziffer 05, Satz 3).

Darüber hinaus führt die LROP-VO aus, dass Maßstab der Sicherung und Angebotsverbesserung in der überörtlichen Daseinsvorsorge ein auf die gewachsenen Siedlungsstrukturen, die vorhandenen Bevölkerungs- und Wirtschaftsschwerpunkte und die vorhandenen Standortqualitäten ausgerichtetes, tragfähiges Infrastrukturnetz sein soll (Grundsatz gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.2, Ziffer 02, Satz 2). Dieser Grundsatz ist vorliegend von Bedeutung, da die zu errichtende Rettungswache auch Einsätze in angrenzenden Regionen übernehmen soll. Im Hinblick auf die sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur sollen frühzeitig regional und interkommunal abgestimmte Anpassungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Sicherung und Entwicklung der überörtlichen Daseinsvorsorge eingeleitet werden (Grundsatz gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.2, Ziffer 02, Satz 3).

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird den Erfordernissen der Raumordnung entsprochen, da die städtebauliche Planung zur Entwicklung einer Einrichtung der Gesundheitsvorsorge und zum Erhalt und zur Entwicklung einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur (Ziel gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.2, Ziffer 03, Satz 1) beiträgt.

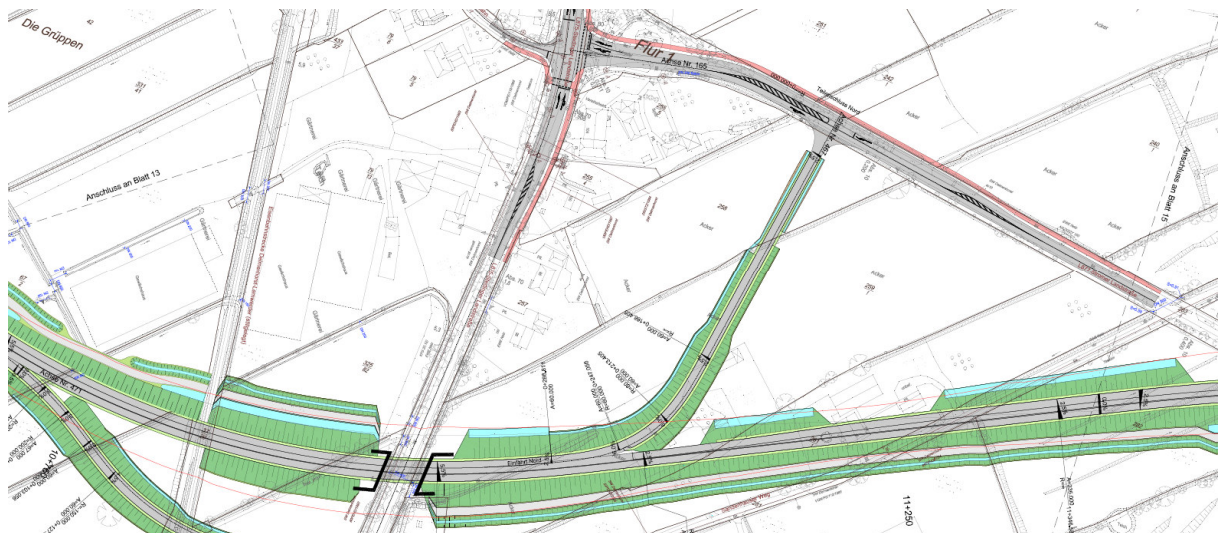


2.2.1 Neubau der Bundesstraße 212n

Für den Neubau der Bundesstraße 212n im Abschnitt von der L 875 von Harmenhausen im Landkreis Wesermarsch bis zur Landesgrenze nach Bremen wurde im Jahr 2007 das Raumordnungsverfahren eingeleitet und am 27.04.2009 mit der landesplanerischen Feststellung zugunsten der sogenannten „Vorzugsvariante“ südlich von Deichhausen abgeschlossen. Nach Abschluss des Raumordnungsverfahrens ist ein Antrag auf Linienbestimmung gemäß § 16 FStrG beim Bundesverkehrsministerium gestellt worden; durch Erlass des Ministeriums vom 13.12.2012 wurde die sogenannte „Vorzugsvariante“ südlich von Deichhausen formell bestimmt. In der Folge wurde die linienbestimmte Trasse auch als raumordnerisches Ziel in das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) aufgenommen.

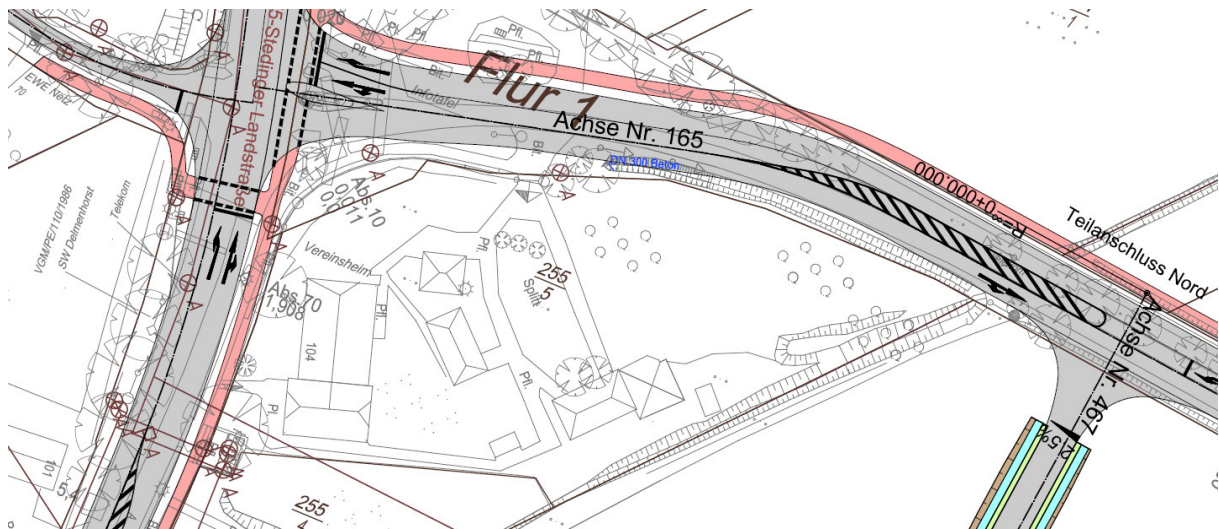
Im Jahr 2014 sagte die niedersächsische Landesregierung zu, die im Raumordnungsverfahren ermittelte Trasse zu überprüfen und einen ergebnisoffenen Variantenvergleich durchzuführen. Ziel war die Festlegung und Überprüfung der Variante, die der weiteren Entwurfsbearbeitung zugrunde gelegt und in das anschließende Planfeststellungsverfahren eingebracht werden soll. Gegenstand des Variantenvergleiches waren drei Trassenvarianten mit jeweils drei Anschlussvarianten an die L875 im Bereich Delmenhorst. Im Mai 2019 teilte die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) mit, dass die Variante 1B – also die „Südvariante“ mit halbem Anschluss an die L 875 (von und nach Berne) – die Vorzugsvariante ist. Das Grundstück „Stedinger Landstraße 104“ liegt im unmittelbaren Einflussbereich dieser Vorzugsvariante; die Trasse verläuft nur etwa 200 m südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Eine der Zufahrten auf die Bundesstraße 212n ist unmittelbar östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorgesehen.

Mit dem Neubau der Bundesstraße 212n wird auch der Ausbau des Kreuzungsbereiches „Landesstraße 875 (Stedinger Landstraße)“ / „Landesstraße 877 (Stromer Landstraße)“ / „An der Bahn“ erforderlich werden. Seitens der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) wurde diesbezüglich bereits eine Vorplanung veröffentlicht. Zu beachten ist, dass die Darstellung des Straßenkörpers noch unvollständig ist, da unter anderem noch die Bermen, Böschungen und Entwässerungsanlagen fehlen. Es ist demnach sehr wahrscheinlich, dass Teilflächen des Grundstückes „Stedinger Straße 104“ für den Straßenausbau benötigt werden und ein entsprechender Grunderwerb durch den Straßenbaulastträger notwendig wird. Ein konkreter Flächenbedarf kann jedoch noch nicht benannt werden; entsprechende Flächen stehen durch die Freihaltung der sich aus § 24 NStrG ergebenden Bauverbotszonen jedoch voraussichtlich zur Verfügung (vgl. Kapitel 4.2.1).



Ausschnitt aus der Vorplanung zur Bundesstraße 212n





Ausschnitt aus der Vorplanung zur Bundesstraße 212n

2.3 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der seit dem 19.09.1979 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst stellt das Grundstück „Stedinger Landstraße 104“ als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ dar. Da auch der vorliegende Bebauungsplan Gemeinbedarfszwecken dient, entspricht er der flächigen Darstellung des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan lässt sich somit grundsätzlich aus der Flächennutzungsplan-Darstellung entwickeln.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Die dargestellte Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche ist durch die zwischenzeitliche Entwicklung jedoch überholt, da das Gebäude bereits seit langer Zeit keinen Schulzwecken – sondern unter anderem dem Fischereiverein Delmenhorst – mehr dient und das Grundstück keine Bedeutung mehr für die kommunale Schulentwicklungsplanung hat. Im Hinblick auf die widersprechende konkretisierende Zweckbestimmung „Schule“ ist ein paralleles Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan daher nicht erforderlich, da diese Darstellung durch die zwischenzeitliche Entwicklung überholt ist und die städtebaulichen Auswirkungen der zukünftigen Nutzung hinter denen der bislang dargestellten Schulnutzung – insbesondere im Hinblick auf die Anzahl von Zu- und Abgangsverkehren – zurückbleiben. Die konkretisierende Zweckbestimmung der „Fläche für den Gemeinbedarf“ wird jedoch auf der Grundlage von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt, damit der Flächennutzungsplan zukünftig die gewünschte städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet darstellt (vgl. Kapitel 3.3).



2.4 Planungsrechtliche Situation

Für das Grundstück „Stedinger Landstraße 104“ besteht derzeit kein Bebauungsplan. Das Grundstück ist dem „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ i.S.d. § 34 BauGB zuzurechnen.

2.5 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. Relevant ist vorliegend insbesondere der „Bedarfsplan Rettungsdienst 2019“ (vgl. Kapitel 2.5.1). Das Entwicklungskonzept wurde im Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

Es ist nicht ersichtlich, dass weitere bestehende städtebauliche Entwicklungskonzepte – zum Beispiel der „Vergnügungsstätten-Gliederungsplan“ (1990), der „Landschaftsrahmenplan“ (1998), das „Strategische Wohnungsmarktkonzept der Stadt Delmenhorst“ (2011), das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept“ (2013), das „Integrierte Klimaschutzkonzept“ (2014), der „Verkehrsentwicklungsplan Delmenhorst“ (2014), die „Lärmaktionsplanung der Stadt Delmenhorst“ (2014) oder die „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Delmenhorst“ (2017) – bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind.

2.5.1 „Bedarfsplan Rettungsdienst 2019“

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat am 03.04.2019 die Fortschreibung des „Bedarfsplan Rettungsdienst 2019“ beschlossen. Darin wird ausgeführt, dass *„die räumliche Situation auf der Wache an der Rudolf-Königer-Straße [...] nicht mehr den gesetzlichen Vorgaben [entspricht]“* und daher *„dringender Handlungsbedarf“* herrscht. Demnach könnte *„mit einer zusätzlichen Rettungswache im Stadtnorden [...] die Situation der NEF Versorgung gelöst werden“*, da von dort *„die Gesamtversorgung der Stadt gesichert“* und *„ein Teil des Landkreises Wesermarsch mit abgedeckt“* werden könnte. Außerdem könnte *„mit einem, wie bisher am Tage besetzten, NEF vom JHD und einem 24/7 NEF im Stadtnorden [...] der eigene Bedarf an Notarztversorgung gedeckt werden“*. Im Ergebnis wurde beschlossen, dass *„im Stadtnorden eine Rettungswache für je ein RTW und ein NEF einzurichten“* ist. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird diesem beschlossenen Entwicklungskonzept entsprochen.

3 Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB

3.1 Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB

Das Bauleitplan-Verfahren kann im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die in § 13a Abs. 1 BauGB aufgeführten Voraussetzungen erfüllt werden:

- Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Da die Fläche dem Siedlungsbereich zuzurechnen ist und es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung kommen.
- Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2-3 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Dies ist vorliegend der Fall, da der gesamte Geltungsbereich nur eine Fläche von etwa 7.000 m² um-



fasst; die festzusetzende Grundfläche liegt noch deutlich darunter. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher zur Anwendung kommen.

- Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Dies ist vorliegend nicht der Fall, da der Bebauungsplan kein in Anlage 1 zum UVPG oder in Anlage 1 zum NUVPG aufgeführtes Vorhaben ermöglicht. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher zur Anwendung kommen.
- Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b BauGB genannten Schutzgüter (das heißt Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG) bestehen oder Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher zur Anwendung kommen.

Da die in § 13a Abs. 1 BauGB aufgeführten Voraussetzungen erfüllt werden, ist das beschleunigte Verfahren anzuwenden. Außerdem stimmten die politischen Gremien (Fachausschuss am 12.06.2019, Ortsrat Hasbergen am 18.06.2019 sowie Verwaltungsausschuss am 26.06.2019) der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB zu.

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 betroffenen 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 Bauleitplanverfahren werden jedoch sowohl die frühzeitige Beteiligung in Anlehnung an § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB, als auch die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB – analog zum „Normalverfahren“ – 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 im Bauleitplanverfahren dennoch durch den mehrstufigen Beteiligungsprozess sichergestellt.

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

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Hierbei darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden. Im vorliegenden Fall stellt der derzeit wirksame Flächennutzungsplan das Grundstück „Stedinger Landstraße 104“ als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ dar (vgl. Kapitel 2.3). Die konkretisierende Zweckbestimmung der „Fläche für den Gemeinbedarf“ wird daher auf der Grundlage von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt, damit der Flächennutzungsplan zukünftig die gewünschte städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet darstellt.



4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als „Fläche für den Gemeinbedarf“ festgesetzt. Grundvoraussetzung für eine solche Festsetzung ist, dass die auf der Fläche vorgesehenen Einrichtungen und Anlagen der Allgemeinheit dienen sollen. Entscheidend ist dabei, dass eine dem bloßen privatwirtschaftlichen Gewinnstreben entzogene öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird. Dies ist vorliegend ohne Zweifel der Fall; die Fläche wird mit der Zweckbestimmung „Rettungswache und Vereinsheim“ festgesetzt. Es wird geregelt, dass folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig sind:

- Rettungswache mit Ruheräumen für Angehörige von Hilfsorganisationen, Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge der Hilfsorganisationen sowie die der Rettungswache dienenden sanitären und gastronomischen Anlagen, Büroräume, Lagerräume, Technikräume und Gemeinschaftsräume.
- Vereinsheim mit Versamlungs- und Gemeinschaftsräumen für Mitglieder ortsansässiger Vereine sowie die dem Vereinsheim dienenden sanitären und gastronomischen Anlagen, Büroräume sowie Lagerräume.

Die „Rettungswache“ soll dem Rettungsdienst und somit der Unterbringung eines Rettungswagens (RTW) und eines Notarzteinsetzfahrzeuges (NEF) – jeweils mit Besatzung – dienen. Von diesem Standort aus soll die Gesamtversorgung der Stadt gesichert und ein Teil des Landkreises Wesermarsch mit abgedeckt werden. Somit können die vorgegebenen Rettungszeiten für das Stadtgebiet zukünftig eingehalten werden; gleichzeitig wird die Möglichkeit geschaffen, in notgeratenen Menschen jenseits der Stadtgrenze schneller zu helfen.

Das „Vereinsheim“ soll insbesondere dem bereits heute auf dem Grundstück ansässigen „Fischereiverein Delmenhorst e.V.“ dienen. Dieser Verein hat sich die „Verbreitung und Vertiefung des sportlichen Angelns“, die „Hege und Pflege des Fischbestandes in den heimatischen Gewässern“, „Maßnahmen zum Schutz der deutschen Gewässer“, „Maßnahmen zur Erhaltung des Landschaftsbildes“ und selbstredend die „Ausübung des Angelsports“ zum Ziel gesetzt. Der Verein verfolgt somit ausschließlich gemeinnützige Zwecke und nimmt eine dem bloßen privatwirtschaftlichen Gewinnstreben entzogene öffentliche Aufgabe wahr.

Somit sind Einrichtungen und Anlagen für den Betrieb einer „Rettungswache“ und eines „Vereinsheims“ zulässig. Die mit der wesentlichen Nutzung verbundenen Nebeneinrichtungen und -anlagen sind auf der für die Hauptnutzung bestimmten Fläche ebenfalls zulässig und bedürfen keiner besonderen Festsetzung. Innerhalb der festgesetzten „Fläche für den Gemeinbedarf“ sind somit neben den Hauptanlagen für eine Rettungswache und ein Vereinsheim auch Nebeneinrichtungen zulässig, die diesen Nutzungen dienen. Hierzu zählen beispielsweise Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und weitere bauliche Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 NBauO. Freiflächen können für städtebaulich verträgliche Freiraumaktivitäten genutzt werden.

Andere Nutzungen sind innerhalb der festgesetzten „Fläche für den Gemeinbedarf“ nicht zulässig. Hierzu zählen insbesondere Wohnungen und Wohngebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten. Auch Veranstaltungsräume sowie Freizeiteinrichtungen, die nicht den zulässigen Nutzungen dienen, sind innerhalb dieser Fläche unzulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,3 begrenzt. Unter Berücksichtigung der Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist somit ein Versiegelungsgrad von maximal 45 % (Grundflächenzahl II = 0,45) zulässig. Darüber hinaus wird geregelt, dass nur ein Vollgeschoss zulässig ist. Festgesetzt wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB außer-



dem die offene Bauweise i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO. Gebäude sind hierbei mit seitlichem Grenzabstand zu errichten; die Gebäudelänge darf maximal 50 m betragen. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch die Darstellung von Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen erfolgte unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäude, der geplanten Neubauten und mit dem Ziel, eines möglichst weitgehenden Erhalts der vorhandenen Gehölzstrukturen. Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen – hierbei handelt es sich um einen Teil der ehemaligen Schule – gilt die Festsetzung der Baugrenzen nur, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Sonstige innere Umbauten sind als Ausnahme zulässig. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass sich innerhalb der vorhandenen Gebäudesubstanz Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten befinden können. Im Zuge von Abbrucharbeiten sind die artenschutzrechtlichen Regelungen zwingend zu beachten.

4.2 Verkehrsflächen und Erschließung

Teile der angrenzenden Landesstraße 875 (L 875 / Stedinger Landstraße) und der angrenzenden Landesstraße 877 (L 877 / Stromer Landstraße) befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 377. Dies liegt darin begründet, dass ein sogenannter „qualifizierter Bebauungsplan“ gemäß § 30 Abs. 1 BauGB neben Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen auch Festsetzungen über die örtlichen Verkehrsflächen enthalten muss. Nur wenn diese Voraussetzungen vorliegen wird die Zulässigkeit eines Vorhabens allein anhand dieses Bebauungsplanes beurteilt. Ein Vorhaben ist dann nur zulässig, wenn es den Festsetzungen dieses qualifizierten Bebauungsplans entspricht und seine Erschließung gesichert ist.

Örtliche Verkehrsflächen im Sinne dieser Vorschrift sind Verkehrsflächen, die zur ordnungsgemäßen Erschließung eines Grundstückes erforderlich sind. Da das Grundstück „Stedinger Landstraße 104“ ausschließlich über die Landesstraße 875 (L 875 / Stedinger Landstraße) und die Landesstraße 877 (L 877 / Stromer Landstraße) erschlossen wird, sind zur planungsrechtlichen Absicherung der örtlichen Erschließung auch Teile dieser Verkehrsflächen mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen. Eine örtliche Verkehrsfläche im Sinne der Vorschrift kann ausdrücklich auch Teil einer überörtlichen Erschließungsanlage – zum Beispiel einer nach Fernstraßengesetz festgesetzten Bundes- oder Landesstraße – sein, wenn diese zugleich örtliche Erschließungsfunktion hat (vgl. Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB-Kommentar, § 30, Rn. 19). Dies ist vorliegend zweifelsohne der Fall.

Die örtlichen Verkehrsflächen – also Teile der angrenzenden Landesstraße 875 (L 875 / Stedinger Landstraße) und der angrenzenden Landesstraße 877 (L 877 / Stromer Landstraße) – werden auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt. Diese Festsetzung umfasst neben den Fahrbahnen auch die auf den jeweiligen Flurstücken befindlichen Nebenanlagen wie Fußwege, Böschungen und Entwässerungsanlagen.

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird bestimmt, dass für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Rettungswache und Vereinsheim“ ein Anschlussverbot für die Stedinger Landstraße (Landesstraße 875) und einen Teil der Stromer Landstraße (Landesstraße 877) gilt. Die Zu- und Abfahrt zur Fläche für den Gemeinbedarf ist ausschließlich über den zeichnerisch festgesetzten „Einfahrtbereich“ zulässig. Diese Festsetzung dient dem langfristigen Erhalt der Sicherheit und der Leichtigkeit des Verkehrs. Der bestehende P+R-Parkplatz wird als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ mit der



Zweckbestimmung „Stellplätze und P+R-Parkplatz“ festgesetzt. Dort sind Stellplätze für die auf dem Grundstück zulässigen Nutzungen und der Betrieb eines P+R-Parkplatzes zulässig.

4.2.1 Bauverbotszone gemäß § 24 NStrG

Das Grundstück „Stedinger Landstraße 104“ grenzt außerhalb der gemäß § 4 Abs. 2 NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrten an die Landesstraße 875 (L 875 / Stedinger Landstraße) und an die Landesstraße 877 (L 877 / Stromer Landstraße). Für das Grundstück „Stedinger Landstraße 104“ sind daher die sich aus § 24 NStrG ergebenden Bauverbotszonen zu beachten:

„(1) Außerhalb der Ortsdurchfahrten dürfen längs der Landes- oder Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn,

2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. [...]

(2) Im Übrigen ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- oder Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen,

2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. [...]“

Die 20 m tiefen Bauverbotszonen entlang der Landesstraße 875 (L 875 / Stedinger Landstraße) und entlang der Landesstraße 877 (L 877 / Stromer Landstraße) werden daher als „nachrichtliche Übernahmen“ i.S.d. § 9 Abs. 6 BauGB im Bebauungsplan dargestellt. Da die zuständige Straßenbaubehörde ihre gemäß § 24 Abs. 6 NStrG erforderliche Zustimmung zu einer Abweichung von den Verboten nach § 24 Abs. 1 NStrG und § 24 Abs. 2 NStrG nicht in Aussicht stellt, sieht der Bebauungsplan Nr. 377 keine Überbauung – jedenfalls keine, die über den bereits vorhandenen Bestand hinausgeht – dieser Bauverbotszonen vor. Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) hat mit Stellungnahme vom 10.12.2019 festgestellt, dass die sich aus den § 24 Abs. 1 NStrG und § 24 Abs. 2 NStrG ergebenden rechtlichen und fachlichen Anforderungen durch den Bebauungsplan beachtet werden und daher „Anregungen oder Hinweise hierzu [...] nicht vorzutragen“ sind.

Es ist wahrscheinlich, dass durch den Neubau der Bundesstraße 212n (vgl. Kapitel 2.2.1) – und den damit zusammenhängenden Ausbau des Kreuzungsbereiches Landesstraße 875 (L 875 / Stedinger Landstraße) / Landesstraße 877 (L 877 / Stromer Landstraße) – Teile des Grundstückes „Stedinger Landstraße 104“ für das Straßenbauvorhaben benötigt werden. Zum Flächenbedarf können seitens der zuständigen Straßenbaubehörde jedoch noch keine konkreten Angaben gemacht werden. Die im Bebauungsplan berücksichtigte Bauverbotszone stellt jedoch sicher, dass der für erforderlich gehaltene Ausbau realisiert werden kann.



4.3 Natur und Landschaft

Im Plangebiet sind diverse Bäume vorhanden, die eine große naturschutzfachliche Bedeutung haben und teilweise auch aus städtebaulicher Sicht erhaltenswert sind. Im östlichen Teil des Plangebietes wird daher eine etwa 1.800 m² große zusammenhängende Gehölzstruktur – die nach Auskunft der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Delmenhorst als Wald i.S.d. NWaldLG einzustufen ist – auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 18 lit. b BauGB als „Fläche für Wald“ festgesetzt. Durch diese Festsetzung sollen der langfristige Erhalt der zusammenhängenden Gehölzstruktur gesichert und waldfremde Nutzungen, die zu einer Verschlechterung der Standorteigenschaften führen könnten, ausgeschlossen werden.

Die an der südöstlichen Plangebietsgrenze existierenden Gehölze – die nicht bereits mittels der Festsetzung einer „Fläche für Wald“ geschützt werden – werden auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b BauGB als „zu erhalten“ festgesetzt. Es wird geregelt, dass die innerhalb dieser festgesetzten Fläche bestehenden Bäume dauerhaft zu erhalten sind. 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. Innerhalb dieser festgesetzten Fläche sind bauliche Anlagen nur als Ausnahme zulässig, sofern die Wurzel- und Kronenbereiche der bestehenden Bäume nicht beeinträchtigt werden. Diese getroffenen Festsetzungen zum Erhalt schutzwürdiger Gehölzstrukturen erfolgen aus städtebaulichen Gründen und dienen der Berücksichtigung der Belange der Schutzgüter „Pflanzen“ (vgl. Kapitel 6.2) und „Tiere“ (vgl. Kapitel 6.3).

Da das im Plangebiet gelegene Grundstück „Stedinger Landstraße 104“ ausreichend groß ist und auch zukünftig über ausgedehnte nicht versiegelte Flächen verfügen wird, ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf der Fläche möglich. Auch das im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser kann durch Versickerung erfolgen. Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 16 lit. b BauGB wird daher eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach die Beseitigung des auf der Fläche für den Gemeinbedarf anfallenden Regenwassers auf dem Baugrundstück durch Flächenversickerung zu erfolgen hat. Die Beseitigung des auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche anfallenden Regenwassers hat durch Versickerung und Ableitung in einer straßenbegleitenden Mulde zu erfolgen. Um die langfristige Erschließung des Grundstückes „Stedinger Landstraße 104“ sicherzustellen wird geregelt, dass die straßenbegleitende Versickerungsmulde zur Schaffung erforderlicher Zufahrten überbaut werden darf.

5 Hinweise zum Bebauungsplan

5.1 Kampfmittel

Die zuständige Behörde – hier der bei der Regionaldirektion Hameln-Hannover angesiedelte Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – hat mit Schreiben vom 04.11.2019 mitgeteilt, dass die Luftbilder keine Bombardierung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zeigen. Es wird somit keine Kampfmittelbelastung vermutet. 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.



5.2 Denkmalschutz

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

5.3 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.

5.4 Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Plangebietes verlaufen Ver- und Entsorgungsleitungen verschiedener Leitungsträger. Bei Erdarbeiten sind die Leitungsschutzanweisungen der Leitungsträger – einschließlich der damit verbundenen Erkundigungs- und Sicherungspflichten – zwingend zu beachten. Bezogen auf die einzelnen Versorgungsarten werden folgende Hinweise gegeben:

Abwasser: Die „Stadtwerke Delmenhorst GmbH“ hat mit Schreiben vom 18.11.2019 mitgeteilt, dass die Niederschlagswasserableitung nicht gesichert ist, da kein öffentlicher Niederschlagswasserkanal vor dem Grundstück zur Verfügung steht. Da das im Plangebiet gelegene Grundstück „Stedinger Landstraße 104“ ausreichend groß ist und auch zukünftig über ausgedehnte nicht versiegelte Flächen verfügen wird, ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf der Fläche möglich. Auch das im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser kann durch Versickerung erfolgen.

Schmutzwasser: Die „Stadtwerke Delmenhorst GmbH“ hat mit Schreiben vom 18.11.2019 mitgeteilt, dass die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers über den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Stedinger Landstraße gesichert ist.

Trinkwasser: Die „Stadtwerke Delmenhorst GmbH“ hat mit Schreiben vom 18.11.2019 mitgeteilt, dass die Trinkwasserversorgung nicht in die Zuständigkeit des Unternehmens fällt. Der „Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband“ (OOWV) hat mit Schreiben vom 21.11.2019 mitgeteilt, dass das Gebiet voll erschlossen ist. Das Unternehmen weist ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist und daher keine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz besteht.

Erdgas: Die „Stadtwerke Delmenhorst GmbH“ hat mit Schreiben vom 18.11.2019 mitgeteilt, dass die Erdgasversorgung über die Leitungen in der Stedinger Landstraße gesichert ist.

Straßenbeleuchtung: Die „Stadtwerke Delmenhorst GmbH“ hat mit Schreiben vom 18.11.2019 mitgeteilt, dass die Straßenbeleuchtung von der Planung nicht betroffen ist. Diese Einschätzung resultiert daraus, dass keine Veränderungen an der bestehenden Straßenverkehrsfläche und keine Errichtung neuer Straßenverkehrsflächen geplant sind.



Strom: Die „EWE NETZ GmbH“ hat mit Schreiben vom 12.11.2019 und 13.08.2020 mitgeteilt, dass sich im Plangebiet Versorgungsleitungen und/oder Anlagen befinden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Leitungen und Anlagen erhalten bleiben müssen und nicht beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden dürfen.

Telekommunikation: Die „Deutsche Telekom Technik GmbH“ hat mit Schreiben vom 22.11.2019 mitgeteilt, dass sich im Plangebiet Telekommunikationslinien des Unternehmens befinden. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bestand und Betrieb dieser Telekommunikationslinien weiterhin gewährleistet bleiben und Beschädigungen vermieden werden müssen.

6 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a BauGB sind hierbei insbesondere die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, 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.

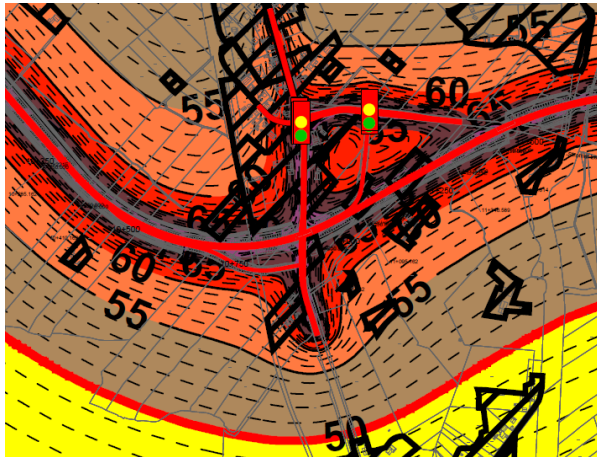
Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird daher nicht durchgeführt. Dennoch wird die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes im Bauleitplanverfahren sichergestellt.

6.1 Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes „Mensch“

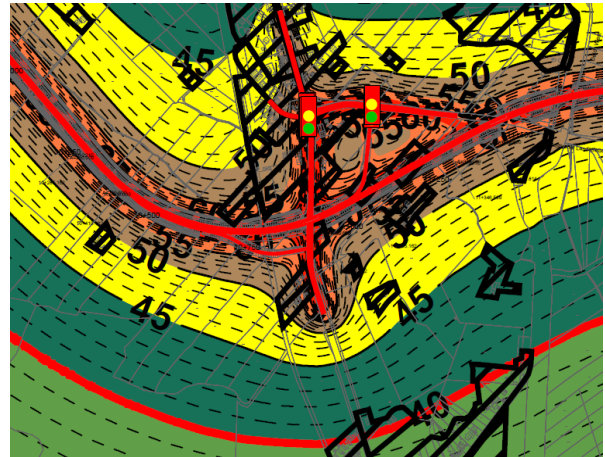
Aus der durch den Bebauungsplan ermöglichten Grundstücksnutzung als „Vereinsheim“ ist keine Beeinträchtigung benachbarter schutzbedürftiger Nutzungen zu erwarten. Das Grundstück „Stedinger Landstraße 104“ wird bereits heute für derartige Zwecke genutzt; Konflikte sind nicht bekannt. Immissionsrelevante Nutzungen resultieren jedoch aus der zukünftigen Zulässigkeit einer „Rettungswache“. Hinsichtlich der mit Notfalleinsätzen in direktem Zusammenhang stehenden immissionsrelevanten Einsatzfahrten mit Einsatzhorn ist von unregelmäßig eintretenden Geräuschspitzen sowohl im Tageszeitraum, als auch im Nachtzeitraum auszugehen, die in der Umgebung zu Lärmeinwirkungen führen können.

Hierbei ist zu beachten, dass sich das Grundstück „Stedinger Landstraße 104“ sowie die nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnnutzungen auf den Grundstücken „Stedinger Landstraße 100“ und „Stedinger Landstraße 107“ in einem stark vorbelasteten Bereich entlang der Landesstraße 875 (L 875 / Stedinger Landstraße) befinden. Eine weitere Zunahme der Immissionsbelastung ist durch den Neubau der Bundesstraße 212n und dem damit zusammenhängenden Ausbau des Kreuzungsbereiches „Landesstraße 875 (Stedinger Landstraße)“ / „Landesstraße 877 (Stromer Landstraße)“ / „An der Bahn“ zu erwarten (vgl. Kapitel 2.2.1). Im Auftrag der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) erfolgten in den Jahren 2017/2018 im Zuge der Planung der Bundesstraße 212n schalltechnische Untersuchungen. Im Ergebnis wird festgestellt, dass der Nahbereich der Trasse – dazu zählen auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und angrenzende schutzbedürftige Wohnnutzungen – einer erheblichen Lärmbelastung ausgesetzt sein wird und teilweise eine Überschreitung der Schwelle der Gesundheitsgefährdung zu erwarten ist.





Ausschnitt aus der Rasterlärmkarte
zum Neubau der Bundesstraße 212n
(Tageszeitraum)



Ausschnitt aus der Rasterlärmkarte
zum Neubau der Bundesstraße 212n
(Nachtzeitraum)

Da die geplante „Rettungswache“ lediglich einem Rettungswagen (RTW) und einem Notarzteinsetzfahrzeug (NEF) dienen soll, ist die zu erwartende zusätzliche Lärmbelastung als nicht erheblich und somit als hinnehmbar einzustufen und von Betroffenen zu akzeptieren.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass für Notfalleinsätze nach TA Lärm („7.1 Ausnahmeregelung für Notsituationen“) eine Ausnahmeregelung gilt. Tritt demnach ein „*ungewöhnliches, nicht voraussehbares [...] und plötzlich eintretendes Ereignis, das die Gefahr eines unverhältnismäßigen Schadens mit sich bringt*“ auf, dürfen die Immissionsrichtwerte überschritten werden. Gleiches gilt, wenn die „*Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung*“ erforderlich wird. Gemäß TA Lärm ist somit eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte zulässig, wenn die Tätigkeit, die zur Überschreitung der Immissionsrichtwerte führt, zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung erforderlich ist. Derartige Gefahren bestehen insbesondere, wenn das Leben oder die Gesundheit von Menschen, öffentliches Eigentum, Eigentum Dritter oder die Tier- und Pflanzenwelt von Schäden bedroht sind. Von dieser Sonderregelung gemäß TA Lärm werden alle Geräuschquellen erfasst, die mit der im öffentlichen Interesse liegenden Gefahrenabwehr zusammenhängen – hierzu zählen auch die mit Alarmsignalen verbundenen Abfahrten von Einsatzfahrzeugen.

Bei Einsatzfahrten des Rettungsdienstes werden zur Warnung der Verkehrsteilnehmer Sondersignale (Blinklicht und Einsatzhorn) eingesetzt. Der Einsatz dieser Sondersignale ist an strenge gesetzliche Vorgaben gebunden. § 38 StVO regelt hierzu, dass „*blaues Blinklicht zusammen mit dem Einsatzhorn [...] nur verwendet werden [darf], wenn höchste Eile geboten ist, um Menschenleben zu retten oder schwere gesundheitliche Schäden abzuwenden, eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung abzuwenden [...] oder bedeutende Sachwerte zu erhalten*“. Ziel von Sondersignalen ist, eine hohe Wahrnehmung und Warnwirkung für die Bevölkerung zu erzeugen. Dieser Anspruch ist mit dem eigentlichen Ziel des Lärmschutzes unvereinbar. Dennoch ist bei den Einsätzen der Feuerwehr aus Gründen des Lärmschutzes darauf zu achten, dass die Verwendung von Sondersignalen – insbesondere im Nachtzeitraum – nur erfolgt, wenn die Voraussetzungen gemäß § 38 StVO gegeben sind und deren Einsatz durch die konkrete Einsatz- und Verkehrssituation geboten erscheint.

Zur Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes „Menschen“ sind im Bebauungsplan Nr. 377 keine Festsetzungen erforderlich, da keine besonders schutzbedürftigen Nutzungen – sondern ausschließlich dem Gemeinbedarf dienende Nutzungen – zugelassen werden.



Es wird darauf hingewiesen, dass auch das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt mit Stellungnahme vom 16.12.2019 vorgetragen hat, dass „aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Einwände erhoben“ werden. Auch die zuständige untere Immissionsschutzbehörde hat mit Stellungnahme vom 22.11.2019 vorgetragen, dass „Anregungen [...] nicht vorzubringen [sind und] grundsätzliche Bedenken [...] nicht [bestehen], da die Regelungen für Notfallsituationen gem. der TA Lärm [...] unter Beachtung der Regelungen des § 38 StVO [...] pauschal an-/eingesetzt werden dürfen“. Auch aus Sicht der fachlich zuständigen Behörden sind somit weitergehende schalltechnische Untersuchungen im Bauleitplanverfahren entbehrlich. Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) weist jedoch mit Stellungnahme vom 10.12.2019 darauf hin, dass gegenüber dem Träger der Straßenbaulast der L 875 und der L 877 keine Ansprüche auf Immissionsschutz im Plangebiet bestehen.

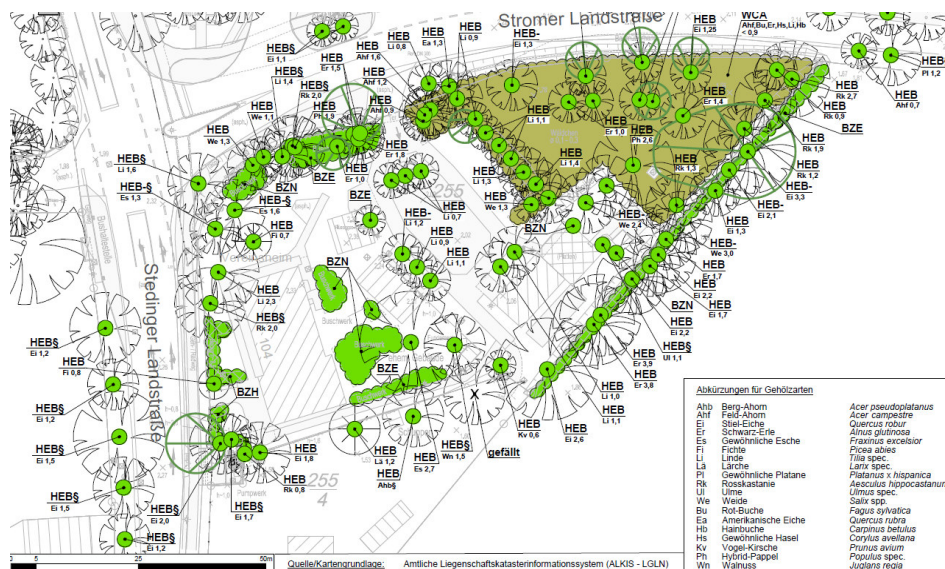
6.2 Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes „Pflanzen“

In den Jahren 2017/2018 erfolgte im Zuge aktueller Bestandsaufnahmen zur Planung der Bundesstraße 212n, im Auftrag der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV), eine Kartierung der Biotoptypen. Hierbei wurde das Grundstück „Stedinger Landstraße 104“ als „locker bebautes Einzelhausgebiet“ (OEL) und als „Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten“ (HSE) kartiert. Ein im Bebauungsplan zu berücksichtigender Schutzbedarf ergibt sich hieraus nicht.



Ausschnitt aus der Biotoptypen-Kartierung

Da auf dem Grundstück „Stedinger Landstraße 104“ zahlreiche Gehölze existieren, wurde im Bauleitplanverfahren der vorhandene Baum- und Strauchbestand¹ detailliert erfasst. Erfasst wurden insbesondere die Gehölzart, der Stammumfang, die Kronenumfänge, vorhandene Höhlungen und die Vitalität. Außerdem wurde für alle Gehölze der Schutzstatus nach der kommunalen Satzung über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) – und gegebenenfalls anderer einschlägiger Rechtsgrundlagen – ermittelt.



Erfassung des Baum- und Strauchbestandes zum Bebauungsplan Nr. 377

¹ »Erfassung des Baum- und Strauchbestandes im Bereich des Bebauungsplans Nr. 377 „Rettungswache und Vereinsheim“, Diekmann • Mosebach & Partner, Rastede, November 2019.

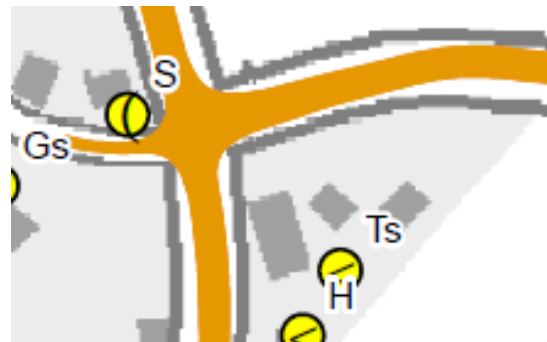
Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze wurden hierbei entweder als Einzelbäume des Siedlungsbereichs (HEB), als Zierhecke (BZH) oder als Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten (BZE) oder aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten (BZN) eingestuft. Bei den Einzelbäumen handelt es sich um Stiel-Eichen (*Quercus robur*), Linden (*Tilia spec.*), Amerikanische Eichen (*Quercus rubra*), Rosskastanien (*Aesculus hippocastanum*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Gewöhnliche Eschen (*Fraxinus excelsior*), eine Ulme (*Ulmus spec.*), eine Ahornblättrige Platane (*Platanus x acerifolia*) und eine Walnuss (*Juglans regia*) mit Stammumfängen zwischen 0,3 und 2,7 m. Ab einem Stammumfang von 1,0 m fallen sie zumeist unter den Schutz der kommunalen Baumschutzsatzung. Andere festgestellte Exemplare fallen grundsätzlich nicht unter den Schutz der kommunalen Baumschutzsatzung. Der dichte waldartige Gehölzbestand im östlichen Teil des Plangebietes – ein Eichen- und Hainbuchenmischwald feuchter, mäßig basenreicher Standorte (WCA) – gilt aufgrund seiner Größe von etwa 1.800 m² und der mehrstufigen Struktur mit teilweiser Verjüngung nach Auskunft der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Delmenhorst als Wald i.S.d. NWaldLG.

Zur Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes „Pflanzen“ wird im Bebauungsplan Nr. 377 durch geeignete Festsetzungen sichergestellt, dass möglichst viele der bereits bestehenden Gehölze dauerhaft erhalten werden müssen. Der dichte waldartige Gehölzbestand im östlichen Teil des Plangebietes wird dauerhaft als „Fläche für Wald“ gesichert.

6.3 Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes „Tiere“

In den Jahren 2017/2018 erfolgte, im Auftrag der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV), im Zuge aktueller Bestandsaufnahmen zur Planung der Bundesstraße 212n eine Kartierung verschiedener Tierarten. Die Kartierungen für „Amphibien“, „Reptilien“, „Libellen“, „Fische und Rundmäuler“, „Totholzkäfer“, „Wasserkäfer“ und „Rastvögel“ führten für das Grundstück „Stedinger Landstraße 104“ zu keinen Ergebnissen.

Das Grundstück „Stedinger Landstraße 104“ befindet sich demnach jedoch in einem großflächigen Bereich, der eine landesweite Bedeutung für Brutvögel besitzt. Im Bereich der auf der südlichen Grundstücksgrenze bestehenden Gehölze wurde ein Brutverdacht für die Singvogelart „Trauerschnäpper“ (Ts) kartiert. Darüber hinaus werden im Zuge dieser Brutvogel-Kartierungen für das Grundstück „Stedinger Landstraße 104“ keine relevanten Ergebnisse dargestellt.



Ausschnitt aus der Brutvogel-Kartierung

Außerdem wurden im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verschiedene Fledermaus-Arten erfasst. Es ist nicht auszuschließen, dass auch das von diversen Gehölzen geprägte Grundstück „Stedinger Landstraße 104“ ein Lebensraum für Fledermäuse ist; konkrete Erkenntnisse liegen dazu jedoch nicht vor. Zur Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes „Tiere“ – insbesondere der Belange der Brutvögel und Fledermäuse – wird im Bebauungsplan Nr. 377 durch geeignete Festsetzungen sichergestellt, dass möglichst viele der bereits bestehenden Gehölze dauerhaft erhalten werden müssen. Diese Gehölze stehen Brutvögeln und Fledermäusen somit auch langfristig als Lebensraum zur Verfügung.

Weitere Bestandserhebungen für das Schutzgut „Tiere“ waren im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens nach Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde nicht erforderlich. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich innerhalb der vorhandenen Gebäudesubstanz

Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten befinden können. Im Zuge von Abbrucharbeiten sind die artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten.

7 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Gemäß § 18 BNatSchG ist, soweit aus der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist dem „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ i.S.d. § 34 BauGB zuzurechnen. Eingriffe in Natur und Landschaft sind somit bereits auf der Grundlage des bestehenden Baurechts zulässig; teilweise sind diese Eingriffe in Natur und Landschaft auch bereits erfolgt. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird (vgl. Kapitel 3), gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Vor diesem Hintergrund sind im Bauleitplanverfahren keine Maßnahmen im Zuge der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz erforderlich.

8 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 §§ 3, 4 und 4a BauGB geregelt.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird außerdem auf Grundlage des befristeten „Planungssicherstellungsgesetzes“ (PlanSiG), welches am 28.05.2020 verkündet wurde (BGBl. I S. 1041), durchgeführt, da die Covid-19-Pandemie zum Zeitpunkt der Planung erhebliche Auswirkungen auf die Durchführbarkeit von Beteiligungsverfahren hat.

8.1 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 in Anlehnung an § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB Gelegenheit gegeben, sich zu den Planungsabsichten zu äußern und diese zu erörtern. Die Beteiligung in Anlehnung an § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB fand zwischen dem 18.11.2019 und 09.12.2019 statt. Die Durchführung dieses Verfahrensschrittes wurde am 07.11.2019 amtlich bekanntgemacht. Durch die Öffentlichkeit wurden hierbei keine Stellungnahmen abgegeben. Aus Reihen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mehrere abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben. Thematisiert wurden hierbei insbesondere die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers und naturschutzfachliche Fragestellungen. Diese Stellungnahmen führten zu einer Überarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes.



8.2 Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Allen an der städtebaulichen Planung interessierten Bürgerinnen und Bürgern sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit gegeben, sich zu den Planungsabsichten zu äußern und diese zu erörtern. Die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB fand zwischen dem 07.08.2020 und 07.09.2020 statt. Die Durchführung dieses Verfahrensschrittes wurde am 29.07.2020 amtlich bekanntgemacht. Durch die Öffentlichkeit wurden hierbei keine Stellungnahmen abgegeben. Aus Reihen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mehrere abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben. Insbesondere hat die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr angeregt, die Landesstraßen nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen und diese nicht im Bauleitplan zu regeln. Damit es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 377 um einen „qualifizierten Bebauungsplan“ gemäß § 30 Abs. 1 BauGB handelt, muss er Festsetzungen über die örtlichen Verkehrsflächen enthalten. Aus diesem Grund wurde der Anregung nicht gefolgt. Die in diesem Verfahrensschritt abgegebenen Stellungnahmen führten nicht zu einer Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes.

9 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen außerdem dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Mit der vorliegenden städtebaulichen Planung wird den Forderungen des § 1 Abs. 5 BauGB entsprochen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss eine Vielzahl von Belangen berücksichtigt werden. Unter anderem sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Belange des Umweltschutzes, die Belange der Wirtschaft, die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes sowie viele weitere in § 1 Abs. 6 BauGB genannte Belange zu berücksichtigen. Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt diese Forderungen.



B Verfahren

Aufstellungsbeschluss

26.06.2019

[Zwischenzeitlich ist der Aufstellungsbeschluss aus formalrechtlichen Gründen nichtig geworden, sodass dieser zu wiederholen war!]

Amtliche Bekanntmachung

07.11.2019

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
[§ 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB]

18.11.2019 - 09.12.2019

Aufstellungsbeschluss

12.02.2020

Amtliche Bekanntmachung

24.02.2020

Amtliche Bekanntmachung

29.07.2020

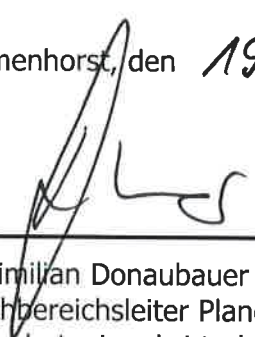
Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
[§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB]

07.08.2020 - 07.09.2020

Satzungsbeschluss

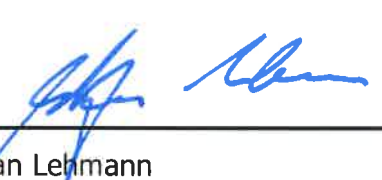
25.03.2021

Delmenhorst, den 19.5.21



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

Delmenhorst, den 18.05.2021



Stefan Lehmann
(Fachdienstleiter Stadtplanung)