

Bebauungsplan Nr. 380

"ehem. Ortsfeuerwehr Hasbergen"

für eine Fläche an der Bungerhofer Straße 5

- Begründung -

Verfahren nach § 13 a BauGB

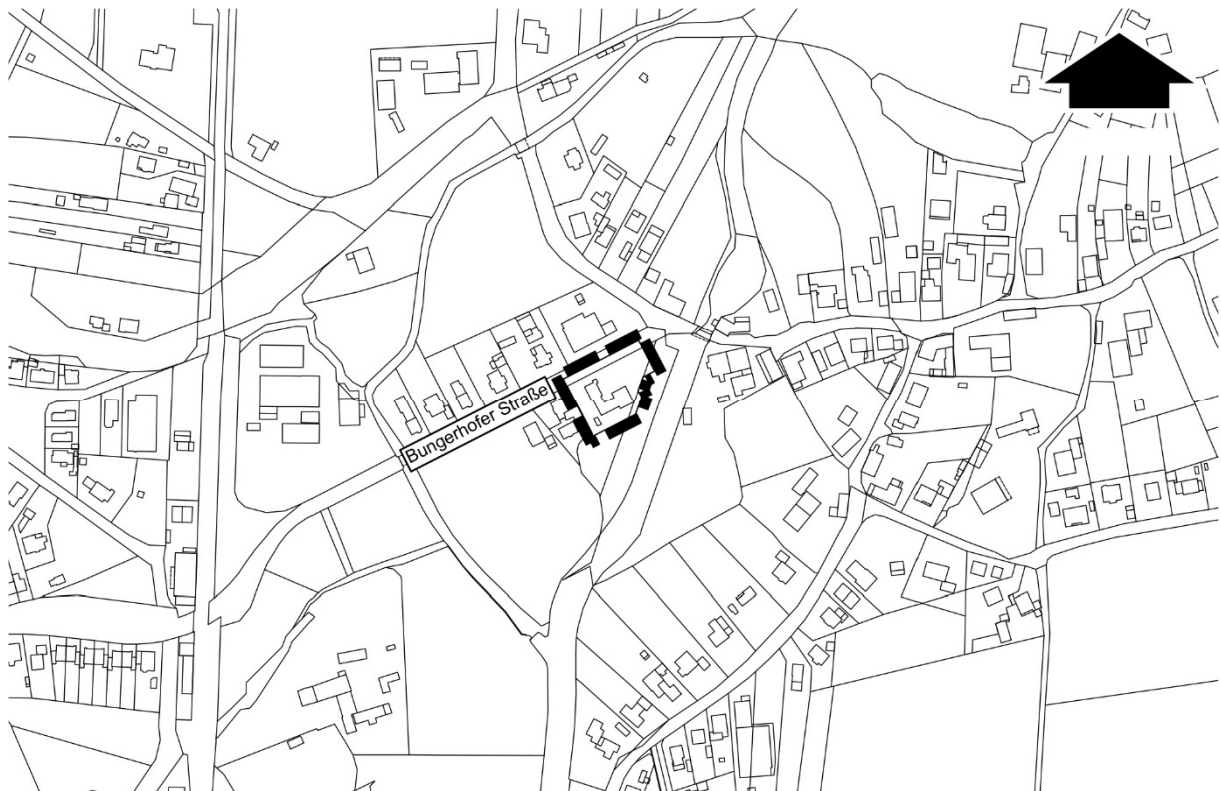


Abbildung 1 - Übersichtskarte (ohne Maßstab)

Rechtskräftig seit: **07.09.2021**

Bearbeitung: Fachdienst Stadtplanung, Annika Schulz, M.Sc.

Zeichnung: Anke Eilers und Danny Igersky



Inhaltsverzeichnis	
Bebauungsplan Nr. 380	1
"ehem. Ortsfeuerwehr Hasbergen"	1
A Begründung	4
1 Grundlagen der Planaufstellung	4
1.1 Planaufstellung/ Aufstellungsbeschluss	4
1.2 Erforderlichkeit und Planungsziel	4
1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
2 Rechtliche Rahmenbedingungen	4
2.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	4
2.2 Planunterlage	5
2.3 Relevante Vorgaben der Raumordnung	5
2.4 Flächennutzungsplan	6
2.5 Bauleitpläne	6
2.6 Umliegende Bebauungspläne	6
2.7 Relevante Entwicklungskonzepte	7
3 Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB	8
3.1 Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB	8
3.2 Ablauf nach § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB	8
3.3 Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB	9
4 Inhalt des Bebauungsplanes	9
4.1 Planungsziel/ Planungsinhalt	9
4.2 Erschließung	9
4.3 Bebaubarkeit des Baugrundstücks	9
4.4 Örtliche Bauvorschriften	11
4.5 Bepflanzungen	12
5 Hinweise zum Bebauungsplan	12
5.1 Sortimentsliste	12
5.2 Flächen des Ochtumverbandes	13
5.3 Belange des Verkehrs/ Verkehrliche Erschließung/ ÖPNV	13
5.4 Denkmalschutz	13
5.5 Kampfmittel	14
5.6 Ver- und Entsorgung	14
6 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes	15
7 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	15
7.1 Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB	15

7.2	Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	15
7.3	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB	16
8	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	17
B	Verfahren	18

A Begründung

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Planaufstellung/ Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat am 14.05.2019 die Verwaltung beauftragt den Bebauungsplanes Nr. 380 „ehem. Ortsfeuerwehr Hasbergen“ für eine Fläche an der Bungerhofer Straße aufzustellen. Aus dem Beschluss des Verwaltungsausschusses:

„[...] Die Verwaltung wird beauftragt, parallel zwei Bauleitplanverfahren sowohl für ein Hofcafé am Standort des ehemaligen Feuerwehrgebäudes Hasbergen als auch für den Rettungsdienst am Standort Stedinger Straße (ehemalige Schule) umgehend prioritär auf den Weg zu bringen. Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Hofcafés [...] innerhalb von 2 Jahren zu schaffen. [...] Die Verwaltung wird beauftragt die begonnenen Gespräche mit den Interessenten fortzuführen. Regelmäßige Sachstandsberichte sind in den entsprechenden Gremien vorzulegen.

Des weiteren wird die Verwaltung beauftragt, eine Alternativstandortlösung für den Rettungsdienst, in zwei Jahren, vorzubereiten, um für die Interessenten des alten Feuerwehrgebäudes Planungssicherheit zu schaffen und der Beschluss zur Nachnutzung in zwei Jahren gewährleistet ist. Die Ausarbeitungen hierzu sind den entsprechenden Gremien vorzustellen.“

Nach der Fehlbesetzung des Verwaltungsausschusses musste dieser Beschluss wiederholt werden. Am 28.04.2020 wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 380 „ehem. Ortsfeuerwehr Hasbergen“ durch den Rat der Stadt Delmenhorst erneut gefasst.

1.2 Erforderlichkeit und Planungsziel

Nach der Aufgabe der bisherigen Nutzung als Ortsfeuerwehr ist das Gebäude an der Bungerhofer Straße 5 ungenutzt.

Bei der Suche nach einer Nachnutzung wurde ein Konzept für ein Hofcafé eingereicht. Es umfasst vorrangig die Nutzung des Gebäudes als Schank- und Speisewirtschaft sowie einen kleinen Hofladen zum Verkauf von regionalen Produkten.

Da das bestehende Baurecht keine Genehmigungsgrundlage für die Nutzungsänderung der Ortsfeuerwehr zu einem Hofcafé bietet, ist es entsprechend anzupassen.

1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der 2345 m² große Planbereich liegt im Stadtnorden im Unterbezirk Hasbergen an der Bungerhofer Straße. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3,5 km.

Der Planbereich wird umgeben von Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie landwirtschaftlichen Betrieben.

2 Rechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

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

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) zuletzt geändert worden ist
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2014, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190, 253)
- das Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz –PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041).

2.2 Planunterlage

Die Planunterlage für das Verfahren wurde auf Grundlage der Liegenschaftskarte (§ 12 NVerKatG) durch die zuständige Vermessungs- und Katasterbehörde – hier das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg, Katasteramt Delmenhorst – mit Stand vom 05.07.2019 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

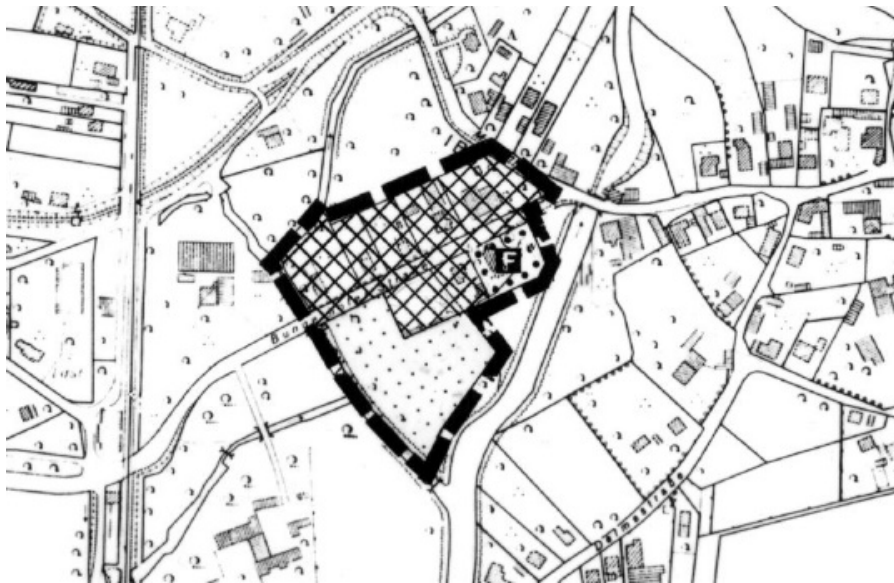
Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die übrigen Erfordernisse der Raumordnung – also Grundsätze der Raumordnung und sonstige Erfordernisse der Raumordnung – unterliegen dem Abwägungsregime des § 1 Abs. 6 BauGB und § 1 Abs. 7 BauGB; sie sind öffentliche Belange, 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 in der Fassung vom 26.09.2017 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 diesem Grundsatz, da sie dazu beiträgt, den Flächenbedarf durch die Nutzung von bereits erschlossenen innerörtlichen Flächen zu decken. Der Bebauungsplan Nr. 380 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 im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 2-3 ROG.

2.4 Flächennutzungsplan



Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst, 51. Änderung, wirksam seit dem 21.06.1996, stellt für das Planungsgebiet „Flächen für den Gemeinbedarf: Feuerwehr“ sowie „Gemischte Bauflächen“ und „Flächen für die Landwirtschaft“ dar.

Aus diesen Darstellungen lässt sich der Bebauungsplan nicht

Abbildung 2 - Darstellung des Flächennutzungsplanes

entwickeln; der Flächennutzungsplan ist daher auf Grundlage von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu berichtigen.

2.5 Bauleitpläne

Der seit dem 28.11.1998 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 239 setzt im Planbereich, der an die Bungerhofer Straße angrenzt, eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrgerätehaus (Stadt Delmenhorst)“ fest. Darüber hinaus wird im Plangebiet eine „Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist“ festgesetzt, die als „Wiese/Weide“ bezeichnet ist. Entlang der Delme, die als Wasserfläche dargestellt wurde, ist nachrichtlich ein Gewässerstrandstreifen übernommen.

2.6 Umliegende Bebauungspläne

Der seit dem 28.11.1998 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 239 setzt die an den räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden Planänderung angrenzenden Verkehrsflächen „Bungerhofer

Straße" und „Mühlenkamp" als öffentliche Straßenverkehrsflächen fest. In unmittelbarer Umgebung der festgesetzten „Fläche für den Gemeinbedarf" – entlang der Bungerhofer Straße – wurden Dorfgebiete (MD) im Sinne des § 5 BauNVO ausgewiesen:

- Im Bereich „Bungerhofer Straße 7-9" ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt. Maximal sind zwei Vollgeschosse zulässig. Die offene Bauweise wird festgesetzt; es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- In den Bereichen „Bungerhofer Straße 11" sowie „Bungerhofer Straße 2-16" ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,2 festgesetzt. Es ist lediglich ein Vollgeschoss zulässig. Die offene Bauweise wird festgesetzt; es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Östlich der Straßenverkehrsfläche „Mühlenkamp" wurde ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen. Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,2. Es ist lediglich ein Vollgeschoss zulässig. Die offene Bauweise wird festgesetzt; es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Der seit dem 28.11.1998 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 226 stellt – auf der gegenüberliegenden Seite der Delme – einen Gewässerrandstreifen dar. Daran angrenzend wurde ein Dorfgebiet (MD) im Sinne des § 5 BauNVO ausgewiesen. Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3. Es ist lediglich ein Vollgeschoss zulässig. Die offene Bauweise wird festgesetzt; es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Außerdem wurde eine „Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist", ausgewiesen – diese trägt die Zweckbestimmung „Wiese / Weide – Landwirtschaftliche Betriebsfläche".

Eines der wichtigsten Ziele, das mit dem Bebauungsplan Nr. 239 verwirklicht werden sollte, ist die Bewahrung des typischen Hasberger Ortsbildes und damit eines Teils der Identität des Dorfes. In der gesamten Umgebung des räumlichen Geltungsbereiches der vorliegenden Planänderung gelten daher zahlreiche örtliche Bauvorschriften, die zum langfristigen Erhalt des typischen Hasberger Ortsbildes beitragen sollen.

2.7 Relevante Entwicklungskonzepte

Der Rat der Stadt Delmenhorst hat am 23.10.1987 einen Dorferneuerungsplan Hasbergen beschlossen, der mit Verfügung vom 01.12.1987 von der zuständigen Bezirksregierung genehmigt wurde. Als Orientierungsrahmen werden darin grundsätzliche Ziele formuliert (S. 159) – die Verwirklichung dieser Ziele ist planerisch zu sichern. Unter anderem wird ausgeführt, dass der eigenständige Charakter des Dorfes Hasbergen erhalten werden soll und die vorhandene ökologische Struktur zu erhalten ist. Im Kapitel „Dorfleben und Vereinswesen" wird die Freiwillige Feuerwehr als Bestandteil eines regen Dorflebens aufgeführt (S. 32). Als Entwicklungsplanung stellt der Dorferneuerungsplan Hasbergen eine wichtige Vorstufe der Ausarbeitung von Bauleitplänen für die Ortslage dar. Seine Inhalte sind auch bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zu beachten.

Seit dem Jahr 1998 besteht für das Gebiet der Stadt Delmenhorst der Landschaftsrahmenplan als übergeordneter Fachplan. Dieser Rahmenplan stellt für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 239 Flächen mit allgemeinen Anforderungen an Siedlung, Industrie und Gewerbe dar. Ortsbildende Gehölzbestände sind zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln. Landschaftstypische Ortsbilder und Siedlungsränder sind zu erhalten.

Es ist nicht ersichtlich, dass weitere Fachplanungen bei der Aufstellung dieses Änderungsplanes zu berücksichtigen sind. Die in diesem Kapitel aufgeführten Fachplanungen wurden bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes berücksichtigt.

3 Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB

3.1 Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB

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

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

Da die in § 13a Abs. 1 BauGB aufgeführten Voraussetzungen erfüllt werden, ist das beschleunigte Verfahren anzuwenden.

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, als auch die öffentliche Auslegung in Anlehnung an § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB – analog zum „Normalverfahren“ – durchgeführt.

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

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

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Hierbei darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden. Im vorliegenden Fall stellt der derzeit wirksame Flächennutzungsplan das Grundstück „Bungerhofer Straße 5“ als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dar (vgl. Kapitel 2.4). Die „Fläche für den Gemeinbedarf: Feuerwehr“ wird daher auf der Grundlage von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu einer „Gemischten Baufläche“ berichtigt, damit der Flächennutzungsplan zukünftig die gewünschte städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet darstellt.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Planungsziel/ Planungsinhalt

Das Planungsziel für den Bebauungsplan Nr. 380 ist die Festsetzung eines Mischgebietes, das das nötige Baurecht zur Einrichtung eines Hofcafés in der ehemaligen Ortsfeuerwehr Hasbergens schafft.

Das geplante Mischgebiet umfasst vorrangig die Nutzung des bestehenden, zum Teil denkmalgeschützten Gebäudes als Schank- und Speisewirtschaft sowie als kleiner Hofladen zum Verkauf regionaler Produkte. Die Außenflächen sollen durch Spielbereiche und Sitzgelegenheiten genutzt werden. Die derzeit bestehenden Einstellplätze sollen bestehen bleiben.

4.2 Erschließung

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt über die Bungerhofer Straße. Diese wird bis zur halben Breite ihres derzeitigen Ausbaus als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Länge des Grundstücks beträgt an dieser Seite 70 m.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Versorgungsleitungen des Oldenburgisch Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV). Diese werden für einen Teilbereich des Bebauungsplanes zeichnerisch und textlich mit einem Leitungsrecht gesichert. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindliche Trafostation der EWE wird künftig als „*Fläche für Versorgungsanlagen: Elektrizität*“ zeichnerisch festgesetzt.

4.3 Bebaubarkeit des Baugrundstücks

Das Grundstück der Bungerhofer Str. 5 (ehem. Ortsfeuerwehr Hasbergen) wird als „Mischgebiet“ i.S.d. § 6 BauNVO festgesetzt. Die gemäß BauNVO zulässige Art der baulichen Nutzung wird durch textliche Festsetzung dahingehend modifiziert, dass Gartenbaubetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO, Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sowie Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO im Mischgebiet unzulässig sind.

Unter dem städtebaulichen Begriff „Vergnügungsstätte“ werden Gewerbebetriebe verstanden, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebes einer gewinnbringenden Freizeit-Unterhaltung widmen. Unter den Begriffstypus „Vergnügungsstätte“ fallen trotz der Vielgestaltigkeit ihrer Erscheinungsformen und Bezeichnungen im Wesentlichen fünf Gruppen unterschiedlicher „Vergnügungsweisen“. Als unstrittige Unterarten des Begriffs lassen sich insbesondere Nachtlokale, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros und Wettvermittlungen sowie Swinger-Clubs nennen.

Vergnügungsstätten werden im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 380 ausgeschlossen, da diese geeignet sind, Beeinträchtigungen städtebaulicher Funktionen und Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen zu bewirken. Ohne die Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten würde eine Verdrängung städtebaulich erwünschter Nutzungen – insbesondere von Schank- und Speisewirtschaften, Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben – durch Vergnügungsstätten und eine erhebliche Beeinträchtigung bestehender Wohnnutzungen erfolgen. Die Verhinderung des sogenannten „Trading-Down-Effektes“ – wobei Leerstände und zunehmend problematische Folgenutzungen nach und nach die Chancen und Entwicklungsmöglichkeiten für höherwertige Angebote verringern – stellt einen besonderen städtebaulichen Grund i.S.d. § 1 Abs. 9 BauNVO dar, der den Ausschluss von Vergnügungsstätten rechtfertigt (vgl. BVerwG, Beschluss vom 04.09.2008, 4 BN 9/08, Rn. 8).

Gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Delmenhorst soll der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 380 als „solitärer Nahversorgungsstandort“ dienen. Dies entspricht dem 2. Grundsatz der Einzelhandelsentwicklung in Delmenhorst, der in der „Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Delmenhorst“ beschrieben wird: „Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel grundsätzlich nur in den zentralen Versorgungsbereichen. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Neuansiedlungen nur, wenn eine Versorgung der Bewohner im Nahbereich nicht gewährleistet ist (setzt integrierte Lage voraus!) und die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche nicht gefährdet wird.“ Die Voraussetzungen für eine Neuansiedlung sind erfüllt, da sich die ehem. Ortsfeuerwehr Hasbergen in einer integrierten Lage befindet, das künftige Hauptsortiment vorrangig nahversorgungsrelevant sein soll und zukünftige Einzelhandelsbetriebe auf Grund der festgesetzten maximalen Geschossfläche von 300 m² nicht in Konkurrenz zu bereits bestehenden zentralen Versorgungsbereichen steht.

Ein Hofladen, im klassischen Sinne, beinhaltet den Verkauf von nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Körperpflegeartikel, Blumen und Zeitschriften), als auch von zentren- und nichtzentrenrelevanten Sortimenten (Bekleidung, Schreibwaren, Kunst, Keramik, etc.). Der Bebauungsplan beinhaltet die textliche Festsetzung Nr. 3, die den Einzelhandel für die einzelnen Sortimente klar regelt: *„Im Mischgebiet sind selbstständige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment bis zu einer Gesamt-Geschossfläche von maximal 300 m² zulässig. Zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Randsortimente dürfen 10% der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebes nicht überschreiten.“*

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Geschossfläche bestimmt. Es wird festgesetzt, dass die im Mischgebiet zulässigen Betriebe nur bis zu einer Geschossfläche von maximal 300 m² errichtet werden dürfen. Diese maximal zulässige Geschossfläche liegt unterhalb der in § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO verankerten Grenze, ab der erhebliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung anzunehmen sind.

Als Maß der baulichen Nutzung werden außerdem, auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, 2 Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Für Wohngebäude gilt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB, dass nicht mehr als zwei Wohnungen je Einzelhaus zulässig sind. Diese Festsetzungen steuern die bauliche Entwicklung in einem angemessenen Maße, sodass die Wahrnehmung des Ortsbildes der ehemaligen Ortsfeuerwehr noch gewahrt bleibt, aber eine gewisse Aus- und Umbaumöglichkeit auf dem Grundstück gegeben ist.

Die auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzte Baulinie orientiert sich am denkmalgeschützten Bestandsgebäude der ehemaligen Ortsfeuerwehr Hasbergen. Sie sichert den Bestand. Die Abmessung des sonstigen Baufeldes, festgesetzt durch die Baugrenze, umfasst den Ausbauzustand des heutigen, ehemaligen Feuerwehrgebäudes und lässt gleichzeitig etwas Spielraum für Erweiterungen.

Durch die festgesetzte, abweichende Bauweise „a“ sind auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.S.d. § 22 Abs. 4 BauNVO verringerte Grenzabstände zum Flurstück 217/8 der Flur 4, Gemarkung Hasbergen, zulässig. Zu allen anderen Flurstücksgrenzen gelten die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) für die offene Bauweise.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in einem 17,5 m tiefen Bereich ab der Straßenbegrenzungslinie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, soweit es sich dabei um Gebäude handelt, und Garagen unzulässig, da es sich bei der ehem. Ortsfeuerwehr Hasbergen um ein ortsbildprägendes Gebäude handelt und der Blick auf das Gebäude auch künftig nicht versperrt werden soll.

Der Teilbereich des Plangebietes, der derzeit im Bebauungsplan Nr. 239 als „Wiese/Weide“ dargestellt ist und als Stellplatzanlage genutzt wird, soll im Bebauungsplan Nr. 380 ebenfalls als nicht überbaubare Fläche festgesetzt werden. In diesem Teilbereich befindet sich das festgesetzte Leitungsrecht zugunsten des OOWV.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

Auf der Grundlage von § 84 Abs. 3 NBauO können die Gemeinden örtliche Bauvorschriften erlassen, um bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten zu verwirklichen. Unter anderem können auf diese Weise besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden gestellt werden – insbesondere bezüglich der Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile sowie der Dachneigung. Gemäß § 84 Abs. 6 NBauO können örtliche Bauvorschriften in Bebauungspläne als Festsetzungen aufgenommen werden. Im vorliegenden Fall werden die folgenden örtlichen Bauvorschriften Teil des Bebauungsplanes; diese sollen zum langfristigen Erhalt des typischen Hasberger Ortsbildes beitragen:

§ 1 Gestaltung von Dächern

¹Es sind ausschließlich Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Zeltdächer zulässig. ²Zur Eindeckung sind ausschließlich Ziegel, Betondachsteine und Wellplatten zu verwenden. ³Zulässig sind die Farbwerte 2001, 2002, 3000 bis 3003, 3009, 3011, 3013 und 3016 der RAL-Farbkarte. ⁴Darüber hinaus sind bei Verbindungsbauwerken, das heißt Bauwerken zwischen Alt- und Neubauten und bei freistehenden Gebäuden mit einer Grundfläche von weniger als 30 m², auch Flachdächer zulässig. ⁵§ 1 Satz 2 und § 1 Satz 3 finden in diesen Fällen keine Anwendung. ⁶Die Anbringung von Solarenergieanlagen bleibt unberührt.

§ 2 Gestaltung von Gebäudefassaden

¹Für die Gebäudefassaden sind ausschließlich rote oder rotbunte Verblendziegel oder mit solchen Ziegeln ausgemauertes Holzfachwerk zulässig. ²Es gelten die in § 1 Satz 3 genannten Farbwerte. ³Darüber hinaus sind Fachwerkfassaden mit glatt verputzten Ausfachungen, glatt verputzte Fassaden und Holzverschalungen zulässig. ⁴Für verputzte Flächen sind die Farbwerte 1013, 1015, 9001, 9002, 9010 und 9018 der RAL-Farbkarte zulässig.

§ 3 Gestaltung von Einfriedungen

¹Zur Einfriedung bebauter Grundstücke gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich lebende Laubhecken, Holzzäune, Maschendrahtzäune, Stahlmattenzäune, Stabgitterzäune und Mauern aus roten oder rotbunten Ziegeln zulässig. ²Für Mauern gelten die in § 1 Satz 3 genannten Farbwerte. ³Die Höhe der Einfriedung darf ein Maß von 100 cm nicht überschreiten. ⁴Höhere Einfriedungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie durch die besondere Art der Grundstücksnutzung erforderlich werden. ⁵Auf eine Einfriedung kann verzichtet werden.

4.5 Bepflanzungen

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB wird geregelt, dass die Stellplatzanlagen im Plangebiet zu begrünen sind. Es wird bestimmt, dass je angefangene 5 Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist; dabei ist – gemessen in 1,0 m Höhe – ein Stammumfang von mindestens 16 cm bis 18 cm zu wählen. Die Pflanzbeete müssen mindestens 2 m² groß sein. Bei Abgang eines Baumes ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Um der Ausbreitung von Baumkrankheiten entgegen zu wirken, ist bei Bepflanzungen zusätzlich darauf zu achten, dass nicht nur verschiedene Baumarten, sondern auch klimaresiliente Arten gewählt werden. Diese Festsetzung dient nicht nur dem Naturschutz, sondern auch dem Ortsbild. Durch die Festsetzung wird die Wahrnehmung sog. „Blechlawinen“ bei größeren Stellplatzanlagen entgegengewirkt.

Es wird darauf hingewiesen, dass „notwendige Pflegemaßnahmen an den Bäumen [...] gemäß den Vorgaben der ZTV-Baumpflege in der jeweils geltenden Fassung durchzuführen“ sind.

5 Hinweise zum Bebauungsplan

5.1 Sortimentsliste

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 Bürobedarf), Spielwaren, Hobby- und Bastelartikel, Musikinstrumente (einschließlich Musikalien), Kunst, Bilder, Rahmen und Antiquitäten, Haus- und Tischwäsche, Heimtextilien und Raumausstattung (einschließlich Gardinen), Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat und Geschenkartikel (einschließlich Haushaltswaren), Elektrohaushaltsgeräte und Leuchten, Unterhaltungselektronik, Informationstechnologie, Telekommunikation und Foto (einschließlich neue Medien, Computer und Zubehör), pharmazeutische, medizinische und orthopädische Artikel (einschließlich Optik, Hörgeräte, Sanitätswaren), Uhren und Schmuck.
- Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind Fahrräder und Zubehör, Möbel (einschließlich Küchen, Büromöbel, Gartenmöbel, Kinderwagen), Wohneinrichtungsbedarf (einschließlich Matratzen und Teppiche), Bau- und Gartenbausortimente (einschließlich Zooartikel inklusive lebende Tiere, Teppichböden, Fußbodenbeläge, Parkett, Laminat, Kork, Bau- und Heimwerkerbedarf, Sanitär- und Badeinrichtungen, Farben, Lacke, Tapeten, Werkzeuge, Eisenwaren, Holz, Bauelemente, Baustoffe, Fliesen, Rollläden, Markisen, Türen,

Gartenbedarf inklusive Geräte, Pflege- und Düngemittel und Pflanzengefäße, Indoor- und Outdoor-Pflanzen, KFZ- und Motorrad-Zubehör).

5.2 Flächen des Ochtumverbandes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 380 „ehem. Ortsfeuerwehr Hasbergen“ befinden sich Flächen, die durch den Ochtumverband als Gewässerrandstreifen zur Bewirtschaftung und Sicherung der Delme genutzt werden.

Der Ochtumverband teilte in seiner Stellungnahme vom 25.11.2019 mit, dass er der Ausweisung der ihm zugehörigen Flächen unter Berücksichtigung der nachfolgenden Bedingungen positiv gegenübersteht:

- Auf den Flächen des Ochtumverbandes dürfen keine baulichen Anlagen (Zäune, Schächte, etc.) errichtet werden
- Die Bepflanzung und/oder Nutzung des Gewässerrandstreifens zu sachfremden Zwecken ist ausgeschlossen
- Nach der Eintragung einer Baulast in Verbindung mit einem Nutzungsvertrag mit dem Ochtumverband kann die Nutzung der Teilbereiche für Anlagen die die Gewässerunterhaltung nicht erschweren, gestattet werden (bspw. mobile Anlagen und Stellplätze).

Es besteht kein Entschädigungsanspruch, wenn auf den Teilbereichen des Grundstückes des Ochtumsverbandes Schäden an baulichen oder beweglichen Anlagen entstehen, die durch Unterhaltungsfahrzeuge erzeugt wurden. Auf die Satzung des Ochtumverbandes wird hingewiesen.

Zur Sicherung dieses Vorgehens werden zeichnerisch „*Flächen für die Wasserwirtschaft*“ dargestellt und durch die textliche Festsetzung Nr. 6 im Bebauungsplan ergänzt: *„Auf den „Flächen für die Wasserwirtschaft“ sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO unzulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO können nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen und das Einvernehmen der Nutzung dieser Flächen durch den Ochtumverband erteilt wurde.“*

5.3 Belange des Verkehrs/ Verkehrliche Erschließung/ ÖPNV

Das Plangebiet ist über die Bungerhofer Straße erschlossen. Das Gebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Bushaltestellen „Am Südfeld“ und „Klosterweg“. Von hier aus verkehrt die Buslinie 202 zwischen Hasbergen und Gothaer Straße.

5.4 Denkmalschutz

Bei dem Feuerwehrhaus von 1927 mit Gerätewart-Wohnung und Garage der ehemaligen Ortsfeuerwehr Hasbergen handelt es sich um ein Einzelbaudenkmal nach § 3 Abs. 2 NDSchG. Die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde – zum Beispiel Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen (auch geringe Spuren solcher Funde) – gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen unteren

Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen. Für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet wird.

5.5 Kampfmittel

Die zuständige Behörde – hier das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst – hat mit Schreiben vom 21.10.2019 mitgeteilt, dass die ausgewerteten Luftbilder keine Bombardierung innerhalb des Plangebietes zeigen. Zugleich wies die Behörde aber darauf hin, dass in Delmenhorst während des Zweiten Weltkrieges überwiegend 30 lbs Phosphorbomben gefallen sind, deren Einschläge auf Luftbildern nicht erkennbar sind. Die Behörde teilte im Ergebnis dennoch mit, dass gegen die vorgesehene Nutzung in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken bestehen. 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.

5.6 Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Plangebietes verlaufen Ver- und Entsorgungsleitungen verschiedener Leitungsträger. Bei Erdarbeiten sind die Leitungsschutzanweisungen der Leitungsträger, einschließlich der damit verbundenen Erkundigungs- und Sicherungspflichten, zu beachten.

Bezogen auf die einzelnen Ver- und Entsorgungsarten werden folgende Hinweise gegeben.

Niederschlagswasser: Die Stadtwerkegruppe Delmenhorst hat mit Schreiben vom 19.11.2019 mitgeteilt, dass die Niederschlagswasserableitung nicht gesichert ist. Der Ochtumverband bringt in seinem Schreiben vom 25.11.2019 vor, dass die Oberflächenentwässerung mittels Versickerung des Niederschlagswassers erfolgen soll. Eine Ableitung des Niederschlagswassers in die Delme wird untersagt. Eine Oberflächenentwässerung (bspw. durch Mulden) wird empfohlen. Der Bebauungsplan Nr. 380 beinhaltet deshalb die textliche Festsetzung Nr. 8: *„Die Beseitigung des auf der Fläche des Mischgebietes anfallenden Regenwassers hat auf dem Baugrundstück durch Flächenversickerung zu erfolgen. Die Beseitigung des auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche anfallenden Regenwassers hat durch Versickerung und Ableitung in einer straßenbegleitenden Mulde zu erfolgen. Die straßenbegleitende Versickerungsmulde darf zur Schaffung erforderlicher Zufahrten überbaut werden.“*

Das Erfragen des leitungsgebundenen Löschwasseranteils für den Löschwasserbedarf (Brandschutz) beim Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband muss durch die zukünftigen Nutzer erfolgen und wird somit dem Vollzug überlassen.

Die Schmutz- und Trinkwasserversorgung, sowie die Versorgung mit Erdgas ist seitens der Stadtwerkegruppe Delmenhorst (Schreiben vom 19.11.2019) und des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes gesichert. (Schreiben vom 27.11.2019)

Strom: Die EWE NETZ GmbH teilte mit Schreiben vom 04.02.2020 mit, dass im Plangebiet Leitungen vorhanden sind. Diese sind zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig beschädigt werden. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindliche Trafostation wird künftig als *„Fläche für Versorgungsanlagen: Elektrizität“* zeichnerisch festgesetzt.

Telekommunikation: Sowohl die EWE NETZ GmbH (Schreiben vom 04.02.2020) als auch die Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 02.12.2019) teilten mit, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 380 „ehem. Ortsfeuerwehr Hasbergen“ Telekommunikationsleitungen befinden. Diese sind ebenfalls zu erhalten und dürfen weder überbaut, überpflanzt oder anderweitig beschädigt werden. Bei Abbruch von im Geltungsbereich befindlichen Gebäuden sind die TK-Leitungen fachgerecht an der Grundstücksgrenze zu trennen.

6 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

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

Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird daher nicht durchgeführt.

Es bestehen keine Hinweise darauf, dass der Bebauungsplan Nr. 380 nachteilige Auswirkungen auf die vorgenannten Schutzgüter hat. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse als auch die Belange des Umweltschutzes bleiben gewahrt.

7 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. Die Verfahren zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind in den §§ 3, 4 und 4a BauGB geregelt.

7.1 Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Allen an der städtebaulichen Planung interessierten Bürgerinnen und Bürgern sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB 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 dem 18.11.2019 bis 09.12.2019 statt. Die Durchführung dieses Verfahrensschrittes wurde am 07.11.2019 bekanntgemacht. Durch die Öffentlichkeit wurde in diesem Verfahrensschritt keine Stellungnahme abgegeben. Aus Reihen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vier abwägungsrelevante Stellungnahme abgegeben.

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

Allen an der Planung interessierten Bürgerinnen und Bürgern sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit gegeben, zu der Bauleitplanung Stellung

zu nehmen. Dieser Beteiligungsschritt fand zwischen dem 07.08.2020 und 07.09.2020 statt. Die Durchführung dieses Verfahrensschrittes wurde am 29.07.2020 amtlich bekanntgemacht.

Durch die Öffentlichkeit wurde in diesem Verfahrensschritt eine Stellungnahme abgegeben. Anregungen und Bedenken wurden hinsichtlich der wirtschaftlich, sinnvollen Nutzbarkeit des Gebäudebestandes und des Grundstückes sowie der Anbaumöglichkeiten an das Bestandgebäude geäußert.

Aus Reihen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden drei abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben.

Die Oldenburgische Industrie- und Handelskammer regte an, ein Vergnügungsstättenkonzept erarbeiten zu lassen. Ein solches Entwicklungskonzept ist aus Sicht der Stadt Delmenhorst jedoch nicht erforderlich, da die städtebaulichen Auswirkungen einer Häufung von Vergnügungsstätten offensichtlich und in der Praxis anerkannt sind. Die Erforderlichkeit der Bauleitplanung wird in der Begründung ausführlich dargestellt (vgl. Kapitel 4.3). Es wurde zudem eingewandt, die Festsetzungen des Bebauungsplanes so zu treffen, dass ausschließlich „ein“ Hofcafé innerhalb des Mischgebietes zulässig ist.

Darüber hinaus hat die Polizeiinspektion Delmenhorst/ Oldenburg-Land/ Wesermarsch zwar keine grundsätzlichen Bedenken geäußert, weist aber darauf hin, dass es zu regelwidrigem Parkverhalten und einer erhöhten Verkehrsbelastung kommen kann.

Die untere Denkmalschutzbehörde hat detailliert mitgeteilt, welche Gebäudeteile des bestehenden Gebäudekomplexes denkmalgeschützt sind.

Durch den denkmalschutzrechtlichen Einwand der unteren Denkmalschutzbehörde war es erforderlich, die Baulinie auf den vollen, denkmalgeschützten Gebäudebestand zu erweitern. Baugrenzen müssen einen Abstand von 5 m vom denkmalgeschützten Gebäudebestand wahren. Aufgrund der durch die denkmalschutzrechtlichen Belange ausgelösten Einschränkungen hinsichtlich der überbaubaren Flächen war es notwendig, die Baugrenzen und somit die überbaubaren Flächen anzupassen und wirtschaftlich sinnvolle Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen zu ermöglichen. Aus diesem Grund wurde die überbaubare Fläche im Westen/Süden des bestehenden Gebäudes aufgeweitet. Die Änderung der Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfes erforderte es, gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB eine Beteiligung der von der Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

7.3 Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB

Im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen, durch die der Planentwurf geändert werden musste. Die Änderung der Planzeichnung umfasst die Anpassung der Baulinie an den tatsächlich denkmalgeschützten Gebäudebestand (Feuerwehrgerätehaus mit Schlauchturm und Gerätewart-Wohnung), sowie die Aufweitung der überbaubaren Flächen am nicht denkmalgeschützten Gebäudebestand im südlichen Bereich.

Die Änderung des Bebauungsplanentwurfes erforderte eine Beteiligung der von der Änderung betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB.

Grundlage der eingeschränkten Beteiligung ist, dass durch die Änderung des Bebauungsplanentwurfes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Grundzüge der Planung zum Bebauungsplan Nr. 380 sind die Sicherung des denkmalgeschützten Gebäudebestandes sowie die Ermöglichung zum Umbau und zur Ergänzung des vorhandenen, nicht denkmalgeschützten

Gebäudebestandes. Durch die Änderung der Planzeichnung bleiben die Grundzüge der Planung gewahrt.

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB fand in der Zeit vom 02.12.2020 bis einschließlich 16.12.2020 sowie in der Zeit vom 09.12.2020 bis einschließlich 23.12.2020 statt. Hintergrund der zwei verschiedenen Zeiträume war die fehlerhafte Adresse eines Anwohners. Die Unterlagen wurden erneut zugestellt und der Beteiligungszeitraum angepasst.

Durch die Öffentlichkeit wurde in diesem Verfahrensschritt eine Stellungnahme abgegeben. Aus Reihen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde keine abwägungsrelevante Stellungnahme abgegeben.

Die vollständige Abwägung der vorgebrachten Belange ist am Ende des Verfahrens der politischen Beschlusslage zu entnehmen.

8 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind – das sogenannte „Abwägungsmaterial“ – zu ermitteln und zu bewerten. Die Ermittlung dieses „Abwägungsmaterials“ erfolgte im Bauleitplanverfahren insbesondere durch den mehrstufigen Beteiligungsprozess (vgl. Kapitel 7). Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die auf diese Weise ermittelten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Im Bauleitplanverfahren werden insbesondere die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Belange berücksichtigt.

Eine vollständige Übersicht der im Bauleitplanverfahren vorgebrachten Einwände 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

Amtliche Bekanntmachung	07.11.2019
Frühzeitige Beteiligung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange [§ 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB]	18.11.2019 bis 09.12.2019
Amtliche Bekanntmachung	29.07.2020
Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange [§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB]	07.08.2020 bis 07.09.2020
Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange [§ 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB]	02.12.2020 bis 16.12.2020 sowie 09.12.2020 bis 23.12.2020

Satzungsbeschluss

16.06.2021

Delmenhorst, den 19.07.2021

Delmenhorst, den 19.07.2021

Stadt Delmenhorst
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

Im Auftrag



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



Dipl.-Ing. Stefan Lehmann
(Fachdienstleiter Stadtplanung)