

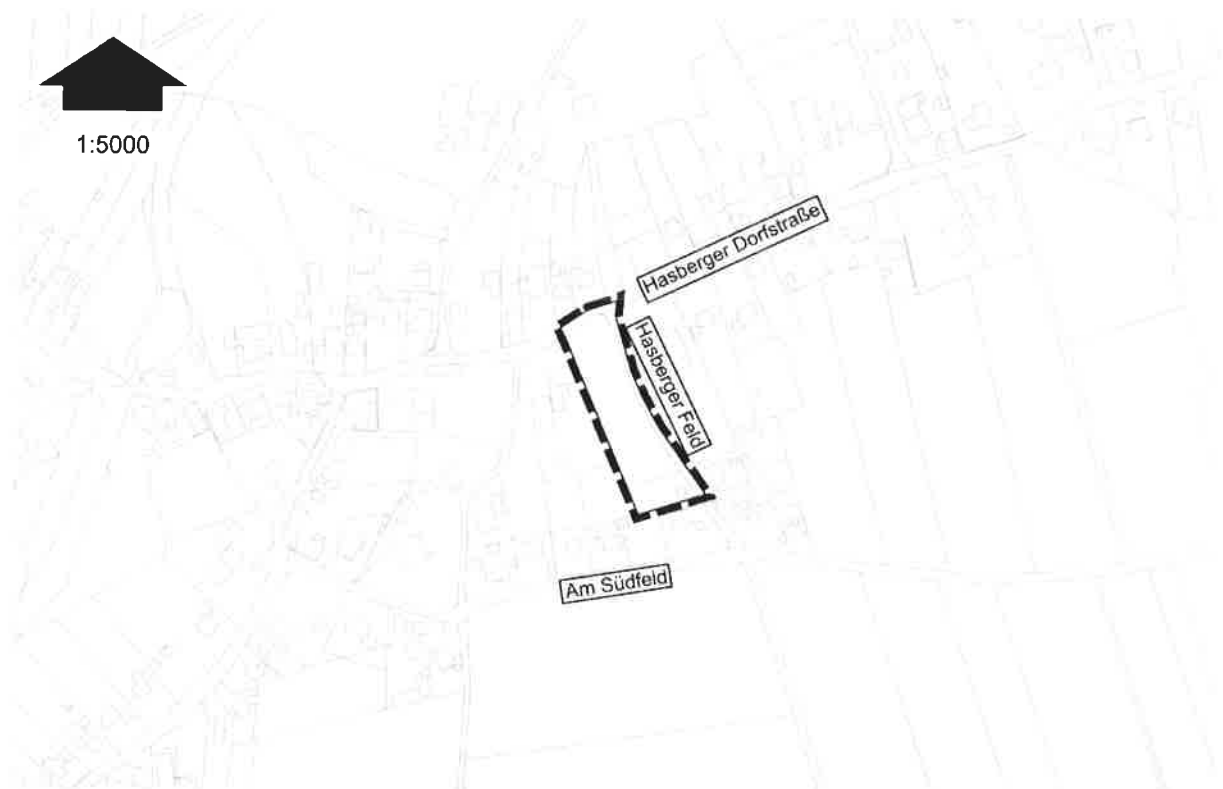


Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 236 „Westlich Hasberger Feld“

mit Änderungen im Bereich der Flurstücke 320/1 und 320/2
der Flur 5 in der Gemarkung Hasbergen

mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan



Rechtskräftig seit: 03.08.2017

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Bärbel Bringmann

INHALTSVERZEICHNIS

1. Änderungsbeschluss	Seite 3
2. Planunterlage	Seite 3
3. Lage und räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches	Seite 3
4. Bestehendes Baurecht und Anschlussplanungen	Seite 3
5. Planungsanlass und Erforderlichkeit	Seite 3
6. Entwicklungsszenario und Prioritäten	Seite 3
7. Prüfung der Voraussetzungen für die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage des § 13 a BauGB	Seite 4
8. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	Seite 4
9. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung	Seite 6
10. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen	Seite 7
11. Planungsziele	Seite 7
12. Planinhalte	Seite 7
12.1 Art der baulichen Nutzung	Seite 7
12.2 Maß der baulichen Nutzung	Seite 7
12.2.1 Grundflächenzahl	Seite 7
12.2.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Seite 7
12.3 Bauweise und Baugrenzen	Seite 7
12.3.1 Abweichende Bauweise	Seite 7
12.3.2 Baugrenzen	Seite 8
12.4 Mindestgröße der Baugrundstücke	Seite 8
12.5 Anzahl der Wohneinheiten als Höchstmaß	Seite 8
13. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO	Seite 8
14. Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft / Grünbestand	Seite 8
15. Private Grünfläche „Wiese-/Weidefläche“	Seite 9
16. Erschließung, Ver- und Entsorgung, öffentlicher Personennahverkehr	Seite 9
16.1 Erschließung	Seite 9
16.2 Ver- und Entsorgung	Seite 9
16.3 Öffentlicher Personennahverkehr	Seite 10
17. Belange der Archäologischen Denkmalpflege	Seite 10
18. Belange der Landwirtschaft	Seite 10
19. Erfordernis eines Umweltberichtes	Seite 10
20. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) bis (7) BauGB	Seite 11
21. Erweiterung des Geltungsbereiches / Erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 4 a (3) BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB	Seite 11
22. Städtebauliche Daten	Seite 12
23. Verfahrensablauf	Seite 12

1. Änderungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 20.05.2015 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 236 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 17.07.2015 gemäß § 2 (1) BauGB bekannt gemacht. Das Änderungsverfahren wird auf der Grundlage des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

2. Planunterlage

Die Planunterlage basiert auf der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg – Katasteramt Delmenhorst – und weist den Stand vom 04.07.2016 nach. Die Zeichnung wird im Maßstab 1:1000 ausgegeben. Sie stellt alle für den Änderungsplan relevanten baulichen Anlagen und Grenzen im Plangebiet selbst und in der unmittelbaren Umgebung zum Zeitpunkt der Planaufstellung vollständig dar.

3. Lage und räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches

Der ca. 0,57 ha große Planbereich liegt im Zentrum der Ortslage Hasbergen südlich der Hasberger Dorfstraße und westlich der Straße Hasberger Feld. Die mittlere Entfernung zum Zentrum der Stadt Delmenhorst beträgt etwa 4 km. Die genaue Lage des Plangebietes kann dem Deckblatt zu dieser Begründung entnommen werden.

4. Bestehendes Baurecht und Anschlussplanungen

Für den Planbereich besteht der Bebauungsplan Nr. 236 „Hasbergen II“ mit örtlichen Bauvorschriften vom 20.07.2002. Der Änderungsbereich ist dort als Wiese-/Weidefläche festgesetzt. An den Änderungsbereich grenzen Dorfgebiete (MD), die ebenfalls im Bebauungsplan Nr. 236 „Hasbergen II“ festgesetzt sind.

5. Planungsanlass und Erforderlichkeit

Die Verwaltung wurde im Frühjahr 2011 beauftragt, Sachverhaltsermittlungen und Prüfungen im Hinblick auf eine behutsame Fortentwicklung der Wohnbaumöglichkeiten in Hasbergen durchzuführen. Die Erforderlichkeit dafür hatte sich aus zahlreichen Anfragen an Politik und Verwaltung ergeben.

6. Entwicklungsszenario und Prioritäten

Städtebaulich betrachtet sollen bei der Entwicklung Hasbergens folgende Kriterien Berücksichtigung finden:

- Neubelebung ehemals landwirtschaftlich genutzter Bausubstanz,
- schonende Weiterentwicklung durch Ergänzung überbaubarer Flächen innerhalb der bestehenden Bebauungspläne und
- behutsame Ausweisung neuer Bauflächen außerhalb der heutigen Bebauungsplanflächen unter Berücksichtigung von u.a. der Wertigkeit von Natur und Landschaft.

Für die dörfliche Entwicklung sollen aus städtebaulicher Sicht folgende Prioritäten angestrebt werden:

- Im Vordergrund steht der Erhalt der landwirtschaftlichen Funktion.

- Daran schließt sich der Erhalt der dörflichen Bausubstanz an.
- Folgend ist für den Erhalt der dörflichen Strukturen die Fortentwicklung der Freiraum- und Grünstrukturen ein wichtiges Kriterium.
- Eine behutsame Fortentwicklung der Wohnbaumöglichkeiten unter Bewahrung des dörflichen Ambientes ist ein wesentliches städtebauliches Ziel.

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

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

Die Prüfung der Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 236 „Westlich Hasberger Feld“ führte zu folgendem Ergebnis:

Die zu überplanende Fläche ist dem Siedlungsbereich der Stadt Delmenhorst zuzurechnen. Zudem wird ein rechtskräftiger Bebauungsplan überplant. Der Bebauungsplan dient einer 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 (Fauna-Flora-Habitat).

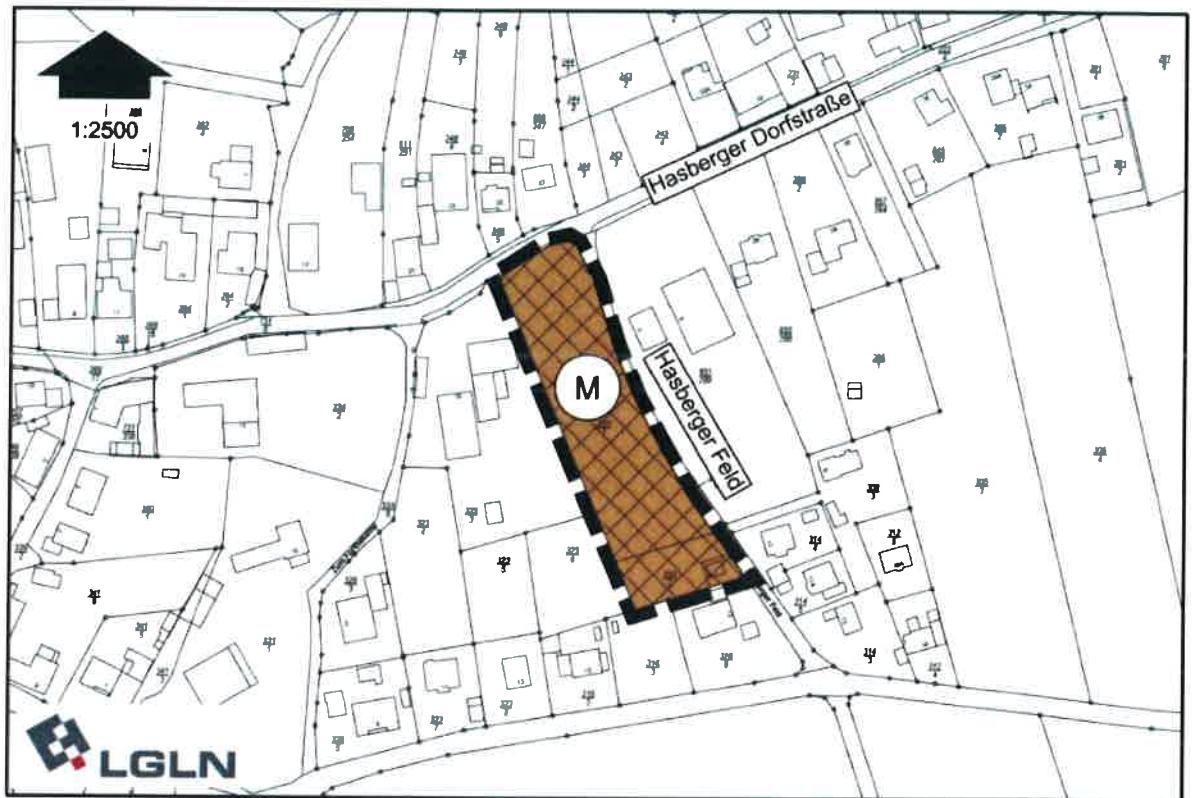
Bei einer Größe der Bauflächen von 3.773 m² und einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 liegt die zulässige Grundfläche bei rd. 755 m². Damit liegt die zulässige Grundfläche deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m².

8. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 stellt für den Änderungsbereich gemischte Bauflächen dar. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 236 „Westlich Hasberger Feld“ soll jedoch ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Damit würde die verbindliche Bauleitplanung mit der vorbereitenden Bauleitplanung zunächst nicht mehr im Einklang stehen.

Aufgrund der Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB muss kein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden. Der Flächennutzungsplan ist jedoch im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Wege der Berichtigung im Teilabschnitt 130 „Westlich Hasberger Feld“.

Zur Information sind die zeichnerischen Darstellungen der Berichtigung im Teilabschnitt 130 „Westlich Hasberger Feld“ auf den folgenden Seiten abgebildet.



Darstellung der Berichtigung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Berichtigung

1.1 Bisherige Darstellungen

Gemischte Bauflächen

1.2 Darstellung der Berichtigung

Wohnbauflächen

9. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 (LROP) wird der Stadt Delmenhorst die Funktion eines Mittelzentrums mit oberzentralen Teilfunktionen zugewiesen. Aufgabenschwerpunkt eines Mittelzentrums ist die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten. Die Teilfunktion des Oberzentrums umfasst die Versorgungsfunktion im Einzelhandel, im schulischen Bildungsbereich sowie mit Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge.

Aus dieser landespolitischen Funktionszuweisung lassen sich kommunale Handlungs- und Maßnahmenschritte ableiten, die insbesondere vor dem Hintergrund der Baulandverknappung und der steigenden Kosten für Bauland und die Bauwerkserstellung auch in Delmenhorst zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie der Kontinuität städtischer Wachstumsprozesse beizutragen haben.

Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums haben ausgewählte oberzentrale Einrichtungen für einen größeren Verflechtungsbereich bedarfsgerecht bereitzustellen. Zugleich sollen sie die Versorgungsaufgaben von zentralen Orten mittlerer und unterer Stufe erfüllen und über ein entsprechendes Angebot an Einrichtungen verfügen. Sie stellen Versorgungsbereiche auch für umliegende Unterzentren dar und sollen neben der Grundversorgung den mittelfristigen und gehobenen Bedarf abdecken.

Die Aussagen des Landes-Raumordnungsprogramms stellen die Ziele der Raumordnung im Sinne von § 3 (1) Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) dar. Sie sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten und bestimmbar, vom Träger der Landes- und Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Für die gemeindliche Bauleitplanung besteht eine Anpassungspflicht (§ 1 (4) BauGB).

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

10. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen

Nach dem derzeitigen Stand der Planung sind vorrangige Fachplanungen bei der Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 236 „Westlich Hasberger Feld“ nicht zu berücksichtigen.

11. Planungsziele

Wesentliches Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, im Rahmen der Wohnbauentwicklung Hasbergen anstatt der bisher festgesetzten Wiese-/Weidefläche überwiegend ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Damit werden Möglichkeiten für die Errichtung von Einfamilienhäusern geschaffen.

Zur Abrundung der Bauflächen an der Westseite der Straße Hasberger Feld wird das Flurstück 320/2 die das allgemeine Wohngebiet einbezogen.

Die nach dem Bebauungsplan Nr. 236 „Hasbergen II“ bestehenden örtlichen Bauvorschriften werden redaktionell überarbeitet und im Wesentlichen unverändert in den Änderungsplan übernommen.

12. Planinhalte

12.1 Art der baulichen Nutzung

Der Planbereich wird überwiegend als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Ausweisung eines Dorfgebietes wie in der angrenzenden Umgebung erübrigt sich, da die Flächen ausschließlich für eine Wohnnutzung vorbehalten werden sollen.

12.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 (2) BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch folgende Festsetzungen bestimmt:

12.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Für den Änderungsbereich wird eine geringe bauliche Dichte angestrebt. Grundsätzlich soll die Möglichkeit für die Errichtung von bis zu 3 Einfamilienhäusern geschaffen werden.

12.2.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Im Planbereich wird lediglich ein Vollgeschoss als Höchstgrenze zugelassen. Daher kann auf die Ausweisung einer Geschossflächenzahl (GFZ) verzichtet werden.

12.3 Bauweise und Baugrenzen

12.3.1 Abweichende Bauweise

Da für den Planbereich eine geringe bauliche Dichte angestrebt wird, ist eine abweichende Bauweise (a) definiert worden. Mit der abweichenden Bauweise wird bestimmt, dass bauliche Anlagen eine maximale Ausdehnung von 20 m nicht überschreiten dürfen.

12.3.2 Baugrenzen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gegeneinander abgegrenzt.

12.4 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die bauliche Nachverdichtung in der Ortslage Hasbergen soll sehr zurückhaltend erfolgen. Entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und dennoch wirtschaftlich vernünftig wird eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 900 m² festgesetzt.

12.5 Anzahl der Wohneinheiten als Höchstmaß

Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf eine je Wohngebäude begrenzt. Jedoch wird als Ausnahme eine weitere Wohneinheit zugelassen, sofern diese im Dachgeschoss errichtet wird.

Mit dieser Festsetzung wird unterbunden, dass Gebäude errichtet werden, die optisch den Eindruck eines Doppelhauses vermitteln.

13. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Aufbauend auf die in den 1980er Jahren beschlossenen Ziele der Dorferneuerung wurden in die Bebauungspläne für die zentrale Ortslage örtliche Bauvorschriften aufgenommen. Die örtlichen Bauvorschriften dienen dem Erhalt des Ortsbildes und der dörflichen Strukturen. Sie enthalten im Wesentlichen Regelungen zur Materialauswahl in Bezug auf die Farbgebung der Dachhaut und der Gebäudefassaden sowie zu den zulässigen Dachformen und Einfriedungen.

Die im Bebauungsplan Nr. 236 „Hasbergen II“ formulierten örtlichen Bauvorschriften wurden teilweise redaktionell überarbeitet, aber vom Grundsatz her beibehalten und in den Änderungsplan übernommen.

In die örtlichen Bauvorschriften wurde eine Ausnahme aufgenommen, nach der künftig auch schwarze oder anthrazitfarbene Dacheindeckungen zulässig sein sollen, sofern gleichzeitig Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien installiert werden.

14. Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft / Grünbestand

Die Biotoptypenkartierung ergab, dass durch Beweidung und die derzeitige Nutzung als Hobby-Reitplatz nur artenarmes Grünland vorhanden ist, das nicht schützenswert ist.

Im Planbereich und an seinen Rändern stehen mehrere Bäume. Die Dokumentation der Stand- und Bruchsicherheit, die im Rahmen der Biotoptypenkartierung durchgeführt wurde, ergab, dass der Zustand der Bäume teilweise bedenklich ist. Die Bäume sind zwar nicht zwangsläufig sofort abgängig, jedoch musste aufgrund ihres Zustandes auf eine Festsetzung aus städtebaulichen Gründen verzichtet werden.

Das Planbereich ist heute gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen überwiegend mit einer Weißdornhecke eingefasst. Diese Hecke war bisher im Bebauungsplan Nr. 236 „Hasbergen II“ als erhaltenswert festgesetzt. Diese Festsetzung kann aus den folgenden Gründen nicht beibehalten werden:

Im Bereich der Straße Hasberger Feld ist kein Niederschlagswasserkanal vorhanden und auch nicht geplant. Das auf der Straßenfläche anfallende Niederschlagswasser muss daher vom Seitenraum der Straße aufgenommen werden da es sonst auf die angrenzenden Baugrundstücke geleitet werden müsste und dort zu

einer Vernässung führen würde. Die für die Entwässerung der Straßenfläche notwendige Fläche steht nur im Bereich der Hecke an der Westseite der Straße Hasberger Feld zur Verfügung. Dieser Grundstücksstreifen muss zur Entwässerung der öffentlichen Verkehrsfläche herangezogen und zu diesem Zweck erworben werden. Ein Erhalt der Hecke ist daher nicht mehr möglich. Um dennoch ein ansprechendes Ortsbild gestalten zu können, ist über eine örtliche Bauvorschrift geregelt, dass Grundstücke gegenüber den öffentlichen Straßen nur mit standortheimischen Hecken wie z.B. Weißdorn, Rotbuche oder Hainbuche eingefriedet werden dürfen. Mit Rücksicht auf ggf. vorhandene Haustierhaltung ist ein in die Hecke integrierter Zaun (z.B. Maschendraht) zulässig.

Die Festsetzung der Baugrenzen wurden so vorgenommen, dass es zu keinen Beeinträchtigungen der in der Nachbarschaft stehenden Bäume kommen kann (Abstand: Kronendurchmesser zzgl. 3,0 m).

15. Private Grünfläche „Wiese-/Weidefläche“

Die Bebauung der Hoflagen entlang der Hasberger Dorfstraße tritt von der Straße zurück. Auch die vorhandene Wohnbebauung liegt überwiegend nicht direkt an den jeweiligen Straßen. Mit Rücksicht auf diese dörflichen Strukturen und das benachbarte Baudenkmal Hasberger Dorfstraße 16 muss auch die künftige Bebauung im Änderungsbereich einen angemessenen Abstand zur Hasberger Dorfstraße einhalten. Der von einer Bebauung freizuhaltende Bereich wird weiter als „Wiese-/Weidefläche“ in Form einer privaten Grünfläche ausgewiesen.

16. Erschließung, Ver- und Entsorgung, öffentlicher Personennahverkehr

16.1 Erschließung

Verkehrlich ist der Planbereich über die Straße Hasberger Feld erschlossen. Eine textliche Festsetzung regelt, dass die Baugrundstücke nur über die Straße Hasberger Feld erschlossen werden dürfen. Eine Erschließung über die private Grünfläche kommt damit nicht in Betracht.

Die Straße Hasberger Feld ist allerdings nicht geeignet, auch den ruhenden Verkehr – z.B. von Besuchern der Anlieger – aufzunehmen. Dazu sind im Rahmen der Plandurchführung ggf. verkehrsregelnde Maßnahmen zu veranlassen (z.B. Halteverbote). Auf den angrenzenden Grundstücken sind entsprechend umfangreiche Flächen vorzuhalten.

16.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität erfolgt über die EWE NETZ GmbH als derzeitiger örtlicher Versorgungsträger.

Die Trinkwasserversorgung wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband sichergestellt.

Eine Erdgasleitung verläuft im südlichen Bankett der Hasberger Dorfstraße, so dass eine Versorgung des Gebietes mit Erdgas möglich wäre. Die tatsächliche Umsetzung ist jedoch abhängig von der wirtschaftlichen Zumutbarkeit im Sinne des Energiewirtschaftsgesetzes.

An der Westseite der Straße Hasberger Feld ist eine Straßenbeleuchtung bereits vorhanden.

Für die Ableitung des Schmutzwassers muss der in der Straße Hasberger Feld teilweise vorhandene Schmutzwasserkanal verlängert werden.

Eine öffentliche Niederschlagswasserkanalisation besteht in den Straßen Hasberger Feld und Am Südfeld nicht. Das anfallende Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken versickert werden. Aufgrund des geringen Grundwasserabstandes darf die Versickerung des Niederschlagswassers nur oberflächennah erfolgen. In den Bebauungsplan wurde eine entsprechende textliche Festsetzung aufgenommen.

16.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestelle „Klosterweg“, die von einer Stadtbuslinie bedient wird.

17. Belange der Archäologischen Denkmalpflege

Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – hat der Stadt mitgeteilt, dass aus der Umgebung des Plangebietes mehrere denkmalgeschützte archäologische Fundplätze unterschiedlicher Zeitstellungen bekannt sind. Zudem wird das Areal laut digitaler Bodenkarte (Maßstab 1:50.000) von einem wahrscheinlich mittelalterlichen Esch überlagert. Dabei handelt es sich um Auftragsböden aus Dung und Plaggen von unterschiedlicher Mächtigkeit. Darunter sind erfahrungsgemäß oft archäologische Fundstellen anzutreffen, die sich durch die konservierende Wirkung des Eschaufrages meist in einem hervorragenden Erhaltungszustand befinden und bei Erdarbeiten zerstört würden. Derartige Fundstellen sind Bodendenkmale, die durch das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschützt sind.

Sämtliche Erarbeiten in diesen Bereichen bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG). Diese kann verwehrt oder mit Auflagen verbunden sein. Zur Sicherstellung wurde ein entsprechender Hinweis in den Änderungsplan aufgenommen.

18. Belange der Landwirtschaft

Im Rahmen der Prüfung von infrage kommenden Flächen für eine Wohnbauentwicklung in Hasbergen wurde die zuständige Landwirtschaftskammer 2012 gebeten, ggf. vorliegende Geruchsimmissionen zu prüfen. Die Prüfung wurde auf der Grundlage der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) vom 23.07.2009 vorgenommen. Im Ergebnis war festzustellen, dass die für eine Bebauung in Betracht kommenden Flächen nicht von Geruchsimmissionen betroffen sind. Zu den geprüften Flächen gehörte seinerzeit auch die Fläche westlich der Straße Hasberger Feld. Die GIRL wurde in der Zwischenzeit nicht geändert und gilt unbefristet. Da auch im Bereich der Tierhaltung zwischenzeitlich keine Veränderungen eingetreten sind, kann das Prüfergebnis von 2012 weiterhin verwendet werden. Im Ergebnis werden die Belange der Landwirtschaft durch die vorliegende Planung nicht berührt.

19. Erfordernis eines Umweltberichtes

Für den Änderungsbereich liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 236 „Hasbergen II“ vor. Zu Beginn der Planung wurden die Voraussetzungen für die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) geprüft. Das Ergebnis ist im Kapitel 7 dieser Begründung dargelegt. Danach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden, muss kein Umweltbericht erstellt und muss keine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchgeführt werden. Ebenso kann auf die Eingriffsregelung im Sinne der Naturschutzgesetzgebung und damit auch auf die Kompensation des Eingriffs verzichtet werden.

Voraussetzung für die Durchführung eines Verfahrens nach § 13 a BauGB ist allerdings, dass der Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für eine andere Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt wird. Im vorliegenden Fall dient der Bebauungsplan der Nachverdichtung.

Anzumerken ist an dieser Stelle, dass diesem Änderungsplan auch keine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB beizufügen ist.

20. 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, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Mit der städtebaulichen Neuordnung im Plangebiet werden die Forderungen des § 1 (5) BauGB berücksichtigt.

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 erfolgen durch den zweiteiligen Beteiligungsprozess der sich betroffen 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.

21. Erweiterung des Geltungsbereiches / Erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 4 a (3) BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB

Außerhalb des Auslegungszeitraumes wurde seitens eines Bürgers der Wunsch an die Stadt herangetragen, die ihm gehörenden Grundstücksflächen (ca. 800 m² aus dem Flurstück 320/1 und das Flurstück 320/2 zur Größe von 825 m²) zu verbinden um ein barrierefreies Wohnhaus errichten zu können. Die damit ver-

bundene Einbeziehung des Flurstücks 320/2 in den Geltungsbereich der 1. Änderung und die Verbindung der überbaubaren Flächen beider Flurstücke sind städtebaulich unbedenklich.

Die bisher im Bereich des Flurstücks 320/2 der Flur 5 festgesetzte Grundflächenzahl musste in diesem Zusammenhang von 0,25 auf 0,2 zurückgenommen werden um alle Flächen im Geltungsbereich im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung gleichzusetzen.

Die Erweiterung des Geltungsbereiches erfordert eine erneute öffentliche Auslegung. Die erneute öffentliche Auslegung wird mit der Einschränkung durchgeführt, dass Stellungnahmen nur noch zu den geänderten Planteilen vorgelegt werden können. Stellungnahmen zu den unverändert gebliebenen Planteilen sind nicht erneut in die Abwägung einzustellen und müssen unberücksichtigt bleiben.

22. Städtebauliche Daten

Von dem ca. 0,57 ha großen Planbereich werden ausgewiesen als:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,38 ha
Straßenverkehrsfläche	ca. 0,11 ha
Private Grünfläche	ca. 0,08 ha

23. Verfahrensablauf

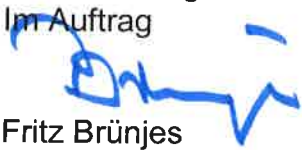
Änderungsbeschluss	20.05.2015
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a (3) Nr. 2 BauGB	20.07. bis 11.08.2015
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange in Anlehnung an § 4 (1) BauGB	20.07. bis 21.08.2015
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	01.02. bis 01.03.2016
Erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 4 a (3) BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB	15.08. bis 15.09.2016
Wiederholung der erneuten eingeschränkten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a (3) BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB	07.11. bis 21.11.2016
Satzungsbeschluss	21.06.2017
Erneuter Satzungsbeschluss (mit rückwirkender Inkraftsetzung zum 03.08.2017 gemäß § 214 (4) BauGB)	19.05.2020

Delmenhorst, den

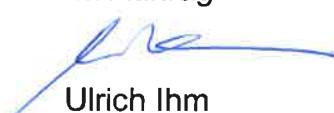
27. Mai 2020

Stadt Delmenhorst
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

Fritz Brünjes
Fachbereichsleiter

 28.5.20

Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag


Ulrich Ihm
Fachdienstleiter