

Stadt Delmenhorst

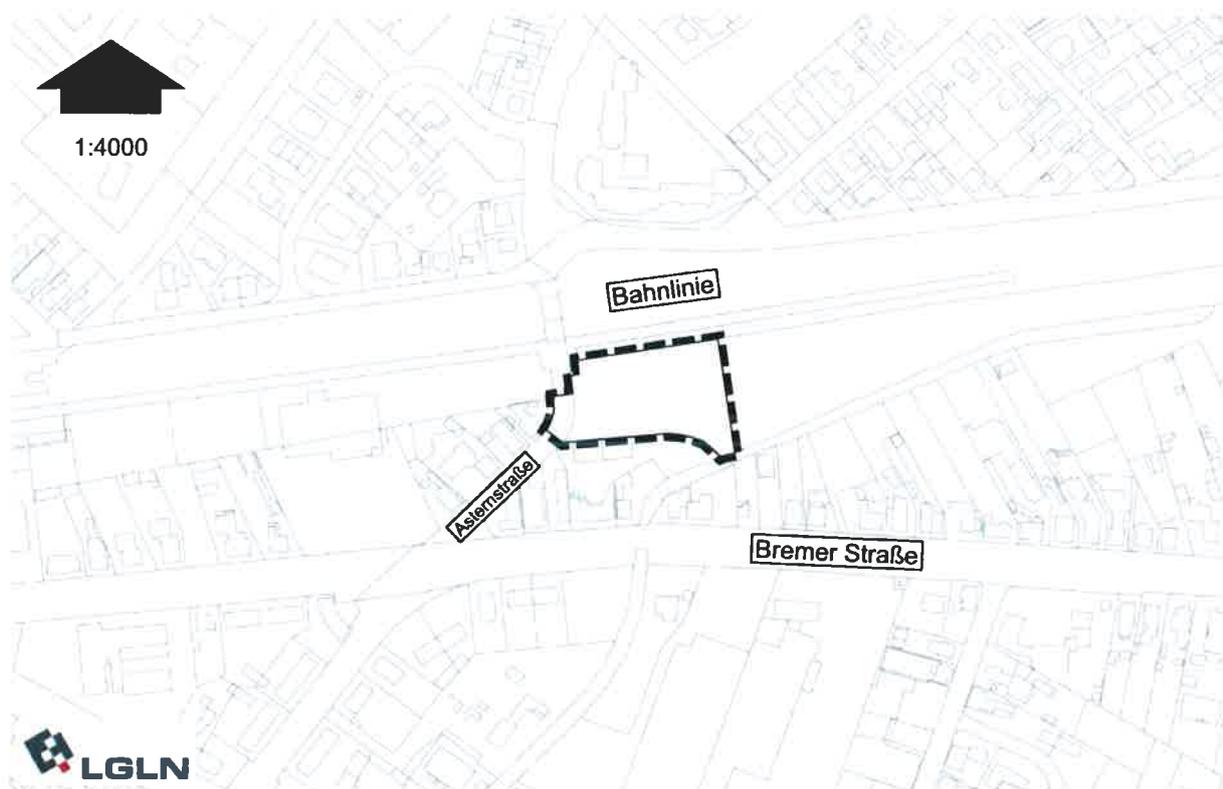
---

## Begründung

# Bebauungsplan Nr. 355 „Asternstraße“

für einen Bereich östlich der Asternstraße und südlich der Bahnlinie

---



---

Rechtskräftig seit: **13.07.2017**

Bearbeitet: Fachdienst 51 Stadtplanung, Dipl. Ing. Elke Tewes-Meyerholz

1.	Planaufstellung/Aufstellungsbeschluss	3
2.	Planunterlage	3
3.	Lage und räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches	3
4.	Bestehende Bebauungspläne/Anschlussplanungen	3
5.	Erforderlichkeit und Planungsanlass	3
6.	Städtebauliche Situation/Beschreibung Plangebiet	4
7.	Raumordnung/Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
8.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
9.	Berücksichtigung sonstiger Fachplanungen	6
10.	Prüfung der Voraussetzungen des § 13 a BauGB	7
11.	Planungsziele/Planungsinhalt	7
11.1	Art der baulichen Nutzung	7
11.2	Maß der baulichen Nutzung	9
11.3	Bauweise	9
11.4	Überbaubare Grundstücksfläche	9
11.5	Zulässigkeit von Anlagen nach § 12 und 14 BauNVO	9
12.	Immissionsschutz	10
13.	Umweltbericht beim Verfahren nach § 13 a BauGB	10
14.	Eingriffsregelung	10
15.	Waldumwandlung/Waldersatz	10
16.	Belange von Natur und Landschaft	12
17.	Belange des Verkehrs/Verkehrliche Erschließung/ÖPNV	12
18.	Ver- und Entsorgung	13
18.1	Wasserversorgung	13
18.2	Energieversorgung (Gas, Strom)	13
18.3	Entwässerung	13
18.4	Abfallentsorgung	14
19.	Altlasten	14
20.	Kampfmittel und Bombenblindgänger	14
21.	Belange der Denkmalpflege	14
22.	Nachrichtliche Übernahme	15
23.	Abwägung	15
24.	Städtebauliche Daten	16
25.	Verfahrensvermerke	16

## **1 Planaufstellung/Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 16.09.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 355 „Asterstraße“ für einen Bereich östlich der Asterstraße und südlich der Bahnlinie beschlossen. Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 355 handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer Fläche entsprechend Baugesetzbuch § 13 a (1) Satz 1, erster Halbsatz. Auch die übrigen Voraussetzungen zur Durchführungen eines Verfahrens nach § 13 a BauGB sind gegeben. Das Bauleitplanverfahren wird auf dieser rechtlichen Grundlage im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

## **2 Planunterlage**

Als Planunterlage liegt ein Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Cloppenburg – Katasteramt Delmenhorst - im Maßstab 1:1000 vor, die den aktuellen Stand der Grundstückszuschnitte sowie aller für den Bebauungsplan relevanten baulichen Anlagen in der unmittelbaren Umgebung mit Stand vom 04.09.2015 ausweist. Auf dieser amtlichen Planunterlage wird der Bebauungsplanentwurf gefertigt.

## **3 Lage und räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Stickgras und liegt ca. 1,7 km Luftlinie vom Stadtzentrum entfernt östlich der Asterstraße. Die Asterstraße geht nördlich von der Bremer Straße ab. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4.666 m<sup>2</sup>.

## **4 Bestehende Bebauungspläne/Anschlussplanungen**

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Bebauungsplanes 182 vom 21.03.1986. Der Bebauungsplan Nr. 182 stellt für das Plangebiet und die nördlich liegenden Bahnlinie als nachrichtliche Übernahme eine Fläche für Bahnanlagen dar. Südlich ist im gleichen Bebauungsplan ein Mischgebiet festgesetzt.

Westlich der Asterstraße gegenüber dem Plangebiet wurde der auch dort früher geltenden Bebauungsplan Nr. 182 durch den Bebauungsplan Nr. 306 vom 28.06.2014 überplant. Südlich der Bahnlinie ist ein Sondergebiet „Einzelhandel“ und weiter südlich anschließend ein Mischgebiet festgesetzt.

## **5 Erforderlichkeit und Planungsanlass**

Planungsanlass für den Bebauungsplan Nr. 355 stellt das Ansiedlungsinteresse eines Gewerbeunternehmens zur Errichtung von Großgaragen dar. Die Garagen sollen zum Zwecke der Vermietung errichtet werden und insbesondere den Bedarf an Unterstellplätzen für Wohnmobile, Oldtimerfahrzeuge und Booten samt Trailer decken. Bei der Nutzung handelt es sich um einen Gewerbebetrieb. Der bestehende Bebauungsplan Nr. 182 bietet nicht das erforderliche Baurecht, so dass eine städtebauliche Planung erforderlich ist.

## **6 Städtebauliche Situation/Beschreibung Plangebiet**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemals durch die Deutsche Bahn (DB) genutzte Fläche. Mit Schreiben vom 15.11.2013 hat die DB die „Freistellung von Flächen von Eisenbahnbetriebszwecken“ erklärt und damit die Planungshoheit an die Stadt Delmenhorst übertragen. Bauliche Anlagen in Form von Gebäuden oder Versiegelungen wie Gleise etc. sind nicht mehr vorhanden.

Die Lage des Plangebietes zwischen der nördlich liegenden Bahnlinie und den südlich und westlich liegenden Mischgebieten und die Größe der Fläche begrenzen die Möglichkeiten von Nachfolgenutzung. Eine immissionsempfindliche Nachnutzung z.B. in Form von Wohnen ist aufgrund der Nähe zur Bahnlinie nicht möglich. Eine Nutzung, von der Emissionen ausgehen wie z.B. bei einer gewerblichen Nutzung, kann Immissionsbelästigungen in den angrenzenden Mischgebieten auslösen. Bei der beabsichtigten gewerblichen Nutzung von Mietgaragen handelt es sich um eine gewerbliche Nutzung, die in diesem städtebaulichen Kontext möglich ist.

Nach Aufgabe der Nutzung durch die DB entstand auf der Brachfläche ein Bewuchs aus Bäumen und Sträuchern mit einer Größe von ca. 1.250 m<sup>2</sup>. Hierbei handelte es sich um Wald gemäß § 2 (3) Satz 1 Niedersächsisches Waldgesetz (NWaldLG). Der Bestand wurde im Winter 2014/2015 gerodet und die Fläche mit Sand verfüllt. Die Waldeigenschaft besteht dessen ungeachtet weiter fort. Zur Umsetzung des Planungsziels der Ausweisung eines Gewerbegebietes ist eine Waldumwandlung und der Waldersatz erforderlich (s. Kapitel 15).

## **7 Raumordnung/Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) wird Delmenhorst die Funktion eines Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums zugewiesen.

Der Aufgabenschwerpunkt des Mittelzentrums ist die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten. Aus dieser landespolitischen Funktionszuweisung lassen sich kommunale Handlungs- und Maßnahmenschritte ableiten, die insbesondere vor dem Hintergrund der Baulandverknappung und steigenden Kosten für Bauland und Bauwerkserstellung auch in Delmenhorst zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie der Kontinuität städtischer Wachstumsprozesse beizutragen haben.

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

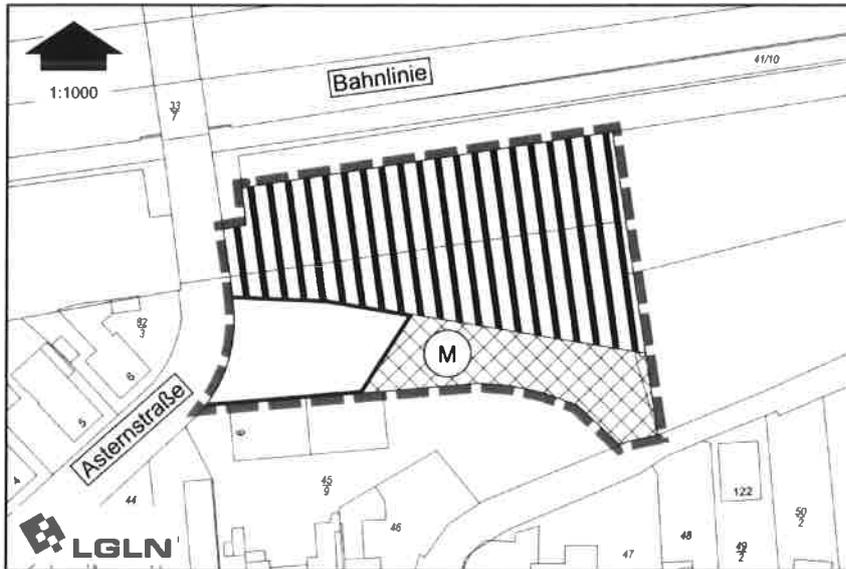
## **8 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 stellt für den Planbereich größtenteils Flächen für Bahnanlagen sowie darüber hinaus gemischte Bauflächen und innerörtliche Straßenverkehrsflächen dar. Aus dieser Darstellung lässt sich die Festsetzung eines Gewerbegebietes nicht entwickeln. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist demnach erforderlich. Da es sich bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 355 „Asternstraße“ um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt, kann der Bebauungsplan gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Es

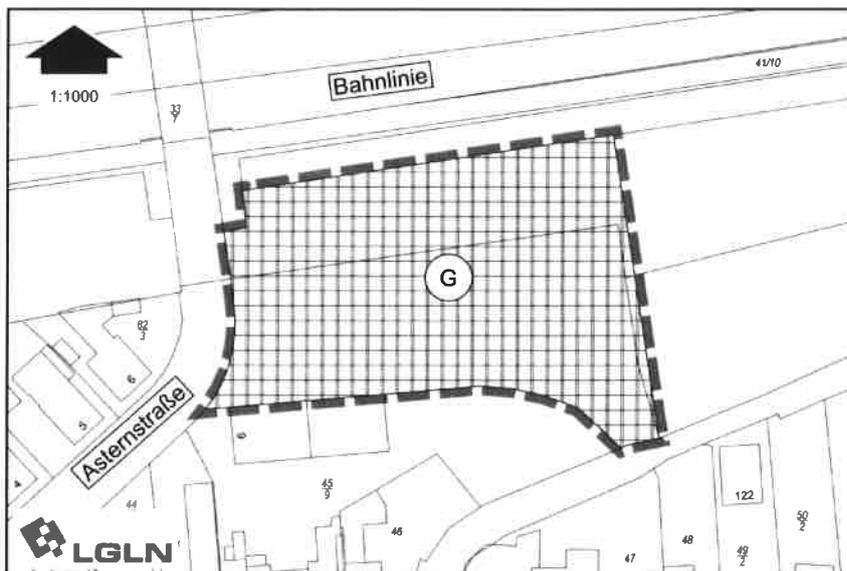
reicht aus, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung nachträglich anzupassen.

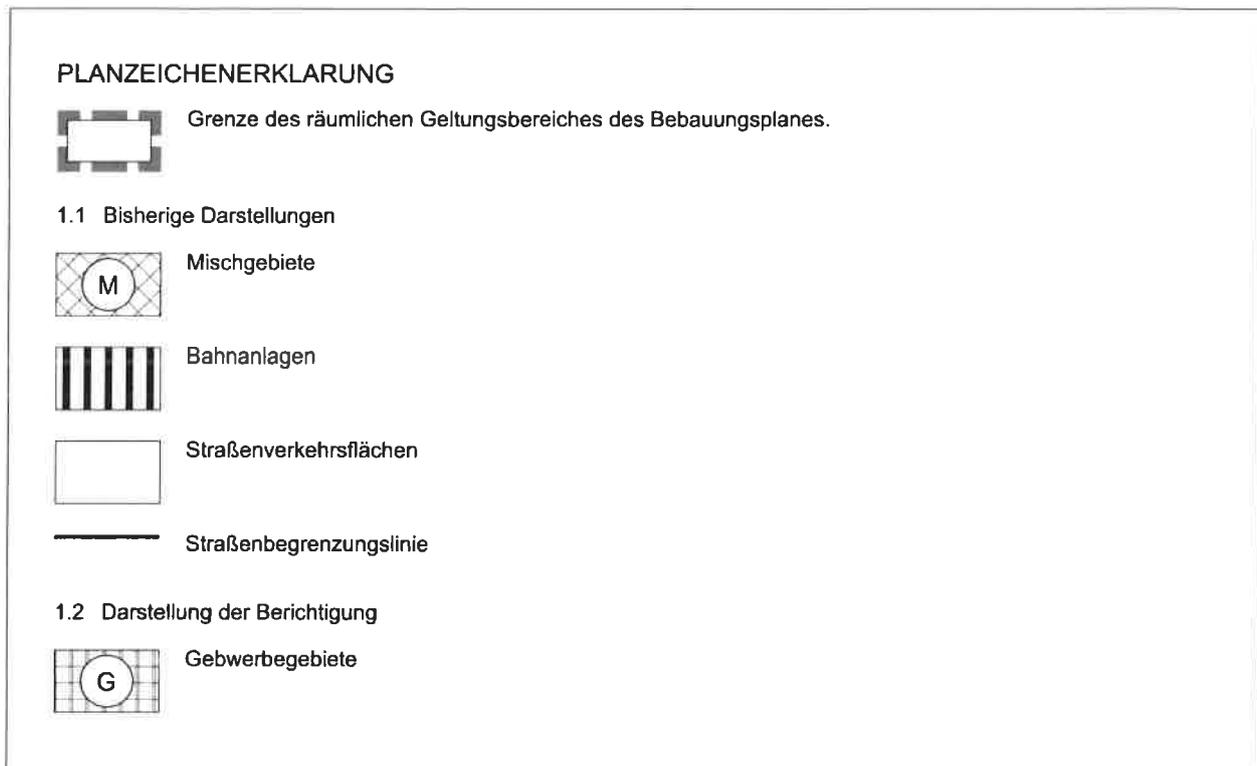
Zur Information sind die zeichnerischen Darstellungen der Berichtigung im Teilabschnitt 133 „Asternstraße“ auf den folgenden Seiten abgebildet.

### Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan vom 19.09.1979



### Darstellung der Berichtigung FNP TA 133





## 9 Berücksichtigung sonstiger Fachplanungen

Innerhalb der Bauleitplanung sind die Ergebnisse vom Rat beschlossener Entwicklungsplanungen zu betrachten und ggf. zu berücksichtigen:

- Der Landschaftsrahmenplan der Stadt Delmenhorst von 1998 stellt für die Flächen im Planbereich Siedlungsflächen dar. Ein ca. 20 m breiter Streifen südlich der Bahnlinie ist als wichtiger, kaum eingeschränkter Bereich für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit, Arten und Lebensgemeinschaften sowie als schutzwürdiger Landschaftsbestandteil eingestuft. Der Maßnahmenplan ordnet dem Plangebiet allgemeine Anforderungen an Siedlung, Industrie und Gewerbe zu.
- Am 28.02.2008 wurde das Einzelhandelskonzept vom Rat beschlossen mit Vorgaben für die Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen und städtebaulichen Planungen.
- Im Jahr 2013 wurde durch den Rat der Stadt Delmenhorst das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept“ beschlossen. Dieses Konzept dient als Orientierungsrahmen für die strategische Stadtentwicklung
- Im Jahr 2014 wurde das „Integrierte Klimaschutzkonzept“ durch den Rat der Stadt Delmenhorst beschlossen. Das Konzept dient als fachliche Grundlage für alle notwendigen Klimaschutzaktivitäten in der Stadt Delmenhorst. Das Konzept enthält die Maßnahme „K-27: Energieeffiziente Bauleitplanung“.
- Im Jahr 2014 wurde der „Verkehrsentwicklungsplan Delmenhorst“ durch den Rat der Stadt Delmenhorst beschlossen. Ziele der Verkehrsentwicklungsplanung sind demnach insbesondere die leistungsfähige und verkehrssichere Abwicklung der Verkehre, das Attraktiveren 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.

Die vorgenannten Konzepte stellen fortan Entwicklungsplanungen gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB dar, die aufgrund der Selbstbindung der Gemeinde (durch Ratsbeschluss) mit dem entsprechenden Gewicht in die Bauleitplanung einzustellen sind.

## **10 Prüfung der Voraussetzungen des § 13 a BauGB**

Gemäß § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Eine städtebaulich geordnete Entwicklung und Neunutzung der Fläche ist ohne Bauleitplanung nicht möglich. Gemäß § 13 a BauGB kann die Gemeinde das „beschleunigte Verfahren“ anwenden, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) dient.

Die Prüfung der Bedingungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens führte zu folgendem Ergebnis:

- Der aufzustellende Bebauungsplan liegt im Siedlungsbereich und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 182 (rechtskräftig seit 21.03.1986) Mit Aufstellung des B-Plans Nr. 355 werden die Grundzüge der bestehenden Planung berührt.
- Mit Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Wiedernutzbarmachung einer Fläche - hier Bahnbrache - ermöglicht.
- Der Bebauungsplan bereitet nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens vor, welches der UVP – Pflicht (Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung) unterliegt. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Schutzgütern (Flora-Fauna-Habitat). Die Plangebietsgröße liegt mit 0,47 ha und einer zu erwartenden Grundfläche von ca. 0,26 ha deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.

Die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind somit gegeben.

## **11 Planungsziele/ Planungsinhalt**

Planungsziel ist die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes. Mit dieser Festsetzung ist die Errichtung der beabsichtigten Großgaragen zum Zwecke der Vermietung aber auch anderer Gewerbebetriebe gemäß § 8 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig.

### **11.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die Einschränkung umfasst den zulässigen Emissionsgrad der Betriebe. Es sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Emissionen das Wohnen nicht wesentlich stören. Durch diese Festsetzung wird der Schutzanspruch des Wohnens in den benachbarten Mischgebieten gewährleistet.

Aus dem Katalog der zulässigen Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Nr. 1 BauGB werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Bei dem Plangebiet handelt es sich nicht um einen perspektivischen Standort für Einzelhandel gemäß Einzelhandelskonzept. Auch für die wohnungsnaher Versorgung mit Gütern für den täglichen Bedarf ist dieser Standort nicht erforderlich, weil die Grundversorgung der Bevölkerung durch bestehende Anbieter gesichert ist. Direkt westlich zum Plangebiet befindet sich ein Lebensmittelmarkt. Mit der Errichtung zusätzlicher Einzelhandelsstandorte besteht die Gefahr, dass die ausgewiesenen sogenannten Nahversorgungszentren, die Innenstadt und die vorhandenen kleinteiligen Versorgungsstrukturen in ihrer jeweiligen Funktion geschwächt und im Fortbestand gefährdet werden.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind weiterhin selbständige Lagerplätze gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO, Tankstellen gem. § 8 (2) Nr. 3 BauNVO und Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO unzulässig. Diese Festsetzung ist städtebaulich darin begründet, dass das Plangebiet nur eine begrenzte Größe hat und quasi innerhalb bebauter Bereiche als Restfläche zu betrachten ist. Die Asternstraße hat vor allem die Funktion, die überwiegend mit Wohnnutzung bebauten Bereiche nördlich der Bahnlinie an die Versorgungseinrichtungen der Bremer Straße anzubinden. Die Zulässigkeit von Lagerplätzen, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke lässt negative städtebauliche Auswirkungen u.a. aufgrund des Zu- und Abgangsverkehrs erwarten.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) BauNVO nicht zulässig:

Wohnnutzung gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ist mit den von der benachbarten Bahnlinie ausgehenden Lärmemissionen nicht vereinbar.

Die Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 2 BauGB – Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke – sollen auf Grund der Größe und räumlichen Lage des Plangebietes ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Nr. 3 BauGB, darunter in erster Linie Spielhallen, bergen ein hohes Potenzial an städtebaulichen Konflikten. Sie sind geeignet, Fehlentwicklungen einzuleiten, zu einem Niveauverlust in der Umgebung zu führen und städtebaulich erwünschte Nutzungen zu verdrängen. Aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung des Plangebietes an die Umgebung und das regionale Verkehrsnetz ist das Plangebiet für die Ansiedlung einer Spielhalle interessant. An der Bremer Straße Nr. 73 ist in ca. 600 m bereits eine Spielhalle vorhanden. Somit besteht für den Bedarf an dieser Art von Vergnügen und Freizeitunterhaltung ein Angebot. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und insbesondere von Spielhallen soll an städtebaulich verträgliche Standorte gelenkt werden zum Beispiel in Gebiete mit einer geringeren Nähe zu Wohnnutzungen. In Delmenhorst ist verteilt im Stadtgebiet bereits eine nennenswerte Anzahl von kleineren und größeren Spielhallen vorhanden. Es besteht somit ein umfangreiches Angebot. Weitere Flächen anzubieten würde die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt dauerhaft beschneiden. Ein Trading-down-Effekt auch für Bereich außerhalb der Innenstadt, gilt es zu verhindern. Diese Möglichkeit ist lt. Literatur und Rechtsprechung ein legitimes städtebauliches Ziel. Im Plangebiet werden durch den Ausschluss von Spielhallen negative städtebauliche Auswirkungen vermieden. Einem Attraktivitätsverlust wird entgegengewirkt. Die Grundstücke bleiben den übrigen im Gewerbegebiet üblichen und verträglicheren Nutzungen vorbehalten.

Eine weitere Grundlage zur räumlichen Lenkung der Ansiedlung von Spielhallen insbesondere in den Kerngebieten stellt der 1990 vom Rat beschlossene Vergnügungstätengliederungsplan dar. Darin sind Bereiche dargestellt, in denen bereits Spielhallen vorhanden sind wie zum Beispiel im ehemaligen La Palma-Gebäude an der Ortstraße sowie in der Kaufpark-Passage. Weitere Flächen des Vergnügungstätensplans sind noch nicht umgesetzt.

Vergnügungstätens werden aus diesem Grunde im eingeschränkten Gewerbegebiet ausgeschlossen resp. nicht in den Katalog zulässiger Nutzungen aufgenommen.

### **11.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im eingeschränkten Gewerbegebiet über die Grundflächenzahl und die Geschossigkeit gesteuert.

Es ist eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die Überschreitung der Grundflächenzahl richtet sich nach § 19 (4) BauNVO. Aufgrund der gewerblichen Nutzung mit der Eigenschaft umfangreicher versiegelter Flächen für Zufahrten etc. wird die maximal zulässige Überschreitung von 50% nicht weiter eingeschränkt.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist ein Vollgeschoss festgesetzt. Die städtebauliche Begründung hierfür ist, dass im südlich liegenden Mischgebiet von der Bremer Straße ausgehend eine Herabstufung von zwei auf ein Vollgeschoss festgesetzt ist. Die in unmittelbarer Nachbarschaft geltende Geschosszahl von einem Vollgeschoss soll im Plangebiet fortgesetzt werden.

### **11.3 Bauweise**

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt. Gemäß § 22 BauNVO sind damit Gebäudelängen mit seitlichem Grenzabstand gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) zu errichten. Die Länge der Gebäude darf maximal 50 m betragen. Die Wahl der offenen Bauweise begründet sich zum einen darin, dass das beabsichtigte Vorhaben keine größeren Gebäudelängen vorsieht. Zum anderen soll bei Ausnutzung der gesamten überbaubaren Fläche von ca. 70 m eine Unterbrechung in den Gebäudekörpern erzwungen werden.

### **11.4 Überbaubare Grundstücksfläche/Baugrenzen**

Die überbaubaren Flächen werden mit einem Abstand von 3,0 m zur nördlichen, östlichen und südlichen Plangebietsgrenze sowie mit einem Abstand von 5,0 m zur Asterstraße festgesetzt. So ist eine größtmögliche Flexibilität bei der Errichtung von baulichen Anlagen in dem relativ kleinen Plangebiet möglich.

### **11.5 Zulässigkeit von Anlagen nach § 12 und 14 BauNVO**

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind im Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, sofern es sich dabei um Gebäude handelt, sowie Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO unzulässig. Durch die Bahnunterführung der Asterstraße entsteht direkt nach dem Plangebiet in Richtung Norden eine Verengung im Lichtraumprofil. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass das Sichtfeld vor der Bahnunterführung seitlich zum öffentlichen Straßenraum von Nebengebäude in Form von Schuppen und Garagen und auch parkenden Kraftfahrzeugen freigehalten wird. Nebenanlagen in Form von Zufahrten, Wegen, Werbeanlagen oder Hinweisschildern sind zulässig.

## **12 Immissionsschutz**

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Vollzug des Bebauungsplanes ist über die Typisierung der Nutzung oder bei untypischen Nutzungen über ein entsprechendes Gutachten die Umsetzung der Festsetzung sicherzustellen.

Mit der Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet mit dem Störgrad „das Wohnen nicht wesentlich störend“ wird ein konfliktfreies Nebeneinander zwischen der vorhandenen Nutzung und der geplanten Nutzung erreicht.

## **13 Umweltbericht beim Verfahren nach § 13 a BauGB**

Bei dem Bebauungsplan Nr. 355 "Asterstraße" handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Da die allgemeinen Kriterien an diese Art Bebauungspläne erfüllt sind und die zulässige Grundfläche im Plangebiet weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, kann das Verfahren auf der Grundlage von § 13 a (1) Nr. 1 BauGB durchgeführt werden. Gemäß § 13 a (2) Nr. 1 gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 (3) Satz 1 BauGB entsprechend, wonach von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird.

## **14 Eingriffsregelung**

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB gelten gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

## **15 Waldumwandlung/Waldersatz**

Nach Aufgabe der Nutzung durch die DB entstand auf der Brachfläche ein Bewuchs aus Bäumen und Sträuchern mit einer Größe von ca. 1.250 m<sup>2</sup>. Hierbei handelte es sich um Wald gemäß § 2 (3) Satz 1 Niedersächsisches Waldgesetz (NWaldLG).

Der Bestand wurde im Winter 2014/2015 gerodet und die Fläche mit Sand verfüllt. Der Waldbestand soll nicht wieder aufwachsen sondern eine gewerbliche Nutzung möglich sein. Die Waldeigenschaft besteht dessen ungeachtet gemäß § 8 (3) bis (8) NWaldLG weiter fort.

Mit dem Beschluss zur Ausweisung eines Gewerbegebietes sind die Waldumwandlung und der Waldersatz abschließend zu regeln. Sofern ein Bebauungsplan in Aufstellung ist, kann das Waldumwandlungs- und Waldersatzverfahren innerhalb der Bauleitplanung abgearbeitet werden.

Zur Erfassung wurde im August 2016 eine Bestandsaufnahme durchgeführt. Der frühere Wald wurde anhand der benachbarten noch vorhandenen und ebenfalls als Wald einzustufenden Vegetation nachträglich kartiert. Der Gehölzbestand bestand zu einem hohen Anteil aus Birke und Zitterpappeln. Als Begleiter konnten neben Salweide und Eberesche auch Stieleiche, Feldahorn, Späte Traubenkirsche und Brombeere ausgemacht werden.

Zur Feststellung der vormaligen Waldqualität wurde ein forstfachliches Gutachten erstellt. Das Erfordernis des Forstgutachtens stützt sich auf den Runderlass des ML vom 01.01.2013. Das Gutachten wurde im Juni 2016 durch eine gemäß § 15 (3) Satz 2 NWaldLG fachkundige Person erstellt, in diesem Fall von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen – Forstamt Weser-Ems/Geschäftsstelle Oldenburg. Der frühere Waldbestand wurde anhand der Informationslage (Fotos, Kenntnisse Untere Natur-schutzbehörde und Bestand auf Nachbarflächen) rekonstruiert.

Die Wertigkeit der Fläche beträgt nach den Ausführungsbestimmungen des NWaldLG 1,32. Bei einer Wertigkeit von  $< 2$  beträgt die Kompensation das 1,0 bis 1,2-fache der umgewandelten Fläche. Da Delmenhorst im Landesvergleich einen sehr geringen Waldanteil aufweist, soll die Kompensation mit dem Faktor 1,2 angesetzt werden.

Für die Ersatzaufforstung wird eine Fläche von 1.500 m<sup>2</sup> benötigt. Dazu wird ein städtisches Grundstück westlich des Brendelweges in rückwärtiger Lage bzw. südlich der Nebenbahn zur Verfügung gestellt. Es handelt sich um das Flurstück 91/16 der Flur 47. Auf dem Flurstück wurden bereits Waldanpflanzungen durchgeführt.



Für die Ersatzaufforstung wurde vom Planungsbüro Carsten-Dietrich Westphal ein Maßnahmenkonzept erarbeitet und die Kosten ermittelt.

Die auszuführende Waldersatzmaßnahme soll den vorhandenen Altgehölzbestand ergänzen und sich deshalb nach Norden anschließen. Es soll zwischen einem aufzuforstenden Kernbereich und der für das Waldklima so wichtigen Waldsaumpflanzung unterschieden werden. Die Pflanzenauswahl soll sich am vorhandenen Waldbestand und somit an der Pflanzengesellschaft des Buchen-Eichenwaldes orientieren.

Für den Kernbereich ist die Pflanzung von Buchen und Eichen mit der Dominanz Buchen (ca. 70 %) und an den äußeren Rändern die Pflanzung einer dreireihigen Baum-/Strauchpflanzung aus Bäumen II. Ordnung und Sträuchern vorgesehen. Das Maßnahmenkonzept beinhaltet eine detaillierte Auflistung zu verwendender Arten

und Pflanzqualitäten. Darüber hinaus wurden die Kosten für die Pflanzung mit 13.800 Euro ermittelt.

Die Durchführung des Waldersatzes ist sichergestellt indem:

- eine geeignete Fläche ermittelt wurde und diese verfügbar ist,
- die Ersatzmaßnahmen ermittelt und dargestellt wurden,
- mit dem Veranlasser am 13.12.2016 eine vertragliche Vereinbarung zur Umsetzung und Finanzierung der Waldumwandlung bzw. Waldersatzpflanzung geschlossen wurde.

## **16 Belange von Natur und Landschaft**

Trotz der Regelungen des § 13 a BauGB zum Verzicht auf den Umweltbericht und das Ausgleichserfordernis sind die Belange von Natur und Landschaft bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Zur Feststellung der Naturwertigkeiten wurde vom Büro für Landschafts- und Objektplanung Carsten-Dietrich Westphal eine Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft erstellt. Die Ergebnisse liegen mit Datum vom 31.10.2016 vor.

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Region des „Weser-Aller-Fachlandes“ und ist hier Teil der naturräumlichen Haupteinheit „Thedinghäuser Vorgeest“. Der innerstädtische Bereich wurde als eigenständiger Bereich aus der Landschaftseinheit „Delmenhorster Talsandplatte“ abgegrenzt und ist aufgrund der anthropogenen Einflüsse stark überformt.

Neben der nachträglichen Kartierung des früheren Waldbestandes (siehe Kapitel 15) dokumentiert die Bestandsaufnahme im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften eine ehemals hohe Strukturvielfalt, die auch für die Avifauna und andere Tierartengruppen als Nahrungs- und Bruthabitat von Bedeutung ist, allerdings durch die exponierte Lage des Bestandes gemindert ist.

Bezüglich des Schutzgutes Boden ist festzustellen, dass die potenzielle Bodenfunktion aufgrund der jahrzehntelangen Beeinträchtigungen aus dem Betrieb und der Unterhaltung im Bereich der Bahnanlagen als eingeschränkt bewertet werden kann.

Die Grundwasserfunktionen können aufgrund der relativ geringen Grundwasserneubildungsrate und der höchstwahrscheinlich immer noch nachweisbaren Belastungen aus dem ehemaligen Bahnbetrieb nur als eingeschränkt eingestuft werden.

Die Funktionen Klima/Luft sind ebenfalls als eingeschränkt zu beurteilen.

Das Landschaftsbild ist stark beeinträchtigt.

Insgesamt weist das Plangebiet keine schützenswerten Funktionen auf. Da mit dem Bebauungsplan Nr. 355 keine erstmalige Nutzung vorbereitet sondern eine Umplanung von der Nutzung für Eisenbahnzwecke zu gewerblicher Nutzung erfolgt, haben Eingriffe bereits stattgefunden und sind zulässig. Eine weitergehende Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft erfolgt nicht.

## **17 Belange des Verkehrs/Verkehrliche Erschließung/ÖPNV**

Das geplante Gewerbegebiet ist über die im Geltungsbereich festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche erschlossen und zukünftig zu erschließen. Ausbaustandard und Zu-

stand der Straßen sind geeignet, den durch die beabsichtigte Nutzung entstehenden Verkehr aufzunehmen und abzuwickeln. Eine zusätzliche Erschließung über den nördlich anschließenden Teil der Asternstraße, der sich im Eigentum der DHE und außerhalb des Geltungsbereiches befindet, bedarf einer Abstimmung zwischen dem Grundstückseigentümer und der DHE.

Das Plangebiet grenzt in unmittelbarer Nähe an den Bahnübergang (BÜ) in Bahn-km -1,478. Die zurzeit defekte Schrankenanlage soll in 2017/2018 durch eine neue technische Sicherung, bestehend aus einer Lichtzeichenanlage mit Halbschranken, ersetzt werden. Die Breite des BÜ lässt vermuten, dass zusätzliche Schranken für Fußgänger/Radfahrer sowie eine Stellfläche für das Betonschaltheus erforderlich werden. Die geplante technische Sicherung des Bahnübergangs im Bereich der Asternstraße muss und kann auf den eigenen Flächen der DHE bzw. auf den Flächen der DB Netz erfolgen. Die nördlichste Ecke des Plangebietes hält einen Abstand von ca. 9,5 m zum vorhandenen Gleis und von 5,0 m zur Asternstraße, sodass ausreichend Fläche gegeben ist, innerhalb der das Lichtzeichen und die Halbschranken nach den entsprechenden Regelwerken (z.B. Leitfaden des eba, Empfehlung des BLFA StVO) sowie das Schaltheus errichtet werden können. Die zurzeit vorhandene defekte Schrankenanlage befindet sich ebenfalls innerhalb der Fläche der DHE.

Das Gebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Es liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestelle „Am Fahrenkamp“, die von der Linie 201 des Delmenhorster Stadtverkehrs montags bis samstags im 30-minütigen Takt bedient wird. Dadurch besteht Anschluss an den Delmenhorster Bahnhof/ZOB sowie an das Roland-Center in Bremen-Huchting.

## **18 Ver- und Entsorgung**

### ***18.1 Wasserversorgung***

Das Plangebiet ist an die vorhandene Wasserversorgung angeschlossen.

### ***18.2 Energieversorgung (Gas, Strom, Telekommunikation)***

Das Plangebiet wird durch das vorhandene Netz mit Energie versorgt.

Im Plangebiet befindet sich ein 1-kV Stromkabel der EWE NETZ GmbH und zwar im Bereich der südlichen Grenze des Flurstücks 41/11 beginnend von der Straßenbegrenzungslinie ca. 5 m ins Gewerbegebiet hinein.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsleitungen.

### ***18.3 Entwässerung***

Das im Plangebiet anfallende Oberflächen- und Schmutzwasser wird über das vorhandene Kanalnetz abgeführt. Die Schmutzwasserentsorgung ist sichergestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 355 wird für eine Fläche bzw. für ein Grundstück aufgestellt, welches in der Vergangenheit durch die Deutsche Bahn genutzt wurde. Der Bebauungsplan Nr. 355 bereitet für das ehemalige Bahngrundstück nicht erstmalig sondern nur eine andere Form der gewerblichen Nutzung vor.

Nach den Festsetzungen ist eine Versiegelung mit einer GRZ von 0,6 mit Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO bis 0,8 zulässig. Die Deutsche Bahn konnte die Fläche ebenfalls auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 182 intensiv nutzen.

Eine Nutzungsintensivierung von Bauflächen auch innerhalb von bestehenden Bebauungsplänen ist jederzeit möglich. Häufig sind die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen nicht entsprechend vorhanden oder dimensioniert. Es ist dann geboten, nach geeigneten Lösungen zu suchen. Es bedarf keiner zwingenden Festsetzung zur Entwässerung im Bebauungsplan Nr. 355.

#### **18.4 Abfallentsorgung**

Das Plangebiet ist von der Abfallentsorgung erfasst.

### **19 Altlasten**

Aufgrund der vorherigen Nutzung als Bahngrundstück war das Plangebiet als potenzielle Verdachtsfläche für Altlasten einzustufen. Um das Vorhandensein möglicher Altlasten durch den Bahnbetrieb festzustellen, wurden durch das Ingenieurbüro IBR - Ingenieurbüro Rasem, Bremen orientierende Bodenuntersuchungen durchgeführt. Das Ergebnis wurde mit Datum 30.04.2015 vorgelegt.

Es ergaben sich keine Hinweise auf eine mögliche Belastung des Untergrundes. Es wurden ausschließlich Analysewerte unterhalb der Prüfwerte für Kinderspielplätze nach Bodenschutzverordnung (BBodSchV) festgestellt.

### **20 Kampfmittel und Bombenblindgänger**

Mit Schreiben vom 21.10.2015 teilt das Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LDLN) – Regionaldirektion Hameln – Hannover mit, dass nach Auswertung der Luftbilder keine Bombardierungen innerhalb des Plangebietes festzustellen sind. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel keine Bedenken.

Klarstellend wurde mitgeteilt, dass Einschläge der in Delmenhorst überwiegend gefallenen 30 lbs Phosphorbomben auf Luftbildern nicht erkennbar sind.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel wie Granaten, Panzerfäuste, Minen etc. gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln – Hannover – zu informieren.

### **21 Belange der Denkmalpflege**

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen.

## **22 Nachrichtliche Übernahme**

Das Plangebiet grenzt an der südlichen Plangebietsgrenze mit einem kleinen Teilstück von ca. 8,5 m Länge an den Wasserlauf Hoyersgraben an. Beim Hoyersgraben handelt es sich um ein Gewässer II. Ordnung. Gemäß § 58 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) in Verbindung mit § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist zu dem Graben ein Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5,0 m freizuhalten.

Der Gewässerrandstreifen wird in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und entsprechend dargestellt. An Gewässern II. Ordnung sind die angrenzenden Geländestreifen in einer Breite von 5,0 m gemessen ab Böschungsoberkante von nicht standortbezogener Bebauung freizuhalten.

Gleichzeitig gilt in diesem Bereich § 6 der Satzung des Ochtumverbandes. Demnach sind auf Ufergrundstücken Bebauungen (auch unterirdisch) und Bepflanzung mit Bäumen oder Sträuchern sowie das Errichten sonstiger Anlagen nur in einem Abstand von 5,0 m von der oberen Böschungskante der Gewässer zulässig.

## **23 Abwägung**

Bauleitpläne sollen 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 gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

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 und viele weitere im § 1 (6) BauGB genannten Belange zu berücksichtigen. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf erfüllt diese Forderungen.

Die Ermittlung der abwägungsrelevanten Sachverhalte und die Einstellung in den Abwägungsprozess erfolgt durch den zweiteiligen Beteiligungsprozess der sich betroffenen fühlenden Bürgerinnen und Bürgern, Interessengemeinschaften sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die privaten und öffentlichen Belange sind gemäß § 1 (7) BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die abschließenden Abwägungsentscheidungen trifft der Rat am Ende des Verfahrens.

In die Abwägung zu diesem Bebauungsplan waren die Belange des Naturschutzes, die Belange der Wohnbevölkerung im angrenzenden Mischgebiet, Belange der Bahn, Belange der Ver- und Entsorgung sowie die Interessen auf eine wirtschaftliche Verwertung des Grundstückes einzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. 355 „Asternstraße“ bereitet nicht erstmalig eine bauliche Nutzung im Plangebiet vor. Vielmehr bestand bereits durch den vorherigen Bebauungsplan Nr. 182 und der nachrichtlichen Darstellung als Fläche für Bahnanlagen die Möglichkeit der baulichen Nutzung. Durch die Entlassung der Fläche aus der Bahn-

nutzung und der Möglichkeit der gemeindlichen Planung wird mit dem Bebauungsplan eine städtebaulich verträgliche Folgenutzung ermöglicht. Mit der städtebaulichen Planung wird einer Verwahrlosung der Fläche entgegengewirkt. Zugunsten der Fortsetzung einer baulichen Nutzung werden im Rahmen der Abwägung die Belange von Natur und Landschaft zurückgestellt. Die Wiederaufforstung und der Erhalt von Grünbestand ist weniger gewichtig, zumal der Bereich durch den Bahnbetrieb bereits wesentlich beeinträchtigt wird.

Den Belangen des Bahnbetriebes wurde Rechnung getragen. Die Stellungnahmen der zuständigen Dienststellen und Behörden wurden berücksichtigt. Sämtliche Flächen, die sich noch in der Bahnnutzung befinden, werden nicht überplant.

Die Wohnbedürfnisse der angrenzenden Wohnnutzung im Mischgebiet wurden berücksichtigt. Es wurde ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem nur Anlagen und Betrieb zulässig sind, deren Emissionen das Wohnen nicht wesentlich stören. Die gewerbliche Nutzung entspricht somit der eines Mischgebietes. Die eingeschränkte gewerbliche Nutzung und die Wohnnutzung im Mischgebiet sind somit nebeneinander konfliktfrei möglich.

Die vorhandene Erschließung, Ver- und Entsorgung des Plangebietes werden durch den Bebauungsplan Nr. 355 „Asternstraße“ nicht verändert. Wie bereits im bestehenden Bebauungsplan Nr. 182 sind diese Belange im Bebauungsplan Nr. 355 ausreichend berücksichtigt.

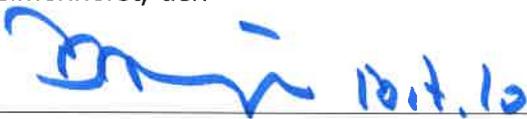
## 24 Städtebauliche Daten

Plangebietsgröße ca.	4.666 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet ca.	4.331 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche ca.	285 m <sup>2</sup>
Gewässerrandstreifen ca.	50 m <sup>2</sup>

## 25 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	16.09.2015
Beteiligung gem. § 13 a in Verb. mit § 3 (1) sowie gem. § 4 (1) BauGB	25.07. – 12.08.2016
Öffentliche Auslegung	23.01. – 24.02.2017
Satzungsbeschluss	10.05.2017
Erneuter Satzungsbeschluss (mit rückwirkender Inkraftsetzung zum 13.07.2017 gemäß § 214 (4) BauGB)	19.05.2020

Delmenhorst, den



Fritz Brünjes  
(Fachbereichsleiter Planen, Bauen, Umweltschutz, Landwirtschaft und Verkehr)

Delmenhorst, den

10.7.2020



Ulrich Ihm  
- Baudirektor -  
(Fachdienstleiter Stadtplanung)