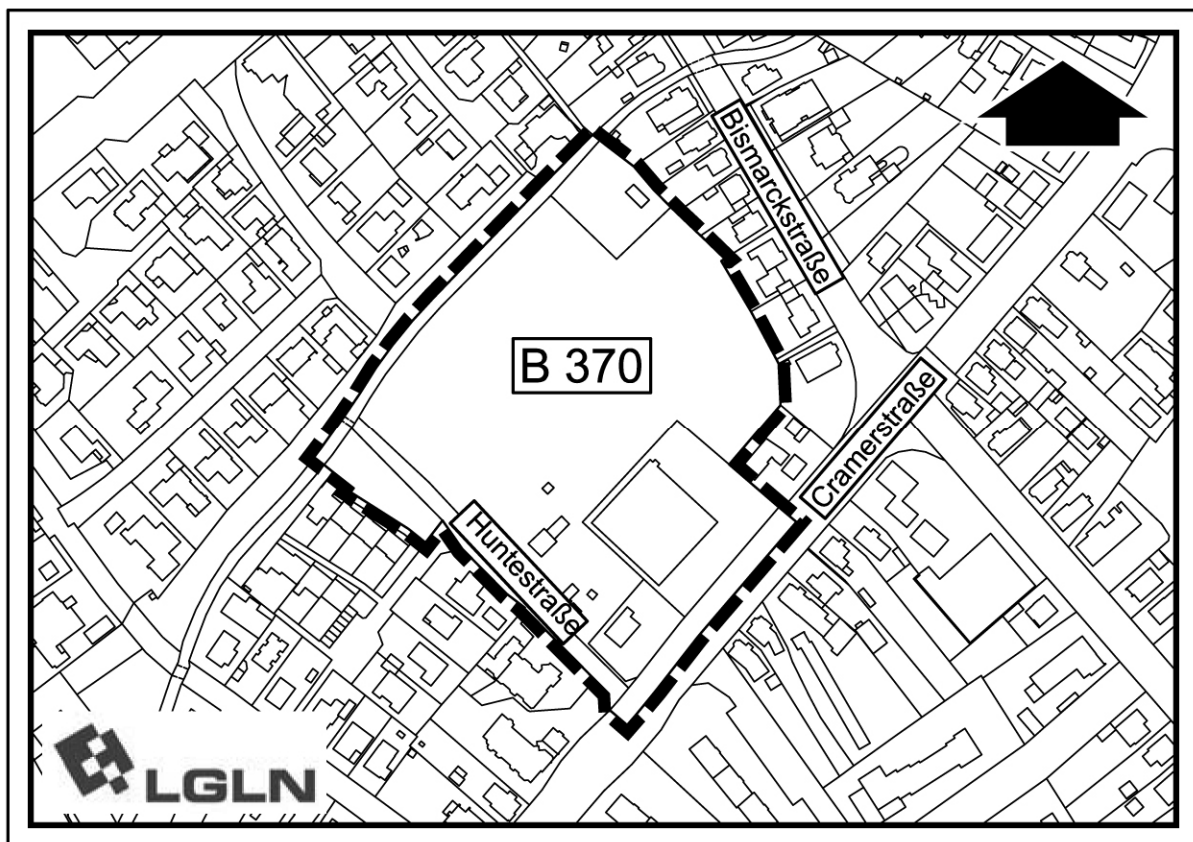


# Bebauungsplan Nr. 370

## "Cramerstraße / Huntestraße"

für einen Bereich zwischen Cramerstraße, Huntestraße,  
Hoyersgraben und Bismarckstraße

### – Begründung und Umweltbericht –



*Übersichtskarte (ohne Maßstab)*

Rechtskräftig seit: **27.10.2021**

Bearbeitung: Stadt Delmenhorst, Fachdienst Stadtplanung, M.Sc. Steffen Zieschang

## Inhaltsverzeichnis

|          |                                                                 |          |
|----------|-----------------------------------------------------------------|----------|
| <b>A</b> | <b>Begründung</b>                                               | <b>4</b> |
| 1        | Grundlagen der Planaufstellung                                  | 4        |
| 1.1      | Planungsanlass und Planungsziel                                 | 4        |
| 1.2      | Räumlicher Geltungsbereich                                      | 5        |
| 2        | Rechtliche Rahmenbedingungen                                    | 5        |
| 2.1      | Rechtsgrundlagen des Bauleitplans                               | 5        |
| 2.2      | Relevante Vorgaben der Raumordnung                              | 5        |
| 2.3      | Darstellungen im Flächennutzungsplan                            | 6        |
| 2.4      | Planungsrechtliche Situation                                    | 7        |
| 2.5      | Relevante Entwicklungskonzepte                                  | 8        |
| 2.5.1    | „Einzelhandelskonzept für die Stadt Delmenhorst“                | 9        |
| 2.5.2    | „Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept“                  | 10       |
| 3        | Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB i.V.m. § 13b BauGB | 11       |
| 4        | Städtebauliches Konzept                                         | 12       |
| 4.1      | Sondergebiet nordwestlich der Cramerstraße                      | 14       |
| 4.2      | Mischgebiet nordöstlich der Huntestraße                         | 14       |
| 4.3      | Wohngebiet südöstlich des Hoyersgrabens                         | 15       |
| 5        | Inhalt des Bebauungsplanes                                      | 16       |
| 5.1      | Bebaubarkeit der Baugrundstücke                                 | 16       |
| 5.1.1    | Sondergebiet nordwestlich der Cramerstraße                      | 16       |
| 5.1.2    | Mischgebiet nordöstlich der Huntestraße                         | 17       |
| 5.1.3    | Wohngebiet südöstlich des Hoyersgrabens                         | 17       |
| 5.2      | Nutzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen                   | 19       |
| 5.3      | Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen                       | 20       |
| 5.4      | Erschließung der Baugrundstücke                                 | 23       |
| 5.5      | Wasserflächen und Wasserwirtschaft                              | 25       |
| 5.6      | Grünflächen und Bepflanzungen                                   | 25       |
| 5.7      | Externe Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich                     | 26       |
| 6        | Hinweise zum Bebauungsplan                                      | 28       |
| 6.1      | Sortimentsliste                                                 | 28       |
| 6.2      | Kampfmittel                                                     | 28       |
| 6.3      | Denkmalschutz                                                   | 29       |
| 6.4      | Baumschutz                                                      | 29       |
| 7        | Hinweise zur Ver- und Entsorgung                                | 29       |
| 7.1      | Ableitung des Niederschlagswassers                              | 29       |
| 7.2      | Schmutzwasser, Trinkwasser und Erdgas                           | 30       |
| 7.3      | Strom, Telekommunikation und Straßenbeleuchtung                 | 30       |
| 7.4      | Abfallentsorgung und ÖPNV                                       | 30       |
| 8        | Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes                 | 31       |
| 8.1      | Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes „Mensch“           | 31       |
| 8.1.1    | Berücksichtigung von Geräuschemissionen des Straßenverkehrs     | 31       |
| 8.1.2    | Berücksichtigung von Geräuschemissionen des Gewerbes            | 32       |
| 8.1.3    | Schlussfolgerungen für die städtebauliche Planung               | 33       |
| 8.1.4    | Prüfung der Realisierbarkeit von Wohnnutzungen im Sondergebiet  | 34       |
| 8.2      | Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes „Pflanzen“         | 35       |
| 8.2.1    | Schlussfolgerungen für die städtebauliche Planung               | 36       |
| 8.3      | Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes „Tiere“            | 37       |



|          |                                                                                                                            |           |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 8.3.1    | Schlussfolgerungen für die städtebauliche Planung                                                                          | 38        |
| 8.4      | Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes „Klima“                                                                       | 38        |
| 9        | Eingriffsregelung nach dem BNatSchG                                                                                        | 39        |
| 9.1      | Befreiung von den Verboten des BNatSchG                                                                                    | 40        |
| 10       | Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung                                                                                   | 42        |
| 10.1     | Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB                                                         | 42        |
| 10.2     | Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB                                                           | 43        |
| 11       | Abwägung der öffentlichen und privaten Belange                                                                             | 43        |
| 12       | Hinweise zur Umsetzung des Bebauungsplanes                                                                                 | 44        |
| 13       | Städtebauliche Daten zum Bebauungsplan                                                                                     | 45        |
| <b>B</b> | <b>Umweltbericht</b>                                                                                                       | <b>46</b> |
| 1        | Einleitung zum Umweltbericht                                                                                               | 46        |
| 1.1      | Inhalt und Ziele des Bauleitplans                                                                                          | 46        |
| 1.2      | Fachgesetze und Fachplanungen                                                                                              | 46        |
| 2        | Beschreibung der Umweltauswirkungen                                                                                        | 48        |
| 2.1      | Bestandsaufnahme des Umweltzustandes                                                                                       | 48        |
| 2.1.1    | Schutzgut „Pflanzen“                                                                                                       | 48        |
| 2.1.2    | Schutzgut „Tiere“                                                                                                          | 50        |
| 2.1.3    | Schutzgüter „Fläche, Boden und Wasser“                                                                                     | 51        |
| 2.1.4    | Schutzgüter „Luft und Klima“                                                                                               | 52        |
| 2.1.5    | Schutzgut „Landschaft“                                                                                                     | 52        |
| 2.1.6    | Schutzgüter „Mensch sowie Kultur- und Sachgüter“                                                                           | 53        |
| 2.1.7    | Schutzgut „biologische Vielfalt“                                                                                           | 53        |
| 2.1.8    | Wechselwirkungen der Schutzgüter                                                                                           | 54        |
| 2.2      | Bewertung des Umweltzustandes                                                                                              | 54        |
| 2.3      | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung                                        | 55        |
| 2.4      | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung                                             | 56        |
| 2.5      | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen                                | 57        |
| 2.5.1    | Maßnahmen im Flächenpool 1 des Hochwasserrückhaltebeckens                                                                  | 58        |
| 2.5.2    | Maßnahmen auf der westlich des Delmegrundsees gelegenen Fläche                                                             | 59        |
| 2.6      | Anderweitige Planungsmöglichkeiten                                                                                         | 62        |
| 2.7      | Schwere Unfälle oder Katastrophen                                                                                          | 63        |
| 3        | Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht                                                                                      | 63        |
| 3.1      | Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben | 63        |
| 3.2      | Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen                                          | 64        |
| 3.3      | Allgemein verständliche Zusammenfassung                                                                                    | 64        |
| 3.4      | Referenzliste der Quellen                                                                                                  | 64        |
| <b>C</b> | <b>Verfahren</b>                                                                                                           | <b>67</b> |



## **A Begründung**

### **1 Grundlagen der Planaufstellung**

#### **1.1 Planungsanlass und Planungsziel**

Mit Schreiben vom 10.01.2018 legten die Eigentümer der westlich der Cramerstraße befindlichen Flurstücke 384/9, 384/10 und 384/12 (jeweils Gemarkung Delmenhorst, Flur 57) eine Entwicklungsstrategie für den etwa 22.500 m<sup>2</sup> großen Bereich des zu diesem Zeitpunkt noch bestehenden Einzelhandelsbetriebes („Edeka“) und der rückwärtig gelegenen, bislang weitgehend unbebauten, Flächen vor. Ziel der Eigentümer ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes durch die Stadt Delmenhorst, um den zu diesem Zeitpunkt noch bestehenden Einzelhandelsbetrieb (Flurstück 384/9, Cramerstraße 135-137) durch einen Neubau mit einer Verkaufsfläche von rund 1.000 m<sup>2</sup> ersetzen zu können. Das damals durch einen Friseur und inzwischen durch eine Bäckerei mit Café-Bereich genutzte Gebäude (Flurstück 384/10, Cramerstraße 130) soll durch ein Geschäftshaus ersetzt werden. Die bislang unbebaute Fläche (Flurstück 384/12) soll für eine zukünftige Wohnbebauung erschlossen werden. Auf dieser Grundlage fanden im ersten Halbjahr des Jahres 2018 diverse Abstimmungsgespräche zwischen den Eigentümern und der Verwaltung der Stadt Delmenhorst statt, in dessen Verlauf ein konkretes „Bebauungskonzept“ erarbeitet wurde. Mit Schreiben vom 09.07.2018 beantragten die Eigentümer – unter Bezugnahme auf dieses erarbeitete „Bebauungskonzept“ – die Aufstellung eines Bebauungsplanes durch die Stadt Delmenhorst.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat am 12.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 370 "Cramerstraße / Huntestraße" für einen Bereich zwischen Cramerstraße, Huntestraße, Hoyersgraben und Bismarckstraße beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss ist zwischenzeitlich aus formalrechtlichen Gründen nichtig geworden, sodass dieser zu wiederholen war. Der erneute Aufstellungsbeschluss wurde durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst in seiner Sitzung am 12.02.2020 gefasst. Ziel ist die Entwicklung des Einzelhandelsstandortes an der Cramerstraße, um die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen. Außerdem soll die Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken schaffen. Zu diesem Zweck soll der Bebauungsplan Nr. 370 insbesondere die folgenden Inhalte berücksichtigen:

- Im Bereich des Flurstückes 384/9 sollen die Voraussetzungen für die Verwirklichung eines Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment und mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 m<sup>2</sup> geschaffen werden. Zu diesem Zweck ist ein Sondergebiet für den Einzelhandel festzusetzen (vgl. Kapitel 4.1).
- Im Bereich des Flurstückes 384/10 sollen die Voraussetzungen für die Verwirklichung mischgebietsverträglicher Nutzungen geschaffen werden. Zu diesem Zweck ist ein Mischgebiet festzusetzen, in dem neben Wohnnutzungen auch nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen zulässig sind. Selbständige Einzelhandelsnutzungen sollen in diesem Bereich zukünftig unzulässig sein (vgl. Kapitel 4.2).
- Im Bereich der bislang weitgehend unbebauten Flurstücke sollen die Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken geschaffen werden. Das Angebot soll Mehrfamilienhäuser mit jeweils maximal sechs Wohnungen und Baugrundstücke für freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser umfassen (vgl. Kapitel 4.3).



## **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Das etwa 2,9 ha umfassende Plangebiet befindet sich etwa einen Kilometer südlich der Delmenhorster Innenstadt. Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen Bereich zwischen Cramerstraße, Huntestraße, Hoyersgraben und Bismarckstraße. Das Plangebiet wird von einem ehemaligen Einzelhandelsbetrieb aus dem Lebensmittelbereich („Edeka“) nordwestlich der Cramerstraße und bislang unbebauten Flächen südöstlich des Hoyersgrabens geprägt.

## **2 Rechtliche Rahmenbedingungen**

### **2.1 Rechtsgrundlagen des Bauleitplans**

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (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 Bauleitplans sind daher

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Die Planunterlage 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.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird außerdem auf Grundlage des befristeten „Planungssicherstellungsgesetzes“ (PlanSiG), welches am 28.05.2020 verkündet wurde (BGBl. I S. 1041), durchgeführt, da die Covid-19-Pandemie zum Zeitpunkt der Planung erhebliche Auswirkungen auf die Durchführbarkeit von Beteiligungsverfahren hat.

### **2.2 Relevante Vorgaben der Raumordnung**

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LRÖP-VO) weist der Stadt Delmenhorst die Funktion eines Mittelzentrums mit oberzentralen Teilfunktionen zu (Ziel gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.2, Ziffer 06, Satz 4). Die oberzentrale Teilfunktion umfasst neben dem schulischen Bildungsbereich und den Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge insbesondere auch die Versorgungsfunktion im Einzelhandel. 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 05, Satz 3). Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird diesen Erfordernissen 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 03, Satz 1) beiträgt. Die Bauleitplanung trägt zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse bei, da sie die Sicherung und Entwicklung von Angeboten der Daseinsvorsorge und von Versorgungsstrukturen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität zum Ziel hat (Grundsatz gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.2, Ziffer 01, Satz 1).



Die LROP-VO führt 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). Die LROP-VO 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. 370 "Cramerstraße / Huntestraße" leistet somit einen Beitrag, um auf die Ausweisung von Flächen auf der „Grünen Wiese“ zu verzichten.

Die städtebauliche Planung, die unter anderem auch die Entwicklung eines Sondergebietes für den Einzelhandel vorsieht, ist zulässig, da sie den in der LROP-VO formulierten Anforderungen – insbesondere dem „Kongruenzgebot“, dem „Konzentrationsgebot“, dem „Integrationsgebot“, dem „Abstimmungsgebot“ und dem „Beeinträchtigungsverbot“ – entspricht (Ziel gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.3, Ziffer 02, Satz 1). Die LROP-VO führt insbesondere aus, dass „in einem Mittel- oder Oberzentrum [...] das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich [...] als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten [darf]“ (Ziel gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.3, Ziffer 03, Satz 2). Der grundzentrale Verflechtungsbereich eines Zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeindegebiet; im vorliegenden Fall also das gesamte Delmenhorster Stadtgebiet. Eine wesentliche Überschreitung des grundzentralen Kongruenzraums wäre erst gegeben, wenn mehr als 30 % des Vorhabensumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des Delmenhorster Stadtgebietes erzielt werden würde (Ziel gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.3, Ziffer 03, Satz 5). Dies ist im vorliegenden Fall auszuschließen, da das im Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet für den Einzelhandel durch seine zulässige Größe (maximal 1.500 m<sup>2</sup> Geschossfläche), seine konkrete Ausgestaltung (ausschließlich nahversorgungsrelevante Hauptsortimente) und seine Lage (inmitten des Stadtgebietes ohne direkten Anschluss an überörtliche Hauptverkehrswege) keine überörtliche Ausstrahlung besitzt.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass der Einzelhandelsstandort bereits heute am Markt positioniert ist und sich seine Verkaufsfläche nur unerheblich verändern soll. Der Handelsverband Nordwest e.V. und die Oldenburgische Industrie- und Handelskammer haben mit Schreiben vom 07.12.2018 und 13.12.2018 mitgeteilt, dass diese Auffassung geteilt wird. Die Bauleitplanung dient der nachhaltigen und wohnortnahen Versorgung der Delmenhorster Bevölkerung. Die vorliegende Bauleitplanung entspricht somit den Erfordernissen der Raumordnung.

### **2.3 Darstellungen im Flächennutzungsplan**

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der seit dem 19.09.1979 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst stellt den Bereich nördlich der Cramerstraße als „gemischte Bauflächen“ und den rückwärtigen Bereich als „Wohnbaufläche“ dar. Der das Plangebiet in nördliche Richtung begrenzende Hoyersgraben ist als „Wasserzug“ mit angrenzendem „Schutzgrün“ dargestellt. Die Cramerstraße ist als „Fläche für den Verkehr“ dargestellt. Aus diesen Darstellungen lässt sich der Bebauungsplan nicht entwickeln, da nordwestlich der Cramerstraße ein Sondergebiet für den Einzelhandel festgesetzt werden soll; der Flächennutzungsplan ist daher im Parallelverfahren zu ändern. Im Übrigen entspricht der Bebauungsplan den Flächennutzungsplan-Darstellungen.





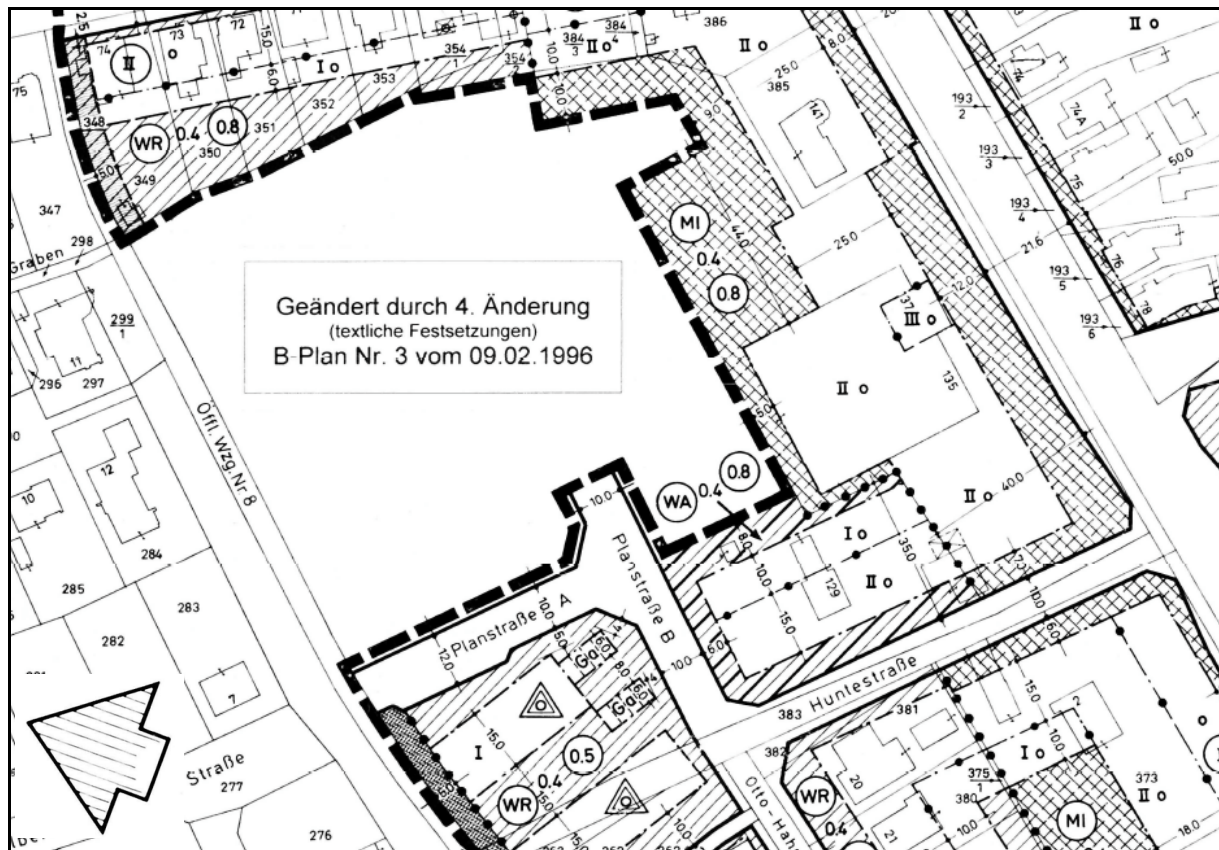
*Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)*

## **2.4 Planungsrechtliche Situation**

Die Flurstücke 384/9, 384/10, 362/7 und ein an die Huntestraße angrenzender Teil des Flurstückes 384/12 (jeweils Gemarkung Delmenhorst, Flur 57) befinden sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 (rechtskräftig seit 03.04.1970). Dieser setzt ein Mischgebiet entlang der Cramerstraße und im Übrigen ein Allgemeines Wohngebiet bzw. ein Reines Wohngebiet fest. Der Bebauungsplan sieht außerdem bereits eine Erschließung der unbebauten Fläche – für die weitgehend kein Bebauungsplan besteht – vor. Dieser Bebauungsplan wurde durch die 4. Änderung (rechtskräftig seit 09.02.1996) und die 5. Änderung (rechtskräftig seit 30.10.2013) in textlicher Form geändert. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 steuert insbesondere die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben. Vergnügungsstätten sind demnach – genauso wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen – nicht zulässig; Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem und/oder nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sind nur bis zu einer Geschossfläche von 300 m<sup>2</sup> zulässig.

Der ehemals auf dem Grundstück Cramerstraße 135-137 (Gemarkung Delmenhorst, Flur 57, Flurstück 384/9) bestehende Einzelhandelsbetrieb „Edeka“ wurde im Jahr 1968 mit einer Nutzfläche von knapp 1.500 m<sup>2</sup> – davon rund 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche – genehmigt. In Mischgebieten sind Einzelhandelsbetriebe nach heutiger Rechtslage nur bis zu einer Geschossfläche von maximal 1.200 m<sup>2</sup> bzw. einer Verkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup> zulässig; diese maximalen Flächen entsprechen der in § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO verankerten Grenze, ab der erhebliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung anzunehmen sind. Nach Rechtslage sind großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nur in Kerngebieten und in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.





*Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 (ohne Maßstab)*

## 2.5 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. Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 370 wurden die nachfolgend aufgeführten städtebaulichen Entwicklungskonzepte berücksichtigt:

- Im Jahr 1998 wurde für das Gebiet der Stadt Delmenhorst der „Landschaftsrahmenplan“ aufgestellt. Er stellt den Zustand von Natur und Landschaft, die anzustrebenden Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele dar. Für das Plangebiet werden „allgemeine Anforderungen an Siedlung, Industrie und Gewerbe“ dargestellt. Für den Horyersgraben werden „allgemeine Anforderungen an die Wasserwirtschaft“ dargestellt.
- Seit dem Jahr 2011 existierte das „Strategische Wohnungsmarktkonzept der Stadt Delmenhorst“. Darin wird das Ziel der Schaffung eines zielgruppenorientierten Wohnungsmarktangebotes und somit der Erhalt einer möglichst hohen Einwohnerzahl formuliert. Durch den Neubau von hochwertigen Wohnungen soll die Voraussetzung für innerstädtisches und innenstadtnahes Wohnen ermöglicht werden. Das „Strategische Wohnungsmarktkonzept“ ist inzwischen von der „Wohnungsmarktstrategie 2021“ ersetzt worden. Die wesentlichen Inhalte finden aber weiterhin Berücksichtigung in den aktuellen Konzepten.
- Im Jahr 2013 wurde durch den Rat der Stadt Delmenhorst das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept“ beschlossen. Dieses Konzept dient als Orientierungsrahmen für die strategische Stadtentwicklung. Ziel ist es, den demografischen, wirtschaftlichen

und finanziellen Herausforderungen und Veränderungen der nächsten Jahrzehnte mit einer nachhaltigen Entwicklungsperspektive zu begegnen.

- Im Jahr 2014 wurde das „Integrierte Klimaschutzkonzept“ durch den Rat der Stadt beschlossen. Das Konzept dient als Grundlage für alle Klimaschutzaktivitäten; es enthält unter anderem die Maßnahme „K-27: Energieeffiziente Bauleitplanung“.
- Im Jahr 2014 wurde der „Verkehrsentwicklungsplan“ 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.
- Seit dem Jahr 2017 existiert die „Wohnungsmarkt-Strategie der Stadt Delmenhorst“. Ziel ist die Schaffung eines differenzierten Wohnungsangebotes und differenzierter städtebaulicher Typologien für unterschiedliche Lebens- und Wohnstile sowie Zielgruppen. Die Wohnungsnachfrage soll quantitativ befriedigt und die Schaffung von Eigentum ermöglicht werden. Attraktive Wohnbauflächen sollen insbesondere in zentralen Lagen geschaffen werden; Flächen für Geschosswohnungsbauten sollen in erster Linie an Orten mit guter Versorgungsausstattung entwickelt werden. Die „Wohnungsmarkt-Strategie der Stadt Delmenhorst“ wurde in den Jahren 2019 und 2021 erneut aktualisiert. Inhaltliche Änderungen, die Auswirkungen auf die vorliegende Bauleitplanung haben, ergeben sich aber daraus nicht.

Relevant sind darüber hinaus insbesondere das „Einzelhandelskonzept für die Stadt Delmenhorst“ (vgl. Kapitel 2.5.1) und das „Regionale Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen“ (vgl. Kapitel 2.5.2), da ein Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 370 als „ergänzender solitärer Nahversorgungsstandort“ einzustufen ist. Es ist nicht ersichtlich, dass weitere städtebauliche Entwicklungskonzepte zu berücksichtigen sind.

### **2.5.1 „Einzelhandelskonzept für die Stadt Delmenhorst“**

Das „Einzelhandelskonzept für die Stadt Delmenhorst“ wurde am 28.02.2008 durch den Rat der Stadt Delmenhorst beschlossen. Am 12.09.2017 hat der Rat der Stadt Delmenhorst die Fortschreibung beschlossen und diesen Beschluss am 06.02.2020 wiederholt. Mit diesem Beschluss erfolgte eine klare politische Willensbekundung zum Erhalt und zur langfristigen Stärkung der Einzelhandelsfunktion. Gemäß Einzelhandelskonzept ist das *„übergeordnete Leitbild [...] die möglichst breite Abdeckung des gesamten Stadtgebietes mit fußläufig erreichbaren Lebensmittelmärkten“* (vgl. Einzelhandelskonzept – Kapitel 6.1 / S. 67).

Der Bebauungsplan Nr. 370 – der unter anderem ein Sondergebiet für den Einzelhandel festsetzen soll – hat die Modernisierung eines bedeutenden, der wohnortnahen Versorgung dienenden Einzelhandelsbetriebes für nahversorgungsrelevante Hauptsortimente zum Ziel. Die zukünftig zulässige Verkaufsfläche soll mit maximal 1.000 m<sup>2</sup> weitgehend der bereits heute vorhandenen entsprechen. Bei der das Sondergebiet umfassenden Fläche handelt es sich nicht um einen im Einzelhandelskonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich – zum Beispiel ein Nahversorgungszentrum – für die Einzelhandelsentwicklung. Die Fläche mit dem ehemals bestehenden Einzelhandelsbetrieb „Edeka“ ist stattdessen als „ergänzender solitärer Nahversorgungsstandort“ (vgl. Einzelhandelskonzept – Kapitel 6.2 / S. 72 sowie Kapitel 7.1.1



/ S. 77) einzustufen. Diesbezüglich führt das Einzelhandelskonzept aus, dass *„die bestehenden Einzelhandelsbetriebe selbstverständlich Bestandsschutz genießen“* und *„den bestehenden Betrieben [...] auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Modernisierungen und angemessene Verkaufsflächenerweiterungen ermöglicht werden [sollen], sofern diese für einen zeitgemäßen Marktauftritt bzw. ein langfristiges Fortbestehen des Unternehmens erforderlich sind und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind“* (vgl. Einzelhandelskonzept – Kapitel 10.4 / S. 146).

Die beabsichtigte Modernisierung ist zwingend erforderlich, um das langfristige Fortbestehen des Einzelhandelsbetriebes sicherzustellen. Negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind auszuschließen, da die nächstgelegenen schützenswerten Einzelhandelsstandorte – die Innenstadt sowie die Nahversorgungszentren „Düsternort“ und „Brendelweg“ – fußläufig erst in jeweils etwa 1,2 Kilometer Entfernung erreichbar sind. Vor diesem Hintergrund entspricht das beabsichtigte Vorhaben außerdem den im Einzelhandelskonzept verankerten Grundsätzen, wonach derartige Entwicklungen nur ermöglicht werden sollen, wenn *„eine Versorgung der Bewohner im Nahbereich nicht gewährleistet ist [...] und die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche nicht gefährdet wird“* (vgl. Einzelhandelskonzept – Kapitel 10.1 / S. 142-143). Da es sich um einen für die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung bedeutenden solitären Einzelhandelsstandort im Delmenhorster Stadtgebiet handelt, die Modernisierung zu einer Stärkung der wohnortnahen Versorgung beiträgt und negative städtebauliche Auswirkungen auszuschließen sind, ist die beabsichtigte Bauleitplanung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Delmenhorst vereinbar.

Das vom Rat der Stadt Delmenhorst beschlossene kommunale Einzelhandelskonzept liegt an dem Ort der Einsichtnahme für die rechtskräftigen Bebauungspläne zur Einsicht bereit.

## **2.5.2 „Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept“**

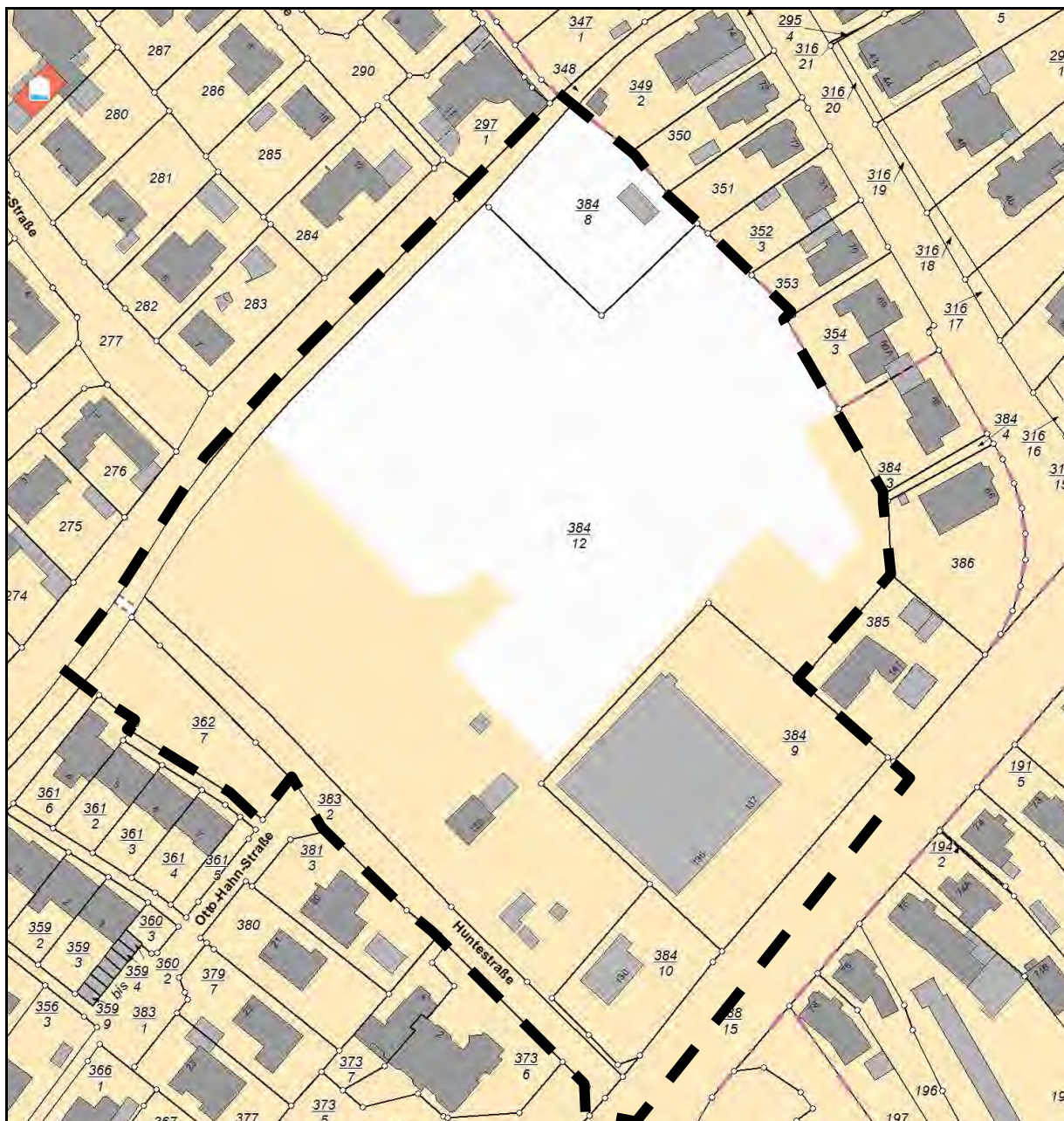
Am 04.12.2013 haben Städte, Gemeinden, Samtgemeinden und Landkreise in der Region Bremen – darunter auch die Stadt Delmenhorst –, die Länder Bremen und Niedersachsen sowie der Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. einen raumplanerischen Vertrag zur Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten geschlossen, dessen Bestandteil das „Regionale Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen“ (RZEHK) ist. Durch den raumplanerischen Vertrag wurden gemeinsame Ziele, Grundlagen und Verfahren zur Steuerung und regionalen Abstimmung des großflächigen Einzelhandels verbindlich und mit länderübergreifender Wirkung für die Region Bremen vereinbart. Die vorliegende städtebauliche Planung entspricht den im RZEHK formulierten Ansiedlungsregeln. Demnach können Nahversorgungsprojekte über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche an Standorten zur Nahversorgung – wie vorliegend in einem „ergänzenden solitären Nahversorgungsstandort“ – angesiedelt werden.

Die regionale Verträglichkeit der Dimension, des Warensortiments und der Randsortimente von Einzelhandelsgroßprojekten sollen gemäß RZEHK im Rahmen eines Moderationsverfahrens geprüft werden. Die Bauleitplanung wurde daher dem Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. mit Schreiben vom 13.09.2018 gemäß Kapitel 4.4.1 des RZEHK gemeldet. Außerdem wurde dem Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. eine Stellungnahme im Rahmen der Erstbewertung (Prüfphase gemäß Kapitel 4.4.2 des RZEHK / Erstbewertung gemäß Kapitel 4.4.2.1 des RZEHK) übermittelt. Es wurde festgestellt, dass die städtebauliche Planung mit dem Zentren- und Einzelhandelskonzept vereinbar ist. Der Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. hat daher mit Schreiben vom 24.09.2018 mitgeteilt, dass das Vorhaben im Rahmen des IMAGE-Verfahrens als regional unbedenklich bewertet wird.



### 3 Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB i.V.m. § 13b BauGB

Das Bauleitplanverfahren wurde zunächst im „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13b BauGB durchgeführt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die Voraussetzungen erfüllt worden sind. Flächen, für die bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, konnten auf Grundlage des § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) beplant werden. Diese Bereiche sind für die Entwicklung eines Sondergebietes für den Einzelhandel, eines Mischgebietes und von Wohngebieten vorgesehen. Flächen, die sich bislang im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB befinden (vgl. Kapitel 2.4), konnten auf Grundlage des § 13b BauGB („Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“) beplant werden. Dieser Bereich schließt sich unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an; außerdem soll auf diesen Flächen ausschließlich die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden.



*Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches sowie der nach § 13a BauGB (gelb) und der nach § 13b BauGB (weiß) zu beplanenden Flächen*

Da die in § 13a BauGB und § 13b BauGB aufgeführten Voraussetzungen erfüllt worden sind, wurde das beschleunigte Verfahren angewendet. Der Verwaltungsausschuss stimmte am 12.09.2018 der Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB i.V.m. § 13b BauGB zu. Während des Bauleitplanverfahrens – nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB und vor Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB – stellte sich jedoch heraus, dass die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht mehr vorliegen:

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 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung [...]"* unterliegen. Vorliegend sollen durch den Bebauungsplan Nr. 370 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer zulässigen Geschossfläche von bis zu 1.500 m<sup>2</sup> geschaffen werden. Gemäß Nr. 18.6.2 i.V.m. Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG ist – sobald die Zulässigkeit für ein solches Vorhaben geschaffen werden soll – eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls i.S.d. § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG erforderlich. Anlage 2 des BauGB und Anlage 3 zum UVPG führen Kriterien auf, die für diese allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls heranzuziehen sind.

Gemäß Nr. 2.6.5 der Anlage 2 des BauGB – und gleichlautend Nr. 2.3.7 der Anlage 3 zum UVPG – sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen unter anderem zu erwarten, wenn der Bebauungsplan Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG hat. Dies ist vorliegend der Fall, da die erst nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung vorgelegte Biotoptypenkartierung ergeben hat, dass im Plangebiet solche gesetzlich geschützten Biotope vorkommen. Diese würden durch den Vollzug der Bauleitplanung beeinträchtigt werden. Die erforderliche Vorprüfung des Einzelfalls kommt somit zu dem Ergebnis, dass im vorliegenden Fall die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB i.V.m. § 13b BauGB ist somit nicht möglich, da die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB nicht vorliegen. Das Bauleitplanverfahren wurde daher im Normalverfahren fortgeführt.

#### **4 Städtebauliches Konzept**

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes Nr. 370 ist die Entwicklung des Einzelhandelsstandortes an der Cramerstraße, um die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen. Außerdem soll die städtebauliche Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken schaffen. Zu diesem Zweck soll der Bebauungsplan Nr. 370 insbesondere die folgenden Inhalte berücksichtigen:

- Im Bereich des Flurstückes 384/9 sollen die Voraussetzungen für die Verwirklichung eines Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment und mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 m<sup>2</sup> geschaffen werden. Zu diesem Zweck ist ein Sondergebiet für den Einzelhandel festzusetzen (vgl. Kapitel 4.1).
- Im Bereich des Flurstückes 384/10 sollen die Voraussetzungen für die Verwirklichung mischgebietsverträglicher Nutzungen geschaffen werden. Zu diesem Zweck ist ein Mischgebiet festzusetzen, in dem neben Wohnnutzungen auch nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen zulässig sind. Selbständige Einzelhandelsnutzungen sollen in diesem Bereich zukünftig unzulässig sein (vgl. Kapitel 4.2).



- Im Bereich der bislang weitgehend unbebauten Flurstücke sollen die Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken geschaffen werden. Das Angebot soll Mehrfamilienhäuser mit jeweils maximal sechs Wohnungen und Baugrundstücke für freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser umfassen (vgl. Kapitel 4.3).

Das städtebauliche Konzept wurde im Jahr 2018 im Rahmen diverser Abstimmungsgespräche zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Delmenhorst erarbeitet. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat dem städtebaulichen Konzept am 12.09.2018 zugestimmt; dieses Konzept bildete die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes.



*Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan Nr. 370  
(Rolwes-Hauth-Jacobi GmbH & Co. KG)*

Aus städtebaulicher Sicht ist es sinnvoll, nicht nur die im Eigentum der Antragsteller befindlichen Flurstücke, sondern auch das nördlich gelegene und bislang als Garten genutzte Flurstück 384/8 (Gemarkung Delmenhorst, Flur 57) – welches sich im Eigentum einer anderen



Privatperson befindet – in die vorliegende Bauleitplanung einzubeziehen. Auch die Einbeziehung des südlich der Huntestraße gelegenen Flurstückes 362/7 (Gemarkung Delmenhorst, Flur 57) ist sinnvoll, um den Bereich städtebaulich neuzuordnen.

#### **4.1 Sondergebiet nordwestlich der Cramerstraße**

Beabsichtigt ist die Modernisierung – hier durch Rückbau und Neubau – des ehemaligen, der wohnortnahen Versorgung dienenden Einzelhandelsbetriebes („Edeka“). Zu diesem Zweck ist ein Sondergebiet „Einzelhandel“ vorgesehen, in dem selbständige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment bis zu einer Geschossfläche von maximal 1.500 m<sup>2</sup> zulässig sind. Diese Geschossfläche entspricht der städtebaulich beabsichtigten und weitgehend bereits heute vorhandenen Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup>. Der Grundstückszuschnitt in Verbindung mit der festgesetzten Geschossfläche ergeben, dass sich nur ein einziger Betrieb am Standort etablieren kann, was expliziter Planungswille der Stadt Delmenhorst ist.

Die Erschließung des Sondergebietes soll durch die beiden bereits heute vorhandenen Zufahrten von der Cramerstraße erfolgen; dies wird durch die städtische Verkehrssicherheitskommission unterstützt. Die Verkehrssicherheitskommission begründet diese Empfehlung damit, dass die südlichere Zufahrt unfallträglicher ist als die nördliche und sich die Zu- und Abfahrten daher auch zukünftig auf zwei Bereiche verteilen sollen. Innerhalb des Sondergebietes sind ausreichend Stellplätze – die wie festgesetzt zu begrünen sind – vorzusehen.

Im Rahmen der durchgeführten Abstimmungsgespräche zwischen dem Antragsteller und der Verwaltung der Stadt Delmenhorst wurde auch die Frage erörtert, ob eine Kombination des großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit im Obergeschoss befindlichen Wohnnutzungen in Frage kommt. Der Antragsteller hat hierzu schriftlich erklärt, dass er eine Wohnnutzung im Obergeschoss aufgrund des hohen Konfliktpotenzials ablehnt. Es wurde dennoch geprüft, ob die Möglichkeit einer Wohnnutzung im Obergeschoss des Einzelhandelsbetriebes eröffnet werden kann und soll. Dies wurde aus städtebaulichen Gründen verneint (vgl. Kapitel 8.1.4).

#### **4.2 Mischgebiet nordöstlich der Huntestraße**

Beabsichtigt ist der Rückbau des ehemals durch einen Friseur und inzwischen durch eine Bäckerei mit Café-Bereich genutzten erdgeschossigen Gebäudes; dieses soll durch den Neubau mehrgeschossiger Geschäftshäuser – welche die Nahversorgungsfunktion ergänzende Dienstleister beheimaten – ersetzt werden. Aus städtebaulicher Sicht ist die Verwirklichung straßenbildprägender Gebäude, welche hinsichtlich der Baumasse über den bisherigen eingeschossigen Flachdachbau hinausgehen, zu begrüßen. Aus diesem Grund sollen die Gebäude im Mischgebiet zwingend über zwei Vollgeschosse verfügen.

Es wird ein Mischgebiet festgesetzt, in dem neben Wohnnutzungen auch gewerbliche Nutzungen zulässig sein sollen. Zur nachhaltigen Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten in diesem Mischgebiet jedoch nicht zulässig sein. Um nachteilige Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu verhindern, sollen außerdem selbständige Einzelhandelsbetriebe unzulässig sein.

Die Erschließung des Mischgebietes soll über eine neue Zufahrt von der Huntestraße erfolgen. Die Huntestraße soll in nördliche Richtung verbreitert werden, um zukünftig einen beidseitigen Fuß- und Radweg ermöglichen zu können. Die heute bestehende Zufahrt von der



Cramerstraße zum Friseur soll nicht weitergenutzt werden, da die Zu- und Abfahrtssituation aus verkehrlicher Sicht als problematisch einzustufen ist.



*Blick von der Cramerstraße in die Huntestraße*

#### **4.3 Wohngebiet südöstlich des Hoyersgrabens**

Beabsichtigt ist die Erschließung der rückwärtigen bislang unbebauten Fläche für Wohnzwecke. Die Stadt Delmenhorst hat die Aufgabe, ausreichend Wohnbauflächen bereitzustellen. Vorrangig sollen hierfür innerhalb der Siedlungsstrukturen gelegene Flächen entwickelt werden, da dort die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen – wie zum Beispiel Einzelhandelsbetriebe und soziale Einrichtungen – vorhanden sind. Die rückwärtig gelegene Fläche, welche bereits allseitig von Bebauung umgeben ist, kann durch eine Entwicklung hin zu Wohnbauflächen einen Beitrag zur Nachverdichtung leisten. Das Gebiet ist für eine aufgelockerte Mehrfamilien-, Einfamilien- und Doppelhausbebauung geeignet.

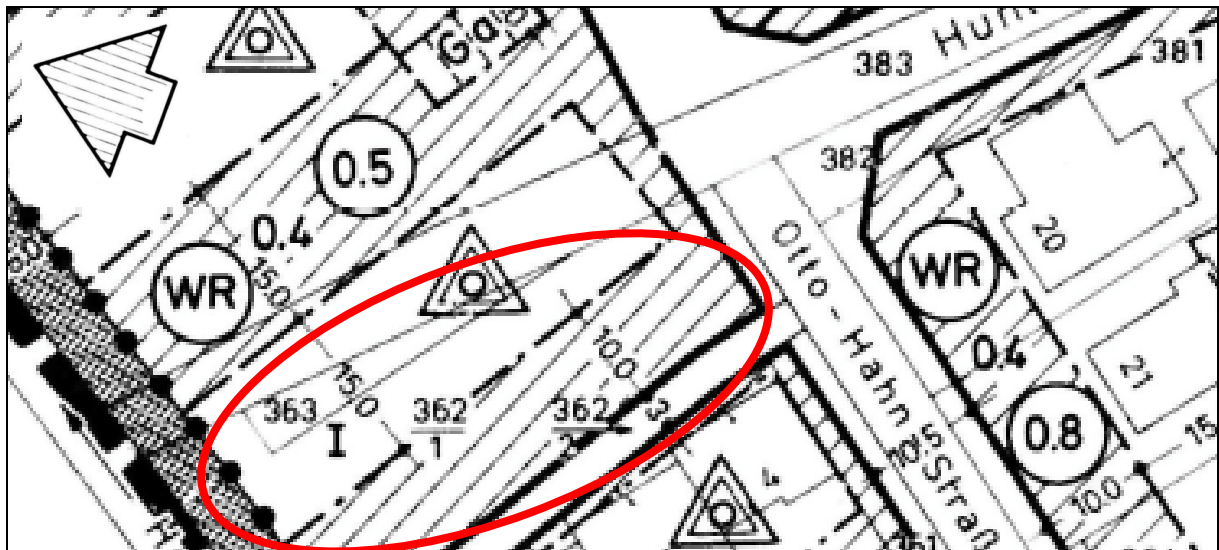
In dem Wohngebiet südöstlich des Hoyersgrabens sollen angrenzend an die gewerblichen Nutzungen im Misch- und Sondergebiet kleinteilige Mehrfamilienhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen und jeweils maximal sechs Wohnungen verwirklicht werden. Außerdem soll die maximal zulässige Gebäudelänge begrenzt werden. Zwischen den gewerblichen Nutzungen und dem Wohngebiet wird eine Fläche für die Errichtung einer Lärmschutzwand berücksichtigt. Im Übrigen sollen südöstlich des Hoyersgrabens knapp 30 Baugrundstücke für freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser mit einem Vollgeschoss und maximal zwei Wohnungen entstehen. Innerhalb des Wohngebietes wurde eine ausreichend große öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ vorgesehen, da die Erreichbarkeit der in der Umgebung bereits vorhandenen Spielplätze als mangelhaft zu bewerten ist.

Das rückwärtig gelegene Wohngebiet soll über eine neue Planstraße, die an die Huntestraße angebunden wird, erschlossen werden. Es ist zu erwarten, dass die Planstraße als verkehrsberuhigter Bereich verwirklicht werden wird. Neben der in Verlängerung der Huntestraße bereits bestehenden Fußwegeverbindung über den Hoyersgraben wird auch eine neue öffentliche Fußwegeverbindung vorgesehen, die das Wohngebiet direkt an die Albert-Einstein-Straße (und weiter zur Max-Planck-Straße und Bismarckstraße) anbindet. Diese neue Brücke soll sich etwa 130 Meter nördlich der bereits bestehenden Fußgängerbrücke befinden. Damit



wird der Verkehrssicherheitskommission gefolgt, die diese Empfehlung damit begründet, dass die bereits bestehende Fußgängerbrücke aus dem zukünftigen Wohngebiet nur mit einem großen Umweg zu erreichen – und damit unattraktiv – ist.

Auf dem südwestlich der bestehenden Fußwegeverbindung befindlichen Flurstück 362/7 (Gemarkung Delmenhorst, Flur 57) besteht bereits heute Baurecht durch den Bebauungsplan Nr. 3. Bei einer Beibehaltung der Fußwegeverbindung kann dieses Baurecht – bedingt durch den Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksfläche – jedoch nicht ausgenutzt werden. Die Fläche verfügt über einen teilweise erhaltenswerten Baumbestand, der aus städtebaulichen Gründen langfristig gesichert werden sollte und daher festgesetzt werden wird.



*Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 (ohne Maßstab)*

## **5 Inhalt des Bebauungsplanes**

### **5.1 Bebaubarkeit der Baugrundstücke**

#### **5.1.1 Sondergebiet nordwestlich der Cramerstraße**

Im Bereich des ehemaligen Einzelhandelsbetriebes wird gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ein Sondergebiet „Einzelhandel“ festgesetzt. Dort sind selbständige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment bis zu einer Gesamt-Geschossfläche von maximal 1.500 m<sup>2</sup> zulässig. Diese zulässige Geschossfläche i.S.d. § 20 Abs. 3 BauNVO entspricht – nach Abzug von Konstruktionsflächen, Lagerzonen, kundenfernen Flächen und Sozialräumen – im Wesentlichen der städtebaulich beabsichtigten Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup>. Zentrenrelevante Randsortimente dürfen dem kommunalen Einzelhandelskonzept folgend 10 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebes – insgesamt aber maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche – nicht überschreiten. Darüber hinaus wird geregelt, dass in dem Sondergebiet nur solche Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird ergänzend eine bedingende Festsetzung getroffen, nach der im Sondergebiet Vorhaben so lange unzulässig sind, bis innerhalb der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG eine Lärmschutzwand vollständig und den Festsetzungen entsprechend hergestellt ist. Diese Festsetzung dient dem Schutz der angrenzend geplanten Wohnnutzungen durch Wahrung gesunder Wohnverhältnisse. Vom Bau der Lärmschutzwand kann als Ausnahme abgesehen werden, wenn im Einzelfall der Nachweis



erbracht wird, dass auch ohne sie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen maßgeblichen Immissionspunkten eingehalten werden. Dies kann im Einzelfall zum Beispiel durch die Stellung baulicher Anlagen erreicht werden.

Das in dem Sondergebiet „Einzelhandel“ zulässige Maß der baulichen Nutzung wird – neben der dargestellten zulässigen Geschossfläche – durch die Festsetzung der Grundflächenzahl i.S.d. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse i.S.d. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO bestimmt. Zulässig ist ein Vollgeschoss und eine Grundflächenzahl von 0,6. Festgesetzt ist außerdem die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, in der Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind und die Abstandsvorschriften der NBauO für die offene Bauweise gelten.

### **5.1.2 Mischgebiet nordöstlich der Huntestraße**

Südwestlich des Sondergebietes „Einzelhandel“ wird angrenzend an die Cramerstraße und Huntestraße ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. In diesem Mischgebiet sind 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. Diese Nutzungen werden zur nachhaltigen Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgeschlossen. Städtebauliches Ziel ist die Verwirklichung von baulichen Anlagen, in denen neben Wohnnutzungen auch Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe zulässig sind, die das angrenzende Sondergebiet sinnvoll ergänzen. Selbständige Einzelhandelsbetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind jedoch ebenfalls nicht zulässig, um nachteilige Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu verhindern. Es wird allerdings geregelt, dass im unmittelbaren räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit Gewerbe- oder Handwerksbetrieben stehende unselbständige Verkaufsstellen zulässig sind, sofern das angebotene Sortiment im jeweiligen Betrieb selbst hergestellt beziehungsweise dort ver- oder bearbeitet wird. Diese Einzelhandelsnutzung bedarf der Zuordnung zu einem zulässigerweise errichteten und zulässigerweise betriebenen Gewerbe- oder Handwerksbetrieb und muss ihm gegenüber im Maß der baulichen Nutzung untergeordnet sein.

Das in dem Mischgebiet zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl i.S.d. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO, der Geschossflächenzahl i.S.d. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse i.S.d. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO bestimmt. Zulässig sind eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8; es sind zwingend zwei Vollgeschosse zu verwirklichen. Festgesetzt ist außerdem die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, in der Gebäudelängen von bis zu 30 m zulässig sind und die Abstandsvorschriften der NBauO für die offene Bauweise gelten. Durch diese Festsetzungen soll das städtebauliche Ziel – die Verwirklichung straßenbildprägender Gebäude, die hinsichtlich der Baumasse über den vorhandenen Flachdachbau hinausgehen – erreicht werden.

### **5.1.3 Wohngebiet südöstlich des Hoyersgrabens**

Die weitgehend unbebauten Flächen zwischen Hoyersgraben und festgesetztem Misch- und Sondergebiet, auf denen vorwiegend Wohngebäude verwirklicht werden sollen, werden als Allgemeine Wohngebiete i.S.d. § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 5-6 BauNVO wird geregelt, dass dort Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig sind. Außerdem wird geregelt, dass die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, Anlagen für Verwaltungen nach § 4



Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, Gartenbaubetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO nicht zulässig sind.

Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, um die Entwicklung hochwertiger Wohngebiete sicherzustellen; außerdem trägt der Ausschluss dazu bei, innerhalb der schutzbedürftigen Baugebiete das Beeinträchtigungspotential für Wohnnutzungen möglichst gering zu halten und somit langfristig gesunde Wohnverhältnisse zu wahren. In den Wohngebieten sind grundsätzlich für das Gebiet nötige Infrastruktureinrichtungen ohne relevantes Beeinträchtigungspotential zulässig. Neben Wohngebäuden gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind somit auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig.

Das in den Allgemeinen Wohngebieten zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl i.S.d. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO, der Geschossflächenzahl i.S.d. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse i.S.d. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO bestimmt. Festgesetzt ist außerdem die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, in der Gebäudelängen von höchstens 20 m zulässig sind und die Abstandsvorschriften der NBauO für die offene Bauweise gelten. Hierbei werden nur bestimmte Hausformen – Einzel- beziehungsweise Doppelhäuser – zugelassen. Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird ferner die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden begrenzt; gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB werden für die Baugrundstücke einzuhaltende Mindestmaße festgesetzt. Für die gegliederten Wohngebiete werden daher die folgenden Festsetzungen getroffen:

| <b>Allgemeines Wohngebiet</b>         | <b>„WA 1“</b>      | <b>„WA 2“</b>      | <b>„WA 3“</b>      | <b>„WA 4“</b>      | <b>„WA 5“</b>                           |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-----------------------------------------|
| <b>Grundflächenzahl (GRZ)</b>         | 0,4                | 0,35               | 0,3                | 0,3                | 0,3                                     |
| <b>Geschossflächenzahl (GFZ)</b>      | 0,8                | -                  | -                  | -                  | -                                       |
| <b>Zahl der Vollgeschosse</b>         | höchstens 2        | höchstens 1        | höchstens 1        | höchstens 1        | höchstens 1                             |
| <b>Zulässige Hausformen</b>           | Einzelhäuser       | Doppelhäuser       | Einzelhäuser       | Einzelhäuser       | Einzel- und Doppelhäuser                |
| <b>Zulässige Zahl der Wohnungen</b>   | höchstens 6        | höchstens 1        | höchstens 2        | höchstens 2        | höchstens 2                             |
| <b>Mindestmaße der Baugrundstücke</b> | 800 m <sup>2</sup> | 300 m <sup>2</sup> | 400 m <sup>2</sup> | 500 m <sup>2</sup> | 500 m <sup>2</sup> / 400 m <sup>2</sup> |

Das Allgemeine Wohngebiet „WA 1“ grenzt unmittelbar an das festgesetzte Sonder- und Mischgebiet an; es wird von den von dort ausgehenden Emissionen mit einer zu errichtenden Lärmschutzwand geschützt. Vom Bau der Lärmschutzwand kann als Ausnahme abgesehen werden, wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass auch ohne sie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen maßgeblichen Immissionspunkten eingehalten werden. Dies kann im Einzelfall zum Beispiel durch die Stellung baulicher Anlagen erreicht werden.

Das Allgemeine Wohngebiet „WA 1“ soll der Verwirklichung kleinteiliger Geschosswohnungsbauten mit bis zu zwei Vollgeschossen und jeweils bis zu sechs Wohnungen dienen. Im Allgemeinen Wohngebiet „WA 2“ sollen auf relativ kleinen Baugrundstücken von mindestens 300 m<sup>2</sup> Größe ausschließlich Doppelhäuser errichtet werden, während in den Allgemeinen Wohngebieten „WA 3“ und „WA 4“ ausschließlich Einzelhäuser vorgesehen sind. Im Allgemeinen Wohngebiet „WA 5“ können sowohl Einzel-, als auch Doppelhäuser verwirklicht werden. In den Randbereichen des Plangebietes – also im an den Hoyersgraben angrenzenden



Allgemeinen Wohngebiet „WA 4“ und im an bestehende Bebauung an der Bismarckstraße angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet „WA 5“ – sind für die Baugrundstücke von Einzelhäusern Mindestgrößen von 500 m<sup>2</sup> vorgesehen, um wasserrechtlichen und nachbarschaftlichen Belangen ausreichend Rechnung zu tragen. Städtebauliches Ziel der erfolgten Gliederung ist die Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebotes. Es soll ein Wohngebiet entstehen, das verschiedene Hausformen ermöglicht und somit unterschiedliche Bevölkerungsgruppen anspricht und eine stabile soziale Mischung erhält.

## 5.2 Nutzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen

In den Wohngebieten wird die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl auf maximal 40 % beschränkt. Auf diese Weise soll die Bodenversiegelung möglichst geringgehalten werden, um den Belangen von Natur und Landschaft gerecht zu werden. Darüber hinaus wird geregelt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen – also den sogenannten „Vorgartenbereichen“ – Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, und Garagen nach § 12 BauNVO nicht zulässig sind. Durch diese Festsetzung soll ein von Bebauung weitgehend freigehaltener „Vorgartenbereich“ realisiert werden.

Im Hinblick auf die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen – insbesondere der sogenannten „Vorgartenbereiche“ – wird darauf hingewiesen, dass die landesrechtliche Regelung des § 9 Abs. 2 NBauO, wonach *„die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke [...] Grünflächen sein [müssen,] soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind“* zu beachten ist. Diese bauordnungsrechtliche Vorschrift untersagt insbesondere, Vorgärten überwiegend aus Steinflächen anzulegen. Die Beachtung dieser Vorschrift ist erforderlich, da aus derartigen Gärten nachteilige ökologische und mikroklimatische Folgen – beispielsweise eine Reduzierung von Lebensräumen für Insekten – resultieren würden:

*„Absatz 2 bestimmt, [...] dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke außerdem grundsätzlich Grünflächen sein müssen. Die Formulierung „müssen Grünflächen sein“ [...] soll deutlich machen, dass der Forderung des Absatzes 2 nicht nur durch gepflegte Zier- oder Nutzgärten genügt wird, sondern auch durch Grünflächen, die sich weitgehend selbst überlassen bleiben. An solchen Flächen besteht heute ein öffentliches Interesse, weil sie Wildpflanzen, die durch moderne Landwirtschaft aus der Feldflur vertrieben worden sind, eine Zuflucht bieten können.“*

*Absatz 2 überlässt es demnach grundsätzlich dem Belieben des Verpflichteten, welcher Art und Beschaffenheit die Grünflächen sind. Die Freiflächen können mit Rasen oder Gras, Gehölzen, anderen Zier- oder Nutzpflanzen bedeckt sein, wenn sie nur überhaupt begrünt sind. Plattenbeläge, Pflasterungen und dergleichen wird man allenfalls dann zu den Grünflächen rechnen dürfen, wenn sie eine verhältnismäßig schmale Einfassung von Beeten [...] darstellen. Nach Absatz 2 dürfen demnach Vorgärten nicht mehr nur aus Gründen der Gestaltung oder der leichteren Pflege überwiegend aus Steinflächen bestehen.“*

(Große-Suchsdorf, Kommentar zur Niedersächsischen Bauordnung, § 9, Rn. 11-12)

Ergänzend werden zur Regelung der Gestaltung von Vorgarten- und Gartenbereichen gemäß § 84 Abs. 6 NBauO örtliche Bauvorschriften im Sinne des § 84 Abs. 3 NBauO als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierbei wird geregelt, dass die Vorgartenbereiche, also die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze, von Versiegelung freizuhalten und vollflächig mit bodendeckender Vegetation (z. B. Rasen, Pflanzen und Gehölze) zu begrünen sind. Außerdem wird geregelt, dass die sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen der privaten Gartenbe-



reiche zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind. Von diesen Bauvorschriften kann nur für notwendige Flächen für Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze abgewichen werden.

Diese örtlichen Bauvorschriften regeln somit die Anforderungen an die Gestaltung von Vorgarten- und Gartenbereichen, um konkrete ökologische Absichten zu verwirklichen. Es soll ausgeschlossen werden, dass die Natur im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch weitere Versiegelung geschwächt wird. Die örtlichen Bauvorschriften stärken somit den Lebensraum verschiedener Tier- und Pflanzenarten und tragen zur Artenvielfalt bei. Die Umsetzung dieser Festsetzungen wirkt sich außerdem positiv auf das lokale Kleinklima aus, verbessert den Abfluss des anfallenden Regenwassers und vermindert die negativen Auswirkungen von weiter zunehmenden Starkregenereignissen.

### **5.3 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Im Bebauungsplan werden auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB diverse Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes – darunter sind vorliegend Geräusche aus dem Straßenverkehr und aus gewerblichen Nutzungen zu verstehen – festgesetzt. Verschiedene zeichnerische und textliche Festsetzungen sollen dem Schutz vor solchen Einwirkungen und der Vermeidung oder Minderung derartiger Einwirkungen dienen. Die erforderlichen planerischen Vorkehrungen sowie aktive und passive Schallschutzmaßnahmen wurden im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens entwickelt (vgl. Kapitel 8.1.3). Durch die getroffenen Festsetzungen können im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB erreicht werden; die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. c BauGB werden entsprechend minimiert.

Durch zeichnerische Festsetzung wird im Sondergebiet „Einzelhandel“ – im Randbereich zu den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten – eine „Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ festgesetzt, in der eine Lärmschutzwand mit einem Schirmmaß von 3,0 m zu errichten und dauerhaft zu erhalten ist. Bezugspunkt ist hierbei die Oberkante des Baugrundstückes. Vom Bau der Lärmschutzwand kann als Ausnahme abgesehen werden, wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass auch ohne sie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen maßgeblichen Immissionspunkten eingehalten werden. Dies kann im Einzelfall zum Beispiel durch die Stellung baulicher Anlagen erreicht werden.

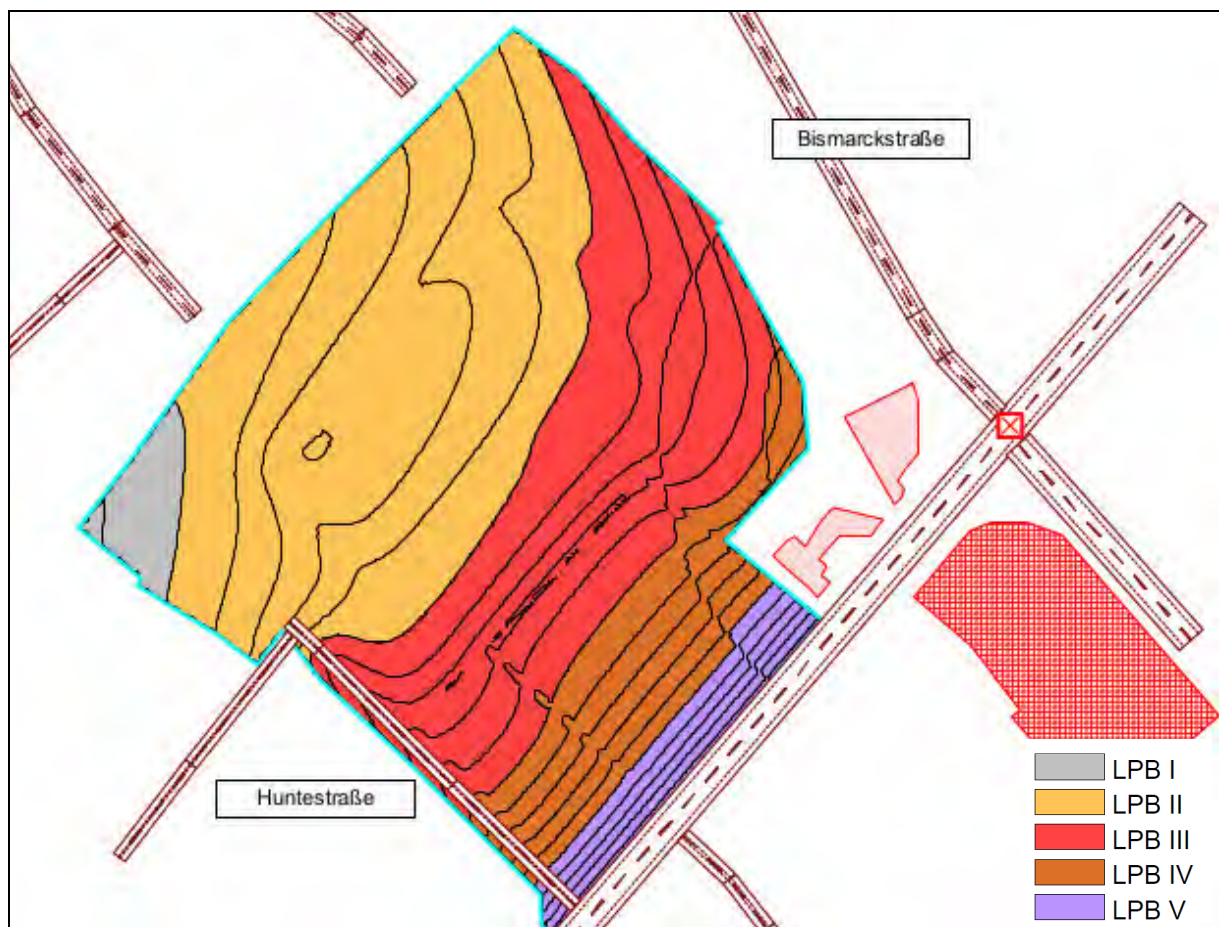
Aus städtebaulichen Gründen, hier zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, wird geregelt, dass die Lärmschutzwand – soweit sie zu errichten ist – beidseitig zu begrünen ist. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die 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: Es wird geregelt, dass die Lärmschutzwand zwingend an die Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet „WA 1“ heranzubauen ist. Die Lärmschutzwand ist somit ohne Grenzabstand zu errichten.

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. 370 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 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 m und 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.

Die Baugrundstücke befinden sich in den Lärmpegelbereichen II-V. Diese wurden im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens<sup>1</sup> ermittelt (vgl. Schalltechnisches Gutachten, S. 18-20 und Anhang M) und werden im Bebauungsplan dargestellt. Als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sind in diesen Bereichen die sich aus der DIN 4109 ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu erfüllen.



Lärmpegelbereiche (Schalltechnisches Gutachten, Anhang M)

<sup>1</sup> »Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 370 "Cramerstraße / Huntestraße" in Delmenhorst«, AMT Ingenieurgesellschaft mbH, Isernhagen, April 2019.



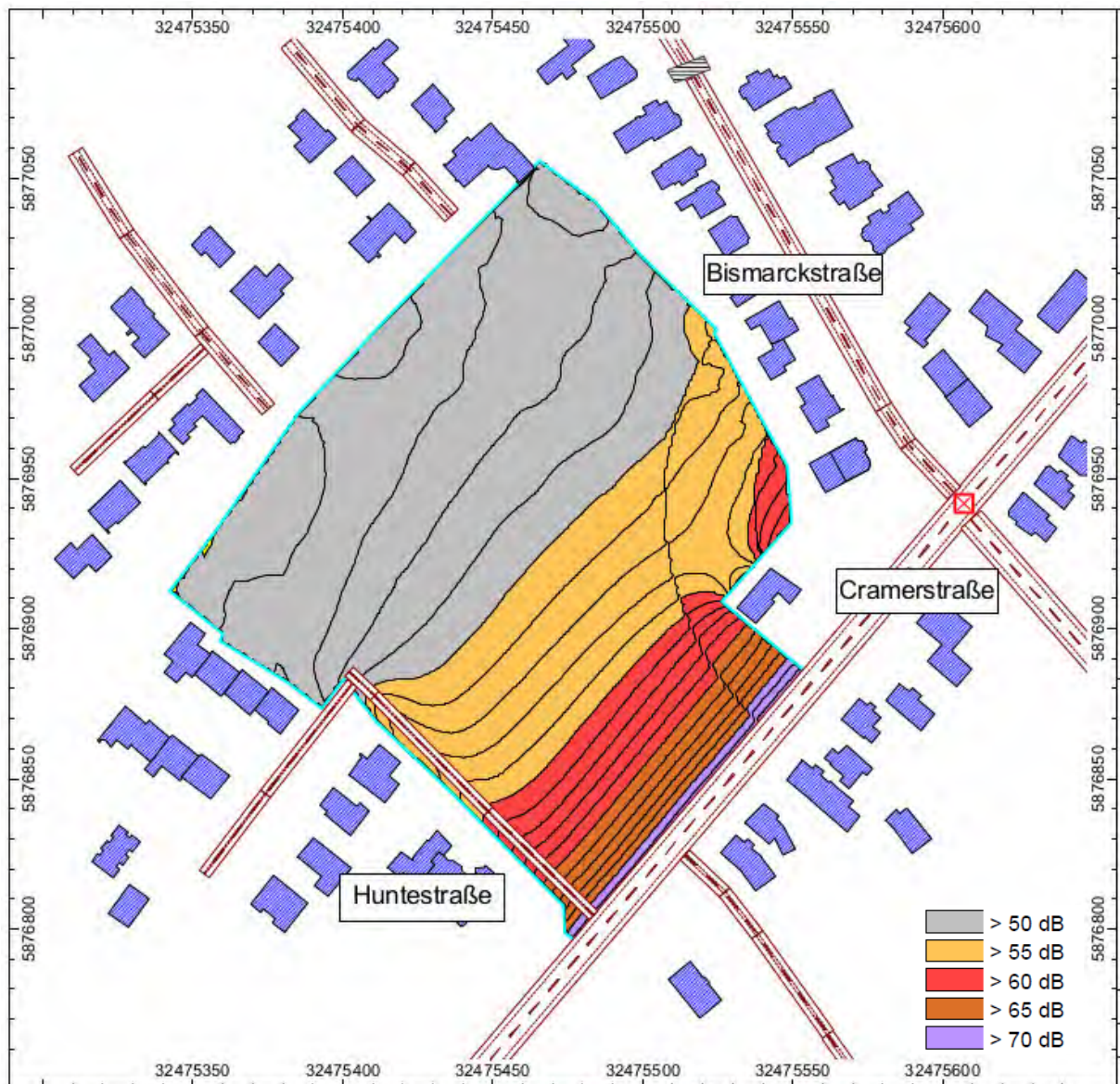
Es erfolgt außerdem eine Festsetzung, nach der in schutzbedürftigen Räumen, die zum Schlafen vorgesehen sind (Schlafzimmer, Kinderzimmer und Gästezimmer), eine fensterunabhängige Belüftung zu realisieren ist, wenn diese in dem Bereich verwirklicht werden sollen, in dem eine Überschreitung des Richtwertes von 45 dB(A) im Beurteilungszeitraum „Nacht“ zu erwarten ist. Der Bereich wurde im schalltechnischen Gutachten ermittelt (vgl. Schalltechnisches Gutachten, S. 20 und Anhang B) und wird im Bebauungsplan dargestellt.



*Straßenverkehrslärm im Beurteilungszeitraum „Nacht“  
(Schalltechnisches Gutachten, Anhang B)*

Ferner wird festgesetzt, dass Außenwohnbereiche in dem Bereich, in dem im Beurteilungszeitraum „Tag“ eine Überschreitung des Richtwertes von 60 dB(A) zu erwarten ist, nur dann zulässig sind, wenn sie auf der lärmabgewandten – also auf der von der Cramerstraße beziehungsweise der Bismarckstraße abgewandten – Seite des Gebäudes angeordnet werden. Alternativ sind Außenwohnbereiche zulässig, wenn sie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, hierzu zählen beispielsweise verglaste Wintergärten und Loggien, geschützt werden. Der Bereich wurde im schalltechnischen Gutachten ermittelt (vgl. Schalltechnisches Gutachten, S. 20 und Anhang A) und wird im Bebauungsplan dargestellt.





*Straßenverkehrslärm im Beurteilungszeitraum „Tag“  
(Schalltechnisches Gutachten, Anhang A)*

Für die im Sondergebiet „Einzelhandel“ zu verwirklichende Stellplatzanlage wird – der gutachterlichen Empfehlung aus der schalltechnischen Untersuchung folgend – geregelt, dass die Fahrgassen asphaltiert auszuführen sind. Durch diese Festsetzung sollen die auf die angrenzende Wohnbebauung wirkenden Lärmemissionen minimiert werden. Weitere immissionsrelevante Auflagen – beispielsweise das Vorsehen einer vollständig eingehausten Anlieferzone für Lkw vorzusehen, um aus Lärm resultierende Konflikte bei der Anlieferung zu vermeiden – sind im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Bei Vorhaben im Sondergebiet „Einzelhandel“ ist im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung nachzuweisen.

#### **5.4 Erschließung der Baugrundstücke**

Der Bebauungsplan Nr. 370 setzt die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Teile der Cramerstraße und der Huntestraße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Straßen-



verkehrsfläche“ fest. Die Dimensionierung der Cramerstraße bleibt unverändert, während die Huntestraße um 2,0 m in nordöstliche Richtung verbreitert werden soll, um zukünftig einen beidseitigen Fuß- und Radweg ermöglichen zu können. Das Sondergebiet „Einzelhandel“ soll ausschließlich über die Cramerstraße erschlossen werden. Die Erschließung des Mischgebietes soll über eine neue Zufahrt von der Huntestraße erfolgen. Die heute bestehende Zufahrt von der Cramerstraße zum vormals durch einen Friseur und inzwischen durch eine Bäckerei mit Café-Bereich genutzten Gebäude soll nicht weitergenutzt werden, da die Zu- und Abfahrtsituation aus verkehrlicher Sicht als problematisch einzustufen ist. Aus diesem Grund wird für das Mischgebiet ein Anschlussverbot für die Cramerstraße festgesetzt und geregelt, dass die Zu- und Abfahrt zum Mischgebiet ausschließlich über die Huntestraße zulässig ist.

Die Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten sollen über einen „Planstraßenring“ erschlossen werden, der an die Huntestraße angeschlossen wird. Dieser verfügt im Bereich der vorgesehenen Mehrfamilienhäuser im „WA 1“ über eine Breite von 8,0 m, sodass auch einzelne Besucherparkplätze im öffentlichen Raum vorgesehen werden können. Im Übrigen ist für den „Planstraßenring“ eine Breite von 7,0 m vorgesehen. Eine Stichstraße im östlichen Bereich der Wohngebiete verfügt über eine Breite von lediglich 6,0 m. Diese Straßenquerschnitte sind ausreichend, um die im Wohngebiet anfallenden Verkehre bewältigen zu können; zugleich wird die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß reduziert. Mit der Unterscheidung der Straßenquerschnitte wird außerdem das städtebaulich-räumlich gewünschte Bild verstärkt: die Straßen erhalten jeweils verschiedene Qualitäten. Die konkrete bauliche Ausgestaltung der Verkehrsfläche obliegt, genauso wie die mögliche Einrichtung von Verkehrsregelnden und -reduzierenden Maßnahmen, dem Vollzug des Bebauungsplanes. Durch die textliche Festsetzung Nr. 16 wird geregelt, dass die Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten ausschließlich über diese Planstraße erschlossen werden dürfen. Entlang der Planstraße ist nur eine Grundstückszufahrt je Baugrundstück zulässig. Ergänzend wird geregelt, dass die in den Allgemeinen Wohngebieten vorgesehenen Stellplätze, Grundstückszufahrten und Zuwegungen flächensparend und versickerungsoffen herzustellen sind.

Der im westlichen Teil des Plangebietes als Verlängerung der Huntestraße bereits bestehende Fuß- und Radweg mit Fußgängerbrücke über den Hoyersgraben soll auch zukünftig bestehen bleiben. Darüber hinaus wird eine neue öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung vorgesehen, die das Wohngebiet direkt an die Albert-Einstein-Straße (und weiter zur Max-Planck-Straße und Bismarckstraße) anbindet. Eine neue Brücke soll etwa 130 Meter nördlich der bereits bestehenden Fußgängerbrücke errichtet werden. Damit wird der Verkehrssicherheitskommission gefolgt, die diese Empfehlung damit begründet, dass die bestehende Fußgängerbrücke aus dem Wohngebiet nur mit einem großen Umweg zu erreichen – und damit unattraktiv – ist. Diese beiden Bereiche werden als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ mit der Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radfahrerbereich“ festgesetzt.

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 und für Mehrfamilienhäuser ein bis eineinhalb Einstellplätze pro Wohnung vorzusehen sind. Die Ausdehnung der festgesetzten Verkehrsflächen eröffnet darüber hinaus die Möglichkeit, zusätzlich auch Seitenräume für das temporäre Abstellen von Fahrzeugen vorzusehen.



## 5.5 Wasserflächen und Wasserwirtschaft

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich das Fließgewässer „Hoyersgraben“ (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 den „Hoyersgraben“ 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 des „Hoyersgraben“. Innerhalb dieser Fläche ist daher eine Bebauung oder Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sowie das Errichten sonstiger baulicher Anlagen nicht zulässig. Dies gilt auch für Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche. Von dieser Beschränkung kann eine Ausnahme nur dann zugelassen werden, wenn diese städtebaulich vertretbar ist und für die Abweichung das Einvernehmen mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband hergestellt worden ist.

## 5.6 Grünflächen und Bepflanzungen

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird am westlichen Ende der Huntestraße, direkt nördlich der bestehenden Fußgänger- und Radfahrerverbindung, eine gut 600 m<sup>2</sup> große öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Es wird empfohlen, das städtische Kinder- und Jugendparlament am Ausbau des festgesetzten Spielplatzes und dessen Ausstattung – zum Beispiel mit verschiedenen Spielelementen wie Nestschaukel, Klettergerüst mit Rutsche, Schaukel, Sandkiste und Turnstangen – zu beteiligen.

Direkt angrenzend, südlich der bestehenden Fußgänger- und Radfahrerverbindung, wird eine etwa 900 m<sup>2</sup> große, bereits bestehende, Freifläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese Freifläche wird von einer Vielzahl erhaltenswerter Gehölze – insbesondere Rotbuchen, Hainbuchen und einer Stieleiche – geprägt. Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b BauGB wird daher bestimmt, dass die auf dieser Fläche bestehenden Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zu erhalten und Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches unzulässig sind. Im an die Huntestraße und die Otto-Hahn-Straße angrenzenden Bereich wird eine „Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen“ festgesetzt, in der ein Pumpwerk zu errichten ist (vgl. Kapitel 7.1). Ebenfalls als „zu erhalten“ wird eine nördlich der Huntestraße befindliche Blutbuche mit einem Stammumfang von mehr als 2,50 m festgesetzt. Diese großwüchsigen Gehölze sind aus städtebaulichen Gründen besonders schützenswert, da sie das Orts- und Landschaftsbild prägen. Sie besitzen außerdem einen hohen Umweltwert, da sie als Lebensraum für die Tierwelt dienen und sich positiv auf das Kleinklima auswirken. Bei Abgang dieser schützenswerten Gehölze ist eine dauerhaft zu erhaltende Ersatzpflanzung mit standortgerechten heimischen Laubbäumen vorzunehmen.

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten je angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Außerdem wird geregelt, dass die Stellplatzanlage im Sondergebiet „Einzelhandel“ in rhythmischer Reihenfolge über die Fläche verteilt zu begrünen ist; je angefangene acht Stellplätze ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Festsetzungen sollen der Auflockerung der Wohngebiete und des Sondergebietes dienen und zur Entwicklung von Natur und Landschaft beitragen. Durch sie wird der Lebensraum verschiedener Tier- und Pflanzenarten gestärkt und ein Beitrag zur Artenvielfalt geleistet. Die Anpflanzungen führen zu einer verstärkten Verschattung der überbauten Bereiche und einer verminderten Aufhei-



zung, woraus eine Verbesserung der kleinklimatischen Situation resultiert. Eine Liste zulässiger Gehölze ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes; es wird jedoch empfohlen, sich an der Straßenbaumliste der „Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz (GALK e.V.)“ zu orientieren.

Der Bebauungsplan ermöglicht die Anlage von extensiven Grünanlagen auf den Dächern der Haupt- und Nebenanlagen. Auf die zwingende Festsetzung von Gründächern gem. § 9 Abs. Nr. 25 lit.a BauGB wird verzichtet, um den Bauherren eine größtmögliche Flexibilität bei der Ausnutzung ihrer Grundstücke zu ermöglichen.

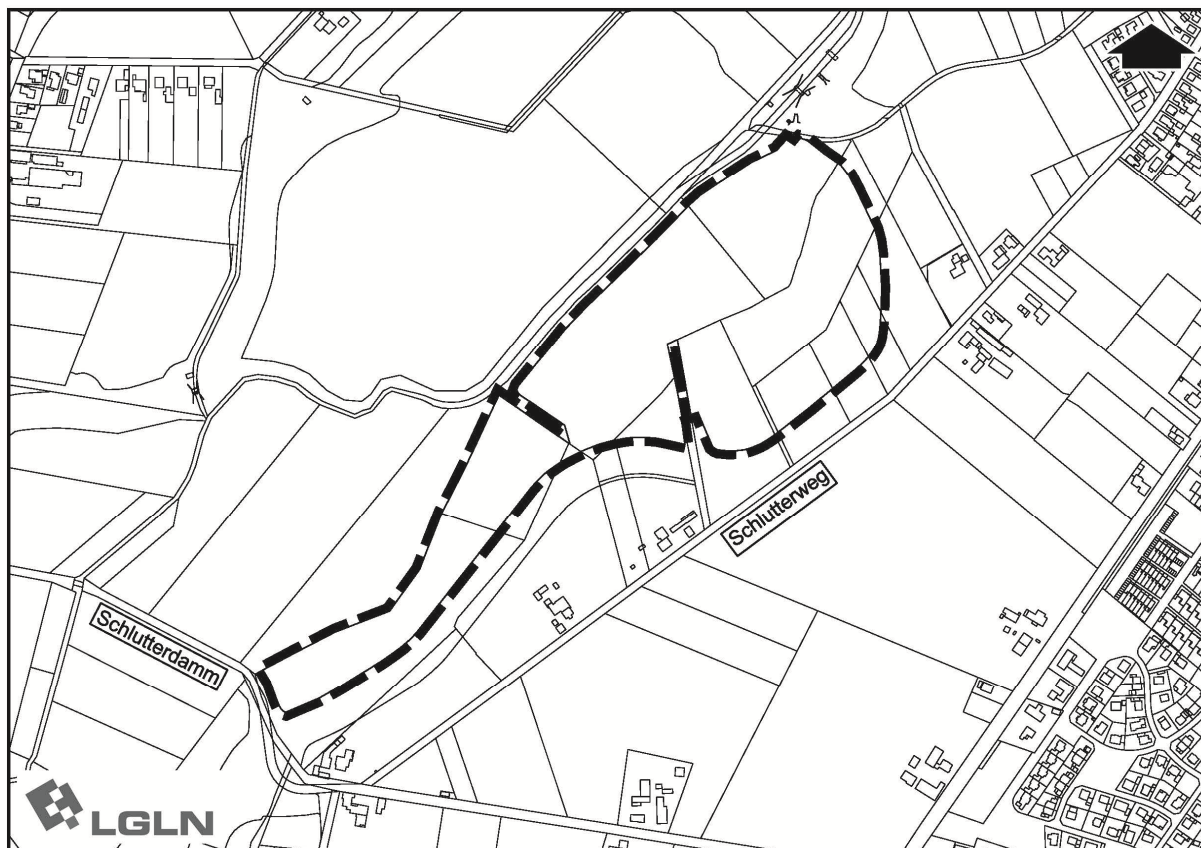
Die getroffenen Festsetzungen insbesondere zu den Grundstücksgrößen (TF Nr. 11 bis Nr. 15), der Beschränkung der regelhaften Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auf maximal 40% (TF Nr. 5), der Pflanzgebote (TF Nr. 19 bis Nr. 21) sowie der örtlichen Bauvorschriften zur Anlage der (Vor-)Gärten und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, geben bereits einen engen und strengen Rahmen zur Begrünung der Grundstücksflächen vor. Dennoch wird im Sinne der dezentralen Retention, der Artenvielfalt und der mikroklimatischen Funktion empfohlen, die Dächer von Gebäuden mit Flachdachkonstruktionen (Dachneigung < 15%) mit extensiven Grünanlagen zu bepflanzen und dauerhaft zu bewirtschaften.

## **5.7 Externe Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich**

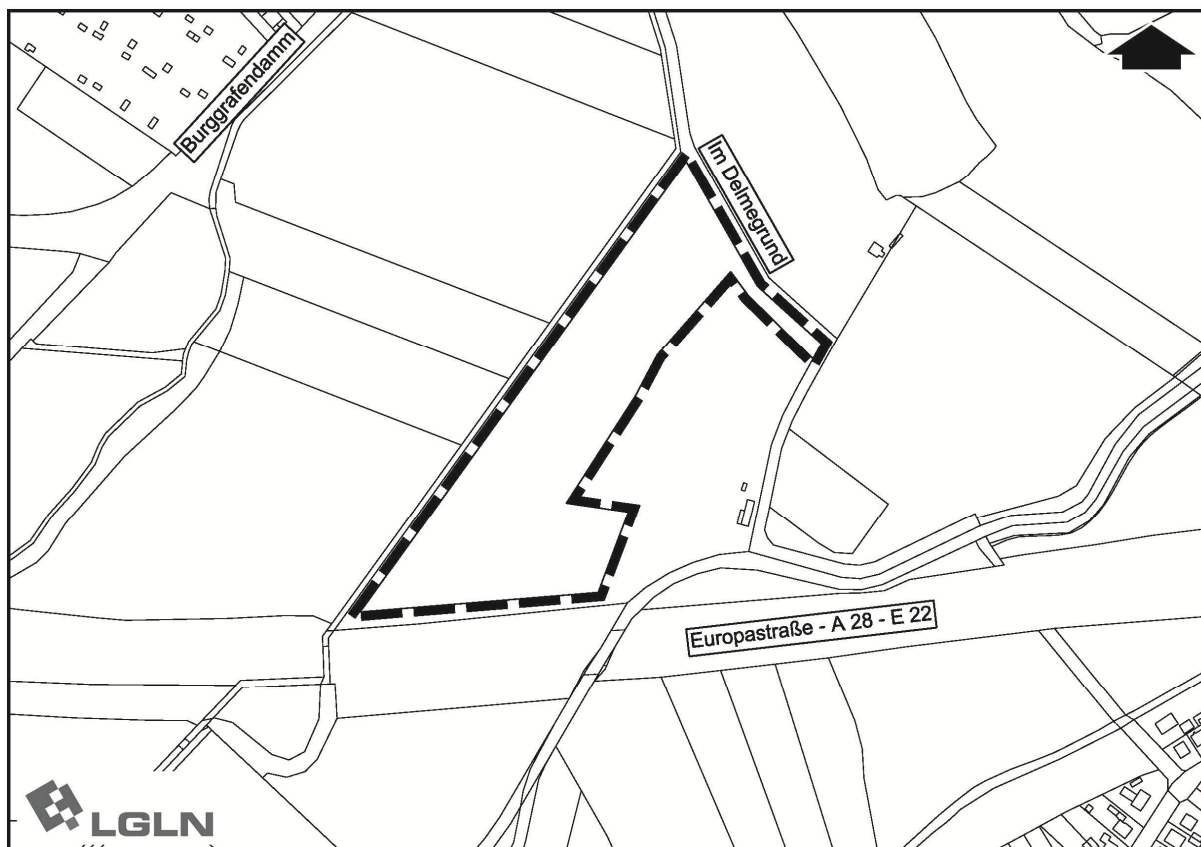
Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1a BauGB werden Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB festgesetzt. Die Festsetzungen erfolgen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 370 – es handelt sich somit um externe Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich. Gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB werden diese Flächen und Maßnahmen den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet. Auf der Grundlage von § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB wird auf einen Ausgleich für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, verzichtet. Eingriffe waren bereits vor der planerischen Entscheidung über den Bebauungsplan Nr. 370 auf allen Grundstücken zulässig, die sich im Geltungsbereich des seit 03.04.1970 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 befinden (vgl. Kapitel 2.4).

Durch textliche Festsetzungen werden für zusätzlich zu erwartende Eingriffe externe Ausgleichsmaßnahmen auf den zum Flächenpool 1 des Hochwasserrückhaltebeckens gehörenden Flurstücken 1/2, 4/1, 5/3, 6/6, 6/10, 9/2, 11/1, 13/1, 14/2, 16/2, 17/2, 18/2 und 19/2 der Flur 48 in der Gemarkung Delmenhorst und auf einer Teilfläche des westlich des Delmegrundsees („Militärbadeanstalt“ / „Mili“) gelegenen Flurstückes 35 der Flur 60 in der Gemarkung Delmenhorst festgesetzt. Die auszuführenden Maßnahmen werden im „Fachbeitrag zur Eingriffsregelung“, im „Pflege- und Entwicklungskonzept“ und im Umweltbericht – der separater Bestandteil der Begründung ist – beschrieben (vgl. Abschnitt B).





*Ausgleichsfläche im Flächenpool 1 des Hochwasserrückhaltebeckens (ohne Maßstab)*



*Ausgleichsfläche westlich des Delmegrundsees (ohne Maßstab)*

## **6 Hinweise zum Bebauungsplan**

### **6.1 Sortimentsliste**

Grundlage für die Definition der genannten Sortimente ist die Sortimentsliste des vom Rat der Stadt Delmenhorst beschlossenen Einzelhandelskonzeptes (vgl. Kapitel 2.5.1). Vor diesem Hintergrund werden folgende Sortimente den nahversorgungsrelevanten, den zentrenrelevanten und den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet:

- Nahversorgungsrelevante Sortimente sind Nahrungs- und Genussmittel (einschließlich Back- und Konditoreiwaren, Metzgerei- und Fleischereiwaren, Lebensmittel, Getränke, Reformwaren), Gesundheits- und Körperpflegeartikel sowie Drogeriewaren (einschließlich Parfümerieartikel sowie Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel), Arzneimittel und Apothekenwaren, Schnittblumen und kleinere Pflanzen, Zoologischer Bedarf und Tiernahrung, Zeitungen und Zeitschriften.
- Zentrenrelevante Sortimente sind Bekleidung und Wäsche (einschließlich Pelze, Handarbeitswaren, Wolle, Stoffe, Kurzwaren), Schuhe und Lederwaren (einschließlich Taschen, Koffer, Schirme), Sportartikel und Campingartikel (einschließlich Sportbekleidung und Sportgeräte, Campingartikel, Waffen, Jagdbedarf, Angelbedarf), Papier, Schreibwaren und Bücher (einschließlich Bürobedarf), Spielwaren, Hobby- und Bastelartikel, Musikinstrumente (einschließlich Musikalien), Kunst, Bilder, Rahmen und Antiquitäten, Haus- und Tischwäsche, Heimtextilien und Raumausstattung (einschließlich Gardinen), Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat und Geschenkartikel (einschließlich Haushaltswaren), Elektrohaushaltsgeräte und Leuchten, Unterhaltungselektronik, Informationstechnologie, Telekommunikation und Foto (einschließlich neue Medien, Computer und Zubehör), pharmazeutische, medizinische und orthopädische Artikel (einschließlich Optik, Hörgeräte, Sanitätswaren), Uhren und Schmuck.
- Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind Fahrräder und Zubehör, Möbel (einschließlich Küchen, Büromöbel, Gartenmöbel, Kinderwagen), Wohneinrichtungsbedarf (einschließlich Matratzen und Teppiche), Bau- und Gartenbausortimente (einschließlich Zooartikel inklusive lebende Tiere, Teppichböden, Fußbodenbeläge, Parkett, Laminat, Kork, Bau- und Heimwerkerbedarf, Sanitär- und Badeinrichtungen, Farben, Lacke, Tapeten, Werkzeuge, Eisenwaren, Holz, Bauelemente, Baustoffe, Fliesen, Rollläden, Markisen, Türen, Gartenbedarf inklusive Geräte, Pflege- und Düngemittel und Pflanzengefäße, Indoor- und Outdoor-Pflanzen, KFZ- und Motorrad-Zubehör).

### **6.2 Kampfmittel**

Die zuständige Behörde – hier der bei der Regionaldirektion Hameln-Hannover angesiedelte Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – hat mit Schreiben vom 21.01.2019 mitgeteilt, dass die ausgewerteten Luftbilder keine Bombardierung innerhalb des Plangebietes zeigen und daher keine Kampfmittelbelastung vermutet wird. Zugleich wies die Behörde aber darauf hin, dass die vorliegenden Luftbilder nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden konnten. Sollten bei Erdarbeiten daher Kampfmittel (zum Beispiel Granaten, Panzerfäuste oder Minen) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.



### 6.3 Denkmalschutz

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde – zum Beispiel Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen (auch geringe Spuren) – 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 die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### 6.4 Baumschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bäume vorhanden, die nach § 3 der Satzung über den Schutz des Baumbestandes der Stadt Delmenhorst geschützt sind. Gemäß § 4 ist es insbesondere verboten, diese Bäume zu entfernen, zu zerstören oder zu schädigen. Ausnahmen und Befreiungen von den Verboten können nach Maßgabe von § 6 und § 7 erteilt werden. Auf die Bestimmungen zur Durchführung von Ersatzpflanzungen wird verwiesen.

## 7 Hinweise zur 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:

### 7.1 Ableitung des Niederschlagswassers

Die untere Wasserbehörde hat mit Schreiben vom 26.09.2018 mitgeteilt, dass *„aufgrund des recht oberflächennahen Grundwasserabstandes und der Unkenntnis über den Bodenaufbau [...] eine Regenwasserkanalisation in Verbindung mit der Befreiungsmöglichkeit im Einzelfall gemäß Abwasserbeseitigungssatzung planerisch bevorzugt werden“* sollte. Die „Stadtwerke Delmenhorst GmbH“ hat jedoch mit Schreiben vom 22.11.2018 mitgeteilt, dass die Niederschlagswasserableitung nicht gesichert ist, da der bestehende Niederschlagswasserkanal annähernd ausgelastet ist. Vor diesem Hintergrund wurde unter Beteiligung der unteren Wasserbehörde, der „Stadtwerke Delmenhorst GmbH“ und des „Ochtumverbandes“ ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Da aufgrund der Plangebietsgröße ein Regenwasserrückhaltebecken für den zeitlich verzögerten und gedrosselten Abfluss nicht in Frage kommt, wurde die Möglichkeit einer Einleitung in den Hoyersgraben mittels Stauraumkanal untersucht.

Im Ergebnis wird ein größer dimensionierter Kanal als Stauraumkanal in der Fahrbahn der Planstraße vorgesehen. Die Überdeckung und die Tiefe kreuzender Schmutzwasser-Hausanschlussleitungen muss hierbei berücksichtigt werden; der neue Niederschlagswasserkanal muss daher so tief verlegt werden, dass ein Freigefälleanschluss in den Hoyersgraben nicht mehr möglich ist. Eine Entleerung des Niederschlagswasserkanals beziehungsweise Stauraumkanals kann somit nur mit einem Pumpwerk erfolgen. Bereits mit Schreiben vom 22.11.2018 hatte die „Stadtwerke Delmenhorst GmbH“ angeregt, dass sich der Pumpwerkstandort im westlichen Bereich des Plangebiets in der Grünfläche befinden sollte und der Flächenbedarf etwa 8 m × 5 m beträgt. Eine schadlose, das heißt überstaufreie, Entwässerung wird durch eine erhöhte Einleitmenge in den Hoyersgraben – nämlich eine Einleitmenge von 5 l/s × ha – sichergestellt. Mit Schreiben vom 10.01.2019 teilte der „Ochtumverband“ mit, dass unter Berücksichtigung dieses Entwässerungskonzeptes keine Bedenken bestehen.



Mit Schreiben vom 11.12.2018 hatte auch die untere Wasserbehörde mitgeteilt, dass aus wasserwirtschaftlicher und wasserrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen. Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers kann als gesichert angesehen werden.

## **7.2 Schmutzwasser, Trinkwasser und Erdgas**

Die „Stadtwerke Delmenhorst GmbH“ hat mit Schreiben vom 22.11.2018 mitgeteilt, dass die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers gesichert ist. Demnach kann der in der Planstraße erforderliche Schmutzwasserkanal an den vorhandenen Kanal in der Otto-Hahn-Straße angeschlossen werden. Das nur an die Cramerstraße angrenzende Grundstück – das festgesetzte Sondergebiet „Einzelhandel“ – kann mit Hausanschlüssen an die dort verlaufenden Kanäle angeschlossen werden. Das Grundstück an der Ecke Cramerstraße/Huntestraße – das festgesetzte Mischgebiet – muss ebenfalls an die Cramerstraße angeschlossen werden, da sich in der Huntestraße kein öffentlicher Schmutzwasserkanal befindet.

Die „Stadtwerke Delmenhorst GmbH“ hat mit Schreiben vom 22.11.2018 mitgeteilt, dass die Trinkwasserversorgung über die vorhandenen Leitungen in der Huntestraße gesichert ist. Die direkt an die Cramerstraße und Huntestraße angrenzenden Grundstücke können demnach mit Hausanschlüssen an die dort verlaufenden Leitungen angeschlossen werden.

Die „Stadtwerke Delmenhorst GmbH“ hat mit Schreiben vom 22.11.2018 mitgeteilt, dass die Erdgasversorgung über die vorhandenen Leitungen in der Huntestraße gesichert ist. Die direkt an die Cramerstraße und Huntestraße angrenzenden Grundstücke können demnach mit Hausanschlüssen an die dort verlaufenden Leitungen angeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die tatsächliche Herstellung des Gasnetzes für das Plangebiet durch die „Stadtwerke Delmenhorst GmbH“ unter anderem von der wirtschaftlichen Zumutbarkeit i.S.d. EnWG abhängig ist und daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht garantiert werden kann.

## **7.3 Strom, Telekommunikation und Straßenbeleuchtung**

Die „EWE NETZ GmbH“ hat mit Schreiben vom 21.11.2018 mitgeteilt, dass sich im Plangebiet Versorgungsleitungen und Anlagen des Unternehmens befinden, die der Strom- und Telekommunikationsversorgung dienen. 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 28.11.2018 hat auch die „Deutsche Telekom Technik GmbH“ mitgeteilt, dass sich im Plangebiet Telekommunikationslinien befinden, deren Bestand und Betrieb auch weiterhin gewährleistet bleiben müssen. Im Vollzug des Bebauungsplanes ist dafür zu sorgen, dass die genannten Unternehmen als Versorgungsträger rechtzeitig alle notwendigen Erschließungsarbeiten ausführen können.

Die „Stadtwerke Delmenhorst GmbH“ hat mit Schreiben vom 22.11.2018 mitgeteilt, dass die Straßenbeleuchtung über vorhandene Kabel in den angrenzenden Straßen gesichert ist.

## **7.4 Abfallentsorgung und ÖPNV**

Es wird darauf hingewiesen, dass Anlieger von im Plangebiet gelegenen Grundstücken, die durch Entsorgungsfahrzeuge nicht direkt angefahren werden können – beispielsweise im Bereich der Stichstraße im Nordosten des Plangebietes –, 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 kommunalen Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Delmenhorst wird daher besonders hingewiesen.



Der „Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN)“ hat mit Schreiben vom 26.11.2018 mitgeteilt, dass sich in fußläufiger Nähe zum Plangebiet die Haltestelle „Breslauer Weg“ befindet. Diese Haltestelle wird im Tagesliniennetz von den Buslinien 205 und 208 bedient, welche eine mindestens halbstündige Anbindung der zentralen Haltestellen „Markt“ und „Bahnhof/ZOB“ sicherstellen. Dadurch wird der Anschluss an den Nah- und Fernverkehr der Bahn sowie alle anderen Delmenhorst bedienenden Stadt- und Regionalbuslinien gewährleistet. Im Freizeitliniennetz besteht durch die Buslinien 215 und 218 eine mindestens stündliche Anbindung der genannten Ziele. Der „Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (VBN) hat mit Stellungnahme vom 26.11.2018 die gleichen Hinweise vorgetragen.

## 8 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

## 8.1 Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes „Mensch“

Zur Berücksichtigung der Belange des Schutzzutes „Mensch“ wurde ein schalltechnisches Gutachten<sup>2</sup> erstellt. Als relevante Geräuschquellen, die auf das Plangebiet einwirken, wurden hierbei der Straßenverkehr auf den vorhandenen und geplanten öffentlichen Verkehrsflächen (vgl. Kapitel 8.1.1) sowie vorhandene und geplante gewerbliche Anlagen (vgl. Kapitel 8.1.2) betrachtet. Es war zu prüfen, ob die Anforderungen der einschlägigen schalltechnischen Regelwerke eingehalten werden. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung waren Schlussfolgerungen für die städtebauliche Planung zu ziehen und bei Bedarf Vorschläge für wirksame aktive und passive Schallschutzmaßnahmen (vgl. Kapitel 8.1.3) zu erarbeiten.

### 8.1.1 Berücksichtigung von Geräuschimmissionen des Straßenverkehrs

Das Plangebiet wird durch den angrenzenden öffentlichen Straßenverkehr verlärmte. Als maßgebliche Straßenabschnitte wurden die vorhandenen Verkehrswege „Cramerstraße“, „Bismarckstraße“, „Düsternortstraße“, „Breslauer Straße“, „Huntestraße“, „Albert-Einstein-Straße“, „Albert-Schweitzer-Straße“ und „Max-von-Laue-Straße“ sowie die im Bebauungsplan Nr. 370 vorgesehene „Planstraße“ betrachtet (vgl. Schalltechnisches Gutachten, S. 6-7).

Grundlage für die Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen des Straßenverkehrs sind in erster Linie die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, wonach für

- |                          |                                                                                                    |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - Allgemeine Wohngebiete | tags (06:00 Uhr – 22:00 Uhr) maximal 55 dB(A),<br>nachts (22:00 Uhr – 06:00 Uhr) maximal 45 dB(A), |
| - Mischgebiete           | tags (06:00 Uhr – 22:00 Uhr) maximal 60 dB(A),<br>nachts (22:00 Uhr – 06:00 Uhr) maximal 50 dB(A)  |

erreicht werden sollten (vgl. Schalltechnisches Gutachten, S. 13-14). Im Ergebnis wurde festgestellt, dass aufgrund des Straßenverkehrs in Teilen des Plangebietes Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes um bis zu 7 dB(A) zu erwarten sind. Die höchsten Überschreitungen treten im 1. Obergeschoss des Allgemeinen Wohngebietes auf; überschritten werden jedoch auch die Orientierungswerte im Mischgebiet (vgl. Schalltechnisches Gutachten, S. 14-15). Die Berechnungsergebnisse wurden als flächendeckende Rasterlärmkarten für beide Beurteilungszeiträume dargestellt, um eine Gesamtbeurteilung für das Plangebiet zu ermöglichen (vgl. Schalltechnisches Gutachten, S. 14 und Anhang A und B). Darüber

<sup>2</sup> »Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 370 "Cramerstraße / Huntestraße" in Delmenhorst«, AMT Ingenieurgesellschaft mBH, Isernhagen, April 2019.



hinaus wurden Gebäudelärmkarten erstellt, aus denen die konkrete Betroffenheit bestehender und geplanter Gebäude hervorgeht. Demnach sind insbesondere an den zur Cramerstraße und Bismarckstraße zugewandten Gebäuden erhöhte Werte feststellbar (vgl. Schalltechnisches Gutachten, S. 14-15 und Anhang C und D).

| Höhe          | Geräuschemissionen |           | Orientierungswerte |         | Überschreitung |         | Bezogen auf |
|---------------|--------------------|-----------|--------------------|---------|----------------|---------|-------------|
|               | Tag                | Nacht     | Tag                | Nacht   | Tag            | Nacht   |             |
| -             | [dB(A)]            | [dB(A)]   | [dB(A)]            | [dB(A)] | [dB(A)]        | [dB(A)] | -           |
| EG (3 m)      | 51 bis 65          | 42 bis 55 | 60                 | 50      | bis 5          | bis 5   | Gebäude MI  |
| 1. OG (5,8 m) | 54 bis 66          | 45 bis 56 | 60                 | 50      | bis 6          | bis 6   |             |
| 1. OG (9 m)   | 46 bis 65          | 36 bis 55 | 60                 | 50      | bis 5          | bis 5   | Gebäude SO  |
| EG (3 m)      | 40 bis 61          | 30 bis 51 | 55                 | 45      | bis 6          | bis 6   | Gebäude WA  |
| 1. OG (5,8 m) | 45 bis 62          | 35 bis 52 | 55                 | 45      | bis 7          | bis 7   |             |
| 2. OG (8,6 m) | 48 bis 56          | 38 bis 46 | 55                 | 45      | bis 1          | bis 1   |             |

*Geräuschemissionen durch öffentlichen Straßenverkehr  
(Schalltechnisches Gutachten, S. 14-15)*

### 8.1.2 Berücksichtigung von Geräuschemissionen des Gewerbes

Das Plangebiet wird durch vorhandene und geplante gewerbliche Nutzungen verlärmte. Als emissionsrelevante Geräuschquelle, die dem Gewerbelärm zuzuordnen ist, wurde insbesondere der geplante Neubau des Nahversorgers einschließlich des Parkplatzlärms betrachtet. Da detaillierte Angaben zum Betriebskonzept des geplanten Nahversorger-Neubaus mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 m<sup>2</sup> auf Bebauungsplan-Ebene noch nicht vorliegen, wurden die vom Parkplatz, der Anlieferung, der Müllentsorgung, den Entladevorgängen, dem Kühlaggregat, den haustechnischen Anlagen sowie den Einstellplätzen für Einkaufswagen ausgehenden Geräusche aufgrund realistischer Annahmen, die dem aktuellen Stand der Technik entsprechen, berechnet. Als weitere gewerbliche Nutzungen, die zu einer Vorbelastung des Plangebietes führen, wurden gewerbliche Parkplätze auf den Grundstücken „Bismarckstraße 66“ und „Cramerstraße 141“ und das gewerbliche Betriebsgrundstück „Cramerstraße 72“ in die Untersuchung eingestellt (vgl. Schalltechnisches Gutachten, S. 7-12).

Grundlage für die Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen des Gewerbes sind in erster Linie die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, wonach für

- Allgemeine Wohngebiete tags (06:00 Uhr – 22:00 Uhr) maximal 55 dB(A),  
nachts (22:00 Uhr – 06:00 Uhr) maximal 40 dB(A),
- Mischgebiete tags (06:00 Uhr – 22:00 Uhr) maximal 60 dB(A),  
nachts (22:00 Uhr – 06:00 Uhr) maximal 45 dB(A)



erreicht werden sollten (vgl. Schalltechnisches Gutachten, S. 13-14). Im Ergebnis wurde festgestellt, dass aufgrund des bestehenden und geplanten Gewerbes – bei Berücksichtigung einer bereits im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Lärmschutzwand – im gesamten Plangebiet keine Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 zu erwarten sind (vgl. Schalltechnisches Gutachten, S. 15-16).

| Höhe          | Geräuschimmissionen |           | Orientierungswerte |         | Überschreitung |         | Bezogen auf |
|---------------|---------------------|-----------|--------------------|---------|----------------|---------|-------------|
|               | Tag                 | Nacht     | Tag                | Nacht   | Tag            | Nacht   |             |
| -             | [dB(A)]             | [dB(A)]   | [dB(A)]            | [dB(A)] | [dB(A)]        | [dB(A)] | -           |
| EG (2,5 m)    | 58 bis 60           | 43 bis 44 | 60                 | 45      | Keine          | Keine   | Gebäude MI  |
| 1. OG (5,3 m) | 56 bis 58           | 40 bis 42 | 60                 | 45      | Keine          | Keine   |             |
| 1. OG (8,5 m) | 39 bis 60           | 25 bis 43 | 60                 | 45      | Keine          | Keine   | Gebäude SO  |
| EG (2,5 m)    | 21 bis 54           | 1 bis 36  | 55                 | 40      | Keine          | Keine   | Gebäude WA  |
| 1. OG (5,3 m) | 26 bis 55           | 6 bis 40  | 55                 | 40      | Keine          | Keine   |             |
| 2. OG (8,1 m) | 34 bis 54           | 14 bis 38 | 55                 | 40      | Keine          | Keine   |             |

*Geräuschimmissionen durch Gewerbe (Schalltechnisches Gutachten, S. 15-16)*

Die Berechnungsergebnisse wurden ergänzend auch als flächendeckende Rasterlärmkarten für beide Beurteilungszeiträume dargestellt, um eine Gesamtbeurteilung für das Plangebiet zu ermöglichen (vgl. Schalltechnisches Gutachten, S. 14 und Anhang I und J). Darüber hinaus wurden Gebäudelärmkarten – für beide Beurteilungszeiträume sowohl mit, als auch ohne Lärmschutzwand – erstellt, aus denen die konkrete Betroffenheit bestehender und geplanter Gebäude hervorgeht. Demnach würden die schalltechnischen Orientierungswerte ohne die Berücksichtigung der bereits im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Lärmschutzwand vereinzelt überschritten werden. Durch die Verwirklichung einer Lärmschutzwand kann die aus dem Gewerbelärm resultierende Belastung – teilweise deutlich – reduziert werden (vgl. Schalltechnisches Gutachten, S. 15-16 und Anhang E, F, G und H).

### 8.1.3 Schlussfolgerungen für die städtebauliche Planung

Das schalltechnische Gutachten zeigt, dass im Plangebiet zum Teil Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Straßenverkehrslärm zu erwarten sind (vgl. Kapitel 8.1.1). Auch aus gewerblichen Geräuschquellen, insbesondere dem geplanten Neubau des Nahversorgers, resultieren zu beachtende Geräuschbelastungen (vgl. Kapitel 8.1.2). Zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sowie zur Berücksichtigung der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. c BauGB wurde daher für den Bebauungsplan Nr. 370 ein Schallschutzkonzept erarbeitet. Im Sinne einer sachgerechten städtebaulichen Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind daher geeignete Maßnahmen zur Sicherstellung eines ausreichenden Lärmschutzes entwickelt und im Bebauungsplan festgesetzt worden. Hierbei ist zu beachten, dass in Einzelfällen eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 im Bereich abwägungsrechtlicher Akzeptanz liegen kann, da die Orientierungswerte gerade in vorbelasteten



Bereichen, insbesondere bei bestehenden Verkehrswegen, oft nicht eingehalten werden können. Durch Schallschutzmaßnahmen kann die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 beziehungsweise der schalltechnischen Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Plangebiet jedoch erreicht werden (vgl. Schalltechnisches Gutachten, S. 17-18).

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind zum Schutz vor Gewerbelärm aktive Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet unumgänglich, da die Immissionsrichtwerte vor der Mitte der Fenster schutzbedürftiger Räume einzuhalten sind und passive Schallschutzmaßnahmen somit nicht in Frage kommen. Tagsüber können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an verschiedenen geplanten Wohngebäuden nur dann eingehalten werden, wenn die bereits im städtebaulichen Konzept vorgesehene Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,5 m errichtet wird (vgl. Schalltechnisches Gutachten, S. 18 sowie Anhang E und G). Außerdem liegt direkt hinter der Lärmschutzwand auch am Tag eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte vor, sodass Wohngebäude einen Mindestabstand von 3 m zur Lärmschutzwand einhalten müssen (vgl. Schalltechnisches Gutachten, S. 18 sowie Anhang I). Vom Bau der Lärmschutzwand kann als Ausnahme abgesehen werden, wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass auch ohne sie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen maßgeblichen Immissionspunkten eingehalten werden. Dies kann im Einzelfall zum Beispiel durch die Stellung baulicher Anlagen erreicht werden.

Um die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den umliegenden Nutzungen einzuhalten, sind die Fahrgassen des Parkplatzes des Verbrauchermarkts – der gutachterlichen Empfehlung aus der schalltechnischen Untersuchung folgend – asphaltiert auszuführen. Im Nachtzeitraum ist aufgrund der haustechnischen Anlagen des geplanten Nahversorgers die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nur dann gewährleistet, wenn Mindestabstände zu schutzbedürftigen Räumen eingehalten oder andere Maßnahmen zum Schallschutz bei den haustechnischen Anlagen getroffen werden. Hinsichtlich der Zulässigkeit von Außenwohnbereichen in den Allgemeinen Wohngebieten ist festzustellen, dass der einzuhaltende Richtwert tagsüber in Teilen des Plangebiets durch den Straßenverkehrslärm überschritten wird. Außenwohnbereiche können in den betroffenen Gebieten daher nur dann zugelassen werden, wenn sie durch zusätzliche Abschirmmaßnahmen geschützt werden oder auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes angeordnet sind (vgl. Schalltechnisches Gutachten, S. 18).

Passive Schallschutzmaßnahmen durch geeignete Schalldämmung der Außenbauteile dienen der Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb von Gebäuden. Innerhalb des schalltechnischen Gutachtens wurden daher die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 ermittelt, innerhalb derer entsprechende Außenbauteile zu verwenden sind. Das Plangebiet befindet sich demnach in den Lärmpegelbereichen I bis V. Teilweise ist eine fensterunabhängige Belüftung der Schlafräume erforderlich, da ein ungestörter Schlaf bei teilgeöffneten Fenstern zum Teil nicht mehr möglich ist (vgl. Schalltechnisches Gutachten, S. 18-20). Erforderliche planerische Vorkehrungen sowie aktive und passive Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan zeichnerisch und textlich festgesetzt (vgl. Kapitel 5.3). Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB können im Plangebiet auf diese Weise erreicht werden; die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. c BauGB werden entsprechend minimiert. Bei Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen werden Wohnnutzungen sowohl in den Allgemeinen Wohngebieten als auch in den Mischgebieten konfliktfrei möglich sein.

#### **8.1.4 Prüfung der Realisierbarkeit von Wohnnutzungen im Sondergebiet**

Innerhalb des schalltechnischen Gutachtens wurde für das Sondergebiet eine Vereinbarkeit von Wohnnutzungen im ersten Obergeschoss mit dem darunter vorgesehenen Verbraucher-



markt geprüft. Dazu wurden die Fassadenpegel am möglichen Gebäude zunächst für eine Aufpunkthöhe von 5 m berechnet, womit die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht eingehalten wurden. Die Aufpunkthöhe wurde daraufhin in 0,5 m-Schritten sukzessive erhöht, bis eine Einhaltung der Richtwerte gegeben war. Es hat sich herausgestellt, dass die Vereinbarkeit der geplanten Nutzungen erst bei einer Immissionshöhe oberhalb 8 m gegeben ist. Auch durch kurzzeitige Geräuschspitzen wären tagsüber in dieser Höhe keine Überschreitungen zu erwarten (vgl. Schalltechnisches Gutachten, S. 18). Demnach dürften oberhalb des geplanten Verbrauchermarktes offenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen – zum Beispiel Wohn- und Schlafräumen – nur dann zulässig sein, wenn die Höhe der Fensterunterkante mindestens 8 m über Gelände beträgt (vgl. Schalltechnisches Gutachten, S. 21).

Da unter Berücksichtigung dieser Anforderungen ein vergleichsweise hohes Gebäude mit lediglich ein oder zwei Vollgeschossen – je nachdem, ob die Wohnnutzung in einem nicht als Vollgeschoss zählendem „Dachgeschoss“ oder einem als Vollgeschoss zählendem „Obergeschoss“ verwirklicht werden würde – realisiert werden würde, wird von einer entsprechenden Festsetzung aus städtebaulichen Gründen abgesehen. Ein derartiges Gebäude würde sich nicht in das Ortsbild, welches gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB ein zu beachtender städtebaulicher Belang ist, einfügen. Darüber hinaus wurde auch mit dem Antragsteller die Frage erörtert, ob eine Kombination des großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit darüber liegenden Wohnnutzungen in Frage kommt. Der Antragsteller hat hierzu schriftlich erklärt, dass er eine wohnliche Nutzung aufgrund des hohen Konfliktpotenzials ablehnt (vgl. Kapitel 4.1).

## 8.2 Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes „Pflanzen“

Zur Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes „Pflanzen“ wurde im Bauleitplanverfahren eine Biotoptypenerfassung<sup>3</sup> vorgenommen. Hierbei wurden alle relevanten Biotopstrukturen erfasst und der Baumbestand detailliert dokumentiert. Im Plangebiet sind demnach Biotoptypen der Gruppen „Gehölzbestände“, „Gewässer“, „Gehölzfreie Biotope der Sümpfe und Niedermoore“, „Grünland (Brache)“, „Ruderalflächen“ und „Siedlungsbiotope“ vertreten. Den größten Flächenanteil nehmen eine ruderalisierte Grünlandbrache und auf ihr aufgewachsene Sukzessionsgehölze ein. An der Nordwestgrenze verläuft der Hoyersgraben mit bachartigen Strukturen. Außerdem sind zahlreiche Einzelbäume, Baumreihen und Siedlungsgehölze vorhanden (vgl. Biotoptypenerfassung, S. 1). Von besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung sind insbesondere folgende Biotoptypen, die einem gesetzlichen Schutz unterliegen:

- Das Plangebiet wird von einer Grünlandbrache geprägt, die vermutlich aus einer teilweise feuchten Extensivgrünlandfläche (GEF) hervorgegangen ist. Aktuell hat sie eher den Charakter einer halbruderalen Staudenflur feuchter Standorte (UHF). Vorherrschende Arten sind Kriechquecke (*Elymus repens*), Rasenschmiele (*Deschampsia cespitosa*), Behaarte Segge (*Carex hirta*) sowie stellenweise Kletten-Labkraut (*Galium aparine*), Brennesseln (*Urtica dioica*) und Zaunwinde (*Calystegia*). Eingestreut kommen Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*) und Vogelwicke (*Vicia cracca*) vor. Diese Brachfläche bildet zusammen mit den angrenzenden Sukzessionsgebüschen (BRS), Brombeergestrüppen (BRR), halbruderalen Staudenfluren (UHF) und Uferstaudenfluren (UFB) einen Biotopkomplex sonstiger naturnaher Flächen. Diese erreichen zusammen innerhalb des Außenbereiches i.S.d. § 35 BauGB eine Flächengröße von etwa 10.405 m<sup>2</sup>. Sie sind damit zu den nach § 22 Abs. 4 NAGBNatSchG geschützten Landschaftsbestandteilen zu zählen (vgl. Biotoptypenerfassung, S. 3-4).

<sup>3</sup> »Biotoptypenerfassung im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 370 „Cramerstraße / Huntestraße“«, Diekmann · Mosebach & Partner, Rastede, Oktober 2019.



- Innerhalb der Grünlandbrache befinden sich zwei Senken, in denen sich Großseggenröhrichte (NSG) mit Übergängen zu Rohrglanzgras-Landröhrichten (NRG) entwickelt haben. In der einen Fläche ist die Schlanke Segge (*Carex acuta*, NSGG) die vorherrschende Seggenart, in der anderen die Zweizeilige Segge (*Carex disticha*, NSGS). Ebenfalls stellenweise dominierend tritt das Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*) auf. Eingestreut kommen die Rasenschmiele (*Deschampsia caespitosa*), der Wasser-Knöterich (*Persicaria amphibia*), der Acker-Schachtelhalm (*Equisetum arvense*) und die Zaunwinde (*Calystegia sepium*) vor. Aus dem Artenspektrum des mesophilen Grünlands treten Rotschwingel (*Festuca rubra*), Rotes Straußgras (*Agrostis capillaris*) und Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*) auf. Diese beiden Flächen gehören zu den nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 24 NAGBNatSchG geschützten Biotopen. Sie haben eine Flächengröße von etwa 235 m<sup>2</sup> (NSGG) bzw. etwa 165 m<sup>2</sup> (NSGS). Die Biotoptypen sind keinem FFH-Lebensraumtyp zuzuordnen (vgl. Biotoptypenerfassung, S. 3).
- Im Ufer- und Randbereich des Hoyersgrabens existiert an zwei Stellen ein Bestand der Sumpf-Schwertlilie (*Iris pseudacorus*) vor, der gemäß § 7 Abs. 2 BNatSchG zu den besonders geschützten Arten zu zählen ist. Auf dem Flurstück 384/8 (Gemarkung Delmenhorst, Flur 57), welches von einem Ziergarten geprägt wird, wachsen zwei weitere Exemplare der Sumpf-Schwertlilie, die jedoch als anthropogenes Vorkommen keinen Schutzstatus erhalten (vgl. Biotoptypenerfassung, S. 3-4).
- Es wurden etwa 130 Bäume erfasst, die sich direkt im Plangebiet befinden oder mit ihrer Krone in das Plangebiet hineinragen. Davon fallen 35 Bäume – 13 Hainbuchen (*Carpinus betulus*), 6 Rot-Buchen (*Fagus sylvatica*), 3 Linden (*Tilia cordata*), 3 Eichen (*Quercus robur*), 2 Blutbuchen (*Fagus sylvatica f. purpurea*), 2 Feld-Ahorn (*Acer campestre*), 1 Esche (*Fraxinus excelsior*), 1 Trauerweide (*Salix alba*, *Tristis*), 1 Purpur-Ahorn (*Acer platanooides*), 1 Walnuss (*Juglans regia*), 1 Amerikanische Eiche (*Quercus rubra*) und 1 Kastanie (*Aesculus hippocastanum*) – unter die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Delmenhorst (vgl. Biotoptypenerfassung, S. 2). Mit 12 bzw. 10 Bäumen befindet sich der überwiegende Teil dieser geschützten Bäume am nördlichen (außerhalb des Plangebietes gelegenen) Uferbereich des Hoyersgrabens bzw. auf dem im städtischen Eigentum befindlichen Flurstück 362/7 (Gemarkung Delmenhorst, Flur 57). Weitere geschützte Bäume sind in den Gartenbereichen der Grundstücke „Albert-Einstein-Straße 11“ und „Cramerstraße 129“ anzutreffen.

### 8.2.1 Schlussfolgerungen für die städtebauliche Planung

Die Biotoptypenerfassung zeigt, dass im Plangebiet Biotoptypen von besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung existieren, die teilweise einem gesetzlichen Schutz unterliegen. Es ist daher erforderlich, die Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG zu ermitteln und auszugleichen (vgl. Kapitel 9) und Befreiungen von den Verboten des BNatSchG zu beantragen (vgl. Kapitel 9.1). Um die Belange des Schutzgutes „Pflanzen“ auch im Plangebiet zu berücksichtigen – und nachteilige Auswirkungen so weit wie möglich zu vermeiden und im Plangebiet auszugleichen – werden auch im Bebauungsplan zeichnerische und textliche Festsetzung getroffen (vgl. Kapitel 5.6).

Es werden eine gut 600 m<sup>2</sup> große Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und eine etwa 900 m<sup>2</sup> große Freifläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Da diese Freifläche von einer Vielzahl erhaltenswerter Gehölze geprägt wird, wird geregelt, dass die auf dieser Fläche bestehenden Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zu erhalten sind. Ebenfalls als „zu erhalten“ wird eine nördlich der Huntestraße befindliche Blutbuche mit einem Stammumfang von mehr als 2,50 m festgesetzt. Durch weitere



textliche Festsetzungen wird bestimmt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten je angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum anzupflanzen und auch die Stellplatzanlage im Sondergebiet „Einzelhandel“ zu begrünen ist. Der Ufer- und Randbereich des Hoyersgrabens wird langfristig durch eine „Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen“ – einen sogenannten „Gewässerrandstreifen“ – gesichert (vgl. Kapitel 5.5).

### 8.3 Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes „Tiere“

Zur Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes „Tiere“ wurden im Bauleitplanverfahren die Amphibien-Bestände im Bereich des im Plangebiet befindlichen Hoyersgrabens erfasst<sup>4</sup>. Am Untersuchungsgewässer wurden dabei ausschließlich adulte Exemplare des Teichfroschs (*Pelophylax* kl. *esculentus*) in relativ geringer Anzahl nachgewiesen. Diese Art gilt aktuell bundes- und landesweit als ungefährdet, ist aber gemäß § 7 BNatSchG besonders geschützt. Sichere Reproduktionsnachweise in Form von Laich oder Larven wurden nicht erbracht (vgl. Amphibienerfassung, S. 5). Dies deutet darauf hin, dass der untersuchte Grabenabschnitt kein Reproduktionshabitat für Amphibien darstellt. Ein Grund hierfür könnte die Strömungsdynamik des Hoyersgrabens bzw. das Fehlen größerer, strömungsberuhigter Bereiche sein. Es ist anzunehmen, dass die nachgewiesenen Teichfrösche das Gewässer bzw. seine Uferbereiche lediglich als Sommerlebensraum nutzen (vgl. Amphibienerfassung, S. 6-7). Aufgrund des Nachweises lediglich einer ungefährdeten Amphibienart wird festgestellt, dass der Abschnitt des Hoyersgrabens nur eine geringe Bedeutung als Amphibien-Lebensraum besitzt (vgl. Amphibienerfassung, S. 7). In Form von Zufallsfunden wurden im Bereich des ruderalisierten Grünlandes einzelne adulte Grasfrösche (*Rana temporaria*) und Erdkröten (*Bufo bufo*) vorgefunden. Da diese Funde erst ab Mitte des Jahres erfolgten und diese Arten zudem nicht am Untersuchungsgewässer nachgewiesen wurden, ist anzunehmen, dass beide Arten das Untersuchungsgebiet lediglich als Sommerlebensraum und möglicherweise Überwinterungsquartier nutzen. Im Bereich des trockengefallenen Grabenabschnittes an der Huntestraße erfolgten keine Zufallsbeobachtungen von Amphibien (vgl. Amphibienerfassung, S. 6).

Im Bauleitplanverfahren wurde darüber hinaus eine Plausibilitätsprüfung zum Vorkommen der Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*)<sup>5</sup> durchgeführt, da von Seiten der Bevölkerung Hinweise über ein mögliches Vorkommen der streng geschützten Art vorgebracht wurden. Im Zuge dieser Plausibilitätsprüfung wurde festgestellt, dass die im Plangebiet vorhandenen Strukturen durchaus für die Haselmaus geeignet sind, da unter anderem die bei Haselmäusen präferierten Haselsträucher vorkommen. Durch seine innerörtliche Lage und die für Haselmauspopulationen zu geringe Flächengröße stellt sich das Plangebiet jedoch insgesamt als eher ungeeignetes Habitat dar (vgl. Plausibilitätsprüfung, S. 3). Darüber hinaus ist ein Vorkommen dieser Art im Bereich Delmenhorst/Bremen bisher nicht bekannt; außerdem fehlen entsprechende Verdachtsmomente. Auch durch Rücksprache mit einem Bilchexperten konnte ein Vorkommen der Haselmaus in Delmenhorst ausgeschlossen werden (vgl. Plausibilitätsprüfung, S. 4). Die Plausibilitätsprüfung kommt daher zu dem Ergebnis, dass ein Vorkommen dieser Art im Plangebiet „sehr unwahrscheinlich“ ist (vgl. Plausibilitätsprüfung, S. 4).

Die Bestandsermittlung weiterer Tierarten wurde aus naturschutzfachlicher Sicht nicht als notwendig erachtet (Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 27.09.2018). Für weitere Faunengruppen – hier Brutvögel und Fledermäuse – wurde jedoch anhand der Bio-

<sup>4</sup> »Bestandserfassungen von Amphibien im Bereich eines Grabenabschnitts in Delmenhorst«, Diekmann · Mosebach & Partner, Rastede, August 2019.

<sup>5</sup> »Plausibilitätsprüfung zum Vorkommen der Haselmaus im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 370 „Cramerstraße / Huntestraße“«, Diekmann · Mosebach & Partner, Rastede, Mai 2019.



toptypenausstattung eine Aussage zu den potenziell vorkommenden Arten prognostiziert<sup>6</sup>. Bei der faunistischen Gruppe der Brutvögel ist aufgrund der vorhandenen Strukturen und der Nutzung davon auszugehen, dass Arten des Siedlungsbereiches vorkommen können. Diese Arten weisen eine breite ökologische Amplitude auf und sind generell in der Lage, bei Störungen auf Ersatzbiotope der Umgebung auszuweichen. Darüber hinaus sind aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen, die sich aus Ruderalfluren, Landröhrichtern, Sukzessionsgebüsch und Einzelbäumen zusammensetzen, Arten zu prognostizieren, die der halboffenen Landschaft zuzuordnen sind. Ein Vorkommen von bodenbrütenden Arten kann aufgrund der Habitatstrukturen mit Gebüsch, Einzelbäumen sowie der umliegenden Bebauung ausgeschlossen werden. Stattdessen wird sich die Vogelwelt aus Arten zusammensetzen, die Gehölze in ihr Habitatschema einbeziehen (vgl. Fachbeitrag zur Eingriffsregelung, S. 13-14).

Bei der faunistischen Gruppe der Fledermäuse ist festzustellen, dass ein Vorhandensein von Bäumen mit Quartierpotenzial nicht bekannt – ihr Vorkommen aufgrund der vorhandenen alten Einzelbäume jedoch auch nicht auszuschließen – ist. Es ist möglich, dass potentielle Quartierbäume während der Sommermonate als Wochenstubenquartier bzw. Balz- oder Paarungsquartier genutzt werden. Auch während der Wintermonate kann eine Nutzung von Baumhöhlen nicht völlig ausgeschlossen werden. Zusätzlich ist es möglich, dass der Geltungsbereich als Jagdhabitat dient (vgl. Fachbeitrag zur Eingriffsregelung, S. 14).

### **8.3.1 Schlussfolgerungen für die städtebauliche Planung**

Der im Plangebiet befindliche Abschnitt des Hoyersgrabens wird im Bebauungsplan als Wasserfläche festgesetzt. Darüber hinaus wird an die vorhandene Böschungsoberkante angrenzend ein 5,0 m breiter „Gewässerrandstreifen“ festgesetzt, der insbesondere der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen des oberirdischen Gewässers dient. Innerhalb dieser Fläche ist eine Bebauung oder Bepflanzung unzulässig. Diese Festsetzungen dienen dem Erhalt der vorgefundenen Amphibien-Population. Da der Abschnitt des Hoyersgrabens nur eine geringe Bedeutung als Amphibien-Lebensraum besitzt, sind keine weiteren Festsetzungen erforderlich. Da ein Vorkommen der Haselmaus im Plangebiet ausgeschlossen werden kann, sind auch zur Berücksichtigung dieser Art keine Festsetzungen erforderlich.

Zur Berücksichtigung der Belange der Faunengruppen „Brutvögel“ und „Fledermäuse“ werden im Bebauungsplan zwei Bereiche als öffentliche Grünflächen festgesetzt und schutzwürdige Gehölze dauerhaft als „zu erhalten“ gesichert. Darüber hinaus wird geregelt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten, abhängig von der jeweiligen Größe der Baugrundstücke, standortgerechte heimische Laubbäume anzupflanzen sind und auch die Stellplatzanlage im Sondergebiet „Einzelhandel“ mit Gehölzen zu begrünen ist (vgl. Kapitel 5.6).

## **8.4 Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes „Klima“**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern, weshalb gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne auch die Auswirkungen auf das Klima zu berücksichtigen sind. § 1a Abs. 5 BauGB regelt, dass den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Im Bebauungsplan Nr. 370 werden eine Vielzahl von Festsetzungen getroffen, die diesem abwägungserheblichen öffentlichen Belang entsprechen.

---

<sup>6</sup> »Fachbeitrag zur Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Nr. 370 „Cramerstraße / Huntestraße««, Diekmann · Mosebach & Partner, Rastede, Oktober 2020.



Beispielsweise wird in den Wohngebieten die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl auf maximal 40 % beschränkt. Auf diese Weise soll die Bodenversiegelung möglichst geringgehalten werden. Ergänzend werden zur Regelung der Gestaltung von Vorgarten- und Gartenbereichen örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Es wird geregelt, dass die Vorgartenbereiche von Versiegelung freizuhalten und vollflächig mit bodendeckender Vegetation (z. B. Rasen, Pflanzen und Gehölze) zu begrünen sind. Außerdem wird festgesetzt, dass die sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen der privaten Gartenbereiche zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind. Hierdurch soll ausgeschlossen werden, dass die Natur im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch weitere Versiegelung geschwächt wird. Die örtlichen Bauvorschriften stärken somit den Lebensraum verschiedener Tier- und Pflanzenarten und tragen zur Artenvielfalt bei. Die Umsetzung dieser Festsetzungen wirkt sich außerdem positiv auf das lokale Kleinklima aus, verbessert den Abfluss des anfallenden Regenwassers und vermindert die negativen Auswirkungen von weiter zunehmenden Starkregenereignissen.

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten je angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum anzupflanzen ist. Außerdem wird geregelt, dass die Stellplatzanlage im Sondergebiet „Einzelhandel“ zu begrünen ist; je angefangene acht Stellplätze ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum anzupflanzen. Diese Festsetzungen sollen der Auflockerung der Wohngebiete und des Sondergebietes dienen. Die Umsetzung dieser Festsetzungen führt zu einer verstärkten Verschattung der überbauten Bereiche und einer verminderten Aufheizung, woraus eine Verbesserung der kleinklimatischen Situation resultiert.

## **9 Eingriffsregelung nach dem BNatSchG**

Gemäß § 18 BNatSchG ist, soweit aus der Änderung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das BauGB enthält jedoch keine Verpflichtung, wonach die erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts vollständig auszugleichen sind.

Auf Ebene der parallel erfolgten Änderung des Flächennutzungsplanes wurde auf Regelungen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft verzichtet, da die Frage, in welchem Umfang und durch welche geeigneten Maßnahmen die Eingriffe ausgeglichen werden sollen, dem nachfolgenden Verwaltungshandeln überlassen wurde. Auch das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) hat entschieden, dass Regelungen des Ausgleichs der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft regelmäßig noch nicht im Flächennutzungsplan getroffen werden müssen. Es sei demnach abwägungsgerecht, die Ausgleichsregelungen dem Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan zu überlassen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 26.04.2006, Az. 4 B 7/06). Für den vorliegenden verbindlichen Bauleitplan wurde daher im Rahmen der Abwägung ein „Fachbeitrag zur Eingriffsregelung“<sup>7</sup> erstellt, um die Vermeidung und den abwägungsgerechten Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sicherzustellen.

---

<sup>7</sup> »Fachbeitrag zur Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Nr. 370 „Cramerstraße / Huntestraße“«, Diekmann · Mosebach & Partner, Rastede, Oktober 2020.



Die Eingriffsbilanzierung erfolgte auf der Grundlage der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages. Demnach beträgt der zu leistende **Kompensationswert für den Eingriff in Natur und Landschaft 17.580 WE**. Dies entspricht einer Flächengröße von 17.580 m<sup>2</sup> bei Aufwertung einer Kompensationsfläche um einen Wertfaktor (vgl. Fachbeitrag zur Eingriffsregelung, S. 18-20). Auf Grundlage der Baumschutzsatzung der Stadt Delmenhorst ergibt sich kein weiteres Kompensationserfordernis (vgl. Fachbeitrag zur Eingriffsregelung, S. 20-21).

Mit der Realisierung des Planvorhabens werden nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope überplant. Dabei gehen Schlankseggenrieder/Rohrglanzgras-Landröhrichte (NSGG/NRG) mit einer Flächengröße von 240 m<sup>2</sup> und Großseggenrieder/Rohrglanzgras-Landröhrichte (NSGS/NRG) mit einer Flächengröße von 170 m<sup>2</sup> verloren. Insgesamt werden somit Strukturren geschützter Biotope mit einer Fläche von etwa 410 m<sup>2</sup> überplant. Diese geschützten Biotope sind im Verhältnis 1:2 zu kompensieren. Demnach entsteht für die nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope ein **Kompensationserfordernis von 820 m<sup>2</sup>**. Weiterhin werden mit der Realisierung der städtebaulichen Planung auch gemäß § 22 Abs. 4 NAGB-NatSchG geschützte Landschaftsbestandteile überplant. Es handelt sich hierbei um Bach- und Uferstaudenfluren (etwa 520 m<sup>2</sup>), Brombeergestrüpp (etwa 545 m<sup>2</sup>), halbruderales Staudenfluren feuchter Standorte (etwa 345 m<sup>2</sup>), halbruderales Staudenfluren feuchter Standorte/artenarmes Extensivgrünland feuchter Standorte (etwa 8.075 m<sup>2</sup>) sowie sonstige naturnahe Sukzessionsgebüsche (etwa 1.330 m<sup>2</sup>). Insgesamt werden somit 10.815 m<sup>2</sup> geschützte Landschaftsbestandteile überplant, die ebenfalls im Verhältnis 1:2 zu kompensieren sind. Es entsteht somit ein **Kompensationserfordernis von 21.630 m<sup>2</sup>**. Darüber hinaus sind die im Nahbereich des Hoyersgrabens vorkommenden Exemplare der Sumpfschwertlilie zu bergen und zu versetzen (vgl. Fachbeitrag zur Eingriffsregelung, S. 21).

Aufgrund der Lebensraumverluste werden erhebliche Beeinträchtigungen auch für das Schutzgut „Tiere“ – hier Brutvögel und Fledermäuse – prognostiziert. Da die Lebensräume, die sich überwiegend aus Gehölz- und Ruderalstrukturen sowie Landröhrichten zusammensetzen, nach Realisierung des Bebauungsplanes nicht mehr zu Verfügung stehen, sind die zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen über entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Aufgrund der allgemeinen Bedeutung des Plangebietes für die Fauna ist eine Kompensation im Verhältnis 1:0,5 erforderlich. Dies bedeutet, dass ein **Komplex aus Grünlandbereichen und/oder Ruderalstrukturen mit Gehölzen von rund 6.730 m<sup>2</sup>** bereitzustellen ist (vgl. Fachbeitrag zur Eingriffsregelung, S. 21-22).

Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen werden auf externen Ausgleichsflächen – hier auf den zum Flächenpool 1 des Hochwasserrückhaltebeckens gehörenden Flurstücken 1/2, 4/1, 5/3, 6/6, 6/10, 9/2, 11/1, 13/1, 14/2, 16/2, 17/2, 18/2 und 19/2 der Flur 48 in der Gemarkung Delmenhorst und auf einer Teilfläche des westlich des Delmegrundsees („Militärbadeanstalt“ / „Mili“) gelegenen Flurstückes 35 der Flur 60 in der Gemarkung Delmenhorst – festgesetzt. Die auszuführenden Maßnahmen werden im „Fachbeitrag zur Eingriffsregelung“, im „Pflege- und Entwicklungskonzept“ und im Umweltbericht – der separater Bestandteil der Begründung ist – beschrieben (vgl. Abschnitt B).

## 9.1 Befreiung von den Verboten des BNatSchG

Gemäß § 29 Abs. 2 BNatSchG ist „die Beseitigung des geschützten Landschaftsbestandteils sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des geschützten Landschaftsbestandteils führen können [...] verboten“. Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind „Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung [von] Biotope[n] führen können [...] verboten“. Der Bebauungsplan Nr. 370 lässt erwarten, dass geschützte Landschaftsbestandteile und Biotope zerstört werden. Vor



diesem Hintergrund wurde bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 11.09.2019 ein Antrag auf Befreiung von den Verboten des BNatSchG gestellt:

- Es wurde auf der Grundlage von § 67 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 41 Abs. 1 NAGBNatSchG eine **Befreiung von den Verboten des § 29 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. § 22 Abs. 4 NAGBNatSchG** beantragt. Es ist beabsichtigt, einen gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteil durch den Bebauungsplan Nr. 370 "Cramerstraße / Huntestraße" zum Zwecke der Schaffung von dringend benötigten Wohnbauflächen zu überplanen. Es wurde daher beantragt, den Biotoptyp „halbruderale Staudenflur feuchter Standorte“ (UHF) – eine Brachfläche, die auch Sukzessionsgebüsche, Brombeergestrüppe, halbruderale Staudenfluren und Uferstaudenfluren beinhaltet – zu beseitigen. Dieser Biotoptyp erreicht zusammen innerhalb des nicht durch Bebauungspläne geregelten Außenbereiches i.S.d. § 35 BauGB eine Flächengröße von etwa 10.405 m<sup>2</sup>. Er ist zu den nach § 22 Abs. 4 NAGBNatSchG geschützten Landschaftsbestandteilen zu zählen.
- Es wurde auf der Grundlage von § 67 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 41 Abs. 1 NAGBNatSchG eine **Befreiung von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG** beantragt. Es ist beabsichtigt, zwei gesetzlich geschützte Biotope durch den Bebauungsplan Nr. 370 "Cramerstraße / Huntestraße" zum Zwecke der Schaffung von dringend benötigten Wohnbauflächen zu überplanen. Es wurde daher beantragt, den auf zwei Flächen vorkommenden gesetzlich geschützten Biotoptyp „Großseggenröhricht“ (NSG) in den Ausprägungen „Schlankseggenried“ (NSGG) und „sonstiges nährstoffreiches Großseggenried (NSGS) jeweils mit Übergängen zu „Rohrglanzgras-Landröhricht“ (NRG) zu beseitigen. Die beiden Flächen haben eine Größe von etwa 235 m<sup>2</sup> beziehungsweise etwa 165 m<sup>2</sup>. Es handelt sich um eine Befreiung nach § 30 Abs. 4 BNatSchG, da die Biotop-Beseitigung durch die derzeit stattfindende Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten ist.
- Es wurde auf der Grundlage von § 45 Abs. 7 BNatSchG eine **Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG** beantragt. Es ist beabsichtigt, im Uferbereich des Hoyersgrabens vorkommende, wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Art „Sumpf-Schwertlilie“ (*Iris pseudacorus*) aus der Natur zu entnehmen.

Die erforderlichen Voraussetzungen des § 67 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG liegen vor, da die beantragten Befreiungen von den Verboten des BNatSchG aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses notwendig sind. Der Bebauungsplan Nr. 370 ist erforderlich, da in der Stadt Delmenhorst ein hoher Bedarf an der Entwicklung von Wohnbauflächen besteht. Der kommunalen Wohnungsmarktstrategie folgend ist die Schaffung von „*jährlich mindestens 200 Wohneinheiten pro Jahr*“ prioritäres Ziel der Stadtentwicklung. Es sollen jährlich „*mindestens 100 Wohneinheiten im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser und mindestens 100 Wohneinheiten im Bereich der Mehrfamilienhäuser*“ realisiert werden. Der vorliegende Bebauungsplan leistet durch die Schaffung von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern einen entscheidenden Beitrag zur Erfüllung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien und älteren Menschen. Hierbei handelt es sich um einen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB besonders zu berücksichtigenden öffentlichen Belang.

Außerdem kann durch die städtebauliche Entwicklung der innenstadtnahen und im Innenbereich gelegenen Fläche die Inanspruchnahme von (aus naturschutzfachlicher Sicht oftmals wertvolleren) Außenbereichsflächen minimiert und die voranschreitende Zersiedelung reduziert werden. Der Gesetzgeber sieht ausdrücklich eine Konzentration der Siedlungsflächenentwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung vor. Darüber hinaus stellt der seit dem Jahr 1979 wirksame Flächennutzungsplan das Plangebiet bereits als „Wohnbaufläche“ dar. Städtebauliches Ziel ist somit seit jeher die Nutzung der Fläche für Wohnbebauung. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind,



dient der Bebauungsplan der Umsetzung der wirksamen vorbereitenden Bauleitplanung. Ferner ist zu beachten, dass sich die geschützten Landschaftsbestandteile und Biotope nicht im „unberührten Außenbereich“ am Stadtrand, sondern in einem bereits vollständig von Bebauung umgebenen „Außenbereich im Innenbereich“, befinden.

Die gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteile und Biotope können im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht erhalten werden, da ein Erhalt der ausgedehnten „halbruderalen Staudenflur feuchter Standorte“ (UHF) einem vollständigen Planungsverzicht gleichkäme, der fachlich nicht zu rechtfertigen wäre. Ein Erhalt der zwei „isoliert gelegenen“ gesetzlich geschützten Biotope würde zu einem Verzicht auf Baugrundstücke und einer erheblichen Änderung der vorgesehenen Erschließung führen. Der Erhalt zweier „isolierter“ Biotope ohne unmittelbar angrenzende ausgedehnte Grün- und Freiraumstrukturen ist auch aus naturschutzfachlicher Sicht nicht sinnvoll. Es ist anzunehmen, dass die „Lebenserwartung“ derartiger „isolierter“ Biotope stark begrenzt wäre. Aus städtebaulicher Sicht bestehen somit keine Alternativen zu den im Bauleitplanverfahren beantragten Befreiungen.

**Die zuständige untere Naturschutzbehörde hat die Befreiungen zur Zerstörung des gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteils und der gesetzlich geschützten Biotope sowie die Ausnahme zur Entnahme besonders geschützter Arten mit Schreiben vom 29.09.2020<sup>8</sup> erteilt.** Voraussetzung für die Befreiungen und die Ausnahme ist, dass die im erarbeiteten „Fachbeitrag zur Eingriffsregelung“ dargestellten und im „Pflege- und Entwicklungskonzept“ konkretisierten Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden.

## 10 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Abwägungsscheidungen trifft der Rat der Stadt Delmenhorst am Ende des Verfahrens. Die Ermittlung der abwägungsrelevanten Sachverhalte und deren Einstellung in den Abwägungsprozess erfolgt durch einen mehrstufigen Beteiligungsprozess der sich betroffen fühlenden Bürgerinnen und Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die Verfahren zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind in den §§ 3, 4 und 4a BauGB geregelt.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird außerdem auf Grundlage des befristeten „Planungssicherstellungsgesetzes“ (PlanSiG), welches am 28.05.2020 verkündet wurde (BGBl. I S. 1041), durchgeführt, da die Covid-19-Pandemie zum Zeitpunkt der Planung erhebliche Auswirkungen auf die Durchführbarkeit von Beteiligungsverfahren hat.

### 10.1 Frühzeitige 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 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB Gelegenheit gegeben, sich zu den Planungsabsichten zu äußern und diese zu erörtern. Grundlage des Beteiligungsverfahrens war ein städtebauliches Konzept mit dazugehöriger textlicher Erläuterung. Die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB fand zwischen dem 20.11.2018 und 11.12.2018 statt. Die Durchführung dieses Verfahrensschrittes wurde am 12.11.2018 ortsüblich bekanntgemacht. Durch die Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Aus Reihen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mehrere

---

<sup>8</sup> »Befreiungs- und Ausnahmeerklärung zum Bebauungsplan Nr. 370 "Cramerstraße / Huntestraße"«, Fachdienst Stadtgrün und Naturschutz, September 2020.



abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben, die zu verschiedenen Anpassungen im Planentwurf geführt haben. Im Ergebnis wurden nach diesem Beteiligungsschritt beispielsweise die Lage des Spielplatzes verändert, eine Fläche für ein Pumpwerk vorgesehen und Festsetzungen zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft getroffen.

## **10.2 Öffentliche Auslegung 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 nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB fand zwischen dem 08.02.2021 und 12.03.2021 statt. Die Durchführung dieses Verfahrensschrittes wurde am 27.01.2021 ortsüblich bekanntgemacht. Durch die Öffentlichkeit wurden zwei Stellungnahmen abgegeben, die aber nicht zu einer Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes geführt haben. Aus Reihen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben, die nicht zu einer Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes, aber zu redaktionellen Änderungen in der Begründung geführt haben. Dies betraf Aussagen in der Begründung zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und Anpassungen bezüglich der Aktualität der Wohnungsmarktstrategie der Stadt Delmenhorst.

## **11 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange**

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen außerdem dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Mit der vorliegenden städtebaulichen Planung wird den Forderungen des § 1 Abs. 5 BauGB entsprochen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss eine Vielzahl von Belangen berücksichtigt werden. Unter anderem sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Belange des Umweltschutzes, die Belange der Wirtschaft, die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes sowie viele weitere in § 1 Abs. 6 BauGB genannte Belange zu berücksichtigen. Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt diese Forderungen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat die Entwicklung des Einzelhandelsstandortes an der Cramerstraße zur Sicherstellung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung zum Ziel. Außerdem soll die Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken schaffen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht den Zielen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2017, wonach die Sicherung der vorhandenen Versorgungsstruktur und wohnungsnahen Grundversorgung hohes Gewicht in der Abwägung zu geben ist. Auch dem Ziel der Stärkung der Hauptgeschäftslage der Delmenhorster Innenstadt wird durch reglementierende Festsetzungen im Bebauungsplan Rechnung getragen.

Im Zuge des Verfahrens wurden Kartierungsarbeiten auf dem Gelände durchgeführt, wobei mehrere gesetzlich geschützte Biotop- und Landschaftsbestandteile, sowie geschützte Einzelarten aufgefunden wurden. Der Entwicklung und Etablierung eines tragfähigen, stabilen Einzelhandelsstandortes und weiterer Versorgungsstrukturen in Verbindung mit der Schaffung von innenstadtnahen Wohnnutzungen wurde gegenüber den naturschutzrechtlichen



Belangen der Vorrang eingeräumt. Zum Ausgleich in den Eingriff in die Natur wurden mehrere Befreiungsanträge nach BNatSchG und NAGBNatSchG gestellt und von der zuständigen Behörde positiv beschieden. Für die genauere inhaltliche Abwägung und Bewältigung der Konflikte wird auf Kapitel 9.1 verwiesen.

Dem Belang des Umweltschutzes wird ansonsten insoweit Rechnung getragen, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplans das Ziel verfolgt wird, einen bereits bebauten Siedlungsbereich für die Zukunft zu entwickeln, zu sichern und zu stärken. Zukünftige Ansiedlungen sollen vorrangig hier möglich sein, bevor zusätzliche Bauflächen außerhalb der Siedlungslage im Außenbereich beansprucht werden. Dem städtebaulichen Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird hiermit entsprochen.

## **12 Hinweise zur Umsetzung des Bebauungsplanes**

Die Verfahren zur Aufstellung und zur Umsetzung eines Bebauungsplanes sind voneinander zu trennen. Die Bebauung der im Bebauungsplan festgesetzten Wohnbauflächen ist jedoch erst realisierbar, wenn die Erschließung erfolgt ist. Eine Erschließung und Bebauung des Areals ist innerhalb der bestehenden Grundstücksgrenzen städtebaulich nicht möglich und sinnvoll. Da sich die Grundstücke im Plangebiet im Eigentum weniger Eigentümerinnen und Eigentümer befinden, besteht die Möglichkeit, den Bebauungsplan durch den Abschluss eines „Erschließungsvertrages“ umzusetzen. Durch einen solchen Vertrag kann die Realisierung der öffentlichen Erschließungsanlagen – also insbesondere der festgesetzten Planstraße, der räumlichen Erweiterung der Huntestraße, der neugeplanten Brücke über den Hoyersgraben, des öffentlichen Spielplatzes, des der Erschließung des Gebietes dienenden Pumpwerks und der erforderlichen externen Ausgleichsflächen und -maßnahmen – geregelt werden.



### 13 Städtebauliche Daten zum Bebauungsplan

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 370 weist eine Größe von insgesamt etwa 2,9 ha auf. Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Ausdehnung der Teilflächen:

| Gebiet                                      | Einzelfläche   |        | Gesamtfläche   |        |
|---------------------------------------------|----------------|--------|----------------|--------|
|                                             | m <sup>2</sup> | Anteil | m <sup>2</sup> | Anteil |
| Sondergebiet Einzelhandel „SO“              | 4.209          | 14,2 % | 4.209          | 14,2 % |
| Mischgebiet „MI“                            | 1.851          | 6,2 %  | 1.851          | 6,2 %  |
| Allgemeines Wohngebiet „WA 1“               | 4.193          | 14,2 % | 15.236         | 51,5 % |
| Allgemeines Wohngebiet „WA 2“               | 2.531          | 8,6 %  |                |        |
| Allgemeines Wohngebiet „WA 3“               | 1.903          | 6,4 %  |                |        |
| Allgemeines Wohngebiet „WA 4“               | 2.748          | 9,3 %  |                |        |
| Allgemeines Wohngebiet „WA 5“               | 3.861          | 13,0 % |                |        |
| Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Bestand) | 2.243          | 7,6 %  | 5.510          | 18,7 % |
| Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Planung) | 2.775          | 9,4 %  |                |        |
| Fußgänger- und Radfahrerbereich             | 492            | 1,7 %  |                |        |
| Öffentliche Grünfläche                      | 909            | 3,1 %  | 1.593          | 5,4 %  |
| Öffentlicher Spielplatz                     | 684            | 2,3 %  |                |        |
| Wasserfläche                                | 1.178          | 3,9 %  | 1.178          | 3,9 %  |
| Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen      | 41             | 0,1 %  | 41             | 0,1 %  |
| <b>Gesamt</b>                               | <b>29.618</b>  |        |                |        |



## **B Umweltbericht**

### **1 Einleitung zum Umweltbericht**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Gemäß § 2a Satz 3 BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung. Die inhaltliche Gliederung des Umweltberichtes erfolgt auf Grundlage der Anlage 1 zum BauGB in der seit dem 03.11.2017 geltenden Fassung.

#### **1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans**

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 370 "Cramerstraße / Huntestraße", der eine Fläche von insgesamt etwa 29.600 m<sup>2</sup> umfasst, ist die Entwicklung des Einzelhandelsstandortes an der Cramerstraße, um die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen. Außerdem soll die städtebauliche Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken in einem Bereich zwischen Cramerstraße, Huntestraße, Hoyersgraben und Bismarckstraße schaffen. Zur Verwirklichung dieser übergeordneten Planungsziele soll der Bebauungsplan Nr. 370 insbesondere die folgenden Inhalte berücksichtigen:

- Im Bereich des Flurstückes 384/9 sollen die Voraussetzungen für die Verwirklichung eines Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment und mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 m<sup>2</sup> geschaffen werden. Zu diesem Zweck ist ein Sondergebiet für den Einzelhandel festzusetzen (vgl. Abschnitt A, Kapitel 4.1).
- Im Bereich des Flurstückes 384/10 sollen die Voraussetzungen für die Verwirklichung mischgebietsverträglicher Nutzungen geschaffen werden. Zu diesem Zweck ist ein Mischgebiet festzusetzen, in dem neben Wohnnutzungen auch nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen zulässig sind. Selbständige Einzelhandelsnutzungen sollen in diesem Bereich zukünftig unzulässig sein (vgl. Abschnitt A, Kapitel 4.2).
- Im Bereich der bislang weitgehend unbebauten Flurstücke sollen die Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken geschaffen werden. Das Angebot soll Mehrfamilienhäuser mit jeweils maximal sechs Wohnungen und Baugrundstücke für freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser umfassen (vgl. Abschnitt A, Kapitel 4.3).

#### **1.2 Fachgesetze und Fachplanungen**

Für den Bauleitplan sind verschiedene Fachgesetze hinsichtlich der darin festgelegten Umweltziele von Bedeutung. Das Baugesetzbuch (BauGB) trifft in den einschlägigen Paragraphen insbesondere folgende umweltrelevante Regelungen, die Beachtung gefunden haben:

- Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Die städtebauliche Entwicklung soll – wie durch den vorliegenden Bauleitplan – vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Land-



schaftspflege zu berücksichtigen. Im vorliegenden Bauleitplan wurden zu diesem Zweck diverse Fachgutachten erstellt und auf dieser Grundlage Festsetzungen getroffen.

- Gemäß § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft hat durch geeignete Darstellungen, Festsetzungen und Maßnahmen zu erfolgen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.
- Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 2a BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Bericht beschrieben und bewertet werden.

Neben dem Baugesetzbuch (BauGB) sind für den Bauleitplan insbesondere folgende schutzgutbezogenen Fachgesetze, Verordnungen und Vorschriften von Bedeutung:

- Für das Schutzgut „Mensch sowie Kultur- und Sachgüter“ sind insbesondere das „Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG)“, zahlreiche „Bundes-Immissionsschutzverordnungen (BImSchV)“, die „Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft)“, die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)“ sowie die „DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau“ von Bedeutung. Ziel dieser einschlägigen Regelungen ist insbesondere der Schutz der Allgemeinheit vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverschmutzung und Lärm. Diese Regelungen wurden im vorliegenden Bauleitplanverfahren in einem entsprechenden Fachgutachten berücksichtigt.
- Für das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ sind insbesondere das „Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG)“ sowie das „Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)“ von Bedeutung. Ziel dieser einschlägigen Regelungen ist der Schutz, die Pflege, die Entwicklung und – soweit erforderlich – die Wiederherstellung von Natur und Landschaft. Ziele sind insbesondere die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, der Schutz der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft. Diese Regelungen wurden im vorliegenden Bauleitplanverfahren in mehreren entsprechenden Fachgutachten berücksichtigt.
- Für das Schutzgut „Boden und Wasser“ sind insbesondere das „Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)“, das „Niedersächsische Bodenschutzgesetz (NBodSchG)“, die „Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)“, § 1 des „Niedersächsischen Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung (Nds. SOG)“, das „Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)“ und das „Niedersächsische Wassergesetz (NWG)“ von Bedeutung. Ziele dieser Regelungen sind insbesondere die Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens, die Sanierung von Altlasten, die Gefahrenabwehr durch Zerstörung von Rüstungsaltslasten sowie die Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes. Diese Regelungen wurden im vorliegenden Bauleitplanverfahren durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt.

Für den Bauleitplan sind außerdem verschiedene Fachplanungen hinsichtlich der darin formulierten Umweltziele von Bedeutung. Hierbei handelt es sich um Folgende:

- Das „Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO)“ trifft insbesondere in Kapitel „3 – Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstrukturen und Freiraumnutzungen“ Regelungen. Demnach sollen die bislang nicht durch Siedlungsflächen in Anspruch genommenen Freiräume zur Erfüllung ihrer vielfältigen Funktionen insbe-



sondere bei der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen und dem Erhalt der Kulturlandschaften erhalten werden. Im Plangebiet stellt die LROP-VO jedoch keine umweltrelevanten konkret flächenbezogenen Vorrang- oder Eignungsgebiete dar. Auf Ebene der Regionalplanung werden keine umweltrelevanten Regelungen getroffen, da die Stadt Delmenhorst als Träger der Regionalplanung auf Grundlage von § 5 Abs. 2 NROG von der Aufstellung eines Regionalen Raumordnungsprogrammes abgesehen hat.

- Der seit dem 19.09.1979 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst stellt für den Planbereich unterschiedliche Nutzungen dar: Der Bereich nördlich der Cramerstraße wird als „gemischte Baufläche“ und der rückwärtige Bereich als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Der das Plangebiet in nördliche Richtung begrenzende Hoyersgraben ist als „Wasserzug“ mit angrenzendem „Schutzgrün“ dargestellt. Die Cramerstraße ist als „Fläche für den Verkehr“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird parallel geändert.
- Der seit dem Jahr 1998 für das Gebiet der Stadt Delmenhorst geltende „Landschaftsrahmenplan“ stellt für das Plangebiet „Flächen mit allgemeinen Anforderungen an Siedlung, Industrie und Gewerbe“ dar. Für den Hoyersgraben werden „allgemeine Anforderungen an die Wasserwirtschaft“ dargestellt (vgl. Landschaftsrahmenplan, Karte 12).

## **2 Beschreibung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes**

Der Landschaftsrahmenplan stellt im Plangebiet keine geschützten und schutzwürdigen Teile von Natur und Landschaft dar (vgl. Landschaftsrahmenplan, Karte 11). Das Plangebiet ist nicht Teil eines nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie festgesetzten FFH-Gebietes, eines nach § 23 BNatSchG festgesetzten Naturschutzgebietes oder eines nach § 26 BNatSchG festgesetzten Landschaftsschutzgebietes. Eine entsprechende Ausweisung ist nach aktuellem Stand auch nicht vorgesehen. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich in rund 180 m Entfernung das Landschaftsschutzgebiet „Wiekhorn-Graftanlagen“ (LSG DEL 1) sowie in rund 290 m Entfernung das FFH-Gebiet „Delmetal zwischen Harpstedt und Delmenhorst“ (EU-Kennzahl 2917-331). Da das Plangebiet bereits von Siedlungsstrukturen umgeben ist und keine über die bestehenden Vorbelastungen hinausgehenden Wirkfaktoren zu erwarten sind, sind keine Auswirkungen der städtebaulichen Planung auf diese Schutzgebiete zu prognostizieren (vgl. Fachbeitrag zur Eingriffsregelung, S. 4). Die Existenz von Naturdenkmälern nach § 28 BNatSchG ist im Plangebiet nicht bekannt. Kompensationsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB wurden auf den Grundstücken im Plangebiet nicht vorgenommen.

#### **2.1.1 Schutzgut „Pflanzen“**

Zur Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes „Pflanzen“ wurde im Bauleitplanverfahren eine Biototypenerfassung<sup>9</sup> vorgenommen. Hierbei wurden alle relevanten Biotopstrukturen erfasst und der Baumbestand detailliert dokumentiert. Im Plangebiet sind demnach Biototypen der Gruppen „Gehölzbestände“, „Gewässer“, „Gehölzfreie Biotope der Sümpfe und Niedermoore“, „Grünland (Brache)“, „Ruderalflächen“ und „Siedlungsbiotope“ vertreten. Den größten Flächenanteil nehmen eine ruderalisierte Grünlandbrache und auf ihr aufgewachsene Sukzessionsgehölze ein. An der Nordwestgrenze verläuft der Hoyersgraben mit bachartigen Strukturen. Außerdem sind zahlreiche Einzelbäume, Baumreihen und Siedlungsgehölze

---

<sup>9</sup> »Biototypenerfassung im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 370 „Cramerstraße / Huntestraße««, Diekmann · Mosebach & Partner, Rastede, Oktober 2019.



vorhanden (vgl. Biotoptypenerfassung, S. 1). Von besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung sind insbesondere folgende Biotoptypen, die einem gesetzlichen Schutz unterliegen:

- Das Plangebiet wird von einer Grünlandbrache geprägt, die vermutlich aus einer teilweise **feuchten Extensivgrünlandfläche (GEF)** hervorgegangen ist. Aktuell hat sie eher den Charakter einer halbruderalen Staudenflur feuchter Standorte (UHF). Vorherrschende Arten sind Kriechquecke (*Elymus repens*), Rasenschmiele (*Deschampsia cespitosa*), Behaarte Segge (*Carex hirta*) sowie stellenweise Kletten-Labkraut (*Galium aparine*), Brennesseln (*Urtica dioica*) und Zaunwinde (*Calystegia*). Eingestreut kommen Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*) und Vogelwicke (*Vicia cracca*) vor. Diese Brachfläche bildet zusammen mit den angrenzenden Sukzessionsgebüsch (BRS), Brombeergestrüppen (BRR), halbruderalen Staudenfluren (UHF) und Uferstaudenfluren (UFB) einen Biotopkomplex sonstiger naturnaher Flächen. Diese erreichen zusammen innerhalb des Außenbereiches i.S.d. § 35 BauGB eine **Flächengröße von etwa 10.405 m<sup>2</sup>**. Sie sind damit zu den nach **§ 22 Abs. 4 NAGBNatSchG geschützten Landschaftsbestandteilen** zu zählen (vgl. Biotoptypenerfassung, S. 3-4). Der Biotoptyp setzt sich in bereits überplanten Bereichen fort; diese Bestandteile unterliegen jedoch keinem Schutz.

Nach § 22 Abs. 4 NAGBNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile dürfen gemäß § 29 Abs. 2 BNatSchG nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des geschützten Landschaftsbestandteils führen können, sind verboten. Von diesen Verboten kann abgewichen werden, wenn die Beeinträchtigungen durch Ersatzpflanzungen oder Geldzahlungen ausgeglichen werden können.

- Innerhalb der Grünlandbrache befinden sich zwei Senken, in denen sich **Großseggenröhrichte (NSG)** mit Übergängen zu **Rohrglanzgras-Landröhricht (NRG)** entwickelt haben. In der einen Fläche ist die Schlanke Segge (*Carex acuta*, NSGG) die vorherrschende Seggenart, in der anderen die Zweizeilige Segge (*Carex disticha*, NSGS). Ebenfalls stellenweise dominierend tritt das Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*) auf. Eingestreut kommen die Rasenschmiele (*Deschampsia caespitosa*), der Wasser-Knöterich (*Persicaria amphibia*), der Acker-Schachtelhalm (*Equisetum arvense*) und die Zaunwinde (*Calystegia sepium*) vor. Aus dem Artenspektrum des mesophilen Grünlands treten Rotschwingel (*Festuca rubra*), Rotes Straußgras (*Agrostis capillaris*) und Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*) auf. Diese beiden Flächen gehören zu den nach **§ 30 BNatSchG i.V.m. § 24 NAGBNatSchG geschützten Biotopen**. Sie haben eine **Flächengröße von etwa 235 m<sup>2</sup> (NSGG) bzw. etwa 165 m<sup>2</sup> (NSGS)**. Die Biotoptypen sind keinem FFH-Lebensraumtyp zuzuordnen (vgl. Biotoptypenerfassung, S. 3).

Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen führen, verboten. § 30 Abs. 4 BNatSchG regelt, dass im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen von diesem Verbot Ausnahmen oder Befreiungen erteilt werden können. Eine solche kann auch zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

- Im Ufer- und Randbereich des Hoyersgrabens existiert an **zwei Stellen** ein Bestand der **Sumpfschwertlilie** (*Iris pseudacorus*), der gemäß **§ 7 Abs. 2 BNatSchG zu den besonders geschützten Arten** zu zählen ist. Auf dem Flurstück 384/8 (Gemarkung Delmenhorst, Flur 57), welches von einem Ziergarten geprägt wird, wachsen zwei weitere Exemplare der Sumpfschwertlilie, die jedoch als anthropogenes Vorkommen keinen gesetzlichen Schutzstatus erhalten (vgl. Biotoptypenerfassung, S. 3-4).
- Im Zuge der Biotoptypenerfassung wurden etwa 130 Bäume festgestellt, die sich direkt im Plangebiet befinden oder mit ihrer Krone in das Plangebiet hineinragen. Davon fallen **35 Bäume** – 13 Hainbuchen (*Carpinus betulus*), 6 Rot-Buchen (*Fagus sylvatica*), 3 Lin-



den (*Tilia cordata*), 3 Eichen (*Quercus robur*), 2 Blutbuchen (*Fagus sylvatica f. purpurea*), 2 Feld-Ahorn (*Acer campestre*), 1 Esche (*Fraxinus excelsior*), 1 Trauerweide (*Salix alba, Tristis*), 1 Purpur-Ahorn (*Acer platanoides*), 1 Walnuss (*Juglans regia*), 1 Amerikanische Eiche (*Quercus rubra*) und 1 Kastanie (*Aesculus hippocastanum*) – unter die Regelungen der **Baumschutzsatzung der Stadt Delmenhorst** (vgl. Biotoptypenerfassung, S. 2). Mit 12 bzw. 10 Bäumen befindet sich der überwiegende Teil dieser geschützten Bäume am nördlichen (außerhalb des Plangebietes gelegenen) Uferbereich des Hoyersgrabens bzw. auf dem im städtischen Eigentum befindlichen Flurstück 362/7 (Gemarkung Delmenhorst, Flur 57). Weitere geschützte Bäume sind in den Gartenbereichen der Grundstücke „Albert-Einstein-Straße 11“ und „Cramerstraße 129“ anzutreffen.

### 2.1.2 Schutzgut „Tiere“

Zur Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes „Tiere“ wurden im Bauleitplanverfahren die Amphibien-Bestände im Bereich des im Plangebiet befindlichen Hoyersgrabens erfasst<sup>10</sup>. Am Untersuchungsgewässer wurden dabei ausschließlich adulte Exemplare des Teichfroschs (*Pelophylax kl. esculentus*) in relativ geringer Anzahl nachgewiesen. Diese Art gilt aktuell bundes- und landesweit als ungefährdet, ist aber gemäß § 7 BNatSchG besonders geschützt. Sichere Reproduktionsnachweise in Form von Laich oder Larven wurden nicht erbracht (vgl. Amphibienerfassung, S. 5). Dies deutet darauf hin, dass der untersuchte Grabenabschnitt kein Reproduktionshabitat für Amphibien darstellt. Ein Grund hierfür könnte die Strömungsdynamik des Hoyersgrabens bzw. das Fehlen größerer, strömungsberuhigter Bereiche sein. Es ist anzunehmen, dass die nachgewiesenen Teichfrösche das Gewässer bzw. seine Uferbereiche lediglich als Sommerlebensraum nutzen (vgl. Amphibienerfassung, S. 6-7). Aufgrund des Nachweises lediglich einer ungefährdeten Amphibienart wird festgestellt, dass der Abschnitt des Hoyersgrabens nur eine geringe Bedeutung als Amphibien-Lebensraum besitzt (vgl. Amphibienerfassung, S. 7). In Form von Zufallsfunden wurden im Bereich des ruderalisierten Grünlandes einzelne adulte Grasfrösche (*Rana temporaria*) und Erdkröten (*Bufo bufo*) vorgefunden. Da diese Funde erst ab Mitte des Jahres erfolgten und diese Arten zudem nicht am Untersuchungsgewässer nachgewiesen wurden, ist anzunehmen, dass beide Arten das Untersuchungsgebiet lediglich als Sommerlebensraum und möglicherweise Überwinterungsquartier nutzen. Im Bereich des trockengefallenen Grabenabschnittes an der Huntestraße erfolgten keine Zufallsbeobachtungen von Amphibien (vgl. Amphibienerfassung, S. 6).

Im Bauleitplanverfahren wurde darüber hinaus eine Plausibilitätsprüfung zum Vorkommen der Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*)<sup>11</sup> durchgeführt, da von Seiten der Bevölkerung Hinweise über ein mögliches Vorkommen der streng geschützten Art vorgebracht wurden. Im Zuge dieser Plausibilitätsprüfung wurde festgestellt, dass die im Plangebiet vorhandenen Strukturen durchaus für die Haselmaus geeignet sind, da unter anderem die bei Haselmäusen präferierten Haselsträucher vorkommen. Durch seine innerörtliche Lage und die für Haselmauspopulationen zu geringe Flächengröße stellt sich das Plangebiet jedoch insgesamt als eher ungeeignetes Habitat dar (vgl. Plausibilitätsprüfung, S. 3). Darüber hinaus ist ein Vorkommen dieser Art im Bereich Delmenhorst/Bremen bisher nicht bekannt; außerdem fehlen entsprechende Verdachtsmomente. Auch durch Rücksprache mit einem Bilchexperten konnte ein Vorkommen der Haselmaus in Delmenhorst ausgeschlossen werden (vgl. Plausibilitäts-

<sup>10</sup> »Bestandserfassungen von Amphibien im Bereich eines Grabenabschnitts in Delmenhorst«, Diekmann · Mosebach & Partner, Rastede, August 2019.

<sup>11</sup> »Plausibilitätsprüfung zum Vorkommen der Haselmaus im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 370 „Cramerstraße / Huntestraße“«, Diekmann · Mosebach & Partner, Rastede, Mai 2019.



prüfung, S. 4). Die Plausibilitätsprüfung kommt daher zu dem Ergebnis, dass ein Vorkommen dieser Art im Plangebiet „sehr unwahrscheinlich“ ist (vgl. Plausibilitätsprüfung, S. 4).

Die Bestandsermittlung weiterer Tierarten wurde aus naturschutzfachlicher Sicht nicht als notwendig erachtet (Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 27.09.2018). Für weitere Faunengruppen – hier Brutvögel und Fledermäuse – wurde jedoch anhand der Bio- toptypenausstattung eine Aussage zu den potenziell vorkommenden Arten prognostiziert. Bei der faunistischen Gruppe der Brutvögel ist aufgrund der vorhandenen Strukturen und der Nutzung davon auszugehen, dass Arten des Siedlungsbereiches vorkommen können. Diese Arten weisen eine breite ökologische Amplitude auf und sind generell in der Lage, bei Störungen auf Ersatzbiotope der Umgebung auszuweichen. Darüber hinaus sind aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen, die sich aus Ruderalfluren, Landröhrichten, Sukzessionsgebüsch und Einzelbäumen zusammensetzen, Arten zu prognostizieren, die der halboffenen Landschaft zuzuordnen sind. Ein Vorkommen von bodenbrütenden Arten kann aufgrund der Habitatstrukturen mit Gebüsch, Einzelbäumen sowie der umliegenden Bebauung ausgeschlossen werden. Stattdessen wird sich die Vogelwelt aus Arten zusammensetzen, die Gehölze in ihr Habitatschema einbeziehen (vgl. Fachbeitrag zur Eingriffsregelung, S. 13-14).

Bei der faunistischen Gruppe der Fledermäuse ist festzustellen, dass ein Vorhandensein von Bäumen mit Quartierpotenzial nicht bekannt, ihr Vorkommen aufgrund der vorhandenen alten Einzelbäume jedoch auch nicht auszuschließen, ist. Es ist möglich, dass potentielle Quartierbäume während der Sommermonate als Wochenstubenquartier bzw. Balz- oder Paarungsquartier genutzt werden. Auch während der Wintermonate kann eine Nutzung von Baumhöhlen nicht völlig ausgeschlossen werden. Zusätzlich ist es möglich, dass der Geltungsbereich als Jagdhabitat dient (vgl. Fachbeitrag zur Eingriffsregelung, S. 14).

### **2.1.3 Schutzgüter „Fläche, Boden und Wasser“**

Das Plangebiet wird vom Bodentyp „(Relikt)-Gley“ geprägt. Hierbei handelt es sich um frische Sandböden, bei denen der Reduktionshorizont durch Grundwasserabsenkungen in größere Tiefen verlagert ist (vgl. Landschaftsrahmenplan, S. 72-82 und Karte 4). Der Boden bietet lediglich das Potential für die Entwicklung gering bis mäßig spezialisierter schutzwürdiger Vegetation. Im bebauten Siedlungsgebiet ist der Bodenverlust als Beeinträchtigung zu bewerten (vgl. Landschaftsrahmenplan, Karte 5). Gemäß der Bodenkarte Niedersachsen handelt es sich bei dem im Plangebiet ausgeprägten Bodentyp um sehr tiefen Podsol-Gley. Suchräume für schutzwürdige Böden sowie sulfatsaure Böden werden für das Plangebiet nicht angezeigt (vgl. Fachbeitrag zur Eingriffsregelung, S. 5). Im Bereich der bislang unbebauten Flächen wurden im Rahmen einer Baugrunduntersuchung<sup>12</sup> zahlreiche Bohrungen durchgeführt. Hierbei wurden unter der etwa 0,5 m dicken Schicht aus Mutterboden bis zur Endteufe bei 6,0 m Mittelsande und Feinsande, vereinzelt auch Schluffe, angetroffen (vgl. Baugrunduntersuchung). Der Versiegelungsgrad liegt in den bebauten Bereichen entlang der Cramerstraße – bedingt durch den bereits heute vorhandenen Einzelhandelsbetrieb – bei 70 % bis 90 %; in den rückwärtigen weitgehend unbebauten Bereichen liegt der Versiegelungsgrad bei 0 % bis 10 % und nur stellenweise – im Bereich bereits heute bebauter Wohnsiedlungen – bei 40 % bis 70 % (vgl. Landschaftsrahmenplan, Karte 6).

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit einer mittleren Grundwasserneubildungsrate und – durch die Lage im verdichteten Siedlungsgebiet – einer hohen Empfindlichkeit gegenüber einem Schadstoffeintrag in das Grundwasser (vgl. Landschaftsrahmenplan, S. 83-

---

<sup>12</sup> »Baugrundbohrung für das Hintergrundstück Cramerstraße 135, Delmenhorst«, Erdbaulabor Strube, Sandhatten, März 2019.



90 und Karte 7). Gemäß Datenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie beträgt die Grundwasserneubildungsrate 200 bis 250 mm/a (vgl. Fachbeitrag zur Eingriffsregelung, S. 5). Grundwasser wurde im März 2019 in Tiefen zwischen 0,2 m und 0,5 m unter Gelände gemessen; an einer Bohrung wurde Wasser bereits in Geländehöhe festgestellt (vgl. Baugrunduntersuchung). Am nordwestlichen Rand des Plangebietes verläuft mit dem Horysgraben ein schnellfließendes Fließgewässer. Im Westen befindet sich ein sonstiger Graben mit unbeständiger Wasserführung (vgl. Fachbeitrag zur Eingriffsregelung, S. 5).

Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt (vgl. Landschaftsrahmenplan, S. 83-90 und Karte 7). Auch eine Bombardierung des Plangebietes im Zweiten Weltkrieg ist nicht bekannt, sodass keine Kampfmittelbelastung vermutet wird (vgl. Abschnitt A, Kapitel 6.2).

#### **2.1.4 Schutzgüter „Luft und Klima“**

Das Klima im Plangebiet wird als „wintermildes Klima“ bezeichnet, das sich durch mäßig warme und lange Sommer auszeichnet. Das Stadtgebiet von Delmenhorst steht dabei unter dem Einfluss eines für das Flachland typischen maritim-kontinentalen Übergangsklimas. Dieses wird durch größere Klimaschwankungen, geringere Luftfeuchte und weniger Niederschlag als im küstennahen Bereich charakterisiert. Die Lufttemperatur beläuft sich im Jahresmittel auf 8,5°C. Die mittlere Niederschlagsmenge beträgt 708 mm. Der Wind, der im Jahresverlauf vorherrschend aus südwestlichen und westlichen Richtungen weht, bewirkt einen in der Regel regen Luftmassenaustausch. Die Windgeschwindigkeit beträgt etwa 4 m/s (vgl. Fachbeitrag zur Eingriffsregelung, S. 5-6). Gemäß Landschaftsrahmenplan sind die bebauten Bereiche entlang der Cramerstraße dem „Industrie- und Gewerbe-Klimatop“ bzw. dem „Stadtkern-Klimatop“ zuzuordnen. Dieses Klimatop ist von einem veränderten Strahlungsfeld, einer starken Aufheizung, einer stark verringerten Feuchte, einer erhöhten Luftbelastung und einer hohen Versiegelung geprägt. Die bislang unbebauten Flächen sind dem „Freiland-Klimatop“ zuzuordnen. Dieses Klimatop ist von einer normalen Temperatur, einer großen Temperaturamplitude und Feuchte, einer Windoffenheit und einer nahezu nicht vorhandenen Versiegelung geprägt. Im Bereich bereits bebauter Wohnsiedlungen ist das „Stadt(rand)-Klimatop“ anzutreffen, welches von einem modifizierten Strahlungsfeld, einer gedämpften und leicht angehobenen Temperaturamplitude und einer Winddämpfung geprägt ist (vgl. Landschaftsrahmenplan, S. 103-111 und Karte 9). Die an der südöstlichen Plangebietsgrenze verlaufende Cramerstraße führt durch ihre Verkehrsbelastung zu einer Beeinträchtigung der Luftqualität (vgl. Landschaftsrahmenplan, Karte 10).

#### **2.1.5 Schutzgut „Landschaft“**

Gemäß Niedersächsischem Landschaftsprogramm befindet sich das Plangebiet in der naturräumlichen Region „Weser-Aller-Flachland“ (vgl. Fachbeitrag zur Eingriffsregelung, S. 3-4). Auch gemäß Landschaftsrahmenplan ist das Plangebiet der naturräumlichen Haupteinheit „Weser-Aller-Flachland“ und der daraus entwickelten Landschaftseinheit „Innerstädtischer Bereich“ zuzuordnen. Hier sind die abiotischen Merkmale aufgrund anthropogener Einflüsse so stark überformt, dass dieser Bereich als eigene Landschaftseinheit definiert wurde. Andere Bereiche sind weniger stark durch Besiedlung in Anspruch genommen (vgl. Landschaftsrahmenplan, S. 8-11 und Karte 1). Das Stadtbild Delmenhorsts spiegelt die zügige Siedlungs- und Industrieentwicklung seit dem Jahr 1870 wider. Delmenhorst verfügt aufgrund von Industrieansiedlungen und einem starken Bevölkerungswachstum, das zu einer starken Bautätigkeit führte, über ein heterogenes Stadtbild. Lediglich im alten Stadtkern befinden sich noch historische Gebäude sowie Siedlungsviertel mit zum Teil prägendem Gehölzbestand;



das übrige Stadtgebiet wird großflächig durch Wohnsiedlungen geprägt in denen Einzel- und Mehrfamilienhausbebauung dominieren (vgl. Fachbeitrag zur Eingriffsregelung, S. 5).

Das Plangebiet selbst befindet sich innerhalb bereits bebauter Bereiche. Diese werden zum überwiegenden Teil von Wohnbebauung und den diesen zugeordneten Grünstrukturen eingenommen. Südlich, westlich und östlich grenzen unmittelbar Straßenverkehrsflächen an das Plangebiet an. Das Plangebiet wird im Norden von einem wasserführenden Graben begrenzt (vgl. Fachbeitrag zur Eingriffsregelung, S. 10-11). Das Plangebiet weist in den rückwärtigen unbebauten Bereichen eine Höhe von etwa 6,60 m bis 7,10 m ü. NN auf. In den bebauten Bereichen entlang der Cramerstraße werden Geländehöhen von etwa 8,00 m erreicht. Wesentlich für das Landschaftsbild ist die Bebauung an der Cramerstraße und eine ruderalisierte Grünlandbrache mit auf ihr aufgewachsenen Sukzessionsgehölzen im rückwärtigen Teil.

Für Arten und Lebensgemeinschaften (vgl. Landschaftsrahmenplan, S. 17-47 und Karte 2) sowie das Landschaftserleben – nach den Faktoren „Vielfalt“, „Eigenart“ und „Schönheit“ – (vgl. Landschaftsrahmenplan, S. 49-71 und Karte 3) besitzt das Plangebiet keine herausgehobene Bedeutung. Besondere Bereiche für die landschaftsgebundene Erholung sind nicht vorhanden. Das Plangebiet dient nicht als Naherholungsgebiet, da die unbebauten Flächen durch nicht vorhandene Zuwegungen für Spaziergänger nicht erreichbar sind. Außerdem beeinträchtigen die auf das Plangebiet wirkenden Lärmemissionen – insbesondere durch den Straßenverkehr – die potentielle Erholungsfunktion der bislang unbebauten Flächen. Der menschliche Einfluss wirkt sich im gesamten Plangebiet auf die Naturnähe des Landschaftsbildes aus; das Landschaftsbild ist durch bestehende Baukörper bereits beeinträchtigt.

#### **2.1.6 Schutzgüter „Mensch sowie Kultur- und Sachgüter“**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nur wenige bebaute Grundstücke. Das nördlich gelegene Flurstück 384/8 (Gemarkung Delmenhorst, Flur 57) dient als Garten für ein außerhalb des Plangebietes gelegenes Wohngebäude. Auf dem Grundstück „Cramerstraße 135/137“ besteht ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit diversen Parkplätzen. Direkt angrenzend auf dem Grundstück „Cramerstraße 130“ existiert ein weiteres Geschäftsgebäude. Nordöstlich der Huntestraße befindet sich mit einem Wohngebäude („Huntestraße 5“ / „Cramerstraße 129“) das einzige für Wohnzwecke genutzte Gebäude im Plangebiet.

Die im Plangebiet arbeitenden und lebenden Menschen sind bereits heute schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG – insbesondere durch Luftverunreinigungen, Geräusche und Erschütterungen, die von den Verkehren auf den angrenzenden Straßen ausgelöst werden – ausgesetzt. So verkehrten auf der Cramerstraße im Jahr 2009 insgesamt 16.701 Kfz/24h und auf der Bismarckstraße insgesamt 13.324 Kfz/24h (vgl. Verkehrsentwicklungsplan Delmenhorst). Für das Jahr 2025 wurde zum damaligen Zeitpunkt für die Cramerstraße eine Steigerung auf 18.200 Kfz/24h prognostiziert (vgl. Verkehrsentwicklungsplan Delmenhorst). Die im Plangebiet befindlichen Haupt- und Nebenanlagen (zum Beispiel Wohn- und Geschäftsgebäude und Garagen) sowie die gestalteten Freiflächen sind als Sachgüter einzustufen. Als Kulturgüter sind diejenigen Sachgüter einzustufen, die als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologisch schützenswerte Güter zu bewerten sind; Baudenkmäler sind im Plangebiet – genauso wie Boden- und Naturdenkmäler – nicht bekannt.

#### **2.1.7 Schutzgut „biologische Vielfalt“**

Die biologische Vielfalt umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten. Sie wird durch die Dichte und Struktur der im Gebiet vorkommenden Tier- und Pflanzenarten sowie durch die Charakteristik und



Vielfältigkeit der Lebensräume widergespiegelt. Innerhalb des Plangebietes konnten verschiedene Biotoptypen festgestellt werden. Der flächenmäßig größte Anteil entfällt hierbei auf eine ruderalisierte Grünlandbrache mit auf ihr aufgewachsenen Sukzessionsgehölzen. Für Arten und Lebensgemeinschaften besitzt das Plangebiet keine herausgehobene Bedeutung (vgl. Landschaftsrahmenplan, S. 17-47 und Karte 2). Die biologische Vielfalt der im Plangebiet existierenden Flora und Fauna entspricht überwiegend der eines verstädterten Raumes.

### 2.1.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. i BauGB sind auch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie komplexe Wirkungszusammenhänge zu betrachten. Die verschiedenen Schutzgüter treffen auf ein miteinander vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Es ist jedoch festzustellen, dass die Wechselwirkungen der Schutzgüter stark eingeschränkt sind, da das Plangebiet vollständig von vorhandener Bebauung umgeben ist und sich im verstädterten Raum befindet. Nennenswerte Wechselwirkungen bestehen zwischen dem Schutzgut „Tiere“ auf der einen Seite und den Schutzgütern „Wasser“ und „Pflanzen“ auf der anderen Seite. Für Amphibien, Brutvögel und Fledermäuse bilden das im Plangebiet vorkommende Fließgewässer und die im Plangebiet vorherrschenden Habitatstrukturen relevante Lebensräume.

## 2.2 Bewertung des Umweltzustandes

Bereits heute unterliegt das Plangebiet Beeinträchtigungen, die zu einer Vorbelastung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes führen. Der menschliche Einfluss wirkt sich im gesamten Plangebiet auf den Umweltzustand aus. Durch bereits bestehende Schadstoffeinträge (zum Beispiel Lärm- und Staubemissionen durch Verkehre sowie Belastungen durch Wohn- und Einzelhandelsnutzungen) kommt es bereits aktuell zu einer Belastung des Plangebietes. Außerdem unterliegt das Plangebiet einem gewissen „Siedlungsdruck“, da es sich um Freiflächen handelt, die sich direkt an bereits vorhandene Bebauung anschließen bzw. vollständig von diesen umgeben sind (vgl. Fachbeitrag zur Eingriffsregelung, S. 14-15). Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter ist der Umweltzustand wie folgt zu bewerten:

- Bezogen auf das Schutzgut „Pflanzen“ weist das Plangebiet gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 24 NAGBNatSchG geschützte Biotope, gemäß § 22 Abs. 4 NAGBNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile, gemäß § 7 Abs. 2 BNatSchG besonders geschützte Arten und gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Delmenhorst geschützte Gehölze auf. Verschiedene angetroffene Biotoptypen – das Schlankseggenried (NSGG), das sonstige nährstoffreiche Großseggenried (NSGS), das Rohrglanzgras-Landröhricht (NRG) sowie die Bach- und sonstige Uferstaudenflur (UFB) – besitzen eine „sehr hohe“ Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften. Weitere angetroffene Biotoptypen – wie das Brombeergestrüpp (BRR), die halbruderale Staudenflur feuchter Standorte (UHF), das artenarme Extensivgrünland feuchter Standorte (GEFb) und Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE) – besitzen eine „mittlere“ Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften. Alle weiteren angetroffenen Biotoptypen besitzen eine „geringe“, „sehr geringe“ oder „weitgehend keine“ Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften (vgl. Fachbeitrag zur Eingriffsregelung, S. 11-12). Insgesamt weist das Plangebiet bezogen auf das Schutzgut „Pflanzen“ eine **hohe Bedeutung** auf. Es ist jedoch zu beachten, dass sich die gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteile und Biotope nicht im „unberührten Außenbereich“ am Stadtrand, sondern in einem bereits vollständig von Bebauung umgebenen „Außenbereich im Innenbereich“ befinden.



- Bezogen auf das Schutzgut „Tiere“ weist das Plangebiet für die Artengruppe „Amphibien“ nur eine **geringe Bedeutung** als Lebensraum auf (vgl. Amphibienerfassung, S. 7 sowie Fachbeitrag zur Eingriffsregelung, S. 12-14). Ein Vorkommen der Haselmaus kann im Plangebiet ausgeschlossen werden, sodass das Plangebiet für diese gutachterlich untersuchte Art **keine Bedeutung** aufweist (vgl. Plausibilitätsprüfung, S. 4 sowie Fachbeitrag zur Eingriffsregelung, S. 13). Für Brutvögel und Fledermäuse ist aufgrund der Größe sowie der umgebenden Siedlungsstrukturen eine **allgemeine Bedeutung** des Plangebietes zu prognostizieren (vgl. Fachbeitrag zur Eingriffsregelung, S. 13-14).
- Bezogen auf die Schutzgüter „Fläche, Boden und Wasser“ weist das Plangebiet eine **allgemeine Bedeutung** auf, da es in den bebauten Bereichen durch die bereits erfolgte Bodenversiegelung zu erheblichen Beeinträchtigungen gekommen ist und der nicht schutzwürdige Boden lediglich das Potential für die Entwicklung gering bis mäßig spezialisierter schutzwürdiger Vegetation bietet. Der am nordwestlichen Rand des Plangebietes verlaufende Hoyersgraben besitzt ebenfalls eine **allgemeine Bedeutung**.
- Bezogen auf die Schutzgüter „Luft und Klima“ weist das Plangebiet eine **geringe Bedeutung** auf, da es durch eine teilweise hohe Versiegelung und eine erhöhte Luftbelastung durch Verkehre bereits zu erheblichen Beeinträchtigungen gekommen ist.
- Bezogen auf das Schutzgut „Landschaft“ weisen das Plangebiet und dessen Umgebung aufgrund der anthropogenen Vorprägung – insbesondere durch umgrenzende Wohnbebauung, einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb und Verkehrsflächen – eine **geringe Bedeutung** auf (vgl. Fachbeitrag zur Eingriffsregelung, S. 10-11).
- Bezogen auf die Schutzgüter „Mensch sowie Kultur- und Sachgüter“ weist das Plangebiet – auch durch die Vorbelastung durch Emissionen – insgesamt eine **geringe Bedeutung** auf. Das Plangebiet ist überwiegend unbewohnt; Sachgüter von gehobener Bedeutung existieren nicht. Auch Kulturgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.
- Bezogen auf das Schutzgut „biologische Vielfalt“ weist das Plangebiet eine **geringe Bedeutung** auf, da sie der eines verstädterten Raumes entspricht und das Plangebiet für Arten und Lebensgemeinschaften keine herausgehobene Bedeutung besitzt.
- Bezogen auf die „Wechselwirkungen der Schutzgüter“ weist das baulich vorbelastete und vollständig von vorhandener Bebauung umgebene Plangebiet eine insgesamt **geringe Bedeutung** auf. Nennenswerte Wechselwirkungen bestehen zwischen dem Schutzgut „Tiere“ auf der einen und den Schutzgütern „Wasser“ und „Pflanzen“ auf der anderen Seite, da die bestehenden Habitatstrukturen relevante Lebensräume darstellen.

### 2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der städtebaulichen Planung könnte das Plangebiet wie bisher genutzt werden. Die bereits bebauten Bereiche entlang der Cramerstraße und Huntestraße würden auch zukünftig intensiven gewerblichen Nutzungen unterliegen. Die rückwärtige bislang unbebaute Fläche könnte in ihrem jetzigen Zustand verbleiben, sodass sich die schützenswerten Habitatstrukturen weiterentwickeln könnten. Eine zukünftige landwirtschaftliche Nutzung – beispielsweise durch extensive Weidetierhaltung – wäre jedoch nicht ausgeschlossen. Von dieser könnten erhebliche Beeinträchtigungen der vorhandenen Habitatstrukturen ausgehen. Auch eine weitergehende Versiegelung und Bebauung des rückwärtigen bislang unbebauten Areals wäre nicht ausgeschlossen, da dort teilweise ein rechtskräftiger Bebauungsplan gilt, der eine Bebauung mit Wohngebäuden und Verkehrsflächen zulässt.



Die Beeinträchtigungen, denen das komplette Plangebiet bereits heute unterliegt, würden weiterhin zu einer Belastung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes führen. Durch den Verkehr auf den angrenzenden Straßen und den damit verbundenen Schadstoffeinträgen würde es auch zukünftig zu einer Belastung des Plangebietes kommen. Außerdem würde das Plangebiet auch zukünftig einem gewissen „Siedlungsdruck“ unterliegen, da es sich um Freiflächen handeln würde, die vollständig von bereits vorhandener Bebauung umgeben sind.

## **2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 370 enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und führt somit zu Eingriffen in die Umwelt. Durch die geplante Bebauung – durch die Festsetzung eines Sondergebietes für den Einzelhandel, eines Mischgebietes, gegliederter Allgemeiner Wohngebiete und mit Verkehrsflächen – gehen vielfältige Funktionen für den Naturhaushalt verloren. Bezogen auf die Schutzgüter ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes – bei Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 370 – wie folgt zu prognostizieren:

- Für das Schutzgut „Pflanzen“ sind durch die Durchführung der städtebaulichen Planung **erhebliche Beeinträchtigungen** zu prognostizieren, die jedoch durch die Festsetzung geeigneter Ausgleichsmaßnahmen und -flächen ausgeglichen werden können. Durch die Beanspruchung von Flächen durch bauliche Maßnahmen werden die teilweise gesetzlich geschützten Vegetationsbestände vernichtet; Lebensräume der Flora gehen durch die Versiegelung von Flächen verloren. Teilweise werden Flächen in ihrer vorhandenen Qualität verändert (vgl. Fachbeitrag zur Eingriffsregelung, S. 16-17). Der Bebauungsplan trifft jedoch zahlreiche Festsetzungen, die die Vermeidung, die Verringerung und den Ausgleich nachteiliger Auswirkungen zum Ziel haben, sodass ein vollständiger Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf dieses Schutzgut sichergestellt ist. Die Funktionsfähigkeit des Ökosystems wird somit langfristig sichergestellt. Durch Festsetzungen wird die Entwicklung des Schutzgutes „Pflanzen“ sowohl im Plangebiet selbst als auch außerhalb des Plangebietes – durch Ausgleichsmaßnahmen und -flächen – sichergestellt.
- Für das Schutzgut „Tiere“ sind durch die Durchführung der städtebaulichen Planung **erhebliche Beeinträchtigungen** zu prognostizieren. Durch die Überplanung von möglichen Habitatstrukturen der Fledermäuse sind für diese Art erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten. Aufgrund der isoliert im Siedlungsbereich liegenden Freifläche, die in der Umgebung nicht in vergleichbarer Qualität vorkommt, sind für Brutvögel ebenfalls erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten (vgl. Fachbeitrag zur Eingriffsregelung, S. 14). Durch die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen und -flächen können die nachteiligen Auswirkungen auf dieses Schutzgut jedoch ausgeglichen werden. Für Amphibien werden aufgrund des Erhalts der Gewässerfläche und des ufernahen Bereiches keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet (vgl. Fachbeitrag zur Eingriffsregelung, S. 14). Durch Festsetzungen wird die Entwicklung des Schutzgutes „Tiere“ sowohl im Plangebiet selbst als auch außerhalb des Plangebietes sichergestellt. Die Funktionsfähigkeit des Ökosystems wird somit durch geeignete Festsetzungen langfristig sichergestellt.
- Für die Schutzgüter „Fläche, Boden und Wasser“ sind **erhebliche Beeinträchtigungen** zu prognostizieren, da die natürliche Leistungsfähigkeit der Bodenflächen durch die vorgesehene Überbauung und Versiegelung zerstört wird. Durch die geplante Versiegelung – durch die Festsetzung eines Sondergebietes für den Einzelhandel, eines Mischgebietes, gegliederter Allgemeiner Wohngebiete und von Verkehrsflächen – gehen die vielfältigen Funktionen des Bodens für den Naturhaushalt verloren (vgl. Fachbeitrag zur Eingriffsregelung, S. 15-16). Durch Festsetzungen – beispielsweise die Begrenzung des



zulässigen Maßes der baulichen Nutzung – werden nachteilige Auswirkungen jedoch so weit wie möglich vermieden. Da der Boden des Plangebietes nur über eine allgemeine Bedeutung verfügt, besteht für das Schutzgut „Boden“ kein Erfordernis zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das über den Ausgleich des biotoptypenbezogenen Kompensationsdefizites hinausgeht (vgl. Fachbeitrag zur Eingriffsregelung, S. 16).

- Für die Schutzgüter „Luft und Klima“ ist von einer „Verstädterung“ des Geländeklimas auszugehen. Beispielsweise reduzieren zu realisierende Baukörper die Windgeschwindigkeit und durch Versiegelung wird die Kaltluftproduktion verringert. Auch eine kleinräumige Veränderung der Luftfeuchtigkeit kann die Folge sein. Insgesamt ist jedoch festzuhalten, dass sich das Plangebiet im bebauten Siedlungsbereich befindet und sich großflächige Landschaftsbereiche – wie die Delme und das Landschaftsschutzgebiet „Wiekhorn-Graftanlagen“ – in unmittelbarer Nähe befinden. Durch kleinklimatische Veränderungen sind daher nur **unerhebliche Beeinträchtigungen** zu prognostizieren; ein besonderer Schutzbedarf besteht nicht (vgl. Fachbeitrag zur Eingriffsregelung, S. 16).
- Für das Schutzgut „Landschaft“ ist durch die Realisierung des Bebauungsplanes inmitten bereits bestehender Siedlungsstrukturen nur eine geringfügige Veränderung des Landschaftsbildes zu erwarten, sodass nur **unerhebliche Beeinträchtigungen** zu prognostizieren sind. Eine Siedlungserweiterung im bestehenden Stadtgefüge stellt gegenüber einer Beanspruchung der freien Landschaft im Außenbereich eine deutlich geringere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar (vgl. Fachbeitrag zur Eingriffsregelung, S. 17).
- Für die Schutzgüter „Mensch sowie Kultur- und Sachgüter“ sind **unerhebliche Beeinträchtigungen** zu prognostizieren. Durch die zukünftig intensivere Nutzung des Plangebietes ist mit einem geringfügigen Anstieg der CO<sub>2</sub>- sowie Feinstaub- und Lärmbelastung zu rechnen. Aufgrund der erheblichen Vorbelastung des Plangebietes sind die Auswirkungen jedoch als gering zu beurteilen. Die städtebauliche Planung baut jedoch das innenstadtnahe Wohnungsmarktangebot aus und trägt zu einer langfristigen Sicherung der Versorgungsstruktur bei. Die Bauleitplanung leistet somit einen bedeutenden Beitrag, eine dauerhafte und ausgewogene Siedlungs- und Versorgungsstruktur zu entwickeln. Die Schaffung von Wohnraum und die Sicherung der Versorgungsstrukturen sind als positive Auswirkung für das Schutzgut „Mensch“ zu bewerten.
- Für das Schutzgut „biologische Vielfalt“ sind **unerhebliche Beeinträchtigungen** zu prognostizieren, da das verstärkte Plangebiet hierfür eine geringe Bedeutung besitzt.
- Für die „Wechselwirkungen der Schutzgüter“ sind **unerhebliche Beeinträchtigungen** zu prognostizieren, da das verstärkte Plangebiet hierfür eine geringe Bedeutung besitzt. Aufgrund der erheblichen Vorbelastung des Plangebietes sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen der Schutzgüter als gering zu beurteilen.

## 2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Gemäß § 18 BNatSchG ist, soweit aus der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. § 15 Abs. 1 BNatSchG bestimmt, dass vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sind. Der Bebauungsplan trifft daher



zahlreiche Festsetzungen, die zu einer Verringerung erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beitragen:

- Der Vollzug des Bebauungsplanes hat die Überbauung und Versiegelung von Flächen zur Folge. Zur Begrenzung der zulässigen Versiegelung werden in den gegliederten Wohngebieten und im Mischgebiet Grundflächenzahlen von 0,3 bis 0,4 und im Sondergebiet „Einzelhandel“ eine Grundflächenzahl von 0,6 – und somit teilweise deutlich unterhalb der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen „Tabellenwerte“ – festgesetzt. Auch die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl wird in den Allgemeinen Wohngebieten durch Festsetzungen im Bebauungsplan reduziert (vgl. Abschnitt A, Kapitel 5.1). Die Verkehrsflächen werden zur Minimierung der Bodenversiegelung nur mit dem verkehrlich notwendigen Maß konzipiert (vgl. Abschnitt A, Kapitel 5.4).
- Durch die Festsetzung öffentlicher Grünflächen, die Verpflichtung zur Pflanzung standortgerechter heimischer Laubbäume auf den Baugrundstücken, die Verpflichtung zur Erhaltung städtebaulich prägender Gehölze sowie die langfristige Sicherung des im Plangebiet befindlichen Fließgewässers mit seinem ökologisch wertvollen Uferbereich wird die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Plangebiet selbst sichergestellt (vgl. Abschnitt A, Kapitel 5.5 und 5.6).
- Die im Plangebiet befindlichen Baugrundstücke sind teilweise Straßenverkehrslärm- und Gewerbelärmimmissionen ausgesetzt. Als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden eine Lärmschutzwand und Lärmpegelbereiche festgesetzt; durch Festsetzung wird sichergestellt, dass bei Um- oder Neubauten eine Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude vorgesehen wird (vgl. Abschnitt A, Kapitel 5.3).

Die dennoch aus dem Bebauungsplan Nr. 370 resultierenden Beeinträchtigungen sind nicht vermeidbar, da zumutbare alternative Planungsmöglichkeiten nicht gegeben sind. Eine Verwirklichung des städtebaulichen Ziels mit noch geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist nicht erreichbar. Gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG sind derartige unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Den Eingriffen – soweit diese nicht bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren – werden daher externe Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet. Diese Maßnahmen werden auf den zum Flächenpool 1 des Hochwasserrückhaltebeckens gehörenden Flurstücken 1/2, 4/1, 5/3, 6/6, 6/10, 9/2, 11/1, 13/1, 14/2, 16/2, 17/2, 18/2 und 19/2 der Flur 48 in der Gemarkung Delmenhorst und auf einer Teilfläche des westlich des Delmegrundsees („Militärbadeanstalt“ / „Mili“) gelegenen Flurstückes 35 der Flur 60 in der Gemarkung Delmenhorst vorgesehen. Die Maßnahmen werden im „Fachbeitrag zur Eingriffsregelung“ und im „Pflege- und Entwicklungskonzept“ beschrieben.

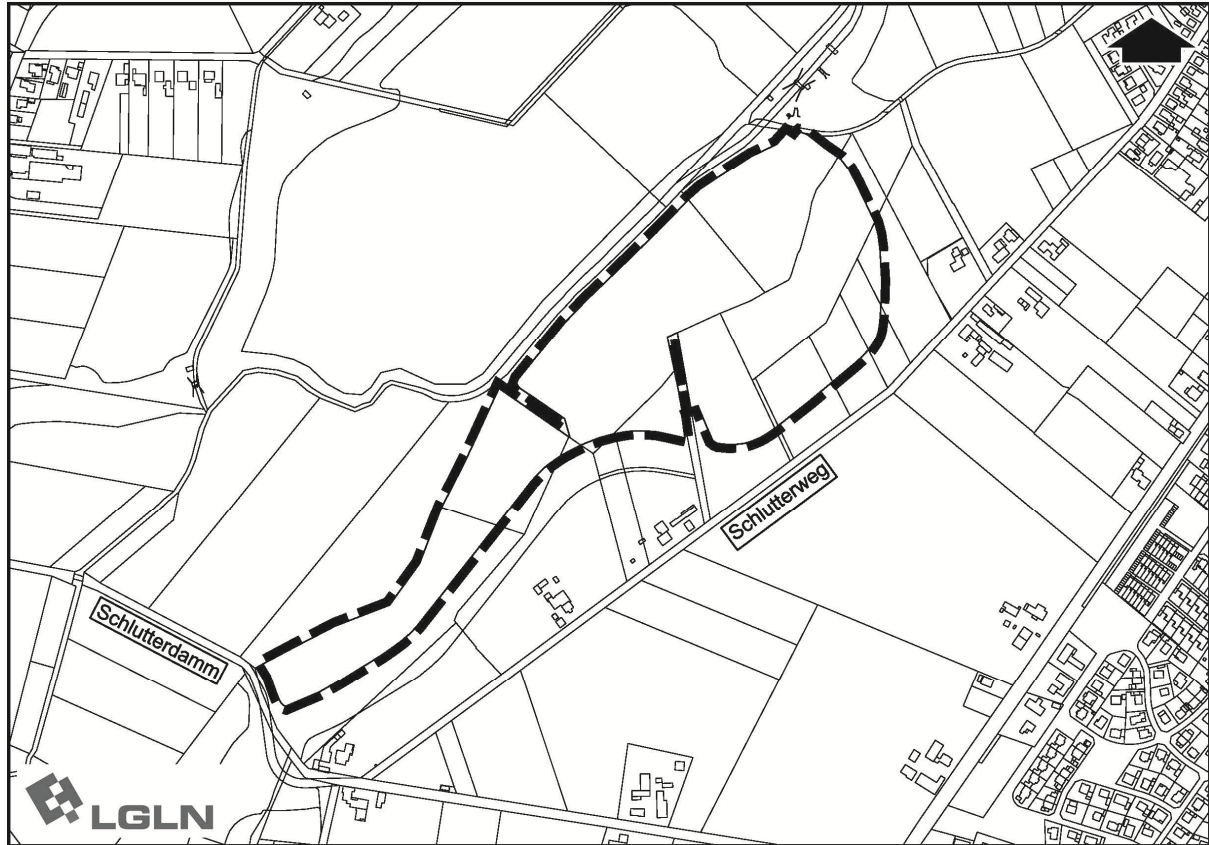
### **2.5.1 Maßnahmen im Flächenpool 1 des Hochwasserrückhaltebeckens**

Wie in der Eingriffsbilanzierung<sup>13</sup> ermittelt, verbleibt ein Kompensationsrestwert in Höhe von 17.580 Werteinheiten für die Kompensation des Schutzgutes Pflanzen sowie in Höhe von 6.730 m<sup>2</sup> für das Schutzgut Tiere (vgl. Abschnitt A, Kapitel 9). Der Stadt Delmenhorst steht zur Kompensation dieses Defizits der Flächenpool 1 des Hochwasserrückhaltebeckens zur Verfügung. Es handelt sich hierbei konkret um die Flurstücke 1/2, 4/1, 5/3, 6/6, 6/10, 9/2, 11/1, 13/1, 14/2, 16/2, 17/2, 18/2 und 19/2 der Flur 48 in der Gemarkung Delmenhorst. Die Flächen werden extensiv bewirtschaftet und dienen vorrangig dem Wiesenvogelschutz. Biotopgestaltende Maßnahmen wie die Anlage von Wiesenblänken oder der Einbau von Graben-

<sup>13</sup> »Fachbeitrag zur Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Nr. 370 „Cramerstraße / Huntestraße“«, Diekmann · Mosebach & Partner, Rastede, Oktober 2020.



stauanlagen wurden bereits umgesetzt. **Das Kompensationsdefizit für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere ist damit gedeckt** (vgl. Fachbeitrag zur Eingriffsregelung, S. 23).



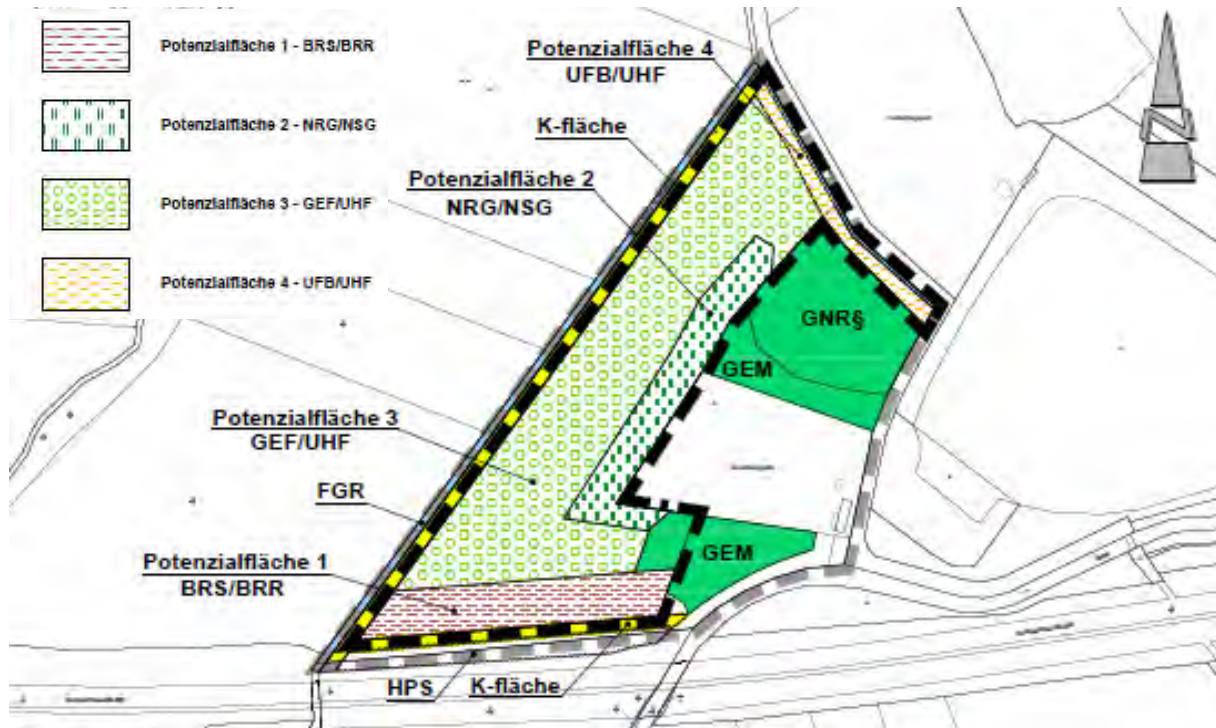
*Ausgleichsfläche im Flächenpool 1 des Hochwasserrückhaltebeckens (ohne Maßstab)*

### 2.5.2 Maßnahmen auf der westlich des Delmegrundsees gelegenen Fläche

Wie in der Eingriffsbilanzierung ermittelt, werden im Rahmen der vorliegenden städtebaulichen Planung insgesamt etwa 410 m<sup>2</sup> gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotope und etwa 10.815 m<sup>2</sup> gemäß § 22 Abs. 4 NAGBNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile überplant, die im Verhältnis 1:2 zu kompensieren sind. Es entsteht ein Kompensationserfordernis von 820 m<sup>2</sup> für die Überplanung der geschützten Biotope sowie von 21.630 m<sup>2</sup> für die geschützten Landschaftsbestandteile (vgl. Abschnitt A, Kapitel 9). Zur Deckung dieses Kompensationsdefizits steht das Flurstück 35 der Flur 60 in der Gemarkung Delmenhorst zur Verfügung. Ausgleichsmaßnahmen werden auf vier Potenzialflächen vorgesehen<sup>14</sup>.

<sup>14</sup> »Pflege- und Entwicklungskonzept für Kompensationsflächen zum Bebauungsplan Nr. 370 „Cramerstraße/Huntestraße“, Diekmann · Mosebach & Partner, Rastede, September 2020.





*Maßnahmen für die Ausgleichsfläche westlich des Delmegrundsees (ohne Maßstab)*

Innerhalb der abgegrenzten Potenzialflächen sind zur Deckung des Kompensationserfordernisses folgende Maßnahmen vorzusehen (vgl. Fachbeitrag zur Eingriffsregelung, S. 26-29):

1. Anschließend an den Gehölzstreifen, der die Autobahn 28 säumt, ist auf der **Potenzialfläche 1** eine **Entwicklung von Sukzessions- und Brombeergebüschen (BRS/BRR)** möglich. Hierzu sollte die vorhandene Weidefläche auf einer Fläche von 3.750 m<sup>2</sup> eingezäunt und der natürlichen Sukzession überlassen werden. Durch die angrenzenden Gehölzbestände ist eine Ausbreitung von Gehölzen durch Samenanflug anzunehmen. Durch den Bebauungsplan Nr. 370 werden gemäß 22 Abs. 4 NAGB-NatSchG geschützte Landschaftsbestandteile überplant. Diese sind im Verhältnis 1:2 zu kompensieren. Es handelt sich unter anderem um ein Brombeergestrüpp in einer Größe von 545 m<sup>2</sup> sowie ein sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch in einer Größe von 1.330 m<sup>2</sup>. **Aus der Überplanung dieser geschützten Landschaftsbestandteile resultiert ein Kompensationserfordernis von insgesamt 3.750 m<sup>2</sup>, das durch die Entwicklung der Potenzialfläche 1 gedeckt wird.**
2. Die untersuchte Grünlandfläche fällt nach Nordosten um wenige Dezimeter ab. In diesem Bereich kommen aktuell vereinzelt Rohrglanzgras, Flatterbinsen und die Schlanke Segge vor. Dies zeigt die hier etwas feuchteren Bodenverhältnisse an. Bei geringfügiger zusätzlicher Vernässung ist auf der **Potenzialfläche 2** die **Entwicklung von Rohrglanzgras- und Seggenröhrichten (NRG, NSG)** mit wechselnden Anteilen möglich. Hierzu sollte der Oberboden zur Anlage flacher Senken um etwa 20 cm abgetragen werden, so dass geeignete Feuchtigkeitsverhältnisse für die Entwicklung dieser Biotoptypen entstehen. Eine Übertragung von Saatgut aus den angrenzenden Flächen oder eine Mähgutübertragung ist zur sicheren Etablierung der Bestände empfehlenswert. Diese Potenzialfläche wird zur Deckung des Kompensationsdefizits, das aus der Überplanung von nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen resultiert, herangezogen. Es handelt sich um Schlankseggenrieder/Rohrglanzgras-Landröhrichte (NSGG/NRG) mit einer Flächengröße von 240 m<sup>2</sup> und Großseggenrie-

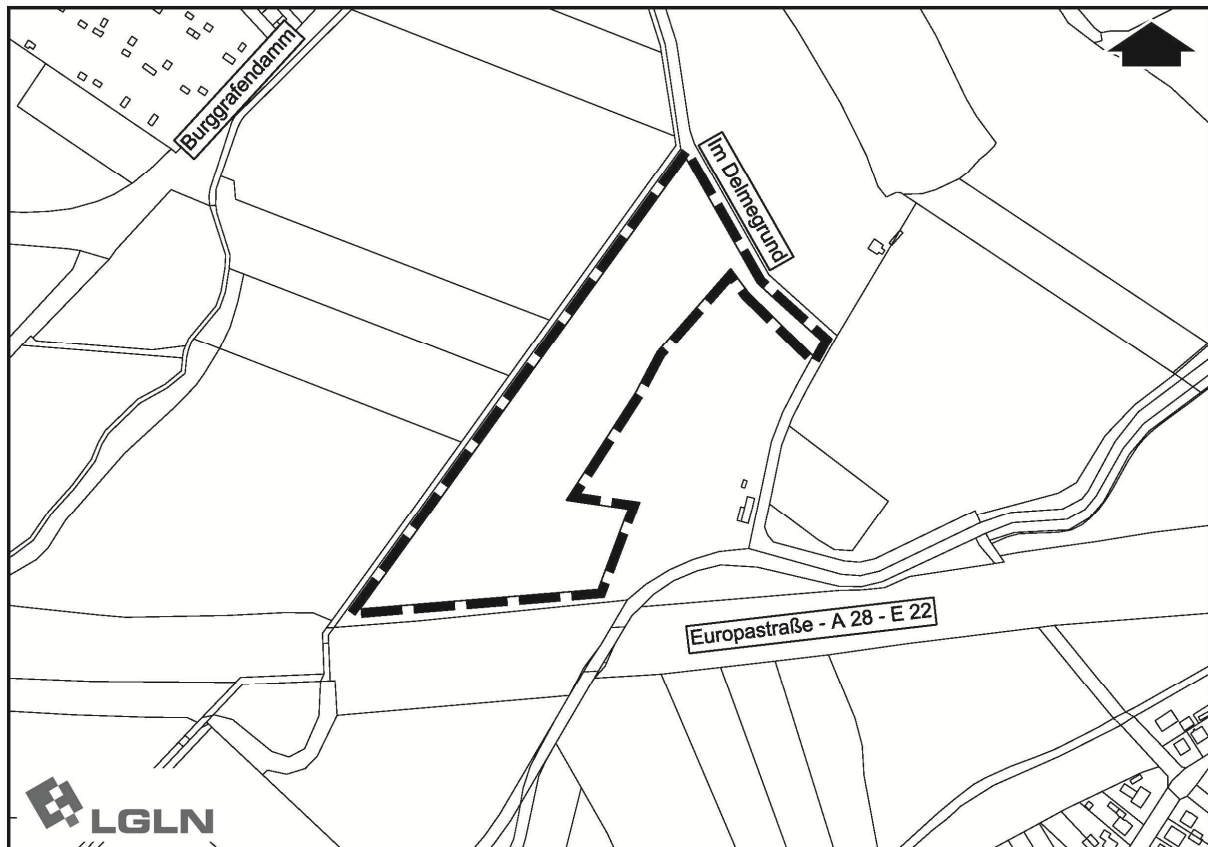
der/Rohrglanzgras-Landröhrichte (NSGS/NRG) mit einer Flächengröße von 170 m<sup>2</sup>, die im Verhältnis 1:2 zu kompensieren sind. **Aus der Überplanung dieser geschützten Biotope resultiert ein Kompensationserfordernis von insgesamt 820 m<sup>2</sup>, das durch die Entwicklung der Potenzialfläche 2 gedeckt wird.**

3. Das auf der **Potenzialfläche 3** flächig vorhandene Grünland wird dem **Extensivgrünland feuchter Standorte (GEF) bzw. der halbruderalen Staudenflur feuchter Standorte (UHF)** zugeordnet. Damit entspricht der aktuelle Biotopbestand dem geforderten Ausgleich, der als Dauerzustand festgeschrieben werden soll. Um die Artenvielfalt zu erhalten, sollte die extensive Nutzung durch Beweidung oder Mahd beibehalten werden. Damit ist mittelfristig auch eine Entwicklung zu mesophilem Grünland (GMS, GMF) möglich. Die im Pflege- und Entwicklungskonzept dargestellten Unterhaltungsmaßnahmen sind sicherzustellen. Durch den Bebauungsplan Nr. 370 werden gemäß § 22 Abs. 4 NAGBNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile überplant. Diese sind im Verhältnis 1:2 zu kompensieren. Es handelt sich hierbei um halbruderalen Staudenfluren feuchter Standorte (etwa 345 m<sup>2</sup>) sowie halbruderalen Staudenfluren und artenarmes Extensivgrünland feuchter Standorte (etwa 8.075 m<sup>2</sup>). **Aus der Überplanung dieser geschützten Landschaftsbestandteile resultiert ein Kompensationserfordernis von insgesamt 16.840 m<sup>2</sup>, das durch die Entwicklung der Potenzialfläche 3 gedeckt wird.** Zur Deckung des Kompensationsdefizits für die Überplanung der halbruderalen Staudenflur feuchter Standorte ist auf einer Fläche von rund 690 m<sup>2</sup> von einer zweischürigen Mahd bzw. einer Beweidung abzugehen. Die Pflege sollte stattdessen auf maximal eine Mahd pro Jahr bzw. auf eine Pflege in mehrjährigen Abständen reduziert werden.
4. Der Graben am Nordrand des Flurstückes und sein südlicher Randstreifen weisen eine ähnliche Artenzusammensetzung auf, wie der Hoyersgraben im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 370. Daher bietet sich auf der **Potenzialfläche 4** eine Grabenaufweitung mit einer Abflachung der Uferböschung als Ausgleichsmaßnahme zur **Entwicklung einer Uferstaudenflur (UFB)** an. Dabei ist darauf zu achten, dass die aktuell auf dem Uferrandstreifen und an der Grabensohle vorhandenen Arten nicht entfernt werden, sondern kurzzeitig zwischengelagert und nach Herstellung des Uferprofils wieder eingebaut werden. Durch den Bebauungsplan Nr. 370 werden zusätzlich zu den bereits genannten gemäß § 22 Abs. 4 NAGBNatSchG geschützten Landschaftsbestandteilen auch Bach- und Uferstaudenfluren in einer Größe von etwa 520 m<sup>2</sup> überplant. Diese sind im Verhältnis 1:2 zu kompensieren. **Aus der Überplanung dieser geschützten Landschaftsbestandteile resultiert ein Kompensationserfordernis von 1.040 m<sup>2</sup>, das durch die Entwicklung der Potenzialfläche 4 gedeckt wird.** Dazu ist der an der nördlichen Flurstücksgrenze verlaufende Graben auf einer Länge von rund 155 m und einer Gesamtfläche von 1.040 m<sup>2</sup> aufzuweiten. Im Zuge der Grabenaufweitung sind die steilen Ufer des Grabens auf einer Seite abzuflachen und ein unregelmäßiger Verlauf des Grabens zu schaffen, um so einen höherwertigen aquatischen Lebensraum zu erreichen. Die Böschungen sind mit einem flachem Gefälle auszubilden. Die im Pflege- und Entwicklungskonzept dargestellten Unterhaltungsmaßnahmen sind sicherzustellen. Eine **Umsetzung der besonders geschützten Sumpf-Schwertlilie (*Iris pseudacorus*)** aus dem Uferbereich des Hoyersgrabens in die neu gestalteten Uferbereiche des als Ausgleich vorgesehenen Grabens ist aus naturschutzfachlicher Sicht problemlos möglich.

**Durch die Umsetzung der Maßnahmen auf dem Flurstück 35 der Flur 60 in der Gemarkung Delmenhorst kann das Kompensationsdefizit, das aus der Überpla-**



nung von gemäß § 30 BNatSchG und gemäß § 22 Abs. 4 NAGBNatSchG geschützten Biotopen und Landschaftsbestandteilen resultiert, gedeckt werden.



*Ausgleichsfläche westlich des Delmegrundsees (ohne Maßstab)*

Diese außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzten Ersatzmaßnahmen entsprechen der Regelung des § 200a Satz 2 BauGB. Demnach ist für derartige Maßnahmen ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Eine Wiederherstellung des Ausgangszustandes nach Vollzug des Bebauungsplanes im naturwissenschaftlich-ökologischen Sinn ist nicht möglich; das bauleitplanerische Ziel besteht daher in der langfristigen Gewährleistung der Funktionen des Ökosystems. Durch den Bebauungsplan wird daher ein vollständiger Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen sichergestellt, obwohl das BauGB keine Verpflichtung enthält, wonach die erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts vollständig auszugleichen sind. Vor diesem Hintergrund trifft der Bebauungsplan zahlreiche Festsetzungen, die die Vermeidung, die Verringerung und den Ausgleich nachteiliger Auswirkungen zum Ziel haben.

## **2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Stadt Delmenhorst hat als ausgewiesenes Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen unter anderem die Aufgabe, Siedlungs- und Versorgungsstrukturen zu entwickeln und 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. Ziel der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Delmenhorst ist ins-



besondere die Konzentration der Siedlungsflächenentwicklung. Da andere Maßnahmen der Innenentwicklung – zum Beispiel die Nutzung von bebauungsfähigen Baulücken, die Reaktivierung von Gebäudeleerständen oder die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen – jedoch nicht genug Potential haben, um den Bedarf an Wohnbauflächen in der Stadt Delmenhorst zu stillen und eine zukunftsfähige Siedlungsstruktur zu sichern und zu entwickeln, ist auch die Ausweisung von Wohnbauflächen auf bislang unbebauten Arealen notwendig. Die Ausweisung neuer Baugebiete ist auch gemäß beschlossenen Integriertem Stadtentwicklungskonzept (ISEK) ein bedeutender Bestandteil der Siedlungs- und Stadtentwicklung.

Im Bereich Cramerstraße/Huntestraße stehen geeignete innenstadtnahe Flächen für die Entwicklung eines Wohngebietes zur Verfügung. Dieses innenstadtnahe Potential ist zu nutzen, da die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt Delmenhorst durch die angrenzenden Umlandgemeinden stark begrenzt sind. Der bereits seit dem Jahr 1979 wirksame Flächennutzungsplan stellt die rückwärtig gelegene unbebaute Fläche bereits als „Wohnbaufläche“ dar. Städtebauliches Ziel ist somit seit jeher die Nutzung der Fläche für Wohnbebauung. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, dient der Bebauungsplan der Umsetzung der wirksamen vorbereitenden Bauleitplanung. Durch die städtebauliche Entwicklung der innenstadtnahen und im Innenbereich gelegenen Fläche kann die Inanspruchnahme von – aus naturschutzfachlicher Sicht oftmals wertvolleren – Außenbereichsflächen minimiert und die voranschreitende Zersiedelung aufgehalten werden. Dem gesetzgeberischen Willen wird durch die Konzentration der Siedlungsflächenentwicklung auf Maßnahmen der Innenentwicklung entsprochen.

Innenstadtnahe und im Innenbereich gelegene Standortalternativen konnten nicht entwickelt werden, da die Stadt Delmenhorst bereits dicht besiedelt ist und keine vergleichbar geeigneten Flächen existieren. Die vorliegende städtebauliche Planung ist erforderlich, um die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit Kindern, zu erfüllen. Hierbei handelt es sich um einen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB zu beachtenden Belang.

## **2.7 Schwere Unfälle oder Katastrophen**

Durch den vorliegenden Bauleitplan – der ein Sondergebiet für den Einzelhandel, ein Mischgebiet und gegliederte Allgemeine Wohngebiete festsetzt – werden keine Anlagen und Einrichtungen, die Betriebsbereich oder Bestandteil eines Betriebsbereiches i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG sind, zugelassen. Eine Anfälligkeit für Katastrophen oder schwere Unfälle i.S.d. Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU ist daher nicht zu erwarten.

## **3 Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht**

### **3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden zur Bestandsaufnahme des Umweltzustandes und zur Beurteilung der Umweltauswirkungen bereits vorliegende Konzepte und Pläne herangezogen sowie neue Erhebungen und Gutachten erstellt. Die Ermittlungen wurden nach den dort angegebenen Untersuchungsgrundlagen – zumeist auf der Basis von örtlichen Erhebungen und typisierenden Betrachtungen – durchgeführt. Der »Landschaftsrahmenplan der Stadt Delmenhorst« (AG Landschaftsökologie und Umweltplanung, Hatten-Sandkrug, 1998) wurde als übergeordneter Rahmenplan berücksichtigt, der sich jedoch nicht auf die konkrete städtebauliche Planung bezieht. Im Umweltbericht wurden außerdem umweltbezogene, die konkrete städtebauliche Planung betreffende, Informationen berücksichtigt (vgl. Kapitel 3.4).



Es gab keine Schwierigkeiten – zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse –, die bei der Zusammenstellung der Angaben für diesen Umweltbericht aufgetreten sind.

### **3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Im Baugenehmigungsverfahren wird durch die untere Baugenehmigungsbehörde (Stadt Delmenhorst, Fachdienst Bauordnung) sichergestellt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 370 – insbesondere in Bezug auf das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung und der im Bebauungsplan zu verankernden Kompensationsmaßnahmen – eingehalten werden. Durch gegebenenfalls erforderliche Anordnung und Durchführung von Schlussabnahmen wird sichergestellt, dass Vorhaben im Plangebiet entsprechend der Genehmigung ausgeführt werden. Abweichungen und Zuwiderhandlungen sind auf dem Verwaltungswege auszuräumen. Die plangemäße Durchführung der im Bebauungsplan zu verankernden Kompensationsmaßnahmen wird durch die untere Naturschutzbehörde überwacht. Eine Überwachung unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung erfolgt im Rahmen fachgesetzlicher Verpflichtungen durch die zuständigen Behörden.

### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 370 "Cramerstraße / Huntestraße" ist die Entwicklung des Einzelhandelsstandortes an der Cramerstraße, um die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen. Außerdem soll die städtebauliche Planung die Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken schaffen. Diese städtebauliche Planung hat erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt, da gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile und Biotope überplant werden. Die durch den Bebauungsplan ausgelösten Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch geeignete Festsetzungen und Maßnahmen ausgeglichen. Der Bauleitplan gewährleistet durch seine Festsetzungen langfristig die Funktionen des Ökosystems.

### **3.4 Referenzliste der Quellen**

Nachfolgende umweltbezogene Informationen wurden bei der Erstellung des vorliegenden Umweltberichtes berücksichtigt. Diese werden als wesentlich im Sinne des § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB eingestuft und daher im Bauleitplanverfahren öffentlich ausgelegt:

- »Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 370 „Cramerstraße / Huntestraße“ in Delmenhorst«, AMT Ingenieurgesellschaft mbH, Isernhagen, April 2019 (*Beschreibung des Untersuchungsraumes, Beschreibung der auf das Plangebiet einwirkenden Emissionsquellen „Straßenverkehr“ und „Gewerbe“, Darstellung des Berechnungsmodells und der Beurteilungsgrundlagen, Berechnung der Geräuschimmissionen aus den Emissionsquellen „Straßenverkehr“ und „Gewerbe“, Darstellung der Berechnungsergebnisse in textlicher und grafischer Form, Darstellung empfohlener aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen, Darstellung empfohlener textlicher Festsetzungen*).
- »Biotoptypenerfassung im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 370 „Cramerstraße / Huntestraße««, Diekmann · Mosebach & Partner, Rastede, Oktober 2019 (*Beschreibung der Zielsetzung und Methodik, Beschreibung der Biotoptypen aus den Gruppen „Gehölzbestände“, „Gewässer“, „Gehölzfreie Biotope der Sümpfe und Niedermoores“, „Grünland“, „Ruderalflächen“ und „Siedlungsbiotope“, Darstellung der geschützten Biotope und Landschaftsbestandteile im Plangebiet, Darstellung der besonders geschützten Arten im Plangebiet, Liste und Plan der vorhandenen Bäume, Plan der Biotoptypen*).



- »Fachbeitrag zur Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Nr. 370 „Cramerstraße / Huntestraße««, Diekmann · Mosebach & Partner, Rastede, Oktober 2020 (*Darstellung der planerischen Vorgaben, Beschreibung der naturräumlichen Standortverhältnisse, Darstellung der potenziell natürlichen und der realen Vegetation, Darstellung der Biotoptypen, Beschreibung des Landschaftsbildes, Aussagen zur Fauna, Beschreibung aktueller Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, Darstellung der Auswirkungen der geplanten Nutzungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, Eingriffsbilanzierung durch Ermittlung des Flächenwertes des Ist-Zustandes und des Flächenwertes des Planungszustandes, Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen, Beschreibung von Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet, Beschreibung von Ausgleichsmaßnahmen auf externen Ausgleichsflächen, Darstellung der Entwicklungsziele, Beschreibung von Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen, Vorschläge zu textlichen Festsetzungen, Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen*).
- »Bestandserfassungen von Amphibien im Bereich eines Grabenabschnitts in Delmenhorst«, Diekmann · Mosebach & Partner, Rastede, August 2019 (*Beschreibung des Untersuchungsgebietes, der Aufgabenstellung und der Methodik, Darstellung des Untersuchungszeitraums, Darstellung der Ergebnisse für den Hoyersgraben, Beschreibung von Zufallsfunden in terrestrischen Lebensräumen, Bewertung der Ergebnisse*).
- »Plausibilitätsprüfung zum Vorkommen der Haselmaus im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 370 „Cramerstraße / Huntestraße««, Diekmann · Mosebach & Partner, Rastede, Mai 2019 (*Allgemeine Informationen zur Haselmaus, Darstellung der Bestandssituation in Niedersachsen, Plausibilitätsprüfung zum Vorkommen in Delmenhorst, Darstellung des Ergebnisses, wonach ein Vorkommen im Plangebiet sehr unwahrscheinlich ist*).
- »Pflege- und Entwicklungskonzept für Kompensationsflächen zum Bebauungsplan Nr. 370 „Cramerstraße/Huntestraße««, Diekmann · Mosebach & Partner, Rastede, September 2020 (*Beschreibung der Kompensationsflächen westlich der ehemaligen Militärbadeanstalt, Darstellung von Vorkommen gefährdeter und/oder besonders geschützter Pflanzenarten, Darstellung der Ausgleichs- und Pflegemaßnahmen zur Entwicklung von Sukzessions- und Brombeergebüschen, zur Entwicklung von Rohrglanzgras- und Seggenröhrichten, zur Entwicklung von mesophilem Grünland, zur Entwicklung einer Uferstaudenflur sowie zur Umsetzung der besonders geschützten Sumpf-Schwertlilie, Kostenschätzung zur Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen*).
- »Befreiungs- und Ausnahmeerklärung zum Bebauungsplan Nr. 370 "Cramerstraße / Huntestraße"«, Fachdienst Stadtgrün und Naturschutz, September 2020 (*Befreiungserklärung für sonstige naturnahe Flächen des § 22 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 NAGBNatSchG, Befreiungserklärung für gesetzlich geschützte Biotope des § 30 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG, Ausnahmeerklärung zum artenschutzrechtlichen Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG, Darstellung von Nebenbestimmungen*).
- »Baugrundbohrung für das Hintergrundstück Cramerstraße 135, Delmenhorst«, Erdbau-labor Strube, Sandhatten, März 2019 (*Darstellung der Lage der Bohrungen und Darstellung der Schichtenverzeichnisse mit Angabe des angetroffenen Grundwasserstandes*).

Die bei der Zusammenstellung dieser umweltbezogenen Informationen verwendeten Quellen sind den jeweiligen Fachgutachten zu entnehmen. Darüber hinaus wurden weitere umweltbezogene Informationen bei der Erstellung des vorliegenden Umweltberichtes berücksichtigt, die jedoch nicht als wesentlich eingestuft und daher im Verfahren nicht öffentlich ausgelegt werden. Es handelt sich hierbei um umweltbezogene Informationen im Sinne des § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB. Zu nennen ist hierbei insbesondere ein Schreiben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 21.01.2019 mit dem mitgeteilt wird, dass innerhalb des Plangebietes



keine Kampfmittelbelastung vermutet wird. Außerdem wurden übergeordnete Rahmen- und Fachpläne berücksichtigt, die sich jedoch nicht auf die konkrete städtebauliche Planung beziehen. Hierbei sind insbesondere der »Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst« (1979) und der »Landschaftsrahmenplan der Stadt Delmenhorst« (1998) zu nennen.



## C Verfahren

Aufstellungsbeschluss

12.09.2018

**[Zwischenzeitlich ist der Aufstellungsbeschluss aus formalrechtlichen Gründen nichtig geworden, sodass dieser zu wiederholen war!]**

Frühzeitige Beteiligung sowie Beteiligung der  
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
[§ 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB]

20.11.2018 - 11.12.2018

Aufstellungsbeschluss (Wiederholung)

12.02.2020

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der  
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
[§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB]

08.02.2021 – 12.03.2021

Satzungsbeschluss

22.09.2021

---

Delmenhorst, den

18.10.2021

---

Maximilian Donaubauer  
(Fachbereichsleiter Planen, Bauen, Um-  
weltschutz, Landwirtschaft und Verkehr)

Delmenhorst, den 15.10.2021

---

Stefan Lehmann  
(Fachdienstleiter Stadtplanung)



**Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB  
zum  
Bebauungsplan Nr. 370 "Cramerstraße / Huntestraße"  
Für einen Bereich zwischen Cramerstraße, Huntestraße,  
Hoyersgraben und Bismarckstraße**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat am 12.09.2018 und wiederholt am 12.02.2020 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 370 aufzustellen. Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung des Einzelhandelsstandortes an der Cramerstraße, um die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen. Außerdem sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken geschaffen werden.

Im Bereich entlang der Cramerstraße wird zur Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment und mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 m<sup>2</sup> ein Sondergebiet für den Einzelhandel festgesetzt.

Die Bebauung an der Straßenecke der Huntestraße und der Cramerstraße ist als Mischgebiet festgesetzt. Im Bereich der bislang weitgehend unbebauten Flurstücke ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der Feststellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan – Teilabschnitt 143 wurde vom Rat am 21.07.2021 gefasst. Die Genehmigung des Flächennutzungsplanes gem. § 6 BauGB durch das Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems (ARL-WE) erfolgte mit Bescheid vom 14.09.2021.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Das Bauleitplanverfahren wurde als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren in Verbindung mit § 13a BauGB begonnen.

Im Zuge der Erarbeitung der Gutachten im Verlauf des Jahres 2019 wurde die Erkenntnis gewonnen, dass im Plangebiet gesetzlich geschützte Biotope und gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile vorhanden sind. Dadurch lagen nicht mehr die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB vor. Das Planverfahren wurde demnach im „Normalverfahren“ fortgeführt. Auch der Flächennutzungsplan konnte deshalb nicht im Zuge der Berichtigung angepasst werden, sondern musste im Normalverfahren parallel geändert werden.

Im Normalverfahren wurde der tatsächliche Eingriff in den Naturhaushalt systematisch ermittelt, bewertet und entsprechende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf externen Ausgleichsflächen – hier auf den zum Flächenpool 1 des Hochwasserrückhaltebeckens gehörenden Flurstücken 1/2, 4/1, 5/3, 6/6, 6/10, 9/2, 11/1, 13/1, 14/2, 16/2, 17/2, 18/2 und 19/2 der Flur 48 in der Gemarkung Delmenhorst und auf einer Teilfläche des westlich des Delmegrundsees („Militärbadeanstalt“



/ „Mili“) gelegenen Flurstückes 35 der Flur 60 in der Gemarkung Delmenhorst – festgesetzt. Die auszuführenden Maßnahmen werden im „Fachbeitrag zur Eingriffsregelung“, im „Pflege- und Entwicklungskonzept“ und im Umweltbericht – der ein separater Bestandteil der Begründung ist – beschrieben.

Die zuständige Untere Naturschutzbehörde hat die Befreiungen zur Zerstörung des gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteils und der gesetzlich geschützten Biotope sowie die Ausnahme zur Entnahme besonders geschützter Arten mit Schreiben vom 29.09.2020 erteilt.

Innerhalb des Plangebiets wurden im Südwesten größere schutzwürdige Gehölzstrukturen aufgefunden, die flächig zum Erhalt festgesetzt wurden. Eine städtebaulich prägende Buche wurde außerhalb dieser Fläche ebenso zum Erhalt festgesetzt. Im Falle des Abgangs einer dieser Bäume sind Regelungen bezüglich Ersatzpflanzungen getroffen worden.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrads sind im Allgemeinen Wohngebiet Festsetzungen bezüglich der nicht überbaubaren und der unbebauten Flächen, sowie zur Einschränkung der Regelüberschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO getroffen worden. Um eine übermäßige Verdichtung zu verhindern, wurden ergänzend für die Allgemeinen Wohngebiete Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt.

Im Sondergebiet für den Einzelhandel wurde ein Baumpflanzgebot für je 8 Stellplätze festgesetzt, um eine Verschattung der Parkplatzflächen zu ermöglichen.

### **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet. Dabei hatten sie die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Diese Beteiligung fand zwischen dem 20.11.2018 und 11.12.2018 statt.

Aus der Öffentlichkeit wurden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung weder Anregungen noch Stellungnahmen hervorgebracht.

Aus Reihen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mehrere abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben. Diese betrafen die Ausgestaltung des Verkehrsraumes und Stellplatzflächen, sowie die Entwässerungssituation der Flächen. Beide Belange wurden in die Abwägung eingestellt und in die weiteren Planungen einbezogen. Dementsprechend musste der Entwässerungskanal in den Erschließungsstraßen größer geplant und später tiefer eingebaut werden. Dadurch wurde die Errichtung eines Pumpwerks im südwestlichen Planbereich notwendig, was entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt wurde.

Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange konnten im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen zum ausgelegten Planentwurf abgeben. Diese Beteiligung fand zwischen dem 08.02.2021 und dem 12.03.2021 statt. Durch die Öffentlichkeit wurden zwei Stellungnahmen abgegeben, die teilweise abwägungsrelevante Inhalte hatten. Die in den Stellungnahmen geäußerten Belange bezüglich einzelner überbaubare Bereiche und der



nördlichen Fußgängerbrücke wurden in die Abwägung eingestellt, führten aber zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfs.

Aus Reihen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zwei abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben, die entsprechend in die Abwägung eingestellt worden sind. Sie beschäftigten sich mit der gewählten Festsetzungsvariante bezüglich des Sondergebiets für den Einzelhandel und mit der Höhenlage der Straße für den Schmutzwasserkanal. Keine der Stellungnahmen führte zu Änderungen des Bebauungsplans.

### **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 370 ist für die Sicherstellung der Nahversorgung der Bevölkerung, sowie für die Bereitstellung innenstadtnahem Wohnraums erforderlich. Diese Ziele sind unter dem Eindruck des Wohnungsdrucks und des Klimawandels von besonderer Bedeutung für die Stadt Delmenhorst. Ein Verzicht auf die Planung würde dazu führen, dass vermehrt auf Außenbereichsflächen zurückgegriffen werden müsste und die Bürger zu den Nahversorgungszentren vermehrt mit dem PKW fahren müssten. Die Bauleitplanung reduziert also die Verkehrsbelastung und sichert die Versorgung der umgebenden Bevölkerung.

Ohne die Planung würde das Gebäude des ehemaligen Lebensmitteleinzelhandels an der Cramerstraße zunehmend verfallen und zu städtebaulichen Missständen führen, obwohl die strukturelle Aktivierung der Flächen in fußläufiger Nähe zur Innenstadt realisierbar und erstrebenswert ist. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist also erforderlich und notwendig.

Delmenhorst, den 18.10.2021

Im Auftrag



---

Dipl.-Ing. Stefan Lehmann  
(Fachdienstleiter Stadtplanung)

