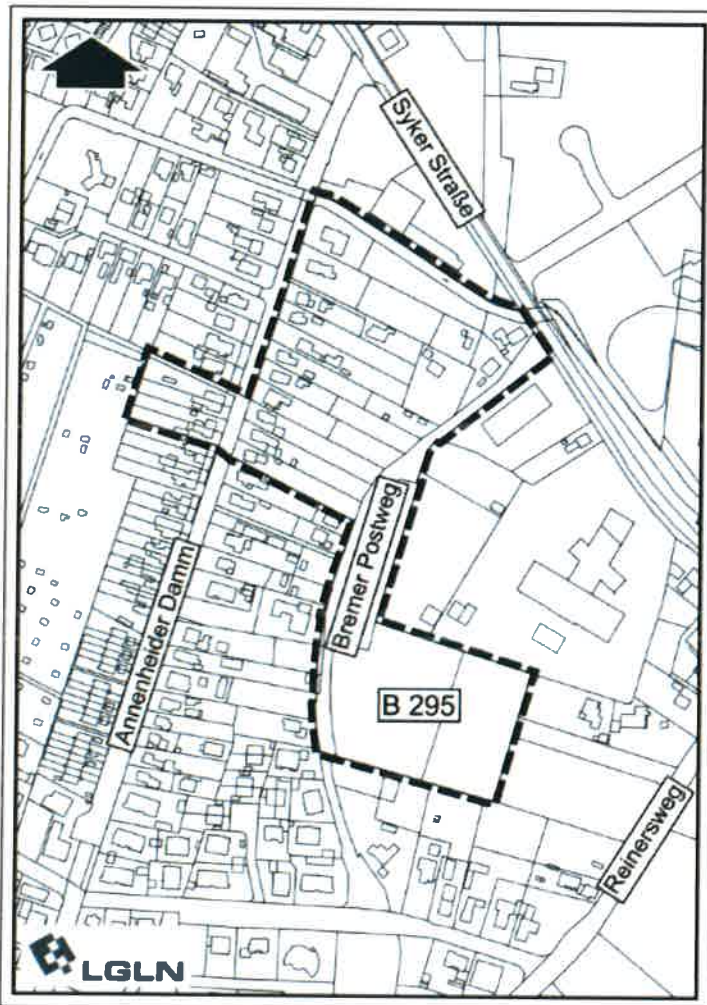


Bebauungsplan Nr. 295 "Bremer Postweg"

für einen Bereich zwischen Bremer Postweg und Annenheider Damm, einen Bereich östlich an den Bremer Postweg angrenzend sowie einen kleinen Teilbereich westlich des Annenheider Damms

(Verfahren nach § 13a BauGB)



Übersichtskarte (ohne Maßstab)

Rechtskräftig seit: **07.01.2020**

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

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	- 3 -
1	Grundlagen der Planaufstellung	- 3 -
1.1	Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss	- 3 -
1.2	Erforderlichkeit und Planungsziel	- 3 -
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	- 5 -
2	Rechtliche Rahmenbedingungen	- 5 -
2.1	Rechtsgrundlagen des Bauleitplans	- 5 -
2.2	Relevante Vorgaben der Raumordnung	- 6 -
2.3	Darstellungen im Flächennutzungsplan	- 7 -
2.4	Planungsrechtliche Situation im Plangebiet	- 7 -
2.5	Planungsrechtliche Situation in der Umgebung	- 7 -
2.6	Relevante Entwicklungskonzepte	- 8 -
3	Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB	- 9 -
3.1	Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB	- 9 -
3.2	Ablauf nach § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB	- 9 -
3.3	Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB	- 10 -
4	Inhalt des Bebauungsplanes	- 10 -
4.1	Bebaubarkeit der Baugrundstücke	- 10 -
4.1.1	Allgemeine Wohngebiete „WA 1“ und „WA 2“	- 11 -
4.1.2	Allgemeine Wohngebiete „WA 3“ und „WA 4“	- 11 -
4.1.3	Allgemeines Wohngebiet „WA 5“	- 12 -
4.1.4	Mischgebiet „MI“	- 13 -
4.2	Erschließung der Baugrundstücke	- 13 -
4.3	Grünflächen und Bepflanzungen	- 14 -
4.4	Wasserflächen und Wasserwirtschaft	- 15 -
4.5	Schutz vor Umwelteinwirkungen	- 15 -
5	Hinweise zum Bebauungsplan	- 16 -
5.1	Baumschutz	- 16 -
5.2	Kampfmittel	- 17 -
5.3	Denkmalschutz	- 17 -
5.4	Fließgewässer	- 17 -
5.5	Ver- und Entsorgung	- 18 -
6	Umsetzung des Bebauungsplanes	- 20 -
7	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes	- 20 -
7.1	Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes „Mensch“	- 20 -
7.1.1	Schutzanspruch der Allgemeinen Wohngebiete	- 21 -
7.1.2	Bedingende Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB	- 24 -
7.1.3	Grenzabstandsregelung der Lärmschutzanlage	- 25 -
7.2	Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes „Pflanzen“	- 26 -
8	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	- 27 -
8.1	Jahr 2008: Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB	- 27 -
8.2	Jahr 2016: Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB	- 27 -
8.3	Jahr 2016: Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	- 27 -
8.4	Jahr 2017: Erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB	- 28 -
8.5	Jahr 2018: Erneute eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB	- 28 -
9	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	- 28 -
B	Verfahren	- 31 -

A Begründung

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 295 "Bremer Postweg" ist der Wunsch zahlreicher Anlieger des Annenheider Damms, Baurecht für Wohngebäude auf ihren teilweise großen und langen Grundstücken zu erhalten. Die Schaffung weiterer Baumöglichkeiten auf den Flächen zwischen Annenheider Damm und Bremer Postweg hat zur Folge, dass gemeinsam mit südlich angrenzenden Wohngebieten ein städtebauliches Gesamtbild entsteht, die eine wirtschaftlichere Nutzung bestehender infrastruktureller Einrichtungen ermöglicht. Der Verwaltungsausschuss hat daher in seiner Sitzung am 11.10.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 295 "Bremer Postweg" für den Bereich der Grundstücke zwischen Bremer Postweg und Annenheider Damm sowie einen kleinen Teilbereich westlich des Annenheider Damms beschlossen (siehe Beschlussvorlage 06/51/057/BV-V). Im Teilbereich östlich des Bremer Postwegs befand sich mit dem „Delmare“ ein Gebäude, das Sport- und Freizeitnutzungen diente. Durch jahrelangen Leerstand und fehlende wirtschaftliche Nutzung geriet das Objekt in baufälligen Zustand und wurde inzwischen zurückgebaut. Auch diese brachliegende Fläche soll aus städtebaulichen Gründen teilweise einer Wohnnutzung zugeführt werden. In seiner Sitzung am 25.05.2009 beschloss der Verwaltungsausschuss daher die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 329 "Östlich Bremer Postweg" für einen Bereich östlich an den Bremer Postweg angrenzend (siehe Beschlussvorlage 09/51/024/BV-V/Ä).

Zur weiteren Entwicklung der von den Bebauungsplänen Nr. 295 "Bremer Postweg" und Nr. 329 "Östlich Bremer Postweg" umfassten Areale beschloss der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 20.05.2015, dass die Planbereiche verschmolzen und zukünftig gemeinsam entwickelt werden sollen (siehe Beschlussvorlage 15/51/022/BV). Dieses Vorgehen ist sinnvoll, da die Bebauungspläne räumlich direkt aneinandergrenzen und eine gemeinsame Zielstellung (Entwicklung von Baugrundstücken) aufweisen. Durch dieses Vorgehen wird eine nachvollziehbarere Lastenverteilung – unter anderem bezüglich der Errichtung der Erschließungsflächen und der Anlage eines Kinderspielplatzes – ermöglicht. Vor diesem Hintergrund hat der Verwaltungsausschuss am 25.11.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 329 "Östlich Bremer Postweg" aufgehoben und dem erweiterten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 295 "Bremer Postweg" zugestimmt (siehe Beschlussvorlage 15/51/044/BV-V). Der Bebauungsplan erhielt in diesem Zusammenhang die Bezeichnung »Bebauungsplan Nr. 295 "Bremer Postweg" für einen Bereich zwischen Bremer Postweg und Annenheider Damm, einen Bereich östlich an den Bremer Postweg angrenzend sowie einen kleinen Teilbereich westlich des Annenheider Damms«.

1.2 Erforderlichkeit und Planungsziel

Die Stadt Delmenhorst hat als raumordnerisch ausgewiesenes Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen unter anderem die Aufgabe, ausreichend Wohnbauflächen bereitzustellen. Vorrangig sollen Flächen innerhalb des Stadtgebietes entwickelt werden, da dort die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen – wie zum Beispiel Straßen, Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten – vorhanden oder zumindest gut erreichbar sind. Im Bereich des Bremer Postwegs stehen geeignete Flächen für die Entwicklung eines Wohngebietes zur Verfügung. Ziel des Bebauungsplanes Nr. 295 "Bremer Postweg" ist die Aktivierung von bestehenden Wohnbaulandpotentialen in der Stadt Delmenhorst, unter anderem zur Neubürgergewinnung. Der zu schaffende Wohnraum soll unterschiedliche Bevölkerungsgruppen an-



sprechen und eine stabile soziale Mischung ermöglichen. Verfolgt wird mit der städtebaulichen Planung – durch die Neuordnung von bislang nicht zweckmäßigen Grundstücken und die Reaktivierung brachliegender Flächen – das Ziel der städtebaulichen Innenentwicklung.

Bei der städtebaulichen Entwicklung sind auch die in § 1a BauGB aufgeführten Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden. Mit Grund und Boden ist demnach sparsam und schonend umzugehen. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde zu nutzen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 295 geplante Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen ist erforderlich, da die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt Delmenhorst eng begrenzt sind. Anderweitige Maßnahmen der Innenentwicklung – zum Beispiel die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, die Reaktivierung von Gebäudeleerständen und die Nutzung von Baulücken – haben nicht genug Potential, um den Bedarf an Wohnbauflächen in der Stadt Delmenhorst zu stillen und eine zukunftsfähige Siedlungsstruktur zu sichern und zu entwickeln:

- Die Stadt Delmenhorst weist ein hohes Potential an bebauungsfähigen Baulücken in bereits bestehenden Siedlungsbereichen auf. Um dieses Potential besser nutzen zu können, wurde als Voraussetzung für die Schließung dieser Lücken und die Entstehung neuen Wohnraums ein „Baulückenkataster“ erarbeitet. Das Baulückenkataster beinhaltet mit Stand vom 11. Dezember 2014 insgesamt 745 Baulücken. Eine Baulücke im Sinne des Baulückenkatasters ist ein Grundstück, das nach geltendem Baurecht sofort mit einem Wohngebäude bebaubar ist und über die erforderliche Erschließung verfügt. Es ist jedoch nicht zu erwarten, dass durch das Baulückenkataster schnell ein großes Potential erschlossen werden kann; stattdessen kann langfristig ein stetiges Angebot geschaffen werden (ISEK-Endbericht, Seite 71).
- Die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt Delmenhorst sind durch die angrenzenden Umlandgemeinden stark begrenzt. Die Nachverdichtung in bestehenden Strukturen ist daher von hoher Bedeutung; eine Entwicklung der entsprechenden Flächen ist ohne die Bereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer allerdings nicht möglich (ISEK-Endbericht, Seite 71). Da die Nutzung von Nachverdichtungsmöglichkeiten oftmals langwierige planungsrechtliche Verfahren erfordern, können diese Maßnahmen der Innenentwicklung im kurz- bis mittelfristigen Zeithorizont nur sehr eingeschränkt einen Anteil zur Erfüllung der Wohnungsnachfrage leisten.
- Aufgrund zahlreicher städtebaulicher Missstände und sozialer Probleme wurde der „Wollepark“ im Jahr 2000 förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt. Einige Mehrfamilienhäuser sind derzeit nur zum Teil bewohnt und befinden sich in einem vernachlässigten, desolaten Zustand. Der Stadtbau des Sanierungsgebietes gilt daher als Schlüsselprojekt (ISEK-Endbericht, Seite 71). Die Umsetzung der Sanierungsziele werden voraussichtlich jedoch noch einen langen Zeitraum in Anspruch nehmen; der „Wollepark“ kann daher im kurz- bis mittelfristigen Zeithorizont nur sehr eingeschränkt einen Anteil zur Erfüllung der Wohnungsnachfrage leisten.
- Der Rückbau mit anschließendem Neubau bietet eine Möglichkeit, der Nachfrage nach hochwertigem, modernem Wohnraum im innenstadtnahen Bereich gerecht zu werden. Auch die Überprüfung von leerstehenden Gewerbeimmobilien hinsichtlich einer Umnutzung ist hierbei zu prüfen (ISEK-Endbericht, Seite 72). Es ist jedoch nicht zu erwarten, dass auf diese Weise schnell ein großes Potential erschlossen werden kann; stattdessen kann langfristig ein stetiges Angebot geschaffen werden.

Um dem Wunsch nach den eigenen vier Wänden von Bürgerinnen und Bürgern gerecht zu werden, sollen am Stadtrand maßvoll neue Wohngebiete entwickelt werden. Dem Fortzug in

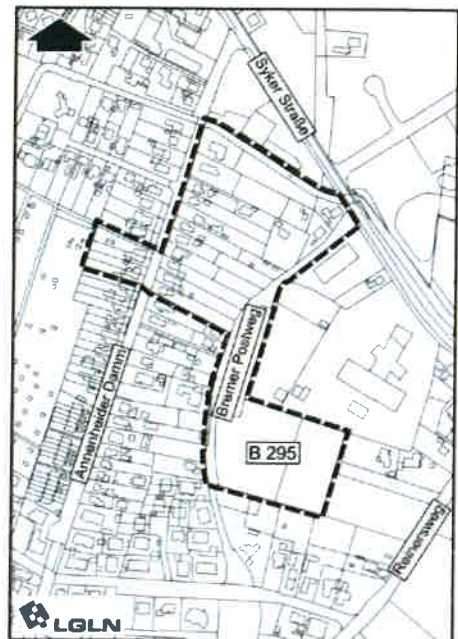


Einfamilienhausgebiete ins Umland soll auf diese Weise vorgebeugt werden (ISEK-Endbericht, Seite 72). Das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept“ dient als Orientierungsrahmen für die strategische Stadtentwicklung; die Ausweisung neuer Baugebiete ist demnach ein bedeutender Bestandteil der Siedlungsentwicklung. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Eine städtebaulich geordnete Bebauung der bislang unbebauten Grundstücke und Grundstücksteile ist – genauso wie eine Entwicklung der dazu notwendigen Erschließung – ohne Bauleitplanung nicht möglich. Das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ist somit vorhanden. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes Nr. 295 "Bremer Postweg" ist die Entwicklung eines Wohngebietes.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das rund 5,35 Hektar umfassende Plangebiet befindet sich etwa drei Kilometer von der Delmenhorster Innenstadt entfernt. Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen Bereich zwischen Bremer Postweg und Annenheider Damm, einen kleinen Teilbereich westlich des Annenheider Damms und einen Bereich östlich an den Bremer Postweg angrenzend.

Beidseitig des Annenheider Damms ist das Plangebiet – westlich mit Doppelhäusern, östlich mit freistehenden Einzelhäusern – bebaut. Beidseitig des Bremer Postwegs ist das Plangebiet überwiegend unbebaut; eine Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern befindet sich dort lediglich im Einmündungsbereich zur Syker Straße. Im Teilbereich östlich des Bremer Postwegs befand sich mit dem „Delmare“ ein Gebäude, das verschiedenen Sport- und Freizeitnutzungen diente. Durch jahrelangen Leerstand und fehlende wirtschaftliche Nutzung geriet das Objekt in baufälligen Zustand und wurde inzwischen zurückgebaut.



Räumlicher Geltungsbereich

2 Rechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Rechtsgrundlagen des Bauleitplans

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VV-BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) aufgestellt. Rechtsgrundlagen des vorliegenden Bauleitplans sind daher

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist sowie

- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Die Planunterlage für dieses Verfahren wurde auf Grundlage der Liegenschaftskarte (§ 12 NVermKatG) durch die zuständige Vermessungs- und Katasterbehörde – hier das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg, Katasteramt Delmenhorst – angefertigt (41.2.1 VV-BauGB). Sie entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit den Anforderungen des § 1 Abs. 2 PlanZV. Die Planunterlage enthält die vorhandenen baulichen Anlagen, soweit sie städtebaulich von Bedeutung sind, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig (Stand vom 15.07.2015).

2.2 Relevante Vorgaben der Raumordnung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die übrigen Erfordernisse der Raumordnung – also Grundsätze der Raumordnung und sonstige Erfordernisse der Raumordnung – unterliegen dem Abwägungsregime des § 1 Abs. 6 BauGB und § 1 Abs. 7 BauGB; sie sind öffentliche Belange, die in die Abwägung nach allgemeinen Grundsätzen eingehen. Die vorliegende Bauleitplanung entspricht den in § 2 ROG und in § 2 NROG formulierten allgemeinen Grundsätzen der Raumordnung; beispielsweise der beabsichtigten räumlichen Konzentration der Siedlungsflächenentwicklung auf die Zentralen Orte.

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (im Folgenden: LROP) weist der Stadt Delmenhorst die Funktion eines Mittelzentrums mit oberzentralen Teilfunktionen zu (Ziel gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.2, Ziffer 04, Satz 4). Die oberzentrale Teilfunktion umfasst die Versorgungsfunktion im Einzelhandel, den schulischen Bildungsbereich und die Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge. Aus dieser zentralörtlichen Einstufung der Stadt Delmenhorst ergibt sich darüber hinaus eine gehobene Bedeutung als Wohnstandort. Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln (Ziel gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.2, Ziffer 03, Satz 2). Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird diesen Zielsetzungen der Raumordnung entsprochen, da die städtebauliche Planung zum Erhalt und zur Entwicklung einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur (Ziel gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.2, Ziffer 01, Satz 2) beiträgt.

Das LROP führt – seit seiner Fortschreibung im Jahr 2017 – aus, dass die Festlegung von Gebieten für Wohnstätten flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden soll (Grundsatz gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.1, Ziffer 04), die Entwicklung von Wohnstätten vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden soll (Grundsatz gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.1, Ziffer 05) und Planungen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen der Außenentwicklung haben sollen (Grundsatz gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.1, Ziffer 06). Das LROP führt auch an anderer Stelle aus, dass mit dem Ziel des Bodenschutzes auch die Möglichkeiten der Innenentwicklung genutzt werden sollen (Grundsatz gemäß Kapitel 3, Abschnitt 3.1, Unterabschnitt 3.1.1, Ziffer 04, Satz 2). Die Bauleitplanung entspricht diesen Grundsätzen, da sie dazu beiträgt, den Flächenbedarf durch die Nutzung von bereits erschlossenen innerörtlichen Flächen zu decken. Der Bebauungsplan Nr. 295 leistet somit einen Beitrag, um auf die Ausweisung von Flächen auf der „Grünen Wiese“ zu verzichten.

Das LROP stellt an verschiedenen Stellen dar, dass die Neuversiegelung von Freiflächen reduziert werden soll und die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung zu minimieren ist. Die vorliegende Bauleitplanung entspricht dieser Zielvorstellung, da sie als Maßnahme der Innenentwicklung zur Wiedernutzbarmachung einer brachgefallenen Fläche und zur Nachverdichtung beiträgt. Im Bebauungsplan Nr. 295 werden Festsetzungen getroffen, die einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden



entsprechen. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß begrenzt. Der Bebauungsplan Nr. 295 "Bremer Postweg" entspricht somit den Erfordernissen der Raumordnung.

2.3 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Bereiche westlich des Annenheider Damms sowie zwischen Bremer Postweg und Annenheider Damm werden im Flächennutzungsplan vom 19.09.1979 als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Der Bereich östlich des Bremer Postwegs wird als „gemischte Baufläche“ und als „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ dargestellt. Aus diesen Darstellungen lässt sich der Bebauungsplan nicht entwickeln; der Flächennutzungsplan ist daher auf Grundlage von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu berichtigen (vgl. Kapitel 3.3).

2.4 Planungsrechtliche Situation im Plangebiet

Die bestehende planungsrechtliche Situation im Plangebiet ist uneinheitlich. Es gibt Bereiche, die nach § 30 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans“), nach § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) und nach § 35 BauGB („Bauen im Außenbereich“) zu beurteilen sind.

Für den Bereich zwischen Bremer Postweg und Annenheider Damm, den Bereich westlich des Annenheider Damms und einen Teilbereich des östlich an den Bremer Postweg angrenzenden Areals besteht bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Diese Gebiete sind planungsrechtlich den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach § 34 BauGB beziehungsweise dem Außenbereich nach § 35 BauGB („Außenbereich im Innenbereich“) zuzurechnen. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. In den Außenbereichen nach § 35 BauGB werden baulichen Nutzungen enge Grenzen gesetzt.

Für Teile des im Plangebiet befindlichen Bremer Postwegs und des östlich an den Bremer Postweg angrenzenden Areals (teilweise Flurstück 250/1 sowie Flurstück 251/1 der Flur 43 der Gemarkung Delmenhorst) bestehen der „Bebauungsplan Nr. 99“ (rechtskräftig seit 20.06.1980) und der „Bebauungsplan Nr. 99 / Teilabschnitt 1“ (rechtskräftig seit 31.10.1980). Der Bremer Postweg ist hierbei als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Für den südlichen Bereich des Flurstücks 250/1 setzt der Bebauungsplan Nr. 99 ein Mischgebiet fest. Auf dem Flurstück 251/1 setzen die Bebauungspläne ein Sondergebiet für Freizeiteinrichtungen in Verbindung mit Anlagen für gesundheitliche Zwecke fest. Die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne entsprechen nicht mehr dem planerischen Willen und der städtebaulichen Konzeption der Stadt Delmenhorst. Aus diesem Grund werden diese Bereiche durch den Bebauungsplan Nr. 295 "Bremer Postweg" überplant.

2.5 Planungsrechtliche Situation in der Umgebung

In unmittelbarer Umgebung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich zahlreiche rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Delmenhorst. Folgende rechtskräftige Bebauungspläne grenzen unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

- Nördlich der „Bebauungsplan Nr. 140“ (rechtskräftig seit 13.07.1979), beziehungsweise die „3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 140“ (rechtskräftig seit 12.08.2000), die für das Gebiet ein Gewerbegebiet festsetzen.

- Nordöstlich die „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 321“ (rechtskräftig seit 21.05.2013), die für das Gebiet ein Gewerbegebiet festsetzt.
- Östlich der „Bebauungsplan Nr. 285“ (rechtskräftig seit 01.04.1999) beziehungsweise die „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 285 in textlicher Form“ (rechtskräftig seit 02.05.2002), die im Geltungsbereich Gewerbegebiete festsetzen.
- Östlich der „Bebauungsplan Nr. 347“ (rechtskräftig seit 13.06.2016), der für das angrenzende Grundstück ein Mischgebiet festsetzt.
- Westlich, südlich und östlich der „Bebauungsplan Nr. 99“ (rechtskräftig seit 20.06.1980) und der „Bebauungsplan Nr. 99 / Teilabschnitt 1“ (rechtskräftig seit 31.10.1980), die westlich Allgemeine Wohngebiete und ein Mischgebiet, südlich ein Mischgebiet und östlich ein Mischgebiet und ein Sondergebiet für Freizeiteinrichtungen in Verbindung mit Anlagen für gesundheitliche Zwecke festsetzen.
- Westlich der „Bebauungsplan Nr. 245“ (rechtskräftig seit 25.03.1994), der die Kleingartenanlage „Annenheider Damm“ festsetzt.
- Nordwestlich der „Bebauungsplan Nr. 276“ (rechtskräftig seit 05.07.1996), der Allgemeine Wohngebiete festsetzt.

2.6 Relevante Entwicklungskonzepte

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind die Ergebnisse städtebaulicher Entwicklungskonzepte, die von der Gemeinde beschlossen worden sind, bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die nachfolgend aufgeführten Entwicklungskonzepte wurden im Bauleitplanverfahren berücksichtigt; der Bebauungsplan entspricht den Zielen dieser Planungen:

- Seit dem Jahr 1998 besteht für das Gebiet der Stadt Delmenhorst der „Landschaftsrahmenplan“. Dieser Rahmenplan stellt im Bereich westlich des Bremer Postwegs Siedlungsflächen mit „allgemeinen Anforderungen an Siedlung, Industrie und Gewerbe“ dar. Der Bereich östlich des Bremer Postwegs wird zum überwiegenden Teil als Fläche mit „allgemeinen Anforderungen an die Landwirtschaft“ dargestellt.
- Seit dem Jahr 2011 existiert das „Strategische Wohnungsmarktkonzept der Stadt Delmenhorst“. Darin wird formuliert, dass Ziel die Schaffung eines zielgruppenorientierten Wohnungsmarktangebotes und somit der Erhalt einer möglichst hohen Einwohnerzahl ist. Durch den Neubau von hochwertigen Wohnungen soll die Voraussetzung für innerstädtisches und innenstadtnahes Wohnen ermöglicht werden. Durch die Entwicklung neuer Baugebiete am Stadtrand sollen demnach insbesondere Angebote für einkommensstärkere Bevölkerungsgruppen geschaffen werden.
- Im Jahr 2013 wurde durch den Rat der Stadt Delmenhorst das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept“ beschlossen. Dieses Konzept dient als Orientierungsrahmen für die strategische Stadtentwicklung. Als Maßnahmen mittlerer bis höchster Priorität enthält das Konzept unter anderem „Bereitstellung von zusätzlichen barrierefreien Wohnungen“, „Nachverdichtung in Bestandsquartieren ermöglichen“ und „Entwicklung neuer, hochwertiger Wohngebiete am Stadtrand“.
- Im Jahr 2014 wurde das „Integrierte Klimaschutzkonzept“ durch den Rat der Stadt Delmenhorst beschlossen. Das Konzept dient als fachliche Grundlage für alle notwendigen Klimaschutzaktivitäten in der Stadt Delmenhorst. Das Konzept enthält die Maßnahme „K-27: Energieeffiziente Bauleitplanung“.

- Im Jahr 2014 wurde der „Verkehrsentwicklungsplan Delmenhorst“ durch den Rat der Stadt Delmenhorst beschlossen. Ziele der Verkehrsentwicklungsplanung sind demnach insbesondere die leistungsfähige und verkehrssichere Abwicklung der Verkehre, die Attraktivierung des Straßenraums und die Berücksichtigung aller Verkehrsarten.
- Im Jahr 2014 wurde die „Lärmaktionsplanung der Stadt Delmenhorst“ durch den Rat der Stadt Delmenhorst beschlossen. Empfohlen werden innerhalb der Lärmaktionsplanung unter anderem Lärminderungsmaßnahmen für den Straßenverkehr. Außerdem werden Maßnahmen für die Schaffung einer immissionsgünstigen Stadtentwicklung und eines Parkraummanagements vorgeschlagen.

Es ist nicht ersichtlich, dass weitere bestehende städtebauliche Entwicklungskonzepte bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 295 "Bremer Postweg" zu berücksichtigen sind.

3 Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB

3.1 Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB

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

- Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Da die Fläche dem Siedlungsbereich zuzurechnen ist und es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung kommen.
- Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2-3 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Dies ist vorliegend der Fall; das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher zur Anwendung kommen.
- Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Dies ist vorliegend nicht der Fall; das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher zur Anwendung kommen.
- Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Dies ist vorliegend nicht der Fall; das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher zur Anwendung kommen.

Da die in § 13a Abs. 1 BauGB aufgeführten Voraussetzungen erfüllt werden, ist das beschleunigte Verfahren anzuwenden. Darüber hinaus stimmten die politischen Gremien (Ausschuss für Planen, Bauen und Verkehr am 24.11.2015 sowie Verwaltungsausschuss am 25.11.2015) der Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB zu.

3.2 Ablauf nach § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wer-



den. Im weiteren Verfahren kann der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung und Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Im vorliegenden beschleunigten Verfahren werden sowohl die frühzeitige Beteiligung in Anlehnung an § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB, als auch die öffentliche Auslegung in Anlehnung an § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB – analog zum „Normalverfahren“ – durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes wird dennoch durch den mehrstufigen Beteiligungsprozess sichergestellt.

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

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Hierbei darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden. Im vorliegenden Fall stellt der derzeit wirksame Flächennutzungsplan den Bereich östlich des Bremer Postwegs als „gemischte Baufläche“ und als „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ dar (vgl. Kapitel 2.3). Der Flächennutzungsplan ist daher im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auf Grundlage von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wie folgt zu berichtigen:



Bisherige Flächennutzungsplan-Darstellung



Berichtigung des Flächennutzungsplanes

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Bebaubarkeit der Baugrundstücke

Die Bebaubarkeit der Baugrundstücke wird insbesondere durch Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bestimmt. Es werden gegliederte Allgemeine Wohngebiete i.S.d. § 4 BauNVO und ein Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO festgesetzt. Durch textliche Festsetzung wird auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO die in den Allgemeinen Wohngebieten zulässige Art der baulichen Nutzung dahingehend modifiziert, dass Gartenbaubetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO sowie Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO nicht zulässig sind. In dem Mischgebiet wird die Art der baulichen Nutzung dahingehend modifiziert, dass Gartenbaubetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO, Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sowie Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sind. Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, um die Entwicklung hochwertiger Wohngebiete sicherzustellen und die vorhande-

ne städtebauliche Struktur zu erhalten. Außerdem trägt der Ausschluss dazu bei, innerhalb der schutzbedürftigen Baugebiete langfristig gesunde Wohnverhältnisse zu wahren.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden im Plangebiet durch Baugrenzen definiert. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind im bislang unbebauten Bereich östlich und westlich des Bremer Postwegs so großzügig bemessen, dass ein den Bedürfnissen der Eigentümer angemessener Grundstückszuschnitt ermöglicht wird. Innerhalb der bereits bebauten Bereiche östlich und westlich des Annenheider Damms ermöglichen die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eine behutsame Nachverdichtung – zum Beispiel die Realisierung eigenständiger Gebäude oder die Realisierung von Anbauten an bestehenden Gebäuden.

Im gesamten Plangebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, und Garagen nach § 12 BauNVO nicht zulässig. Mit dieser Festsetzung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, eine von baulichen Anlagen mit gebäudeähnlicher Wirkung freigehaltene „Vorgartenzone“ zu schaffen. Auf diese Weise soll die Entwicklung eines attraktiven Straßenraums ermöglicht werden.

Auf der Grundlage von § 22 Abs. 4 BauNVO wird im gesamten Plangebiet die abweichende Bauweise, in der Gebäudelängen von höchstens 25 m zulässig sind, festgesetzt. Es gelten die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) für die offene Bauweise. Darüber hinaus werden für die gegliederten Baugebiete folgende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), zur Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), zur Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) sowie der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) getroffen:

4.1.1 Allgemeine Wohngebiete „WA 1“ und „WA 2“

Das Allgemeine Wohngebiet „WA 1“ umfasst einen Teilbereich westlich des Annenheider Damms. Das Allgemeine Wohngebiet „WA 2“ umfasst einen Teilbereich östlich des Annenheider Damms. Diese Bereiche sind bereits bebaut. Die getroffenen Festsetzungen sollen dazu beitragen, bereits bestehende Gebäude über den Bestandsschutz hinaus zu sichern und eine behutsame Nachverdichtung – zum Beispiel die Realisierung eigenständiger Gebäude oder die Realisierung von Anbauten an bestehenden Gebäuden – zu ermöglichen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in diesen Bereichen gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (0,3) und Geschossflächenzahl (0,5) sowie der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (II) bestimmt. Durch textliche Festsetzung wird ergänzend bestimmt, dass die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl auf maximal 40 % – also bis auf einen Wert von 0,42 – beschränkt wird. Auf der Grundlage von § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass in diesen Bereichen ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Durch textliche Festsetzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB geregelt, dass je Einzelhaus nicht mehr als vier und je Doppelhaushälfte nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind. Diese Festsetzungen dienen dazu, die vorhandene städtebauliche Struktur langfristig zu erhalten.

4.1.2 Allgemeine Wohngebiete „WA 3“ und „WA 4“

Das Allgemeine Wohngebiet „WA 3“ umfasst einen – rückwärtig von den bereits bebauten Wohnbauflächen gelegenen – Teilbereich östlich des Annenheider Damms. Das Allgemeine Wohngebiet „WA 4“ umfasst einen Teilbereich westlich des Bremer Postwegs. Die getroffene-

nen Festsetzungen sollen dazu beitragen, eine städtebaulich geordnete Wohnnutzung auf den bislang unbebauten Grundstücken und Grundstücksteilen zu ermöglichen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in diesen Bereichen gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (0,25 im Allgemeinen Wohngebiet „WA 3“ sowie 0,3 im Allgemeinen Wohngebiet „WA 4“) sowie der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (I) bestimmt. Durch textliche Festsetzung wird ergänzend bestimmt, dass die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl auf maximal 40 % – also bis auf einen Wert von 0,35 im Allgemeinen Wohngebiet „WA 3“ sowie 0,42 im Allgemeinen Wohngebiet „WA 4“ – beschränkt wird. Auf der Grundlage von § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass in diesen Bereichen ausschließlich Einzelhäuser zulässig sind.

In dem Allgemeinen Wohngebiet „WA 3“ wird die erforderliche Mindestgröße der Baugrundstücke auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB auf 700 m² je Einzelhaus festgesetzt. Durch textliche Festsetzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB geregelt, dass je Einzelhaus nicht mehr als eine Wohnung zulässig ist. Diese Festsetzungen führen zu einer wenig verdichteten Bebauung, da sich die Baugrundstücke in zweiter Reihe befinden und über private Zuwegungen an den Annenheider Damm angebunden werden müssen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet „WA 4“ wird die erforderliche Mindestgröße der Baugrundstücke auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB auf 550 m² je Einzelhaus festgesetzt. Bei der Errichtung von mehr als zwei Wohnungen je Einzelhaus beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 200 m² je Wohnung. Durch textliche Festsetzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB geregelt, dass je Einzelhaus nicht mehr als vier Wohnungen zulässig sind. Diese Festsetzungen tragen dazu bei, die im nördlichen und südlichen Bereich des Bremer Postwegs bereits bestehende Straßenrandbebauung auch im Plangebiet fortzuentwickeln.

4.1.3 Allgemeines Wohngebiet „WA 5“

Das Allgemeine Wohngebiet „WA 5“ umfasst einen Teilbereich östlich des Bremer Postwegs. Die getroffenen Festsetzungen sollen dazu beitragen, eine städtebaulich geordnete Wohnnutzung auf dem bislang unbebauten Grundstück zu ermöglichen. Das Maß der baulichen Nutzung wird in diesen Bereichen gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (0,3) sowie der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (I) bestimmt. Auf der Grundlage von § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauGB wird in diesem Bereich – als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – außerdem die Höhe baulicher Anlagen begrenzt. Die maximal zulässige Traufhöhe wird auf 3,50 m und die maximal zulässige Firsthöhe auf 5,50 m begrenzt. Bezugspunkt ist hierbei jeweils die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Außerdem dürfen Wohn- und Aufenthaltsräume oberhalb des ersten Vollgeschosses (Erdgeschoss) nicht errichtet werden.

In dem Allgemeinen Wohngebiet „WA 5“ wird die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl auf maximal 60 % beschränkt. Bei Hammergrundstücken können weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß als Ausnahme zugelassen werden. Unter „Hammergrundstücken“ werden vorliegend Grundstücke verstanden, die mit einer schmalen Zufahrt an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden sind und sich im hinteren Teil verbreitern. Eine Bebauung mit Hauptgebäuden ist somit lediglich im rückwärtigen Teil des Baugrundstückes möglich; die Zufahrt selbst ist meist nicht anderweitig nutzbar.



Beispielhafter Zuschnitt und mögliche Bebauung der Baugrundstücke im „WA 5“

Auf der Grundlage von § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem Allgemeinen Wohngebiet „WA 5“ ausschließlich Einzelhäuser zulässig sind. Die erforderliche Mindestgröße der Baugrundstücke auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB auf 500 m² je Einzelhaus festgesetzt. Durch textliche Festsetzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB geregelt, dass je Einzelhaus nicht mehr als eine Wohnung zulässig ist.

Zwingend zu beachten ist, dass der Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB eine bedingende Festsetzung enthält, nach der in dem Allgemeinen Wohngebiet „WA 5“ Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB so lange unzulässig sind, bis innerhalb der festgesetzten „Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ eine Lärmschutzanlage vollständig und den Festsetzungen entsprechend hergestellt ist (vgl. Kapitel 7.1.2).

4.1.4 Mischgebiet „MI“

Das festgesetzte Mischgebiet umfasst ausschließlich das an der Hauptverkehrsstraße liegende Grundstück „Syker Straße 255“. Das Maß der baulichen Nutzung wird dort gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (0,4) und Geschossflächenzahl (0,6) sowie der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (II) bestimmt.

4.2 Erschließung der Baugrundstücke

Der Bebauungsplan Nr. 295 setzt den Bremer Postweg, genauso wie die von ihm abgehenden Planstraßen, als öffentliche „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ fest. Ziel der Verkehrsberuhigung ist die Verdrängung des quartierfremden sowie die Verlangsamung des verbleibenden motorisierten Verkehrs, um die Verkehrssicherheit und Qualität des Wohnumfeldes zu erhöhen. Erreicht wird dies insbesondere dadurch, dass der verkehrsberuhigte Bereich baulich so angelegt wird, dass der typische Charakter einer Straße nicht vorherrscht.

Der Bebauungsplan Nr. 295 setzt den Bremer Postweg überwiegend in einer Breite von 8,5 m als Verkehrsfläche fest. Im Bereich der Einmündung in die Syker Straße wird die bestehende Ausdehnung der Verkehrsfläche festgesetzt. Entlang des Allgemeinen Wohngebietes „WA 4“ wird die westliche Grenze der Verkehrsfläche in ihrem bisherigen Verlauf festgesetzt.

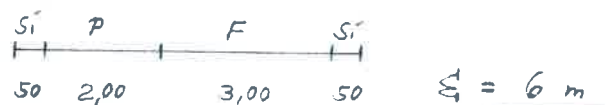
Die Planstraße A wird mit einer Gesamtbreite von 8 m festgesetzt; die Planstraße B mit einer Gesamtbreite von 6 m.



Querschnitt „Bremer Postweg“ (Planungsgrundlage)



Querschnitt „Planstraße A“ (Planungsgrundlage)



Querschnitt „Planstraße B“ (Planungsgrundlage)

Legende: Si – Sicherheitsraum, P – Park- bzw. Grünstreifen, F – Fahrbahn für Kraftfahrzeuge, Fußgänger und Radfahrer

Die konkrete bauliche Ausgestaltung der festgesetzten Verkehrsflächen obliegt, genauso wie die mögliche Einrichtung von verkehrsregelnden und verkehrsreduzierenden Maßnahmen, dem Vollzug des Bebauungsplanes. Gegebenenfalls sind verkehrsregelnde und -reduzierende

Maßnahmen, beispielsweise die Beibehaltung des bereits installierten Verkehrszeichens „Verbot für Fahrzeuge aller Art“ (Zeichen 250) in Verbindung mit dem Zusatzzeichen „Anlieger frei“ (Zeichen 1020-30), zu prüfen. Außerdem ist zu prüfen, ob eine durchgehende Kfz-Verbindung zwischen der Syker Straße und der Straße „Im Eichengrund“ ermöglicht wird, oder die Durchfahrt – beispielsweise in Höhe „Bremer Postweg 34“ – unterbunden wird.

Durch eine Festsetzung wird bestimmt, dass Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten „WA 2“ und „WA 3“ ausschließlich über den Annenheider Damm erschlossen werden dürfen. Die Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten „WA 4“ und „WA 5“ dürfen ausschließlich über den Bremer Postweg und die abgehende Stichstraße („Planstraße A“ und „Planstraße B“) erschlossen werden. Ergänzend wird geregelt, dass entlang des verkehrsberuhigten Bereiches nur eine Grundstückszufahrt je Grundstück zulässig ist. Zufahrten und Zuwegungen sind flächensparend und versickerungsoffen herzustellen.

Östlich an den Bremer Postweg angrenzend bestehen im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 285 verschiedene Gewerbebetriebe. Dieser rechtskräftige Bebauungsplan stellt entlang des Bremer Postwegs zeichnerisch einen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ dar. Durch textliche Festsetzung wird zusätzlich bestimmt, dass die Zu- und Abfahrt zu den Gewerbegebieten ausschließlich über die Syker Straße zulässig ist. Klarstellend enthält auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB auch der Bebauungsplan Nr. 295 eine textliche Festsetzung, nach der für die angrenzenden Flurstücke 242/1 und 249/2 (jeweils Gemarkung 1920, Flur 43) ein Anschlussverbot für den Bremer Postweg gilt. Außerdem wird entlang des Bremer Postwegs zeichnerisch ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ dargestellt.

Ein erhöhter Stellplatzbedarf resultiert aus der städtebaulichen Planung nicht, da diese nur eine geringe Dichte aufweist. Notwendige Stellplätze im Bereich der Baugrundstücke sind direkt auf den Grundstücken herzustellen und nachzuweisen. Im Vollzug sind ausschließlich Bauvorhaben genehmigungsfähig, die mit dem öffentlichen Baurecht vereinbar sind. Hierzu zählen insbesondere auch die Regelungen des § 47 NBauO zur Notwendigkeit von Einstellplätzen. Dort ist geregelt, dass für Einfamilienhäuser ein bis zwei Einstellplätze vorzusehen sind. Die Ausdehnung der festgesetzten Verkehrsflächen eröffnet darüber hinaus die Möglichkeit, zusätzlich auch Seitenräume für das Abstellen von PKW vorzusehen.

4.3 Grünflächen und Bepflanzungen

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird östlich der Straße „Bremer Postweg“ eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Es wird empfohlen, das Kinder- und Jugendparlament der Stadt Delmenhorst am Ausbau des festgesetzten Spielplatzes zu beteiligen. Die Mitglieder des Kinder- und Jugendparlamentes haben mit Schreiben vom 26.01.2016 angeregt, verschiedene Spielelemente (zum Beispiel Nestschaukel, Klettergerüst mit Rutsche, Wasserpumpe mit Wasserlauf, Schaukel, Sandkiste, Seilbahn, Turnstangen, Außentischtennisplatte, Aufenthaltsflächen für Jugendliche) vorzusehen. Es wird empfohlen, diese Anregungen beim Ausbau der Spielplatzfläche vertieft zu prüfen.

Im Bereich der Einmündung Syker Straße / Bremer Postweg befinden sich drei Einzelbäume, die bereits über die kommunale „Satzung über den Schutz des Baumbestandes“ geschützt sind. Hierbei handelt es sich um zwei Stieleichen (Stammumfang 1,60 m bzw. 1,50 m) und eine Rosskastanie (Stammumfang 3,0 m). Diese großwüchsigen Gehölze sind aus städtebaulichen Gründen besonders schützenswert, da sie für das Plangebiet eine „Torsituation“ bilden und das Plangebiet ansonsten arm an derartigen Großgehölzen ist. Die Gehölze werden daher zukünftig auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b BauGB als „zu erhalten“ festgesetzt. Es wird bestimmt, dass diese dauerhaft zu erhalten und Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- sowie Wurzelbereiches unzulässig sind. Bei Abgang ist eine dauerhaft zu erhalten-

de Ersatzpflanzung mit standortgerechten heimischen Laubbäumen vorzunehmen. Dabei ist – gemessen in 1,0 m Höhe – ein Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu wählen.

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Dabei ist – gemessen in 1,0 m Höhe – ein Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm zu wählen.

4.4 Wasserflächen und Wasserwirtschaft

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich das Fließgewässer „Annenriede“ (Gewässer II. Ordnung). Dieses Gewässer wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB als „Wasserfläche“ dargestellt. Auf der Grundlage von § 9 Abs. 6 BauGB wird nachrichtlich ein „Gewässerrandstreifen“ dargestellt, der unmittelbar südlich an die „Annenriede“ angrenzt. In diesem „Gewässerrandstreifen“ ist gemäß § 6 der Satzung des Ochtumverbandes in Verbindung mit § 38 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) die Nutzung beschränkt, um den erforderlichen Unterhaltungstreifen zu erhalten und die Vorgaben der Fließgewässerentwicklung erfüllen zu können. Der dargestellte „Gewässerrandstreifen“ umfasst eine Fläche von 5,0 m Breite gemessen ab der oberen Böschungskante der „Annenriede“. Innerhalb der nachrichtlich dargestellten Fläche ist daher eine Bebauung oder Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sowie das Errichten sonstiger Anlagen nicht zulässig. Dies gilt auch für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche. Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile innerhalb dieser Fläche gelten die Regelungen nur, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Sonstige innere Umbauten sind als Ausnahme zulässig. Diese Regelung ist erforderlich, da das im Mischgebiet gelegene Wohngebäude auf dem Grundstück „Syker Straße 255“ einen Abstand von weniger als 5,0 m zur oberen Böschungskante der „Annenriede“ aufweist.

4.5 Schutz vor Umwelteinwirkungen

Als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) werden auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zahlreiche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Östlich des Bremer Postwegs wird eine Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor derartigen schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist eine Lärmschutzanlage mit einem Schirmmaß von 3,0 m zu errichten. Bezugspunkt ist hierbei die Oberkante des jeweiligen Baugrundstückes. Es wird bestimmt, dass diese Lärmschutzanlage einseitig – auf der dem Allgemeinen Wohngebiet „WA 5“ und der öffentlichen Grünfläche zugewandten Seite – zu begrünen ist. Die Begrünung ist, genauso wie die Lärmschutzanlage selbst, dauerhaft zu erhalten. Die Lärmschutzanlage ist als Teil der Baugrundstücke dargestellt. Die Unterhaltung der Lärmschutzanlage ist über die als „nicht überbaubare Grundstücksflächen“ festgesetzten Teile der angrenzenden Privatgrundstücke sichergestellt. Das Nachbarrecht stellt sicher, dass Privatgrundstücke zur Vorbereitung und Durchführung von Bau- oder Instandsetzungsarbeiten vorübergehend betreten und benutzt werden können („Hammerschlags- und Leiterrecht“ gemäß § 47 NNachbG).

Durch eine bedingende Festsetzung wird sichergestellt, dass die Lärmschutzanlage den Festsetzungen entsprechend erstellt wird, bevor in dem Allgemeinen Wohngebiet „WA 5“ Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB genehmigt werden (vgl. Kapitel 7.1.2).



Für die Lärmschutzanlage werden vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsflächen festgesetzt. Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB wird bestimmt, dass die Anlage zwingend an die Grundstücksgrenzen zu den Flurstücken 249/2, 249/3, 252/4, 253/10, 253/8 und 258/1 (jeweils Gemarkung 1920, Flur 43) heranzubauen und sie somit ohne Grenzabstand zu errichten ist. Die Einhaltung des Rücksichtnahmegebotes wurde in der Bauleitplanung sichergestellt (vgl. Kapitel 7.1.3).

- Die Baugrundstücke befinden sich in den Lärmpegelbereichen II-V. Als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG ist bei Um- oder Neubauten eine Schalldämmung der Außenbauteile vorzusehen. Für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind auf der Grundlage von DIN 4109, Tabelle 7 die nachfolgend aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile in dB	
		Wohnräume	Büroräume
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

Bei Um- oder Neubauten von Wohngebäuden ist das Schalldämm-Maß der Fassade und der Fenster nach DIN 4109, Tabelle 8-10 i.V.m. VDI 2719, Ziffer 3, Tabelle 2 oder Tabelle 3 auszuführen. Dabei können Abschirmungen durch bestehende Gebäudeteile berücksichtigt werden. Für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 sind in den Lärmpegelbereichen II-V passive Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 ist bei der Verwirklichung von Vorhaben nach § 30 BauGB zu berücksichtigen. Die DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“, Stand: Juli 2016) und die VDI-Richtlinie 2719 („Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Stand: August 1987) liegen am Ort der Einsichtnahme für die rechtskräftigen Bebauungspläne zur Einsicht bereit.

- Als Vorkehrung zum Schutz vor derartigen schädlichen Umwelteinwirkungen wird im Allgemeinen Wohngebiet „WA 5“ die maximal zulässige Traufhöhe auf 3,50 m und die maximal zulässige Firsthöhe auf 5,50 m begrenzt. Außerdem dürfen im Allgemeinen Wohngebiet „WA 5“ Wohn- und Aufenthaltsräume oberhalb des ersten Vollgeschosses (Erdgeschoss) nicht errichtet werden (vgl. Kapitel 4.1.3).

5 Hinweise zum Bebauungsplan

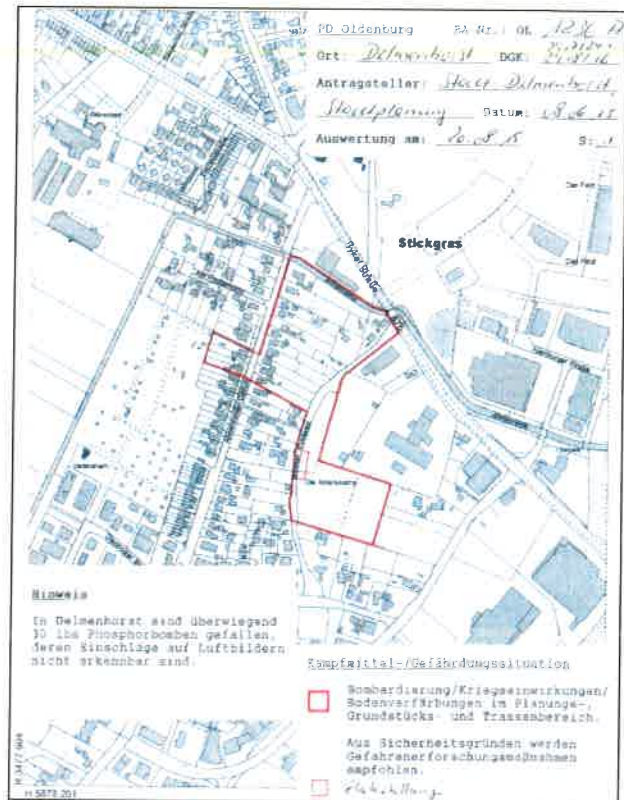
5.1 Baumschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zahlreiche Bäume vorhanden, die nach der Satzung über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) der Stadt Delmenhorst geschützt sind. Auf § 3 der Baumschutzsatzung wird deshalb hingewiesen. Gemäß § 4 ist es insbesondere verboten, diese Bäume zu entfernen, zu zerstören oder zu schädigen. Ausnahmen und Befreiungen von den Verboten können erteilt werden. Auf die Bestimmungen des § 10 zur Durchführung von Ersatzpflanzungen wird verwiesen. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes – beziehungsweise unmittelbar angrenzend und mit dem

Kronenbereich in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hineinragend – befinden sich 18 Gehölze (Stand: April 2016), die nach der Baumschutzsatzung geschützt sind.

5.2 Kampfmittel

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – hier der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Regionaldirektion Hameln-Hannover – hat mit Schreiben vom 21.08.2015 mitgeteilt, dass die vorhandenen Luftbilder eine Bombardierung und Flakstellung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zeigen. Es ist daher davon auszugehen, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen werden daher Gefahrenerforschungsmaßnahmen empfohlen. Hinsichtlich der erforderlichen Maßnahmen ist die zuständige Gefahrenabwehrbehörde zu kontaktieren. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Im Bebauungsplan ist die Kennzeichnung der betroffenen Flächen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB erfolgt.



Kampfmittelverdachtsfläche

5.3 Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde – zum Beispiel Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen (auch geringe Spuren solcher Funde) – gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen. Für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet wird.

5.4 Fließgewässer

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich das Fließgewässer „Annenriede“ (Gewässer II. Ordnung). Die Unterhaltung dieses Gewässers obliegt dem Ochtumverband. Der Verband ist ein Wasser- und Bodenverband im Sinne des Wasserverbandsgesetzes. Auf die Satzung des Ochtumverbandes – insbesondere § 5 („Benutzung der Grundstücke für das Unternehmen“) und § 6 („Beschränkungen des Grundeigentums“) – wird hingewiesen.

5.5 Ver- und Entsorgung

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

Abwasser: Die „Stadtwerke Delmenhorst GmbH“ hat mit Schreiben vom 10.04.2017 mitgeteilt, dass die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers gesichert ist. Demnach verlaufen im Bremer Postweg und im Annenheider Damm ausreichend dimensionierte Schmutzwasser-Kanäle; zusätzlich erforderliche Kanäle können in den Planstraßen verlegt und an die vorhandene Schmutzwasser-Kanalisation angeschlossen werden.

Im Hinblick auf die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers führt die kommunale Abwasserbeseitigungssatzung in § 4 Abs. 1 aus, dass „jeder Grundstückseigentümer [...] verpflichtet [ist], sein Grundstück [...] bezüglich des Niederschlagswassers an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen, sobald auf dem Grundstück Niederschlagswasser auf Dauer anfällt und die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation vor dem Grundstück betriebsbereit vorhanden ist“. Die Abwasserbeseitigungssatzung sieht somit grundsätzlich einen Anschluss- und Benutzungszwang der Anlage zur zentralen Niederschlagswasserbeseitigung vor. Im Bremer Postweg und im Annenheider Damm verlaufend ausreichend dimensionierte Niederschlagswasser-Kanäle. Die „Stadtwerke Delmenhorst GmbH“ hat mit Schreiben vom 10.04.2017 mitgeteilt, dass „die direkt angrenzenden Baugrundstücke an den Kanal angeschlossen sowie Kanäle in die Planstraßen verlegt werden“ können, sofern „eine Versickerung [...] nicht möglich sein“ sollte. Einem von den „Stadtwerke Delmenhorst GmbH“ übermitteltem Protokoll einer Besprechung vom 19.09.2016 – an der neben der „Stadtwerke Delmenhorst GmbH“ auch der Harpstedt und die untere Wasserbehörde beteiligt waren – ist zu entnehmen, dass die zusätzliche Belastung der Annenriede als geringfügig bewertet wird und daher „auf eine Rückhaltung in den Planstraßen“ verzichtet werden soll, sofern „eine Versickerung von Niederschlagswasser [...] nicht möglich sein sollte“.

Die Stadt Delmenhorst erfüllt mit dem Betrieb der Niederschlagswasser-Kanalisation die Anforderungen des § 55 Abs. 2 WHG, wonach Niederschlagswasser „ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden [soll], soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen“. Die untere Wasserbehörde hat im mehrstufigen Beteiligungsverfahren – in Kenntnis der vorgesehenen Nutzung der Anlage zur zentralen Niederschlagswasserbeseitigung – wiederholt vorgetragen, dass „gegen den Bebauungsplan [...] grundsätzlich keine Bedenken aus wasserwirtschaftlicher und wasserrechtlicher Sicht [bestehen]“ (vgl. Stellungnahmen vom 15.01.2016, 19.09.2016, 22.03.2017). Der für den Bebauungsplan Nr. 295 vorgesehenen Nutzung der Anlage zur zentralen Niederschlagswasserbeseitigung stehen somit wasserrechtliche, wasserwirtschaftliche sowie sonstige öffentlich-rechtliche Belange nicht entgegen.

Mit Schreiben vom 12.10.2016 wurde durch den Fachdienst Straßen- und Brückenbau außerdem mitgeteilt, dass der Baugrund grundsätzlich auch für eine Versickerung des Niederschlagswassers geeignet ist, diese Möglichkeit aber „aufgrund der vorhandenen, offenbar ausreichend dimensionierten Kanalanlagen im Bremer Postweg [...] nicht weiter verfolgt wird“. Nach heutigem Stand kann die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers aus fachlicher Sicht somit sowohl über die Kanalisation als auch mittels Versickerung erfolgen. Wenngleich sich aus der Abwasserbeseitigungssatzung der Anschluss- und Benutzungszwang der Anlage zur zentralen Niederschlagswasserbeseitigung ergibt – und diese Option zu bevorzugen wäre –, obliegt das konkrete Oberflächenentwässerungs-

konzept dem Vollzug des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen, die eine Möglichkeit der Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers bevorzugt. Aufgrund der vorhandenen, ausreichend dimensionierten Kanalanlagen im Bremer Postweg und im Annenheider Damm – die entsprechend erweitert werden können – ist die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers als sichergestellt anzusehen.

Trinkwasser: Die „Stadtwerke Delmenhorst GmbH“ hat mit Schreiben vom 10.04.2017 mitgeteilt, dass die Trinkwasserversorgung über das angrenzende Netz gesichert ist. Der Annenheider Damm ist demnach bereits voll erschlossen; dort sind keine Maßnahmen erforderlich. Im Bremer Postweg befindet sich zwischen der Straße „Im Eichengrund“ und dem Grundstück „Bremer Postweg 24“ eine Trinkwasser-Leitung im westlichen Straßenraum. Diese Leitung muss verlängert werden; weitere Leitungen müssen in den Planstraßen verlegt werden.

Erdgas: Die „Stadtwerke Delmenhorst GmbH“ hat mit Schreiben vom 10.04.2017 mitgeteilt, dass die Erdgasversorgung über das angrenzende vorhandene Netz möglich wäre. Der Annenheider Damm ist demnach bereits voll erschlossen; dort sind keine Maßnahmen erforderlich. Im Bremer Postweg befindet sich zwischen der Straße „Im Eichengrund“ und dem Grundstück „Bremer Postweg 24“ eine Gasleitung im westlichen Straßenraum. Diese Leitung müsste verlängert werden. Weitere Leitungen müssten in den Planstraßen verlegt werden. Die tatsächliche Herstellung des Gasnetzes innerhalb des Plangebietes durch die „Stadtwerke Delmenhorst GmbH“ ist jedoch unter anderem abhängig von der wirtschaftlichen Zumutbarkeit im Sinne des Energiewirtschaftsgesetzes und kann nicht garantiert werden.

Strom: Die „EWE NETZ GmbH“ hat mit Schreiben vom 11.01.2016 mitgeteilt, dass sich im Plangebiet 20-kV- und 1-kV-Kabel mit den zugehörigen Anlagen befinden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Leitungen und Anlagen erhalten bleiben müssen und nicht beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden dürfen. Bevor die Baugrundstücke im Plangebiet zur Bebauung freigegeben werden, soll dafür gesorgt werden, dass die „EWE NETZ GmbH“ als Versorgungsträger alle notwendigen Arbeiten ausführen kann.

Telekommunikation: Die „EWE NETZ GmbH“ hat mit Schreiben vom 11.01.2016 mitgeteilt, dass sich im Plangebiet Fernmeldekabel sowie Leerrohrsysteme mit Glasfaserkabeln befinden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Leitungen und Anlagen erhalten bleiben müssen und nicht beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden dürfen. Mit Schreiben vom 13.01.2016 hat auch die „Deutsche Telekom Technik GmbH“ mitgeteilt, dass sich im Plangebiet Telekommunikationsanlagen befinden. Bevor die Baugrundstücke im Plangebiet zur Bebauung freigegeben werden, ist dafür zu sorgen, dass die genannten Unternehmen als Versorgungsträger alle notwendigen Arbeiten ausführen können.

ÖPNV: Mit diversen Schreiben haben der „Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN)“ und der „Zweckverband Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen (ZVBN)“ mitgeteilt, dass sich in fußläufiger Nähe zum Plangebiet die Bushaltestellen „Delmenhorst, Langenwischstraße“ und „Delmenhorst, Pultern“ befinden. Diese werden von den Buslinien 204 (Tagesliniennetz) und 214 (Freizeitliniennetz) montags bis sonntags halbstündlich beziehungsweise stündlich bedient und bieten Anschluss an den Delmenhorster Bahnhof/ZOB, Delmenhorst/Annenheide und Bremen/Roland-Center.

Abfall: Es wird darauf hingewiesen, dass Anlieger von im Plangebiet gelegenen Grundstücken, die durch Entsorgungsfahrzeuge nicht direkt angefahren werden können – beispielsweise im rückwärtigen Bereich der bereits bebauten Grundstücke am „Annenheider Damm“ –, ihren Abfall und Sperrmüll grundsätzlich an der nächsten für die Entsorgungsfahrzeuge erreichbaren öffentlichen Verkehrsfläche bereitzustellen haben. Auf § 21 Abs. 7 i.V.m. Abs. 12 der Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Delmenhorst wird daher hingewiesen.

6 Umsetzung des Bebauungsplanes

Die Verfahren zur Aufstellung und zur Umsetzung eines Bebauungsplanes sind streng voneinander zu trennen. Eine Bebauung von Wohnbauflächen ist erst realisierbar, wenn die Erschließung erfolgt ist. Eine Erschließung und Bebauung des Areals ist innerhalb der bestehenden Grundstücksgrenzen städtebaulich nicht sinnvoll. Da sich die Grundstücke im Plangebiet im Eigentum verschiedener Eigentümerinnen und Eigentümer befinden, bestehen verschiedene Möglichkeiten der Umsetzung des Bebauungsplanes. Die Erfahrungen haben gezeigt, dass die „amtlich angeordnete Umlegung“ eine erfolgversprechende Variante ist.

Die amtlich angeordnete Umlegung – gesetzlich verankert in §§ 45 bis 79 BauGB – ist ein Grundstückstauschverfahren mit dem Ziel, Grundstücke in der Weise neu zu ordnen, dass entsprechend den Festsetzungen eines Bebauungsplanes hinsichtlich Lage, Form und Größe zweckmäßig gestaltete Baugrundstücke entstehen. Der Rat der Stadt Delmenhorst hat am 25.10.2016 für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 295 die Umlegung angeordnet. Das Verfahren trägt die Bezeichnung „Umlegungsgebiet U 27“. Der Umlegungsausschuss der Stadt Delmenhorst wurde in der Folge mit der Durchführung der Umlegung beauftragt.

Parallel wird jedoch auch geprüft, ob die Umsetzung des Bebauungsplanes auch auf anderem Wege – beispielsweise mittels städtebaulichem Vertrag, Erschließungsvertrag und Grundstücksübernahmevertrag – erfolgen kann. Eine abschließende Entscheidung wird bis zur Beratung des Satzungsbeschlusses in den politischen Gremien erfolgen.

7 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a BauGB sind hierbei insbesondere die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt zu beachten. Zu betrachten sind außerdem das Wirkungsgefüge und die Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. c BauGB sind außerdem die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen zu berücksichtigen.

Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird daher nicht durchgeführt. Im Verfahren wurden verschiedene gutachterliche Untersuchungen für die Schutzgüter „Mensch“ und „Pflanzen“ erstellt, um die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sicherzustellen.

7.1 Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes „Mensch“

Zur Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes „Mensch“ wurde eine gutachterliche Untersuchung¹ erstellt. In diesem Gutachten wurde untersucht, welche Geräuschemissionen auf das Plangebiet einwirken. Die Beurteilung der gewerblich bedingten Geräuschemissionen kommt zu dem Ergebnis, dass die höchste Geräuschbelastung auf den bisher nicht überbauten Flächen des Plangebietes auftritt. Durch die Errichtung einer Lärmschutzanlage kann die Geräuschbelastung reduziert werden, sodass gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden können. Die Beurteilung der verkehrsbedingten Geräuschemissionen kommt zu dem Ergebnis, dass die höchste Geräuschbelastung im nordöstlichen Bereich des Plangebietes auftritt. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan können die gewerblich bedingten und verkehrsbedingten Geräuschemissionen reduziert werden. Als Vorkehrung zum Schutz vor

¹ »Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 295 „Bremer Postweg“ – Berechnung der gewerblichen Geräuschemissionen – Berechnung der Geräuschemissionen aus öffentlichem Straßenverkehr«, Institut für technische und angewandte Physik GmbH, Oldenburg, März 2016.



schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden daher im Bebauungsplan Nr. 295 zahlreiche Festsetzungen getroffen (vgl. Kapitel 4.5).

7.1.1 Schutzanspruch der Allgemeinen Wohngebiete

Durch den in § 50 BImSchG normierten Planungsgrundsatz, wonach „bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen [...] die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen [sind], dass schädliche Umwelteinwirkungen [...] auf die [...] überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete [...] so weit wie möglich vermieden werden“ wird eine enge Beziehung zwischen dem Immissionsschutzrecht und der Bauleitplanung hergestellt. Für die Planung bedeutet dies, dass die aus dem Nebeneinander verschiedener Gebietsarten resultierenden Konflikte nicht nur immissionsschutzrechtlich zu steuern sind, sondern – soweit möglich und erforderlich – bereits planerisch gelöst werden müssen. Konflikte sollen durch eine vorausschauende städtebauliche Planung möglichst verhindert werden.

Aus § 50 BImSchG lassen sich Anforderungen an die räumliche Planung ableiten. Insbesondere sind hierbei die Staffelung der Nutzungen entsprechend ihrer Schutzwürdigkeit nach BauNVO einschließlich der Möglichkeit der Gliederung und/oder Einschränkung der Baugebietskategorien, Abstände zwischen sich gegenseitig beeinträchtigenden Nutzungen und immissionsschutzrechtliche Festsetzungen zu nennen. Der vorliegende Bebauungsplan beachtet diese sich aus § 50 BImSchG ergebenden Anforderungen:

- Der nordöstlich an das Plangebiet angrenzende Bebauungsplan Nr. 285 weist eingeschränkte Gewerbegebiete aus und gliedert die zulässige Art der baulichen Nutzung durch die Festsetzung maximal zulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel. So wird der flächenbezogene Schallleistungspegel überwiegend auf 63 dB(A) tags bzw. 48 dB(A) nachts begrenzt. In einem Teilbereich erfolgt sogar eine Begrenzung auf 60 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts; das Gewerbegebiet wird somit hinsichtlich der zulässigen Emissionen teilweise auf Mischgebietsniveau abgesenkt. Die für Gewerbegebiete festgelegten Orientierungs- (DIN 18005) und Richtwerte (TA Lärm) [65 dB(A) tags bzw. 50 dB(A) nachts] werden somit durch Bauleitplanung deutlich gesenkt.

Die vorliegende städtebauliche Planung sieht die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten vor; sie berücksichtigt somit die in der BauNVO vorgegebene Abstufung der Baugebiete nach der Schutzwürdigkeit der in ihnen zulässigen Nutzungen. Die vorliegende Bauleitplanung wird dem „Vorsorgeprinzip“ des § 50 BImSchG durch die Staffelung der Nutzungen entsprechend ihrer Schutzwürdigkeit nach BauNVO sowie die Beschränkung der gewerblichen Betätigung im angrenzenden Gebiet gerecht.

- Der nordöstlich an das Plangebiet angrenzende Bebauungsplan Nr. 285 weist in seinem Randbereich – angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 295 – eine 20 m breite Fläche als nicht überbaubare Grundstücksfläche aus. Außerdem wird bestimmt, dass auf dieser Fläche teilweise Laubgehölze zu pflanzen sind. Auch die vorliegende städtebauliche Planung sieht im Bereich der Baugrundstücke rückwärtige nicht überbaubare Grundstücksflächen vor; außerdem schafft eine geplante öffentliche Grünfläche Zwischenräume. Diese Festsetzungen sorgen dafür, dass die bestehenden und geplanten Wohngebäude nicht unmittelbar an Grundstücke, von denen schädliche Umwelteinwirkungen ausgehen, grenzen. Die vorliegende Bauleitplanung wird dem „Vorsorgeprinzip“ des § 50 BImSchG durch die Schaffung von Abständen zwischen sich gegenseitig beeinträchtigenden Nutzungen gerecht.
- Die vorliegende städtebauliche Planung sieht als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sowohl aktive, als auch passive



Lärmschutzmaßnahmen vor. Festgesetzt ist eine Fläche, innerhalb derer eine Lärmschutzanlage mit einem Schirmmaß von 3 m zu errichten ist. Dargestellt sind außerdem Lärmpegelbereiche, innerhalb derer eine Schalldämmung von Außenbauteilen vorzunehmen ist. Durch textliche Festsetzungen wird bestimmt, dass im Allgemeinen Wohngebiet „WA 5“ Aufenthaltsräume oberhalb des ersten Vollgeschosses unzulässig sind; außerdem werden in diesem Bereich maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen bestimmt. Die vorliegende Bauleitplanung wird dem „Vorsorgeprinzip“ des § 50 BImSchG durch eine Vielzahl von immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen gerecht.

Für den Bebauungsplan Nr. 295 wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in dem alle gewerblichen Geräuschimmissionen und alle Geräuschimmissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr ermittelt wurden. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass von den im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 285 gelegenen Gewerbebetrieben schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG insbesondere auf die bislang unbebauten Flächen ausgehen. Daher wurden die genannten Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 295 aufgenommen.

Darüber hinaus nutzt die Stadt ihren durch BVerwG-Urteil vom 18.12.1990 (Az. 4 N 6/88) anerkannten Abwägungsspielraum aus. Demnach können Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 [Allgemeine Wohngebiete „WA“: 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts] um bis zu 5 dB(A) aufgrund besonderer Situationen das Ergebnis einer fach- und sachgerechten Abwägung sein. Da es durch die Umstände des Einzelfalls gerechtfertigt ist, wird für die die bislang überwiegend unbebauten Allgemeinen Wohngebiete „WA 4“ und „WA 5“ der Schutzanspruch im Hinblick auf Geräuschimmissionen herabgesetzt.

Die Stadt Delmenhorst verfolgt mit der vorliegenden Konzeption im Bebauungsplan Nr. 295 das Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Durch die Nachnutzung einer brachliegenden Fläche – auf der sich mit dem „Delmare“ zuvor ein Gebäude befand, das Sport- und Freizeitnutzungen diente – soll dem in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB verankerten Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen werden. Der Bedarf an Wohnbauflächen, die verkehrliche Lagegunst, die Nähe zu Arbeitsplätzen sowie die allgemeine Beliebtheit des Stadtteils als Wohnstandort führen dazu, dass der Standort – trotz seiner Nähe zu emittierenden Gewerbebetrieben – zwangsläufig als bevorzugter Wohnbaustandort betrachtet wird. Die Stadt Delmenhorst hat sich aufgrund der in der Örtlichkeit vorhandenen Strukturen ausdrücklich für ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe entschieden und nimmt den scheinbar auftretenden Konflikt bewusst in Kauf; zugleich beschränkt die Stadt diesen Konflikt durch entsprechende Festsetzungen auf ein verträgliches Maß. Darüber hinaus gehende Lösungsansätze – wie sie teilweise auch im Beteiligungsverfahren formuliert wurden – sind städtebaulich nicht vertretbar und teilweise sogar rechtlich bedenklich:

- Die Stadt Delmenhorst ist sich der Problematik der häufig praktizierten, zu stark einschränkenden Gewerbegebietsfestsetzungen bewusst. Derartige Vorgehensweisen führen zur Entstehung von wirtschaftlich kaum tragfähigen Gewerbegrundstücken, auf denen sich eher Nutzungen im Sinne eines Mischgebietes einstellen. Da in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a BauGB auch die Belange der Wirtschaft einzustellen sind, werden über die bereits erfolgte Einschränkung der Gewerbegebiete hinausgehende Festsetzungen – hier die weitere Absenkung der flächenbezogenen Schalleistungspegel – aus städtebaulichen Gründen abgelehnt.
- Der Bebauungsplan bestimmt als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG, dass im Allgemeinen Wohngebiet „WA 5“ Aufenthaltsräume oberhalb des ersten Vollgeschosses (Erdgeschoss) unzulässig sind; außerdem werden in diesem Bereich maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen bestimmt. Darüber hinaus ist eine Schalldämmung von Außenbauteilen vorzunehmen.



Eine zusätzliche Festsetzung, die die Lage von schutzbedürftigen Räumen zum Inhalt hat, wäre als nicht gerechtfertigter Eingriff in das Eigentum zu bewerten. Es würden – im Zusammenspiel mit den übrigen Festsetzungen – kaum bebaubare Wohnbaugrundstücke entstehen; das städtebauliche Ziel würde konterkariert werden.

- Der Bebauungsplan Nr. 295 bestimmt als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG, dass eine Lärmschutzanlage mit einem Schirmmaß von 3 m zu errichten ist. Eine Erhöhung der festgesetzten Lärmschutzanlage würde sich negativ auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes – welches gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB ein zu berücksichtigender Belang ist – auswirken und nachteilige Effekte, beispielsweise in Gestalt von Behinderungen des Lichteinfalls sowie einer als erdrückend eingeschätzten optischen Wirkung, entfalten.
- Die Herabsetzung des Schutzanspruches – soweit darunter der planerische Ansatz der Ausweisung eines Mischgebietes statt eines Allgemeinen Wohngebietes zu verstehen ist – wäre als „Alibifestsetzung“ zu verstehen und würde einem unzulässigen „Etikettenschwindel“ gleichkommen. Ein solches Handeln birgt außerdem die Gefahr, dass unverträgliche und städtebaulich nicht erwünschte Gewerbebetriebe zugelassen werden müssten, die bei Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht zulässig wären. Die beabsichtigte, zu entwickelnde Art der baulichen Nutzung, ist Grund für die klare Positionierung zu Gunsten einer Wohngebietsfestsetzung.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 und die analogen Richtwerte der TA Lärm sind ausdrücklich nicht als Grenzwerte zu verstehen; vielmehr ist die Schutzbedürftigkeit von Wohnnutzung anhand der örtlichen Situation in die Abwägung einzustellen. Eine Überschreitung um bis zu 5 dB(A) – für Allgemeine Wohngebiete also auf 60 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts und somit auf das Niveau eines Mischgebietes – kann das Ergebnis einer fach- und sachgerechten Abwägung sein. In Mischgebieten [Richtwerte: 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts] und in urbanen Gebieten [Richtwerte: 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts] ist das Wohnen allgemein und ohne Einschränkung möglich und sogar erwünscht; es ist somit offensichtlich, dass auf einem derartigen Immissions-Niveau gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden. Diesen Grundsatz hat sich die Stadt Delmenhorst zu Eigen gemacht und in der städtebaulichen Planung mehrere Allgemeine Wohngebiete – jedoch teilweise mit einem auf das Niveau eines Mischgebietes herabgesetzten Schutzanspruch – festgesetzt.

Zwingend zu beachten ist – auch dem BVerwG-Urteil vom 12.12.1975 folgend –, dass die Grundstücksnutzung in den Bereichen, in denen Gebiete unterschiedlicher Schutzwürdigkeit zusammentreffen, mit einer spezifischen gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet ist. Dies führt nicht nur zu einer Einschränkung dessen, der Belästigungen verbreitet, – hier erfolgt durch die Festsetzung von Gewerbegebieten mit Einschränkungen – sondern auch zu einer die Tatsachen respektierenden Duldungspflicht dessen, der sich in der Nähe von „legalen Belästigungsquellen“ ansiedelt. Ein Planungsgrundsatz, nach dem gewerbliche Baugebiete und Wohngebiete in Ausnahmefällen oder gewachsenen Strukturen nicht unmittelbar aneinander grenzen dürfen, existiert nicht. Der Ausnahmefall und die gewachsene Situation lassen sich im vorliegenden Fall – wie zuvor geschehen – begründen. Die planerische Entscheidung wurde aufgrund der Umstände des Einzelfalls getroffen; die konkrete örtliche Situation und die Prüfung alternativer Lösungsansätze bestärken die Stadt in ihrem Handeln.

Die vorliegende städtebauliche Planung erkennt die sich aus dem Nebeneinander verschiedener Gebietsarten resultierenden Konflikte und löst diese – soweit dies durch das planungsrechtliche Instrumentarium möglich und vertretbar ist – bereits auf Ebene der Bauleitplanung. Es ist jedoch zu beachten, dass sich eine Bauleitplanung nicht ausschließlich an den Belangen des Immissionsschutzes ausrichten kann, da unterschiedlichste Belange zu berücksichtigen sind.

sichtigen sind. Festzuhalten bleibt jedoch, dass dem Immissionsschutz vorliegend eine herausragende Bedeutung zukommt. Der Bebauungsplan trifft Vorkehrungen zur Konfliktvermeidung, durch die Störungen der Wohngebiete auf ein verträgliches Maß reduziert und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden. Die Bauleitplanung trägt somit dem in § 50 BImSchG normierten „Vorsorgeprinzip“ Rechnung.

7.1.2 Bedingende Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 30 BauGB sind Vorhaben nur zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist. Die gesicherte Erschließung ist im Allgemeinen Wohngebiet „WA 5“ nur zu bejahen, wenn die festgesetzte Lärmschutzanlage hergestellt ist. Diese ist erforderlich, um in diesem Baugebiet gesunde Wohnverhältnisse zu wahren. Der Bebauungsplan enthält daher auf der Grundlage von § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB eine bedingende Festsetzung, nach der in dem Allgemeinen Wohngebiet „WA 5“ Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB so lange unzulässig sind, bis innerhalb der festgesetzten „Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ eine Lärmschutzanlage vollständig und den Festsetzungen entsprechend hergestellt ist.

Das erstellte schalltechnische Gutachten² zum Bebauungsplan Nr. 295 zeigt, dass im Allgemeinen Wohngebiet „WA 5“ tagsüber überwiegend Beurteilungspegel zwischen 55 dB(A) und 60 dB(A) erreicht werden. Teilweise werden Beurteilungspegel > 60 dB(A) erreicht. Nachts werden überwiegend Beurteilungspegel von < 40 dB(A) erreicht; teilweise auch von 40 dB(A) bis 45 dB(A) und > 45 dB(A). Die festgesetzte Lärmschutzanlage führt im Erdgeschoss insbesondere in ihrem nahen Umfeld zu einer Pegelreduktion. Die Immissionspegel werden um etwa 3 dB(A) reduziert (vgl. Schalltechnisches Gutachten, 2016, S. 14-17). Die Lärmschutzanlage ist erforderlich, um in diesem Baugebiet gesunde Wohnverhältnisse zu wahren.



Darstellung der berechneten Pegelreduktion im Erdgeschoss durch die Berücksichtigung einer Lärmschutzanlage (links tagsüber, rechts nachts)

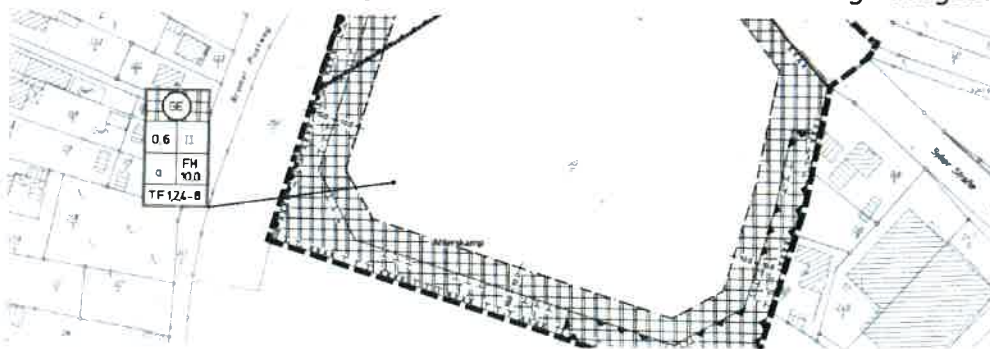
² »Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 295 „Bremer Postweg“ – Berechnung der gewerblichen Geräuschemissionen – Berechnung der Geräuschemissionen aus öffentlichem Straßenverkehr«, Institut für technische und angewandte Physik GmbH, Oldenburg, März 2016.

7.1.3 Grenzabstandsregelung der Lärmschutzanlage

Die festgesetzte Lärmschutzanlage ist eine bauliche Anlage, die den Grenzabstandsvorschriften der NBauO unterliegt. Somit wäre nach Landesrecht beidseitig ein Grenzabstand von 3 m vorzusehen. Im vorliegenden Fall werden für die Lärmschutzanlage auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB jedoch vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt. Rechtsfolge dieser Festsetzung ist, dass anstelle der in der NBauO festgelegten Maße der Tiefe der Abstandsflächen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen gelten. Die auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB getroffenen Festsetzungen sind i.S.d. § 30 BauGB abschließender Maßstab für die Zulässigkeit von Vorhaben. Die auf der bundesrechtlichen Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB getroffenen Festsetzungen gehen landesrechtlichen Vorschriften vor (vgl. Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB-Kommentar, § 9, Rn. 42e). Die in §§ 5-7 NBauO festgeschriebenen Regelungen zu bauordnungsrechtlich erforderlichen Grenzabständen sind vor diesem Hintergrund – genauso wie eventuelle „Grenzabstandsbaulasten“ – nicht einschlägig und im Baugenehmigungsverfahren zur im Bebauungsplan Nr. 295 festgesetzten Lärmschutzanlage nicht anzuwenden.

Die Anwendung des § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB ist städtebaulich gerechtfertigt. Durch die Berücksichtigung von drei Meter tiefen Grenzabstandsflächen beiderseits der Lärmschutzanlage würden – insbesondere in Richtung der außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 295 gelegenen Gewerbegebiete – ungenutzte, städtebaulich nicht attraktive und städtebaulich nicht erforderliche Flächen entstehen. Der verbindlich festgesetzte Verzicht auf die bauordnungsrechtlich erforderlichen Grenzabstände ist in der konkreten Situation auch vor dem Hintergrund nachbarlicher Belange angemessen, da durch die vorgeschriebene Bauweise der als „Einfriedung“ wirkenden Lärmschutzanlage (Schirmmaß von 3,0 Meter und teilweise Begrünung) eine nicht zumutbare Verschattung und eine erdrückende optische Wirkung nicht zu befürchten ist. Dem abwägungsrelevanten Belang des Nachbarschutzes wird somit in ausreichender Art und Weise Rechnung getragen. Im Bauleitplanverfahren wurden insbesondere auch die nachbarlichen Belange der außerhalb des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke 249/2, 249/3, 252/4, 253/10, 253/8 und 258/1 (jeweils Gemarkung 1920, Flur 43) – an die die Lärmschutzanlage heranzubauen ist – berücksichtigt und abschließend abgewogen:

- Die Flurstücke 249/2 und 249/3 befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 285. Dieser setzt die Grundstücke als „Gewerbegebiet“ und in einem Teilbereich als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ fest. Die an die im Bebauungsplan Nr. 295 festgesetzte Lärmschutzanlage angrenzenden Flächen sind in einer Tiefe von insgesamt 20 Meter als „nicht überbaubare Grundstücksfläche“ festgesetzt. Teilweise sind auf dieser Fläche „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ vorgesehen. Eine bauliche oder eine anderweitig besonders schützenswerte Nutzung ist in einem 20 Meter tiefen Bereich entlang der Lärmschutzanlage nicht realisierbar. Eine Beeinträchtigung nachbarlicher Belange ist durch eine lediglich drei Meter hohe Lärmschutzanlage ausgeschlossen.



Bebauungsplan Nr. 285 (Ausschnitt, ohne Maßstab)

- Das Flurstück 252/4 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 347. Dieser setzt das Grundstück als „Mischgebiet“ fest. Die an die im Bebauungsplan Nr. 295 festgesetzte Lärmschutzanlage angrenzende Fläche ist in einer Tiefe von 32 Meter als „nicht überbaubare Grundstücksfläche“ festgesetzt. Eine bauliche oder eine anderweitig besonders schützenswerte Nutzung ist somit in einem 32 Meter tiefen Bereich entlang der geplanten Lärmschutzanlage nicht vorhanden und auch nicht realisierbar. Eine Beeinträchtigung nachbarlicher Belange ist durch eine lediglich drei Meter hohe Lärmschutzanlage ausgeschlossen.



Bebauungsplan Nr. 347 (Ausschnitt, ohne Maßstab)

- Die Flurstücke 253/10, 253/8 und 258/1 sind bislang unbebaut und befinden sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 99, der ein „Sondergebiet für Freizeiteinrichtungen in Verbindung mit Anlagen für gesundheitliche Zwecke“ festsetzt. Der Eigentümer dieser unbebauten Grundstücke ist personenidentisch mit dem Eigentümer der Flurstücke 250/1 und 251/1, auf denen die im Bebauungsplan Nr. 295 festgesetzte Lärmschutzanlage errichtet werden soll. Es ist absehbar, dass dieser Eigentümer zur Sicherstellung der plangemäßen Herstellung der im Bebauungsplan Nr. 295 festgesetzten Lärmschutzanlage einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Delmenhorst schließen wird. Vertragsgrundlage wird die Festsetzung sein, nach der die Lärmschutzanlage ohne Grenzabstand zu errichten ist. Eine Beeinträchtigung nachbarlicher Belange ist durch die Lärmschutzanlage somit ausgeschlossen.

Zusammenfassend ist darzustellen, dass sich die geplante – lediglich drei Meter hohe – Lärmschutzanlage in ausreichendem Abstand zu baulichen und anderweitig besonders schützenswerten Nutzungen befindet. Die nachbarlichen Belange wurden im Bauleitplanverfahren abschließend abgewogen; in Bezug auf diese nachbarlichen Belange werden keine Fragen aufgeworfen. Durch die Festsetzung verringerter Grenzabstände der Lärmschutzanlage ergibt sich keine abwägungserhebliche Beschränkung des Grundeigentums der Eigentümer der Flurstücke 249/2, 249/3, 252/4, 253/10, 253/8 und 258/1. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass durch die unmittelbar und mittelbar betroffenen Nachbarn im Beteiligungsverfahren keine Bedenken gegen die festgesetzte Lärmschutzanlage formuliert worden sind.

7.2 Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes „Pflanzen“

Zur Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes „Pflanzen“ wurde eine gutachterliche Untersuchung³ erstellt. Pflanzenarten, die gemäß der „Roten Liste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen“ gefährdet sind, wurden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht nachgewiesen. Mit der Stechpalme (*Ilex aquifolium*) wurde im Bereich des Grundstückes „Annenheider Damm 6“ allerdings eine gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG besonders geschützte Spezies festgestellt. Darüber hinaus befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes – beziehungsweise unmittelbar angrenzend

³ »Bestandsaufnahme zum Bebauungsplan Nr. 295 „Bremer Postweg“, Planungsbüro Diekmann & Mosebach, Rastede, April 2016.

und mit dem Kronenbereich in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hineinragend – 18 Gehölze, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Delmenhorst geschützt sind (vgl. Kapitel 5.1). Auf die Baumschutzsatzung wird in der Planzeichnung gesondert hingewiesen. Außerdem trifft der Bebauungsplan Nr. 295 zur Berücksichtigung des Schutzgutes zahlreiche Festsetzungen; insbesondere zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen (vgl. Kapitel 4.3).

8 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

8.1 Jahr 2008: Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Allen an der städtebaulichen Planung interessierten Bürgerinnen und Bürgern sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung in Anlehnung an § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB Gelegenheit gegeben, sich zu den Planungsabsichten zu äußern und diese zu erörtern. Die Beteiligung in Anlehnung an § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB fand zwischen dem 03.09.2008 und 26.09.2008 statt. Die Durchführung dieses Verfahrensschrittes wurde am 25.08.2008 amtlich bekanntgemacht. Dieses Verfahren bezog sich ausschließlich auf den Bereich zwischen Bremer Postweg und Annenheider Damm sowie einen kleinen Teilbereich westlich des Annenheider Damms. Grundlage dieser frühzeitigen Beteiligung waren zwei städtebauliche Konzepte. Hierbei gab es von Seiten der Öffentlichkeit eine starke Resonanz – insbesondere zu Lage und Größe des Spielplatzes. Da im Jahr 2015 ein erweiterter räumlicher Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 295 "Bremer Postweg" beschlossen wurde – und sich sowohl die Situation vor Ort und auch das städtebauliche Konzept verändert haben – wurde die Durchführung einer erneuten Beteiligung in Anlehnung an § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB erforderlich.

8.2 Jahr 2016: Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Allen an der städtebaulichen Planung interessierten Bürgerinnen und Bürgern sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung in Anlehnung an § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB Gelegenheit gegeben, sich zu den Planungsabsichten zu äußern und diese zu erörtern. Die Beteiligung in Anlehnung an § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB fand zwischen dem 05.01.2016 und 26.01.2016 statt. Die Durchführung dieses Verfahrensschrittes wurde am 23.12.2015 amtlich bekanntgemacht. Dieses Verfahren bezog sich auf den erweiterten räumlichen Geltungsbereich und somit auf einen Bereich zwischen Bremer Postweg und Annenheider Damm, einen Bereich östlich an den Bremer Postweg angrenzend sowie einen Teilbereich westlich des Annenheider Damms.

Zahlreiche Stellungnahmen wurden durch die an der städtebaulichen Planung interessierte Öffentlichkeit sowie die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegeben. Die Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen hat zu Änderungen des Planentwurfes geführt. Die vorgebrachten Einwendungen und die Abwägung der Stellungnahmen sind am Ende des Verfahrens der politischen Beschlusslage zu entnehmen.

8.3 Jahr 2016: Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Allen an der städtebaulichen Planung interessierten Bürgerinnen und Bürgern sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit gegeben, sich zu den Planungsabsichten zu äußern und diese zu erörtern. Die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB fand zwischen dem 20.09.2016 und 20.10.2016 statt. Die Durchführung dieses Verfahrensschrittes wurde am 09.09.2016 amtlich bekanntgemacht.



Zahlreiche Stellungnahmen wurden durch die an der städtebaulichen Planung interessierte Öffentlichkeit sowie die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegeben. Die Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen hat zu Änderungen des Planentwurfes geführt. Die vorgebrachten Einwendungen und die Abwägung der Stellungnahmen sind am Ende des Verfahrens der politischen Beschlusslage zu entnehmen.

8.4 Jahr 2017: Erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB

Nach der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan-Entwurf überarbeitet. Im Ergebnis wurde daher die Durchführung eines erneuten Beteiligungsverfahrens gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erforderlich. Diese erneute Beteiligung der an der städtebaulichen Planung interessierten Bürgerinnen und Bürgern sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange fand zwischen dem 28.03.2017 und 02.05.2017 statt. Die Durchführung dieses Verfahrensschrittes wurde am 17.03.2017 amtlich bekanntgemacht. Stellungnahmen wurden durch die an der städtebaulichen Planung interessierte Öffentlichkeit sowie die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegeben. Die Berücksichtigung der im Rahmen des Beteiligungsverfahrens und im Rahmen der Anhörungsgespräche zum parallel durchgeführten Umlegungsverfahren (vgl. Kapitel 6) eingegangenen Stellungnahmen hat zu Änderungen des Planentwurfes geführt. Die vorgebrachten Einwendungen und die Abwägung der Stellungnahmen sind am Ende des Verfahrens der politischen Beschlusslage zu entnehmen.

8.5 Jahr 2018: Erneute eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB

Nach der erneuten Beteiligung wurde der Bebauungsplan-Entwurf erneut überarbeitet. Geändert wurden diverse Festsetzungen westlich des Bremer Postweges im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Im Ergebnis wurde daher die Durchführung eines erneuten Beteiligungsverfahrens gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erforderlich. Auf der Grundlage von § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde bestimmt, dass Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden konnten. Auf der Grundlage von § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde die Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung und die Frist zur Stellungnahme angemessen auf drei Wochen verkürzt. Diese erneute eingeschränkte Beteiligung der an der städtebaulichen Planung interessierten Bürgerinnen und Bürgern sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange fand zwischen dem 01.02.2018 und 22.02.2018 statt. Die Durchführung dieses Verfahrensschrittes wurde am 23.01.2018 amtlich bekanntgemacht. Abwägungsrelevante Stellungnahmen wurden durch die an der städtebaulichen Planung interessierte Öffentlichkeit abgegeben. Diese Einwendungen haben jedoch zu keiner weiteren Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes geführt. Die vorgebrachten Einwendungen und die Abwägung der Stellungnahmen sind am Ende des Verfahrens der politischen Beschlusslage zu entnehmen.

9 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind – das sogenannte „Abwägungsmaterial“ – zu ermitteln und zu bewerten. Die Ermittlung dieses „Abwägungsmaterials“ erfolgte im Bauleitplanverfahren insbesondere durch den mehrstufigen Beteiligungsprozess (vgl. Kapitel 8) sowie die Erstellung von Gutachten und Fachbeiträgen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB wurden die auf diese Weise ermittelten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht



abgewogen. Im Bauleitplanverfahren wurden insbesondere die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Belange berücksichtigt. Von übergreifender herausgehobener Bedeutung waren im vorliegenden Bauleitplanverfahren die folgenden abwägungsrelevanten Sachverhalte:

- Das Plangebiet wird durch gewerblich bedingte Geräuschimmissionen geprägt. Eine gutachterliche Untersuchung hat ergeben, dass die höchste Geräuschbelastung im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes „WA 5“ auftritt. Der Bebauungsplan sieht daher zahlreiche Vorkehrungen zum Schutz vor derartigen schädlichen Umwelteinwirkungen vor. Die Geräuschbelastung kann insbesondere durch die Errichtung einer Lärmschutzanlage reduziert werden, sodass gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden können. Durch weitere Festsetzungen wird im Allgemeinen Wohngebiet „WA 5“ die maximal zulässige Traufhöhe auf 3,50 m und die maximal zulässige Firsthöhe auf 5,50 m begrenzt. Außerdem dürfen im Allgemeinen Wohngebiet „WA 5“ Wohn- und Aufenthaltsräume oberhalb des ersten Vollgeschosses – also oberhalb des Erdgeschosses – nicht errichtet werden. Dem gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu beachtenden Belang gesunder Wohnverhältnisse und den gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. c zu beachtenden umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit wurde somit im Bauleitplanverfahren eine hohe Bedeutung beigemessen.
- Der Bebauungsplan setzt eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ fest. Diese Festsetzung wurde gegenüber der Ausweisung weiterer Wohnbauflächen priorisiert, um den Bedürfnissen von Familien gerecht zu werden. Der gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB zu beachtende Belang der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB zu beachtende Belang der Bedürfnisse der Familien und der jungen Menschen wurden somit stärker gewichtet, als der nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB zu beachtende Belang der Eigentumsbildung der Bevölkerung.
- Es wurde wiederholt angeregt, den zunächst vorgesehenen Verlauf des Bremer Postwegs anzupassen, da diese zum Teil private Grundstücksflächen beanspruchte. Diesen Anregungen wurde weitgehend gefolgt; der nunmehr festgesetzte Verlauf der „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ ist jedoch aus verkehrlicher und – im Hinblick auf die unterhalb der Straße verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen – technischer Sicht zwingend erforderlich. Es wurde somit dem gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. e BauGB zu beachtenden Belang der Versorgung, dem gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB zu beachtenden Belang des Personenverkehrs und dem private Interesse an der Beibehaltung der bestehenden Situation eine hohe Bedeutung beigemessen.
- Es wurde wiederholt angeregt, dass für den Bremer Postweg verkehrsberuhigende Maßnahmen vorgesehen werden sollten, um unerwünschte Durchgangsverkehere zu unterbinden. Der Bebauungsplan setzt den Bremer Postweg daher als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ fest. Die konkrete bauliche Ausgestaltung dieser festgesetzten Verkehrsflächen obliegt, genauso wie die mögliche Einrichtung von verkehrsregelnden und -reduzierenden Maßnahmen, dem Vollzug des Bebauungsplanes. Dem gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu beachtenden Belang gesunder Wohnverhältnisse und dem gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB zu beachtenden Belang des Personenverkehrs einschließlich des nicht motorisierten Verkehrs wurde somit im Bauleitplanverfahren – unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung – eine hohe Bedeutung beigemessen.
- Es wurde wiederholt kritisiert, dass die entlang des Bremer Postwegs geplante Bebauung zu nah an die am Annenheider Damm bestehende Wohnbebauung heranrücke. Es wurde kritisiert, dass die städtebauliche Planung die Wohnqualität erheblich



beeinträchtigen würde. In der Folge wurde auf die in vorherigen Bebauungsplan-Entwürfen vorgesehene Planstraße im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes „WA 4“ – die das Ziel hatte, rückwärtig gelegene Grundstücksflächen zu erschließen – verzichtet. Aus dem Verzicht auf die Berücksichtigung einer neuen Planstraße resultiert, dass die am Annenheider Damm gelegenen Grundstücke in ihrer bisherigen Qualität erhalten bleiben. Zugleich können im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes „WA 4“ jedoch weniger Baugrundstücke realisiert werden, als zunächst vorgesehen. Der gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu beachtende Belang gesunder Wohnverhältnisse und das private Interesse an der Beibehaltung der bestehenden Situation wurden somit stärker gewichtet, als der nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB zu beachtende Belang der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung der Bevölkerung.

Eine vollständige Übersicht der im Bauleitplanverfahren vorgebrachten Einwendungen und die vollständige Abwägung der vorgetragenen öffentlichen und privaten Belange sind der politischen Beschlusslage zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zu entnehmen.



B Verfahren

Aufstellungsbeschluss	11.10.2006
Amtliche Bekanntmachung	25.08.2008
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange [in Anlehnung an § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB]	03.09.2008 – 26.09.2008
Beschluss über den erweiterten räumlichen Geltungsbereich und das städtebauliche Konzept	25.11.2015
Amtliche Bekanntmachung	23.12.2015
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange [in Anlehnung an § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB]	05.01.2016 – 26.01.2016
Auslegungsbeschluss	24.08.2016
Amtliche Bekanntmachung	09.09.2016
Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange [gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB]	20.09.2016 – 20.10.2016
Amtliche Bekanntmachung	17.03.2017
Erneute öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange [gemäß § 4a Abs. 3 BauGB]	28.03.2017 – 02.05.2017
Amtliche Bekanntmachung	23.01.2018
Erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange [gemäß § 4a Abs. 3 BauGB]	01.02.2018 – 22.02.2018
Satzungsbeschluss	28.06.2018
Erneuter Satzungsbeschluss (mit rückwirkender Inkraftsetzung zum 07.01.2020 gemäß § 214 (4) BauGB)	06.02.2020

Delmenhorst, den



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

Delmenhorst, den 25.2.2020



Ulrich Ihm
- Baudirektor -
(Fachdienstleiter Stadtplanung)