

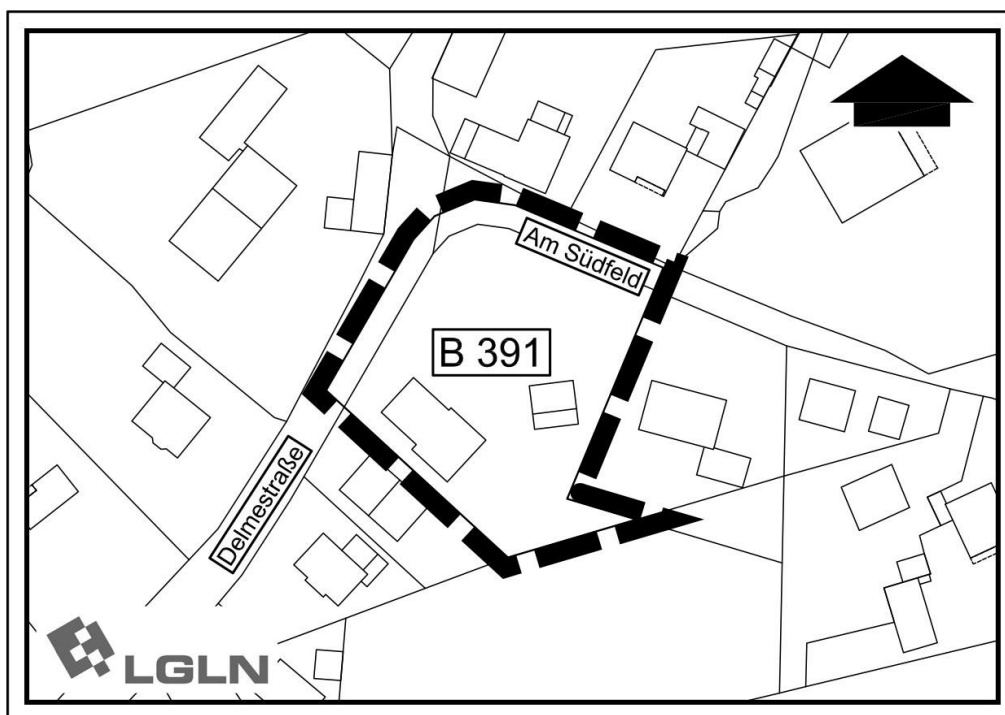
Bebauungsplan Nr. 391

"Delmestraße / Am Südfeld"

für einen an der Kreuzung der Delmestraße / Am Südfeld gelegenen Bereich

(Verfahren nach § 13a BauGB)

Erläuterung zum städtebaulichen Konzept



Übersichtskarte (ohne Maßstab)

Verfahren: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Bearbeitung: Stadt Delmenhorst, Fachdienst Stadtplanung, M. Sc. Steffen Zieschang

Stand: September 2021



1 Planungsanlass und Planungsziel

Mit Schreiben vom 11.08.2018 wurde für die Kreuzung Delmestraße / Am Südfeld die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 226 im Ortsteil Hasbergen beantragt. Das Bauleitplanverfahren soll die Möglichkeit schaffen auf dem Grundstück der Delmestraße Nr. 13 ein weiteres freistehendes Einzelhaus mit bis zu 2 Wohneinheiten zu errichten. Nach ausführlicher Überprüfung durch die Verwaltung und eingehender Beratung im Ortsrat Hasbergen hat der Verwaltungsausschuss am 19.05.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 391 „Delmestraße / Am Südfeld“ gefasst. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Es wird voraussichtlich ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Bereits im Jahr 2014 wurde die Fläche für die Wohnbauentwicklung in Hasbergen städtebaulich analysiert und beurteilt. Die damals vorgenommene Analyse hat auch heute noch Bestand.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 391 soll eine behutsame Fortentwicklung der Wohnbaumöglichkeiten unter Bewahrung des dörflichen Ambientes ermöglicht werden. Dafür werden im Bebauungsplan auch einzelne örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO festgesetzt.

2 Lage und räumlich Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das ca. 0,3 ha große Plangebiet liegt in Mitten der Ortslage Hasbergen an der Ecke der Delmestraße und Am Südfeld. Es umfasst das Bestandsgebäude der Delmestraße Nr. 13 und die angrenzende unbebaute Fläche mit Nebenanlagen und Stellplätzen. Die genaue Abgrenzung und Lage kann dem Deckblatt entnommen werden.

3 Planungsrechtliche und Bestandssituation

Für den Planbereich gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 226, der am 28.11.1998 rechtskräftig geworden ist. Für das Bestandsgebäude setzt der Bebauungsplan Nr. 226 ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO fest. Für die unbebauten Grundstücksflächen setzt der Bebauungsplan bisher eine Fläche fest, die gem. § 9 Abs 1 Nr. 10 BauGB von der Bebauung freizuhalten ist. Sie hat die Zweckbestimmung „Landwirtschaftliche Betriebsfläche und Wiese/Weide“. Zum aktuellen Zeitpunkt wird die Fläche nicht mehr als Wiese-/Weidefläche genutzt. Ein Teil der unbebauten Fläche wird von Erschließungsanlagen für die benachbarte Bebauung genutzt, dient ansonsten als Stellplatzfläche und als gärtnerisch genutzte Rasenfläche. Die Fläche ist der Natur entzogen und weitgehend anthropogen überprägt.



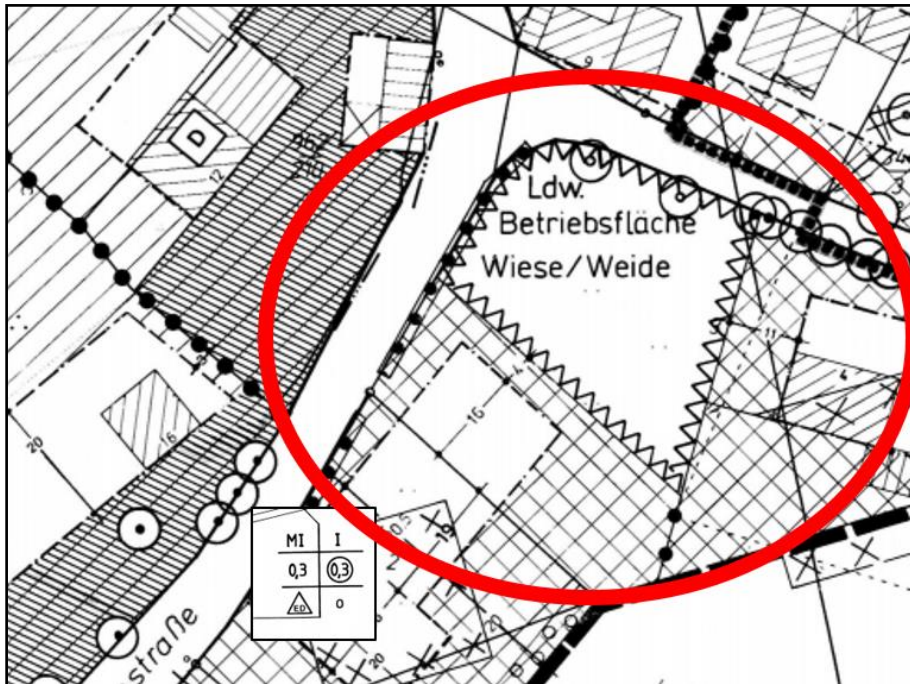


Abbildung 1: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 226 (bearbeitet, ohne Maßstab)

Der seit dem Jahr 1979 wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als gemischte Baufläche dar. Sofern an der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets im Zuge des Planverfahrens festgehalten wird, muss der Flächennutzungsplan gem. § 13 a Abs. 2 Nr.2 BauGB im Zuge der Berichtigung angepasst werden.



Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebietes (bearbeitet, ohne Maßstab)



4 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 391 wird im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die in § 13a Abs. 1 BauGB aufgeführten Voraussetzungen erfüllt werden:

- Die Fläche ist dem Siedlungsbereich zuzurechnen und es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- Da der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur eine Fläche von etwa 3.000 m² umfasst wird die Schwelle von 20.000 m² zulässiger Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO nicht erreicht.
- Der Bebauungsplan ermöglicht keine der in Anlage 1 zum UVPG oder in Anlage 1 zum NUVPG aufgeführten Vorhaben.
- Es bestehen keine 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)
- Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Da die in § 13a Abs. 1 BauGB aufgeführten Voraussetzungen erfüllt werden, kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden. Sowohl die frühzeitigen Beteiligungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB, als auch die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB werden hierbei analog zum „Normalverfahren“ durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes wird im Bauleitplanverfahren dennoch durch den mehrstufigen Beteiligungsprozess sichergestellt.

5 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine behutsame Nachverdichtung der Fläche mit einem neuen Baufeld im südöstlichen Bereich der unbebauten Fläche vor. Die Erschließung des Bestandsgebäudes im Westen (Delmestraße 13) soll nun über die Delmestraße erfolgen. Das neue Einzelhaus soll von der Straße Am Südfeld erschlossen werden.

Die vorhandenen Heckenpflanzen und Bäume sollen zum Erhalt festgesetzt werden und entlang der Straße Am Südfeld einzelne neue Bäume mit einem Pflanzgebot erneut festgesetzt werden. Zur Orientierung wird das städtebauliche Konzept in der Abbildung 3 dargestellt:

6 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Bestandsgebäude sollen die gleichen Festsetzungen wie die des Bebauungsplan Nr. 226 gelten. In diesem wird für die Fläche ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Es werden maximal ein Vollgeschoss, eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,3 in offener Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Ausschließlich die Erschließung über die Delmestraße wird für das Bestandsgebäude im Bebauungsplan Nr. 391 neu geregelt.



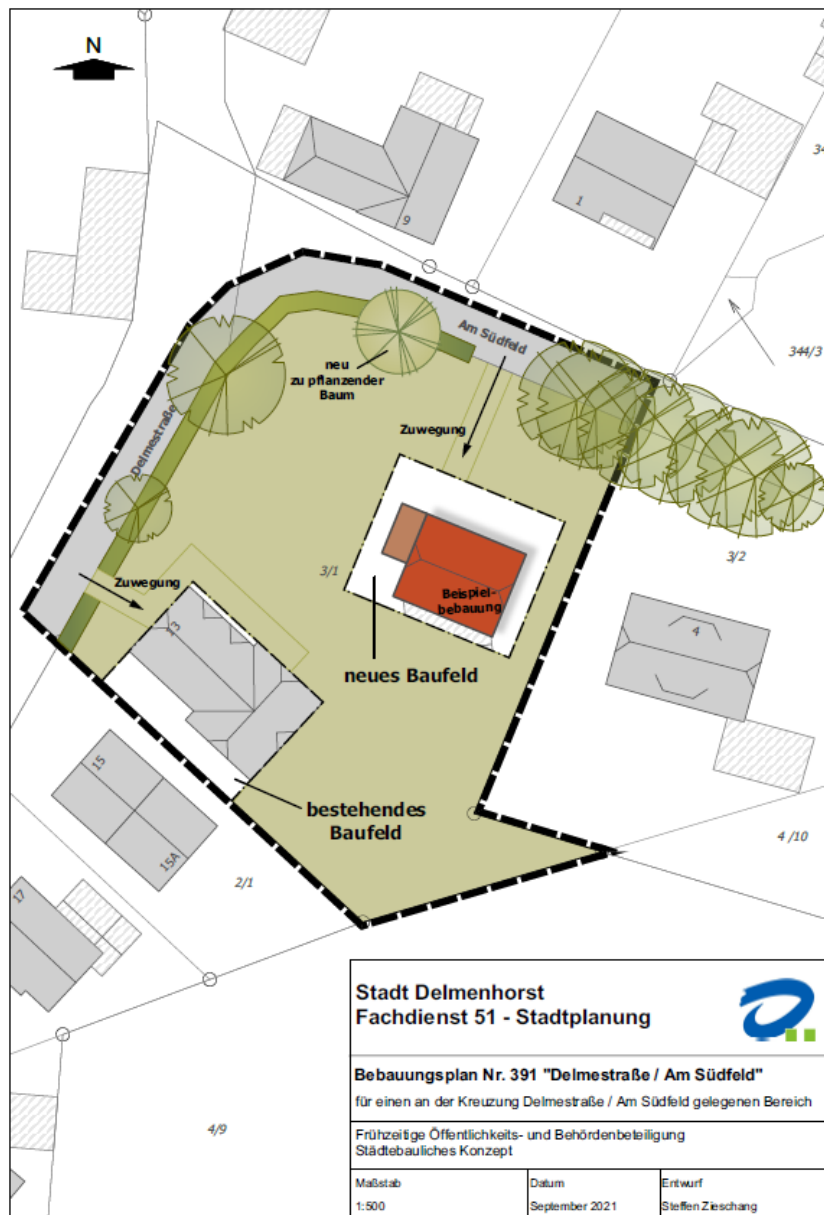


Abbildung 3: Städtebauliches Konzept (ohne Maßstab)

Die Grundstücke sollen eine Mindestgröße von 1.000 m² aufweisen. Es sollen maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude erlaubt sein. Der bisher festgesetzte Baumbestand und die Zierhecke sollen erhalten bleiben.

Zur Wahrung des dörflichen Charakters werden im Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach § 84 NBauO in die Festsetzungen aufgenommen. Auch ein behutsames Maß der baulichen Nutzung, die Platzierung des Baufeldes im südöstlichen Bereich der Fläche und die Minimierung von Erschließungswegen über das Grundstück sollen der Lage inmitten der dörflichen Ortslage Hasbergen Rechnung tragen. Dazu gehört auch, die platzartige Situation an der Straßenecke zu erhalten.

7 Berücksichtigung der Belange

Im Zuge des mehrstufigen Verfahrens gem. §§ 3 und 4 BauGB werden die abwägungserheblichen Belange erhoben und in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt. Dadurch wird sichergestellt, dass nachbarliche Konflikte minimiert und naturschutzrechtliche Belange



in die Planung einfließen können. Die überplante Fläche ist im Übrigen bereits stark anthropogen geprägt und der Natur im Wesentlichen entzogen. Nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind daher nicht zu erwarten. Eine umfassende Bestandsaufnahme wird aufgrund der vorliegenden bereits intensiven Beanspruchung durch den Menschen nicht für erforderlich gehalten.



8 Ablauf des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss

19.05.2021

Frühzeitige Beteiligung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
[§ 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB]

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
[§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB]

Satzungsbeschluss

Delmenhorst, den

Delmenhorst, den

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

Stefan Lehmann
(Fachdienstleiter Stadtplanung)

