

Stadt Delmenhorst

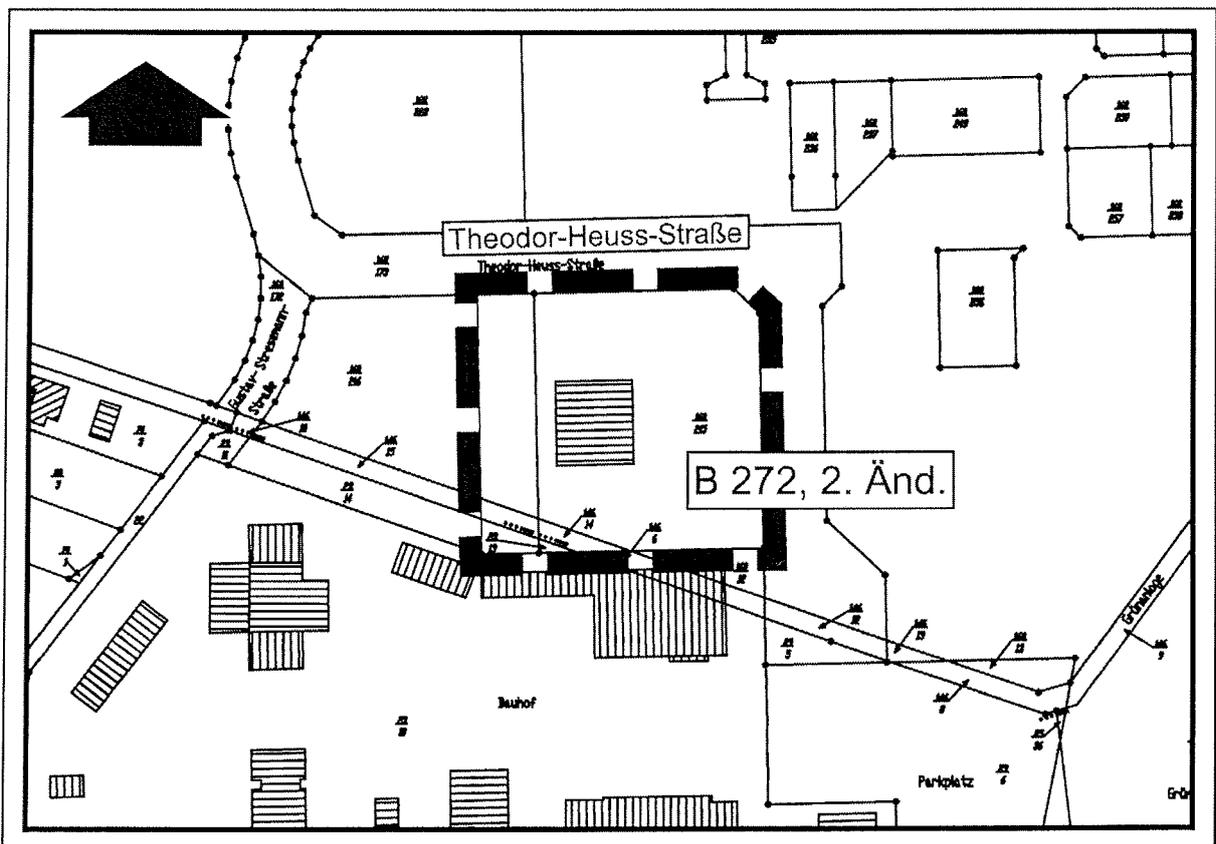
---

## Begründung

# 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 272 „Theodor-Heuss-Straße“

für einen Teilbereich südlich der Theodor-Heuss-Straße

---



ohne Maßstab

---

Rechtskräftig seit: 22.10.2010

1.	Planaufstellung/Aufstellungsbeschluss.....	3
2.	Planunterlage.....	3
3.	Lage und räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches.....	3
4.	Anschlussplanungen.....	3
5.	Erforderlichkeit und Planungsanlass.....	3
6.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	4
7.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
8.	Berücksichtigung sonstiger Fachplanungen.....	4
9.	Planungsziele/Planungsinhalt.....	4
10.	Erhaltenswerter Baumbestand/Baumpflanzungen.....	4
11.	Belange des Verkehrs/Verkehrliche Erschließung.....	4
12.	Ver- und Entsorgung.....	5
12.1	Wasserversorgung.....	5
12.2	Energieversorgung.....	5
12.3	Entwässerung.....	5
12.4	Abfallentsorgung.....	5
12.5	Kampfmittel und Bombenblindgänger/Altlasten.....	5
14.	Belange der Denkmalpflege.....	5
15.	Abwägung der Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB.....	5
16.	Städtebauliche Daten.....	5
17.	Verfahrensvermerke.....	5

## **1 Planaufstellung/ Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 04.11.2009 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 272 "Ehemalige Caspari-Kaserne" vom 25.01.2001 zu ändern. Für einen Bereich südlich der Theodor-Heuss-Straße soll die 2. Änderung des Bebauungsplanes aufgestellt werden. Ziel der Planung ist die Änderung der überbaubaren Fläche.

Durch die Planänderung sind die Grundzüge der Planung nicht berührt. Damit sind die Voraussetzung zur Durchführung eines Vereinfachten Verfahrens nach § 13 Baugesetzbuch gegeben. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 (1) und 4 (1) BauGB wird abgesehen.

Gemäß § 13 (3) BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4), von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) BauGB abgesehen.

Die Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses erfolgte zusammen mit der Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung. Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 03. Mai bis 04. Juni 2010 durchgeführt.

## **2 Planunterlage**

Als Plangrundlage liegt eine Planunterlage der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Cloppenburg – Katasteramt Delmenhorst - im Maßstab 1:1000 vor, die den aktuellen Stand der Grundstückszuschnitte sowie aller für den Bebauungsplan relevanten baulichen Anlagen im Plangebiet selbst und in der unmittelbaren Umgebung vom 25.01.2010 ausweist. Auf dieser amtlichen Planunterlage wird der Bebauungsplanentwurf gefertigt.

## **3 Lage und räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet ist ein Teil der früheren Caspari-Kaserne. Es ist über die Theodor-Heuss-Straße erschlossen. Westlich, nördlich und östlich schließen Gewerbegebiete an. Südlich grenzt das Plangebiet an den Baubetriebshof der Stadt Delmenhorst.

## **4 Anschlussplanungen**

An das Plangebiet grenzen die Bebauungspläne Nr. 271 "Bauhof/Sportplatz" vom 11.01.2003 und Nr. 272 "Ehemalige Caspari-Kaserne" vom 25.01.2001 an.

## **5 Erforderlichkeit und Planungsanlass**

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 272 "Ehemalige Caspari-Kaserne" war der Teil des jetzigen Plangebietes noch mit einem Gebäude aus der vorherigen militärischen Nutzung bebaut. Dabei handelte es sich um die sogenannte Waffenmeisterei. Das Gebäude stand aufgrund seiner besonderen Architekturform unter Denkmalschutz. Der Bebauungsplan Nr. 272 beinhaltet die nachrichtliche Übernahme des Baudenkmals gemäß § 3 (2) NDSchG und darüber hinaus Festsetzungen, die dem Denkmalschutz besonders berücksichtigen. Der Denkmalschutz wurde allerdings zwischenzeitlich aufgehoben und das Gebäude abgerissen. Das Planungsziel des Denkmalschutzes und die Begründung für die dahingehenden Festsetzungen sind somit entfallen. An dem Planungsziel der gewerblichen Nutzung wird weiter festgehalten. Die Festsetzungen insbesondere der überbaubaren Flächen stehen einer sinnvollen zukünftigen Nutzung entgegen und sind anzupassen.

## **6 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Delmenhorst wird die Funktion eines Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums zugewiesen mit dem Aufgabenschwerpunkt der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

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

## **7 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die im Plangebiet wirksame Flächennutzungsplanänderung Teilabschnitt 72 vom 25.01.2001 stellt für den Planbereich gewerbliche Bauflächen dar. Aus diesen Darstellungen lassen sich die beabsichtigten Festsetzungen entwickeln. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

## **8 Berücksichtigung sonstiger Fachplanungen**

Durch die Bauleitplanung werden keine weiteren Fachplanungen berührt.

## **9 Planungsziele/ Planungsinhalt**

Planungsziel ist die Änderung der überbaubaren Flächen.

Die überbaubaren Flächen wurden im Bebauungsplan im Bebauungsplan Nr. 272 unter besonderer Berücksichtigung des Baudenkmals festgesetzt. Das denkmalgeschützte Gebäude wurde mit einer Baugrenze eng umfasst, so dass unerwünschte Erweiterungen nicht möglich waren. Weiterhin wurden die benachbarten Bauflächen mit einem ausreichenden Abstand zum Baudenkmal festgesetzt. Damit war auch die Sichtbeziehung von der Theodor-Heuss-Straße auf das Gebäude sichergestellt.

Der Denkmalschutz für die ehemalige Waffenmeisterei wurde aufgehoben und das Gebäude rechtmäßig entfernt. Die Lage und Größe der festgesetzten Bauflächen sind nun ungeeignet, das Grundstück einer sinnvollen gewerblichen Nutzung zuzuführen. Sie sollen so zusammengeführt werden, dass sich eine große zusammenhängende überbaubare Fläche ergibt.

Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl, Gebäudehöhe, Bauweise, Geschossigkeit usw. bleiben bestehen.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen nimmt Rücksicht auf die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume. Sie hält 3,0 m Abstand zu den Kronentraufen ein. Zusätzlich sind durch eine entsprechende textliche Festsetzung Versiegelungen innerhalb des Wurzel- und Kronentraufbereiches ausgeschlossen.

## **10 Erhaltenswerter Baumbestand/Baumpflanzungen**

Im Plangebiet befinden sich drei größere Einzelbäume. Sie sind im Bebauungsplan Nr. 272 als zu erhaltender Baumbestand festgesetzt. Diese Festsetzung wird auch bei der anstehenden Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

## **11 Belange des Verkehrs/Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist von der Theodor-Heuss-Straße erschlossen.

Es besteht kein Erfordernis, Festsetzungen zu Verkehrsflächen oder Erschließungen zu treffen.

## **12 Ver- und Entsorgung**

### **12.1 Wasserversorgung**

Das Plangebiet ist an die vorhandene Wasserversorgung angeschlossen.

### **12.2 Energieversorgung**

Das Plangebiet wird durch das vorhandene Netz mit Energie versorgt.

### **12.3 Entwässerung**

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

### **12.4 Abfallentsorgung**

Das Plangebiet ist von der Abfallentsorgung erfasst.

### **12.5 Kampfmittel und Bombenblindgänger/Altlasten**

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 272 "Ehemalige Caspari-Kaserne" bestand die Vermutung, dass Kampfmittel oder Bombenblindgänger und eine Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen vorliegen. Das Plangebiet wurde entsprechend gekennzeichnet und die Durchführung von Oberflächen- und/oder Tiefensondierungen empfohlen. Da keine Kenntnisse darüber vorliegen, ob dies zwischenzeitlich für den zu ändernden Teilbereich erfolgt ist, wird die Kennzeichnung übernommen.

## **13 Belange der Denkmalpflege**

Der Denkmalschutz für die frühere Waffenmeisterei wurde aufgehoben.

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

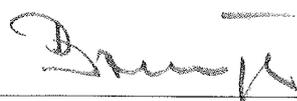
## **14 Städtebauliche Daten**

Plangebietsgröße/Größe Gewerbegebiet ca. 0,5 ha

## **15 Verfahrensvermerke**

Aufstellungsbeschluss	04.11.2009
Auslegung	03.05. – 04.06.2010
Satzungsbeschluss	28.09.2010

Delmenhorst, den 29.09.2010



F. Brünjes  
Fachbereichsleiter



E. Tewes-Meyerholz  
Stellv. Fachdienstleiterin Stadtplanung

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB  
zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 272 "Theodor-Heuss-Straße"  
für einen Teilbereich südlich der Theodor-Heuss-Straße**

Am 04.11.2009 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 272 "Theodor-Heuss-Straße" für einen Teilbereich südlich der Theodor-Heuss-Straße beschlossen. Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Änderung der überbaubaren Fläche innerhalb eines festgesetzten Gewerbegebietes.

**Berücksichtigung der Umweltbelange**

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 272 "Theodor-Heuss-Straße" wird ein Teilbereich eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplans überplant. Die Änderung erfolgte im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da durch die Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB waren bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig und wurden entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 272 "Ehemalige Caspari-Kaserne" ausgeglichen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 272 "Theodor-Heuss-Straße" hat keine weitergehenden Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft. Durch die Vergrößerung der überbaubaren Fläche entsteht keine höhere Versiegelung, weil die Grundflächenzahl gleich geblieben ist. Die einzelnen Schutzgüter (Mensch, Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima, Luft) und ihre Wechselwirkungen untereinander werden durch die Bauleitplanung nicht mehr beeinträchtigt als bisher.

Im Bebauungsplan wurde den Belangen von Natur und Landschaft durch die Festsetzung von drei im Plangebiet vorhandenen erhaltenswerten Großbäumen Rechnung getragen sowie durch Festsetzungen zur Begrünung von Stellplatzanlagen.

**Ergebnisse der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB**

Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 03.05. bis einschließlich 04.06.2010 statt. Die Behörden sowie Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB hiervon mit Schreiben vom 28.04.2010 unterrichtet mit der Aufforderung, die Stellungnahme bis zum 04.06.2010 vorzulegen.

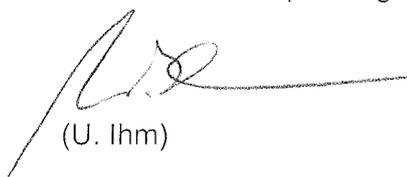
Aus der Öffentlichkeit, von den Behörden sowie den Trägern öffentlicher Belange wurden keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen abgegeben.

**Anderweitige Planmöglichkeiten**

Die Planänderung war Folge einer nicht mehr vollziehbaren Festsetzung. Ein Verzicht auf die Planung hätte die Baumöglichkeit des Grundstückes stark eingeschränkt, ohne dass der Grund hierfür noch besteht (Wegfall eine denkmalgeschützten Gebäudes). Die Aufrechterhaltung und ggf. Intensivierung gewerblich nutzbarer Flächen im Bestand ist der Neuausweisung an anderer Stelle vorzuziehen.

Delmenhorst, den 16.08.2010

Stadt Delmenhorst  
Der Oberbürgermeister  
Fachdienst Stadtplanung



(U. Ihm)