

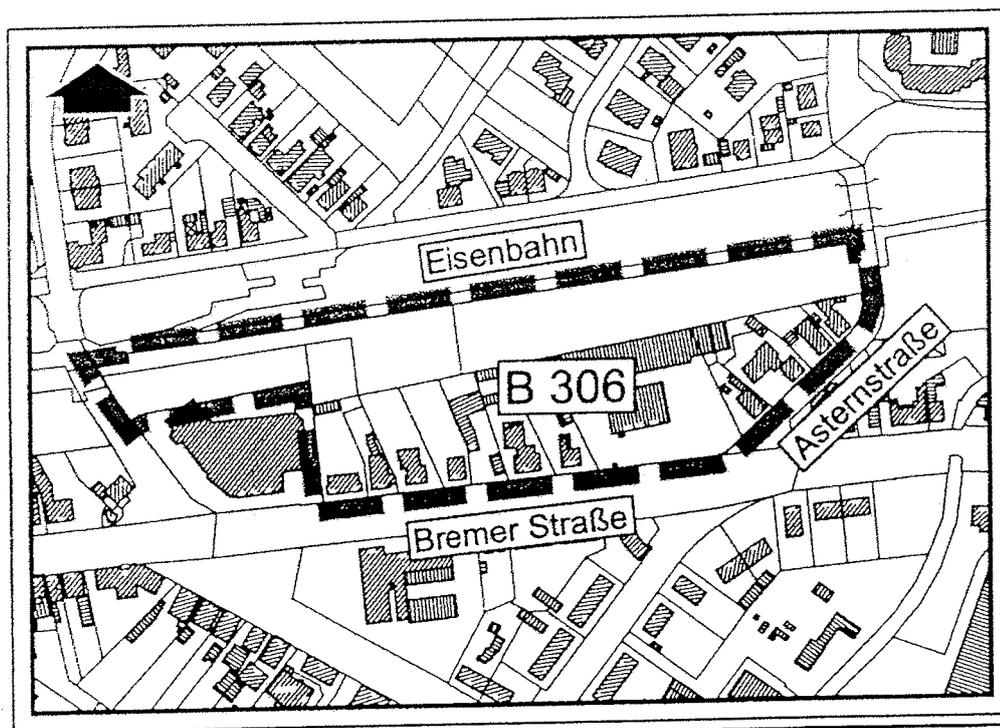


Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 306

"Bremer Straße / Astenstraße – Druckerei Rieck"

im Bereich zwischen Nordenhamer Straße, Bremer Straße,
Astenstraße und der Bahnlinie Oldenburg - Bremen



Rechtskräftig seit: 28. Juni 2004

Bearbeitet: Fachdienst Stadtplanung, Dipl.-Ing. Ulrich Mahn, Dipl.-Ing. Ulrike Zeidler

Inhaltsverzeichnis
Gliederung gem. 34.8.3 VV-BauGB

Inhalt	Seite
1. Planaufstellung / Aufstellungsbeschluss	3
2. Planunterlage	3
3. Lage und räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	3
4. Anschlussplanungen.....	3
5. Erforderlichkeit und Planungsanlass	4
6. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
8. Berücksichtigung sonstiger Fachplanungen.....	8
9. Planungsziele / Planinhalt.....	8
9.1. Art der Baulichen Nutzung.....	9
9.1.1. Mischgebiete (MI) nach § 6 BauNVO	10
9.1.2. Sondergebiete (SO 1 und 2) nach § 11 BauNVO	11
9.1.3. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) nach § 8 BauNVO	11
9.2. Maß der Baulichen Nutzung	12
9.2.1. Die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO.....	12
9.2.2. Die Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 20 (2-4) BauNVO.....	13
9.2.3. Zahl der Vollgeschosse nach § 20 (1) BauNVO	13
9.3. Bauweise nach § 22 BauNVO	13
9.4. Überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO.....	13
10. Lärmgutachten.....	14
11. Umweltbericht.....	16
12. Natur und Landschaft	17
13. Belange des Verkehrs	18
14. Ver- und Entsorgung.....	18
14.1. Wasserversorgung	19
14.2. Energieversorgung.....	19
14.3. Entwässerung	19
14.4. Abfallentsorgung, Altlasten.....	19
14.5. Kampfmittel und Bombenblindgänger.....	21
15. Belange der Denkmalpflege.....	21
16. Städtebauliche Daten	21
17. Abwägung unterschiedlicher Belange	22
18. Durchführung des Bebauungsplanes.....	22
19. Verfahrensvermerke	23

1. Planaufstellung / Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 30. Oktober 2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 306 im Sinne des § 30 des Baugesetzbuches (BauGB) für den bisher noch unbeplanten Teilbereich Nordenhamer Straße, Bremer Straße, Asternstraße und der Bahnlinie Oldenburg – Bremen südlich der Bahnlinie Oldenburg-Bremen westlich der Asternstraße mit dem Ziel beschlossen, hier neben Mischgebieten Sondergebiete für den Einzelhandel und Dienstleistungen auszuweisen.

Gleichzeitig wurde beschlossen, in diesem Zusammenhang den Bebauungsplan Nr. 182 vom 21.03.1986 an der Westseite der Asternstraße zwischen Bremer Straße und dem Bahngelände der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung anzupassen.

2. Planunterlage

Als Plangrundlage liegt eine Planunterlage der Vermessungs- und Katasterbehörde Oldenburg Land, Katasteramt Delmenhorst im Maßstab 1:1000 vor, die den aktuellen Stand der Grundstückszuschnitte sowie aller für den Bebauungsplan relevanten baulichen Anlagen im Plangebiet selbst und in der unmittelbaren Umgebung vom 6. März 2002 ausweist. Auf dieser amtlichen Planunterlage wird der Bebauungsplanentwurf gefertigt.

3. Lage und räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Planungsraum liegt im östlichen Randbereich des inneren Stadtgebietes und hat eine Ausdehnung von rd. 400 - 420 m in Ost-West-Richtung bzw. ca. 100 - 120 m in Nord-Süd-Richtung. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt etwa 1,5 – 1,7 km. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2,92 ha.

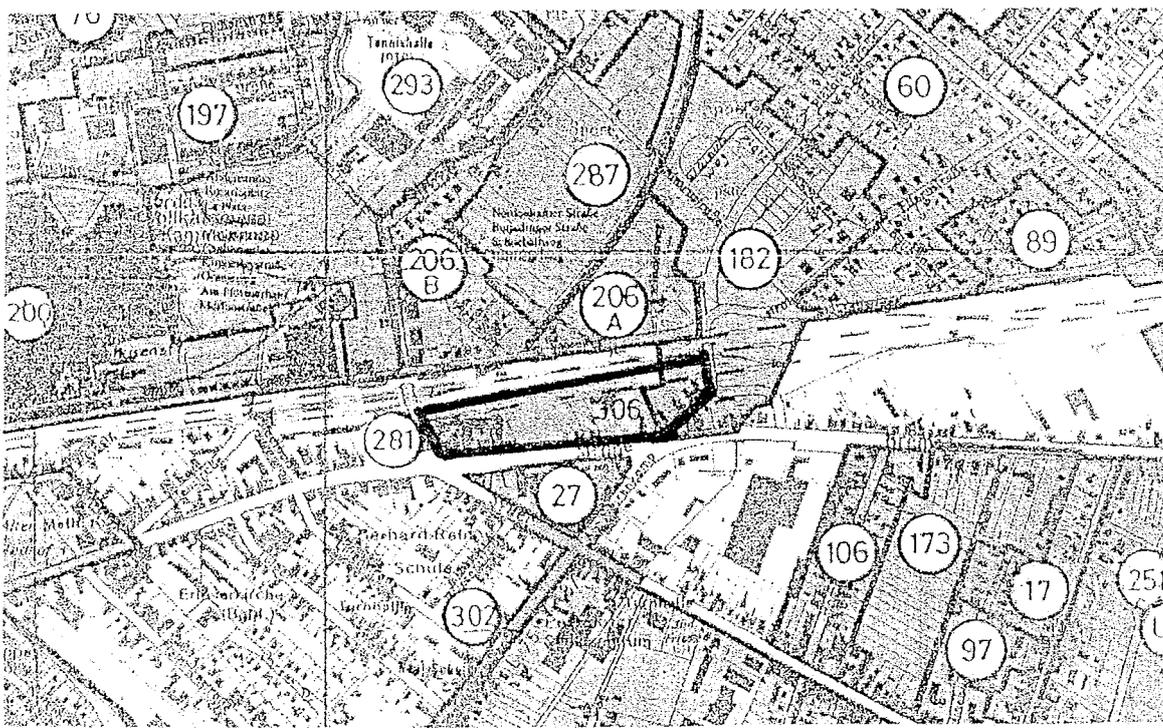
Im Westen grenzt das Plangebiet an das Areal eines dort ansässigen Nahversorgers an der Nordenhamer Straße an. Nach Norden bildet das Gelände der Delmenhorst-Harpstedter Eisenbahn unterhalb des Bahndammes der Deutschen Bahn AG die Grenze des Geltungsbereiches. Im Osten reicht das Plangebiet bis an die Asternstraße und die Bahnunterführung heran. Die Grenze nach Süden bilden Asternstraße und Bremer Straße.

4. Anschlussplanungen

Die Hausgrundstücke Asternstraße Nr. 1 bis 6 sowie das Flurstück 30/8 und eine Teilfläche des Flurstücks 33/21 der Flur 24 sind bereits im Bebauungsplan Nr. 182 vom 21.03.1986 erfasst und dort als Mischgebiet bzw. Flächen für Bahnanlagen ausgewiesen. Die dort getroffenen Festsetzungen werden im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes an die aktuelle städtebauliche Entwicklung angepasst. Der Bebauungsplan Nr. 182 erstreckt sich darüber hinaus auf ein größeres Neubaugebiet mit Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern nördlich der Bahnlinie, das beiderseits der Platanenstraße in den vergangenen 10 bis 12 Jahren entwickelt worden ist.

Für das Stammgrundstück des an der Nordenhamer Straße / Ecke Bremer Straße ansässigen Einzelhandelsbetriebes gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 281 vom 23.01.1997, der unverändert bestehen bleiben soll. Die dort festgesetzten Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel dienen der Bereitstellung von Flächen zur Deckung des periodischen Bedarfs und weiterer Dienstleistungen und werden in diesem Umfang auch bereits genutzt.

Weitere Teilbereiche nördlich der Bahn werden durch die rechtsverbindlichen Bebauungspläne 206 A und 206 B sowie den Bebauungsplan Nr. 287 erfasst. An der Südseite der Bremer Straße gilt für den Bereich zwischen Syker Straße und Am Fuhrenkamp der Bebauungsplan Nr. 27 aus dem Jahre 1966.



Übersicht über die rechtsverbindlichen Bebauungspläne

5. Erforderlichkeit und Planungsanlass

Den Gemeinden ist aufgrund § 1 (3) BauGB die Aufgabe übertragen, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. In Erfüllung dieser Verpflichtung wurde der vorliegende Bebauungsplan Nr. 306 erarbeitet.

Mit der Privatisierung und Umstrukturierung der Deutschen Bundesbahn sind zahlreiche Bahnflächen aus der bisherigen Nutzung für Bahnzwecke entlassen worden, für die eine andere urbane, städtebaulich und ökonomisch sinnvolle Verwertung zu entwickeln ist. Hierzu gehören auch die vom Bebauungsplan Nr. 306 erfassten Teilflächen des ehemaligen Verladebereiches des Güterbahnhofs zwischen der Nordenhamer Straße und der A Sternstraße, die bereits mit Verfügung vom 12.12.2002 entwidmet wurden und für die im Rahmen der hier vorliegenden Planung nun der neue städtebauliche Nutzungsumfang gesichert werden soll.

Durch die Aussiedlung der Druckerei Rieck, die als störender Gewerbebetrieb am bisherigen Standort keine weitere Entwicklungsmöglichkeit mehr hatte, ist für die benachbarte Wohnnutzung durch Aufgabe des bisherigen Gewerbegebietes eine Minderung der Immissionen erreichbar, die zusätzlich Anlass gibt, diese Planungen zu beschleunigen.

Aktuelle Erweiterungs- und Neuansiedlungsbestrebungen von Einzelhandelsbetrieben und nicht störenden Gewerbebetrieben kommen der Suche nach einer verträglichen Nutzung entgegen, da der Standort weder für eine Fortführung der störenden Gewerbebenutzung noch für die zusätzliche Ausweisung von Wohngebieten geeignet ist. Unter Einbeziehung bereits vorhandener Einzelhandelseinrichtungen wird so die Versorgung der Bevölkerung im näheren Umfeld erheblich verbessert. Damit wird gleichzeitig zur Minderung überflüssiger Verkehrsströme infolge vermiedener Einkaufsfahrten beigetragen. Auch dieser Entwicklung dient die vorliegende Planung.

6. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 1994 wird der Stadt Delmenhorst die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Neben den wesentlichen Aufgabenschwerpunkten der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten gehört auch besonders die umfassende Versorgung der Bevölkerung zum unerlässlichen Aufgabenkreis der Stadt. Die Erfüllung dieser Aufgabe ist durch manche Entwicklung in den südöstlich angrenzenden Nachbargemeinden merklich erschwert.

Die Erfüllung dieser Aufgaben ist von der Bereitstellung ausreichender Flächen für die Standortsicherung von Einzelhandelsbetrieben zur Sicherung einer nachbarschaftsnahen Versorgung abhängig. Eine exemplarische Standortwahl ist dabei besonders geeignet; die Attraktivität des Siedlungsstandortes zu erhöhen.

Im freien Wettbewerb der Regionen ist die Bereitstellung spezieller Flächen für den Einzelhandel besonders für ein Mittelzentrum von Bedeutung. In Verbindung mit vorhandenen Einrichtungen kann durch Zuwanderung weiterer Betriebe eine positive Entwicklung des betroffenen Stadtteiles unterstützt werden. Eine zusätzliche Belebung der Entwicklungsmöglichkeiten des Standortes kann gleichzeitig eine Abwanderung von Bürgern verhindern oder sogar eine positive Bevölkerungsentwicklung unterstützen.

Die Stadt Delmenhorst hat als Träger der Planungshoheit die beabsichtigte Ansiedlung des Einzelhandelsprojektes hinsichtlich der raumordnerischen Relevanz zu prüfen. Dabei ist neben einer raumordnerischen Beurteilung auch zu untersuchen, ob ein gesondertes Raumordnungsverfahren durchzuführen ist.

Im Rahmen der raumordnerischen Beurteilung ist zu prüfen, ob das geplante Einzelhandels-Großprojekt nach Umfang oder Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe der zentralen Orte entspricht und ob ausgeglichene Versorgungsstrukturen sowie die Funktionsfähigkeit des zentralen Ortes nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Dabei müssen beide Voraussetzungen gleichermaßen erfüllt sein. Eine Mitwirkung der Kommunalaufsicht ist dabei nicht mehr erforderlich.

Die Erweiterung der Verkaufsflächen durch das SO-Gebiet 1 erfolgt zur Standortsicherung eines bestehenden Betriebes durch Auslagerung des Getränkemarktes. Im SO-Gebiet 2 wird Ersatz für Standorte geschaffen, die an anderer Stelle aufgegeben sind oder noch aufgegeben werden. Das Gesamtprojekt entspricht der Stufe der Zentralörtlichkeit und beeinträchtigt weder die ausgeglichenen Versorgungsstrukturen, noch die Funktionsfähigkeit des zentralen Ortes, sondern trägt der räumlichen Entwicklung im Stadtgebiet insgesamt und speziell an der östlichen Peripherie zum Stadtzentrum Rechnung, besonders, da zwei Markt-Filialen im benachbarteren Umfeld mittlerweile geschlossen wurden.

Ein Raumordnungsverfahren wird erforderlich, wenn aufgrund der Größe und / oder der Angebotsstruktur des geplanten Einzelhandelsprojektes erhebliche Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen und die Zentralitätsfunktionen im jeweiligen Einzugsbereich zu erwarten sind. Erhebliche Auswirkungen sind dann anzunehmen, wenn städtebaulich nicht integrierte Einzelhandelsprojekte geplant werden, die über eine Mindestverkaufsfläche von 10.000 Quadratmetern verfügen. Den vorgenannten Grenzwert erreicht das Vorhaben jedoch bei weitem nicht. Die Verkaufsflächen setzen sich wie folgt zusammen:

Bebauungsplan	Baugebiet	BGF	Verkaufsfläche	Bereich
Bebauungsplan Nr. 306	SO-Gebiet 1	700 m ²	450 m ²	Getränkemarkt Inkoop
	SO-Gebiet 2	1.400 m ²	1.000 m ²	Lebensmitteleinzelhandel sowie Shop-in-shop
	GEE	1.000 m ²	700 m ²	Mögl. Einzelhandelsbetriebe
Bebauungsplan Nr. 281 (rechtskräftig)	SO-Gebiet (Bestand)	2.365 m ²	1.370 m ² 680 m ²	Vorhandener Inkoop-Markt , Reinigung, Bank, div. Praxen und Randsortiment-Shops
Gesamt		5.465 m²	4.250 m²	Einzelhandel

Mit maximal zulässigen 4.250 m² Verkaufsfläche liegt diese Gesamtplanung deutlich unterhalb des Schwellenwertes, bei dem eine nachteilige Auswirkung angenommen werden kann. Daher ist die Frage nach einem gesonderten Raumordnungsverfahren negativ zu beantworten.

Die Regelannahme des § 11 (3) BauNVO liegt bei > 1.200 m² Geschossflächen. Hierbei wird die Erweiterung des bestehenden Marktes um ca. 450 m² Verkaufsflächen vorerst vernachlässigt, da sie ausschließlich der Bestandssicherung dient und weder die vorhandene Struktur des Marktes noch der angesprochene Kundenkreis durch die Erweiterung verändert wird.

Für die Neuansiedlung im östlichen Planbereich sind gemäß § 11 (3) BauNVO folgende Punkte zu prüfen:

→ **Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG:**

Es handelt sich um einen erheblich vorbelasteten Bereich. Die Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs ist vergleichsweise gering. Es findet keine Nachtanlieferung statt. Die Aussiedlung des vorhandenen Gewerbebetriebes wirkt sich vergleichsweise positiv auf die Wohnnutzung im Umfeld aus.

→ **Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung:**

Die umgebenden Straßen sind vorhanden und vollständig ausgebaut. Neue Zu- und Abfahrten liegen außerhalb des Ampelstauraumes. Eine Ampelumgehung kann vermieden werden. Die ÖPNV-Linien tangieren das Plangebiet. Alle Infrastruktureinrichtungen sind vorhanden.

→ **Auswirkungen auf den Verkehr:**

Die Erschließung der Grundstücke ist vollständig gesichert. Die Bewältigung des zusätzlichen Verkehrs bereitet nach Auffassung der Fachbehörde keine Probleme.

→ **Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich:**

Die Ansiedlung dient neben der Standortsicherung insbesondere der Abrundung des flächen-deckenden und bedarfsgerechten Angebotes im Nahbereich, besonders, da im näheren Um-feld bereits einige Nahversorger ausgefallen sind. Dem Einkauf dienende Individualfahrten werden dadurch minimiert.

→ **Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche:**

Es handelt sich um einen integrierten Standort. Die Ansiedlung dient der Ortsteilversorgung. Zentralrelevante Artikel sind weitestgehend ausgeschlossen. Sogwirkungen und Synergie-effekte beschränken sich auf die nähere Umgebung. Sortimentsumfang, Flächengröße und Entfernung lassen nicht auf Kaufkraftabflüsse aus der Innenstadt oder dem weiteren Umland schließen.

→ **Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild:**

Es handelt sich um einen vorbelasteten, integrierten Standort. Die Gebäude werden in die Umgebung eingefügt. Negative Auswirkungen sind nicht erkennbar.

→ **Auswirkungen auf den Naturhaushalt:**

Eingriffe in den Naturraum finden nur sehr begrenzt statt, da alle Flächen bereits einer inten-siven baulichen und wirtschaftlichen Nutzung unterliegen.

Die vorgesehene Ansiedlung der Einzelhandelsbetriebe lässt also diesbezüglich keine nach-teiligen Auswirkungen erkennen.

7. **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19. 09. 1979 stellt für die vom Bebauungsplan Nr. 306 erfassten Gebiete im Bereich zwischen der Nordenhamer Straße und der Asternstraße südlich der Bahnlinie neben gemischten Bauflächen auch eine gewerbliche Baufläche dar. Der Nordbereich ist als Fläche für Bahnanlagen dargestellt.

Die vorgesehenen Planungsziele liegen also nicht mehr innerhalb der Bandbreite der Entwick-lungsmöglichkeiten aus dem Flächennutzungsplan. Zur Umsetzung dieser Planungsziele wur-de der für Bahnzwecke dargestellte Teilbereich sowie die gewerbliche Baufläche innerhalb des Plangebietes im Abschnitt 82 geändert. Der Rat der Stadt fasste einen entsprechenden Änderungsbeschluss. Die Änderung wurde im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB durch-geführt und hatte Sonderbauflächen für den Einzelhandel zum Inhalt. Der Feststellungsbe-schluss wurde am gefasst.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet umfasst jeweils einzelne Teilflächen der Grundstücke 33/30, 77/2 sowie 76/1 der Flur 24. Eine entsprechende Darstellung von gemischten Bauflä-chen im Zuge der Flächennutzungsplanänderung im Abschnitt TA 82 ist nicht erfolgt, aber

auch nicht notwendig, da diese Festsetzung vom Rahmen des Entwicklungsgebots getragen wird. Der Flächennutzungsplan dient mit seinem grobmaschigen Darstellungsraster der Vorbereitung späterer verbindlicher Planungen und kann daher nicht grundstücksgenau sein. Deshalb lässt das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB eine geringfügige Verschiebung von Nutzungsgrenzen ebenso zu wie die Entwicklung einzelner gewerblich genutzter Flächen aus Mischflächen (vgl. dazu Grundsatzurteil des VGH Baden-Württemberg vom 9. Mai 1980 (Az: VIII 2214/79), solange die Grundkonzeption des Flächennutzungsplan gewahrt bleibt. Dies ist hier der Fall.

Für einen Teilbereich Bremer Straße / Nordenhamer Straße gilt der Änderungsplan TA 57 vom 23.01.1997, der bereits die heutige Nutzung als Sonderbaufläche für den Einzelhandel aufzeigt und damit diese Entwicklung eingeleitet hat.

Der Bebauungsplan Nr. 306 wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan in Verbindung mit der bereits eingeleiteten Änderung entwickelt.

8. Berücksichtigung sonstiger Fachplanungen

Das Gebiet der Stadt Delmenhorst wird von der überregionalen Bahnlinie Oldenburg – Bremen der Deutschen Bahn AG durchschnitten, an dessen Bahnkörper weitere Bahnanlagen der regionalen Delmenhorst-Harpstedter Eisenbahn (DHE) angrenzen. Das Plangebiet schließt unmittelbar südlich an diese Bereiche an. Soweit hieraus fachliche Auswirkungen auf die Bauleitplanung resultieren, wird an entsprechender Stelle im Bebauungsplan darauf hingewiesen. Sie sind im Rahmen der Plandurchführung und der nachfolgenden Baugenehmigungen zu berücksichtigen.

Die Nutzung der Sondergebiete und des eingeschränkten Gewerbegebiets lässt Schallbelastungen erwarten, die in der Planung besonders mit Rücksicht auf benachbarte Wohnnutzungen zu beachten sind. Zur Bewältigung der Umstände wurde durch ein Fachbüro ein Schallgutachten erarbeitet. Die Ergebnisse haben bei der Planung Berücksichtigung gefunden. Damit sind die gegenseitigen Schutzansprüche vorhandener und geplanter Nutzungen in ausreichendem Umfang in die Bauleitplanung eingestellt worden. Weitere Einzelheiten werden dazu in Kapitel 10 noch ausgeführt.

9. Planungsziele / Planinhalt

Vorrangiges, städtebauliches Ziel der Planung ist die Schaffung von Voraussetzungen zur Sicherung und Verbesserung der ortsteilgebundenen Nahversorgung. Durch die Neuansiedlung und Erweiterung des bestehenden Angebotsumfanges bereits vorhandener Einzelhandels- und Dienstleistungsanbieter soll der Anreiz zur Wohnansiedlung bei der Bevölkerung verstärkt und damit nicht nur einer Verödung durch Abwanderung entgegengewirkt werden.

Die Freigabe des bisherigen Bahngeländes hätte ohne Konversion der Nutzung eine Verwahrlosung wertvoller Bauflächenpotentiale innerhalb der geschlossenen Ortslage zur Folge. Das ist städtebaulich und wirtschaftlich aber nicht vertretbar. Aufgrund bestehender Schallbelastungen durch die Bundesbahn kommt eine störungsanfällige Nutzung (z.B. Wohnen) an dieser Stelle nicht infrage. Die Ansiedlung störender Gewerbebetriebe ist mit Rücksicht auf die be-

reits vorhandene Nutzung gleichfalls nicht zu befürworten. Bereits bestehende Ansiedlungen aus dem Bereich Handel und Dienstleistung und deren Erweiterungsbestrebungen bilden daher gemeinsam mit entsprechenden Neuansiedlungen eine städtebaulich evidente Alternative.

Wesentliches Planungsziel ist daher die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Standortsicherung des bestehenden Einzelhandelsbetriebes durch Bereitstellung zweckdienlicher Erweiterungsflächen. Der örtliche Anbieter von Artikeln des täglichen und periodischen Bedarfs steht mit seinen Filialen im extremen Konkurrenzkampf mit überregionalen Großkonzernen. Durch Erhalt dieses Marktstandortes wird ein beachtlicher Beitrag zur Sicherung der örtlichen Nahversorgung geleistet. Das erfordert eine flexible Verkaufsflächenstrategie. Zur Auslagerung des Getränkemarktes und weiterer Handelssparten wird eine ca. 450 m² große zusätzliche Verkaufsfläche mit zugehörigen Lagerflächen sowie der entsprechenden Anzahl an Stellplätzen benötigt.

Durch Aussiedlung der im östlichen Planbereich zur Zeit noch ansässigen Druckerei wird deren Betriebsfläche frei, für die im Rahmen einer neuen Nutzung zusätzliche Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden. Der Flächenbedarf wird durch den Ankauf nördlich angrenzender, nicht mehr für den ursprünglichen Zweck benötigter Bahnflächen zusätzlich gedeckt. Das Ansiedlungsbestreben erfolgt gleichzeitig aus Gründen einer Standortzusammenlegung, da der Investor dafür zwei kleinere Standorte im Stadtgebiet aufgeben wird. Städtebauliche Voraussetzung für die künftige Nutzung ist gleichfalls eine Festsetzung als Sondergebiet für den Einzelhandel.

Der östliche Planbereich soll jedoch nicht ausschließlich einer Nutzung durch Einzelhandelsbetriebe zur Verfügung stehen. Auch andere nicht wesentlich störende Gewerbegebiete sollen das Flächenpotential an diesem sowohl verkehrsgünstig gelegenen als auch in die Stadtstruktur gut integrierten Standort nutzen können. Teilbereiche werden dementsprechend als eingeschränktes Gewerbegebiet, in dem auch nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, ausgewiesen.

Bestreben der Planung ist ferner die größtmögliche Sicherung des Schutzanspruches der im Rahmen der Mischgebiete an der Bremer Straße und der Asternstraße bestehenden Wohnnutzung. Hier ist die vorhandene Gemengelage zu einer städtebaulich verträglichen Koexistenz der unterschiedlichen Nutzungsarten zu entwickeln, dabei kann unter Berücksichtigung der bisher vorhandenen Situation von einem deutlich verbesserten Schallschutz im Rahmen der abgestrebte Planung ausgegangen werden.

9.1. Art der Baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Baugebiete innerhalb des Planbereiches wird unter Anpassung des Flächennutzungsplanes im Teilabschnitt 82 an die künftigen, städtebaulichen Anforderungen im wesentlichen auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes getroffen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes für den nördlichen Planbereich wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB vorgenommen.

Die unterschiedlichen, nur bedingt verträglichen Nutzungsarten innerhalb des Plangebietes machen die Zuweisung flächenbezogener Schallleistungspegel für die Sondergebiete und für

das eingeschränkte Gewerbegebiet erforderlich, damit auch an exponierten Immissionsaufpunkten die Schutzansprüche gesichert werden können.

9.1.1. Mischgebiete (MI) nach § 6 BauNVO

Die bisher nicht beplanten, jedoch überwiegend bebauten Grundstücke an der Nordseite der Bremer Straße im Bereich der Hausgrundstücke 86 bis 100 (gerade) werden im Bebauungsplan Nr. 306 auf der Grundlage der Darstellungen des Flächennutzungsplanes und entsprechend der vorhandenen Nutzung als Mischgebiete festgesetzt. Diese Gebietsfestsetzung wird auch für die Grundstücke Asternstraße Nr. 1 bis 6 festgelegt. Dabei werden die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 182 entsprechend getroffenen Festsetzungen aktualisiert.

Städtebauliches Ziel ist in den Mischgebieten neben Erhaltung der vorhandenen Wohnnutzung auch die Fortentwicklung von Flächen für die gewerbliche Wirtschaft, ohne dabei die Wohnnutzung wesentlich zu stören. Hiermit wird die bestehende Gemengelage in einem Bereich geordnet, in dem aufgrund bereits vorhandener Schallbelastungen aus dem Betrieb der Bundesbahn und der Verkehrsbewegungen auf den angrenzenden Straßen ein höherer Schutz zwar nicht zu erreichen ist, eine zusätzliche Belastung durch hinzukommende Betriebe jedoch vermieden wird.

Für alle Grundstücke in den Mischgebieten wird die Wohnnutzung durch Gliederung im Bereich der überbaubaren Flächen auf eine Tiefe von maximal 25,0 m hinter den straßenseitigen Baugrenzen beschränkt. Damit wird für die empfindlichere Nutzungsart einerseits ein hinlänglicher Abstand zu bestehenden und hinzukommenden Störungsquellen erreicht, andererseits muss die Nutzung auf den angrenzenden Grundstücken nicht unzweckmäßig eingeschränkt werden.

Durch die Aussiedlung der Druckerei können die bisher bestehenden Belastungen für die Mischgebiete merklich vermindert werden. Dazu wurden im Rahmen eines Lärmgutachtens für die benachbarten Sondergebiete und das angrenzende Gewerbegebiet zusätzliche, flächenbezogene Schalleistungspegel ermittelt und im Plan festgesetzt. Ob hinsichtlich des erwarteten Parkplatz- und Ladeverkehrs weitere Maßnahmen zu treffen sein werden, bleibt der jeweiligen Einzelgenehmigung vorbehalten.

Durch textliche Festsetzung ist geregelt, dass Anlagen und Einrichtungen nach § 6 (2) 6. – 8. BauNVO, nämlich Gartenbaubetriebe und Tankstellen, nicht zugelassen werden sollen. Mit dem Ausschluss von Gartenbaubetrieben soll ein unverhältnismäßig großer Flächenverbrauch ausgeschlossen werden. Da Tankstellen heute bei 7-Tagewochen im 24-Stunden-Betrieb geführt werden, wäre hierdurch ein übermäßig hoher Störungsgrad zu erwarten, den es im Interesse der Anwohner zu vermeiden gilt.

Ferner sind die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, so dass auch Vergnügungsstätten unzulässig sind. Ein hoher Störungsgrad geht gleichermaßen von Vergnügungsstätten aus, da sie als der Freizeit dienende Betriebe vorwiegend in den Abend- und Nachtstunden besucht werden und somit besonders Störungen der Nachtruhe zu erwarten wären.

9.1.2. Sondergebiete (SO 1 und 2) nach § 11 BauNVO

Durch Freigabe größerer Flächen aus dem Areal der Bundesbahn sowie durch Aussiedlung der bestehenden Druckerei sind Grundstücksbereiche für eine neue Verwertung freigeworden. Aufgrund der störungsintensiven Nähe der Bahnlinie Oldenburg – Bremen kommt hier weder eine störungsempfindliche Nutzung infrage, noch kann wegen zu erwartender Emissionen wieder eine intensive gewerbliche Nutzung projektiert werden. Unter diesen Gesichtspunkten wird eine Nutzung angestrebt, die weder störungsanfällig ist, noch selbst übermäßige Störungen verursacht.

An der Bremer Straße / Nordenhamer Straße besteht seit mehreren Jahren eine Filiale eines regionalen Einzelhandelsbetriebes, der speziell Aufgaben der örtlichen, quartiersbezogenen Versorgung erfüllt. Dieser Betriebsteil ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 281 als Sondergebiet mit entsprechender Zweckbindung ausgewiesen und für die Nahversorgung des umliegenden Stadtgebietes unentbehrlich. Zur Sicherung des Standortes ist die Auslagerung des Getränkeverkaufs sowie kleinerer Nebenverkaufsflächen und der Errichtung eines Außenlagers in einen besonderen Gebäudetrakt vorgesehen. Zusätzlich werden weitere Stellplätze zugunsten der Gesamtanlage erforderlich.

Für diese Zwecke wird auf einer Teilfläche ein Sondergebiet festgesetzt, bei dem zugunsten einer größeren Flexibilität auf eine zu enge Warenbindung verzichtet wird:

Sondergebiete SO/1 für Einzelhandelsbetriebe, zulässig sind Anlagen und Einrichtungen für den Einzelhandel mit Artikeln des periodischen Bedarfs und Dienstleistungen aller Art, Verkaufsfläche < 450 qm, zuzüglich Lager- und Nebenräume.

Für das ehemalige Druckereigelände und die nördlich angrenzende, frühere Bahnfläche wird zur Stärkung der stadtteilbezogenen Nahversorgung ein Sondergebiet zur Ansiedlung eines Markendiscouters mit folgendem Wirkungsbereich festgesetzt:

Sondergebiete SO/2 für Einzelhandelsbetriebe, zulässig sind:
Anlagen und Einrichtungen für den Einzelhandel mit Lebensmitteln aller Art und Artikeln des periodischen Bedarfs, Verkaufsfläche < 1000 qm, ferner max. 5 % Shop-in-Shop-Flächen für artverwandte Betriebe und Dienstleistungen, jeweils zuzüglich Lager- und Nebenräume.

9.1.3. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) nach § 8 BauNVO

Für eine weitere, östlich an das SO/1- Gebiet angrenzende Fläche wird als Ergänzung zum Gesamtangebot an diesem Standort ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Darin sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig:

Die Grundstückseigentümer des als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzten Bereichs planen eine Autowaschstraße. Die verbindliche Bauleitplanung soll jedoch nicht ausschließlich Investoreninteressen dienen, sondern eine städtebaulich sinnvolle Konzeption festschreiben. Dies geschieht hier durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets, das sowohl die Realisierung einer solchen Waschanlage als auch die Ergänzung der vorhandenen und geplanten Einzelhandelsstrukturen ermöglicht. Darüber hinaus ermöglicht die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets die Ergänzung durch Dienstleistungsunternehmen.

Diese Ausweisung soll einer monostrukturellen Nutzung durch Einzelhandelsbetriebe vorbeugen und dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 306 die nötige Flexibilität geben. So kann die Konversion der ehemaligen Bahnflächen und deren Integration ins Stadtgebiet ohne das Stadtbild stark beeinträchtigende längerfristige Unternutzungen des Geländes erfolgreich umgesetzt werden, denn eine größere Bandbreite an zulässigen Nutzungen lässt eine zügigere Durchführung der Bauleitplanung erwarten. Die Flexibilität der Festsetzungen eines Bauleitplans ist eine wichtige Voraussetzung für dessen Durchführung.

Die Lage dieser Fläche zwischen Eisenbahnanlagen und Hauptverkehrsstraße begünstigt sowohl gewerbliche als auch Einzelhandelsnutzungen. Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, die haushaltsbezogene Dienstleistungen wie Autowäsche anbieten, stellen eine sinnvolle Ergänzung zu den umliegend festgesetzten Flächen für den Einzelhandel dar.

Die zulässige Geräuschkentwicklung in den Sonder- und eingeschränkten Gewerbegebieten ist nach Berechnungen eines Schallgutachtens durch flächenbezogene Schalleistungspegel zusätzlich begrenzt. Auf die sachlichen Inhalte wird in Kapitel 10 noch näher eingegangen.

Die Einhaltung der zulässigen Belastungsgrenzen aus dem Ziel- und Quellverkehr auf zugehörigen Parkplätzen oder dem Lieferverkehr sowie sonstigen Betriebsgeräuschen sind Rahmen der Baugenehmigungen für die einzelnen Standorte nachzuweisen und zu sichern.

9.2. Maß der Baulichen Nutzung

Gemäß § 16 (2) BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch folgende Festsetzungen bestimmt:

9.2.1. Die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO

In den Mischgebieten ist als Höchstwert eine Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 deutlich unterhalb der Höchstgrenze des § 17 (1) der BauNVO festgesetzt worden, um auf der Grundlage des Bestandes den Grad der Versiegelung in angemessenen Grenzen zu halten. Dieser Wert ist in Einzelfällen bereits erreicht und wurde für die Grundstücke an der Asternstraße aus dem Bebauungsplan Nr. 182 übernommen.

Für die neu hinzukommenden Sondergebiete und in dem eingeschränkten Gewerbegebiet wird aufgrund ausreichend vorhandener Freiflächen gleichfalls auf eine Ausschöpfung der Höchstgrenze des § 17 BauNVO verzichtet. Die (GRZ) wird hier mit 0,6 etwa 25 % unter dem Höchstmaß festgesetzt. Unter Berücksichtigung der nach § 19 (4) BauNVO zulässigen Überschreitung dieses Wertes für versiegelte Stellplätze, Nebenanlagen und sonstige versiegelte Flächen kann für Sondergebiete und das eingeschränkte Gewerbegebiet insgesamt ein maximaler Versiegelungsfaktor von 0,8 als Kappungsgrenze erreicht werden, wodurch eine effektivere Ausnutzung dieser Flächen möglich ist.

9.2.2. Die Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 20 (2-4) BauNVO

Als Geschossflächenzahl (GFZ) wird in den Mischgebieten an der Asterstraße als Höchstwert 0,6 aus dem Bebauungsplan Nr. 182 übernommen und gleichfalls für die Mischgebiete an der Bremer Straße festgesetzt.

Für die Sondergebiete und das eingeschränkte Gewerbegebiet wird bei zulässiger, zweigeschossiger Bauweise die GFZ mit 1,0 festgesetzt, um die Errichtung größerer Baukörper mit angemessenen Ausnutzungsmöglichkeiten im Obergeschoss zu erreichen. Diese Werte schließen an die maximalen Geschossflächenzahlen der angrenzenden Bebauungspläne Nr. 182 und Nr. 281 an und ermöglichen eine angemessene Verdichtung.

9.2.3. Zahl der Vollgeschosse nach § 20 (1) BauNVO

Für die Bauflächen im gesamten Bebauungsplangebiet werden im wesentlichen zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zugelassen. Das entspricht überwiegend sowohl der bereits im Bereich des Bebauungsplanes als auch der in der näheren Umgebung des Planbereiches vorhandenen Bebauung. Für die über 25 m Bautiefe hinausgehende, rückseitige Teilfläche im Bereich der Mischgebiete an der Bremer Straße wird eine Begrenzung auf ein Vollgeschoss festgesetzt.

Über die Begrenzung der Anzahl der Geschosse hinaus wurde mit Rücksicht auf den Baubestand eine absolute Höhenbegrenzung der Gebäude mit 17,5 m über NN festgesetzt, wobei bei einer Geländehöhe von ca. 6,80 – 7,20 m über NN (Straßenhöhe Bremer Straße und Nordenhamer Straße) Gebäudehöhen von mindestens 10,0 m erreicht werden können. Diese Werte entsprechen - mit Ausnahme des Hochhauses an der Syker Straße - den im Umfeld vorhandenen, städtebaulichen Vorgaben und ermöglichen eine angemessene Ausnutzung der erfassten Baugrundstücke.

9.3. Bauweise nach § 22 BauNVO

Sowohl für die Mischgebiete als auch für das eingeschränkte Gewerbegebiet gilt in Anlehnung an die vorhandene Bebauung und angrenzende Bebauungspläne die offene Bauweise.

In den Sondergebieten wurde eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt, bei der Gebäudelängen über 50 m zugelassen werden, damit die Baukörper der dort geplanten Nutzung entsprechend errichtet werden können.

Für die Einhaltung der Grenzabstände gelten in allen Baugebieten die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung für die offene Bauweise, soweit im Bebauungsplan nicht durch die Anordnung einer Baulinie etwas anderes bestimmt wird.

9.4. Überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO

Die bebaubaren Bereiche der Grundstücke sind allgemeinen durch Baugrenzen festgelegt. Die so gebildeten Bauflächen erfassen den Bestand in den Mischgebieten bis auf einige Nebengebäude vollständig. Diese Gebäude unterliegen dem Bestandsschutz und können erhalten bleiben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind aufgrund einer textlichen Festsetzung zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen Anlagen nach den §§ 12 und 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) unzulässig, soweit es sich um Gebäude handelt. Das dient neben der städtebaulichen Gestaltung des Straßenbildes auch der optischen Freihaltung des Lichtraumes neben der Straße.

In den Sondergebieten ist eine Bebauung bisher entweder nicht vorhanden oder die Fläche wird durch Abriss des ursprünglichen Baubestandes für eine neue Bebauung freigelegt. Die Bauflächen entsprechen den neuen Bauabsichten.

Um an zwei Stellen eine städtebaulich vertretbare und mit dem angrenzenden Nachbarn, der Delmenhorst-Harpstedter Eisenbahn, abgestimmte Grenzbebauung an der Nordseite des Sondergebietes zu ermöglichen, wurde in begrenztem Umfang eine Baulinie angeordnet. Die Bestimmungen des Eisenbahngesetzgebung sind hierbei besonders zu beachten.

10. Lärmgutachten

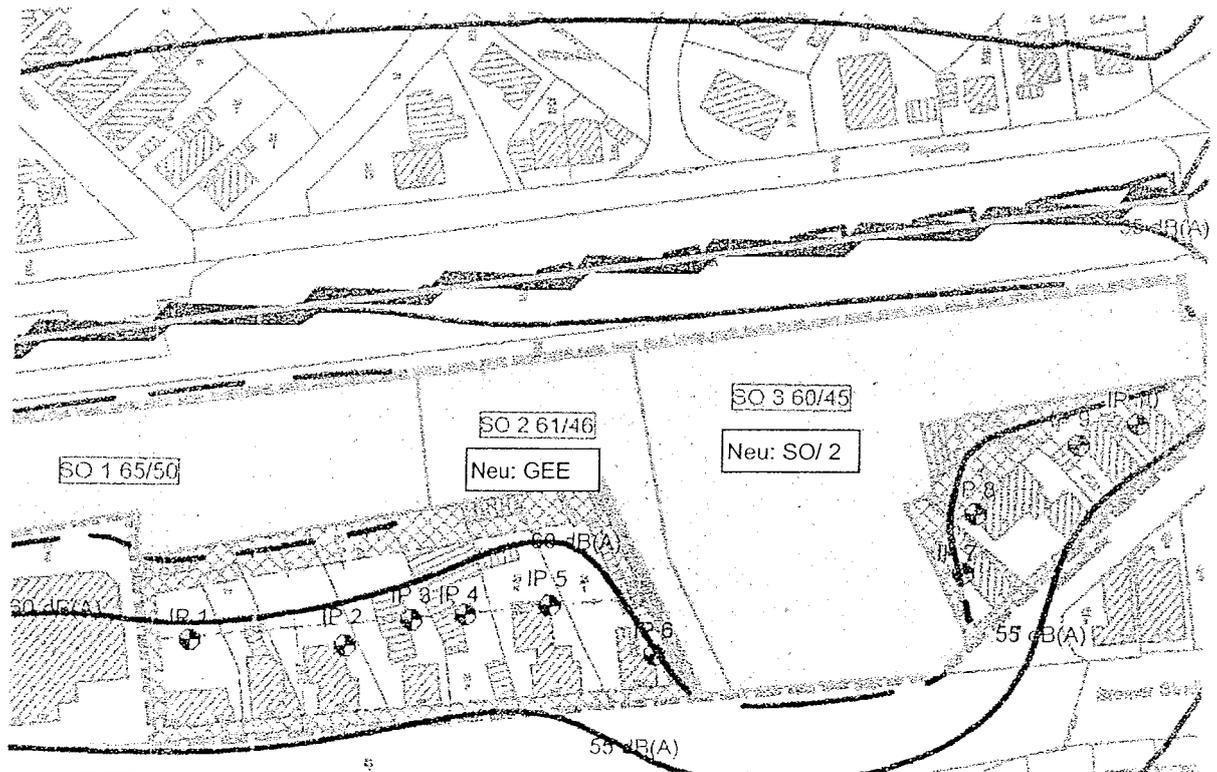
Erste Untersuchungen hatten deutlich gemacht, dass die zur Bebauung anstehenden Flächen weder einer Wohnnutzung noch einer intensiven Gewerbenutzung zugänglich gemacht werden können. Auch die unmittelbare Nachbarschaft der Sondergebiete zu den Mischgebieten mit einer dort vorhandenen Wohnnutzung gibt Anlass, die Verträglichkeit beider Nutzungsarten durch Gutachten zu belegen.

So wurde zur Bewältigung der schalltechnischen Probleme von einem Fachbüro ein bebauungsplanbezogenes Lärmgutachten erstellt, auf dessen Grundlage für die zunächst geplanten drei Sondergebiete die jeweils zulässigen, flächenbezogenen Schalleistungspegel festgesetzt wurden. Hierbei ist entscheidend, dass für alle Immissionsaufpunkte die zulässigen Höchstwerte für Mischgebiete mit 60,0 / 45,0 dB(A) tags / nachts bei freier Schallausbreitung unterschritten werden. Auf dieser Berechnungsgrundlage wurden folgende Werte im Bebauungsplan festgesetzt:

Sondergebiet SO/1	65 / 50 dB(A) _{tags/nachts}	
Sondergebiet SO/2	61 / 46 dB(A) _{tags/nachts}	zur erneuten Auslegung geändert in GEE
Sondergebiet SO/3	60 / 45 dB(A) _{tags/nachts}	zur erneuten Auslegung geändert in SO/2

Im Einzelnen resultieren daraus bei 5,0 m Aufpunkthöhe folgende, rechnerischen Ergebnisse:

Nr.	Lage	Tag		Nacht	
		Richtwert	Pegel	Richtwert	Pegel
1	Bremer Straße 86/88	60,0 dB(A)	59,2 dB(A)	45,0 dB(A)	44,2 dB(A)
2	Bremer Straße 92	60,0 dB(A)	58,1 dB(A)	45,0 dB(A)	43,1 dB(A)
3	Bremer Straße 94	60,0 dB(A)	58,4 dB(A)	45,0 dB(A)	43,4 dB(A)
4	Bremer Straße 96	60,0 dB(A)	57,9 dB(A)	45,0 dB(A)	44,9 dB(A)
5	Bremer Straße 98	60,0 dB(A)	57,9 dB(A)	45,0 dB(A)	42,9 dB(A)
6	Bremer Straße 100	60,0 dB(A)	59,7 dB(A)	45,0 dB(A)	44,7 dB(A)
7	Asternstraße 1	60,0 dB(A)	59,7 dB(A)	45,0 dB(A)	44,7 dB(A)
8	Asternstraße 2	60,0 dB(A)	58,6 dB(A)	45,0 dB(A)	43,6 dB(A)
9	Asternstraße 5	60,0 dB(A)	57,5 dB(A)	45,0 dB(A)	42,5 dB(A)
10	Asternstraße 6	60,0 dB(A)	57,4 dB(A)	45,0 dB(A)	42,4 dB(A)



Darstellung der Schallaufpunkte und Isophone (Tagwerte)

Im Rahmen der Vorbereitung zur Durchführung von künftigen Baumaßnahmen wurde in einem anlagebezogenen Gutachten die mögliche Lärmentwicklung für den Stellplatzbereich, der Zu- und Abfahrten sowie der sonstigen Betriebsgeräusche für die Sondergebiete SO/2 (später als GEE festgesetzt) und SO/3 (später als SO/2 festgesetzt) untersucht. Da mit Rücksicht auf die Ampelkreuzung der Asternstraße die Zufahrt an der Westseite des Flurstücks 72/2 zum Hausgrundstück Bremer Straße 100 hin angeordnet wird, wird entlang dieser Zufahrt eine 1,80 m hohe Schallschutzwand mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens 20 dB in schallabsorbierende Ausführung erforderlich. Im Bebauungsplan wird eine Fläche für die Durchführung entsprechender Maßnahmen angeboten.

Fragen des LKW-Verkehrs sowie der Nachtanlieferung sind unter Einhaltung der vorgegebenen Pegelwerte im Rahmen der Plandurchführung über die künftige Bau- und Betriebsgenehmigung zu regeln.

Auf die Auswirkung bestehender Lärmbelastungen durch die Bahn ist im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 306 als vorbelastetes Gebiet nicht einzugehen, da keine neuen, sensiblen Baugebiete ausgewiesen werden.

11. Umweltbericht

Nach den Auflagen des § 2a BauGB hat die Gemeinde einen Umweltbericht in die Begründung aufzunehmen, wenn nach den gesetzlichen Bestimmungen eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen ist. Es ist ferner zu prüfen, ob über den Umweltbericht hinaus eine UVP für das gesamte, ca. 2,9 ha große Plangebiet erforderlich ist. Dabei kann zunächst unberücksichtigt bleiben, ob für Einzelvorhaben im Plangebiet eine UVP oder eine Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) erforderlich wäre.

Die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 306 erfassten Grundstücke sind entweder bereits seit langer Zeit einer baulichen Nutzung zugeführt oder unterlagen ansonsten bisher flächendeckend einer Nutzung durch die Bundesbahn. Eingriffe in bisher unbeanspruchte, dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnende Flächen, finden hier also nicht statt. Unter Berücksichtigung des bereits bestehenden Baurechtes auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 182 nach § 30 BauGB oder im Rahmen des § 34 BauGB sowie einer früheren, vollflächigen Beanspruchung der Restflächen als Bahngelände des Güterbahnhofes ist weder eine UVP noch die Anwendung der Eingriffsregelung erforderlich. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 306 findet § 1a (3) Satz 4 BauGB somit Anwendung.

Das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie (UVPG) vom 27.07.2001 bestimmt im § 3 (1) Satz 1, dass die in der Anlage 1 dazu aufgeführten Vorhaben UVP-pflichtig sind. Dort sind unter Nummer 18 die bauplanungsrechtlichen Vorhaben katalogisiert und bewertet. Die Eingangswerte dieser Auflistung erreicht der Bebauungsplan Nr. 306 jedoch nicht. Da das Vorhaben ferner keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt vermuten lässt, wird auch keine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich.

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 306 kann unter Berücksichtigung des vorbeschriebenen Sachverhaltes von der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen und auf die Darstellung eines Umweltbereiches verzichtet werden.

12. Natur und Landschaft

Eine fachspezifische Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft wird nicht durchgeführt, da die Grundstücke im Planbereich bereits im Rahmen des § 34 BauGB bebaut sind, innerhalb bereits beplanter Gebiete (Bebauungsplan Nr. 182) liegen oder erst kurzfristig aus der vollflächigen Nutzung der Bahn als Güterbahnhof entlassen wurden. Es werden also keine zusätzlichen, bisher nicht möglichen Eingriffe in den Naturhaushalt durch diese Planung ausgelöst.

Die einzelnen Baugrundstücke zeigen mit Ausnahme einiger Solitär bäume oder Scherrasenflächen keinen nennenswerten Bewuchs auf. In den Mischgebieten werden die Freiflächen vorwiegend als ortsübliche Hausgärten genutzt.

Um für die durch diesen Bebauungsplan ermöglichten, baulichen Nutzungen und die dadurch ausgelösten Eingriffe eine zusätzliche, ökologische Aufwertung zu erreichen, sind im Bereich neu anzulegender Sammelstellplätze in den Sondergebieten je angefangene 8 PKW-Stellplätze ein grosskroniger, standortheimischer Solitärbaum, z.B. Eiche, Esche, Rotbuche, Winterlinde, Feldahorn oder ähnlich, anzupflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Als Pflanzqualität gilt für diese Bäume ein Stammumfang von ca. 16-18 cm, Ballenware, 3-4 mal verpflanzt. Das Pflanzbeet muss mindestens 3 Quadratmeter betragen und kann mit Bodendeckern, Hochstauden oder Wildblumen (z.B. Hundsrose, Efeu, Immergrün o.ä.) bepflanzt werden. Die zum Teil bereits im Bebauungsplan als neu anzupflanzende, standortgebunden festgesetzten Bäume sind auf die Gesamtzahl anzurechnen.

Im Bereich des Sondergebietes an der Asternstraße ist als Kompensation für durch die Planung ermöglichte Eingriffe eine ca. 510 m² große Fläche mit einem Gebot zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern belegt. Dabei soll zusätzlich ein optischer Schutz der Grundstücke an der Asternstraße erreicht werden. Mit einer Pflanzqualität der Heister von 200 – 250 cm und der Sträucher mit ca. 100-150 cm Höhe, beide 2 mal verpflanzt mit Ballen und einem Pflanzraster von ca. 1,00 x 1,00 m soll hier eine Auswahl von z.B. Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche, Roter Hartriegel, Salweide, Schneeball, Schwarzer Holunder, Zweigriffeliger Weißdorn, Grauweide oder Pfaffenhütchen usw. gepflanzt werden.

Über diese Maßnahmen hinaus dürfen Sammelstellplatzflächen mit Ausnahme der Fahrgassen nicht versiegelt werden. Hier soll die Befestigung mit Rasengittersteinen, Schotterrassen oder gleichwertigem Material, das den Wasserabfluss in den Untergrund zur Grundwasserneubildung zulässt, erfolgen.

Im Bereich des Bebauungsplanes können Bäume oder Baumgruppen vorhanden sein, die nicht aus städtebaulichen Erwägungen festgesetzt wurden, aber nach der Satzung über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) der Stadt Delmenhorst geschützt sind. Auf § 3 der Baumschutzsatzung ist deshalb zusätzlich hingewiesen.

Durch die vorliegende Planung wird keine zusätzliche Schaffung von Wohnungen ausgelöst, daher wird auf den besonderen Nachweis eines Kinderspielplatzes verzichtet. Im Umfeld des Planbereiches sind an der Bremer Straße östlich von Haus Nr. 125 in weniger als 200 m sowie nördlich der Bahnlinie am Espenweg in etwa 300 m Entfernung Spielmöglichkeiten vorhanden. Damit wurde dem Nds. Gesetz über Spielplätze entsprochen.

13. Belange des Verkehrs

Die das Baugebiet tangierende Bremer Straße ist Bestandteil des Netzes von Landesstraßen und nimmt in dieser Eigenschaft als L 887 im innerstädtischen Bereich die Funktion einer wichtigen Ost-West-Verbindung in die östlichen Stadtrandbezirke und nach Bremen wahr. Sie ist Bestandteil eines historischen Straßenzuges, der seine Fortsetzung als Innenstadttransversale über die Lange Straße und Oldenburger Straße in Richtung Oldenburg findet.

Stadteinwärts liegt der lichtsignalgeregelte Kreuzungsbereich dieses Straßenzuges mit der Syker Straße / Nordenhamer Straße, die als Nord-Süd-Achse wesentlicher Bestandteil der Hauptverkehrsverbindungen der Stadt ist und zum Innenstadt umspannenden und Ortsteile verbindenden Straßenring mit zum Teil überregionaler Funktion gehört. Durch die Bahnunterführungen und die Nordenhamer Straße ist eine Anbindung an die Stedinger Straße und an das nördliche Umland gegeben.

Beide Straßenzüge sind nach Zählungen aus dem Jahre 1999 mit ca. 12.000 Kfz/Tag verhältnismäßig hoch belastet. Es besteht neben der unmittelbaren Verbindung über die Bremer Straße nach Bremen und der direkten Anbindung zur Innenstadt in südöstliche Richtung über die Syker Straße auch eine Verbindung zu den Bundesstraßen B 75 / B 322 und damit zum überregionalen Straßennetz der Autobahnen A 28 / A 1.

Das Plangebiet wird östlich durch die A sternstraße begrenzt, die über eine weitere Bahnunterführung an das nördlich der Bahnlinie gelegene Baugebiet beiderseits der Platanenstraße und am Heidkruger Weg anschließt. Die Sondergebiete für den Einzelhandel im Bebauungsplan Nr. 306 werden damit für die dort angesiedelte Bevölkerung verkehrsgünstig erschlossen.

Alle Baugrundstücke sind bereits heute unmittelbar durch die umgebenden, öffentlichen Straßen erschlossen. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung auf der Bremer Straße ist im Einzelfall (Baugenehmigungsverfahren) zu prüfen, ob die Zufahrt zum eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) zwischen Bremer Straße 100 und 102 auf die Fahrbeziehung „rechts rein/ rechts raus“ zu beschränken ist.

Im Bereich der Sondergebiete und des eingeschränkten Gewerbegebiets sind in größerem Umfang notwendige Stellplätze festgesetzt. Für den Stellplatz- und Anlieferverkehr sind im Rahmen der Bau- und Betriebsgenehmigungen Regelungen zu treffen, die eine Störung der Wohnruhe besonders zur Nachtzeit auf den Rahmen der festgelegten, flächenbezogenen Schalleistungspegel begrenzen. Diesem Zweck dient z.B. auch ein Anschlussverbot entlang der Bremer Straße sowie die begrenzte Festsetzung der Zufahrt zum Parkplatz.

14. Ver- und Entsorgung

Die ausreichende Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird bereits heute durch die öffentlichen Ver- und Entsorgungsunternehmen oder durch private Firmen mit öffentlichem Auftrag sichergestellt. Alle zur Ver- und Entsorgung des Gebietes erforderlichen Anlagen und Leitungen sind, soweit bekannt, in den Straßen, die das Plangebiet umgeben, vorhanden. Die Mehrzahl der Grundstücke ist bereits an diese Netze angeschlossen. Soweit das bisher nicht der Fall ist, muss es im Rahmen der Plandurchführung nach geltendem Recht vollzogen werden. Die ehemaligen Bahnflächen werden diesbezüglich Bestandteil der Stammgrundstücke.

14.1. Wasserversorgung

Die Stadtwerke Delmenhorst betreiben die Wassergewinnung über zwei stadteigene Wasserwerke. Das Plangebiet ist an das bestehende Wasserversorgungsnetz angeschlossen. Für alle Baugrundstücke besteht aufgrund der geltenden Bestimmungen Anschlusspflicht. Die mögliche Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser bleibt davon jedoch unberührt.

14.2. Energieversorgung

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt unabhängig von der Zulieferung durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG (*e-on*). Zuständig ist die Niederlassung Delmenhorst. Die Gasversorgung erfolgt unabhängig von der Zulieferung durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz der Delmenhorster Stadtwerke.

14.3. Entwässerung

Die Abwasserentsorgung des gesamten Plangebietes erfolgt für das Schmutzwasser über das vorhandene, öffentliche Kanalnetz. Falls einzelne Grundstücke noch nicht an die öffentlichen Kanäle angeschlossen sind, ist das aufgrund der bestehenden Satzung sicherzustellen.

Die Schmutzwässer werden der ausreichend bemessenen, zentralen Kläranlage zugeleitet und dort vollbiologisch aufgereinigt. Auf der Grundlage der Abwasserbeseitigungssatzung kann im Rahmen der Baugenehmigungen eine Rückhaltung auf den Grundstücken und/oder eine Aufreinigung der Abwässer gefordert werden..

Die Ableitung des Niederschlagswassers ist im Rahmen der geltenden Satzung der Stadt Delmenhorst zu regeln. Verunreinigtes Niederschlagswasser ist vor Einleitung in die öffentlichen Kanäle vorzureinigen. Bei entsprechend hohem Versiegelungsgrad kann eine Rückhaltung auf dem jeweiligen Grundstück erforderlich werden.

14.4. Abfallentsorgung, Altlasten

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung erfolgt über die öffentliche Müllabfuhr gemäß der Satzung der Stadt Delmenhorst. Abfälle zur Verwertung sind vom Verursacher selbst gemäß Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) den dafür bestimmten Entsorgungsanlagen der Vorschrift entsprechend zuzuführen.

Soweit im Bereich der Sondergebiete für den Einzelhandel Wertstoff-Container (sogenannte Iglus) aufgestellt werden, geschieht das aufgrund von Vereinbarungen mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer. Geeignet sind dafür Randbereiche der Stellplatzflächen. Besondere Standbereiche werden im Planbereich dafür jedoch nicht ausgewiesen, um einer individuellen Standortgestaltung nicht vorzugreifen.

Für den Bereich des ehemaligen Bahngrundstücks liegen orientierende Untersuchungen des Ingenieurbüros GEOlogik vor, die für eine ehemalige Lagerfläche für Schrott, Bahnschwellen

und Bauschutt den Verdacht auf Belastungen des Untergrundes erkennen lassen. Nach Auffassung der Bodenschutzbehörde reichen diese Untersuchungen jedoch noch nicht aus.

Es wurde daher das Geologische Büro Reitz beauftragt, eine gutachterliche Stellungnahme zu den Boden- und Luftuntersuchungen abzugeben. Das Gutachten von September 2003 kommt zu folgendem Ergebnis:

- Flurstück 74/3 (Bremer Str. 96, ehemaliges Schrottplatzgelände):
Durch die Untersuchungen ist der Nachweis der Kontamination erbracht und das Grundstück wird als Altstandort in das Kataster übernommen. Unter der Betonplatte nördlich des Gebäudes wurden erhöhte Schwermetallgehalte gemessen. Eine Grundwassergefährdung ist insbesondere bei hohem Grundwasserstand nicht auszuschließen. Eine kleinräumige Belastung ist auch im Bereich des Hofeinlaufs südlich des Gebäudes festgestellt worden.
Aufgrund der jetzigen gewerblichen Nutzung als Autohandel mit der geschlossenen Betonversiegelung besteht zur Zeit keine Gefährdung des Schutzgutes Mensch.
Nach einer erfolgten Sanierung des Grundstückes durch Separierung und Entsorgung der Auffüllung ist das Grundstück für eine Umnutzung geeignet.
In der Planzeichnung zum Bebauungsplan ist das Grundstück als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.
- Flurstück 77/2 (Druckerei Rieck)
Auf diesem Grundstück wurden keine LHKW-Gehalte festgestellt. Darüber hinaus gibt es keine Hinweise auf eine Grundwassergefährdung durch LHKW- Lösemittel. Es ist anzunehmen, dass kleinräumige Probleme erst nach einem Abriss des Druckerei- Gebäudes aktuell werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, dass die Gebäudesubstanz belastet ist oder sich vergrabene Tanks auf dem Grundstück befinden. Dies unterliegt jedoch dem Abfallrecht.
Gegen eine Umnutzung des Geländes bestehen aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde keine Bedenken. Es besteht daher keine planungsrechtliche Kennzeichnungspflicht.
- Flurstück 33/30 (ehemaliges Bahngelände)
Nennenswerte Kontaminationen auf diesem Flurstück wurden nur in den Bereichen der Gleisschotterschichten festgestellt. Diese Belastung ist jedoch sehr stark. Im unsanierten Zustand wäre hier eine Nutzung selbst als Industriegelände im Hinblick auf das Schutzgut menschliche Gesundheit bedenklich. Da Grenzwerte der Bundes- Bodenschutz- Verordnung überschritten sind, ist das Gelände weiterhin gegen den Zutritt unbefugter Personen zu sichern.
Nach Separierung des Gleisschotters ist das gesamte Grundstück für eine Umnutzung geeignet. In der Planzeichnung zum Bebauungsplan ist das Grundstück als Altlastenstandort gekennzeichnet.

Die Altlastenverdachtsflächen sind im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Das Gutachten kann bei den an der Durchführung der Bauleitplanung beteiligten Stellen eingesehen werden.

14.5. Kampfmittel und Bombenblindgänger

Für den Planbereich wird seitens der Bezirksregierung Hannover aufgrund der Auswertung von Luftbildern eine Belastung mit Bombenblindgängern oder anderen Kampfmitteln aus dem zweiten Weltkrieg nicht ausgeschlossen. Im Bebauungsplan ist daher eine entsprechende Kennzeichnung für den gesamten Planbereich vorgenommen worden.

15. Belange der Denkmalpflege

Nach Feststellung der unteren Denkmalbehörde handelt es sich bei dem Wohnhaus Bremer Straße Nr. 94 um ein Baudenkmal. Im Bebauungsplan ist dieses Gebäude entsprechend gekennzeichnet. Weitere Belange der Denkmalpflege werden durch diese Planung nicht berührt. Soweit bekannt, werden im Planungsraum auch keine weiteren historischen Anlagen oder denkmalwürdige Bauwerke vermutet.

Zur Sicherung weiterer Nachforschungen wurde jedoch der Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass alle bei der Plandurchführung zutage tretenden ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunde bei der Denkmalbehörde (Untere Denkmalbehörde: Bauordnungsamt der Stadt Delmenhorst) oder einem Beauftragten für das Denkmalwesen zu melden sind.

16. Städtebauliche Daten

Adresse	Flurstücknr.	SO	GEE	MI
Asternstraße 6	82/ 3			486
Asternstraße 5	81/ 0			730
Asternstraße 2/ 4	80/ 2			1.111
Asternstraße 1	79/ 2			540
Bremer Str. 104/ 106	80/ 4 77/ 2	ca. 4.640	ca. 450	342
Bremer Str. 102/ 104	80/ 5	175		
Bremer Str. 100	76/ 1		ca. 200	ca. 1.150
Bremer Str. 98	75/ 4			1.208
Bremer Str. 96	74/ 3			1.039
Bremer Str. 94	73/ 0			1.175
Bremer Str. 92	72/ 1			1.216
Bremer Str. 90	71/ 0			619
Bremer Str. 86/ 88	70/ 0			1.175
Bremer Str. 80/ 82	33/ 17	2.168		
	33/ 20	773		
Bremer Str.	33/ 29	3.300		
Bremer Str.	33/ 30	4.690	2.050	
Summe		15.746 m²	2.700 m²	10.791 m²

17. Abwägung unterschiedlicher Belange

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht und vollständig abzuwägen. Abwägungsrelevante öffentliche Belange, die sich im Rahmen der aktuellen Planung konkurrierend gegenüberstehen, wurden nicht festgestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 stellt in Teilbereichen gewerbliche Bauflächen sowie Flächen für Bahnanlagen dar. Die durch den Änderungsplan TA 82 vorbereitete und durch den vorliegenden Bebauungsplan festzuschreibende Änderung in Sonderbauflächen für den Einzelhandel erfolgt mit Zustimmung der ehemals Begünstigten auf Antrag der heutigen Eigentümer. Damit sind die Zielentscheidungen zugunsten dieser Eingriffe bereits im Vorfeld der Planung getroffen worden.

Der Bebauungsplan bereitet für die künftige Nutzung der erfassten und bereits genutzten Grundstücke Eingriffe in den Entscheidungsfreiraum der Eigentümer vor. Dieser Eingriffsumfang ist jedoch durch die im Grundgesetz verankerte Sozialbindung des Eigentums abgedeckt.

Die Bereitstellung von Flächen zur Versorgung der Bevölkerung stellt für die Stadt eine wichtige städtebauliche und gesellschaftspolitische Aufgabe dar. Das Angebot von Flächen für diese Nutzung unterliegt allerdings einem starken, regionalen Wettbewerb, der für die Stadt wirtschaftspolitisch jedoch akzeptabel sein muss. Der Bebauungsplan Nr. 306 stellt in Abwägung elementarer, öffentlicher Belange dazu eine Lösung dar, mit der das wesentliche Planungsziel einer geordneten, wohnbereichsnahen Versorgung gesichert wird.

Der Schutzanspruch der vorhandenen Wohnnutzungen im Planungsbereich erfordert besondere Rücksichtnahme bei der Akzeptanz von zusätzlichen Störungen. Durch Fachgutachten wurde nachgewiesen, dass der durch den vorliegenden Bebauungsplan ermöglichte Nutzungsumfang dem gesetzlich begründeten Anspruch auf Wohnruhe nicht entgegensteht. Zur Sicherung dieses Schutzanspruches wurde der Rahmen der Nutzungsobergrenzen aufgrund der Untersuchungsergebnisse durch Festsetzung flächenbezogener Schallleistungspegel und weitere Begrenzung des Störungsgrades, wie bereits erwähnt, deutlich eingeschränkt. Insofern sind private Belange in vollem Umfang in den Abwägungsprozess eingestellt worden.

Eine ungerechte, gegenseitige Belastung privater Belange wird durch diese Planung nicht ausgelöst. Sollte sich im weiteren Verfahren wider Erwarten herausstellen, dass einzelne Belange falsch gewichtet wurden oder unberücksichtigt geblieben sind, ist erneut in die Abwägung einzutreten.

18. Durchführung des Bebauungsplanes

Die Herstellung neuer, öffentlicher Anlagen oder Einrichtungen wird durch den Bebauungsplan Nr. 306 nicht ausgelöst. Insofern ist der Erwerb von Grundstücksflächen für diesen Zweck nicht erforderlich. Für die Aufrechterhaltung einer geordneten, öffentlichen Verkehrsführung sind zur Zeit keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Für den öffentlichen Haushalt werden daher auch keine Kosten erwartet.

Die Durchführung des Bebauungsplanes lässt keine Notwendigkeit zur Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 180 BauGB erkennen, da eine nachteilige Auswirkung auf die per-

sönlichen Lebensumstände im Planungsgebiet wohnender oder arbeitender Menschen nicht ausgelöst wird.

Mit der Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes Nr. 306 werden die Festsetzungen bestehender Bebauungspläne, insbesondere des Bebauungsplanes Nr. 182, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 306 aufgehoben und durch dieses Planes ersetzt.

19. Verfahrensvermerke

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde für diesen Bebauungsplan in der Zeit vom 24. Juni bis einschl. 12. Juli 2002 durchgeführt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13. Juni 2002 gemäß § 4 (1) BauGB an dem Verfahren beteiligt.

In seiner Sitzung am 17.09.2002 hat der Rat der Stadt dem Planentwurf sowie der zugehörigen Begründung zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB durchzuführen. Eine entsprechende Bekanntmachung erfolgte im Delmenhorster Kreisblatt am 20.09.2002. Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 30.09. bis einschließlich 31.10.2002 durchgeführt. Mit Schreiben vom 18.09.2002 wurden die Träger öffentlicher Belange davon unterrichtet.

Der Satzungsbeschluss wurde vom Rat der Stadt nach Abwägung der Anregungen und Änderungsvorschläge am 17.12. 2002 gefasst.

Am 28.01.2004 fasste der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst den Beschluss, erneut in die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB zu gehen. Eine entsprechende Bekanntmachung erfolgte ortsüblich am 12.02.2004. Die erneute Auslegung fand in der Zeit vom 23.02.2004 bis einschließlich 08.03.2004 statt.

Der erneute Satzungsbeschluss wurde vom Rat der Stadt Delmenhorst am 08.06.2004 gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 306 erlangte Rechtskraft am **28. JUNI 2004**

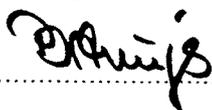
Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

das Baugesetzbuch (BauGB) in der zur Zeit gültigen Fassung, und

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.

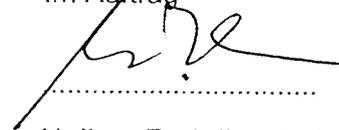
Delmenhorst, den **11.06.07**

Stadt Delmenhorst
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag



F. Brünjes, Fachbereichsleiter

Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag



U. Ihm, Fachdienstleiter