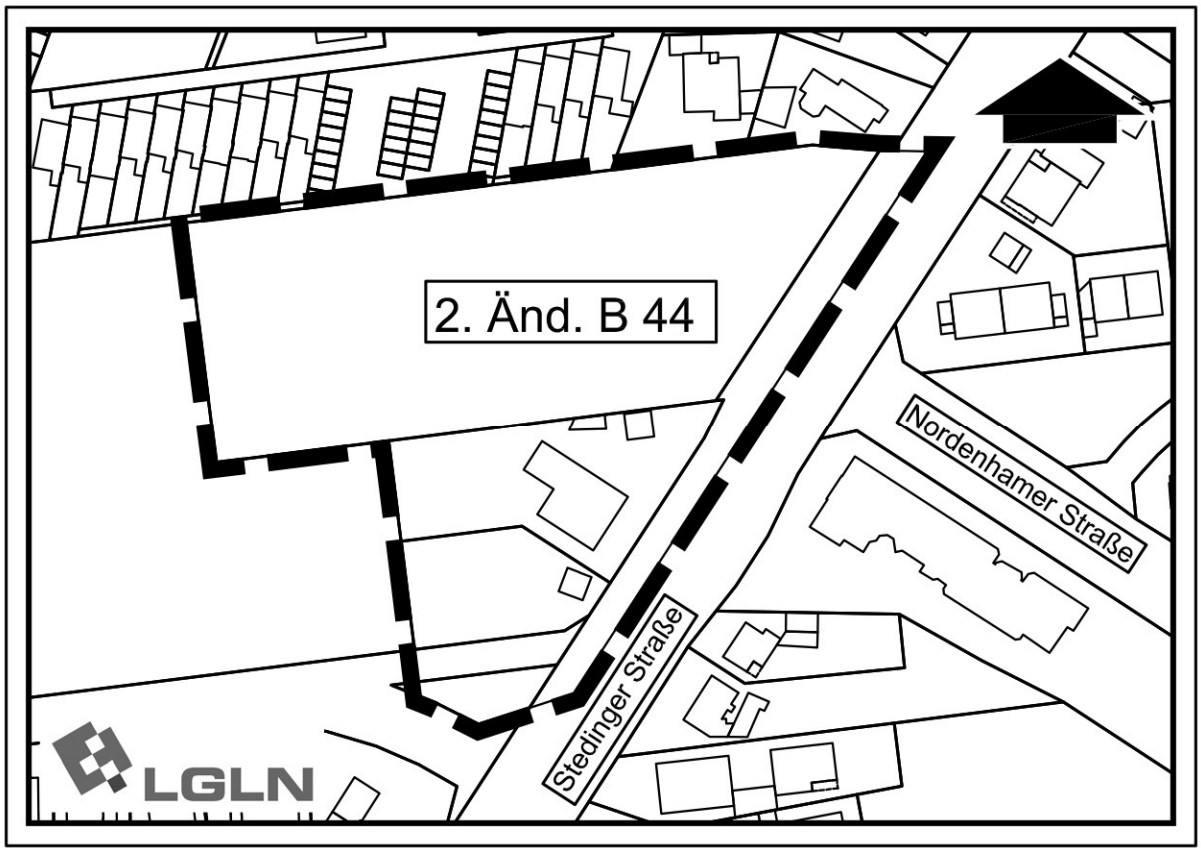
Stadt Delmenhorst

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Westlich Stedinger Straße"

für das Flurstück 36/4 der Flur 21 in der Gemarkung Delmenhorst und daran südlich angrenzende Flächen

– Begründung –



Übersichtskarte (ohne Maßstab)

Rechtskräftig seit: **16.06.2021**

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

Inhaltsverzeichnis

A	**Begründung**	**3**
1	Grundlagen der Planänderung	3
1.1	Planungsanlass und Planungsziel	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
2	Rechtliche Rahmenbedingungen	6
2.1	Rechtsgrundlagen des Bauleitplans	6
2.2	Relevante Vorgaben der Raumordnung	6
2.3	Darstellungen im Flächennutzungsplan	7
2.4	Planungsrechtliche Situation	7
2.5	Relevante Entwicklungskonzepte	9
2.5.1	„Einzelhandelskonzept für die Stadt Delmenhorst“	9
3	Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB	12
3.1	Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB	12
3.2	Ablauf nach § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB	13
3.3	Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB	13
4	Inhalt des Bebauungsplanes	13
4.1	Bebaubarkeit der Grundstücke	13
4.2	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	14
4.3	Verkehrsflächen und Erschließung	15
4.4	Natur und Landschaft	15
5	Hinweise zum Bebauungsplan	16
5.1	Kampfmittel	16
5.2	Denkmalschutz	17
5.3	Baumschutz	17
5.4	Ver- und Entsorgung	17
6	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes	17
7	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	18
8	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	18
8.1	Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB	19
8.2	Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	19
9	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	19
B	**Verfahren**	**20**

A Begründung

1 Grundlagen der Planänderung

1.1 Planungsanlass und Planungsziel

Der „Bezirksverband Oldenburg" (BVO) verwaltet Facheinrichtungen für Menschen mit Beeinträchtigungen, Institutionen der Kinder- und Jugendhilfe, Wohnungslosenhilfe sowie Pflegeheime für Senioren. Als Bauherr beabsichtigt der „Bezirksverband Oldenburg" (BVO) – gemeinsam mit der „Karl-Jaspers-Klinik" als Mieter – den Neubau einer Tagesstätte und Tagesklinik mit Institutsambulanz im Delmenhorster Stadtgebiet. Die geplante Einrichtung dient der Versorgung von Menschen mit psychischer Beeinträchtigung und hat übergeordneten Versorgungscharakter für die gesamte Bevölkerung der Stadt Delmenhorst und das Umland. Sie dient der Teilnahme betroffener Menschen am gesellschaftlichen Leben. Eine solche Tagesstätte bietet einen Treffpunkt mit niederschwelligen Angeboten, zum Beispiel durch Kunsthandwerk, Spielenachmittage, Ausstellungen, Entspannungsübungen und Cafébetrieb.

Der „Bezirksverband Oldenburg" (BVO) verfügt derzeit mit der „Tagesstätte Delta" und dem „Café Deltissima" in angemieteten Räumen in der Louisenstraße über ein kleines vergleichbares Angebot. Dieser Standort weist erhebliche Mängel auf und kann nicht zukunftsorientiert aufgewertet werden, um den sozialen Handlungsauftrag ausreichend zu erfüllen. Die „Tagesklinik Delmenhorst" der „Karl-Jaspers-Klinik" befindet sich derzeit auf dem Gelände des Klinikums an der Wildeshauser Straße. Dort stehen 20 Behandlungsplätze zur Verfügung, die von montags bis freitags von 08:00 Uhr bis 16:00 Uhr von Betroffenen aufgesucht werden. Die Tagesklinik bietet Therapieprogramme für die spezifischen psychischen Erkrankungen und integrative Soziotherapien für die Wiedereingliederung in Ausbildung, Beruf und Alltagsleben. Die Tagesklinik benötigt dringend ein größeres Gebäude, um die gesundheitliche Versorgung zu gewährleisten. Der Erhalt und die Weiterentwicklung der genannten Versorgungseinrichtungen durch die Zusammenführung an einem geeigneten Standort hat für die Bevölkerung der Stadt Delmenhorst und des Umlandes eine hohe Bedeutung.

Der „Bezirksverband Oldenburg" (BVO) sieht für den Neubau die Errichtung eines zwei- bis maximal dreigeschossigen Gebäudes mit etwa 1.500 m² Nettogrundfläche vor. Das vorgesehene und mit Schreiben vom 21.10.2019 vorgelegte Nutzungskonzept umfasst die Tagesstätte mit Café, einen Mehrzweckbereich mit Bewegungsraum und Ausstellungsflächen, eine Tagesklinik mit Institutsambulanz und gestaltete Außenanlagen mit hohen Aufenthaltsqualitäten. Ergänzend wird die Errichtung einzelner Praxen (z.B. für Ergotherapie und Physiotherapie) sowie Angebote aus dem Bereich des Bundesteilhabegesetzes „Hilfe zur Arbeit" (z.B. Fahrradwerkstatt und Verkaufsladen für selbst angefertigte Gegenstände) in Betracht gezogen. Geplant ist auch eine Zusammenarbeit mit der örtlichen Volkshochschule.

Seitens des „Bezirksverbandes Oldenburg" (BVO) wurden zwei denkbare Standorte benannt. Zum einen ein unbebautes Grundstück westlich der Stedinger Straße auf Höhe der Einmündung des Wilhelm-Tell-Weges und zum anderen die nach erfolgtem Abriss unbebauten Grundstücke „Am Wollepark 1-5". Letzterer wurde vom Vorhabenträger favorisiert. Das unbebaute Grundstück westlich der Stedinger Straße hat mit gut 7.000 m² eine ausreichende Größe und eine direkte Erschließung über die Stedinger Straße. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt an dem Grundstück und gewährleistet die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Auch die unbebaute Fläche zwischen Stedinger Straße und Am Wollepark ist ausreichend groß, erschlossen und gut erreichbar. Östlich angrenzend befinden sich derzeit noch die Großwohnanlagen „Am Wollepark 11/12" und „Am Wollepark 13/14".

Der Rat der Stadt Delmenhorst hat am 19.02.2020 – nach Vorberatung im zuständigen Ausschuss für Planen, Bauen und Verkehr am 28.01.2020 und im Verwaltungsausschuss am 12.02.2020 – beschlossen, dass für den Bau der Einrichtung der Standort westlich der Stedinger Straße weiterverfolgt werden soll (siehe Beschlussvorlage 19/51/042/BV-R/Ä). In diesem Zuge hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst am 12.02.2020 ebenfalls beschlossen, dass der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 44 im betreffenden Teilbereich westlich der Stedinger Straße geändert werden soll (siehe Beschlussvorlage 20/51/001/BV-V). Ziel der Bebauungsplan-Änderung ist demnach die Festsetzung eines Mischgebietes.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das rund 11.500 m² umfassende Plangebiet befindet sich westlich der Stedinger Straße rund 2,5 km nördlich der Delmenhorster Innenstadt. Das nördliche Flurstück 36/4 (Flur 21, Gemarkung Delmenhorst) ist bislang unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Das südlich angrenzende Flurstück 37/5 (Flur 21, Gemarkung Delmenhorst) ist mit einem Wohngebäude bebaut. Das südlich angrenzende Flurstück 37/2 (Flur 21, Gemarkung Delmenhorst) ist lediglich mit einer Nebenanlage bebaut. Die an der südlichen Plangebietsgrenze gelegenen Flurstücke 38/4 und 46/5 (jeweils Flur 21, Gemarkung Delmenhorst) sind unbebaut, verfügen jedoch über einen teilweise erhaltenswerten Baumbestand.

Flurstück 36/4 (Flur 21, Gemarkung Delmenhorst) mit landwirtschaftlicher Nutzung

Flurstück 37/5 (Flur 21, Gemarkung Delmenhorst) mit Wohnnutzung

Flurstücke 37/2, 38/4 und 46/5 (jeweils Flur 21, Gemarkung Delmenhorst) mit teilweise erhaltenswertem Baumbestand

2 Rechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Rechtsgrundlagen des Bauleitplans

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (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) geändert. Rechtsgrundlagen des Bauleitplans sind daher

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit den Anforderungen des § 1 Abs. 2 PlanZV. Die Planunterlage enthält die vorhandenen baulichen Anlagen, soweit sie städtebaulich von Bedeutung sind, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig.

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes wird außerdem auf Grundlage des befristeten „Planungssicherstellungsgesetzes" (PlanSiG), welches am 28.05.2020 verkündet wurde (BGBl. I S. 1041), durchgeführt, da die Covid-19-Pandemie zum Zeitpunkt der Planänderung erhebliche Auswirkungen auf die Durchführbarkeit von Beteiligungsverfahren hat.

2.2 Relevante Vorgaben der Raumordnung

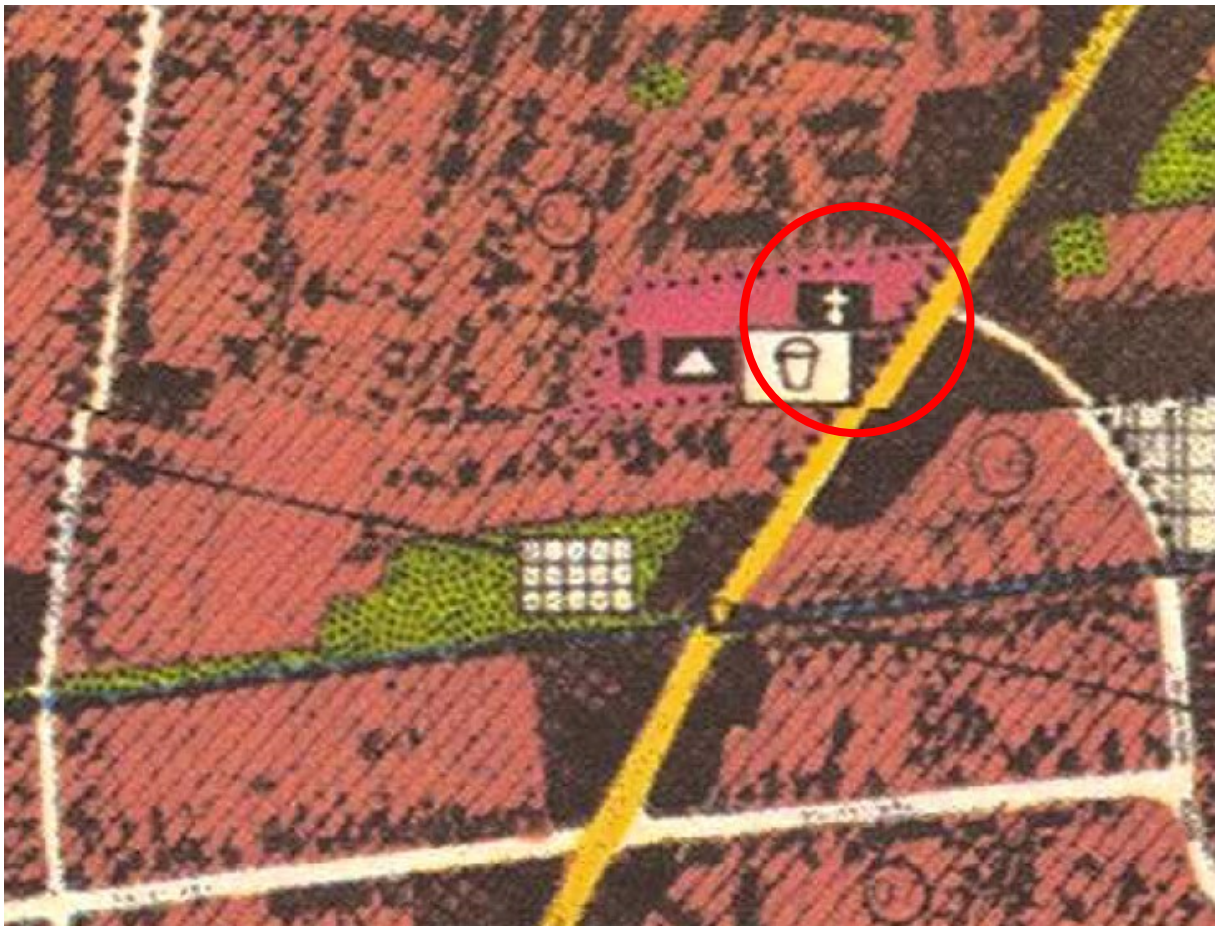
Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) weist der Stadt Delmenhorst die Funktion eines Mittelzentrums mit oberzentralen Teilfunktionen zu (Ziel gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.2, Ziffer 06, Satz 4). Die oberzentrale Teilfunktion umfasst neben dem schulischen Bildungsbereich und der Versorgungsfunktion im Einzelhandel insbesondere auch die Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge. Die Bauleitplanung dient der Festsetzung eines Mischgebietes, in dem auch Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig sind. Planungsanlass ist der Neubau einer Tagesstätte und Tagesklinik mit Institutsambulanz (vgl. Kapitel 1.1) und somit die Entwicklung einer Einrichtung der Gesundheitsvorsorge.

Die LROP-VO führt aus, dass zur Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse die Angebote der Daseinsvorsorge in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden sollen (Grundsatz gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.2, Ziffer 01, Satz 1). Außerdem soll die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte der jeweiligen Festlegung entsprechend gesichert und entwickelt werden (Ziel gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.2, Ziffer 05, Satz 3). Darüber hinaus führt die LROP-VO aus, dass Maßstab der Sicherung und Angebotsverbesserung in der überörtlichen Daseinsvorsorge ein auf die gewachsenen Siedlungsstrukturen, die vorhandenen Bevölkerungs- und Wirtschaftsschwerpunkte und die vorhandenen Standortqualitäten ausgerichtetes, tragfähiges Infrastrukturnetz sein soll (Grundsatz gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.2, Ziffer 02, Satz 2). Dieser Grundsatz ist vorliegend von Bedeutung, da die zu errichtende Tagesstätte und Tagesklinik – die den konkreten Planungsanlass darstellt – auch eine überörtliche Bedeutung besitzen soll. Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird den Erfordernissen der Raumordnung entsprochen, da die städtebauliche Planung auch die Entwicklung einer Einrichtung der Gesundheitsvorsorge ermöglicht und somit zum Erhalt

und zur Entwicklung einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur (Ziel gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.2, Ziffer 03, Satz 1) beiträgt.

2.3 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der seit dem 19.09.1979 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst stellt den nördlichen Bereich des Plangebietes als „Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung „Kirche" dar. Die südlich gelegenen Flächen sind als „Wohnbaufläche" dargestellt. Aus diesen Darstellungen lässt sich die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 nicht entwickeln, da westlich der Stedinger Straße die Festsetzung eines Mischgebietes vorgesehen ist. Der Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst ist daher auf der Grundlage von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu berichtigen, damit der vorbereitende Bauleitplan zukünftig die gewünschte städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet darstellt (vgl. Kapitel 3.3).



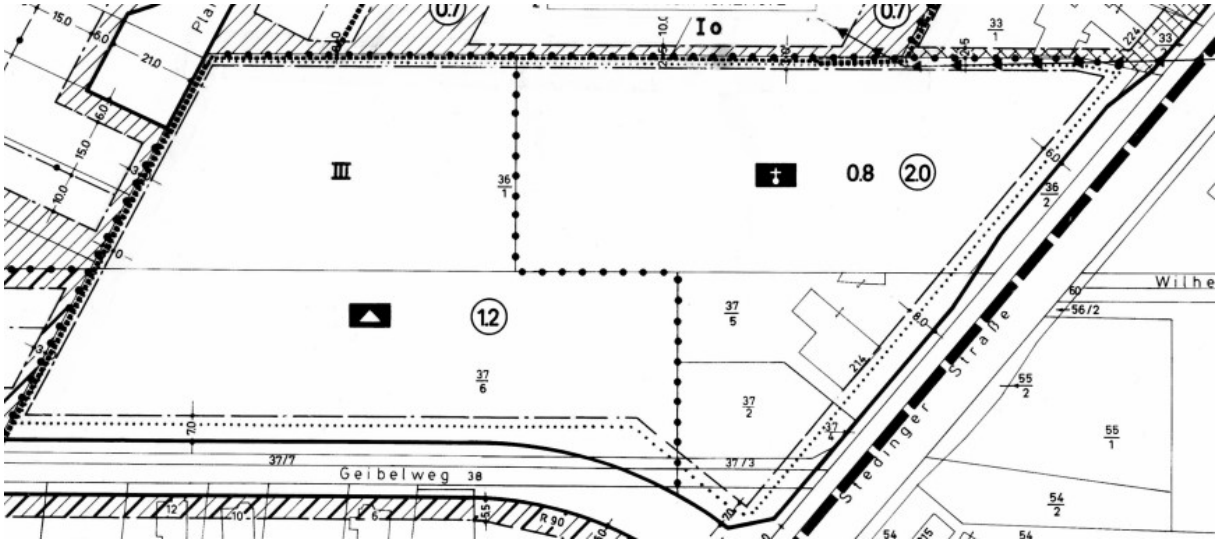
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

2.4 Planungsrechtliche Situation

Für den westlich der Stedinger Straße gelegenen Bereich gilt der seit dem 05.10.1967 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 44. Dieser setzt im Plangebiet eine Fläche für „bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung „Kirche (kath.)" fest. Das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung

einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 begrenzt. Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst nahezu den gesamten Bereich.

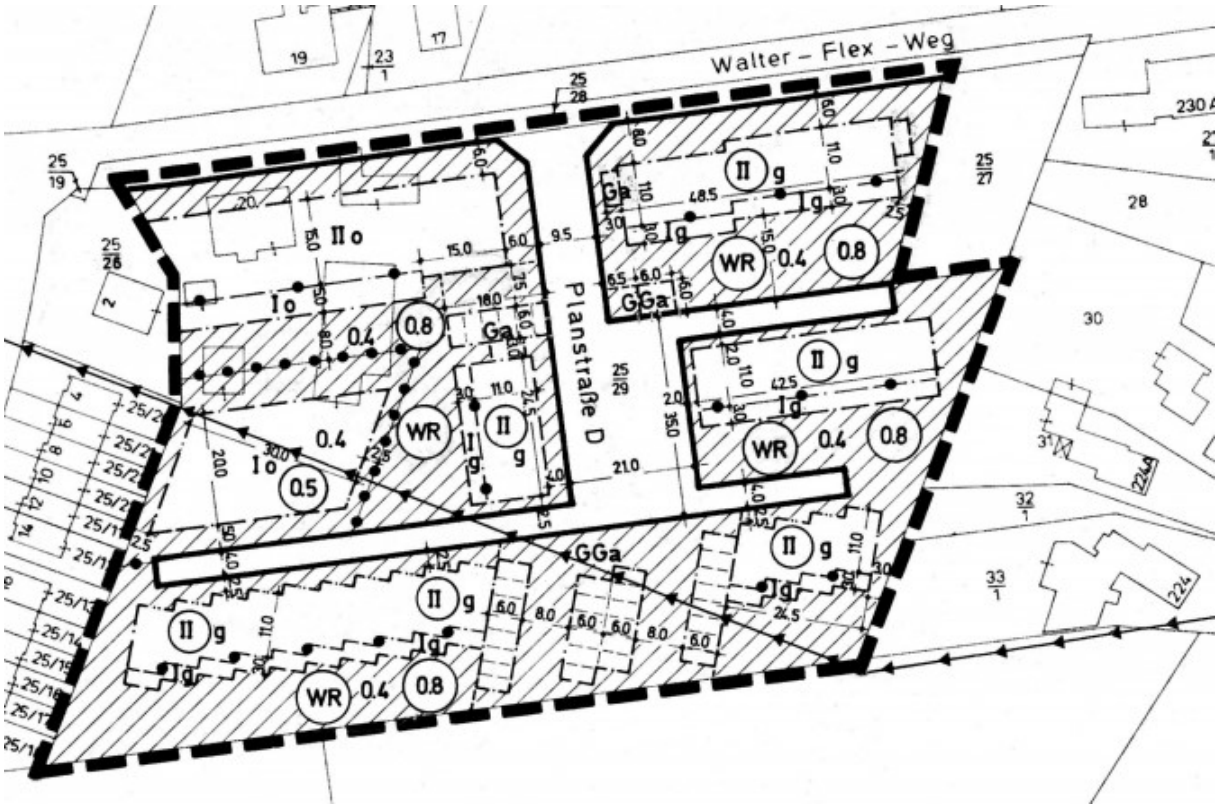
Das nördliche Flurstück 36/4 (Flur 21, Gemarkung Delmenhorst) ist bislang unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Das daran südlich angrenzende Flurstück 37/5 (Flur 21, Gemarkung Delmenhorst) ist mit einem Wohngebäude bebaut, welches jedoch ebenfalls nicht dem im Bebauungsplan festgesetzten Gemeinbedarf dient. Das daran südlich angrenzende Flurstück 37/2 (Flur 21, Gemarkung Delmenhorst) ist lediglich mit einer Nebenanlage bebaut. Die an der südlichen Plangebietsgrenze gelegenen Flurstücke 38/4 und 46/5 (jeweils Flur 21, Gemarkung Delmenhorst) sind ebenfalls Teil der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche. Sie sind unbebaut, verfügen jedoch über einen durchaus erhaltenswerten Baumbestand.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 44 (ohne Maßstab)

Nördlich des Plangebietes setzt der Bebauungsplan Nr. 44 entlang der Stedinger Straße ein Mischgebiet mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 fest. Entlang der Stedinger Straße sind in diesem Mischgebiet maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Westlich des Plangebietes setzt der Bebauungsplan Nr. 44 eine Fläche für „bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung „Volksschule" fest. Dort befindet sich mit der „Wilhelm-Niermann-Schule" eine katholische Grundschule. Ein Spielplatz verfügt unter anderem über einen Bolzplatz, eine Kletterwand, eine Seilbahn und weitere spielplatztypische Geräte.

Nördlich des Plangebietes gilt außerdem der seit dem 15.12.1972 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 44 / Teilabschnitt 1. Dieser setzt „Reine Wohngebiete" mit überwiegend zwei zulässigen Vollgeschossen fest. Das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 bis 0,8 begrenzt. In diesem Bereich wurden Reihenhäuser mit Wohnnutzung verwirklicht.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 44 / Teilabschnitt 1 (ohne Maßstab)

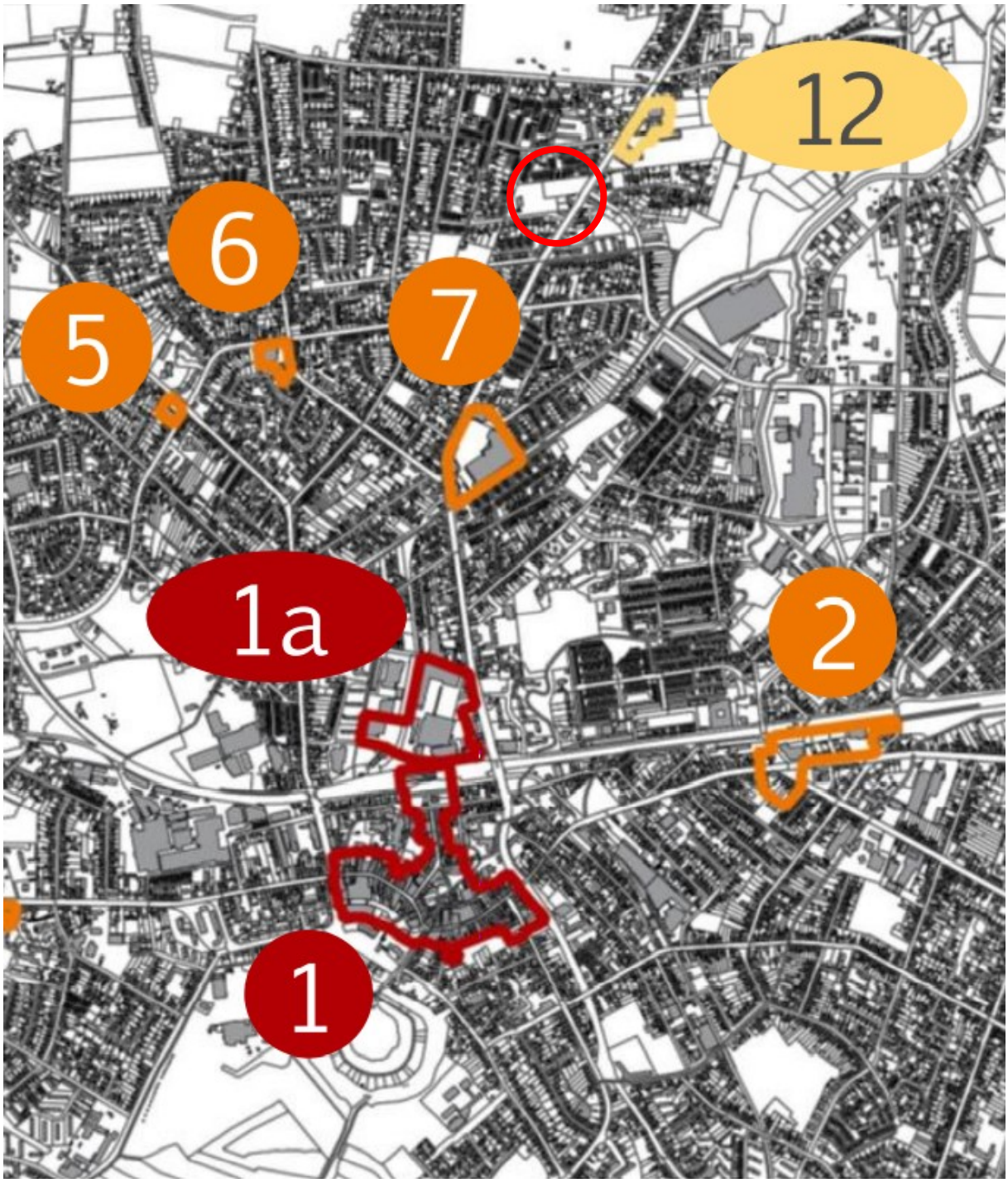
2.5 Relevante Entwicklungskonzepte

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind die Ergebnisse städtebaulicher Entwicklungskonzepte, die von der Gemeinde beschlossen worden sind, bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Relevant ist vorliegend insbesondere das „Einzelhandelskonzept für die Stadt Delmenhorst" (vgl. Kapitel 2.5.1). Das Entwicklungskonzept wurde im Bauleitplanverfahren berücksichtigt. Es ist nicht ersichtlich, dass weitere städtebauliche Entwicklungskonzepte – zum Beispiel der „Vergnügungsstätten-Gliederungsplan" (1990), der „Landschaftsrahmenplan" (1998), das „Strategische Wohnungsmarktkonzept der Stadt Delmenhorst" (2011), das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept" (2013), das „Integrierte Klimaschutzkonzept" (2014), der „Verkehrsentwicklungsplan Delmenhorst" (2014) oder die „Lärmaktionsplanung der Stadt Delmenhorst" (2014) – in diesem Verfahren zu berücksichtigen sind.

2.5.1 „Einzelhandelskonzept für die Stadt Delmenhorst"

Das „Einzelhandelskonzept für die Stadt Delmenhorst" wurde am 28.02.2008 durch den Rat der Stadt Delmenhorst beschlossen. Am 12.09.2017 hat der Rat der Stadt Delmenhorst die Fortschreibung beschlossen und diesen Beschluss am 06.02.2020 wiederholt. Mit diesem Beschluss erfolgte eine klare politische Willensbekundung zum Erhalt und zur langfristigen Stärkung der Einzelhandelsfunktion. Gemäß Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ist das *„übergeordnete Leitbild […] die möglichst breite Abdeckung des gesamten Stadtgebietes mit fußläufig erreichbaren Lebensmittelmärkten*" (vgl. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, S. 67). Zu diesem Zweck werden in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes diverse zentrale Versorgungsbereiche – insbesondere Nahversorgungszentren – abgegrenzt, innerhalb derer die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels konzentriert werden soll (vgl.

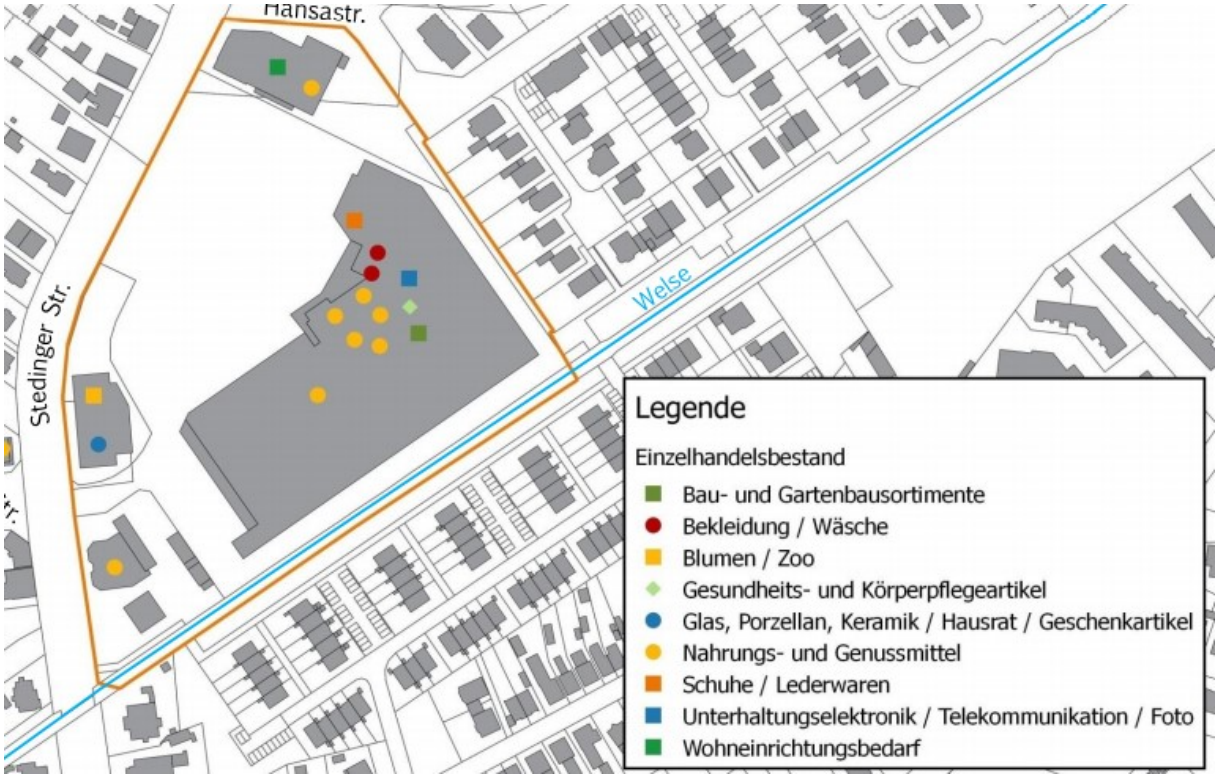
Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, S. 78). Das westlich der Stedinger Straße gelegene Plangebiet ist nicht Bestandteil eines solchen zentralen Versorgungsbereiches.



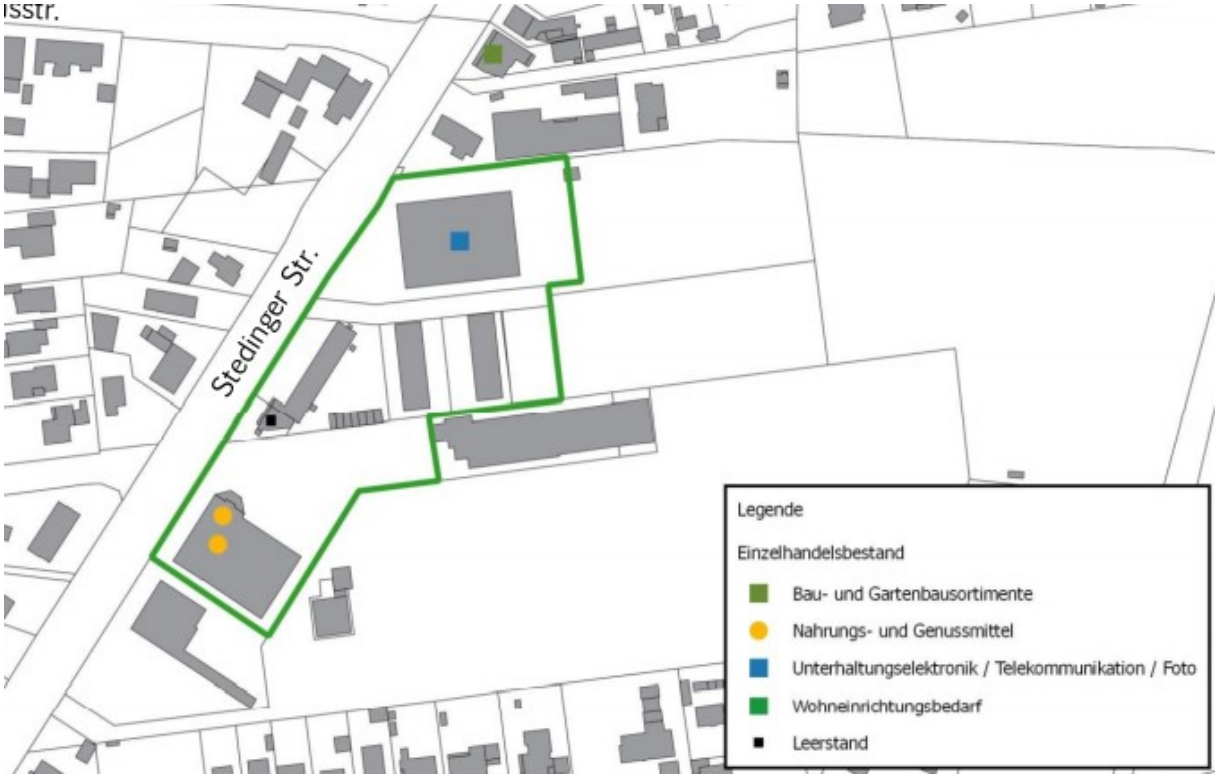
Abgegrenzte zentrale Versorgungsbereiche im nördlichen und zentralen Stadtgebiet (ohne Maßstab / Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, 2017, S. 78)

In fußläufiger Entfernung zum Plangebiet – etwa 800 m in südliche Richtung und etwa 100 m in nördliche Richtung – befinden sich mit dem „Nahversorgungszentrum Stedinger Straße" (unter anderem mit den Einzelhandelsbetrieben „Kaufland", „Dänisches Bettenlager", „KiK" und „TEDi") sowie dem „potentiellen Nahversorgungszentrum Bungerhof" unter ande-

rem mit den Einzelhandelsbetrieben „expert Bening" und „PENNY") jedoch zwei zentrale Versorgungsbereiche, die aus städtebaulicher Sicht zu sichern und weiterzuentwickeln sind.



„Nahversorgungszentrum Stedinger Straße"
(ohne Maßstab / Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, 2017, S. 101-103)



„Potentielles Nahversorgungszentrum Bungerhof"
(ohne Maßstab / Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, 2017, S. 116-118)

Das westlich der Stedinger Straße gelegene Plangebiet ist als „integrierte Lage in Mischgebieten" einzustufen. Der „Matrix für Neuansiedlungen" (vgl. Einzelhandelskonzept, S. 146) folgend, sollen dort Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten oder mit nichtzentrenrelevanten Hauptsortimenten nicht angesiedelt werden. Lediglich die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten soll kleinflächig – orientiert an der Nahversorgungsfunktion des jeweiligen Gebietes – möglich sein. Da sich das Plangebiet jedoch in unmittelbarer Nähe eines „Nahversorgungszentrums" und eines „potentiellen Nahversorgungszentrums" befindet – und die Nahversorgung der in der Umgebung wohnhaften Bevölkerung als gesichert angesehen werden kann – ist die Ansiedlung derartiger Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet aus städtebaulicher Sicht nicht notwendig. Um negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, die von einer Ansiedlung selbständiger Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet ausgehen könnten, zu vermeiden, ist die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Bauleitplanverfahren zu steuern.

Eine solche Steuerung trägt, da sie den Schutz bestehender zentraler Versorgungsbereiche zum Ziel hat, zur Stärkung der wohnortnahen Versorgung bei und schließt negative städtebauliche Auswirkungen aus. Die Bauleitplanung entspricht somit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Delmenhorst. Es wird darauf hingewiesen, dass die vom Rat der Stadt Delmenhorst beschlossene Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes an dem Ort der Einsichtnahme für die rechtskräftigen Bebauungspläne zur Einsicht bereitliegt.

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 andere 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 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 von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Dies ist vorliegend der Fall, da der gesamte Geltungsbereich nur eine Fläche von etwa 11.500 m² umfasst; die festzusetzende Grundfläche liegt noch deutlich darunter. 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 unterliegen. Dies ist vorliegend nicht der Fall, da der Bebauungsplan kein in Anlage 1 zum UVPG oder in Anlage 1 zum NUVPG aufgeführtes Vorhaben ermöglicht. 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 (das heißt Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG) bestehen oder Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach

§ 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. 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. Außerdem stimmten die politischen Gremien (Ausschuss für Planen, Bauen und Verkehr am 28.01.2020 sowie Verwaltungsausschuss am 12.02.2020) der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB zu.

3.2 Ablauf nach § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 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. Auf der Grundlage von § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist jedoch bereits frühzeitig bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der städtebaulichen Planung unterrichten kann. Außerdem ist bekannt zu machen, dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur städtebaulichen Planung äußern kann. 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 Bauleitplanverfahren werden sowohl die frühzeitige Beteiligung in Anlehnung an § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB, als auch die öffentliche Auslegung gemäß § 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 § 10a Abs. 2 BauGB abgesehen. Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes wird im Bauleitplanverfahren 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 den nördlichen Bereich des Plangebietes als „Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung „Kirche" dar. Die südlich gelegenen Flächen sind als „Wohnbaufläche" dargestellt (vgl. Kapitel 2.3). Aus diesen Darstellungen lässt sich die Bebauungsplan-Änderung nicht entwickeln, da zukünftig die Festsetzung eines Mischgebietes vorgesehen ist. Der Flächennutzungsplan wird daher berichtigt, damit zukünftig die gewünschte städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet dargestellt wird.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Bebaubarkeit der Grundstücke

Das westlich der Stedinger Straße gelegene Plangebiet wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als „Mischgebiet" i.S.d. § 6 BauNVO festgesetzt. Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität und zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind in dem Mischgebiet 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 nicht zulässig. Vergnügungsstätten sollen ausgeschlossen werden, um eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Gebietes durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten zu verhindern. Diese Steuerung ist notwendig, da sich südlich des Plangebietes – in einer Entfernung von etwa 200 m – auf dem Grundstück „Stedinger Straße 195" bereits heute eine Spielhalle befindet. Außerdem sind – dem „Einzelhandelskonzept für die Stadt Delmenhorst" (vgl. Kapitel 2.5.1) folgend – selbständige Einzelhandelsbetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig. Es sind lediglich im unmittelbaren räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit Gewerbebetrieben stehende unselbständige Verkaufsstellen zulässig, sofern das angebotene Sortiment im jeweiligen Betrieb selbst hergestellt beziehungsweise dort ver- oder bearbeitet wird. Diese Einzelhandelsnutzung bedarf der Zuordnung zu einem zulässigerweise errichteten und zulässigerweise betriebenen Gewerbebetrieb und muss ihm gegenüber im Maß der baulichen Nutzung untergeordnet sein.

Das Mischgebiet dient somit dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung also Wohngebäude i.S.d. § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, Geschäfts- und Bürogebäude i.S.d. § 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes i.S.d. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, sonstige Gewerbebetriebe i.S.d. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke i.S.d. § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO.

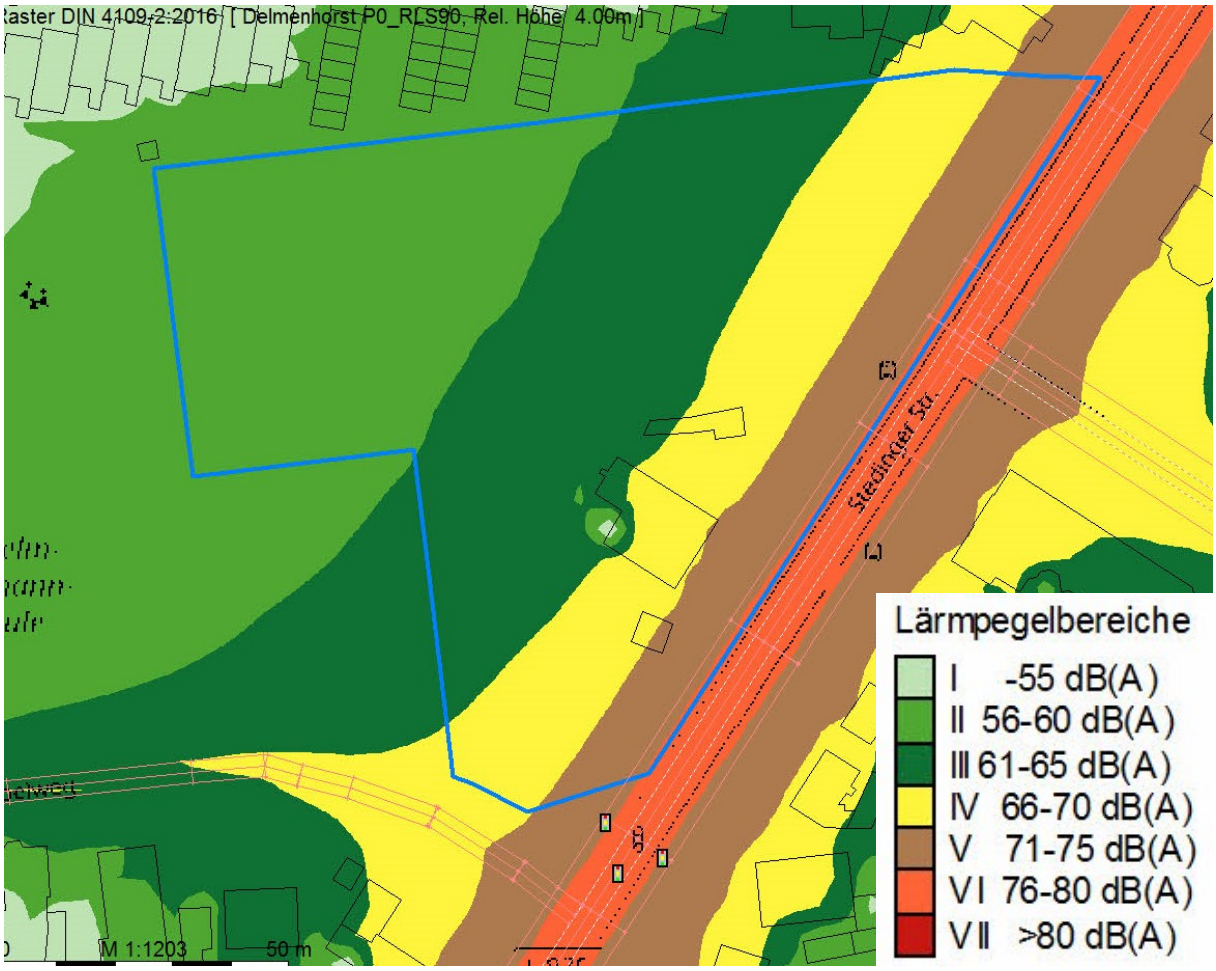
Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) i.S.d. § 19 Abs. 1 BauNVO von 0,4 und eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) i.S.d. § 20 Abs. 2 BauNVO von 0,8 begrenzt. Außerdem sind maximal zwei Vollgeschosse i.S.d. § 20 Abs. 1 BauNVO zulässig. Die getroffenen Regelungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung entsprechen somit im Wesentlichen denen, die für die nördlich angrenzenden und weiterhin im Bebauungsplan Nr. 44 gelegenen Grundstücke getroffen worden sind (vgl. Kapitel 2.4). Die Festsetzungen tragen dazu bei, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren und die nachbarlichen Belange – einschließlich des „Rücksichtnahmegebotes" – ausreichend zu berücksichtigen.

Die Bauweise wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB als „offene Bauweise" i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Hierbei sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer maximalen Gebäudelänge von 50 m zu errichten. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch Baugrenzen i.S.d. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten; es kann lediglich ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Die überbaubare Grundstücksfläche weist hierbei eine Tiefe von 60-90 m (Flurstück 36/4 der Flur 21 der Gemarkung Delmenhorst) bzw. 30 m (Flurstücke 37/5 und 37/2 der Flur 21 der Gemarkung Delmenhorst) von der vorderen Baugrenze auf. Ein 5 m tiefer Bereich entlang der Stedinger Straße ist als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt; innerhalb dieser „Vorgartenzone" sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, und Garagen nach § 12 BauNVO nicht zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche wird so angeordnet, dass sich die zukünftig mögliche Bebauung zur Stedinger Straße orientiert und zur Schaffung einer Raumkante beiträgt.

4.2 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet ist Lärm ausgesetzt, der insbesondere von der angrenzenden Stedinger Straße ausgeht. Als Vorkehrung zum Schutz vor Verkehrslärm sind bei Neu- oder Umbauten von Gebäuden die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der Lärmpegelbereiche II-V nach der DIN 4109 auszubilden. Die Lärmpegelbereiche wurden durch die zuständige untere

Immissionsschutzbehörde ermittelt; sie werden im Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB dargestellt. Außerdem ist zum Schutz vor Verkehrslärm im gesamten Plangebiet bei Schlafräumen eine fensterunabhängige Belüftung zu realisieren.



Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (ohne Maßstab / Untere Immissionsschutzbehörde, 2020)

4.3 Verkehrsflächen und Erschließung

Der im Plangebiet gelegene Teil der Stedinger Straße wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Erschließung des festgesetzten Mischgebietes hat über diese Verkehrsfläche zu erfolgen. Die städtische Hauptverkehrsstraße besitzt eine ausreichende Leistungsfähigkeit zur Abwicklung entstehender Verkehre. Innerhalb des Plangebietes befindet sich an der Stedinger Straße die Haltstelle „Wilhelm-Tell-Weg", die von den Buslinien 450 und 215 bedient wird. Mit diesen Linien gibt es ein regelmäßiges Fahrtenangebot in das Stadtzentrum von Delmenhorst. Die verkehrliche Anbindung des bislang unbebauten Flurstückes 36/4 (Flur 21, Gemarkung Delmenhorst) ist zwischen der Haltestelle „Wilhelm-Tell-Weg" und dem nördlich angrenzenden Grundstück „Stedinger Straße 224" (Flurstück 33/5 der Flur 21 in der Gemarkung Delmenhorst) möglich.

4.4 Natur und Landschaft

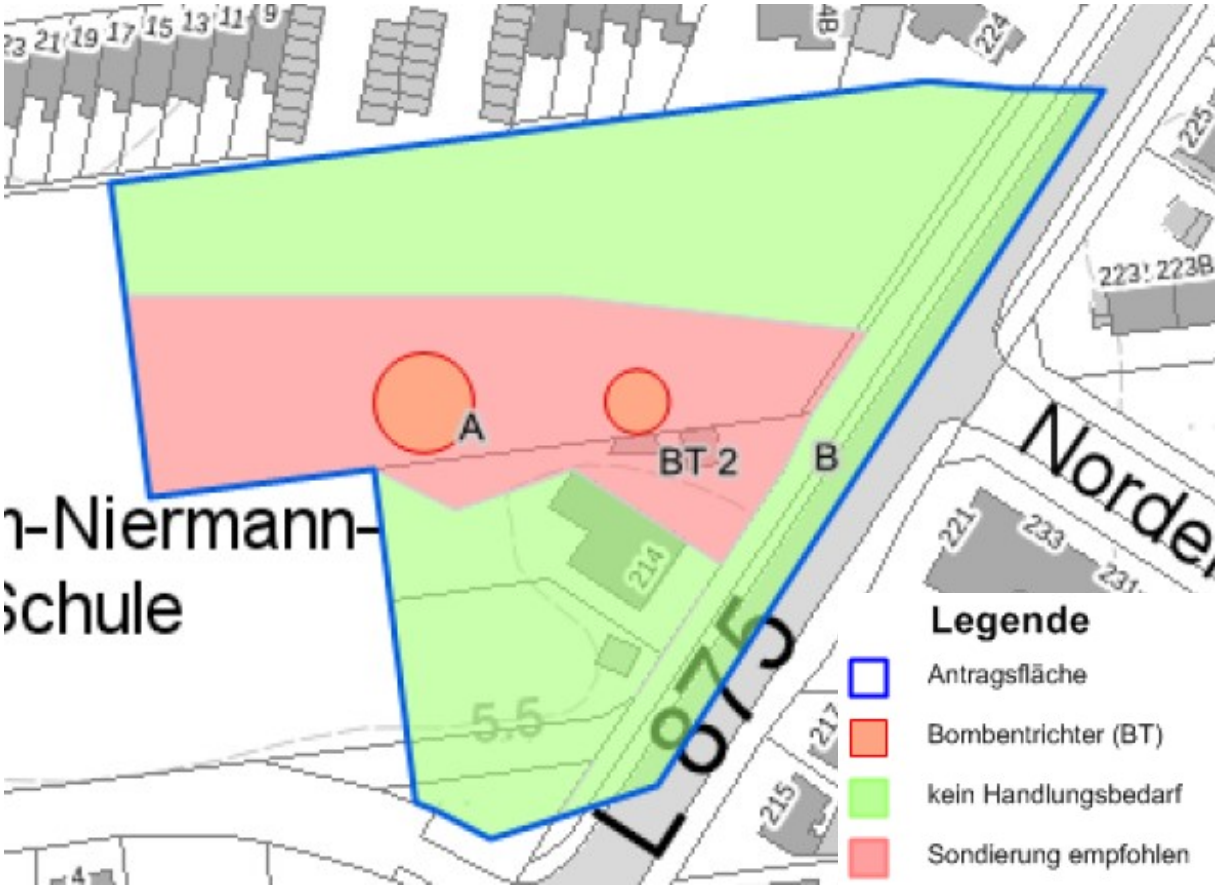
Die an der südlichen Plangebietsgrenze gelegenen Flurstücke 38/4 und 46/5 (jeweils Flur 21, Gemarkung Delmenhorst) verfügen über einen aus städtebaulicher Sicht erhaltenswerten

Baumbestand. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b BauGB wird festgesetzt, dass die auf dieser Fläche bestehenden Bäume dauerhaft zu erhalten sind. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- oder Wurzelbereiches sind unzulässig. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung mit standortgerechten heimischen Laubbäumen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist – gemessen in 1,0 m Höhe – ein Stammumfang von mindestens 16 cm bis 18 cm zu wählen. Diese Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen Gründen und dient insbesondere der Erhaltung des Ortsbildes. Sie dient außerdem der Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange.

5 Hinweise zum Bebauungsplan

5.1 Kampfmittel

Die zuständige Behörde – hier der bei der Regionaldirektion Hameln-Hannover angesiedelte Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – hat mit Schreiben vom 07.08.2020 mitgeteilt, dass nach durchgeführter Luftbildauswertung auf einer Teilfläche des Plangebietes eine Kampfmittelbelastung vermutet wird. Da für diese Teilfläche ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel besteht, wird aus Sicherheitsgründen eine Sondierung empfohlen. Hinsichtlich der erforderlichen Maßnahmen ist die zuständige Gefahrenabwehrbehörde zu kontaktieren. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Im Bebauungsplan ist die Kennzeichnung der betroffenen Fläche gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB erfolgt.



Ergebniskarte des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (ohne Maßstab / Kampfmittelbeseitigungsdienst, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, 2020)

5.2 Denkmalschutz

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

5.3 Baumschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Bäume vorhanden sein, die nach § 3 der Satzung über den Schutz des Baumbestandes geschützt sind. Gemäß § 4 der Satzung über den Schutz des Baumbestandes ist es insbesondere verboten, diese Bäume zu entfernen, zu zerstören oder zu schädigen. Ausnahmen und Befreiungen von den Verboten können nach Maßgabe von § 6 und § 7 der Satzung über den Schutz des Baumbestandes erteilt werden. Auf die Bestimmungen zur Durchführung von Ersatzpflanzungen wird verwiesen.

5.4 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 – zwingend zu beachten. Bezogen auf die einzelnen Versorgungsarten werden folgende Hinweise gegeben:

Abwasser, Schmutzwasser, Trinkwasser, Erdgas: Die „Stadtwerke Delmenhorst GmbH" hat mit Schreiben vom 12.08.2020 mitgeteilt, dass das Plangebiet bereits erschlossen ist und die Belange der Stadtwerke Delmenhorst GmbH daher nicht berührt werden. Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers und Schmutzwassers sowie die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Erdgas kann somit als gesichert angesehen werden.

Strom: Die „EWE NETZ GmbH" hat mit Schreiben vom 13.08.2020 mitgeteilt, dass sich im Plangebiet Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der „EWE NETZ GmbH" befinden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Leitungen und Anlagen erhalten bleiben müssen und nicht beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden dürfen.

Telekommunikation: Die „Deutsche Telekom Technik GmbH" hat mit Schreiben vom 26.08.2020 mitgeteilt, dass sich im Plangebiet Telekommunikationslinien des Unternehmens befinden. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bestand und Betrieb dieser Telekommunikationslinien weiterhin gewährleistet bleiben und Beschädigungen vermieden werden müssen.

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. Dennoch wird die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes durch das mehrstufige Beteiligungsverfahren sichergestellt. Von naturschutzfachlichen Erhebungen wurde im Bauleitplanverfahren abgesehen, da für das gesamte Plangebiet bereits weitgehendes Baurecht besteht, das Areal landwirtschaftlich bzw. für Wohnzwecke genutzt wird und bestehende Gehölzstrukturen über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan langfristig gesichert werden sollen.

7 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Gemäß § 18 BNatSchG ist, soweit aus der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird (vgl. Kapitel 3), gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Darüber hinaus besteht im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung bereits durch den seit dem 05.10.1967 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 44 Baurecht. Dieser ermöglicht mit einer festgesetzten maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 bereits heute erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht erforderlich, soweit die Eingriffe – wie im vorliegenden Fall – bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Außerdem ist festzustellen, dass die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von ehemals 0,8 auf 0,4 verringert und die überbaubare Grundstücksfläche verkleinert wird. Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden somit erheblich reduziert. Vor diesem Hintergrund sind im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes keine Maßnahmen im Zuge der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz erforderlich.

8 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Abwägungsentscheidungen trifft der Rat der Stadt Delmenhorst am Ende des Verfahrens. Die Ermittlung der abwägungsrelevanten Sachverhalte und deren Einstellung in den Abwägungsprozess erfolgt durch einen mehrstufigen Beteiligungsprozess der sich betroffen fühlenden Bürgerinnen und Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die Verfahren zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind in §§ 3, 4 und 4a BauGB geregelt.

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes wird außerdem auf Grundlage des befristeten „Planungssicherstellungsgesetzes" (PlanSiG), welches am 28.05.2020 verkündet wurde (BGBl. I S. 1041), durchgeführt, da die Covid-19-Pandemie zum Zeitpunkt der Planänderung erhebliche Auswirkungen auf die Durchführbarkeit von Beteiligungsverfahren hat.

8.1 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 auf der Grundlage von § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Gelegenheit gegeben, sich zu den Planungsabsichten zu äußern und diese zu erörtern. Diese frühzeitige Beteiligung wurde in Anlehnung an § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung fand zwischen dem 07.08.2020 und 28.08.2020 statt. Die Durchführung dieses Verfahrensschrittes wurde am 29.07.2020 amtlich bekanntgemacht. Durch die Öffentlichkeit wurden hierbei keine Stellungnahmen abgegeben. Aus Reihen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen abgegeben. Nach diesem Verfahrensschritt wurde der Bebauungsplan-Entwurf geändert: Es wurden Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm aufgenommen (vgl. Kapitel 4.2) und es erfolgte die Kennzeichnung einer Fläche, für die eine Belastung mit Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg vermutet wird (vgl. Kapitel 5.1).

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

Allen an der städtebaulichen Planung interessierten Bürgerinnen und Bürgern sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit gegeben, sich zu den Planungsabsichten zu äußern und diese zu erörtern. Die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB fand zwischen dem 18.11.2020 und 18.12.2020 statt. Die Durchführung dieses Verfahrensschrittes wurde am 10.11.2020 amtlich bekanntgemacht. Durch die Öffentlichkeit wurden hierbei keine Stellungnahmen abgegeben. Aus Reihen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde eine abwägungsrelevante Stellungnahme durch die Oldenburgische Industrie- und Handelskammer abgegeben. Diese regte an, ein gesamtstädtisches „Vergnügungsstättenkonzept" zu erarbeiten. Diese Stellungnahme führte jedoch nicht zu einer inhaltlichen Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes.

9 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen außerdem dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Mit der vorliegenden städtebaulichen Planung wird den Forderungen des § 1 Abs. 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, die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes sowie viele weitere in § 1 Abs. 6 BauGB genannte Belange zu berücksichtigen. Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt diese Forderungen.

B Verfahren

Änderungsbeschluss	12.02.2020
Amtliche Bekanntmachung	29.07.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange [nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB]	07.08.2020 - 28.08.2020
Amtliche Bekanntmachung	10.11.2020
Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange [nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB]	18.11.2020 - 18.12.2020
Satzungsbeschluss	05.05.2021

Delmenhorst, den

Stadt Delmenhorst
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

_____
Maximilian Donaubauer
(Fachbereichsleiter Planen, Bauern, Umweltschutz, Landwirtschaft und Verkehr)

Delmenhorst, den

_____
Stefan Lehmann
(Fachdienstleiter Stadtplanung)

B Verfahren

Änderungsbeschluss	12.02.2020
Amtliche Bekanntmachung	29.07.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange [nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB]	07.08.2020 - 28.08.2020
Amtliche Bekanntmachung	10.11.2020
Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange [nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB]	18.11.2020 - 18.12.2020
Satzungsbeschluss	05.05.2021

Delmenhorst, den 17.05.2021

Stadt Delmenhorst
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

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

Delmenhorst, den 14.05.2021

Stefan Lehmann
(Fachdienstleiter Stadtplanung)