

Stadt Delmenhorst



Bebauungsplan Nr. 332

"Stedinger Straße/ Nordwollestraße"

mit örtlichen Bauvorschriften

für einen Teilbereich zwischen der Stedinger Straße und der Straße Am Wollepark

Begründung mit Umweltbericht

Übersichtsplan



Auszug aus der Liegenschaftskarte

Lageplan (ohne Maßstab)

Rechtskräftig seit: 20.04.2012

Planverfasser: **BPW | baumgart+partner**
Ostertorsteinweg 70-71
28203 Bremen

Inhalt

Teil 1: Begründung	3
1. Planungsanlass und Planungsziele	3
2. Lage und Anbindung des Plangebietes	4
3. Planungsrechtliche Situation	4
4. Bestand	5
5. Inhalte des Bebauungsplans	5
5.1. Städtebauliche Konzeption	5
5.2. Art der baulichen Nutzung	6
5.3. Maß der baulichen Nutzung	8
5.4. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	9
5.5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	9
5.6. Grünordnerische Maßnahmen	9
5.7. Örtliche Bauvorschriften	9
5.8. Hinweise	10
6. Erschließung	10
7. Immissionsschutz	11
8. Bodenhygienische Untersuchungen / Kampfmittel	13
9. Artenschutz Fledermäuse	14
10. Denkmalschutz und Denkmalpflege	14
11. Flächenbilanz	14
Teil 2: Umweltbericht	15
12. Einleitung	15
12.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	15
12.2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	16
13. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	16
13.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	16
13.2. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	18
13.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	19
13.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	19
14. Zusätzliche Angaben	19
15. Allgemein verständliche Zusammenfassung	20
Teil 3: Planverfahren	20
16. Rechtsgrundlagen	20
17. Quellen	20
18. Ablauf des Planverfahrens	21

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
FNP	Flächennutzungsplan
ha	Hektar

Teil 1: Begründung

Planungsanlass

1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 03.03.2010 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 332 "Stedinger Straße/Nordwollestraße" gefasst. Das rd. 1,8 ha große Areal umfasst den Bereich nördlich der Bahnstrecke Delmenhorst-Hude zwischen der Stedinger Straße, Nordwollestraße und der Straße Am Wollepark.

Das Gebiet ist mit bis zu neun Stockwerken hohen Geschosswohnungsbauten aus den 1970er Jahren sowie mit einer Parkpalette aus gleicher Zeit bebaut. Es ist Teil des 23 ha großen Sanierungsgebietes "Wollepark", für das bei den vorbereitenden Untersuchungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes zahlreiche städtebauliche Missstände festgestellt worden sind. Diese sind im Plangebiet ein überdurchschnittlicher Wohnungsleerstand von mehr als 50% in den zwangsverwalteten Wohnungen, erhebliche Defizite im Wohnumfeld, Substanzschäden an Gebäuden und Wohnungen sowie ein Mangel an Stellplätzen. Aufbauend auf die vorbereitende Untersuchung wurde eine Marktanalyse für die Wohnungsbestände des gesamten Quartiers "Wollepark" mit dem Ergebnis erstellt, dass eine Revitalisierung des gesamten Quartiers "Wollepark" bei einem Rückbau der von strukturellem Wohnungsleerstand betroffenen Wohnungen möglich ist. Die Aufwertungsstrategie für die ca. 1.200 Wohnungen umfassende Siedlung "Wollepark" sieht unter anderem vor, den strukturellen Wohnungsleerstand von über 50% durch Rückbau vollständig abzubauen. Als Grundlage für einen geordneten Rückbau wurde 2003 ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet, der als Entwicklungsziele für das Plangebiet die Umstrukturierung zu einem Gewerbegebiet mit Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen vorsieht. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 332 ist daher die erforderliche planungsrechtliche Umsetzung der Sanierungsziele für das Plangebiet und somit die Behebung der städtebaulichen Missstände.

Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 332 dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung eines Gewerbe- und Mischgebietes in städtebaulich integrierter Lage mit Nähe zum Hauptbahnhof und zur Innenstadt. Ziel ist die Ansiedlung von Gewerbebetrieben und somit die Schaffung von Arbeitsplätzen sowie auch die Entwicklung eines mischgenutzten Quartiers, in dem Wohnen und Arbeiten unter einem Dach möglich ist. Des Weiteren soll der prägende Baumbestand entlang der Straße "Am Wollepark" erhalten und zu einem grünen Abschluss des Quartiers gegenüber der Bebauung der Straße Am Wollepark 8-14 umgestaltet werden.

Ziel der Planung ist auch ein Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten, um keinen zur Innenstadt und zum Jute-Center konkurrierenden neuen Einzelhandels- und Freizeitstandort zu eröffnen. Dieser Ausschluss leitet sich aus dem Beschluss des Rates der Stadt Delmenhorst vom 28. Februar 2008 zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes für Delmenhorst ab. Demnach soll das Einzelhandelskonzept durch Aufstellung/Änderung der Bebauungspläne umgesetzt werden, die einen potenziellen Standort für Einzelhandelsbetriebe darstellen können.

Zur Sicherung einer ökonomischen, sozialen und ökologisch nachhaltigen Stadtentwicklung enthält das Einzelhandelskonzept Zielsetzungen, die über eine räumlich-strukturelle Prioritätensetzung Auskunft über die Entwicklung der einzelnen Einzelhandelsstandorte geben. So gibt das Konzept eine räumliche Konzentration des Delmenhorster Einzelhandelsangebots auf die ausgewählten Standorte vor. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 332 zählt nicht zu diesen Standorten. Der Bebauungsplan Nr. 332 hat daher im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB auch das Ziel der Sicherung der zentralen städtischen Versorgungsbereiche durch eine Steuerung der zulässigen Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet. Mit dem Ausschluss von Vergnügungststätten sollen weitere Trading-Down-Effekte, also nachteilige Entwicklungen des Sanierungsgebietes, verhindert werden.

2. Lage und Anbindung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt rd. 500 m nordöstlich der Innenstadt Delmenhorst und rd. 300 m östlich des Hauptbahnhofs. Es wird über die Stedinger Straße (L 875) und über die Straße "Am Wollepark" erschlossen.

Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straße "Am Wollepark"
 - im Osten durch östliche Grenze der Straße "Am Wollepark"
 - im Süden durch die Nordwollestraße
 - im Westen durch die Stedinger Straße
- (vgl. auch zeichnerische Abgrenzung auf dem Deckblatt).

Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist fußläufig vom Bahnhof Delmenhorst zu erreichen. Von dort verkehren regelmäßig Regional- und Fernverkehre in Richtung Bremen und Oldenburg. Des Weiteren ist das Plangebiet über die Haltestelle "Am Wollepark" direkt an den ÖPNV angebunden. Es besteht mit den Delbuslinien 202, 205 und 206 ein 10/20 Minuten-Takt. Die Freizeitlinien 212 und 215 sowie die Regionalbuslinie 450 (Delmenhorst-Berne) bedienen ebenfalls diese Haltestelle.

3. Planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP der Stadt Delmenhorst stellte bislang für das Plangebiet Mischbauflächen dar, so dass für den Bereich des Gewerbegebietes eine Planänderung erforderlich dar. Diese erfolgte im Parallelverfahren. In der FNP-Änderung TA 108 wird nun eine gewerbliche Baufläche dargestellt.

BauNVO 1990

Für den Bebauungsplan Nr. 332 "Stedinger Straße/Nordwollestraße" gilt die Baunutzungsverordnung 1990.

Einzelhandelskonzept

Der Rat der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 28.02.2008 das Einzelhandelskonzept für Delmenhorst beschlossen. Es enthält eine Analyse der Angebotssituation des Delmenhorster Einzelhandels sowie eine Beschreibung und Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt. Zudem trifft es Aussagen über die Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt im Hinblick auf weitere Einzelhandelsansiedlungen sowie über eine zukünftige Zentrenstruktur. Im Sinne des Planungsgrundsatzes des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB stellt das Einzelhandelskonzept ein von der Stadt beschlossenes

städtebauliches Entwicklungskonzept dar, welches bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist.

Jute-Center

Für das westlich der Stedinger Straße bestehende Jute-Center gilt der Bebauungsplan Nr. 184, der ein Sondergebiet "Einzelhandel" festsetzt. Das Jute-Center ist ein innerstädtisches Einkaufs- und Freizeitcenter, das auch eine Gastronomie, ein Kino und eine Diskothek enthält. Ein Verbrauchermarkt, der schon bestanden hatte, soll wieder angesiedelt werden.

4. Bestand

Gebäude

Das Plangebiet wird durch drei Gebäude aus den 1970er Jahren geprägt. Die Gebäude sind eine Parkpalette, ein neungeschossiger Wohnungsriegel sowie ein hieran anschließendes fünfgeschossiges Wohnhaus. Während Letzteres noch bewohnt wird, steht der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Gebäuderiegel leer. Die Parkpalette ist geschlossen, es bestehen erhebliche Gebäudemängel.

Natur und Landschaft

Entlang der Stedinger Straße verläuft im Plangebiet ein mit Bäumen und Ruderalflur bestandener Wall, der die Wohnbebauung optisch von der Hauptverkehrsstraße abschirmt. Parallel zur Straße "Am Wollepark" besteht eine Vielzahl an heimischen Einzelbäumen, die das Plangebiet zur östlichen Seite hin eingrünen. Einzelne dieser Bäume fallen und die Baumschutzsatzung der Stadt Delmenhorst. Der Bereich zwischen den Gebäuden ist mit Ziergebüschen, Scherrasen und Ruderalflur bewachsen.

5. Inhalte des Bebauungsplans

5.1. Städtebauliche Konzeption

Nutzungskonzept

Die städtebauliche Konzeption für das Plangebiet besteht aus einer Zusammensetzung von rein gewerblichen Nutzungen und einer Mischnutzung in offener Bauweise. Während parallel zur Stedinger Straße Gewerbebebauung bis zu einer Höhe von 12 m vorgesehen ist, soll mit einem Mischgebiet im östlichen Plangebietsteil ein Übergang zum Wohnquartier der Straße Am Wollepark Nr. 8-14 geschaffen werden. Die Planung hat somit ihren Schwerpunkt in der Schaffung neuer innerörtlicher Gewerbeflächen, ermöglicht aber auch das Wohnen ab dem ersten Obergeschoss im Mischgebiet, z.B. für Gewerbebetreibende, die auf einen Wohnsitz am Betriebsstandort angewiesen sind.

Mit den zukünftigen Gewerbebauten entlang der Stedinger Straße erhält diese an ihrem südlichen, innerstädtischen Ende eine räumliche Fassung, die sie als Stadtmagistrale aufwertet. Mit der Festsetzung einer offenen Bauweise werden lange, für die Stedinger Straße untypische Baukörper zugunsten einer kleinteiligen abwechslungsreicheren Bebauung verhindert.

Durch den weitestgehenden Erhalt der Einzelbäume entlang der Straße "Am Wollepark" wird ein begrünter, harmonischer Übergang zu den östlich angrenzenden Wohnquartieren geschaffen.

5.2. Art der baulichen Nutzung

Eingeschränktes Gewerbegebiet

Der Bebauungsplan setzt ein eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauN-VO) und ein Mischgebiet (§ 6 BauNVO) fest. Aufgrund der östlich angrenzenden Wohnbebauung muss die Ansiedlung störender Betriebe verhindert, gleichzeitig müssen aber ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe geschaffen werden. Von daher sind in dem Gewerbegebiet nur "das Wohnen nicht wesentlich störende" Gewerbebetriebe zulässig. "Nicht wesentlich störende" Gewerbebetriebe sind solche, die von ihrem Störgrad typischerweise in einem Mischgebiet zulässig sind.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Mit der Festsetzung eines Mischgebietes soll innerhalb des Plangebietes eine Nutzungsmischung erreicht werden, in der auch das Wohnen und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sind. Diese Nutzungen werden auch in dem eingeschränkten Gewerbegebiet für allgemein zulässig erklärt. Beim Wohnen bezieht sich dies auf das betriebsbedingte Wohnen.

Durch die Festsetzung eines Gewerbe- und Mischgebietes besteht die Möglichkeit, im Plangebiet eine große Bandbreite an Nutzungen zu realisieren, die auch zu einer Belebung und städtebaulichen Aufwertung des Sanierungsgebietes Wollepark beitragen können.

Sicherung und Entwicklung der zentralen Versor- gungsbereiche

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 werden gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO Läden und Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet ausgeschlossen. Der Ausschluss begründet sich darin, dass die Stadt Delmenhorst ihren Hauptgeschäftsbereich, die Innenstadt, erhalten und in der Entwicklung stärken will. Durch branchenspezifische Entwicklungen soll die Innenstadt zudem an Attraktivität hinzugewinnen. Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet soll auch der nah gelegene Einzelhandels- und Nahversorgungsstandort "Jute-Center" gesichert werden.

Internet- und Versandhan- del

Von der Festsetzung zum Ausschluss von Einzelhandel sind Betriebe des Internet- und Versandhandels ausgenommen, sofern sie über keine Verkaufsstätte verfügen. Da die städtebaulichen Leitziele des Einzelhandelskonzeptes die Sicherung und Entwicklung funktionsfähiger und lebendiger zentraler Versorgungsbereiche sowie eine wohnortnahe Grundversorgung sind, ist die Lage eines Internet- oder Versandhandelsbetrieb in diesem Zusammenhang nicht von Bedeutung.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der Ausschluss von Einzelhandel leitet sich auch aus den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung ab. So enthält das niedersächsische Landesraumordnungsprogramm 2008 Aussagen zur zentralörtlichen Gliederung und zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels.

Gemäß dem Integrationsgebot (LROP 2008, Kap. 2.3 03, Sätze 6,7) sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. (Als Einzelhandelsgroßprojekte gilt auch die Agglomeration mehrerer Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit von 1.200 m² Geschossfläche.) Entsprechend dem Beeinträchtigungsverbot (LROP 2008, Kap. 2.3 03,

Satz 19) dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Werksverkauf

Die Festsetzung Nr. 1.4 enthält eine Regelung zum Werksverkauf. So sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerkes oder des produzierenden oder verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe zulässig. Diese Verkaufsstätten müssen im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein; die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Handwerks- oder Gewerbebetriebes untergeordnet sein.

Die Festsetzung zum Werksverkauf von Handwerks- und Gewerbebetrieben ermöglicht es den Betrieben, auf einem kleinen Teil ihrer Betriebsfläche eigene Produkte zu verkaufen. Diese Regelung dient der Vermeidung unbeabsichtigter Härten, wenn die Betriebe unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Belange darauf angewiesen sind, eigene Produkte am Ort der Produktions- bzw. Betriebsstelle anbieten und vermarkten zu müssen. Voraussetzung beim Werksverkauf ist, dass Produkte in einem funktionalen oder räumlichen Bezug zu dem Betrieb stehen, sie müssen also auf dem Baugrundstück hergestellt oder weiterverarbeitet worden sein. Mit der Begrenzung der Verkaufsfläche des Werksverkaufs durch die Unterordnung der Werksverkaufsfläche unter die Gesamtbetriebsfläche soll verhindert werden, dass sich der "Annex-Handel" zu einem eigenständigen Einzelhandel von städtebaulichem Gewicht entwickeln kann.

Ausschluss von Vergnügungsstätten

Im Plangebiet sind des Weiteren Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten sowie Gewerbebetriebe, die auch dem entgeltlichen Geschlechtsverkehr dienen, nicht zulässig. Der Ausschluss dieser Nutzungen begründet sich darin, dass die Stadt Delmenhorst einen Attraktivitätsverlust des neuen Gewerbegebietes sowie weitere Trading-Down-Effekte im Sanierungsgebiet "Wollepark" verhindern möchte. Da die vorgenannten Nutzungen Öffnungszeiten von bis zu 22.00 Uhr haben, kann der Publikumsverkehr insbesondere in den Abend- und Nachtstunden zu Lärmimmissionen in den umgebenden Wohnquartieren und somit zu Nutzungskonflikten und städtebaulichen Spannungen führen. Solche Spannungen würden jedoch den Sanierungszielen entgegenlaufen und sind daher zu vermeiden.

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind Lagerplätze unzulässig, denn das Gebiet befindet sich in Innenstadtlage, so dass das Stadtbild nicht durch Lagerflächen beeinträchtigt werden soll. Die Festsetzung soll so einer städtebaulich unbefriedigenden Gestaltung des Gewerbegebietes entlang der Stedinger Straße entgegenwirken, denn diese ist eine Haupteinfallsstraße in Richtung Stadtzentrum.

Wohnungen im Gewerbegebiet

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, allgemein zulässig. Diese Festsetzung ermöglicht die Einrichtung einer Wohnung im Betriebsgebäude und kommt damit solchen Betrieben zugute, die aus betriebsbedingten Gründen auf eine

Wohnungen im Mischgebiet

Zuordnung von Wohnung und Betrieb angewiesen sind.

In dem Mischgebiet sind Wohnungen nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Mit dieser Regelung soll im Sinne einer Nutzungsmischung verhindert werden, dass reine Wohnhäuser ohne gewerbliche Nutzungen im Plangebiet entstehen. Die Festsetzung richtet sich somit an Gewebetreibende, die Betrieb und Wohnen und einem Dach realisieren wollen. Sie verhindert auch mögliche Nutzungskonflikte, indem sich eine eigenständige Wohnbebauung neben der gewerblichen Nutzung entwickelt.

5.3. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Festsetzungen leiten sich aus den Mindestanforderungen an Gewerbeflächen ab, die im Gegensatz zu Wohngebieten einen größeren Bedarf an versiegelten Flächen sowie an höheren Geschossen haben. So wird die Grundstücksausnutzung für das Gewerbe- und das Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Die Zahl bewegt sich damit im Rahmen der Obergrenzen des § 17 BauNVO für Mischgebiete. Für das Mischgebiet wird zudem festgesetzt, dass mindestens zwei Geschosse errichtet werden müssen. Diese Festsetzung zielt auf die Schaffung einer höheren Bebauungsdichte ab, die aufgrund der innerstädtischen Lage sowie der höheren baulichen Umgebung angemessen ist.

Als Höhenbegrenzung wird eine maximale Höhe der baulichen Anlagen mit einer Oberkante von 12,0 m über dem Bezugspunkt in einem Bereich zwischen der Stedinger Straße und der westlichsten Baugrenze festgesetzt (GEe 1). Für den östlich anschließenden Plangebietsteil des GEe 2 gilt eine maximale Höhe von 8,0 m. Die Oberkante der Anlagen wird dabei als der höchste Punkt einer baulichen Anlage definiert. Die Höhenbegrenzung nimmt Bezug zur gewerblichen Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Stedinger Straße, in der Bürogebäude sowie gemischt-genutzte Gebäude in einer Höhe von bis zu vier Geschossen stehen. Mit einer Gebäudehöhe von 12,0 m können viergeschossige Gebäude entlang der Stedinger Straße gebaut werden, die den Gewerbetreibenden ausreichenden Bruttorrauminhalt bieten und entlang der Stedinger Straße die Ausbildung einer straßenbegleitenden markanten Raumkante ermöglicht. Mit einer Höhe von 8,0 m können bis zu dreigeschossige Gebäude im mittleren und östlichen Bereich des Plangebietes errichtet werden. Solche Gebäude eignen sich für eine Mischnutzung innerhalb des Gebäudes, z.B. mit einer Wohnung im obersten Geschoss. Ein Überschreiten der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen kann für untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser, Lüftungsanlagen, Anlagen für Klimatisierung oder Fahrstuhlschächte zugelassen werden, wenn die Überschreitung im Hinblick auf ihre stadträumliche Wirkung untergeordnet ist. Die Regelung ist notwendig, da Gewerbebauten oftmals Dachaufbauten für den Betrieb benötigen.

Der Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die angrenzende Straßenverkehrsfläche. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass bei der Höhenermittlung der baulichen Anlagen im Plangebiet jeweils von den gleichen Bezugsgrößen ausgegangen wird.

5.4. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nach § 23 BauNVO durch Baugrenzen definiert, die den Bauherren ausreichend Möglichkeiten zur Platzierung der baulichen Anlagen gewähren. Der Abstand der Baugrenze zur Stedinger Straße beträgt 5,0 m, so dass hier noch Stellplätze zwischen der Straße und der neuen Bebauung errichtet werden können.

Im Osten endet die Baugrenze entlang des Anpflanz- und Erhaltungsstreifens, mit dem die ortsbildprägenden Bäume geschützt werden. Im Norden und Süden ist ein Abstand von mindestens 3,0 m zur Straße "Am Wollepark" bzw. zur Parkanlage einzuhalten. Der Abstand von 3,0 m, der dem Mindestabstand nach der Niedersächsischen Landesbauordnung entspricht, ist hier angemessen, da im Norden und Süden keine unmittelbare Bebauung anschließt und daher kein größerer Abstand eingehalten werden muss.

Bauweise

Im Plangebiet ist die Errichtung von Gebäuden nur in offener Bauweise zulässig. Daher sind Gebäude nur in einer Länge von bis zu 50 m und mit Grenzabstand zulässig. Diese Festsetzung soll ein aufgelockertes Gewerbe- und Mischgebiet schaffen und sich somit deutlich von den östlich angrenzenden langgestreckten Bauriegeln abheben.

5.5. Garagen und Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, sofern sie Gebäude sind und Garagen nicht zulässig. Mit dieser Festsetzung soll im Sinne eines homogenen Ortsbildes eine Errichtung von Nebenanlagen und Garagen an den Plangebietsrändern verhindert werden.

5.6. Grünordnerische Maßnahmen

Der Bebauungsplan sieht eine Eingrünung des Plangebietes an dem südlichen und östlichen Rand vor. Die Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage im südlichen Bereich soll ein Angebot an Freiraum für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie auch für die Gewerbetreibende schaffen. Die Parkanlage weitet sich in Richtung Osten auf und zeigt so den Weg zur Delme bzw. zur öffentlichen Grünanlage Wollepark an. Die Festsetzung der Grünfläche erfolgt auch aus dem Grund, dass in diesem Bereich des Plangebietes aufgrund der Schallemissionen der nahe gelegenen Eisenbahn eine Bebauung nicht sinnvoll ist.

Der bestehende Baumbestand an der östlichen Plangebietsgrenze wird durch einen Anpflanz- und Erhaltungsstreifen gesichert. Bei Abgang sind die Bäume zu ersetzen. Innerhalb des Anpflanz- und Erhaltungsstreifens sind mind. drei großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. ca. 18/20 cm zu pflanzen.

5.7. Örtliche Bauvorschriften

Der Bebauungsplan enthält gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 97, 98 niedersächsischer Bauordnung gestalterische Festsetzungen, die der Erhaltung und Entwicklung eines homogenes Ortsbildes sowie einer einheitli-

	chen Regelung der Gestaltung von Werbeanlagen und der Dachlandschaft dienen. Die Festsetzungen orientieren sich an der umgebenden Bebauung. Sie haben zum Ziel, einen gestalterischen Rahmen für ein qualitätsvolles Stadtbild zu schaffen und zur Aufwertung des Sanierungsgebietes Wollepark beizutragen.
Dacheindeckung	Zur Dacheindeckung sind bei Verwendung von Tonziegeln und Betondachsteinen nur nicht glänzende, unglasierte Tonziegel und Betondachsteine in den Farben Rot bis Rotbraun oder Grau bis Anthrazit zulässig. Engoben können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass es sich um matt wirkende Oberflächen handelt. Diese Gestaltungsfestsetzungen dienen der Schaffung einer farblich und gestalterisch homogenen Dachlandschaft im Plangebiet. Die Festsetzungen leiten sich aus der umgebenden Dachlandschaft ab und entsprechen in der Farbgebung den in Delmenhorst üblichen Dacheindeckungen.
Werbeanlagen	Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen als Flachwerbeanlagen auszuführen. Diese sind dadurch gekennzeichnet, dass sie ganzflächig parallel zur Fassade angebracht werden müssen. Großwerbetafeln sowie Werbeanlagen oberhalb von 4,0 m über dem Bezugspunkt sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig. Die Eigenschaft einer Großwerbetafel ergibt sich aus dem Größenverhältnis der Werbetafel zur Fassade an der diese angebracht ist. Die Werbeanlagenfläche muss der Fassadenfläche gegenüber deutlich untergeordnet sein. Ab einer Flächengröße von ca. 10,0 m² ist regelmäßig davon auszugehen, dass es sich um eine Großwerbetafel handelt. Alle Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen, um die Verkehrssicherheit in den öffentlichen Straßen nicht zu beeinträchtigen.
Mülltonnen	Die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbaren Mülltonnenstellplätze und Mülltonnenschränke sind mit einer Bepflanzung oder einem Berankungsgerüst als Sichtschutz zu umgeben oder in die Baukörper von Hauptgebäuden oder Nebenanlagen baulich einzubeziehen. Diese Festsetzung dient der Eingrünung der Müllsammelstellen, da sich diese ohne Bepflanzung störend auf die Ortsbildqualität auswirken.
Ordnungswidrigkeiten	Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung, die auf die Folgen bei einem Verstoß gegen die gestalterischen Festsetzungen hinweist. Gemäß § 91 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten nach Abs. 3 mit einer Geldbuße geahndet werden.

5.8. Hinweise

Der Bebauungsplan enthält Hinweise in textlicher Form. Diese haben informativ Charakter und verweisen auf weitere Rechtsvorschriften.

6. Erschließung

Verkehr	Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Stedinger Straße. Hier sind Zu- und Abfahrten zu den einzelnen Grundstücken möglich, mit Ausnahme von einem Bereich, der sich über rd. 50 m von der Kreuzung Stedinger Straße/Nordwollestraße in Richtung Norden erstreckt. Hier sind nur
---------	---

Abfahrten erlaubt, denn eine Zufahrt könnte so dicht vor der Kreuzung zu einem Rückstau und somit zu einer Beeinträchtigung der Verkehrsabläufe führen. Bei der Anlage von Grundstücksein- und -ausfahrten ist die bestehende Bushaltestelle in der Stedinger Straße zu berücksichtigen.

Eine Erschließung des Plangebietes über die Straße "Am Wollepark" ist nicht gewünscht. Daher sind hier Ein- und Ausfahrten unzulässig. Es besteht jedoch eine Ausnahmemöglichkeit, wenn die Erschließung einer Wohnnutzung im Mischgebiet dient. Für diesen Fall kann eine Zu- und Abfahrt je Grundstück innerhalb des Anpflanz- und Erhaltungstreifens bis zu einer Breite von 4 m zugelassen werden.

Entwässerung	In der stadteinwärtsführenden Fahrbahn der Stedinger Straße sowie Am Wollepark sind Niederschlagswasserkanäle vorhanden. Beide sind jedoch hydraulisch ungeeignet, das Regenwasser aus dem Plangebiet aufzunehmen. Daher muss im Vollzug des Bebauungsplans ein Stauraumkanal mit gedrosselter Ableitung (2l/s*ha) in südliche Richtung zum Kanal der Nordwollestraße vorgesehen werden.
Schmutzwasser	In der stadteinwärtsführenden Fahrbahn der Stedinger Straße sowie Am Wollepark sind Schmutzwasserkanäle vorhanden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Herstellung neuer Hausanschlussleitungen zum Kanal Am Wollepark die günstigste Variante ist.
Gas	Im stadteinwärtsführenden Geh-/Radweg der Stedinger Straße sowie im östlichen Gehweg Am Wollepark sind Gasleitungen vorhanden. Die kostengünstigste Variante ist der Anschluss an die Gasleitung Am Wollepark.
Wasser	Im stadteinwärtsführenden Geh-/Radweg der Stedinger Straße sowie im westlichen Gehweg Am Wollepark sind Wasserleitungen vorhanden. Die kostengünstigste Variante ist der Anschluss an die Wasserleitung Am Wollepark.

7. Immissionsschutz

Um schalltechnische Konflikte durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 332 zu ermitteln, wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben (*Bonk-Maire-Hoppmann, 2011*). Untersucht wurden zum einen Verkehrslärmimmissionen durch die angrenzenden öffentlichen Straßen und die südlich verlaufende Eisenbahn sowie zum anderen mögliche Lärmkonflikte durch die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes unter Berücksichtigung bestehender Vorbelastungen.

Verkehrslärm	In der Untersuchung wurden die einwirkenden Verkehrsgeräusche bei freier Schallausbreitung rechnerisch auf Grundlage der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) ermittelt. Maßgeblich für die Ermittlung der Geräuschsituation sind die Kenntnisse der Verkehrsmengen der relevanten Straßenabschnitte der Straßen "Stedinger Straße" und "Am Wollepark":
--------------	---

Stedinger Straße: 21.350 Kfz/24h
 Lkw-Anteil: 10% tags und nachts
 Am Wollepark: 1.350 Kfz/24h

Für die Berechnung des Schienenverkehrslärms wurde der Zugverkehr mit 198 Zügen am Tag und 72 Zügen nachts gemäß Angaben der Deutschen Bahn AG zur Grundlage genommen.

Nach den Ergebnissen der schalltechnischen Berechnungen ist davon auszugehen, dass für das Mischgebiet die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 Schallschutz im Städtebau am Tage (6.00 bis 22.00 Uhr) um bis zu 10 dB(A) und in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) um bis zu 19 dB(A) durch den Verkehrslärm überschritten werden können. Die Orientierungswerte für Gewerbegebiete werden am Tage um bis zu 6 dB(A) und nachts um bis zu 14 dB(A) überschritten.

Aufgrund der deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte ist die Wirkung aktiver Schallschutzmaßnahmen zum Schutz des Plangebiets vor Verkehrslärm rechnerisch untersucht worden. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten kann die Errichtung von Schallschutzwänden zum Schutz vor Straßenverkehrslärm an den innerörtlichen Straßen "Stedinger Straße" und "Am Wollepark" ausgeschlossen werden. Prinzipielle Möglichkeiten zum Schutz vor den Immissionen der Bahnstrecke bestehen in der Errichtung eines Lärmschutzwalls im Plangebiet und durch Errichtung einer Lärmschutzwand direkt an der Bahnstrecke auf dem Gelände der DB AG. Um abschirmend zu wirken, muss der Wall die Höhe der Schienenoberkante deutlich überragen. Um eine ausreichende Abschirmung zu realisieren müsste darüber hinaus der Wall eine sog. "Überstandslänge", bezogen auf die am weitesten von der Bahnstrecke entfernt liegenden Flächen des Plangebiets, aufweisen. Die Herstellung einer ausreichenden "Überstandslänge" ist aufgrund der begrenzten Platzverhältnisse im Plangebiet nicht möglich. Aus den genannten Gründen scheidet die Herstellung eines Lärmschutzwalls im Plangebiet von vornherein aus.

Aufgrund der o.g. Ergebnisse ist eine Untersuchung der Wirkung einer Lärmschutzwand mit einer Wandhöhe von 10 m über Schienenoberkante direkt am Gleisbett vorgenommen worden. Im Bereich des Mischgebiets werden die entsprechenden Orientierungswerte weiterhin um bis zu 3 dB(A) am Tage und 9 dB(A) in der Nacht überschritten. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1 wird der Orientierungswert für Gewerbegebiete am Tage nur noch in einem rd. 20 m breiten Streifen parallel zur Stedinger Straße um bis zu 4 dB(A) und nachts im gesamten Bereich um bis zu 8 dB(A) überschritten. Hieraus kann abgeleitet werden, dass durch aktive Schallschutzmaßnahmen die Immissionen durch Verkehrslärm nicht auf Werte unterhalb der Orientierungswerte gesenkt werden können.

Bei der Beurteilung des Ergebnisses der schalltechnischen Überprüfung ist zu bedenken, dass die DIN 18005 keine Grenzwerte beinhaltet. Sie dient vielmehr der sachverständigen Konkretisierung für in der Planung zu berücksichtigende Ziele des Schallschutzes. So kann im Rahmen der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange unter- und gegeneinander mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten der DIN 18005 abgewichen werden sofern sichergestellt ist, dass keine städtebaulichen Missstände auftreten.

Da im Plangebiet aufgrund der örtlich gegebenen Situation aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht möglich sind, aber dennoch die Überplanung

des in Teilen brachliegenden Plangebietes städtebaulich sinnvoll ist, erfolgt die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bebauungsplan durch die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen mit Bezug zur DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau". So wurden im Schallschutzgutachten in Anlehnung an die DIN 4109 Lärmpegelbereiche ermittelt, auf die sich die textlichen Festsetzungen zum Schallschutz beziehen. Eine Ermittlung der Lärmpegelbereiche in Anlehnung an die DIN 4109 erfolgt vor dem Hintergrund, dass die DIN nicht zwischen Tag und Nacht unterscheidet. Aufgrund der hohen nächtlichen Schallemissionen des Eisenbahnverkehrs wurde im Rahmen der Lärmvorsorge das erforderliche Bauschalldämmmaß um 10 dB(A) erhöht, entsprechend wurde auch der Lärmpegelbereich den tatsächlichen Werten angepasst. So sind für die Außenbauteile der Gebäude im Plangebiet Mindestschalldämmmaße R'_{w} , res nach DIN 4109 gemäß der Lärmpegelbereiche V, VI und VII einzuhalten, wobei letzter nur einen minimalen Randbereich des Gewerbegebietes und ansonsten nur die öffentliche Grünfläche "Parkanlage" betrifft. Eine Bebauung innerhalb des Lärmpegelbereichs VII wird somit verhindert.

Die Lärmpegelbereiche in Anlehnung an die DIN 4109 sind als zeichnerische Kennzeichnungen in der Planzeichnung dargestellt. Die textliche Festsetzung Nr. 7.1 setzt das jeweilige Schalldämmmaß für Wohnungen sowie für Räume mit reiner Tagesnutzung (z.B. Büro- und Sozialräume) fest. Die vorgenannten Schallschutzmaßnahmen sind erforderlich, um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Unter Beachtung des jeweiligen Einzelfalls kann im Plangebiet von den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen und somit von den Mindestschalldämmmaßen R'_{w} , res nach DIN 4109 auf Grundlage eines schalltechnischen Einzelnachweises nach der DIN 4109 abgewichen werden. Der Nachweis der Einhaltung der Vorgaben der DIN 4109 ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Gewerbelärm

Bei der Untersuchung des Gewerbelärms in Bezug auf die gewählten Festsetzungen eines eingeschränkten Gewerbegebietes ergaben sich Lärmwerte von 59 dB(A) je m^2 am Tage und 44 dB(A) je m^2 nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete werden somit unterschritten. Im Plangebiet können daher alle mischgebietstauglichen Nutzungen ausgeübt werden, so dass es in Bezug auf den Gewerbelärm keiner weiteren Schallschutzfestsetzungen bedarf. Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes gewährleistet somit ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten im Plangebiet.

8. Bodenhygienische Untersuchungen / Kampfmittel

Zu den Aufgaben der Bauleitplanung zählt u.a. die Vorsorge, dass aus der Nutzung des Bodens keine Gefahr für die Nutzer entstehen darf und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt werden. Für das Plangebiet bestehen derzeit keine Hinweise auf Altlasten oder Altablagerungen. Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet bestehen nicht. Sollten jedoch bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder direkt das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu

benachrichtigen. Der Bebauungsplan enthält hierzu einen Hinweis.

9. Artenschutz Fledermäuse

Zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigungen durch den Menschen sind auf gemeinschaftsrechtlicher und nationaler Ebene umfangreiche Vorschriften erlassen worden. Europarechtlich ist der Artenschutz in der FFH-Richtlinie sowie in der EU-Vogelschutzrichtlinie verankert. Auf nationaler Ebene wurden die europäischen Regelungen in das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) transformiert. Zur Überprüfung, ob mit der Planung des Bebauungsplanes Nr. 332 eine Gefährdung streng oder besonders geschützter Fledermausarten erfolgen kann, wurde im Rahmen der Bauleitplanung eine artenschutzrechtliche Prüfung "Fledermäuse" vorgenommen (Meyer & Rahmel, 2010). Die Ergebnisse sind im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Fledermäuse dokumentiert und werden wie folgt zusammengefasst.

Im Rahmen der o.g. Prüfung wurden im Parkhaus systematisch alle Deckenspalten (Dehnungsfugen) auf das Vorkommen von Fledermäusen abgesucht. Anfang September 2010 wurde eine gezielte Kontrolle des Baumbestandes durchgeführt. Hierzu wurde der überplante Bereich begangen und der Baumbestand systematisch nach Höhlen abgesucht.

Die Kontrolle der Parkgarage ergab keine Hinweise auf eine aktuelle oder vergangene Nutzung durch Fledermäuse. Es kann davon ausgegangen werden, dass es sich nicht um eine Lebensstätte streng geschützter Fledermausarten handelt. Auch die Kontrolle der Bäume ergab keine Hinweise auf geeignete Baumhöhlen, die von Fledermäusen als Lebensstätten genutzt werden. Mehrere Bäume wiesen zwar Potentiale auf (Platanen, Birken, Hainbuchen), doch ist das Lebensalter der Bäume und damit der Reifegrad zur Ausbildung natürlicher Höhlungen noch sehr gering.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass eine direkte Beeinträchtigung von Fledermausarten durch das Vorhaben nicht zu erwarten ist und zumindest keine bekannten Lebensstätten verloren gehen.

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan wurden die für die Denkmal- und Bodendenkmalpflege zuständigen Fachbehörden beteiligt. Denkmäler im Sinne des niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt. Der Bebauungsplan enthält jedoch einen Hinweis, der sich auf Bodendenkmäler bezieht. Der Hinweis soll bei der Realisierung der Planung Berücksichtigung finden, da evtl. auftretende Bodenfunde gesichert werden müssen.

11. Flächenbilanz

Gesamtgröße:	18.400 m²
Gewerbegebiet:	7.400 m ²
Mischgebiet:	5.200 m ²
Verkehrsflächen:	4.700 m ²
Öffentliche Grünfläche:	1.100 m ²

Teil 2: Umweltbericht

12. Einleitung

Anlass	Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Delmenhorst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der Sanierungsziele aus dem städtebaulichen Rahmenplan "Wollepark" für den Bereich zwischen der Stedinger Straße und der Straße Am Wollepark". Anlass ist somit die Beseitigung der Behebung städtebaulicher Missstände im Plangebiet. Darüber hinaus soll unter Berücksichtigung der Ergebnisse des städtischen Einzelhandelskonzeptes eine Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in dem Plangebiet erfolgen.
Grundlagen	Für die Belange des Umweltschutzes ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Vorschriften des BauGB über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB ebenso für die Änderungen von Bauleitplänen. Die Inhalte der zu prüfenden Umweltbelange sind in der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB festgelegt und werden nachfolgend – entsprechend des aktuellen Informationsstandes – dargestellt. Sie umfassen folgende Themen: 1. Einleitung mit folgenden Angaben a) Kurzdarstellung Inhalte und Ziele des Bauleitplanes b) Darstellung der Ziele des Umweltschutzes 2. Beschreibung u. Bewertung d. Umweltauswirkungen, mit Angaben der a) Bestandsaufnahme des Umweltzustandes b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 3. Zusätzliche Angaben a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten b) Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) c) allgemein verständliche Zusammenfassung
Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	Die Umweltprüfung beschränkt sich auf die Schutzgüter und Wechselwirkungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a - i BauGB, die von der Planung betroffen sein können. Diese Vorgehensweise erfolgt vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet eine zu großen Teilen bereits überbaute Fläche darstellt. Mit dem B-Plan Nr. 332 wird darüber hinaus den Zielen des § 1 a (2) BauGB entsprochen, da künftig weniger Fläche versiegelt werden darf, als mit dem B-Plan 1 TA 1 A möglich gewesen wäre.
Angaben zum Standort	12.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes Das Plangebiet liegt nordöstlich der Innenstadt Delmenhorst und östlich des Hauptbahnhofs. Es wird über die Stedinger Straße (L 875) und über die Straße "Am Wollepark" erschlossen.

Art des Vorhabens und Festsetzungen	Der Bebauungsplan setzt ein Mischgebiet sowie zwei eingeschränkte Gewerbegebiete, in denen nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, fest. Innerhalb des Mischgebietes sind Wohnungen nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Weiterhin sind Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.
Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,8 ha. Das Plangebiet ist derzeit mit einer Parkpalette, einem neugeschossigen Wohngebäude in Riegelform sowie einem fünfgeschossigen Punkthaus bebaut. Zukünftig sollen eine gewerbliche Nutzung mit Gebäuden von bis zu 12,0 m bzw. 8,0 m Höhe und eine Mischnutzung mit Häusern von bis zu 8,0 m Höhe stattfinden. Es ist eine offene Bauweise vorgesehen. Die überbaubare Grundstücksfläche beträgt 60 von Hundert.

12.2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze	Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind gemäß § 1a BauGB unter Berücksichtigung der Eingriffsregelung gemäß § 8 bzw. 8a Bundesnaturschutzgesetz in die planerische Abwägung einzubeziehen.
Schutzbestimmungen nach Naturschutzrecht	Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Natur- oder Landschaftsschutzgebietes. Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope innerhalb des Plangebietes bekannt. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem EU-Vogelschutzgebiet oder Schutzgebiet der FFH-Richtlinie.
Flächennutzungsplan	Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Mischgebietes eine gemischte Baufläche und für den Bereich der eingeschränkten Gewerbegebiete eine gewerbliche Baufläche dar (FNP-Änderung TA 108).

13. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

13.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

	Die Beschreibung der Umwelt stellt den Zustand zum Zeitpunkt des Vorwurfs des Bebauungsplanes dar. Das räumliche Untersuchungsgebiet umfasst entsprechend den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit näherer Umgebung.
	Die Planung führt grundsätzlich zu keinen Beeinträchtigungen landschaftstypischer Flächen und Elemente sowie des Naturhaushaltes im Plangebiet.
Schutzgut Mensch	Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung wohnumfeldbezogene Faktoren wie die Wohnfunktion als auch Aspekte des Lärm- und Luftschutzes von Bedeutung. Bei der Beurteilung der Auswirkungen der Planung ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet bereits genutzt wird und dementsprechend anthropogen überformt ist.
Bewertung	Der Bebauungsplan setzt zwei eingeschränkte Gewerbegebiete sowie ein Mischgebiet fest. Es sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Aus diesen Nutzungen ergeben sich keine Beeinträchtigungen für die Menschen im Plangebiet und der Umgebung.

Schutzgut Pflanzen und Tiere	Im Plangebiet besteht parallel zur Stedinger Straße ein begrünter Wall mit einem dichten Baumbestand und Ruderalflur. Parallel zur Straße Am Wollepark stehen Einzelbäume, die in Baumscheiben eingefasst sind. Zwischen den Bäumen und Gebäuden im Plangebiet wächst ein wenig gepflegter Rasen mit Übergängen zu Ruderalfluren. Die vorgenannte Vegetation lässt im Plangebiet nach aktuellem Kenntnisstand keine seltenen und streng geschützte Tierarten vermuten.
Bewertung	Die Aufstellung des Bebauungsplanes führt zum Verlust von Bäumen und Rasenflächen entlang der Stedinger Straße. Hierdurch kommt es zu einem dauerhaften Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen. Dies stellt einen erheblichen Eingriff dar. Auf diese negativen Umweltauswirkungen wird entsprechend mit Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich reagiert.
	Streng geschützte Arten und Pflanzenarten der Roten Liste (Garve 2004) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bisher nicht bekannt.
Schutzgut Boden	Der Boden im Plangebiet ist durch die bestehende Wohnnutzung überformt und im Bereich der Verkehrswege verdichtet worden.
Bewertung	Durch die bisherige Nutzung ist das Schutzgut Boden bereits stark beeinträchtigt worden. Durch die Festsetzung von zwei eingeschränkten Gewerbegebieten sowie eines Mischgebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,6 (B-Plan Nr. 332) kommt es ebenfalls zu einer Verdichtung. Da aber bereits mit dem B-Plan Nr. 1 TA 1 A eine 100 % Versiegelung möglich gewesen wäre, kommt es künftig zu einer Verbesserung für das Schutzgut Boden.
Schutzgut Wasser	Beim Schutzgut Wasser werden die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser unterschieden. Im Plangebiet bestehen keine Oberflächengewässer.
Bewertung	Durch die bisherige Nutzung ist das Schutzgut Wasser bereits beeinträchtigt worden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 332 sind keine weiteren Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser und seiner Funktionen verbunden.
Schutzgut Luft und Klima	Die Festsetzung von zwei eingeschränkten Gewerbegebieten sowie eines Mischgebietes ermöglicht die Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Plangebiet, die Schadstoffemissionen erzeugen können. Allerdings sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig, so dass hohe Anforderungen an den Immissionsschutz bestehen.
Bewertung	Die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben im Plangebiet hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima.
Schutzgut Landschaft	Die Planänderung bezieht sich auf ein Gebiet, das bereits baulich in Anspruch genommen wurde. Bei Umsetzung der Planung findet ein Abriss der neugeschossigen Wohnbebauung statt. Zukünftig sind nur Gebäude bis maximal 12,0 m Höhe zulässig, so dass sich die Bebauung gegenüber dem derzeitigen Zustand in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild zurücknimmt.

Bewertung	Die Planung führt aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes zwischen den Straßen "Stedinger Straße, Am Wollepark und Nordwollestraße" zu keinen weiteren Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Die Reduzierung der Gebäudehöhen wirkt sich positiv auf das Schutzgut Landschaft aus.
Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	Das Plangebiet ist bereits bebaut. Besondere zu beachtende Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Geltungsbereich der Planänderung nicht bekannt.
Bewertung	Die Planung führt zu keinen Beeinträchtigungen des Schutzgutes "Kultur- und sonstige Sachgüter".
Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes mit Bewertung	Der Bebauungsplan lässt im Plangebiet gewerblichen Nutzungen sowie das Wohnen zu. Negative Auswirkungen für den Gesamttraum sowie Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes sind daher nicht zu erwarten.
Zusammengefasste Umweltauswirkungen	Bei der zusammenfassenden Bewertung der Umweltauswirkungen ist zu berücksichtigen, dass die Planung im Bestand vorgenommen wird. Mit dem Bebauungsplan werden in der Zusammenfassung keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht.

13.2. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Mit der Realisierung des Bebauungsplans sind negative Umweltauswirkungen in Bezug auf den Immissionsschutz und durch den Verlust von Bäumen zu erwarten. Ansonsten sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Das Landschaftsbild wird durch in Zukunft geringere Gebäudehöhen und eine geringere mögliche Verdichtung des Bodens aufgewertet. Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 332 wird den Zielen des § 1a (2) BauGB – sparsamer Umgang mit Grund und Boden und Wiedernutzbarmachung von Flächen der Innenentwicklung – entsprochen.
Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	Ohne die Planung wäre eine Neugliederung des Plangebietes im Sinne der Sanierungsziele der städtebaulichen Rahmenplanung "Wollepark" nicht möglich. Es würden keine Anreize zu Investitionen in neue Nutzungen und Gebäude im Plangebiet geschaffen werden. Die städtebaulichen Missstände würden weiterhin bestehen bleiben und sich nachteilig auf die Entwicklung des Quartiers Wollepark sowie auch auf die nördliche Innenstadt Delmenhorsts auswirken.

13.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Nachfolgend wird die Eingriffsbilanzierung zusammenfassend dargestellt und die Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erläutert.

Schutzgut	Eingriff (negativ; positiv)	Ausgleichsmaßnahmen
Alle Schutzgüter		
Biotopwert	Verlust von Bäumen, Ruderalflur und Rasenflächen auf max. 0,28 ha (negativ) Aufwertung des Landschafts- u. Ortsbildes durch Rückbau von Geschosswohnungsbauriegeln zur offenen Bauweise und Reduzierung der Gebäudehöhen von 9 Geschossen auf max. 12m bzw. 8m (positiv)	Anpflanzung von Bäumen im Erhaltungs- / Anpflanzungsstreifen Pflanzung von 1 Baum je vier Stellplätze Anlage einer rd. 0,11 ha großen Grünfläche (Parkanlage) als Erholungsraum und Verbindungselement zum Erholungsraum Delme Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes durch Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen Anlage einer rd. 0,11 ha großen Grünfläche (Parkanlage) als Erholungsraum und Verbindungselement zum Erholungsraum Delme
Grundwasser Boden	Keine weitere Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch Überplanung, da künftig weniger Versiegelung möglich ist gegenüber dem vorherigen B-Plan (positiv)	

Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen keine neuen Anforderungen an die Schutzgüter. Der Planungsgrundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gilt auch für diesen Bebauungsplan.

13.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Alternative zur Planung besteht nicht, da diese zur Behebung städtebaulicher Missstände im Sanierungsgebiet "Wollepark" beiträgt.

14. Zusätzliche Angaben

Technische Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Umweltprüfung wurde auf Grundlage einer Ortsbegehung sowie auf Grundlage der Begründung zum Bebauungsplan erstellt. Eine Überwachung erheblicher unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung erfolgt im Rahmen fachgesetzlicher Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie gegebenenfalls weiterer Regelungen.

15. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 332 ist zur Umsetzung der Sanierungsziele des städtebaulichen Rahmenplans "Wollepark" erforderlich.

Da das Plangebiet bereits baulich in Anspruch genommen wurde, sind durch die Planung keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Teil 3: Planverfahren

16. Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
BauNVO 1990	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
PlanzVO	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
NBauO	Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. Oktober 2009 (Nds. GVBl. S. 366).
NKomVG	Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576).

17. Quellen

Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 332 der Stadt Delmenhorst, März 2011

Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008

Meyer&Rahmel, Harpstedt: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Fledermäuse zum Bebauungsplan Nr. 332, Stadt Delmenhorst, September 2010

Stadt Delmenhorst: Einzelhandelskonzept für die Stadt Delmenhorst, beschlossen durch den Stadtrat am 28.02.2008

18. Ablauf des Planverfahrens

03.03.2010	Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 332
31.05.-27.06.2011	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gem. § 4 Abs. 1 BauGB
09.06.2011	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
12.09.-13.10.2011	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit paralleler Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.
13.12.2011	Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 332 zur Satzung durch den Rat der Stadt Delmenhorst

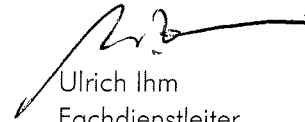
Delmenhorst, den 6.1.2012

Stadt Delmenhorst
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag



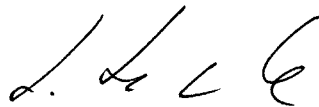
Fritz Brünjes
Fachbereichsleiter

Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag



Ulrich Ihm
Fachdienstleiter

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung



BPW | baumgart+partner
stadt - und regionalplanung
Ostertorsteinweg 70-71
28203 Bremen

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 332 "Stedinger Straße/ Nordwollestraße"

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 03.03.2010 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 332 "Stedinger Straße/Nordwollestraße" gefasst. Das rd. 1,8 ha große Areal umfasst den Bereich nördlich der Bahnstrecke Delmenhorst-Hude zwischen der Stedinger Straße, Nordwollestraße und der Straße Am Wollepark.

Der Bebauungsplan Nr. 332 dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung eines Gewerbe- und Mischgebietes in städtebaulich integrierter Lage mit Nähe zum Hauptbahnhof und zur Innenstadt. Ziel ist die Ansiedlung von Gewerbebetrieben und somit die Schaffung von Arbeitsplätzen sowie auch die Entwicklung eines mischgenutzten Quartiers, in dem Wohnen und Arbeiten unter einem Dach möglich ist. Des Weiteren soll der prägende Baumbestand entlang der Straße "Am Wollepark" erhalten und zu einem grünen Abschluss des Quartiers gegenüber der Bebauung der Straße Am Wollepark 8-14 umgestaltet werden.

Ziel der Planung ist auch ein Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten, um keinen zur Innenstadt und zum Jute-Center konkurrierenden neuen Einzelhandels- und Freizeitstandort zu eröffnen. Dieser Ausschluss leitet sich aus dem Beschluss des Rates der Stadt Delmenhorst vom 28. Februar 2008 zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes für Delmenhorst ab. Demnach soll das Einzelhandelskonzept durch Aufstellung/Änderung der Bebauungspläne umgesetzt werden, die einen potenziellen Standort für Einzelhandelsbetriebe darstellen können.

Zur Sicherung einer ökonomischen, sozialen und ökologisch nachhaltigen Stadtentwicklung enthält das Einzelhandelskonzept Zielsetzungen, die über eine räumlich-strukturelle Prioritätensetzung Auskunft über die Entwicklung der einzelnen Einzelhandelsstandorte geben. So gibt das Konzept eine räumliche Konzentration des Delmenhorster Einzelhandelsangebots auf die ausgewählten Standorte vor. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 332 zählt nicht zu diesen Standorten. Der Bebauungsplan Nr. 332 hat daher im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB auch das Ziel der Sicherung der zentralen städtischen Versorgungsbereiche durch eine Steuerung der zulässigen Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten sollen weitere trading-down-Effekt, also nachteilige Entwicklungen des Sanierungsgebietes, verhindert werden.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der Realisierung des Bebauungsplans sind negative Umweltauswirkungen in Bezug auf den Immissionsschutz und durch den Verlust von Bäumen zu erwarten. Ansonsten sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Das Landschaftsbild wird durch in Zukunft geringere Gebäudehöhen und eine geringere mögliche Verdichtung des Bodens aufgewertet. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 332 wird den Zielen des § 1a (2) BauGB (Baugesetzbuch) – sparsamer Umgang mit Grund und Boden und Wiedernutzbarmachung von Flächen der Innenentwicklung, entsprochen.



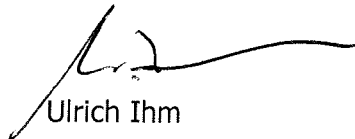
Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung fand in der Zeit vom 31.05. bis 27.06.2011 statt. Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 12.09. bis 13.10.2011 durchgeführt. Änderungen ergaben sich nach der öffentlichen Auslegung nicht, sodass der Satzungsbeschluss am 13.12.2011 im Rat gefasst werden konnte.

Anderweitige Planmöglichkeiten

Ohne die Planung wäre eine Neugliederung des Plangebietes im Sinne der Sanierungsziele der städtebaulichen Rahmenplanung "Wollepark" nicht möglich. Es würden keine Anreize zu Investitionen in neue Nutzungen und Gebäude im Plangebiet geschaffen werden. Die städtebaulichen Missstände würden weiterhin bestehen bleiben und sich nachteilig auf die Entwicklung des Quartiers Wollepark sowie auch auf die nördliche Innenstadt Delmenhorsts auswirken.

Delmenhorst, den 16.1.2012
Stadt Delmenhorst
Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung



Ulrich Ihm