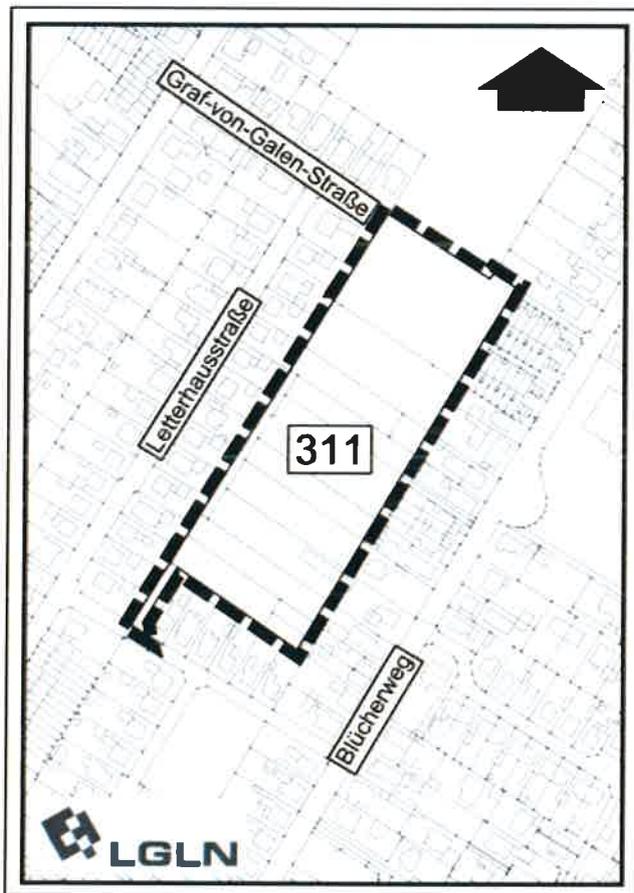


# Bebauungsplan Nr. 311 "Graf-von-Galen-Straße"

für eine Fläche zwischen Letterhausstraße und Blücherweg

(Verfahren nach § 13a BauGB)



Übersichtskarte (ohne Maßstab)

Rechtskräftig seit: 12.09.2017

Bearbeitung: Stadt Delmenhorst, Fachdienst 51, M.Sc. Rico Bogacz



## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Begründung</b>	<b>3</b>
1	Grundlagen der Planaufstellung	3
1.1	Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss	3
1.2	Erforderlichkeit und Planungsziel	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	4
2	Rechtliche Rahmenbedingungen	4
2.1	Rechtsgrundlagen des Bauleitplans	4
2.2	Relevante Vorgaben der Raumordnung	4
2.3	Darstellungen im Flächennutzungsplan	5
2.4	Planungsrechtliche Situation im Plangebiet	5
2.5	Planungsrechtliche Situation in der Umgebung	5
2.6	Relevante Entwicklungskonzepte	6
3	Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB	6
3.1	Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB	6
3.2	Ablauf nach § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB	7
3.3	Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB	7
4	Städtebauliche Situation	8
5	Städtebauliche Planung	8
5.1	Städtebauliches Konzept	8
5.2	Inhalt des Bebauungsplanes	9
5.2.1	Bebaubarkeit der Grundstücke	9
5.2.2	Erschließung der Grundstücke	10
5.2.3	Sonstige Festsetzungen	10
5.3	Hinweise zum Bebauungsplan	10
5.3.1	Denkmalschutz	10
5.3.2	Baumschutz	11
5.3.3	Kampfmittel	11
5.3.4	Ver- und Entsorgung	11
5.4	Städtebauliche Daten	12
6	Umsetzung des Bebauungsplanes	13
7	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes	13
7.1	Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes „Mensch“	13
7.2	Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes „Pflanzen“	14
7.3	Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes „Tiere“	15
8	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	16
8.1	Beteiligung in Anlehnung an § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB	16
8.2	Beteiligung in Anlehnung an § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	18
8.3	Eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	18
8.4	Eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB	19
<b>B</b>	<b>Verfahren</b>	<b>20</b>



## **A Begründung**

### **1 Grundlagen der Planaufstellung**

#### **1.1 Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss**

Mit Schreiben vom 25.10.2001 brachte die „BEG Delmenhorster Geest Baugrund und Erschließungs GmbH“ ihr Interesse an der Entwicklung des derzeit unbeplanten Bereiches zwischen Letterhausstraße und Blücherweg vor. Es wurde mitgeteilt, dass bereits Gespräche mit Eigentümern geführt wurden. Mehrere Grundstückseigentümer mit nicht unerheblichen Flächenanteilen im Gebiet würden einer Entwicklung der Flächen grundsätzlich positiv gegenüberstehen. Der Planungs- und Verkehrsausschuss stimmte dem Antrag auf Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes in seiner Sitzung am 13.11.2002 zu. Zugleich wurde die Verwaltung beauftragt, die Möglichkeit zur Errichtung einer Sport- und Gymnastikhalle immissionschutzrechtlich zu prüfen oder einen alternativen Standort zu suchen.

Im Jahr 2014 legte die Verwaltung dem Ausschuss für Planen, Bauen und Verkehr das Ergebnis dieser Prüfung vor. Von einer Verschärfung der bestehenden Konflikte durch die Errichtung einer weiteren Sportanlage im Wohngebiet wurde abgeraten. Die Entwicklung des Bereiches als Wohnbaufläche wurde aus städtebaulicher Sicht begrüßt. Daraufhin beauftragte der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst die Verwaltung, ein Bauleitplanverfahren zur Wohnbebauung einzuleiten. Am 25.06.2014 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst beschlossen, einen Bebauungsplan für den Bereich zwischen Letterhausstraße und Blücherweg aufzustellen. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung »Bebauungsplan Nr. 311 "Graf-von-Galen-Straße" für eine Fläche zwischen Letterhausstraße und Blücherweg«. Ziel der Bauleitplanung ist die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken.

#### **1.2 Erforderlichkeit und Planungsziel**

Die Stadt Delmenhorst hat als raumordnerisch ausgewiesenes Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen unter anderem die Aufgabe, ausreichend Wohnbauflächen bereitzustellen. Vorrangig sollen Flächen innerhalb des Stadtgebietes entwickelt werden, da dort die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen – wie zum Beispiel Straßen, Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten – vorhanden oder zumindest gut erreichbar sind. Ziele sind insbesondere die Verwirklichung einer „Stadt der kurzen Wege“ und die Konzentration der Siedlungsflächenentwicklung. Im Bereich zwischen Letterhausstraße und Blücherweg stehen geeignete Flächen für die Entwicklung eines Wohngebietes zur Verfügung. Das ursprüngliche – und im Flächennutzungsplan zum Ausdruck gebrachte – Planungsziel, hier Flächen für eine Schule vorzuhalten, wird aufgrund geänderter städtebaulicher Zielvorstellungen nicht mehr verfolgt.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Eine städtebaulich geordnete Bebauung der bislang überwiegend unbebauten Grundstücke und Grundstücksteile ist ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht möglich. Aufgrund der Dringlichkeit, ausreichend Wohnbauflächen bereit zu stellen, ist das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes vorhanden. Die städtebauliche Entwicklung erfordert die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 311 "Graf-von-Galen-Straße". Ziel des Bauleitplanverfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken. Das Angebot soll Einfamilienhäuser in Form von Einzel- und Doppelhäusern umfassen.



### **1.3 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst den gesamten derzeit unbeplanten Bereich zwischen Graf-von-Galen-Straße, Blücherweg, Emanuel-von-Ketteler-Straße und Letterhausstraße. Darüber hinaus ist ein durch den Bebauungsplan Nr. 145 bereits beplantes Areal im nördlichen Bereich des räumlichen Geltungsbereiches enthalten. Dieses Areal wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von etwa 21.800 m<sup>2</sup>.

## **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 (BauNVO) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) aufgestellt. Rechtsgrundlagen sind daher

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) zuletzt geändert worden ist,
- die Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VV-BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.05.1988 (Nds. MBl. 1988 Nr. 21, S. 547), die durch Verwaltungsvorschrift vom 18.04.1996 (Nds. MBl. 1996 Nr. 21, S. 835) zuletzt geändert worden sind,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) zuletzt geändert worden ist sowie
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) zuletzt geändert worden ist.

Die Planunterlage für dieses Verfahren wurde auf Grundlage der Liegenschaftskarte (§ 12 NVerMKatG) durch die zuständige Vermessungs- und Katasterbehörde – hier das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg, Katasteramt Delmenhorst – angefertigt (41.2.1 VV-BauGB). Sie entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit den Anforderungen des § 1 Abs. 2 PlanZV. Die Planunterlage enthält vollständig die vorhandenen baulichen Anlagen, soweit sie städtebaulich von Bedeutung sind, sowie öffentliche Straßen, Wege und Plätze (Stand: 01.07.2014).

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

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 03.10.2012 weist der Stadt Delmenhorst die Funktion eines Mittelzentrums mit oberzentralen Teilfunktionen zu (Ziel gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.2, Ziffer 04, Satz 4). Die oberzentrale Teilfunktion umfasst die Versorgungsfunktion im Einzelhandel, den schulischen Bildungsbereich und die Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge. Aus dieser zentralörtlichen Einstufung der Stadt Delmenhorst ergibt sich darüber hinaus eine gehobene Bedeutung als Wohnstandort. Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln (Ziel gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.2, Ziffer 03, Satz 2). Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird



diesen Zielsetzungen der Raumordnung entsprochen, da die Planung zum Erhalt und zur Entwicklung einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur (Ziel gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.2, Ziffer 01, Satz 2) beiträgt.

Das 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 diesem Grundsatz, da sie dazu beiträgt, den Flächenbedarf durch die Nutzung von bereits erschlossenen innerörtlichen Flächen zu decken. Der Bebauungsplan Nr. 311 leistet somit einen Beitrag, um auf die Ausweisung von Flächen auf der „Grünen Wiese“ zu verzichten. Die Bauleitplanung entspricht somit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

### **2.3 Darstellungen im Flächennutzungsplan**

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt. Aus dieser Darstellung lässt sich der Bebauungsplan Nr. 311 mit seinen Festsetzungen nicht entwickeln. Der Flächennutzungsplan ist daher im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auf Grundlage von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu berichtigen.

### **2.4 Planungsrechtliche Situation im Plangebiet**

Die bestehende planungsrechtliche Situation im Plangebiet ist uneinheitlich. Es gibt Bereiche, die nach § 30 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans“) und nach § 35 BauGB („Bauen im Außenbereich“) zu beurteilen sind: Im nördlichen Bereich des Plangebietes werden durch den Bebauungsplan Nr. 145 Festsetzungen getroffen – dieser Bereich wurde als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Das restliche Plangebiet umfasst unbebaute Grundstücksflächen, die planungsrechtlich überwiegend dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzurechnen sind. Dieser Außenbereich ist grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. § 35 BauGB formuliert mit den im Außenbereich privilegierten Nutzungen und Vorhaben lediglich die Ausnahmen. Hierzu zählen beispielsweise land- oder forstwirtschaftliche Betriebe. Baulichen Nutzungen, die nicht der Eigenart des Außenbereiches entsprechen, werden enge Grenzen gesetzt.

### **2.5 Planungsrechtliche Situation in der Umgebung**

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

- Nördlich und nordöstlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 145 (rechtskräftig seit 13.06.1980) an den Geltungsbereich. Der Bebauungsplan setzt angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 311 eine Sportfläche und ein Allgemeines Wohngebiet fest.
- Östlich und südlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 35 (rechtskräftig seit 05.10.1967) an den Geltungsbereich. Der Bebauungsplan setzt angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 311 Allgemeine Wohngebiete und Reine Wohngebiete fest.
- Westlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 66 (rechtskräftig seit 11.02.1972) an den Geltungsbereich. Der Bebauungsplan setzt angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 311 Allgemeine Wohngebiete fest.



## 2.6 Relevante Entwicklungskonzepte

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

- Seit dem Jahr 1998 besteht für das Gebiet der Stadt Delmenhorst der „Landschaftsrahmenplan“. Dieser Rahmenplan stellt für das betreffende Areal Flächen mit allgemeinen Anforderungen an Siedlung, Industrie und Gewerbe dar.
- Seit dem Jahr 2011 existiert das „Strategische Wohnungsmarktkonzept der Stadt Delmenhorst“. Darin wird formuliert, dass Ziel die Schaffung eines zielgruppenorientierten Wohnungsmarktangebotes und somit der Erhalt einer möglichst hohen Einwohnerzahl ist. Durch den Neubau von hochwertigen Wohnungen soll die Voraussetzung für innerstädtisches und innenstadtnahes Wohnen ermöglicht werden. Durch die Entwicklung neuer Baugebiete am Stadtrand sollen demnach insbesondere Angebote für einkommensstärkere Bevölkerungsgruppen geschaffen werden.
- Im Jahr 2013 wurde durch den Rat der Stadt Delmenhorst das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept“ beschlossen. Dieses Konzept dient als Orientierungsrahmen für die strategische Stadtentwicklung. Als Maßnahmen mittlerer bis höchster Priorität enthält das Konzept unter anderem „Bereitstellung von zusätzlichen barrierefreien Wohnungen“, „Nachverdichtung in Bestandsquartieren ermöglichen“ und „Entwicklung neuer, hochwertiger Wohngebiete am Stadtrand“.
- Im Jahr 2014 wurde das „Integrierte Klimaschutzkonzept“ durch den Rat der Stadt Delmenhorst beschlossen. Das Konzept dient als fachliche Grundlage für alle notwendigen Klimaschutzaktivitäten in der Stadt Delmenhorst. Das Konzept enthält die Maßnahme „K-27: Energieeffiziente Bauleitplanung“.
- Im Jahr 2014 wurde der „Verkehrsentwicklungsplan Delmenhorst“ durch den Rat der Stadt Delmenhorst beschlossen. Ziele der Verkehrsentwicklungsplanung sind demnach insbesondere die leistungsfähige und verkehrssichere Abwicklung der Verkehre, die Attraktivierung des Straßenraums und die Berücksichtigung aller Verkehrsarten.
- Im Jahr 2014 wurde die „Lärmaktionsplanung der Stadt Delmenhorst“ durch den Rat der Stadt Delmenhorst beschlossen. Empfohlen werden innerhalb der Lärmaktionsplanung unter anderem Lärmminderungsmaßnahmen für den Straßenverkehr. Außerdem werden Maßnahmen für die Schaffung einer immissionsgünstigen Stadtentwicklung und eines Parkraummanagements vorgeschlagen.

Es ist nicht ersichtlich, dass weitere bestehende städtebauliche Entwicklungskonzepte – zum Beispiel das „Einzelhandelskonzept für die Stadt Delmenhorst“, das „Regionale Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen“ oder der „Vergnügungsstätten-Gliederungsplan für die Innenstadt“ – bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind.

## 3 Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB

### 3.1 Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB

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



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

Da die in § 13a Abs. 1 BauGB aufgeführten Voraussetzungen erfüllt werden, ist das beschleunigte Verfahren anzuwenden. Darüber hinaus stimmten die politischen Gremien (Ausschuss für Planen, Bauen und Verkehr am 12.06.2014 sowie Verwaltungsausschuss am 25.06.2014) der Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB zu.

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

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen 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 Verfahren wurden sowohl die frühzeitige Beteiligung in Anlehnung an § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB, als auch die öffentliche Auslegung in Anlehnung an § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB – analog zum „Normalverfahren“ – durchgeführt. Die Regelungen des § 13a Abs. 3 BauGB, die die Art und Weise der Bekanntmachungen betreffen, fanden entsprechend Anwendung.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren 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. Im vorliegenden Verfahren wurde daher auf die genannten Elemente ebenfalls verzichtet. Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes wurde dennoch sichergestellt.

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

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Hierbei darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt werden. Im vorliegenden Fall stellt der



derzeit wirksame Flächennutzungsplan den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ dar. Der Flächennutzungsplan ist daher im Rahmen des Bauleitplanverfahrenes wie folgt zu berichtigen:



*Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979*



*Berichtigung des Flächennutzungsplanes – Teilabschnitt 127 – "Graf-von-Galen-Straße"*

## 4 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich etwa 2,5 Kilometer südlich der Delmenhorster Innenstadt. Es befindet sich innerhalb eines besiedelten Bereiches, in dem alle notwendigen Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind. Die Umgebung ist überwiegend durch Einzelhäuser mit Grundstücksgrößen von 650 m<sup>2</sup> bis 750 m<sup>2</sup> geprägt. Am Blücherweg befindet sich eine Bebauung mit Reihenhäusern. Nördlich schließen sich an das Plangebiet die Sportflächen des „TV Jahn Delmenhorst von 1909 e.V.“ an. Östlich des Blücherweges befindet sich das „Schulzentrum Süd“ mit dazugehörigen Sport- und Freiflächen. In fußläufiger Entfernung befindet sich die Bushaltestelle „Graf-von-Galen-Straße“, die von den Stadtbuslinien 205 und 215 montags bis samstags halbstündlich – beziehungsweise abends stündlich – bedient wird. Diese Linien bieten unter anderem Anschluss an den Delmenhorster Bahnhof/ZOB.

Das Plangebiet weist eine städtebauliche Struktur auf, die mit Bereichen an anderer Stelle im Stadtgebiet vergleichbar ist. Diese Gebiete sind für eine Entwicklung – insbesondere aufgrund des Vorhandenseins von Anlagen der Infrastruktur – geeignet, als neues Wohngebiet erschlossen zu werden. Es ist nachhaltig, derartige Innenbereiche vorrangig vor Flächen im Außenbereich baulich zu nutzen. Der hohe Bedarf an Baugrundstücken in Delmenhorst ist ein wichtiger Grund, nun auch die freien Flächen in diesem Plangebiet zu erschließen.

## 5 Städtebauliche Planung

### 5.1 Städtebauliches Konzept

Das vom Verwaltungsausschuss am 25.06.2014 beschlossene städtebauliche Konzept sieht vor, das Plangebiet mittels einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche – mit Anbindung an die nordöstlich befindliche Graf-von-Galen-Straße – zu erschließen. Anbindungen an das bestehende städtische Straßennetz sollen für Fußgänger und Radfahrer darüber hinaus an die Emanuel-von-Ketteler-Straße und den Blücherweg realisiert werden. Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung von 19 Einzelhäusern (Grundstücksgröße zwischen 560 m<sup>2</sup> und 770 m<sup>2</sup>) und 5 Doppelhäusern (Grundstücksgröße zwischen 450 m<sup>2</sup> und 480 m<sup>2</sup> pro Doppelhaushälfte)



vor. Somit können etwa 29 Bauplätze entwickelt werden. Bezüglich der Art der baulichen Nutzung ist vorgesehen, den Innenbereich als „Allgemeines Wohngebiet“ festzusetzen. Darüber hinaus ist beabsichtigt, insbesondere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu Mindestgrundstücksgrößen, zur Bauweise und zur Geschossigkeit zu treffen. Da für das Plangebiet bislang noch keine ausreichende und zufriedenstellende Spielplatz-Versorgung besteht, ist der durch die vorliegende städtebauliche Planung ausgelöste Bedarf zu decken. Daher sieht das städtebauliche Konzept im südlichen Plangebiet die Schaffung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ vor.

Nach der zwischen dem 01.08.2014 und 22.08.2014 stattgefundenen frühzeitigen Beteiligung in Anlehnung an § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde das städtebauliche Konzept – in Reaktion auf die eingegangenen Stellungnahmen – überarbeitet. Im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung hat sich herausgestellt, dass die zu den Gebäuden am Blücherweg gehörenden Grundstücke teilweise einen großzügigen Zuschnitt behalten sollen. Daher werden im überarbeiteten städtebaulichen Konzept kleinere Grundstücksteile der an den Blücherweg angrenzenden Grundstücke als neue Bauplätze dargestellt. Außerdem wurde der Verlauf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche angepasst.

## **5.2 Inhalt des Bebauungsplanes**

### **5.2.1 Bebaubarkeit der Grundstücke**

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB trifft der Bebauungsplan Nr. 311 Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung. Festgesetzt werden „Allgemeine Wohngebiete“ im Sinne des § 4 BauNVO; diese Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Der Katalog der in den Baugebieten zulässigen Nutzungen wird durch eine textliche Festsetzung dahingehend modifiziert, dass Gartenbaubetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO nicht zulässig sind. Zulässig ist in den Allgemeinen Wohngebieten eine Grundflächenzahl im Sinne des § 19 BauNVO von maximal 0,25. Durch textliche Festsetzung wird zusätzlich bestimmt, dass die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl auf maximal 40 % beschränkt wird. Zulässig ist außerdem lediglich ein Vollgeschoss im Sinne des § 20 Abs. 1 BauNVO.

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB trifft der Bebauungsplan Nr. 311 Festsetzungen zur Bauweise sowie zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Festgesetzt ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Durch textliche Festsetzung wird bestimmt, dass Gebäudelängen von höchstens 20 m zulässig sind und die Abstandsvorschriften der NBauO für die offene Bauweise gelten. Außerdem wird bestimmt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten nur bestimmte Hausformen zulässig sind. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes „WA 1“ sind ausschließlich Einzelhäuser; innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes „WA 2“ ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO begrenzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten. Durch textliche Festsetzung wird außerdem bestimmt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind.

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB trifft der Bebauungsplan Nr. 311 Festsetzungen zu den Mindestgrößen für Baugrundstücke. Im Allgemeinen Wohngebiet „WA 1“ beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 550 m<sup>2</sup> je Einzelhaus; im Allgemeinen Wohngebiet „WA 2“ 650 m<sup>2</sup> je Einzelhaus und 400 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte. Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird außerdem die höchstzulässige Zahl der Wohnungen begrenzt. Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind demnach nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.



## 5.2.2 Erschließung der Grundstücke

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB trifft der Bebauungsplan Nr. 311 Festsetzungen zu Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Das Baugebiet wird mittels einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche, mit Anbindung an die nordöstlich befindliche Graf-von-Galen-Straße, erschlossen. Die Planstraße endet im südlichen Plangebiet mit einer ausreichend groß bemessenen Wendeanlage, um die Befahrbarkeit des Baugebietes – unter anderem mit Entsorgungsfahrzeugen – sicherzustellen. Durch eine textliche Festsetzung wird bestimmt, dass entlang der Planstraße nur eine Grundstückszufahrt je Grundstück zulässig ist. Grundstückszufahrten, Zuwegungen und Stellplätze sind außerdem flächensparend und versickerungsoffen anzulegen. Anbindungen an das bestehende städtische Straßennetz werden für Fußgänger und Radfahrer außerdem über Zuwegungen zur Emanuel-von-Ketteler-Straße und zum Blücherweg realisiert.

Für die nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Grundstücksteile des Flurstückes 291/7 (Gemarkung 1920, Flur 48) gilt ein Anschlussverbot für die Planstraße. Auch für die im Allgemeinen Wohngebiet „WA 2“ gelegenen Grundstücksteile der Flurstücke 279/1 und 278/1 (jeweils Gemarkung 1920, Flur 48) gilt ein Anschlussverbot für die Planstraße. Diese Grundstücksteile sind bereits ausreichend erschlossen. Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird eine Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet. Diese Fläche ist zugunsten der „Stadtwerke Delmenhorst GmbH“ freizuhalten und ausschließlich durch diese zu nutzen. Tiefwurzelnde Bäume und Sträucher, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sowie Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO dürfen auf dieser Fläche nicht errichtet werden.

## 5.2.3 Sonstige Festsetzungen

Östlich der Wendeanlage der öffentlichen Straßenverkehrsfläche setzt der Bebauungsplan Nr. 311 eine über 700 m<sup>2</sup> große öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ fest. Der Standort wird durch drei großwüchsige Gehölze geprägt, die aus städtebaulichen Gründen besonders schützenswert sind und auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b BauGB zeichnerisch als „zu erhalten“ festgesetzt sind. Durch diese Vorprägung ist der Standort als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ prädestiniert. Außerdem ist dieser Standort für einen Spielplatz besonders geeignet, da er ausreichend große Abstände zu bestehenden Wohngebäuden einhält und nachbarliche Konflikte daher minimiert werden. Darüber hinaus ist der Zuschnitt der an der Wendeanlage gelegenen Fläche für einen Spielplatz – nicht aber beispielsweise für ein Wohnbaugrundstück – geeignet.

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB trifft der Bebauungsplan außerdem Festsetzungen zum Schutz der Natur und zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Die einzelnen Festsetzungen werden detailliert innerhalb der vorliegenden Begründung in den Kapiteln 7.1 (Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes „Mensch“), 7.2 (Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes „Pflanzen“) und 7.3 (Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes „Tiere“) dargestellt.

## 5.3 Hinweise zum Bebauungsplan

### 5.3.1 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 (Referat Archäologie, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Telefon 0441 / 799-2120) 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.

### **5.3.2 Baumschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bäume vorhanden, die nach § 3 der kommunalen Satzung über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) geschützt sind. Gemäß § 4 ist es insbesondere verboten, diese Bäume zu entfernen, zu zerstören oder zu schädigen. Ausnahmen und Befreiungen von den Verboten können erteilt werden. Auf die Bestimmungen des § 10 zur Durchführung von Ersatzpflanzungen wird verwiesen.

### **5.3.3 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.

### **5.3.4 Ver- und Entsorgung**

Die „Stadtwerke Delmenhorst GmbH“ (nachfolgend „Stadtwerke“) hat mit Schreiben vom 18.08.2014, 11.11.2014 und 08.01.2016 mitgeteilt, dass durch das Plangebiet verschiedene Versorgungs- und Entsorgungsleitungen verlaufen. Ein Niederschlagswasserkanal (DN 300), ein Wasserkanal (DN 100) und eine Niederdruck-Gasleitung (DN 150) verlaufen an der nördlichen Plangebietsgrenze im Bereich der Planstraße. Ein weiterer Niederschlagswasserkanal (DN 500) und ein Schmutzwasserkanal (DN 300) verlaufen im südlichen Bereich des Flurstückes 291/7. In diesem Bereich sieht der Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke vor. Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Abwassers ist durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation gesichert. Ein Niederschlagswasser-Stauraumkanal ist nicht erforderlich. Auch die Trinkwasserversorgung ist über das angrenzende vorhandene Netz gesichert. Die Erdgasversorgung wäre über das vorhandene Netz in den angrenzenden Straßen möglich; die tatsächliche Herstellung des Gasnetzes innerhalb des Plangebietes durch die Stadtwerke ist jedoch unter anderem abhängig von der wirtschaftlichen Zumutbarkeit im Sinne des EnWG und kann daher nicht garantiert werden.

Der „Ochtumverband“ weist mit Schreiben vom 10.12.2015 darauf hin, dass sich der Planbereich im Niederschlagseinzugsgebiet des Fließgewässers Annenriede (Gewässer II. Ordnung) befindet. Die Annenriede befindet sich im Eigentum und in der Unterhaltungspflicht des Ochtumverbandes. Im Zuge der Erstellung des Oberflächenentwässerungskonzeptes ist darauf zu achten, dass eine weitere Abflussverschärfung für die Annenriede aufgrund zusätzlicher versiegelter Flächen im Plangebiet vermieden wird. Die hydraulische Leistungsfähigkeit des Gewässers ist bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt erschöpft. Der Ochtumverband ist bei der



Erstellung des Oberflächenentwässerungskonzeptes zu beteiligen. Wie bereits dargestellt, haben die Stadtwerke mitgeteilt, dass die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Abwassers durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation gesichert ist.

Die „EWE NETZ GmbH“ hat mit Schreiben vom 08.08.2014 und 09.12.2015 mitgeteilt, dass sich im Plangebiet Stromversorgungsleitungen befinden. Demnach dürfen im Bereich der Leitungstrassen keine Baulichkeiten errichtet und keine tiefwurzelnenden Bäume angepflanzt werden. Im Vollzug des Bebauungsplanes ist sicherzustellen, dass die Versorgungsträger in den Leitungstrassen alle notwendigen Arbeiten ausführen können.

Die „Deutsche Telekom Technik GmbH“ (nachfolgend „Telekom“) hat mit Schreiben vom 31.07.2014 mitgeteilt, dass sich im Plangebiet noch keine eigenen Telekommunikationslinien befinden. Demnach prüft die Telekom derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer Telekommunikationsinfrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Sichergestellt wird jedoch die Versorgung der Bevölkerung mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens jedoch zwei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die „Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH“ hat mit Schreiben vom 21.08.2014 mitgeteilt, dass sich im Plangebiet noch keine eigenen Telekommunikationsanlagen befinden. Eine Änderung oder Erweiterung des Netzes ist derzeit durch das Unternehmen auch nicht vorgesehen.

Der „Baubetrieb Stadt Delmenhorst“ (nachfolgend „Baubetrieb“) weist mit Schreiben vom 10.12.2015 darauf hin, dass er die zukünftigen Unterhaltungsmaßnahmen nach Erstellung der öffentlichen Verkehrsanlagen und Anlagen der öffentlichen Grünflächen durchführen wird. Es ist daher geboten, den Baubetrieb im Rahmen der Ausbauplanung zu beteiligen und auch Bedenken und betriebliche Belange des Baubetriebs zu berücksichtigen. Es wird darauf hingewiesen, dass Anlieger von im Plangebiet gelegenen Grundstücken, die durch Entsorgungsfahrzeuge nicht direkt angefahren werden können – beispielsweise im Bereich von Stichstraßen/Sackgassen –, ihre Abfälle grundsätzlich an der nächsten für die Entsorgungsfahrzeuge erreichbaren öffentlichen Verkehrsfläche bereitzustellen haben. Auf § 21 (7) der Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Delmenhorst wird daher hingewiesen.

#### 5.4 Städtebauliche Daten

Das Plangebiet weist eine Größe von insgesamt etwa 2,18 Hektar auf. Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über die räumliche Ausdehnung der einzelnen Teilflächen:

Gebiet	Einzelfläche		Summe	
	m <sup>2</sup>	Anteil	m <sup>2</sup>	Anteil
Allgemeines Wohngebiet „WA1“	7.338	33,7 %	16.962	77,9 %
Allgemeines Wohngebiet „WA2“	9.624	44,2 %		
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	3.535	16,2 %	4.078	18,7 %
Fußgänger- und Radfahrerbereich	543	2,5 %		
Öffentlicher Spielplatz	741	3,4 %	741	3,4 %
<u>Summe Geltungsbereich</u>			<u>21.781</u>	<u>100,0 %</u>



## **6 Umsetzung des Bebauungsplanes**

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

Die amtlich angeordnete Umlegung – gesetzlich verankert in §§ 45 bis 79 BauGB – ist ein Grundstückstauschverfahren mit dem Ziel, Grundstücke in der Weise neu zu ordnen, dass entsprechend den Festsetzungen eines Bebauungsplanes hinsichtlich Lage, Form und Größe zweckmäßig gestaltete Baugrundstücke entstehen. Der Rat der Stadt Delmenhorst hat am 17.11.2015 für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 311 die Umlegung angeordnet. Das Verfahren trägt die Bezeichnung „Umlegungsgebiet U 22“. Der Umlegungsausschuss der Stadt Delmenhorst wurde mit der Durchführung der Umlegung beauftragt.

## **7 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes**

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

### **7.1 Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes „Mensch“**

Zur Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes „Mensch“ wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein „schalltechnisches Gutachten“<sup>1</sup> erstellt. In der Untersuchung berücksichtigt wurden der Straßenverkehrslärm der angrenzenden Straßenzüge und der Bundesautobahn 28, die nördlich an das Plangebiet angrenzende Walter-Löwe-Sportanlage mit Rasenspielfeldern, Vereinsheim und Pkw-Stellplätzen sowie sonstige Geräuschquellen (insbesondere Außenanlagen eines Schulzentrums und Parkplatz eines Einzelhandelsbetriebes). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Bebauungsplan Nr. 311 keine Störungen hervorgerufen werden können, da die Ausweisung eines Allgemeines Wohngebietes beabsichtigt ist und somit nur für die Gebietsart typische Nutzungen zulässig sein werden. Auch hinsichtlich des durch die städtebauliche Planung entstehenden Straßenverkehrslärms ist demnach nicht davon auszugehen, dass die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an den nächstgelegenen Wohnnutzungen überschritten werden.

Aufgrund des Sportanlagenlärms sowie der Nutzung der Freisitzfläche des Vereinsheims sind unter Annahme der maximal möglichen Nutzungszeiten werktags tagsüber Geräuschimmissionen von bis zu 55 dB(A) an der Baugebietsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 311 zu erwarten. Während der Punktspiele am Sonntag treten Geräuschimmissionen von bis zu 56 dB(A) am

---

<sup>1</sup> »Schalltechnisches Gutachten für den Bebauungsplan Nr. 311 "Graf-von-Galen-Straße", Delmenhorst«, AMT Ingenieurgesellschaft mbH, Isernhagen, November 2014 [Schalltechnisches Gutachten].



nördlichen Randbereich des Plangebietes auf. Innerhalb des Plangebietes variieren die geplanten Häuserfassaden entsprechend der Gebäudeausrichtung und aufgrund der Eigenabschirmung zwischen den Lärmpegelbereichen I (südliche Fassaden) und III (nördliche Fassaden). Bei freier Schallausbreitung befindet sich das Plangebiet im Lärmpegelbereich III. Da das schalltechnische Gutachten als dominierende Geräuschquelle den Straßenverkehr der Bundesautobahn 28 ermitteln konnte, treten innerhalb des Plangebietes nur geringe Änderungen zwischen den Isophonen auf. Zur Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes „Mensch“ sieht der Bebauungsplan folgende Maßnahmen und Festsetzungen vor:

- Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird durch die textliche Festsetzung Nr. 14 bestimmt, dass bei im Plangebiet gelegenen Vorhaben geeignete Schallschutzmaßnahmen (zum Beispiel Anordnung schutzbedürftiger Räume und schalldämmende Außenbauteile sowie Lüftungseinrichtungen) vorzusehen sind.

Durch diese textliche Festsetzung wird sichergestellt, dass im Plangebiet geeignete Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Dies betrifft insbesondere auch den nördlichen Planbereich, in dem während der Punktspiele am Sonntag Geräuschimmissionen von bis zu 56 dB(A) auftreten können. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleisten jedoch, dass eine sachgemäße Bebauung der nördlich gelegenen Baugrundstücke auch außerhalb dieser Zone mit potentiellen Immissionsrichtwert-Überschreitungen errichtet werden kann.

## 7.2 Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes „Pflanzen“

Zur Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes „Pflanzen“ wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein „vegetationskundlicher Fachbeitrag“<sup>2</sup> erstellt. Erfasst wurden hierbei alle relevanten Biotopstrukturen. Im Bereich des Bebauungsplanes sind demnach Biotoptypen der Gruppen „Gehölzbestände“, „Gewässer“, „Grünland“, „Ruderalflächen“ und „Siedlungsbiotope“ anzutreffen. Das Plangebiet wird überwiegend durch Siedlungsbiotope und Hausgärten mit Ziergehölzen sowie durch Grünland mit Obstgehölzen geprägt. Im Plangebiet befinden sich Gehölze, die nach der kommunalen Satzung über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) geschützt sind. Hierbei handelt es sich um drei Amerikanische Eichen (*Quercus rubra*) auf Flurstück 280/1, eine Winterlinde (*Tilia cordata*) auf Flurstück 282, eine Esskastanie (*Castanea sativa*) auf Flurstück 285/11 sowie um den südlichen Teil der Obstwiese im nordöstlichen Plangebiet. Zur Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes „Pflanzen“ sieht der Bebauungsplan folgende Maßnahmen und Festsetzungen vor:

- Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB wird durch die textliche Festsetzung Nr. 12 bestimmt, dass bei Einzelhäusern je angefangene 550 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und bei Doppelhaushälften je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer großkroniger Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Dabei ist – gemessen in 1,0 m Höhe – ein Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm zu wählen. Bei Abgang eines Baumes ist dieser zu ersetzen.
- Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b BauGB werden auf Flurstück 280/1 zeichnerisch drei Amerikanische Eichen (*Quercus rubra*) als „zu erhaltende Bäume“ festgesetzt. Diese großwüchsigen Gehölze sind aus städtebaulichen Gründen schützenswert, da sie das städtebauliche Erscheinungsbild prägen und nicht zu ersetzen sind. Durch die textliche Festsetzung Nr. 11 wird zusätzlich festgeschrieben, dass diese Einzelbäume dauerhaft zu erhalten und Beeinträchtigungen unzulässig sind.

---

<sup>2</sup> »Vegetationskundlicher und Faunistischer Fachbeitrag zu dem Bebauungsplan Nr. 311 "Graf-von-Galen-Straße" (Stadt Delmenhorst)«, Planungsbüro Diekmann & Mosebach, Rastede, Juli 2015 [Vegetationskundlicher Fachbeitrag].



- Mit Hinweis Nr. 2 wird innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 311 darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bäume vorhanden sind, die nach § 3 der kommunalen Satzung über den Schutz des Baumbestandes geschützt sind.

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

Die untere Naturschutzbehörde teilte mit, dass im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die Avifauna und die Amphibien-Laichvorkommen (Sommer- und Winterquartiere) zu kartieren und zu berücksichtigen seien. Die Bestandsermittlung weiterer Tierarten wurde aus naturschutzfachlicher Sicht nicht als notwendig erachtet. Vor diesem Hintergrund wurde zur Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes „Pflanzen“ im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein „faunistischer Fachbeitrag“<sup>3</sup> erstellt. Neben den weitgehend unbebauten Flächen – die das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 311 bilden – wurde aus fachlichen Gründen ein sogenannter „erweiterter faunistischer Untersuchungskorridor“ gebildet, der die an den Straßen befindlichen Wohngebäude und Hausgärten in die Untersuchung einbezieht.

Im Untersuchungsgebiet wurden 25 Brutvogelarten nachgewiesen. Erwartungsgemäß kommen im Untersuchungsgebiet Arten aus den verschiedensten Vogelfamilien vor; Meisen, Grasmücken und Finken sind zahlenmäßig am stärksten vertreten. Das Gros der im Untersuchungsgebiet brütenden Vogelarten weist eine große ökologische Valenz in der Besiedlung der verschiedenen Habitate auf. Lebensraumspezialisten, die sich durch eine starke Bindung oder durch einen hohen Treuegrad an bestimmte Lebensräume oder Lebensraumkomplexe auszeichnen, sind in einem nur sehr begrenzten Umfang vertreten. Sämtliche im Plangebiet vorkommenden Brutvögel sind nach § 7 BNatSchG besonders geschützt; streng geschützte Arten treten jedoch nicht auf. Nach der aktuellen Roten Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel wird keine vorkommende Brutvogelart als gefährdet eingestuft; vier Spezies (Grauschnäpper, Feldsperling, Haussperling und Star) werden auf der landesweiten Vorwarnliste geführt. Dies sind Brutvögel, die aufgrund lokaler Bestandsrückgänge prophylaktisch in diese Liste aufgenommen wurden, sie gelten derzeit jedoch noch nicht als gefährdet. Bei Zugrundelegung der Roten Liste der gefährdeten Brutvögel Deutschlands entfallen zwei Arten (Feldsperling und Haussperling) auf die Vorwarnliste; bundesweit gefährdete Brutvögel finden sich nicht unter den nachgewiesenen Arten. Die Brutvogelvorkommen des Untersuchungsgebietes sind für den Naturschutz somit lediglich von grundsätzlicher – jedoch nicht von hoher, besonders hoher oder gar von herausragender – Bedeutung. Dem Untersuchungsgebiet wird eine allgemeine Bedeutung als Vogelbrutgebiet zugeordnet.

Als einziger Vertreter der Amphibienfauna kommt im Untersuchungsgebiet der landes- und bundesweit ungefährdete Grasfrosch (*Rana temporaria*) mit einer etwa 230 Individuen umfassenden Population vor. Für den im Untersuchungsraum nachgewiesenen Grasfrosch handelt es sich um einen sehr großen Bestand. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Art im Untersuchungsgebiet fortpflanzt, was durch den Nachweis von Laichballen belegt ist. Für den Grasfrosch wurden insgesamt 92 Laichballen nachgewiesen; diese verteilen sich auf drei unterschiedlich große, unter ästhetischen Gesichtspunkten gestaltete Zierteiche. Dem Amphibienvorkommen des Untersuchungsraumes wird eine landesweite und auf der Ebene der Stadt Delmenhorst hohe Bedeutung für den Naturschutz zugerechnet. Die Amphibienvorkommen des Untersuchungsraumes sind jedoch nicht von besonders hoher oder gar herausragender Bedeutung für den Naturschutz. Zur Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes „Tiere“ sieht der Bebauungsplan folgende Maßnahmen und Festsetzungen vor:

---

<sup>3</sup> »Vegetationskundlicher und Faunistischer Fachbeitrag zu dem Bebauungsplan Nr. 311 "Graf-von-Galen-Straße" (Stadt Delmenhorst)«, Planungsbüro Diekmann & Mosebach, Rastede, Juli 2015 [Faunistischer Fachbeitrag].



- Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b BauGB wird durch die textlichen Festsetzungen Nr. 11 und Nr. 12 sowie ergänzende zeichnerische Festsetzungen bestimmt, dass Laubbäume anzupflanzen beziehungsweise zu erhalten sind. Hierdurch wird sichergestellt, dass Habitate für Brutvogelarten entwickelt werden beziehungsweise dauerhaft erhalten bleiben.
- Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird durch die textliche Festsetzung Nr. 9 bestimmt, dass Baumfäll- und Rodungsarbeiten grundsätzlich außerhalb der Reproduktionszeiten von Brutvögeln – also ausschließlich im Zeitraum von Oktober bis Februar – durchzuführen sind.
- Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird durch die textliche Festsetzung Nr. 10 bestimmt, dass vor der Verfüllung der Wasserfläche auf den Flurstücken 285/3 und 285/11 (jeweils Gemarkung 1920, Flur 48) die Lurche, die dieses Gewässer zur Fortpflanzung nutzen, zu bergen und in geeignete Ersatzgewässer umzusiedeln sind. Es wird außerdem ausgeführt, dass die vollständige Bergung der Lurch-Population einschließlich des Laichvorkommens im Frühjahr zu erfolgen hat.

Da derzeit nicht abgeschätzt werden kann, wie viele Individuen die zu verfüllende Wasserfläche zum Zeitpunkt des Vollzugs des Bebauungsplanes besiedeln werden, kann die Größe des notwendigen und geeigneten Ersatzgewässers zum momentanen Zeitpunkt nicht ermittelt werden. Da die textliche Festsetzung Nr. 10 ausreicht, um zum Zeitpunkt des Vollzugs des Bebauungsplanes ein Ersatzgewässer zu ermitteln, wird auf weitergehende Regelungen verzichtet. Der Bebauungsplan Nr. 311 sieht lediglich die Verfüllung der Wasserfläche auf den Flurstücken 285/3 und 285/11 vor. Die beiden Wasserflächen auf den Flurstücken 285/9 („Blücherweg 22B“) und 285/11 („Blücherweg 22C“) – die ebenfalls Lurche beherbergen – sind von derartigen Eingriffen nicht betroffen, da diese Flächen als „nicht überbaubare Grundstücksflächen“ festgesetzt und weiterhin als Hausgärten genutzt werden. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes ist daher gegebenenfalls zu prüfen, ob eine Umsiedlung der Lurche in diese unmittelbar benachbarten Gewässer erfolgen kann.

## **8 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 betroffen fühlenden Bürgerinnen und Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Im vorliegenden Verfahren nach § 13a BauGB wurden sowohl die frühzeitige Beteiligung in Anlehnung an § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB, als auch die öffentliche Auslegung in Anlehnung an § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

### **8.1 Beteiligung in Anlehnung an § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB**

Allen an der städtebaulichen Planung interessierten Bürgerinnen und Bürgern sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung in Anlehnung an § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB Gelegenheit gegeben, sich zu den Planungsabsichten zu äußern und diese zu erörtern. Die Beteiligung in Anlehnung an § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB fand zwischen dem 01.08.2014 und 22.08.2014 statt. Die Durchführung dieses Verfahrensschrittes wurde am 23.07.2014 amtlich bekanntgemacht.



Zahlreiche Stellungnahmen wurden durch die an der städtebaulichen Planung interessierte Öffentlichkeit abgegeben. Die Einwendungen werden im Folgenden zusammengefasst; die vollständige Abwägung der Stellungnahmen ist der politischen Beschlusslage zu entnehmen:

- Die Eigentümer von insgesamt vier an der Letterhausstraße gelegenen Grundstücken stellten dar, dass sie Interesse am Erwerb von im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Grundstücksteilen haben. Die entsprechenden Grundstücksteile befinden sich bislang im Eigentum der Stadt Delmenhorst.
- Der Eigentümer eines an die Letterhausstraße angrenzenden Grundstückes brachte Bedenken gegen die Auswirkung von Bautätigkeiten, gegen den geplanten Fuß- und Radweg im südlichen Plangebiet, gegen erwartete Eingriffe in Flora und Fauna, gegen einen veränderten Ausblick aus dem eigenen Wohnhaus und gegen die Auswirkungen der neugeschaffenen Straßenverkehrsfläche zum Ausdruck.
- Die Eigentümer von zwei an den Blücherweg angrenzenden Grundstücken regten an, dass diese vollständig in ihrer bisherigen Qualität erhalten bleiben. Die Eigentümer von weiteren fünf an den Blücherweg angrenzenden Grundstücken regten an, dass von den Grundstücken nur kleinere Grundstücksteile als Bauland ausgewiesen werden. Die weiteren Grundstücksteile sollten auch weiterhin in ihrer bisherigen Qualität erhalten bleiben; ansonsten wären die verbleibenden Grundstücke zu klein.
- Der Eigentümer von im Plangebiet gelegenen und bislang unbebauten Flurstücken widersprach dem städtebaulichen Konzept. Eine Begründung liegt nicht vor.
- Der Eigentümer eines an die Emanuel-von-Ketteler-Straße angrenzenden Grundstückes regte an, einen Grundstücksteil nicht als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festzusetzen. Stattdessen sollte der Grundstücksteil als nicht überbaubare Fläche festgesetzt werden. Der Eigentümer äußerte Sorge, dass die Zufahrt zu der Garage verlegt werden muss, wenn der Fuß- und Radweg zur Emanuel-von-Ketteler-Straße wie geplant hergestellt wird.

Stellungnahmen wurden auch durch die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegeben. Die Einwendungen werden im Folgenden zusammengefasst; die vollständige Abwägung der Stellungnahmen ist der politischen Beschlusslage zu entnehmen:

- Die „Polizeiinspektion Delmenhorst / Oldenburg-Land / Wesermarsch“ wendete ein, dass der geplante rechteckige Grundstückszuschnitt bei einer von rechts einmündenden Straße wenig Sicht auf den Verkehr bietet. Es wurde daher angeregt, vom rechtwinkligen Zuschnitt der Grundstücksecken abzusehen.
- Der „Stadtsporthund Delmenhorst e.V.“ lehnte die vorgesehene Bebauung der vier Grundstücksflächen in unmittelbarer Nähe der Sportfläche des TV Jahn ab.
- Die „Stadtwerke Delmenhorst GmbH“ teilte mit, dass sich für den Verbleib der bestehenden Kanäle in den jetzigen Trassen entschieden wurde. Es wurde daher angeregt, entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Bebauungsplan festzusetzen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung in Anlehnung an § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde das städtebauliche Konzept und der darauf aufbauende Bebauungsplan-Entwurf – als Reaktion auf die eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und seitens der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange – überarbeitet. Insbesondere wurden im überarbeiteten städtebaulichen Konzept kleinere Grundstücksteile der an den Blücherweg angrenzenden Grundstücke als neue Bauplätze dargestellt und der Verlauf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche angepasst. Außerdem wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Delmenhorst GmbH berücksichtigt.



## **8.2 Beteiligung in Anlehnung an § 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 in Anlehnung an § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit gegeben, sich zu den Planungsabsichten zu äußern und diese zu erörtern. Die Beteiligung in Anlehnung an § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB fand zwischen dem 09.12.2015 und 13.01.2016 statt. Die Durchführung dieses Verfahrensschrittes wurde am 30.11.2015 amtlich bekanntgemacht.

Zahlreiche Stellungnahmen wurden durch die an der städtebaulichen Planung interessierte Öffentlichkeit abgegeben. Die Einwendungen werden im Folgenden zusammengefasst; die vollständige Abwägung der Stellungnahmen ist der politischen Beschlusslage zu entnehmen:

- Der Eigentümer von im Plangebiet gelegenen und bislang weitgehend unbebauten Flurstücken kritisiert verschiedene Festsetzungen. Es werden die Festsetzung eines Spielplatzes, die Planung von Stichstraßen und die Planung von „Versätzen“ innerhalb der Planstraße kritisiert. Hierdurch würden unbebaubare Baugrundstücke entstehen. Außerdem wird sich gegen die Einbeziehung in die Umlegung ausgesprochen.
- Die Eigentümer von drei an den Blücherweg angrenzenden Grundstücken kritisieren, dass auf den rückwärtigen Grundstücksteilen ein Spielplatz errichtet werden soll. Es wird angeregt, dass die Grundstücksflächen bis an die Planstraße heranreichen und auf den Spielplatz verzichtet wird. Ein Eigentümer regt an, dass auf dem Grundstück zusätzliches Bauland unmittelbar an der östlichen Plangebietsgrenze entstehen soll.
- Der Eigentümer eines an den Blücherweg angrenzenden Grundstückes regt an, dass die festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis an die Wendeanlage der Planstraße heranreichen. Teilweise soll daher auf bislang im Bebauungsplan-Entwurf vorgesehene überbaubare Grundstücksflächen verzichtet werden.

Stellungnahmen wurden auch durch die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegeben. Die Einwendungen werden im Folgenden zusammengefasst; die vollständige Abwägung der Stellungnahmen ist der politischen Beschlusslage zu entnehmen:

- Die „Stadtwerke Delmenhorst GmbH“ teilte mit, dass die Trasse des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes um 2 bis 3 m nach Süden verschoben werden muss, da sonst die beiden vorhandenen Kanäle ganz knapp an der Südgrenze des derzeit dargestellten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes liegen würden. Für den vorhandenen Schmutzwasserkanal müsse außerdem parallel zur Plangebietsgrenze ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorgesehen werden. Außerdem wurde mitgeteilt, dass es ungünstig ist, die nord-östliche Plangebietsecke einem privaten Grundstück zuzuordnen.

Nach der Beteiligung in Anlehnung an § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan-Entwurf – als Reaktion auf die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und seitens der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange – überarbeitet. Innerhalb der Planzeichnung wurden insbesondere die Ausdehnung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die konkrete Lage von festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, die Lage einzelner Baugrenzen und der Zuschnitt der öffentlichen Grünfläche geändert. Darüber hinaus wurden vereinzelt textliche Festsetzungen geändert oder ergänzt.

## **8.3 Eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**



Nach der Beteiligung in Anlehnung an § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan-Entwurf überarbeitet. Innerhalb der Planzeichnung wurden insbesondere die Ausdehnung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die konkrete Lage von festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, die Lage einzelner Baugrenzen und der Zuschnitt der öffentlichen Grünfläche geändert. Darüber hinaus wurden vereinzelt textliche Festsetzungen geändert oder ergänzt. Im Ergebnis wurde daher die Durchführung eines erneuten Beteiligungsverfahrens gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich. Die erneute eingeschränkte Beteiligung wurde unter folgenden Rahmenbedingungen durchgeführt:

- Auf der Grundlage von § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde bestimmt, dass Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können.
- Auf der Grundlage von § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde die Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung und die Frist zur Stellungnahme angemessen auf drei Wochen verkürzt.
- Auf der Grundlage von § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB wurde die Einholung der Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren auf die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt.

Diese Beteiligung fand zwischen dem 11.04.2016 und 02.05.2016 statt. Die Durchführung dieses Verfahrensschrittes wurde am 01.04.2016 amtlich bekanntgemacht. In diesem Verfahren wurden keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen abgegeben.

#### **8.4 Eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB**

Während der Erörterungsgespräche im Rahmen der parallel durchgeführten amtlich angeordneten Umlegung wurde durch einen betroffenen Grundstückseigentümer eine Planänderung angeregt. Für den Bereich der Flurstücke 277/1 und 278/1 (jeweils Gemarkung 1920, Flur 48) wurde die erneute Änderung einer festgesetzten Baugrenze angeregt. Es wurde angeregt, die Darstellung der Baugrenze – abweichend vom Stand der eingeschränkten Beteiligung (vgl. Kapitel 8.3) – auf den Stand der öffentlichen Auslegung (vgl. Kapitel 8.2) zurückzusetzen, da hierdurch die Bebauung der Grundstücksteile erleichtert wird. Da durch diese Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB auf die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt. Diese Beteiligung fand zwischen dem 04.10.2016 und 23.10.2016 statt. Es wurden keine Bedenken vorgetragen; vielmehr wurde diese Änderung ausdrücklich begrüßt.



## B Verfahren

Aufstellungsbeschluss	25.06.2014
Amtliche Bekanntmachung	23.07.2014
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange [in Anlehnung an § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB]	01.08.2014 - 22.08.2014
Auslegungsbeschluss	11.11.2015
Amtliche Bekanntmachung	30.11.2015
Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange [gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB]	09.12.2015 - 13.01.2016
Auslegungsbeschluss	15.03.2016
Amtliche Bekanntmachung	01.04.2016
Erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange [gemäß § 4a Abs. 3 BauGB / § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB]	11.04.2016 - 02.05.2016
Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange [gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB]	04.10.2016 - 23.10.2016
Satzungsbeschluss	21.06.2017
Erneuter Satzungsbeschluss	06.02.2020
(mit rückwirkender Inkraftsetzung zum 12.09.2017 gemäß § 214 (4) BauGB)	

---

Delmenhorst, den



---

Fritz Brünjes

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

Delmenhorst, den

26.2.2020



---

Ulrich Ihm

(Fachdienstleiter Stadtplanung)

