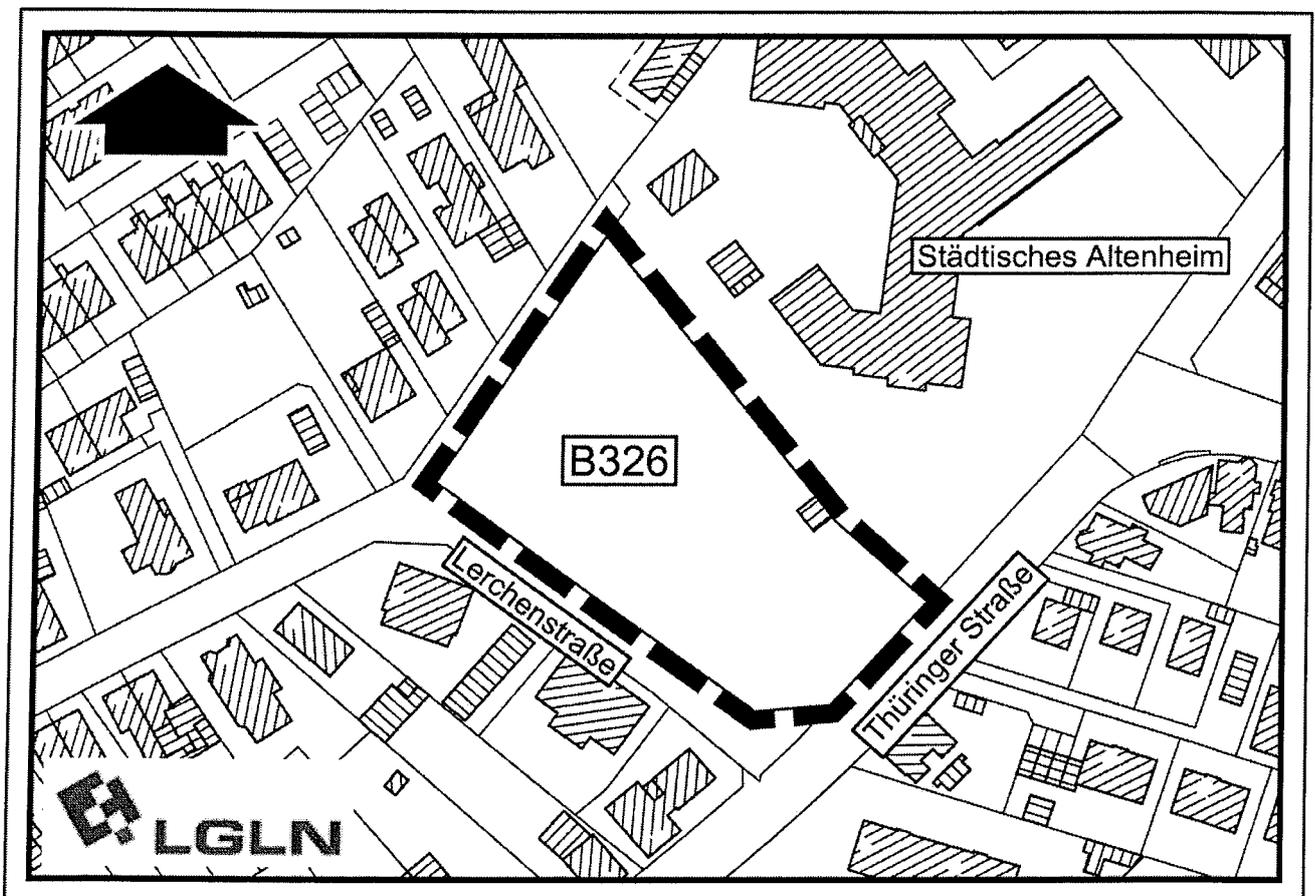


Begründung zum Bebauungsplan Nr. 326 „Lerchenstraße/Thüringer Straße“

für einen Bereich zwischen Lerchenstraße und Thüringer Straße

Übersichtsplan



Rechtskräftig seit: 12.05.2015

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Bärbel Bringmann

INHALTSVERZEICHNIS

1. Aufstellungsbeschluss	Seite 3
2. Planunterlage	Seite 3
3. Lage und räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches	Seite 3
4. Vorhandene Planungen und Anschlussplanungen	Seite 3
5. Planungsanlass und Erforderlichkeit	Seite 3
6. Prüfung der Voraussetzungen für die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage des § 13 a BauGB	Seite 5
7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	Seite 5
8. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung	Seite 5
9. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen	Seite 6
10. Planungsziele und Planinhalte	Seite 6
10.1 Art der baulichen Nutzung	Seite 6
10.2 Maß der baulichen Nutzung	Seite 6
10.2.1 Geschossflächenzahl	Seite 6
10.2.2 Grundflächenzahl	Seite 6
10.2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Seite 6
10.3 Bauweise und Baugrenzen	Seite 7
11. Erschließung, Ver- und Entsorgung, öffentlicher Personennahverkehr	Seite 7
12. Belange des Immissionsschutzes	Seite 7
13. Belange der Denkmalpflege	Seite 7
14. Erfordernis eines Umweltberichtes	Seite 8
15. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) bis (7) BauGB	Seite 8
16. Städtebauliche Daten	Seite 9
17. Verfahrensablauf	Seite 9

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 23.04.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 326 "Lerchenstraße/Thüringer Straße" für einen Bereich zwischen Lerchenstraße und Thüringer Straße beschlossen. Der Beschluss dient der Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens aufgrund geänderter Planungsabsichten der Eigentümerin und wurde am 17.07.2014 bekannt gemacht.

2. Planunterlage

Die Planunterlage basiert auf der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) des Landesamtes für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg – Katasteramt Delmenhorst – und weist den Stand vom 21.05.2014 nach. Die Zeichnung wird im Maßstab 1:500 ausgegeben. Sie stellt alle für den Bebauungsplan 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. 0,45 ha große Planbereich liegt im nördlichen Stadtgebiet zwischen Lerchenstraße und Thüringer Straße. Direkt benachbart befindet sich die Seniorenwohnanlage „Ernst-Eckert-Haus“ der Delmenhorster Heimstiftung. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt etwa 1,5 km. Die genaue Lage des Plangebietes kann dem Deckblatt zu dieser Begründung entnommen werden.

4. Vorhandene Planungen und Anschlussplanungen

Für den Planbereich bestehen heute die Bebauungspläne Nr. 76 vom 30.06.1972 und Nr. 127 vom 10.11.1978. In beiden Bebauungsplänen sind Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

In der näheren Umgebung schließen sich weitere Allgemeine Wohngebiete innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 76 an. Zudem setzt der Bebauungsplan Nr. 127 in unmittelbarer Nachbarschaft eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Städtisches Altenheim“ fest.

Benachbart zum städtischen Altersheim (heute Ernst-Eckert-Haus) befindet sich die Sportanlage Lerchenstraße.

5. Planungsanlass und Erforderlichkeit

Das Plangebiet ist Teil des Sanierungsgebietes „Wollepark“. Der Bebauungsplan dient der Umsetzung der im städtebaulichen Rahmenplan „Wollepark“ festgelegten Sanierungsziele. Der städtebauliche Rahmenplan mit den darin formulierten Sanierungszielen wurde am 08.07.2003 vom Rat der Stadt beschlossen.

Das Plangebiet war bisher mit 3 dreigeschossigen Wohnblocks bebaut. Die Eigentümerin hat die Gebäude vor einigen Jahren abbrechen lassen, da sie nicht mehr den heutigen Standards in Bezug auf Bausubstanz und technischer Ausstattung entsprechen. Eine Sanierung wäre zu kostenintensiv und damit unwirtschaftlich gewesen.

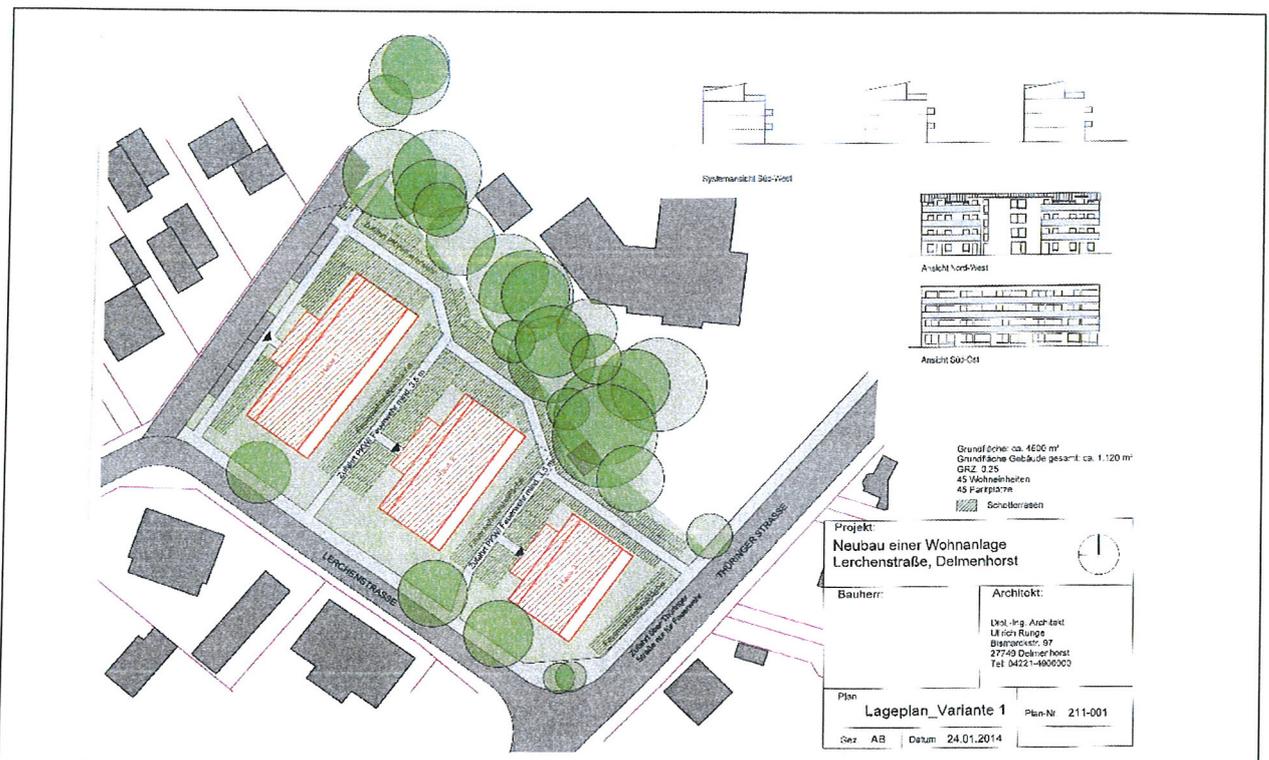
Gemäß dem städtebaulichen Rahmenplan für das Sanierungsgebiet „Wollepark“ soll für das Plangebiet die Wohnnutzung beibehalten bleiben und das Wohnumfeld aufgewertet und verbessert werden.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 326 „Lerchenstraße/Thüringer Straße“ wurde bereits am 20.02.2008 durch den Verwaltungsausschuss gefasst. Die Eigentümerin beabsichtigte seinerzeit die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern sowie einer Hausgruppe.

Nach Durchführung des Verfahrens wurde am 23.06.2009 der Satzungsbeschluss gefasst. Die Veröffentlichung nach § 10 (3) BauGB erfolgte jedoch nicht, da die Eigentümern inzwischen von den Inhalten des städtebaulichen Konzeptes Abstand genommen hatte.

Seit geraumer Zeit zeichnet sich ein erhöhter Bedarf für barrierefreie Wohnungen ab. Ein solches Angebot ist im Hinblick auf den demografischen Wandel und die Ansprüche der wachsenden Anzahl älterer Bürgerinnen und Bürger wünschenswert und erforderlich. Der Standort liegt in einem Quartier, in dem bereits heute zahlreiche ältere Bürgerinnen und Bürger leben. Mit dem neuen Angebot können Senioren in der Nähe ihres heutigen Wohnstandortes angemessene Wohnungen beziehen. Auch sind der Nahversorgungsstandort an der Stedinger Straße und die Haltestelle zweier Stadtbuslinien fußläufig erreichbar.

Die Eigentümerin hat Anfang 2014 ein grundlegend überarbeitetes städtebauliches Konzept vorgelegt, dessen Umsetzung diesem Bedarf nachkommt. Auf dessen Grundlage wurde am 23.04.2014 der erneute Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss gefasst. Da sich das Konzept auf der Grundlage der als Satzung beschlossenen Planfassung nicht umsetzen lässt, ist es erforderlich geworden, das Bebauungsplanverfahren erneut abzuwickeln.



Städtebauliches Konzept (unmaßstäblich)

6. 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 im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 326 "Lerchenstraße/Thüringer Straße" führte zu folgendem Ergebnis:

Die zu überplanende Fläche ist dem Siedlungsbereich der Stadt Delmenhorst zuzurechnen. 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). Im Plangebiet sind 3.898 m² als Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Die danach zulässige Grundfläche ($3.898 \text{ m}^2 \times 0,35 = 1.364 \text{ m}^2$) liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche. Die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB sind somit erfüllt.

7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 stellt im Planbereich Wohnbauflächen dar. Das städtebauliche Ziel des Bebauungsplanes ist, diese Flächen weiter für den Wohnungsbau zu entwickeln und wie bisher als Allgemeine Wohngebiete festzusetzen. Der Bebauungsplan gilt somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

8. 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 oberzentralen Teilfunktionen umfassen 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 Bauwerkserstellung auch in Delmenhorst zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie der Kontinuität städtischer Wachstumsprozesse beizutragen haben.

Die Aussagen des Landes-Raumordnungsprogramms stellen die Ziele der Raumordnung im Sinne von § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) dar. Sie sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten und bestimmbaren, 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 nach § 1 (4) BauGB eine Anpassungspflicht.

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

9. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen

Als vorrangige Fachplanung ist der am 08.07.2003 vom Rat der Stadt beschlossene städtebauliche Rahmenplan für das Sanierungsgebiet „Wollepark“ mit den darin formulierten Sanierungszielen zu berücksichtigen.

Sonstige vorrangige Fachplanungen liegen nach dem jetzigen Stand der Planung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 326 „Lerchenstraße/Thüringer Straße“ nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

10. Planungsziel und Planinhalt

Wesentliches Ziel der erneuten Durchführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 326 „Lerchenstraße/Thüringer Straße“ ist die Schaffung der städtebaulichen Voraussetzungen für die Errichtung von Geschosswohnungen.

Es ist beabsichtigt, drei unterschiedlich große Baukörper mit jeweils drei Vollgeschossen zzgl. eines Staffelgeschosses (Dachgeschoss) zu errichten. Insgesamt sollen im Plangebiet 40 Wohneinheiten entstehen.

Bei der Bebauung und der Anlegung der erforderlichen Stellplätze muss auf den umfangreichen, ortsbildprägenden Baumbestand, der sich überwiegend auf dem Gelände des benachbarten Ernst-Eckert-Hauses befindet, Rücksicht genommen werden.

10.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen im Plangebiet werden wie bisher als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

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

10.2.1 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

10.2.2 Grundflächenzahl

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

10.2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

In Anlehnung an die bisherige Bebauung und das Bebauungskonzept der Eigentümerin werden drei Vollgeschosse als Höchstmaß zugelassen.

10.3 Bauweise und Baugrenzen

Da die Baukörperlängen deutlich unter 50 m liegen sollen, kann die offene Bauweise festgesetzt werden.

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

11. Erschließung, Ver- und Entsorgung, öffentlicher Personennahverkehr

Die verkehrliche Erschließung kann wie bisher über die Lerchenstraße erfolgen. Das städtebauliche Konzept kommt ohne zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen aus. Die ursprünglich vorgesehene Planstraße kann daher entfallen.

Von der Thüringer Straße kann die Wohnanlage lediglich fußläufig erreicht werden. Diese Wegeverbindung dient gleichzeitig als Feuerwehrzufahrt und kann bei Bedarf auch von Entsorgungsfahrzeugen der örtlichen Entsorgungsbetriebe benutzt werden.

Da es sich um einen integrierten Standort handelt, sind sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden.

Auf dem Flurstück 447 ist zurzeit noch ein Trafo-Gebäude der EWE Netz GmbH vorhanden. Das Gebäude ist nach Aussage der Betreiberin stark sanierungsbedürftig und daher abgängig. Der Standort im Planbereich wird aufgegeben. Die Neuerrichtung des Trafo-Gebäudes erfolgt auf dem benachbarten Grundstück der Delmenhorster Heimstiftung (Ernst-Eckert-Haus). Die Ausweisung einer Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ ist damit nicht mehr erforderlich. Im Zuge der Neuerrichtung des Trafo-Gebäudes können jedoch nicht alle innerhalb des Geltungsbereiches verlaufenden Leitungen entfernt werden. Zur langfristigen Absicherung des Leitungsverlaufes wurde entlang der nordöstlichen Grenze des Flurstücks 448 eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt.

In fußläufiger Entfernung zum Plangebiet befindet sich eine Bushaltestelle. Sie wird durch zwei Stadtbuslinien bedient.

12. Belange des Immissionsschutzes

Benachbart zum Ernst-Eckert-Haus befindet sich die Sportanlage Lerchenstraße. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 326 kommt es zu keiner Beeinträchtigung des Spielbetriebes oder der Verkehrsabläufe. Die Wohnnutzung ist in diesem Bereich seit Jahrzehnten uneingeschränkt möglich gewesen, ebenso die Sportplatznutzung. Veränderungen gegenüber dem bisherigen Nebeneinander beider Nutzungen treten durch die Planung nicht ein.

Die Zulässigkeiten von Spielbetrieb und Verkehrsabläufen werden zudem nicht durch die geplante Wohnbebauung im Plangebiet definiert sondern durch den Schutzanspruch der Sportanlage am nächsten gelegenen Wohnbebauung an der Lerchenstraße (u.a. Hausnummer 24).

13. Belange der Denkmalpflege

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 326 „Lerchenstraße/Thüringer Straße“ werden die für die Denkmal- und Bodendenkmalpflege zu-

ständigen Fachbehörden beteiligt. Baudenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind im Geltungsbereich der Planänderung nicht bekannt.

Sollten jedoch bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen sein oder auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde (zuständig ist der Fachdienst Bauordnung der Stadt Delmenhorst) oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planzeichnung aufgenommen.

14. Erfordernis eines Umweltberichtes

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 326 "Lerchenstraße/Thüringer Straße" liegen die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 76 und Nr. 127 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 6 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 Wiedernutzbarmachung zwischenzeitig brach liegender Flächen.

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

15. 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. 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 Um-

weltschutzes, 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 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.

16. Städtebauliche Daten

Von dem 4.515 m² (ca. 0,45 ha) großen Plangebiet werden ausgewiesen als:

Allgemeine Wohngebiete	3.898 m ²
Private Grünfläche	522 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	95 m ²

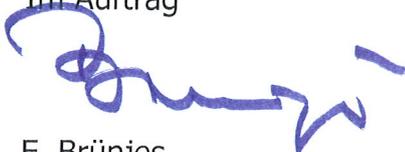
17. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	23.04.2014
Frühzeitige Information der Öffentlichkeit gemäß § 13 a (3) Nr. 2 BauGB	21.07. bis 08.08.2014
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB	18.07. bis 15.08.2014
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB	29.12.2014 bis 02.02.2015
Satzungsbeschluss	21.04.2015

Mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 326 "Lerchenstraße/Thüringer Straße" gemäß § 10 (3) BauGB treten alle bis dahin rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Delmenhorst, den 28.04.2015

Stadt Delmenhorst
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag



F. Brünjes
Fachbereichsleiter

Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag



E. Tewes-Meyerholz
Stellv. Fachdienstleiterin