

Bebauungsplan Nr. 364 A – "Bremer Straße/Hindenburgstraße"

für einen Bereich zwischen der Bremer Straße und der Hindenburgstraße
mit örtlichen Bauvorschriften

- Begründung zum Bebauungsplan -

Verfahren nach § 13a BauGB

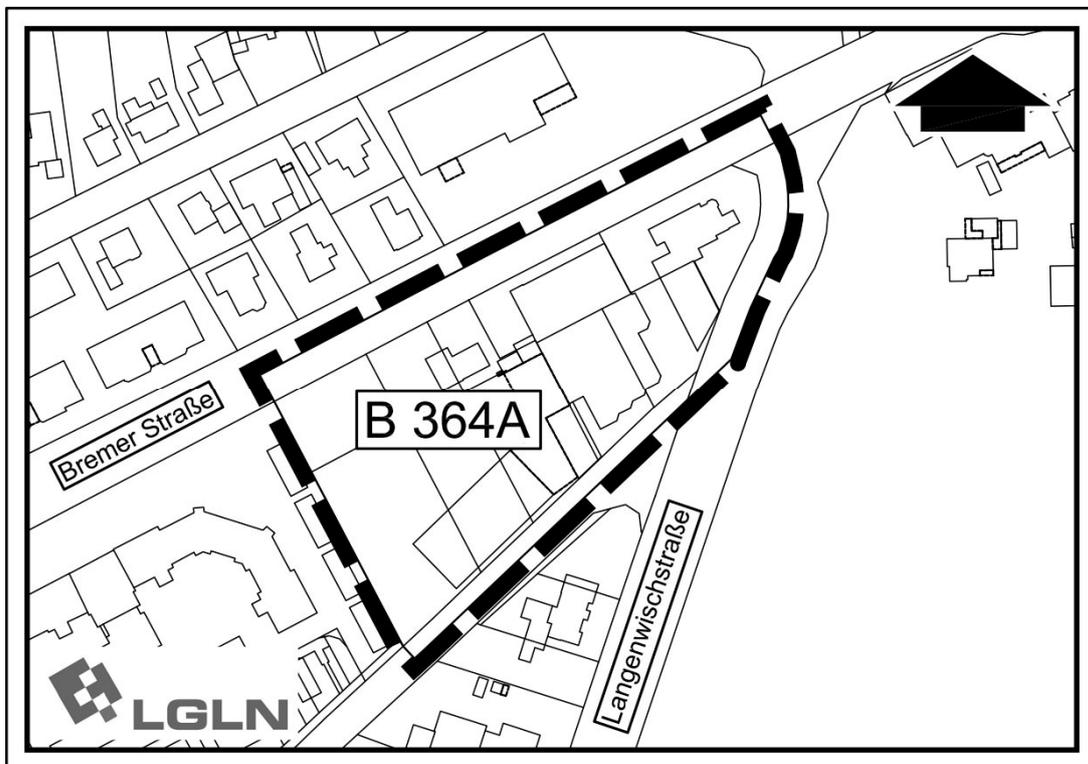


Abbildung 1: Geltungsbereich o.M.

Rechtskräftig seit: 02.06.2023

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Elke Tewes-Meyerholz.



Inhaltsverzeichnis

A Begründung	5
1 Grundlagen der Planaufstellung	5
1.1 Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss	5
1.2 Erforderlichkeit und städtebauliches Planungsziel	5
1.3 Räumlicher Geltungsbereich	6
2. Rechtliche Rahmenbedingungen	6
2.1 Rechtsgrundlagen des Bauleitplans	6
2.2 Planunterlage	7
2.3 Relevante Vorgaben der Raumordnung	7
2.4 Flächennutzungsplan	8
2.5 Baurecht im Plangebiet	9
2.6 Umliegende Bebauungspläne	10
2.7 Relevante Entwicklungskonzepte	10
2.8 Einzelhandelskonzept für die Stadt Delmenhorst	11
3. Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB	13
3.1 Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB	13
3.2 Ablauf nach § 13a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 3 BauGB	14
4. Beschreibung des Plangebietes	15
4.1 Verkehr und Erschließung	15
4.2 ÖPNV	15
4.3 Soziale Infrastruktur	16
4.3.1 Kindertagesstätten, Schulen und Jugendeinrichtungen	16
4.3.2 Spielplätze	16
4.4 Kirchen	17
4.5 Gesundheitsversorgung	17
4.6 Einzelhandel	17
4.7 Nutzungsstruktur	17
4.8 Grün- und Freiraumstruktur/ Umwelt	17
4.8.1 Landschaftseinheit und Bodentyp	17
4.8.2 Naturbestand	18
4.8.3 Naturdenkmale und -Schutzgebiete	18
5. Städtebauliche Planung	19
5.1 Planungsziel und Planungsinhalt	19
5.2 Erschließung und Stellplätze	19



5.2.1	Stellplätze	20
5.3	Bebauung	20
5.3.1	Gartenbereiche	21
5.4	Natur und Landschaft	22
5.5	Städtebaulicher Entwurf	22
6.	Inhalt des Bebauungsplanes	23
6.1	Erschließung	23
6.2	Flächen für Stellplätze und Garagen	23
6.3	Bebaubarkeit der Grundstücke	23
6.3.1	Art der baulichen Nutzung	23
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen	24
6.5	Maß der baulichen Nutzung	25
6.6	Bauweise	25
6.7	Klimaschutz	25
6.7.1	Nutzung der solaren Strahlungsenergie	26
6.7.2	Grünflächen und Bepflanzungen	26
6.8	Örtliche Bauvorschriften	27
6.8.1	Grundstücksgestaltung	27
6.8.2	Dachgestaltung	28
6.8.3	Grundstückseinfriedung	28
6.9	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	28
6.9.1	Lärmschutz	28
6.9.2	Einzelhandel	29
7.	Hinweise zum Bebauungsplan	30
7.1	Kampfmittel	30
7.2	Altlasten	30
7.3	Denkmalschutz	31
7.4	Baumschutzsatzung	31
7.5	Einsichtnahme in Konzepte und Normen	31
8.	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes	31
8.1	Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes „Mensch“	31
8.1.1	Lärmschutz	32
8.2	Berücksichtigung der Belange der Schutzgutes „Pflanzen“	33
8.2.1	Wälder, Gebüsche, Gehölzbestände	33
8.2.2	Wallhecken und Kompensation der Wallhecken	33
8.2.3	Gewässer / Hochwasserschutz	34



8.2.4	Grünanlagen der Siedlungsbereiche, Gebäude und Verkehrsflächen	34
8.3	Berücksichtigung des Schutzgutes „Tiere“	34
8.4	Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes „Boden“	34
8.4.1	Schaustellerbetrieb	35
9.	Städtebauliche Daten	35
10.	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	35
10.1	Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB	35
10.2	Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	36
11.	Abwägung	35
B	Verfahren	37



A Begründung

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 14.06.2017 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 364 „Heidkrug“ aufzustellen. Aufgrund eines Formfehlers musste der Beschluss wiederholt werden. Am 12.02.2020 wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 364 „Heidkrug“ erneut gefasst.

Sowohl der Eigentümer des Gastronomiebetriebes an der Bremer Straße (Flurstück 465/15 der Flur 32) als auch der Eigentümer des Schaustellerbetriebes an der Bremer Straße (Flurstücke 180/1, 180/2, 179 und 176/8, Flur 31) hatten im Februar 2017 einen Antrag auf Änderung des derzeit geltenden Baurechts und auf Erstellung eines neuen Bebauungsplanes gestellt.

Im Zuge der inhaltlichen Bearbeitung des Bebauungsplan Nr. 364 wurde von Seiten der Verwaltung die Entscheidung getroffen, die unterschiedlichen Eigentumsbereiche des Bebauungsplanes in zwei getrennten Bauleitplanverfahren fortzuführen. Die Bereiche östlich der Langenwischstraße werden dementsprechend weiterhin als B 364 „Heidkrug“ bearbeitet, während diejenigen Flächen westlich der Langenwischstraße zwischen der Bremer Straße und der Hindenburgstraße als neuer Bebauungsplan Nr. 364 A „Bremer Straße/Hindenburgstraße“ fortgeführt werden.

Der Eigentümer des Schaustellerbetriebes sieht die derzeitige Nutzung als Betriebs- und Lagerstätte für sein Schaustellerunternehmen für die Zukunft auf Grund der Zufahrt über die Hindenburgstraße als nicht haltbar. Die enge Zufahrt ist für die großen Fahrzeuge des Unternehmens hinderlich und eine Erschließung des Grundstückes über die Bremer Straße ist für die großen Fahrzeuge nicht möglich. Zudem befindet sich das Gewerbegrundstück in der unmittelbaren Nähe zu verdichteter Wohnbebauung, was die Nutzung des Gewerbegrundstücks zusätzlich einschränkt.

Ziel der städtebaulichen Planungen ist die Änderung des Gewerbegebietes zu einem Mischgebiet und allgemeinen Wohngebiet.

1.2 Erforderlichkeit und städtebauliches Planungsziel

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Aufgrund der Dringlichkeit, ausreichend Wohnbauflächen bereit zu stellen, ist das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes vorhanden. Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Auflösung der konfliktbehafteten Situation ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 364 A „Bremer Straße/Hindenburgstraße“ erforderlich.

Ziel der städtebaulichen Planungen ist es, den Ortsteil Heidkrug sowohl als Wohnstandort zu entwickeln, als auch die Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel und Gewerbe attraktiv zu gestalten.

Für die Flächen südlich der Bremer Straße und nordwestlich der Hindenburgstraße wird das Gewerbegebiet in ein allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet geändert. Dadurch bietet sich die Möglichkeit den städtebaulichen und räumlichen Missstand zu klären und neue Flächen für den Wohnungsbau im Sinne der Wohnungsmarktstrategie Delmenhorsts anzubieten. Mit diesem städtebaulichen Konzept wird die Entwicklung Heidkrugs vorangetrieben. Das „Heidkrug Einkaufcenter“, das im Einzelhandelskonzept der Stadt Delmenhorst als potenzielles Nahversorgungszentrum gekennzeichnet ist, kann neue Entwicklungsmöglichkeiten erfahren und wird durch die neue, umliegende Bebauung gestärkt. Es werden neue, gut erschlossene Bauflächen zwischen der Bremer Straße und der Hindenburgstraße entstehen, die



keinen größeren Eingriff in Natur und Landschaft bedeuten, als es das bestehende Baurecht bereits erlaubt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 364 A „Bremer Straße/Hindenburgstraße“ umfasst einen Bereich zwischen der Bremer Straße, der Hindenburgstraße und der nördlichen Langenwischstraße. Einschließlich der bereits bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen beinhaltet der Geltungsbereich eine Gesamtfläche von 11.108 m².

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 364 A liegt vollständig in den Geltungsbereichen des Bebauungsplan Nr. 139 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 139.

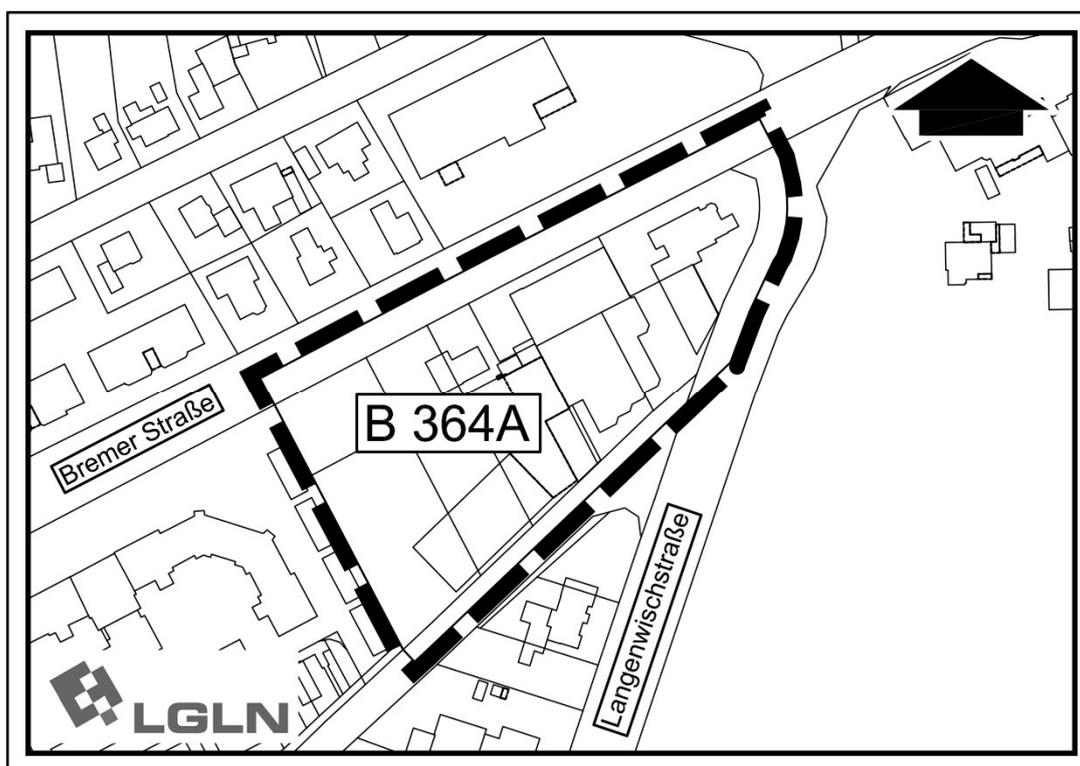


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 364 A „Bremer Straße/Hindenburgstraße“. o.M.

2. Rechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Rechtsgrundlagen des Bauleitplans

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.



- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) zuletzt geändert worden ist.
- Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherungsgesetz – PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353) geändert worden ist.
- § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012, die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739) zuletzt geändert worden ist.

2.2 Planunterlage

Die Planunterlage für das Verfahren wurde auf Grundlage der Liegenschaftskarte (§ 12 NVer-mKatG) durch die zuständige Vermessungs- und Katasterbehörde – hier das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg, Katasteramt Delmenhorst – mit Stand vom 03.07.2017 angefertigt (41.2.1 VV-BauGB). Sie entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit den Anforderungen des § 1 Abs. 2 PlanZV. In der Planunterlage sind die vorhandenen baulichen Anlagen, soweit sie städtebaulich von Bedeutung sind, sowie öffentliche Straßen, Wege und Plätze vollständig enthalten.

2.3 Relevante Vorgaben der Raumordnung

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

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen weist der Stadt Delmenhorst die Funktion eines Mittelzentrums mit oberzentralen Teilfunktionen zu (Ziel gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.2, Ziffer 04, Satz 4). Die oberzentrale Teilfunktion umfasst die Versorgungsfunktion im Einzelhandel, den schulischen Bildungsbereich und die Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge. Aus dieser zentralörtlichen Einstufung der Stadt Delmenhorst ergibt sich darüber hinaus eine gehobene Bedeutung als Wohnstandort. Die Leistungsfähigkeit der zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln (Ziel gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.2, Ziffer 05, Satz 3). Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird diesen Zielsetzungen der Raumordnung entsprochen, da die Planung zum Erhalt und zur Entwicklung einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur (Ziel gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.2, Ziffer 03, Satz 2) beiträgt.

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen führt außerdem aus, dass die Möglichkeiten der Innenentwicklung genutzt werden sollen (Grundsatz gemäß Kapitel 3, Abschnitt 3.1, Unterabschnitt 3.1.1, Ziffer 04, Satz 2). Die vorliegende Bauleitplanung entspricht die-



sem Grundsatz, da sie dazu beiträgt, den Flächenbedarf durch die Nutzung von bereits erschlossenen innerörtlichen Flächen zu decken. Der Bebauungsplan Nr. 364 A leistet somit einen Beitrag, um auf die großflächige Ausweisung von Flächen auf der „Grünen Wiese“ zu verzichten.

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen stellt an verschiedenen Stellen dar, dass die Neuversiegelung von Freiflächen reduziert werden soll und die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung zu minimieren ist. Die bislang nicht durch Siedlungs- oder Verkehrsflächen in Anspruch genommenen Freiräume sollen zur Erfüllung ihrer vielfältigen Funktionen – insbesondere bei der Sicherung der Landwirtschaft – erhalten werden. Die Bauleitplanung entspricht somit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 2 und 3 ROG.

2.4 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst, wirksam seit dem 19.09.1979, stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen dar.



Abbildung 3: Darstellung des Flächennutzungsplanes o.M.

Aus diesen Darstellungen lässt sich der Bebauungsplan nicht entwickeln; der Flächennutzungsplan ist daher auf Grundlage von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu berichtigen. Zukünftig werden für die westlichen Flächen Wohnbauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und für die östlichen Flächen gemischte Bauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.



2.5 Baurecht im Plangebiet

Im Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 139 sowie die 1. textliche Änderung des Bebauungsplanes Nr. 139. Beide werden durch den B 364 A und den B 364 überplant.

Der Bebauungsplan Nr. 139 ist seit dem 30.07.1979 rechtskräftig. Er trifft detaillierte Aussagen über Art und Maß der baulichen Nutzung. Für die Bereiche, die vom Geltungsbereich des Bebauungsplan 364 A erfasst werden, setzt der Bebauungsplan Nr. 139 bisher ein Gewerbegebiet (mit Einschränkungen) fest. Es werden maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt, ausnahmsweise ist ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig. Es gilt eine „Sonderbauweise“, wonach unter Einhaltung der Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (also der offenen Bauweise) Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind.

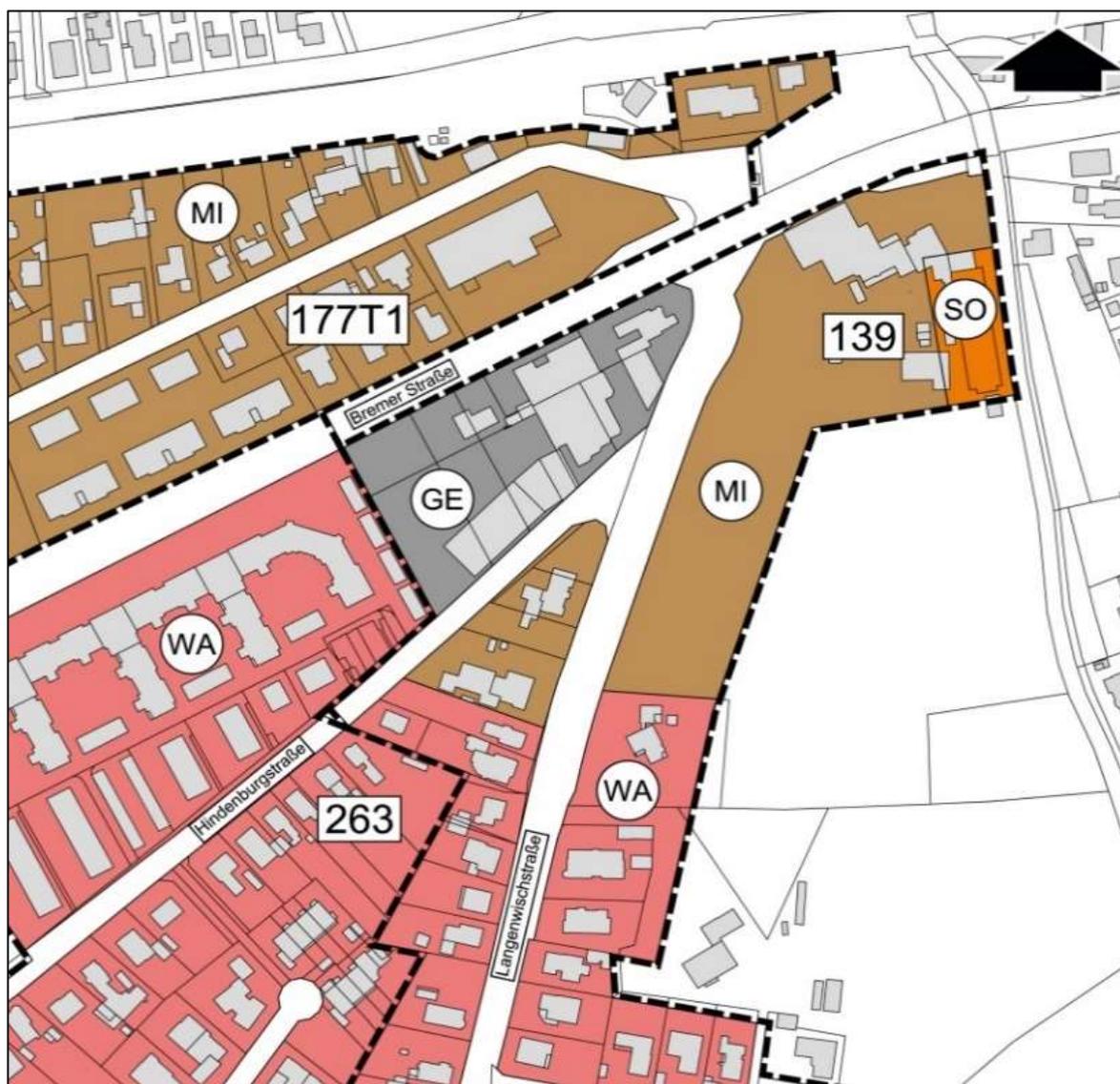


Abbildung 4: Nutzungen nach B-Plan o.M.

Die 1. Textliche Änderung ergänzt den Bebauungsplan Nr. 139 und ist seit dem 05.04.2012 rechtskräftig. Die Änderung trifft Aussagen über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und deren Sortimente, sowie über die Zulässigkeit von Vergnügungstätten und den Umgang mit ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden. Des Weiteren wurde ein Hinweis aus dem



Kampfmittelräumkataster angefügt, der gefährdete Bereiche darstellt. Diese liegen aber außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 364 A.

2.6 Umliegende Bebauungspläne

Im Betrachtungsgebiet, angrenzend an das Plangebiet, befinden sich zwei weitere Bebauungspläne.

Nördlich der Bremer Straße befindet sich der Bebauungsplan Nr. 177 T1 mit seinen Änderungen Nr. 177 Ä2 und Nr. 177 T1 Ä1. Der Bebauungsplan Nr. 177 T1 ist seit dem 15.04.1994 rechtskräftig. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes 177 und gleichzeitig 1. Änderung des Bebauungsplanes 177 ist seit dem 22.12.2011 rechtskräftig.

Westlich des Plangebietes befindet sich der Bebauungsplan Nr. 263, der seit dem 03.01.1994 rechtskräftig ist. In ihm wurde ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das eine Sonderbauweise für den sozialen Wohnungsbau ermöglicht.

Alle Bebauungspläne können während der Sprechzeiten beim Fachdienst Stadtplanung eingesehen werden.

2.7 Relevante Entwicklungskonzepte

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB die Ergebnisse städtebaulicher Entwicklungskonzepte, die von der Gemeinde beschlossen wurden, zu beachten. Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes gilt es, die nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen:

- Der für die Stadt Delmenhorst bestehende „Landschaftsrahmenplan“ (1998) stellt für das Plangebiet Heidkrug folgendes dar:
 - Besondere Maßnahmen für den Schutz von Arten und Lebensgemeinschaften (Bsp. Örtliches Verbindungselement Heidkruger Bäke) für die Ackerfläche westlich der Heidkruger Bäke
 - allgemeine Anforderungen an Siedlung, Industrie und Gewerbe für das Plangebiet
 - allgemeine Anforderungen an den Verkehr für die Bremer Straße
 - Abfall und Abwasser: Überprüfung des Gefährdungspotenzials der Altlasten/Altablagerungen, ggf. Sicherung bzw. Sanierung für Abfall und Abwasser am Bahnhof Heidkrug

Daraus ergeben sich umfangreiche Ziele und Maßnahmen, die für das Plangebiet Heidkrug zu beachten sind.

- Das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept“ (2013) der Stadt Delmenhorst gilt als Orientierungshilfe für die strategische Stadtentwicklung. Maßnahmen mittlerer und höherer Priorität sind hier bspw.:
 - Bereitstellung von zusätzlichen, barrierefreien Wohnungen
 - (Ersatz-) Neubau/ Umnutzung von Bestandsimmobilien unterstützen
 - Entwicklung neuer, hochwertiger Wohngebiete am Stadtrand (maßvoll)
 - Ausbau den Jugendtreffs Casa Blanca zum Jugendhaus Ost/ Familienzentrum

Diese sind für das Plangebiet Heidkrug unbedingt zu beachten und anzuwenden.

- Der Rat der Stadt Delmenhorst hat am 19.11.2019 beschlossen, dass Delmenhorst „Klimamusterstadt“ werden soll. Der Beschluss wurde am 05.05.2021 mit einigen Änderungen erneut gefasst. Der Beschluss zur Klimamusterstadt beinhaltet den Auftrag,



sich in der Bauleitplanung insofern vertieft mit dem Klimaschutz und den Auswirkungen des Klimawandels auseinanderzusetzen und zu prüfen, ob konkrete klimabezogene Festsetzungen mit aufgenommen werden können.

- Der „Verkehrsentwicklungsplan Delmenhorst“ (2014) legt sein Hauptziel auf die „Mobilität für alle“. Weitere Ziele sind die Sicherheit und die Aufwertung des Straßenraumes, bei der Berücksichtigung aller Verkehrsarten.
- Der „Lärmaktionsplan der Stadt Delmenhorst“ (2014) empfiehlt Lärminderungsmaßnahmen für den Schienen- und Straßenverkehr. Weiterhin werden Maßnahmen für eine immissionsarme Stadtentwicklung, die Förderung des Umweltverbundes sowie die Schaffung eines Parkraummanagements vorgeschlagen.
- Die „Wohnungsmarktstrategie der Stadt Delmenhorst“ (2017) formuliert mehrere Ziele für die Wohnungsmarktentwicklung Delmenhorsts, die bei der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes eine Rolle spielen:
 - Wohnungsbau für alle
 - Eine kluge Flächenpolitik
 - Halten und Gewinnen einkommensstarker Haushalte
 - Wohnen im Grünen
 - Differenziertes Wohnungsangebot und städtebauliche Typologien
 - Bezahlbarer Wohnraum
- Der Rat der Stadt hat im Jahr 1990 den „Vergnügungsstätten-Gliederungsplan“ beschlossen. Die generelle Zulassung von Vergnügungsstätten in bestimmten Bereichen erfolgte nicht; vielmehr wurden ausschließlich „Bereiche, in denen Vergnügungsstätten unzulässig sind“ – beziehungsweise Bereiche, in denen Vergnügungsstätten durch eine entsprechende bauleitplanerische Steuerung unzulässig sein sollen – dargestellt. Für sonstige Bereiche der Innenstadt ist jeweils eine auf den Einzelfall bezogene gesonderte Prüfung vorzunehmen.

Es ist nicht ersichtlich, dass weitere städtebauliche Entwicklungskonzepte, wie bspw. der Masterplan Innenstadt, o.ä. für die Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden müssen.

2.8 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 dieses kommunalen Einzelhandelskonzeptes beschlossen. Mit diesem Beschluss erfolgte eine klare politische Willensbekundung zum Erhalt und zur langfristigen Stärkung der Einzelhandelsfunktion. Die innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 364 A gelegenen Flächen sind teilweise Bestandteil des im Konzept konkret abgegrenzten potentiellen Nahversorgungszentrums Heidkrug.

Wesentliche Ziele des Einzelhandelskonzeptes sind die Stärkung und der Ausbau der bestehenden Nahversorgungszentren. Dies soll insbesondere durch die Ansiedlung, Weiterentwicklung und langfristige Sicherung selbständiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment innerhalb der abgegrenzten Nahversorgungszentren erreicht werden.



Für den Standort Heidkrug formuliert das Einzelhandelskonzept hierzu: „Der Standort ist heute ohne nennenswerte Funktion für die Nahversorgung und hat somit einen erheblichen Entwicklungsbedarf. Positiv könnte sich die exponierte Lage an einer Ausfallstraße und am Bahnhof Heidkrug (inkl. P+R) auswirken [...]“. Der Angebotsschwerpunkt des potenziellen Nahversorgungszentrums liegt derzeit bei Fahrrädern und Zubehör. Ziel soll die deutliche Stärkung der Versorgungsfunktion sein, welches durch die Ansiedlung eines Lebensmittelnahversorgers erreicht werden soll. Auch die Stärkung der bestehenden sowie die Neuansiedlung weiterer nahversorgungsrelevanter Infrastruktur, wie die vorhandene Apotheke in der Bremer Straße 323, sind wesentlicher Teil des Entwicklungsauftrages.

Die Matrix für die Neuansiedlungen in der Stadt Delmenhorst (vgl. Abb. 123; Einzelhandelskonzept für die Stadt Delmenhorst) beschreibt, dass in potentiellen Nahversorgungszentren nahversorgungsrelevante Hauptsortimente großflächig möglich sein sollen. Zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Hauptsortimente sollen nur kleinflächig möglich sein.

Künftig soll der Fokus für den Einzelhandel im Bebauungsplan Nr. 364 A „Bremer Straße/Hindenburgstraße“ auf den nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten liegen.

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



Abbildung 5 - Potentielles Nahversorgungszentrum Heidkrug; Darstellung aus dem „Einzelhandelskonzept für die Stadt Delmenhorst“



3. Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB

3.1 Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfolgen. Bebauungspläne der Innenentwicklung sind für Planungsfälle entwickelt worden, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und somit zu einer innerörtlichen Siedlungsentwicklung und Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs beitragen. Das Bauleitplan-Verfahren kann im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden, da die in § 13a Abs. 1 BauGB aufgeführten Voraussetzungen erfüllt werden:

1. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO muss weniger als 20.000 m² betragen. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Da die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes bei rund 1,11 ha liegt, wird die festgelegte Schwelle der Grundfläche von 20.000 m² unterschritten. Der Bebauungsplan Nr. 364 „Heidkrug“ wird nach derzeitigem Stand unter Anwendung des § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Geltungsbereiche des Bebauungsplan Nr. 364 und des vorliegenden Bebauungsplan B 364 A weisen gemeinsam eine Fläche von ca. 55.000 m² auf. Durch diese Bebauungspläne wird nach derzeitigem Entwurfsstand insgesamt eine maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 12.450 m² festgesetzt. Damit wird die Schwelle von 20.000 m² maximale Grundfläche auch kumulativ nicht überschritten.

2. Durch die Planung dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht unterliegen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird kein Vorhaben begründet, welches nach bundesrechtlichen oder landesrechtlichen Vorgaben der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Aufgrund des städtebaulichen Planungsziels, ein Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet auszuweisen, in denen Tankstellen ausgeschlossen werden, ist zudem kein Vorhaben geplant, welches einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (§ 2 Abs. 1 NUVPG i. V. m. Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ und § 1 Abs. 1 UVPG i. V. m. Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“).

3. Es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) vorliegen. Dabei handelt es sich um EU-Vogelschutzgebiete und Flora-Fauna-Habitat Gebiete (FFH-Gebiete).

Weder im Plangebiet, noch in seinem Umfeld befinden sich EU-Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete.

4. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Schwere Unfälle werden dabei i. S. d. Artikel 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU definiert. Gemeint ist dabei ein Ereignis, beispielsweise eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, das sich aus unkontrollierten Vorgängen eines unter das



BImSchG fallenden Betriebes ergibt und das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebes zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind.

Wie bereits ausgeführt wurde, wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet ausgewiesen. Schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU sind damit nicht zu erwarten.

Da sämtliche planungsrechtliche Voraussetzungen erfüllt sind, kann somit bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen.

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

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Im weiteren Verfahren kann der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung und Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Im vorliegenden beschleunigten Verfahren werden sowohl die frühzeitige Beteiligung in Anlehnung an § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB – analog zum „Normalverfahren“ –, als auch die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes wird dennoch durch den mehrstufigen Beteiligungsprozess sichergestellt.

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

Wie bereits in Kapitel 1.4 ausgeführt wurde, entsprechen die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes Nr. 364 A nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Delmenhorst. Die betroffenen Flächen werden im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren kommt § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zur Anwendung. Dementsprechend „kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;“.

Die Inhalte und Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes entsprechen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes. Der Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes wird zwar im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt, das vorhandene Gewerbe soll aber mit der Entwicklung der Flächen aufgegeben und durch Wohnnutzungen in Geschosswohnungsbauweise ersetzt werden. Eine weitere oder über den jetzigen Bestand hinausgehende, gewerbliche Nutzung am Standort ist aufgrund der umliegenden sensiblen Wohnnutzungen und den daraus resultierenden Immissionskonflikten nicht angedacht.



Im Bereich des Mischgebietes wird der Zulassungskatalog auf einen wohnnutzungsverträglichen Störgrad („das Wohnen nicht wesentlich stören“) reduziert und gleichzeitig um die Zulässigkeit von Wohnnutzungen erweitert, wobei diese Entwicklung der vorhabenden Nutzungsstruktur und den langfristigen städtebaulichen Zielen der Stadt Delmenhorst entsprechen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 364 A dient daher nicht nur der planungsrechtlichen Zulässigkeit einer moderaten Nachverdichtung, sondern trägt auch den tatsächlichen städtebaulichen Gegebenheiten Rechnung.

Infolgedessen ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung im Teilabschnitt 155 „Bremer Straße/Hindenburgstraße“ für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes anzupassen. Gemäß den städtebaulichen Zielen sind die Flächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO als „Wohnbaufläche“ (W) und nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO als „gemischte Baufläche“ (M) neu darzustellen.

4. Beschreibung des Plangebietes

4.1 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet grenzt an die Bremer Straße, die Hindenburgstraße und die Langenwischstraße.

Die Bremer Straße dient als direkte Verbindung des Ortsteils Heidkrug mit der Delmenhorster Innenstadt. Sie ist als L887 deklariert und verfügt über eine Fahrspur je Richtung. Beiderseits der Bremer Straße befindet sich ein Fuß- und Radweg, der mit Bäumen gesäumt ist. Die Geschwindigkeitsbegrenzung liegt bei 50 km/h.

Die Langenwischstraße verbindet die beiden großen innerstädtischen Straßen Bremer Straße und Syker Straße miteinander. Sie verfügt über je eine Fahrspur in beide Richtungen. Im Bereich des Plangebietes, im Kreuzungsbereich von Hindenburgstraße, Bremer Straße und Langenwischstraße, befindet sich auf der östlichen Seite der Langenwischstraße eine Wallhecke mit kleineren und größeren Durchbrüchen. Fußwege befinden sich beiderseits der Straße, ein Radweg ist nur auf der östlichen Straßenseite vorhanden. Die Geschwindigkeitsbegrenzung liegt, wie auch auf der Bremer Straße, bei 50 km/h.

Die Hindenburgstraße erschließt die Siedlungsbereiche zwischen der Bremer Straße und der Langenwischstraße. Sie hat je eine Fahrspur in beide Richtungen. Ein befestigter Fuß- und Radweg ist nur auf der östlichen Straßenseite vorhanden. Die Hindenburgstraße hat eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h. Das Parken im Straßenraum ist in beide Fahrrichtungen möglich.

Das Areal wird verkehrlich stark durch den Bahnübergang am Großen Tannenweg östlich des Bahnhofes Heidkrug beeinflusst, die markante Rückstauungen in die Bremer Straße und angrenzende Straßen nach sich zieht.

4.2 ÖPNV

Der Bahnhof Heidkrug befindet sich nördlich vom Plangebiet. Er verbindet den Ortsteil Heidkrug mit der Delmenhorster Innenstadt sowie mit Bremen und Oldenburg (weiter bis Bad Zwischenahn). Die Züge (z.B. RS3) verkehren stündlich. Der Bahnsteig bietet schützende Unterstellmöglichkeiten und die Möglichkeit zum Kauf eines Tickets (Fahrkartenautomat).



Der Vorbereich des Bahnhofs bietet 53 Stellplätze für Autos und ca. 120 Stellplätze für Fahrräder.

Im Betrachtungsgebiet liegen drei Bushaltestellen:

- Bahnhof Heidkrug (im Norden des Plangebietes)
- Sommerweg (im Nordwesten vom Plangebiet)
- Achternweg (südlich des Plangebietes)

Die Bushaltestellen Bahnhof Heidkrug und Sommerweg werden von der Buslinie 201 (Tagesliniennetz) zwei Mal stündlich angefahren. Zusätzlich dazu werden alle drei Haltestellen von der Freizeitlinie 214 angefahren. Diese verkehrt am Abend und am Wochenende im Stundentakt.

Der Bahnhof Heidkrug wurde im Frühjahr und Sommer 2021 barrierefrei umgebaut und die Zahl der überdachten Bike-&-Ride Plätze nochmals erhöht.

4.3 Soziale Infrastruktur

4.3.1 Kindertagesstätten, Schulen und Jugendeinrichtungen

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Kindertagesstätten, Schulen oder Spielplätze. Im umliegenden Betrachtungsgebiet sind mehrere Einrichtungen vorhanden.

Südlich und südwestlich des Plangebietes gibt es zwei Kindertagesstätten. Eine Kindertagesstätte befindet sich an der Langenwischstraße, südlich des Achternwegs. Die zweite Kindertagesstätte ist südwestlich in der Hohensteiner Straße angesiedelt.

Die Grundschule Iprump-Stickgras hat zwei Standorte. Der Standort Iprump befindet sich östlich vom Plangebiet an der Bremer Heerstraße. Der zweite Standort Stickgras befindet sich im südlichen Teil der Langenwischstraße und ist ca. 1,3 km entfernt.

Die nächstgelegenen, weiterführenden Schulen befinden sich im Innenstadtbereich.

Die Jugendeinrichtung Casa Blanca befindet sich an der Hindenburgstraße in einem Containerbau. Sie ist die kleinste Kinder- und Jugendeinrichtung in Delmenhorst.

4.3.2 Spielplätze

In nächster Nähe zum Plangebiet liegen vier Spielplätze.

Der Spielplatz im Sommerweg ist ca. 400 m vom Plangebiet entfernt und nur durch die Überquerung der Bremer Straße zu erreichen. Er umfasst 3.000 m² Spielfläche und beherbergt Möglichkeiten zum Schaukeln, Karusselldrehen und eine große Freifläche.

Der Spielplatz am Standort Iprump der Grundschule Iprump/Stickgras ist ca. 300 m entfernt, durch die Heidkruger Bäke vom Plangebiet getrennt und umfasst eine Fläche von 7.920 m². Spielmöglichkeiten bieten sich von Klettern und Schaukeln bis hin zu Gemeinschaftssportflächen wie Volleyball und Fußball.

Der Spielplatz an der Ackerstraße umfasst eine Fläche von 590 m². Er ist ca. 500 m entfernt und bietet Spielmöglichkeiten zum Schaukeln und Wippen. Dieser kann vom Planungsraum gut erreicht werden, ist aber gleichzeitig relativ klein.

Insgesamt ist die Erreichbarkeit guter Spielmöglichkeiten jedoch eher unsicher, sodass in der näheren Umgebung ein neuer Spielplatz erforderlich erscheint. Dieser wird im östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 364 „Heidkrug“ eingeplant und erschlossen, sodass die Bewohner des dortigen neuen Wohngebietes und des Bebauungsplanes Nr. 364 A einen erreichbaren Spielplatz mit Spielgeräten in entsprechender Qualität bekommen.



4.4 Kirchen

Innerhalb des Plangebiets befindet sich keine Kirche oder kirchliche Einrichtung. Südwestlich, an der Hohensteiner Straße, befindet sich die Lutherkirche. Zu ihr gehört auch die Kindertagesstätte.

4.5 Gesundheitsversorgung

Im Plangebiet befindet sich das sogenannte „Heidkrug Einkaufszentrum“. In ihm ist eine Arztpraxis für Allgemeinmedizin, eine Zahnarztpraxis, Krankengymnastik und eine Apotheke ansässig. Die Bedeutung für den Einzelhandel hat der Standort über die letzten Jahre verloren.

4.6 Einzelhandel

Im Bereich um den Bahnhof Heidkrug sind Einzelhandels- und Gewerbebestrukturen sowie ein Gastronomiebetrieb vorhanden. Kleinere Gewerbebetriebe wie bspw. eine Autoreparaturwerkstatt, befinden sich in den Wohnsiedlungen. Ein Lebensmitteldiscounter befindet sich an der Bremer Straße und dient als Nahversorger für die umliegenden Wohnquartiere.

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Delmenhorst (2017) wird ein Bereich zwischen Sommerweg, Bremer Straße, Bremer Heerstraße, Hindenburgstraße, Langenwischstraße als (potentielles) Nahversorgungszentrum ausgewiesen. Dieser Bereich ist Vorrangbereich für nahversorgungsrelevante Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. Die Ansiedlung solcher Betriebe soll mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 364 A „Bremer Straße/Hindenburgstraße“ gestärkt werden.

4.7 Nutzungsstruktur

Das Betrachtungsgebiet weist vorrangig Wohn- und Siedlungsgebiete auf, die gleichmäßig mit Ein- und Mehrfamilienhäusern bebaut sind. Diese homogene Struktur wird gelegentlich unterbrochen von größeren und kleineren Grün- und Freiflächen, Ackerbauland, einer großen Baustruktur für den sozialen Wohnungsbau, sowie im Bereich zwischen Sommerweg, Bremer Straße, Bremer Heerstraße, Hindenburgstraße und Langenwischstraße vereinzelt Ansiedlungen von Einzelhandel und Dienstleistungen.

Die Nutzungen, die aus den Bebauungsplänen zu entnehmen sind, weisen eine größere Vielfalt auf, als jede die im Betrachtungsgebiet tatsächlich vorhanden sind. Die durch die Bebauungspläne gegebenen Nutzungsmöglichkeiten sind nicht voll ausgeschöpft.

4.8 Grün- und Freiraumstruktur/ Umwelt

4.8.1 Landschaftseinheit und Bodentyp

Die Landschaftseinheit des Plangebietes für die städtebauliche Entwicklung Heidkrugs ist die Delmenhorster Talsandplatte. Sie liegt in der Tedinghäuser Vorgeest und gehört zum Weser-Aller-Flachland.

Der Bodentyp des im Plangebiet vorherrschenden Bodens ist der (Relikt-) Gley. Gleye sind frische Sandböden, bei denen der Reduktionshorizont durch Grundwasserabsenkung in größere Tiefen verlagert ist.



4.8.2 Naturbestand

Entlang der Langenwischstraße ist ein großer, in Teilen schützenswerter Baumbestand vorhanden. Im Bereich der Ackerfläche wird die Langenwischstraße von einer Wallhecke gesäumt.



Abbildung 6: Grün- und Freiraumstruktur o.M.

Entlang der Bremer Straße stehen mehrere straßenbegleitende Bäume, die durch den Bebauungsplan in Ihrem Bestand geschützt werden sollen. Im Bebauungsplan werden entsprechend die Baugrenzen mit einem Schutzabstand festgesetzt.

Die Wallhecke und der schützenswerte Baumbestand entlang der Langenwischstraße werden durch den ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 364 planerisch erfasst. Die innerhalb der Straßenverkehrsfläche liegenden, städtebauliche prägenden Bäume entlang der Bremer Straße werden in der Planzeichnung des Bebauungsplans mit einer Einzelbaumfestsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zum Erhalt festgesetzt und damit vor Beschädigungen gesichert.

4.8.3 Naturdenkmale und -Schutzgebiete

Südöstlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Langenwisch- Emschoop (LSG DEL 010), welches mit 435 ha das größte Landschaftsschutzgebiet der Stadt Delmenhorst darstellt.



5. Städtebauliche Planung

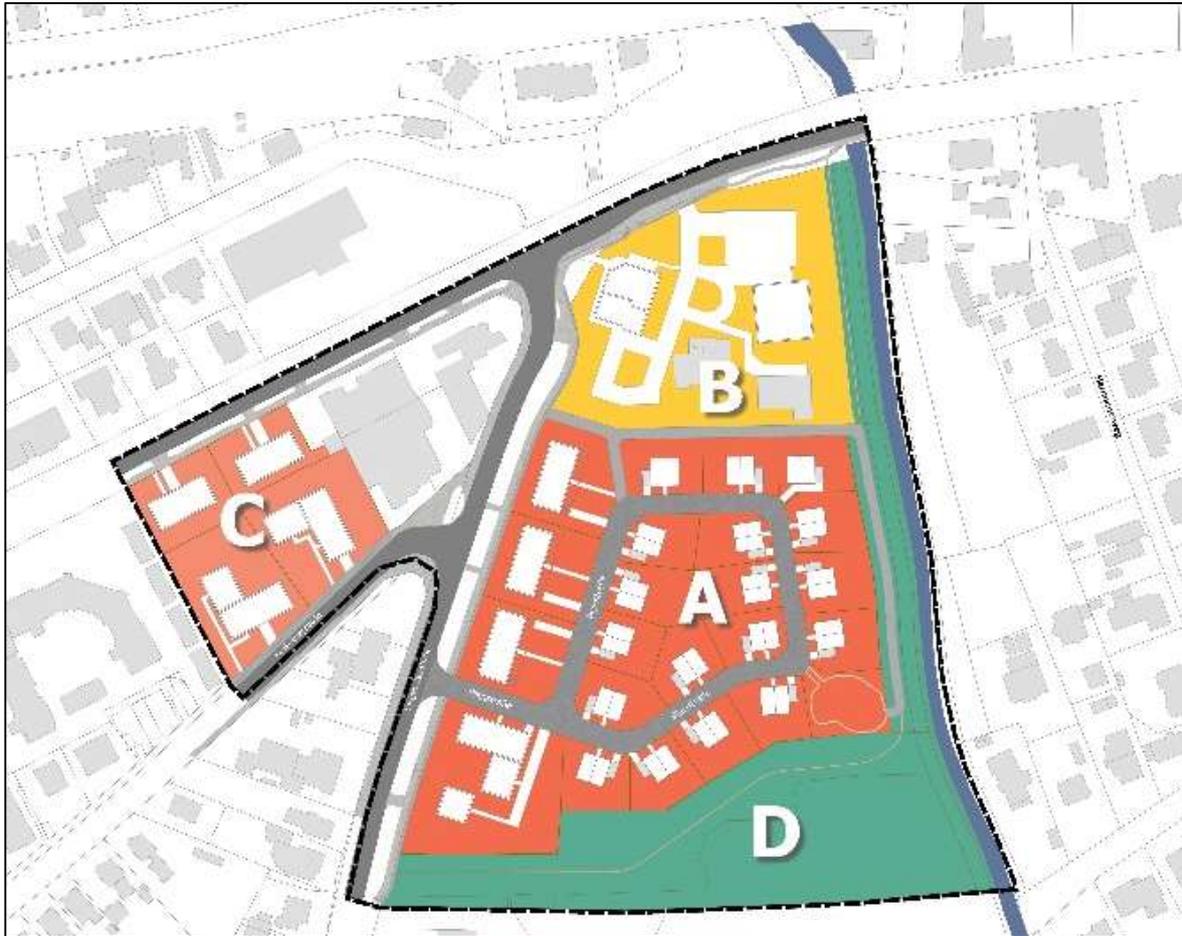


Abbildung 7 –Übersicht der Teilbereiche des städtebaulichen Konzeptes o.M.

5.1 Planungsziel und Planungsinhalt

Zur Erläuterung des städtebaulichen Konzeptes aus dem Jahre 2018 wurde der Planungsbe-
reich in 4 Teilbereiche unterteilt.

Für den Bebauungsplan 364 A ist nur der Teilbereich C relevant. Der Teilbereich C erstreckt
sich über die gewerblich genutzten Flächen zwischen der Bremer Straße und der Hinden-
burgstraße.

Nachfolgend werden die Themen „Erschließung und Stellplätze“, „Bebauung“ und „Natur und
Landschaft“ in Detail für den Teilbereich C erläutert.

Die Teilbereiche A, B und D werden durch den Bebauungsplan Nr. 364 entwickelt.

5.2 Erschließung und Stellplätze

Die Gebäude des Teilbereich C, zwischen der Bremer Straße und der Hindenburgstraße, wer-
den über diejenige Straße erschlossen, an der sie direkt anliegen. Für den Bereich an der
Hindenburgstraße wird der Fußweg zu Lasten der privaten Grundstücke verbreitert.



5.2.1 Stellplätze

Die Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser und für die Wohn- und Geschäftshäuser sind auf den Grundstücken oder ergänzend in Tiefgaragen nachzuweisen. Bereiche der sog. Vorgartenzonen sowie Bereiche entlang des prägenden Baumbestandes entlang an der Bremer Straße sind von Stellplätzen und Garagen freizuhalten.

5.3 Bebauung



Abbildung 8: Bebauungskonzept

Entlang der Bremer Straße wird durch die Festsetzung einer Baugrenze und der Stellung der baulichen Anlagen (über die Firstrichtung) im WA-Gebiet vorgegeben wie die Baukörper zum Straßenraum ausgerichtet sein sollen. Die vordere und hintere Baugrenze stellen dabei sicher, dass die neuen Baukörper die Gebäudekanten der Bremer Straße 283 – 307 aufnehmen und fortführen sowie keine übermäßige Bebauung im rückwärtigen Bereich stattfindet. Gleichzeitig wird mit der Ausrichtung der Gebäudekörper festgesetzt, dass die Firste der Gebäude sich parallel zur Straße ausrichten müssen. Der beschriebene Bereich ist als Ortseingang von Bremen kommend in die Stadt Delmenhorst von besonderer städtebaulicher Bedeutung, weshalb der Anordnung und Ausrichtung der Gebäude eine besondere Bedeutung zukommt.

Die von der Hindenburgstraße erschlossenen Flächen des WA-Gebietes sollen eine größere Flexibilität für die Anordnung der Baukörper erhalten, weshalb diese Flächen größere und tiefere Baufelder erhalten. Die Baugrenzen im Bereich des WA-Gebietes erlauben die im Bebauungskonzept in der Abbildung 10 dargestellte, städtebauliche Konzeption.

Im Mischgebiet wird durch die Festsetzung einer Baugrenze entlang des Bestandes an der Bremer Straße, dieser Bestand abgesichert. Die spitz zu laufende Straßenecke und die Hindenburgstraße stellen für ansiedlungswillige Betriebe bereits einen Zwangspunkt dar, der die Festsetzung der Gebäudeausrichtung nicht ermöglicht.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine „abweichende“ Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, die regelt, dass die Gebäudekörper maximal 30 m Länge oder Breite aufweisen



dürfen und ansonsten die Regelungen der offenen Bauweise anzuwenden sind. Damit sollen übergroße und wuchtige Baukörper verhindert und eine aufgelockerte Bebauung in diesem Bereich erreicht werden.

Für das Mischgebiet wird die „offene“ Bauweise gem. § 22 BauNVO mit Gebäudelängen bis zu 50 m festgesetzt, da der Bestand bereits Gebäudelängen von knapp unter 50 m aufweist. Außerdem sollen in diesem Bereich potenzielle Gewerbetreibende nicht durch verkürzte Gebäudelängen eingeschränkt werden.

Die Festsetzung zur maximalen Höhe der Gebäude im Teilbereich C orientieren sich an der umliegenden Bebauung.

5.3.1 Gartenbereiche



Abbildung 9: Konzept Grün- und Freiräume; o.M.

In allen Teilbereichen (s. Kapitel 5) und somit auch für den Bereich des herausgelösten Bebauungsplanes 364 A gilt, dass Gartenbereiche zu begrünen sind. Gemäß § 9 der Niedersächsischen Bauordnung sind die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken so herzurichten und zu unterhalten, dass sie nicht verunstaltet wirken und auch ihre Umgebung nicht verunstalten. Weiterhin gilt, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.



5.4 Natur und Landschaft

Für Bepflanzungen sind vor allem einheimische Baumarten zu verwenden. Um nach der Baumschutzsatzung der Stadt Delmenhorst schützenswerte Bäume zu erhalten, muss mit der Bebauung ausreichend Abstand zum prägenden Grünbestand gehalten werden. Zum Schutz der Bäume entlang der Bremer Straße werden die Baugrenzen mit einem entsprechenden Abstand festgesetzt.

5.5 Städtebaulicher Entwurf



Der städtebauliche Entwurf enthält alle voran erläuterten Themenbereiche und stellt diese in einer grafisch ansprechenden Form dar. Er zeigt eine beispielhafte Bebauung, wie sie durch die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 364 A möglich sein wird. Durch die Bebauungspläne 364 und 364 A wird der Bereich „Heidkrug“ zu einem gemischten, vielfältigen Quartier mit einer hohen Aufenthaltsqualität, die durch die umfangreichen, öffentlichen Grünflächen, die Heidkruger Bäke sowie die angrenzenden Waldflächen noch verstärkt wird. Das Quartier wird dank des Kinderspielplatzes und der verkehrsberuhigten Straßen ein Quartier für alle Altersklassen.



6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der im Bebauungsplan Nr. 364 A befindlichen Flächen erfolgt über die bereits bestehenden Straßenverkehrsflächen, der Bremer Straße, der Hindenburgstraße und der Langenwischstraße, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden.

Die drei Bestandsstraßen werden zugunsten des künftigen Ausbaus von Fuß- und Radwegen mit kleineren Aufweitungen, verglichen mit dem bisherigen Ausbau, als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

6.2 Flächen für Stellplätze und Garagen

Die notwendigen Stellplätze im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete sollen auf den Grundstücken nachgewiesen werden. In der Umsetzung des Bebauungsplanes sind ausschließlich Bauvorhaben genehmigungsfähig, die mit dem öffentlichen Baurecht vereinbar sind. Hierzu zählen insbesondere auch die Regelungen des § 47 NBauO zur Notwendigkeit von Einstellplätzen einschließlich der entsprechenden Ausführungsbestimmungen. Dort ist geregelt, dass für Einfamilienhäuser 1 - 2 Einstellplätze und für Mehrfamilienhäuser 0,5 - 2 Einstellplätze vorzusehen sind.

Der Bebauungsplan ermöglicht die Herstellung von bis 12 Wohnungen je Einzelhaus in Geschosswohnungsbaueise. Durch die nach § 47 NBauO nachzuweisenden Stellplätze kann damit eine große Zahl an Stellplätzen erwartet werden. Daher wird für Gebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten festgesetzt, dass Stellplätze ausschließlich in Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche und Kellergeschossen zulässig sind. Notwendige Stellplätze für Menschen mit Behinderungen nach § 49 Abs. 2 Satz 2 NBauO sind auch oberirdisch allgemein zulässig.

Um die Herstellung von Tiefgaragen zu begünstigen und die Herstellung von oberirdischen Stellplätzen zu minimieren, wird folgende Festsetzung aufgenommen: „Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen werden, soweit sie unterhalb der Geländeoberfläche liegen und die Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird.“

Diese Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen Gründen, um bei Mehrfamilienhäusern einer Vielzahl oberirdischer Stellplätze und daraus resultierenden, unattraktiven Gartenbereichen entgegenzuwirken.

6.3 Bebaubarkeit der Grundstücke

6.3.1 Art der baulichen Nutzung

Das allgemeine Wohngebiet „WA“ umfasst einen bisher vorrangig gewerblich genutzten Bereich zwischen der Bremer Straße und der Hindenburgstraße. Das Mischgebiet MI befindet sich im Kreuzungsbereich der Bremer Straße/ Langenwischstraße. Es wird bisher vorrangig durch Dienstleistungen und Gewerbe sowie untergeordnet durch Einzelhandel geprägt. Durch textliche Festsetzung wird auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO die in den Allgemeinen Wohngebieten zulässige Art der baulichen Nutzung dahingehend modifiziert, dass Gartenbaubetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO, sowie Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO nicht zulässig sind.



In den Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, um die Entwicklung hochwertiger Wohn- und Mischgebiete sicherzustellen. Außerdem trägt der Ausschluss dieser Nutzungen dazu bei, innerhalb des Baugebietes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren.

Der Rat der Stadt hat den „Vergnügungsstätten-Gliederungsplan“ im Jahr 1990 beschlossen. Die generelle Zulassung von Vergnügungsstätten in bestimmten Bereichen erfolgte nicht; vielmehr wurden ausschließlich „Bereiche, in denen Vergnügungsstätten unzulässig sind“ – beziehungsweise Bereiche, in denen Vergnügungsstätten durch eine entsprechende bauleitplanerische Steuerung unzulässig sein sollen – dargestellt. Für sonstige Bereiche der Innenstadt ist jeweils eine auf den Einzelfall bezogene gesonderte Prüfung vorzunehmen. Das Plangebiet des B 364 A ist nicht Bestandteil des Vergnügungsstätten-Gliederungsplans, da dieser ausschließlich die Innenstadt umfasst. Vergnügungsstätten sollen diesem Entwicklungskonzept folgend auf die Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich konzentriert werden, soweit in diesem Konzept nicht „Bereiche, in denen Vergnügungsstätten zukünftig unzulässig sein sollen“ dargestellt werden oder aktuelle Entwicklungen einen Ausschluss von Vergnügungsstätten rechtfertigen. Durch dieses Konzept wird sichergestellt, dass der Bevölkerung derartige Angebote in einem ausreichenden Maß zur Verfügung stehen; im Innenstadtbereich bestehen bereits heute diverse entsprechende Betriebe.

Es entspricht daher dem Ziel des beschlossenen Vergnügungsstätten-Gliederungsplanes, die städtebaulich nachteilige Ansiedlung oder sogar Häufung von Vergnügungsstätten an anderen Stellen des Stadtgebietes zu vermeiden. Mit der vorliegenden Bauleitplanung kommt die Stadt Delmenhorst ihrer Aufgabe nach, die städtebauliche Entwicklung vorsorgend so zu regeln, dass die Entstehung erheblicher Beeinträchtigungen von vornherein vermieden wird.

Aus den oben genannten Gründen und zur Steigerung der Attraktivität des Quartiers werden Vergnügungsstätten im Bebauungsplan B 364 A „Bremer Straße/Hindenburgstraße“ weiterhin ausgeschlossen. Vorhandene Betriebe genießen Bestandsschutz. Es soll sichergestellt werden, dass sich am Standort ein Nahversorgungszentrum entsprechend des Einzelhandelskonzepts der Stadt Delmenhorst entwickelt und der bereits einsetzende „Trading-Down“ Effekt aufgehalten wird.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden in den Baugebieten ausschließlich durch Baugrenzen definiert. Die Festsetzungen sollen dazu beitragen, die bestehenden, großen Gewerbestrukturen zwischen der Bremer Straße und der Hindenburgstraße aufzulösen. Zudem soll durch die Festsetzungen ein hochwertiger Wohnungsbau im gesamten Geltungsbereich realisiert werden können und die schützenswerte Natur gesichert werden.

Die rückwärtigen Grundstücksteile, die Gartenbereiche der Grundstücke, werden als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, um diese als Gartenland ausbilden zu können. Darüber hinaus wird durch eine textliche Festsetzung bestimmt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Allgemeinen Wohngebieten sowie im Mischgebiet zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, und Garagen nach § 12 BauNVO nicht zulässig sind. Durch diese Festsetzung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, eine von baulichen Anlagen mit gebäudeähnlicher Wirkung freigehaltene „Vorgartenzone“ zu schaffen und



ortsbildprägende Bereiche von Bebauung freizuhalten. So soll die Entwicklung eines attraktiven Straßenraums ermöglicht werden.

6.5 Maß der baulichen Nutzung

Durch Festsetzung wird ergänzend bestimmt, dass die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl in den allgemeinen Wohngebieten auf maximal 40 % beschränkt wird. Dies bedeutet eine Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,56. Um die Herstellung von Tiefgaragen zu begünstigen und die Herstellung von oberirdischen Stellplätzen zu minimieren, wird folgende Festsetzung aufgenommen: „Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen werden, soweit sie unterhalb der Geländeoberfläche liegen und die Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird.“

Gemäß § 18 BauNVO wird die Höhe baulicher Anlagen für die allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete beschränkt. Bezugspunkt ist jeweils die Fahrbahnoberkante der angrenzenden, zur Erschließung des jeweiligen Grundstücks dienenden, öffentlichen Straßenverkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zum Gebäude). Als Ausnahme kann die Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch technische Aufbauten (zum Beispiel Lüftungstechnik und Fahrstuhlanlagen) zugelassen werden.

Die Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet müssen eine Mindestgröße von 750 m² je Einzelhaus aufweisen. Bei der Errichtung von mehr als 6 Wohnungen sind je Wohnung 125 m² notwendig.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die maximale Anzahl der Wohneinheiten nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf 12 festgesetzt, um zwar Wohnungen in Geschossbauweise zu ermöglichen, die Verdichtungsmöglichkeiten aber gegenüber der südlich der Hindenburgstraße gelegenen kleineren Gebäude zu limitieren.

Um für die Wohnungen im Geschosswohnungsbau ausreichend große Außenwohnbereiche zu ermöglichen, dürfen Balkone bis zu einer Länge von 6 m die festgesetzten Baugrenzen um bis 2,00 m überschreiten.

6.6 Bauweise

Mit der festgesetzten abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäudelängen von höchstens 30 m zulässig; es gelten die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) für die offene Bauweise. Im Mischgebiet gilt die offene Bauweise gem. § 22 BauNVO.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser zulässig. So sollen Doppelhäuser und Reihenhäuser bzw. Hausgruppen vermieden werden, deren kleingliedrige Erschließung störenden Einfluss auf den Verkehrsraum befürchten lassen. Sog. „Kettenhäuser“ bzw. Doppelhäuser sollen im B 364 zulässig sein.

6.7 Klimaschutz

Der Rat der Stadt Delmenhorst hat am 19.11.2019 beschlossen, dass Delmenhorst „Klimamusterstadt“ werden soll. Der Beschluss wurde am 05.05.2021 mit einigen Änderungen erneut gefasst. Der Beschluss zur Klimamusterstadt beinhaltet den Auftrag, sich in der Bauleit-



planung insofern vertieft mit dem Klimaschutz und den Auswirkungen des Klimawandels auseinanderzusetzen und zu prüfen, ob konkrete klimabezogene Festsetzungen mit aufgenommen werden können.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB trägt die vorliegende Planung dem Ziel Klimamusterstadt zu werden bereits insofern Rechnung, dass es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, so dass eine Inanspruchnahme unbebauter Flächen im Außenbereich vermieden wird. Durch eine differenzierte und bedarfsgerechte Festsetzung des zulässigen Versiegelungsgrades im Plangebiet wird dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen, um eine zu starke Flächenversiegelung auf den Baugrundstücken zu vermeiden. Um die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in Hinblick auf den Beschluss zur Klimamusterstadt Delmenhorst besonders zu würdigen, wurden darüber hinaus noch textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen, die eine klimagerechte Bebauung sicherstellen sollen.

6.7.1 Nutzung der solaren Strahlungsenergie

Um die Nutzung von erneuerbaren Energien im Plangebiet zu forcieren, enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung zur Solarmindestfläche auf den Dächern im Plangebiet. Demnach sind mindestens 50 % der nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen mit Photovoltaikmodulen und/oder Solarwärmekollektoren auszustatten. Die Festsetzung entspricht inhaltlich der sog. „Solarfestsetzung“ des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, die als Musterfestsetzung zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie entwickelt wurde. Mit der Festsetzung soll dem Klimaschutz insofern Rechnung getragen werden, dass die Energieversorgung der Gebäude nicht ausschließlich mit fossilen Energieträgern erfolgt, sondern auch mit regenerativen Energien. Die Festsetzung einer Mindestfläche widerspricht dabei nicht möglichen, noch folgenden landes- oder bundesrechtlichen Vorgaben zur Nutzung regenerativer Energien, die möglicherweise über das hier festgelegte Maß hinausgehen können.

6.7.2 Grünflächen und Bepflanzungen

Für das allgemeine Wohngebiet wird geregelt, dass die Dächer der baulichen Hauptanlagen und Garagen/Carports zu begrünen sind. Es ist eine Extensivbegrünung, bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm anzulegen. Die ebenfalls festgesetzten Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen (siehe Kapitel 6.1.5) sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren. Mit der Festsetzung einer Dachbegrünung werden nachteilige Umweltauswirkungen im Plangebiet verringert. Mit der Dachbegründung wird gleichzeitig eine arten- und blütenreiche Pflanzengesellschaft und ein breites Nahrungsangebot für Vögel und Insekten geschaffen und dem Hitze-Insel-Effekt in Städten naturnah und nachhaltig entgegengetreten. Auch die Gebäude selbst profitieren von der Begrünung, da sie im Sommer einen Beitrag zum Schutz vor sommerlicher Hitze leisten kann und im Winter durch einen verminderten Wärmedurchgang zu einer erhöhten Wärmedämmung führt. Es lässt sich somit festhalten, dass die Begrünung der Dächer einen positiven Beitrag für das Stadtklima – auch im Sinne des Ziels Klimamusterstadt zu werden - und die Natur leistet.

In den Allgemeinen Wohngebieten ist, auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB, je angefangene 450 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist – gemessen in 1,0 m Höhe – ein Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm zu wählen. Durch diese Festsetzung soll ein möglichst grünes,



artenreiches Quartier entstehen, in dem auch private Eigentümer dazu aufgefordert sind, die Natur zu unterstützen. Bei Abgang eines Baumes ist dieser zu ersetzen.

Sogenannte „Schottergärten“, in denen große Gartenbereiche mit Kies und anderen Gesteinen abgedeckt werden, sind unzulässig. Gemäß § 9 der Niedersächsischen Bauordnung sind die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken so herzurichten und zu unterhalten, dass sie nicht verunstaltet wirken und auch ihre Umgebung nicht verunstalten. Weiterhin gilt, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Zur Vermeidung von Schottergärten werden entsprechende örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Kapitel 4.5.1).

6.8 Örtliche Bauvorschriften

6.8.1 Grundstücksgestaltung

Im Hinblick auf die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen 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 wird zur Regelung der Gestaltung von Gartenbereichen gemäß § 84 Abs. 6 NBauO eine örtliche Bauvorschrift im Sinne des § 84 Abs. 3 NBauO als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierbei wird geregelt, dass die sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen der privaten Gartenbereiche zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind. Von dieser Bauvorschrift kann nur für notwendige Flächen für Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze abgewichen werden.

Diese örtliche Bauvorschrift regelt somit die Anforderungen an die Gestaltung von 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. Sie stärkt somit den Lebensraum verschiedener Tier- und Pflanzenarten und trägt zur Artenvielfalt bei. Die Umsetzung wirkt sich außerdem positiv auf



das lokale Kleinklima aus, da sich Grünflächen im Gegensatz zu Steinflächen im Sommer deutlich weniger aufheizen. Zudem wird der Abfluss des anfallenden Regenwassers reduziert und die negativen Auswirkungen von weiter zunehmenden Starkregenereignissen vermindert.

6.8.2 Dachgestaltung

Des Weiteren enthält die örtliche Bauvorschrift für das Allgemeine Wohngebiet eine Vorgabe zur Dachneigung. Die Begrenzung der Dachneigung auf maximal 15° soll der Festsetzung zur Dachbegrünung insofern Rechnung tragen, dass es nach derzeitigem Stand der Technik möglich ist, eine Dachbegrünung auf Dächern mit einer Neigung von maximal 15° zu installieren, ohne dass besondere statische (und damit finanzielle) Anforderungen an Bauherren bei der Gebäudeplanung gestellt werden.

6.8.3 Grundstückseinfriedung

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine örtliche Bauvorschrift zur Materialwahl für die Grundstückseinfriedung zu den Nachbargrenzen aufgenommen. Diese sind ausschließlich in Form von lebenden Hecken mit standortgerechten und -heimischen Gehölzen, aus Holz oder als Kombination von beidem zulässig sind. Die Beschränkung auf natürliche Einfriedungen bzw. die Verwendung von naturnahen Materialien soll einen Beitrag zu einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Grundstücksgestaltung leisten, der sich bei Nutzung von lebenden Hecken auch positiv auf die lokale Tier- und Pflanzenwelt auswirkt.

6.9 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist es notwendig Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 364 A zu erhalten. Es werden solche Festsetzungen getroffen, die dem Lärmschutz im Planbereich dienen.

6.9.1 Lärmschutz

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



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

Bei Um- oder Neubauten von Wohngebäuden ist das Schalldämm-Maß der Fassade und der Fenster nach DIN 4109, Tabelle 8-10 i.V.m. VDI 2719, Ziffer 3, Tabelle 2 oder Tabelle 3 auszuführen. Dabei können Abschirmungen durch bestehende Gebäudekörper berücksichtigt werden. Für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 sind in der Lärmpegelbereichen III-V passive Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 ist bei der Verwirklichung von Vorhaben nach § 30 BauGB zu berücksichtigen.

Auf den ersten 40,00 m des Mischgebietes sowie im Allgemeinen Wohngebieten sind parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Bremer Straße und der Langenwischstraße Außenwohnbereiche ausschließlich an den von der Bremer Straße und Langenwischstraße abgewandten Seiten von Gebäuden zu errichten.

6.9.2 Einzelhandel

Den Grundsätzen des vom Rat der Stadt Delmenhorst beschlossenen Einzelhandelskonzeptes folgend, wird in den Mischgebieten die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben gesteuert. Geregelt wird, dass ausschließlich selbständige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zulässig sind. Zentrenrelevante Randsortimente dürfen 10 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebes nicht überschreiten. In den Mischgebieten sind selbständige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem und nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment unzulässig. Gemäß § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO dürfen hierbei Betriebe in den Mischgebieten eine Geschossfläche von 1.200 m² nicht überschreiten, um negative Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu vermeiden.

Zudem gilt ausnahmsweise, dass in den Mischgebieten im unmittelbaren räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit Gewerbe- oder Handwerksbetrieben stehende unselbständige Verkaufsstellen mit zentrenrelevantem und nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment 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.

Grundlage für die Definition der genannten Sortimente ist die Sortimentsliste des vom Rat der Stadt Delmenhorst am 12.09.2017 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 Bürobbedarf), 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 Pflanzgefäße, Indoor- und Outdoor-Pflanzen, KFZ- und Motorrad-Zubehör).

7. Hinweise zum Bebauungsplan

7.1 Kampfmittel

Das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen – hier der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Regionaldirektion Hannover – hat mitgeteilt, dass die vorhandenen Luftbilder keine Bombardierung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zeigen. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel (zum Beispiel Granaten, Panzerfäuste oder Minen) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

7.2 Altlasten

In einem Altlastengutachten („Boden- und Grundwasseruntersuchungen im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 364 auf dem Grundstück Hindenburgstraße 3 der Fa. Finnendahl in 27751 Delmenhorst - Untersuchungsbericht“ Stand: 17.10.2018, der bregau-ghc GmbH) wurde keine Bodenbelastung nachgewiesen. Es wurden nur geringe Kohlenwasserstoff- und BTXE-Gehalte im Boden nachgewiesen. Weitere Untersuchungsschritte seien nicht erforderlich.

Als Maßnahme wird empfohlen: „Werden bei künftigen Baumaßnahmen Erdarbeiten ausgeführt, sind die ausgebauten Böden gemäß den Vorhaben der LAGA M 20 TR Boden zu untersuchen und zu bewerten.“

Darüberhinausgehende Maßnahmen werden nicht empfohlen.



7.3 Denkmalschutz

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

7.4 Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bäume vorhanden, die nach der Satzung über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) der Stadt Delmenhorst geschützt sind. Auf § 3 der Baumschutzsatzung wird deshalb hingewiesen.

7.5 Einsichtnahme in Konzepte und Normen

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Delmenhorst („Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Delmenhorst – Endbericht 2017“), die DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“, Stand: Juli 2016) und die VDI-Richtlinie 2719 („Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Stand: August 1987) liegen am Ort der Einsichtnahme für die rechtskräftigen Bebauungspläne der Stadt Delmenhorst zu jedermanns Einsicht bereit.

8. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

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

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

8.1 Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes „Mensch“

Zur Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes „Mensch“ wurde eine gutachterliche Untersuchung erstellt, welche die Geräuschmissionen untersucht und analysiert, die auf das Plangebiet einwirken, sowie ein hydrologisches Gutachten, das umfassend darstellt, wie der Siedlungshochwasserschutz für die Flächen des Plangebietes (insbesondere relevant für den Planungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 364) gewährleistet werden kann.



8.1.1 Lärmschutz



Abbildung 11: Auszug aus der Schalltechnischen Untersuchung der GTA, Lärmpegelbereiche; o.M.

In der schalltechnischen Untersuchung wurden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 364 „Heidkrug“ die Einwirkungen durch Verkehrslärm der Bremer Straße, der Langenwischstraße, des Sommerwegs, der Hindenburgstraße sowie der nahegelegenen Bahnstrecke Oldenburg - Bremen ermittelt und beurteilt. Der schalltechnische Orientierungswert des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für Mischgebiete bzw. allgemeine Wohngebiete wird zur Tageszeit fast im gesamten Plangebiet überschritten. In der Nachtzeit kommt es im gesamten Plangebiet zu Überschreitungen des jeweiligen Orientierungswerts. Die Überschreitungen betragen nachts bis zu 13 dB (A) entlang der Bremer Straße. Im gesamten Plangebiet ergeben sich Anforderungen an den baulichen Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärm gemäß DIN 4109-2:2018:01. Hierfür wurde auf Grundlage der Untersuchung, eine Karte der maßgeblichen Außengeräuschpegel und Lärmpegelbereiche erstellt.

Bei den ermittelten Beurteilungspegeln zur Tageszeit können Anforderungen an den Schutz von Außenwohnbereichen für die von der Straße abgewandten Seiten von Gebäuden entlang



der Bremer Straße und der Langenwischstraße unter Berücksichtigung einer Pegelreduktion durch Eigenabschirmung noch abgewogen werden.

Das Gutachten beinhaltet detaillierte Kartendarstellung hinsichtlich des untersuchten Verkehrslärms und der Lärmpegelbereiche sowie ausgearbeitete Vorschläge zu textlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan Nr. 364 „Heidkrug“, die zum Teil angepasst oder durch ähnlich lautende Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden.

8.2 Berücksichtigung der Belange der Schutzgutes „Pflanzen“

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 364 „Heidkrug“ (inklusive des Geltungsbereiches des B 364 A) wurden die vorhandenen Biotoptypen untersucht und in der „Bestandsaufnahme zum Bebauungsplan Nr. 364 „Heidkrug“ – Fachbeitrag Biotoptypen“ gutachterlich dargestellt.

Nachfolgend wird das Gutachten hinsichtlich der Gruppen Gehölzbestände, Gewässer, Ruderalflächen, Ackerflächen und Siedlungsbiotope zusammenfassend dargestellt, sofern diese im Geltungsbereich des B 364 A liegen. Lage, Verteilung und Ausdehnung der o. g. Biotoptypen sind dem Bestandsplan der Biotoptypen zu entnehmen (Siehe: „Bestandsaufnahme zum Bebauungsplan Nr. 364 „Heidkrug“ – Fachbeitrag Biotoptypen“; Dezember 2018; Anhang).

8.2.1 Wälder, Gebüsch, Gehölzbestände

Vor allem im nördlichen Plangebiet kommen zahlreiche Einzelbäume mit vielen unterschiedlichen Arten vor. An der Bremer Straße überwiegen Eichen mit Stammdurchmessern bis 1,1 m. Auf den Grundstücken befinden sich aufgrund des hohen Versiegelungsgrades nur wenige Gehölzstrukturen.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Delmenhorst stellt in § 3 Laubbäume außer Birken, Erlen, Pappeln, Weiden und Obstbäume außerhalb von Obstwiesen unter Schutz, wenn sie einen Stammumfang von mindestens einem Meter aufweisen, entsprechend einem Stammdurchmesser von 0,32 cm. Die Kriterien nach § 3, Abs. 2 a und b treffen auf 4 Gehölze im Plangebiet zu.

Erkennbar abgängige Bäume wurden nicht festgestellt (siehe: Bestandsaufnahme zum Bebauungsplan Nr. 364 „Heidkrug“; Fachbeitrag Biotoptypen; Dezember 2018; Seite 1-7).

Durch die im B 364 A gegenüber dem bestehenden Baurecht reduzierte Festsetzung der überbaubaren Flächen, die auch zu den Bäumen an der Bremer Straße ausreichend Abstand einhalten, sowie der Festsetzungen zur Bewirtschaftung der nicht überbaubaren Flächen, ist von einer langfristigen positiven Entwicklung der Grünstrukturen auf den Flächen auszugehen.

8.2.2 Wallhecken und Kompensation der Wallhecken

Die im Zuge des Bauleitplanverfahren zum B 364 ermittelten Wallhecken liegen nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. 364 A. Durch die Aufstellung des B 364 A sind keine Auswirkungen auf die Gehölzstrukturen östlich der Langenwischstraße zu erwarten.



8.2.3 Gewässer / Hochwasserschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des B 364 A befinden sich keine Gewässer mit nennenswerten Funktionen. In unmittelbarer Nähe durchfließt die Heidkruger Bäke in Süd-Nord Richtung den Siedlungsbereich.

Nach Auskunft des NLWKN grenzt unmittelbar südlich an den Geltungsbereich des B 364 A das ermittelte natürliche Überschwemmungsgebiet für ein HQ100 der Heidkruger Bäke an. Durch die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 364 A sind weder Auswirkungen auf das Überschwemmungsgebiet noch umgekehrt zu erwarten. Mit der Aufstellung des B 364 „Heidkrug“ sollen die Belange des Hochwasserschutzes im gesamten Bereich abschließend überplant und geregelt werden, womit die Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen weiter abnehmen wird.

8.2.4 Grünanlagen der Siedlungsbereiche, Gebäude und Verkehrsflächen

Der nördliche Teil des Plangebietes ist durch Siedlungsstrukturen und Gewerbeflächen geprägt. Im Kreuzungsbereich der Hindenburgstraße mit der Langenwischstraße befindet sich ein mit Bodendeckern angelegtes Beet um zwei Straßenbäume herum.

Im Geltungsbereich überwiegen Gewerbeansiedlungen mit einem hohen Anteil befestigter Flächen, vorherrschend Verbundpflaster mit engen Fugen.

Die Langenwischstraße, Hindenburgstraße und die Bremer Straße sind asphaltiert und weisen beidseitig Geh- und Radwege auf, die überwiegend mit Verbundpflaster angelegt sind (siehe: Bestandsaufnahme zum Bebauungsplan Nr. 364 „Heidkrug“; Fachbeitrag Biotoptypen; Dezember 2018; Seite 9).

8.3 Berücksichtigung des Schutzgutes „Tiere“

Zur Berücksichtigung des Schutzgutes „Tiere“ wurden Brutvögel gutachterlich betrachtet. Die Bestandsermittlung weiterer Tierarten wurde aus naturschutzfachlicher Sicht nicht für notwendig erachtet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes B 364 A wurden 3 Brutvogelarten nachgewiesen. „Häufigster Brutvogel ist der im Gebiet siedelnde Haussperling, der auf Landes- und Bundesebene als potenziell gefährdet gilt.“ (siehe: Bestandsaufnahme zum Bebauungsplan Nr. 364 „Heidkrug“; Faunistischer Fachbeitrag; Dezember 2018; Seite 8).

Maßnahmen werden im Fachbeitrag nicht empfohlen.

8.4 Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes „Boden“

Der Landschaftsrahmenplan der Stadt Delmenhorst sagt aus, dass das Gefährdungspotenzial der Altlasten/ Altablagerungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 364 „Heidkrug“ zu überprüfen ist.

Es werden Altlasten für den Bereich des Schießstandes auf dem Flurstück 465/15 der Flur 32 sowie für das Gewerbegrundstück zwischen der Bremer Straße und der Hindenburgstraße (180/1, 180/2, 179 und 176/8 der Flur 32) vermutet.

Eine Untersuchung des Altlastenverdachttes wurde durch ein Gutachterbüro durchgeführt und liegt dem Fachdienst Stadtplanung vor. Untersucht wurde sowohl der Boden der Ackerfläche, der Boden des ehemaligen Schießstandes als auch der Boden des Betriebsgeländes des Schaustellerbetriebes.



Für alle Bereiche gilt allgemein, dass wenn bei künftigen Baumaßnahmen Erdarbeiten durchgeführt werden, die ausgebauten Böden gemäß den Vorgaben der LAGA M 20 TR Boden zu untersuchen und zu bewerten sind.

8.4.1 Schaustellerbetrieb

Im Bereich des Schaustellerbetriebes an der Bremer Straße wurden geringe Schadstoffbelastungen festgestellt. Bei der derzeitigen Nutzung des Grundstücks (Lagerplatz für Karussells, Abstellfläche für LKW und Anhänger) liegen keine Anhaltspunkte für eine signifikante Bodenbelastung vor, die weitere Untersuchungsschritte erfordern.

9. Städtebauliche Daten

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 364 A „Bremer Straße/Hindenburgstraße“ weist eine Größe von 11.108 m² auf. Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Ausdehnung der Teilflächen:

Baugebiet/Festsetzung	Fläche	
	m ²	%
Allgemeines Wohngebiet	4.893 m ²	44,05 %
Mischgebiet	3.505 m ²	31,55 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Bestand)	2.710 m ²	24,4 %
Gesamtfläche	11.108 m²	100 %

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 Abwägungsentscheidungen 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 betroffenen fühlenden Bürgerinnen und Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die Verfahren zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind in §§ 3, 4 und 4a BauGB geregelt.

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 in Anlehnung an § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB Gelegenheit gegeben, sich zu den Planungsabsichten zu äußern und diese zu erörtern. Dieser Beteiligungsschritt fand zwischen vom 05.07.2018 bis einschließlich 26.07.2018 statt. Die Durchführung dieses Verfahrensschrittes wurde am 28.06.2018 amtlich bekanntgemacht. Aus die Öffentlichkeit wurden



in diesem Verfahrensschritt keine Stellungnahme abgegeben. Aus Reihen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden 2 abwägungsrelevante Stellungnahme abgegeben.

Zum einen wurde die Verbreiterung des Fußweges an der Hindenburgstraße gefordert. Dies war bereits Bestandteil des städtebaulichen Konzepts und wurde im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Zum anderen wurde auf die Lärmimmissionslage hingewiesen und die Erstellung einer schalltechnischen Beurteilung gefordert. Dieses wurde erstellt und entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Die restlichen abgegebenen Stellungnahmen betreffen ausschließlich den Bebauungsplan Nr. 364 „Heidkrug“ und sind für den Bebauungsplan Nr. 364 A „Bremer Straße/Hindenburgstraße“ ohne Relevanz.

10.2 Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 30.06.2022 bis einschließlich 05.08.2022 durchgeführt.

Aus der Öffentlichkeit wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden zwei abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben.

Es wurden Leitungsrechte von der Hindenburgstraße zugunsten von Grundstückteilen an der Bremer Straße gefordert.

Weiterhin wurde empfohlen, zur Rechtssicherheit der Festsetzung zum Ausschluss von Vergnügungsstätten ein Vergnügungsstättenkonzept für die Gesamtstadt erarbeiten zu lassen.

11. Abwägung

Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind – das sogenannte „Abwägungsmaterial“ – zu ermitteln und zu bewerten. Die Ermittlung dieses „Abwägungsmaterials“ erfolgte im Bauleitplanverfahren insbesondere durch den mehrstufigen Beteiligungsprozess (vgl. Kapitel 11). Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die auf diese Weise ermittelten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

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 weitere in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange zu berücksichtigen. Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt diese Anforderungen.

Eine vollständige Übersicht der im Bauleitplanverfahren vorgebrachten Einwendungen und die vollständige Abwägung der vorgetragenen öffentlichen und privaten Belange können am Ende des Verfahrens der politischen Beschlusslage zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes entnommen werden.



B Verfahren

Aufstellungsbeschluss	14.06.2017
erneuter Aufstellungsbeschluss	12.02.2020
Amtliche Bekanntmachung	28.06.2018
erneute Bekanntmachung	21.06.2022
Frühzeitige Beteiligung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange [§ 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB]	05.07.2018 bis 26.07.2018
Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange [§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB]	30.06.2022 bis 05.08.2022
Satzungsbeschluss	07.03.2023

Delmenhorst, den 12.05.2023



Maximilian Donaubaue
(Fachbereichsleiter Planen, Bauen, Umweltschutz, Landwirtschaft und Verkehr)

Delmenhorst, den 11.05.2023



Stefan Lehmann
(Fachdienstleiter Stadtplanung)

