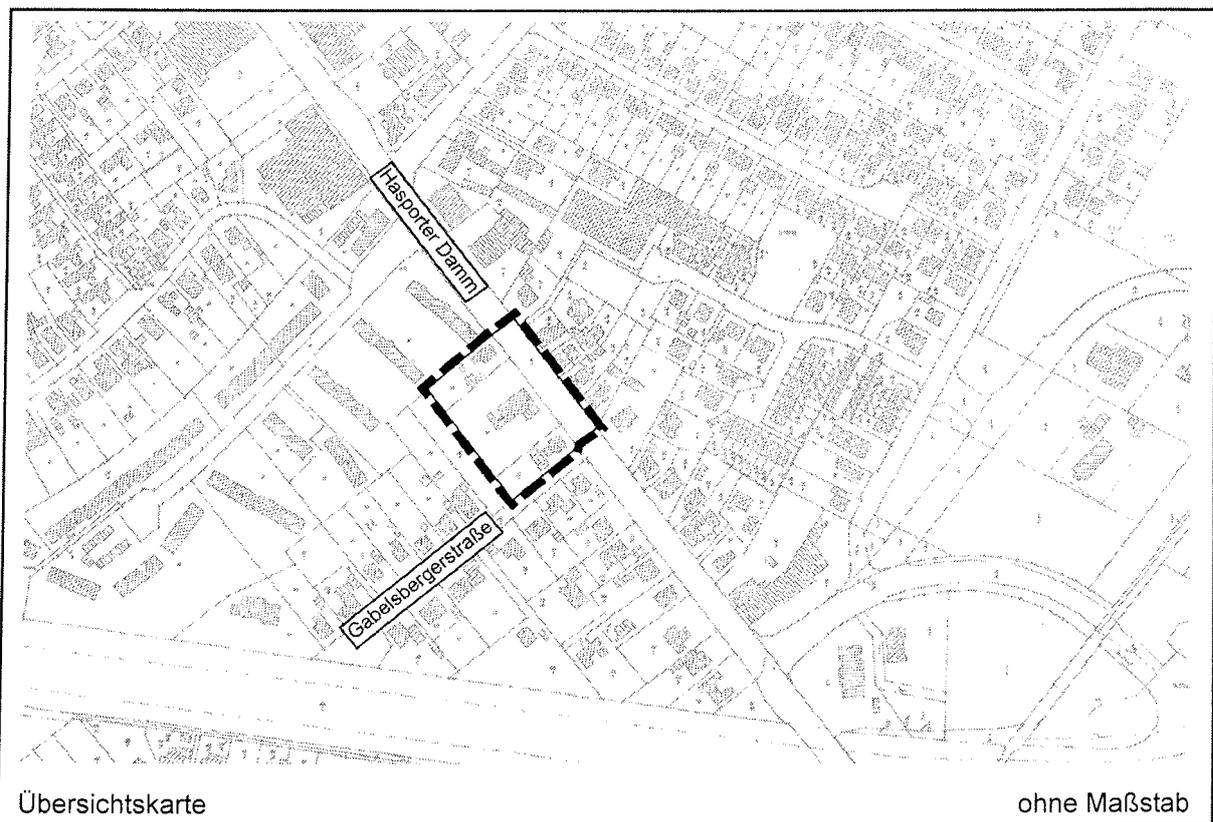


Bebauungsplan Nr. 348 "Hasporter Damm/Gabelsbergerstraße"

für einen Bereich westlich des Hasporter Damm und nördlich der Gabelsbergerstraße



Rechtskräftig seit: 27.08.2014

Bearbeitung: Fachdienst 51 Stadtplanung, Dipl.-Ing. Mareike Gerhardt

Inhalt

1	Planaufstellung / Änderungsbeschluss	3
2	Planunterlage.....	3
3	Lage und räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches.....	3
4	Anschlussplanungen.....	3
5	Städtebauliche Situation	4
6	Planungsanlass und Erforderlichkeit.....	4
7	Prüfung der Voraussetzungen für die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage des § 13a BauGB	5
8	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung	5
9	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
10	Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen	6
11	Planungsziel und Planungsinhalt.....	6
	11.1 Art der baulichen Nutzung	7
	11.2 Maß der baulichen Nutzung	7
	11.3 Bauweise	8
	11.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
	12 Immissionen	8
13	Umweltbericht beim Verfahren nach § 13a BauGB.....	9
14	Belange des Verkehrs/Verkehrliche Erschließung/ÖPNV.....	9
15	Ver- und Entsorgung.....	9
	15.1 Wasserversorgung	9
	15.2 Energieversorgung	9
	15.3 Entwässerung.....	10
	15.4 Abfallentsorgung.....	10
	15.5 Altlasten.....	10
	15.6 Kampfmittel und Bombenblindgänger.....	10
	15.7 Telekommunikation	10
16	Belange der Denkmalpflege.....	10
17	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) bis (7) BauGB.....	10
18	Städtebauliche Daten.....	11
19	Verfahrensvermerke	11

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 348 „Hasporter Damm/Gabelsbergerstraße“
für einen Bereich westlich des Hasporter Damms und
nördlich der Gabelsbergerstraße.

1 Planaufstellung / Änderungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 14.11.2013 beschlossen, den Bebauungsplanes Nr. 348 „Hasporter Damm / Gabelsbergerstraße“ für einen Bereich westlich des Hasporter Damms und nördlich der Gabelsbergerstraße aufzustellen. Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Mischgebietes und die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, damit die künftige Bebauung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gelenkt werden kann.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen zur Durchführung eines Verfahrens nach § 13 a BauGB sind gegeben, so dass der Bebauungsplan auf dieser rechtlichen Grundlage im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird.

2 Planunterlage

Als Planunterlagelage liegt ein Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Cloppenburg – Katasteramt Delmenhorst - im Maßstab 1:1000 vor, die den aktuellen Stand der Grundstückszuschnitte sowie aller für den Bebauungsplan relevanten baulichen Anlagen in der unmittelbaren Umgebung mit Stand vom 25.10.2013 ausweist. Auf dieser amtlichen Planunterlage wird der Bebauungsplanentwurf gefertigt.

3 Lage und räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im südlichen Stadtgebiet am Hasporter Damm im Stadtteil Stickgras/Annenriede. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt etwa 2,3 km. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 6130 m². Die genaue Lage des Plangebietes kann dem Deckblatt zu dieser Begründung entnommen werden.

4 Anschlussplanungen

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 348 grenzt der Bebauungsplan Nr. 95, rechtskräftig seit dem 05.09.1975. Dieser Bebauungsplan weist in dem Bereich angrenzend an den Planungsraum ein Mischgebiet aus. Als Höchstgrenze sind zwei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 sowie die offene Bauweise festgesetzt. Für die nördlich, südlich und westlich anschließenden Bereiche bestehen keine Bebauungspläne. Die Gebiete sind bebaut. Bauvorhaben sind nach § 34 BauGB zu beurteilen.

5 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt auf einer Fläche für die kein Bebauungsplan besteht. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Der Planungsraum grenzt direkt an die Straße Hasporter Damm. Diese verbindet die Stadtteile Hasport und Annenheide mit dem Zentrum der Stadt und hat durch ihren Anschluss an die Bundesautobahn A 28 als innerörtliche Hauptverkehrsstraße eine große Bedeutung für die Verkehrsabwicklung und das Stadtbild. Aufgrund seiner hohen Leistungsfähigkeit und guten Erreichbarkeit ist der Hasporter Damm gerade für Einrichtungen der Versorgung gut geeignet. Im Verlauf des Hasporter Damms besteht eine große Mischung an unterschiedlichen Nutzungen. Neben Bereichen mit kleinteiliger Einfamilienhausbebauung und Geschosswohnungsbau wechseln sich Bereiche mit Gewerbe-, Einzelhandels- sowie Dienstleistungsbetrieben ab. Im Südosten und Südwesten des Plangebiets grenzt die Bebauung der Gabelsbergerstraße an den Planungsraum an. In der Gabelsbergerstraße sind überwiegend Einfamilienhäuser mit großen Gärten vorhanden. Angrenzend an die Bebauung der Gabelsbergerstraße verläuft die Bundesautobahn A 28. Am Ende der Gabelsbergerstraße befindet sich der Betriebshof der gemeinnützigen Siedlungsgemeinschaft Delmenhorst.

Im Plangebiet befinden sich zwei Grundstücke mit Wohnbebauung. Die frühere Bebauung auf dem Flurstück 97 der Flur 52, Gemarkung Delmenhorst, mit ihrer Nutzung als Fahrradgeschäft wurde aufgegeben und zurückgebaut.

6 Planungsanlass und Erforderlichkeit

Auf dem Grundstück Hasporter Damm 194 befindet sich derzeit eine hausärztliche Gemeinschaftspraxis, die im Quartal ca. 3000 Patienten mit dem Schwerpunkteinzugsgebiet Delmenhorst Süd / Hasport versorgt. Die Räumlichkeiten dieser Gemeinschaftspraxis entsprechen nicht mehr den Anforderungen an eine Arztpraxis. Eine vernünftige und behindertengerechte Versorgung der Patienten kann aufgrund eines fehlenden Fahrstuhls nicht mehr gewährleistet werden. Bedingt durch die zunehmende Vergreisung der Bevölkerung mit steigender Morbidität der einzelnen Patienten, zunehmender Immobilität und Invalidität ist eine Veränderung der räumlichen Situation der Gemeinschaftspraxis im Schwerpunkteinzugsgebiet Delmenhorster Südstadt / Hasport notwendig.

Eine Ärztegemeinschaft beabsichtigt aus diesen Gründen die Errichtung eines neuen Baukörpers auf dem Grundstück am Hasporter Damm. Neben der Gemeinschaftsarztpraxis soll eine Physiotherapiepraxis, eine Gynäkologische Praxis, eine Apotheke und eine Anwaltskanzlei eingerichtet werden.

Im Rahmen der Gesundheitsvorsorge der Stadt Delmenhorst ist eine vernünftige und behindertengerechte Versorgung für die Patienten aus der Delmenhorster Südstadt / Hasport eine wichtige städtebauliche Aufgabe. Auf Grund der Bedeutung des Vorhabens für die Gesundheitsvorsorge der Bevölkerung der Stadt Delmenhorst ist dieser Bebauungsplan aufzustellen.

7 Prüfung der Voraussetzungen für die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage des § 13a BauGB

Ein Bebauungsplan, der der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) dient, kann im beschleunigten Verfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn besondere Voraussetzungen erfüllt sind.

Die Prüfung der Bedingungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens führte zu folgendem Ergebnis:

Die überplante Fläche ist dem Siedlungsbereich der Stadt Delmenhorst zuzurechnen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Der Bebauungsplan dient einer sonstigen Maßnahme der Innenentwicklung und bereitet nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens vor, das der UVP-Pflicht (Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung) unterliegt. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Schutzgütern (Flora-Fauna-Habitat). Die Plangebietsgröße liegt mit 6.130 m² und einer zu erwartenden Grundfläche von weniger als 6.130 m² deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind somit gegeben.

8 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) wird der Stadt Delmenhorst die Funktion eines Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums zugewiesen mit dem Aufgabenschwerpunkt der Sicherung und Entwicklung von u.a. Wohn- und Arbeitsstätten wie auch der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung in Bezug auf Bildung, Sport, Freizeit und Erholung.

Aus dieser landespolitischen Funktionszuweisung lassen sich kommunale Handlungsspielräume und Maßnahmenschritte ableiten, die auch in Delmenhorst zur Sicherung und Entwicklung der Kontinuität städtischer Wachstumsprozesse beizutragen haben.

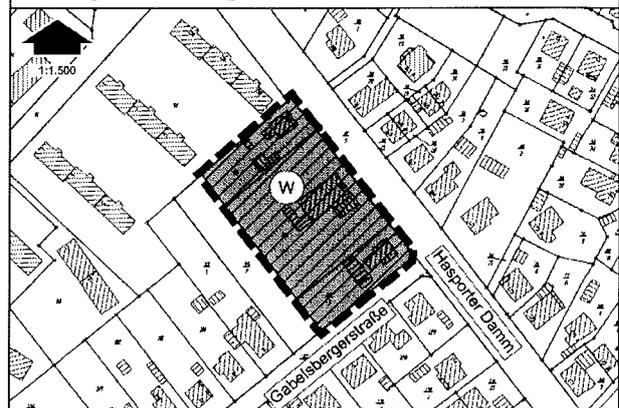
Mit der vorliegenden Planung wird den Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung entsprochen.

9 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 stellt für den Planbereich Wohnbauflächen dar. Aus dieser Darstellung lassen sich die beabsichtigten Festsetzungen nicht entwickeln. Der Flächennutzungsplan ist zu ändern. Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, erfolgt dies im Rahmen einer Berichtigung.

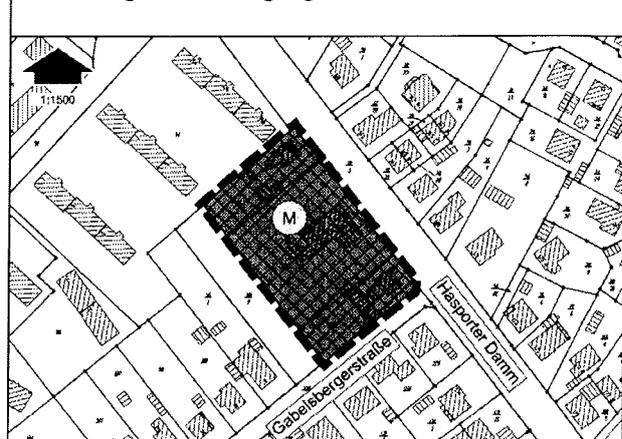
Bisherige Darstellung

Wohnbauflächen

Auszug aus dem Flächennutzungsplan
Bisherige Darstellungen**Darstellung der Berichtigung**

Gemischte Bauflächen

Darstellung der Berichtigung

**10 Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen**

Für das Gebiet der Stadt Delmenhorst hat der Rat der Stadt am 28.02.2008 ein Einzelhandelskonzept mit dem Ziel der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung beschlossen. Das Einzelhandelskonzept stellt fortan eine Entwicklungsplanung für zukünftige städtebauliche Planungen dar. Es trifft klare Aussagen zugunsten von Standorten innerhalb des Stadtgebietes, an denen bereits Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind und deren Standorte für eine weitere Entwicklung gestärkt werden sollen. Im Umkehrschluss bedeutet das, dass an anderen Standorten eine Einzelhandelsentwicklung einzuschränken ist, um keine Schwächung der favorisierten Standorte herbeizuführen.

11 Planungsziel und Planungsinhalt

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes Nr. 348 "Hasporter Damm / Gabelsbergerstraße" ist die Ausweisung eines Mischgebietes und die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflä-

chen, damit die künftige Bebauung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gelenkt werden kann.

11.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet

In dem Bebauungsplan Nr. 348 wird entsprechend der vorhandenen Nutzungen entlang des Hasporter Damms ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Der Bereich hinter dem Planungsraum entlang der Gabelsbergerstraße beurteilt sich weiterhin nach § 34 BauGB. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht in diesem Bereich einem Allgemeinen Wohngebiet. Das Nebeneinander von Mischgebieten und Wohngebieten gilt grundsätzlich als konfliktfrei. Der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG wird im Bebauungsplan Nr. 348 eingehalten.

Aufgrund der Nutzungsstruktur des Plangebietes und seiner Umgebung sowie der Grundstücksgrößen werden Tankstellen nach § 6 (2) Nr. 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgeschlossen.

Ferner sind Vergnügungsstätten nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO und die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 6 (3) BauNVO unzulässig. Eine Spielhalle ist bereits in unmittelbarer Umgebung an der Kreuzung Hasporter Damm / Scholldamm, etwa 200 m vom Plangebiet entfernt, vorhanden. Einer Häufung von Spielhallen (Vergnügungsstätten) soll mit dem Ausschluss eben dieser im Plangebiet entgegengewirkt werden. Derartige Nutzungen bergen ein hohes Potenzial an städtebaulichen Konflikten, leiten häufig Fehlentwicklungen ein und führen oftmals zu einem Niveauverlust in der Umgebung, die hier in unmittelbarer Nähe zur Hauptverkehrsstraße vermehrt durch Wohnnutzung geprägt ist.

Erläuterung zum Begriff "Vergnügungsstätte"

Vergnügungsstätten sind u.a. Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, einschließlich Sex-Shops mit Videokabinen, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros und Wettvermittlungen sowie Swinger-Clubs. Diese Auflistung ist nicht abschließend.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet entsprechend der vorhandenen städtebaulichen Gegebenheiten festgesetzt. Im Bereich des Plangebietes und dessen Umgebung herrscht eine kleinteilige, vorrangig durch Wohnnutzung geprägte Bebauungsstruktur vor. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 bei zwei Vollgeschossen wird diese Bebauungsstruktur im Plangebiet weiter beibehalten. Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 100 % überschritten werden. Somit können Stellplatzanlagen so ausgebaut werden, dass eine uneingeschränkte Nutzung auch für körperlich eingeschränkte Personen möglich ist. Eine Anhebung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse ist städtebaulich nicht gewünscht.

In Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes und als Ergebnis der Prüfung der Lage des Plangebietes zur Innenstadt und zum nächstgelegenen Nahversorgungsbereich sowie einer individuellen örtlichen Bestandsaufnahme sind kleinere ergänzende Einzelhandelsbetriebe städtebaulich unbedenklich und unterstützen die Funktion einer Hauptverkehrsstraße und einer lebendigen Nutzungsmischung. Für den Planbereich sind aus diesem Grund selbstständige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 (2) Nr. 3 BauNVO bis zu einer maximalen Geschossfläche von 300 m² je Betrieb zulässig. Eine Geschossfläche von 300 m² entspricht einer Verkaufsfläche von 200 m².

11.3 Bauweise

Die Bauweise wird im Plangebiet als offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind die Gebäude gemäß § 22 BauNVO mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Der Grenzabstand richtet sich nach den Vorschriften der Landesbauordnung für Niedersachsen (NBauO).

11.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen sind gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Eine Baulinie wurde entlang des Hasporter Damms festgesetzt, da eine Einfassung des Straßenraumes aus städtebaulichen Gründen notwendig ist. Die Ausnahme zum Zurücktreten von der Baulinie ermöglicht eine Flexibilität bei der Gebäudegestaltung. Ausnahmsweise ist ein Zurücktreten von der Baulinie für 50% der Gebäudebreite, auf maximal 15 m Breite, zulässig (§ 23 (2) Satz 3 BauNVO). Im 1. Obergeschoss ist ein Zurücktreten von der Baulinie in einer Tiefe von bis zu 1,50 m auf voller Gebäudebreite zulässig.

12 Immissionen

In einem schalltechnischen Gutachten wurde untersucht, in welchem Maße die Verkehrsgeräuschimmissionen der Straße Hasporter Damm und der Bundesautobahn A28 das Plangebiet belasten.

Bei dem Hasporter Damm handelt es sich um eine stark befahrene Haupteinfahrtsstraße. Die anliegenden Gebäude sind daher einer hohen Belastung durch Verkehrslärm ausgesetzt.

Anhand der Verkehrszählraten aus dem Jahr 2013 und für das Prognosejahr 2025 wurden die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 ermittelt. Im Plangebiet treten die Lärmpegelbereiche III bis VI auf. Diese sind im Bebauungsplan als Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt.

An die Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen (z. B. Wohnräume und Schlafräume) die der Geräuschquelle zugewandt sind, sind erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. In den textlichen Festsetzungen sind den einzelnen Lärmpegelbereichen entsprechende Werte zur schalltechnischen Dämmung der Außenbauteile zugeordnet. Diese sind im Falle eines Neubaus einzuhalten.

Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der Tabelle 9 und 10 der DIN 4109. Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 nicht unterschritten werden.

In den Lärmpegelbereichen III bis VI müssen zukünftige Schlafräume mit Lüftungssystemen ausgestattet werden, um im Nachtzeitraum einen Beurteilungspegel von 30 dB (A) im Rauminnen nicht zu überschreiten. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume und Außenbereiche (Terrassen, Loggien, Balkone) sollten vornehmlich auf der geräuschabgewandten Seite angeordnet werden.

13 Umweltbericht beim Verfahren nach § 13a BauGB

Bei dem Bebauungsplan Nr. 348 "Hasporter Damm/Gabelsbergerstraße" handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Da das Verfahren auf der Grundlage von § 13 a (1) Nr. 1 BauGB durchgeführt werden kann, gelten gemäß § 13 a (2) Nr. 1 BauGB die Vorschriften des § 13 (3) Satz 1 BauGB entsprechend, wonach von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird.

14 Belange des Verkehrs/Verkehrliche Erschließung/ÖPNV

Das Plangebiet wird von der Straße Hasporter Damm erschlossen und ist damit schon heute vollständig erschlossen. Der Hasporter Damm ist als Hauptverkehrsstraße geeignet, den Verkehr der angrenzenden Grundstücke aufzunehmen und abzuwickeln. Durch die Festsetzung einer Mischgebietsfläche wird die vorhandene Erschließung nicht geändert und somit werden auch keine Belange des Verkehrs berührt.

Das Plangebiet ist über die Haltestelle "Schollendamm" an den ÖPNV angebunden. Von dort verkehrt die Stadtbuslinie 204 zwischen Delmenhorst, Annenheide und Bremen, Roland-Center über den ZOB/Bahnhof Delmenhorst in einer 30 Minuten Taktung und die Freizeitlinie 212 zwischen Deichhorst und Buchenstraße über den ZOB/Bahnhof.

15 Ver- und Entsorgung

15.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet ist an die vorhandene Wasserversorgung angeschlossen.

15.2 Energieversorgung

Das Plangebiet wird durch das vorhandene Netz mit Energie versorgt. Im Bereich der Leitungstrassen dürfen keine Baulichkeiten errichtet und keine tiefwurzelnenden Bäume angepflanzt werden.

15.3 Entwässerung

Das im Plangebiet anfallende Oberflächen- und Schmutzwasser wird über das vorhandene Kanalnetz abgeführt.

15.4 Abfallentsorgung

Das Plangebiet ist von der Abfallentsorgung erfasst.

15.5 Altlasten

Im Jahr 2011 wurde auf dem Flurstücks 97 der Flur 52, Gemarkung Delmenhorst vom damaligen Eigentümer des genannten Flurstücks eine sachverständige Untersuchung auf etwaige Bodenverunreinigungen beauftragt. Kritische Stellen wurden im Zuge der Rückbaumaßnahmen durch Bodenproben untersucht, erkannt, ausgebaut, saniert und ordnungsgemäß entsorgt. Nach damaligem Kenntnisstand besteht für das untersuchte Grundstück kein weiterer Untersuchungs- oder Handlungsbedarf.

15.6 Kampfmittel und Bombenblindgänger

Abwurfkampfmittel (Bomben) sind gemäß schriftlicher Mitteilung des LGLN – Regionaldirektion Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 16.12.2013 im Plangebiet nicht vorhanden.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen, etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hannover.

15.7 Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der EWE NETZ GmbH. Im Bereich der Leitungstrassen dürfen keine Baulichkeiten errichtet und keine tiefwurzelnden Bäume angepflanzt werden.

16 Belange der Denkmalpflege

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalbehörde unverzüglich gemeldet werden. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen.

17 Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) bis (7) BauGB

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Le-

bensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Mit der städtebaulichen Neuordnung im Plangebiet wird den Forderungen des § 1 (5) BauGB entsprochen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss eine Vielzahl von Belangen berücksichtigt werden. Unter anderem sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Belange des Umweltschutzes, die Belange der Wirtschaft und viele weitere im § 1 (6) BauGB genannte Belange zu berücksichtigen. Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt diese Forderungen.

Die Ermittlung der abwägungsrelevanten Sachverhalte und die Einstellung in den Abwägungsprozess erfolgte durch den zweiteiligen Beteiligungsprozess der sich betroffenen fühlenden Bürgerinnen und Bürger, Interessengemeinschaften sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die privaten und öffentlichen Belange sind gemäß § 1 (7) BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die abschließenden Abwägungsentscheidungen trifft der Rat der Stadt am Ende des Verfahrens.

18 Städtebauliche Daten

Das Plangebiet hat eine Größe von 6.130 m².

19 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	14.11.2013
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB	02.01. bis 24.01.2014
Öffentliche Auslegung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB	30.04. bis 02.06.2014
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	29.07.2014

Delmenhorst, den

21.8.2014



J. Müller-Schönborn
Stellv. Fachbereichsleiter



U. Ihm
Fachdienstleiter Stadtplanung