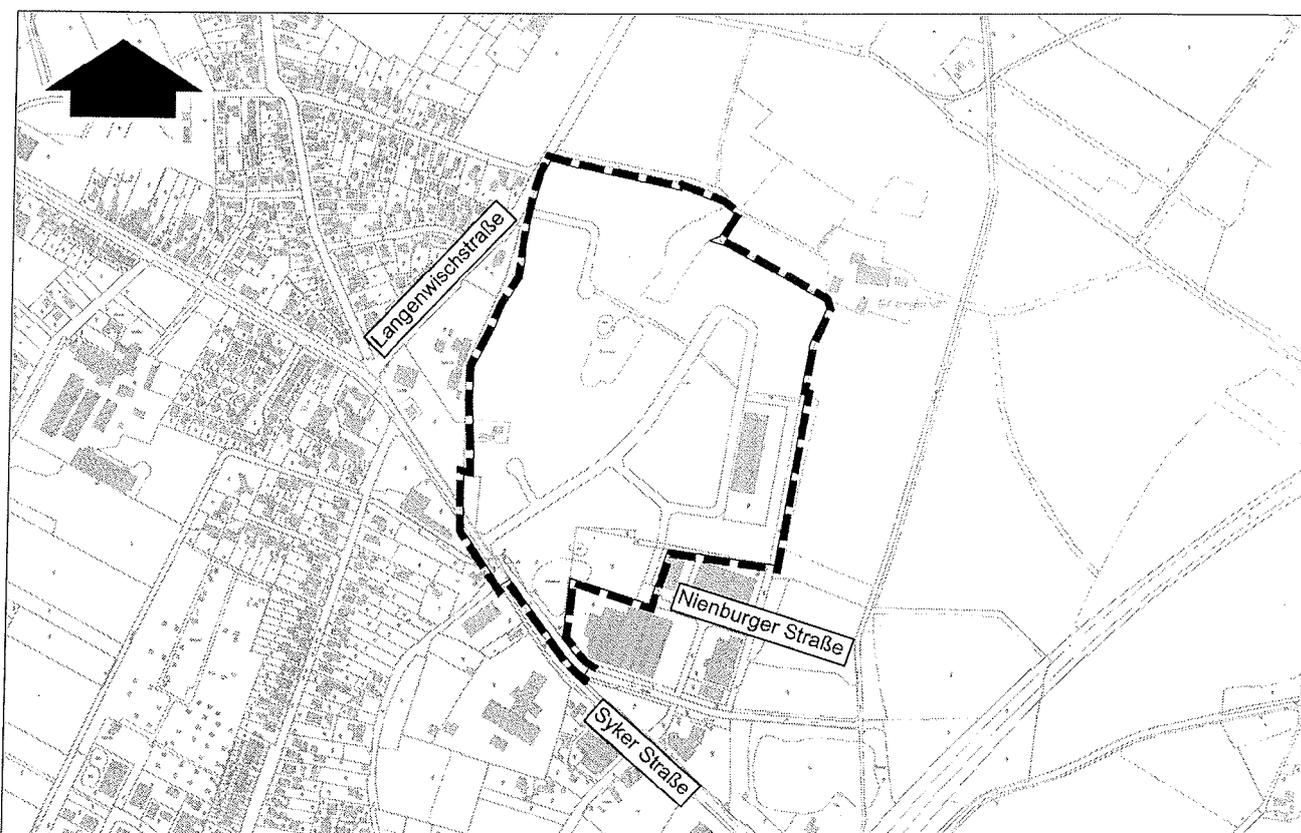




## Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 321 „Gewerbegebiet Stickgras“

in einem Bereich zwischen Stickgraser Schulweg,  
Syker Straße und Gut Langenwisch

Übersichtsplan (unmaßstäblich)



Rechtskräftig seit: **21.05.2013**

Bearbeitung: **Dipl.-Ing. Bärbel Bringmann**

---

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsanlass/Änderungsbeschluss	Seite 3
2. Planunterlage	Seite 3
3. Lage und räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches/ Bestehende Planungen und Anschlussplanungen	Seite 3
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	Seite 3
5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung	Seite 4
6. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen	Seite 4
7. Art des Verfahrens	Seite 4
8. Planungsziele und Planinhalte	Seite 4
9. Kampfmittel aus dem II. Weltkrieg und Altlasten	Seite 5
10. Belange des Nachbarschutzes/Immissionsschutz	Seite 5
11. Erschließung, Ver- und Entsorgung	Seite 7
12. Belange von Natur und Landschaft	Seite 7
13. Erfordernis eines Umweltberichtes	Seite 7
14. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) bis (7) BauGB	Seite 8
15. Städtebauliche Daten	Seite 8
16. Verfahrensablauf	Seite 8
 Anlage: Lage der Kompensationsflächen	 Seite 10

## **1. Planungsanlass/Änderungsbeschluss**

Der Bebauungsplan Nr. 321 "Gewerbegebiet Stickgras" wurde aufgestellt, da die Ausstattung mit Gewerbeflächen sehr wichtig für die Stadt Delmenhorst ist. Die Förderung der lokalen Wirtschaft kann nur betrieben werden, wenn möglichst jeder Nachfrage nach einem Gewerbegrundstück auch ein Angebot gegenüber gestellt werden kann. Am 28.06.2007 erlangte der Bebauungsplan Rechtskraft.

Seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes wurden die Erschließungsanlagen hergestellt und die Entsorgungsflächen angelegt. Die Vermarktung der Flächen konnte bisher allerdings nicht mit dem gewünschten Erfolg umgesetzt werden. Der Bebauungsplan wurde mit dem Ziel aufgestellt, hochwertige Gewerbeflächen bereitzustellen. Im Rahmen der Vermarktungsgespräche wurde immer wieder deutlich, dass einzelne Festsetzungen nicht mit den Nutzungsvorstellungen interessierter Gewerbetreibender in Einklang zu bringen sind. Der Verwaltungsausschuss hat aus diesem Grunde am 24.08.2011 beschlossen, den Bebauungsplan in dem Umfang zu ändern, dass mehr Gewerbetreibenden ein geeignetes Grundstück angeboten werden kann. Der Beschluss wurde am 08.09.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

## **2. Planunterlage**

Die Planunterlage basiert auf der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Cloppenburg – Katasteramt Delmenhorst – und weist den Stand vom 15.06.2005 nach. Da in der Zwischenzeit so gut wie keine Vermessungsarbeiten in dem Plangebiet durchgeführt wurden und somit der Datenbestand seit 2005 nahezu unverändert geblieben ist, kann im Rahmen dieser Änderung auf die Herstellung einer neuen Planunterlage verzichtet werden. Die Zeichnung wird wie bisher im Maßstab 1:1000 ausgegeben. Sie stellt alle für den Bebauungsplan relevanten baulichen Anlagen und Grenzen im Plangebiet selbst und in der unmittelbaren Umgebung vollständig dar.

## **3. Lage und räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches/Bestehende Planungen und Anschlussplanungen**

Das Plangebiet liegt in der Ortsrandlage ca. 4 km vom Delmenhorster Stadtzentrum entfernt. Es liegt im Ortsteil Stickgras südlich vom Gut Langenwisch. Im Süden grenzt das Gebiet an vorhandene Gewerbeflächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 86 an . Dort haben sich einige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Das Plangebiet wird begrenzt durch die Nienburger Straße, die Annenriede, die Syker Straße, den Stickgraser Schulweg, die Langenwischstraße und das Landschaftsschutzgebiet DEL 10 "Langenwisch-Emshoop". Die Fläche wurde bis zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 321 "Gewerbegebiet Stickgras" landwirtschaftlich genutzt. Die genaue Lage des Planungsgebietes kann dem Deckblatt zu dieser Begründung entnommen werden.

## **4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 stellte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 321 entsprechend der bisherigen Nutzung Flächen für die Landwirtschaft dar. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde das Änderungsverfahren – Teilabschnitt 103 – im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB durchgeführt und die Bodennutzung vorwiegend in gewerbliche Bauflächen

geändert. Der Änderungsplan enthält zudem Flächen für Spiel, Sport, Erholung sowie Schutzgrün (Sportanlage) und Flächen für die Forstwirtschaft (Waldflächen). Der Änderungsplan – Teilabschnitt 103 – wurde am 28.06.2007 wirksam. Aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 321 muss keine erneute Änderung in der Art der Bodennutzung durchgeführt werden, da die Nutzungen gegenüber der ursprünglichen Planung unverändert bleiben. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 321 gilt somit als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

## **5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung**

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) wird der Stadt Delmenhorst die Funktion eines Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums zugewiesen mit dem Aufgabenschwerpunkt der Sicherung und Entwicklung u.a. von Wohn- und Arbeitsstätten wie auch der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung in Bezug auf Sport, Freizeit und Erholung.

Aus dieser landespolitischen Funktionszuweisung lassen sich kommunale Handlungsspielräume und Maßnahmenschritte ableiten, die auch in Delmenhorst zur Sicherung und Entwicklung der Kontinuität städtischer Wachstumsprozesse beizutragen haben.

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

## **6. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen**

Vorrangige Fachplanungen waren schon bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 321 nicht zu berücksichtigen. Allerdings machte die Umsetzung des Bebauungsplanes eine Verlagerung der Annenriede erforderlich. Voraussetzung für diesen Eingriff in ein Oberflächengewässer war die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahren, das bereits vor einigen Jahren durchgeführt wurde.

## **7. Art des Verfahrens**

Durch die zuvor beschriebenen Änderungen werden die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berührt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 321 "Gewerbegebiet Stickgras" wird daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

## **8. Planungsziele und Planinhalte**

Grundsätzlich soll nach wie vor ein vorzeigbares Gewerbegebiet entstehen. So sollen qualitätssichernde Festsetzungen wie zum Beispiel die Baumallee entlang der Haupterschließungsachse Stickgraser Allee weiterhin bestehen bleiben. Die nach der Prüfung erkennbar gewordenen notwendigen Änderungen werden wie folgt dargelegt:

- Die offene Bauweise soll in eine abweichende Bauweise umgewandelt werden; d.h. künftig sollen in den Baugebieten auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sein. Die Abstandsvorschriften der offenen Bauweise sind dabei jedoch einzuhalten.
- Die Baulinien zu beiden Seiten der Stickgraser Allee sollen in Baugrenzen umgewandelt werden. In diesem Zusammenhang, kann die textliche Festsetzung Nr. 11 (Ein Zurückbleiben hinter der Baulinie ist auf max. 50 % der Fassadenbreite zulässig) entfallen.

- Die textliche Festsetzung Nr. 5, nach der Lagerplätze nur zulässig sind, wenn sie Nebenanlagen nach § 14 (1) Satz 1 BauNVO sind und zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mind. 20 m einhalten, soll gestrichen werden. Die textliche Festsetzung Nr. 4, nach der Lagerplätze als selbständige Anlagen unzulässig sind, bleibt hingegen bestehen.
- Die textliche Festsetzung Nr. 7 soll präziser gefasst werden. Dabei ist zu verdeutlichen, dass der selbständige Einzelhandel weiterhin ausgeschlossen, das sogenannte Handwerkerprivileg aber bestehen bleibt. In Verkaufsstellen und Kiosken soll der Verkauf von nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf einer Verkaufsfläche von max. 100 m<sup>2</sup> möglich sein.
- Um die Vermarktungschancen erhöhen zu können sollen die Festsetzungen der Gewerbegebiete GE(e)2 und GE(e)3 zugunsten eines Gewerbegebietes GE aufgegeben werden. Alle mit diesen Gewerbegebieten in Zusammenhang stehenden textlichen Festsetzungen sind daher zu streichen.
- Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen soll von 11,50 m auf 15 m angehoben werden. Die Notwendigkeit dafür wurde aus Gesprächen mit Grundstücksinteressenten deutlich.
- Die übrigen Festsetzungen sollen inhaltlich bestehen bleiben. Ggf. kann eine redaktionelle Überarbeitung erforderlich werden.

Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die von den Änderungen nicht betroffenen textlichen Festsetzungen werden unverändert in die Planzeichnung der 1. Änderung übernommen.

## **9. Kampfmittel aus dem II. Weltkrieg und Altlasten**

Die Auswertung der Luftbilder der Alliierten durch die Zentrale Polizeidirektion Hannover – Kampfmittelbeseitigung -, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 321 "Gewerbegebiet Stickgras" durchgeführt wurde, ließ im Geltungsbereich eine großflächige Bombardierung mit Brandbomben erkennen. Daher wurde eine Kennzeichnung für den gesamten Geltungsbereich im Sinne des § 9 (5) 3. BauGB vorgenommen. Diese Kennzeichnung wird auch in die Planzeichnung der 1. Änderung übernommen, da davon auszugehen ist, dass bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen o.ä.) gefunden werden könnten. Das weitere Vorgehen ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Hannover (als Nachfolger der Zentralen Polizeidirektion Hannover) abzustimmen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 321 "Gewerbegebiet Stickgras" konnte abgeklärt werden, dass aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung des Planungsgebietes kein Verdacht auf das Vorhandensein von Altlasten vorliegt.

## **10. Belange des Nachbarschutzes/Immissionsschutz**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 321 wurde ein Immissionsschutzgutachten erarbeitet, dessen Ergebnisse in der Planung eingeflossen sind. Die Schutzansprüche der benachbarten Wohnbebauung wurden dabei in dem erforderlichen Umfang berücksichtigt.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 321 "Gewerbegebiet Stickgras" wird die Gliederung der Gewerbegebiete überwiegend aufgehoben und weitere uneingeschränkte Gewerbegebiete ausgewiesen. Um sicher zu stellen, dass die Belange des Nachbartschutzes auch weiterhin in ausreichendem Maße berücksichtigt werden, hat die Stadt Delmenhorst die Erarbeitung eines weiteren Gutachten beauftragt.

Die folgenden Aussagen im Gutachten der Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen vom 01.10.2012 bilden künftig die verbindliche Grundlage im Rahmen der Prüfung der Zulässigkeit eines Bauvorhabens.

Die Rechenergebnisse zeigen, dass sich eine marginale Überschreitung der Planwerte durch die Zusatzbelastung am Aufpunkt IP 3 (Langenwischstraße 100) um 0,1 dB (A) ergibt. Diese Überschreitung ist physikalisch und subjektiv-emotional nicht wahrnehmbar.

Bezüglich der nachfolgend angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf die DIN 45691 ("Geräuschkontingentierung", Hrsg. Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2006) verwiesen.

Im Gewerbegebiet sind Anlagen und Einrichtungen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:

<b>Teilgebiet</b>	<b><math>L_{EK}</math>, tags</b>	<b><math>L_{EK}</math>, nachts</b>
1	58	43
2	58	43
3	65	50
4	65	50
5	60	45
6	65	50
7	65	50
8	65	50
9	65	50
10	65	50
11	65	50
12	58	43

**Alle Tabellenwerte sind in dB(A) bezogen auf 1 m<sup>2</sup> angegeben**

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Die festgesetzten Emissionskontingente sind als "Beurteilungspegel" i.S. der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.08.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm; GMBL. 1998 Seite 503 ff) zu verstehen. Dem gemäß ist bei einem schalltechnischen Nachweis nach dem im Anhang A zu dieser Verwaltungsvorschrift beschriebenen Verfahren vorzugehen.

Eine Umverteilung der Emissionskontingente ist zulässig wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamt-Immissionswert  $L_{GI}$  nicht überschritten wird.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Das erstellte Gutachten kann beim Fachdienst Stadtplanung der Stadt Delmenhorst eingesehen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" beim Fachdienst Stadtplanung der Stadt Delmenhorst eingesehen oder beim Beuth Verlag, Berlin bezogen werden kann. Die Aushändigung von Kopien ist aus Gründen des Schutzes des Urheberrechts verboten.

### **11. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgungsanlagen wurde im Bebauungsplan Nr. 321 festgesetzt und sind seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes umgesetzt worden. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 321 treten diesbezüglich keine Veränderungen ein.

### **12. Belange von Natur und Landschaft**

Der Fachbeitrag zur Eingriffsregelung wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 321 erarbeitet. In diesem Zusammenhang wurden auch die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen aufgezeigt. Sie wurden seit der Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes in den Nachbarbereichen umgesetzt (siehe Anlage zu dieser Begründung).

Da zum einem bereits öffentliches Baurecht besteht und zum anderen die Grundzüge der Planung durch die 1. Änderung nicht berührt werden, ist ein Wiedereinstieg in die Eingriffsregelung nicht erforderlich.

Der Fachbeitrag zur Eingriffsregelung kann bei Bedarf beim Fachdienst Stadtplanung der Stadt Delmenhorst eingesehen werden.

### **13. Erfordernis eines Umweltberichtes**

Der Bebauungsplan Nr. 321 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen. § 4 c BauGB (Überwachung/Monitoring) ist nicht anzuwenden.

**14. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) bis (7) BauGB**

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Mit der städtebaulichen Neuordnung im Plangebiet wird den Forderungen des § 1 (5) BauGB in vollem Umfang entsprochen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss eine Vielzahl von Belangen berücksichtigt werden. Unter anderem sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Belange des Umweltschutzes, die Belange der Wirtschaft und viele weitere im § 1 (6) BauGB genannte Belange zu berücksichtigen. Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt diese Forderungen.

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

**15. Städtebauliche Daten**

Von dem ca. 20,32 ha großen Plangebiet werden ausgewiesen als:

Gewerbegebiete	11,39 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	2,22 ha
Flächen für die Abwasserbeseitigung	1,25 ha
Wald	0,53 ha
Sportanlage	2,06 ha
Öffentliche Grünflächen	2,66 ha
Wasserflächen	0,21 ha

**16. Verfahrensablauf**

Aufstellungsbeschluss:	24.08.2011
Auslegungsbeschluss	18.04.2012
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB	29.05. bis 29.06.2012
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	18.05. bis 29.06.2012
Eingeschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	02.01. bis 23.01.2013
Satzungsbeschluss	18.04.2013

Mit der Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 321 "Gewerbegebiet Stickgras" gemäß § 10 (3) BauGB treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 321 "Gewerbegebiet Stickgras" vom 28.06.2007 außer Kraft.

Delmenhorst, den 03.05.2013

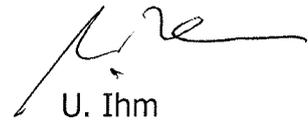
Stadt Delmenhorst  
Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag



03.05.13

F. Brünjes  
Fachbereichsleiter

Fachdienst Stadtplanung  
Im Auftrag



U. Ihm  
Fachdienstleiter

**Bebauungsplan Nr. 321 "Gewerbegebiet Stickgras" /  
Lage der Flächen mit Kompensationsmaßnahmen (unmaßstäblich)**

