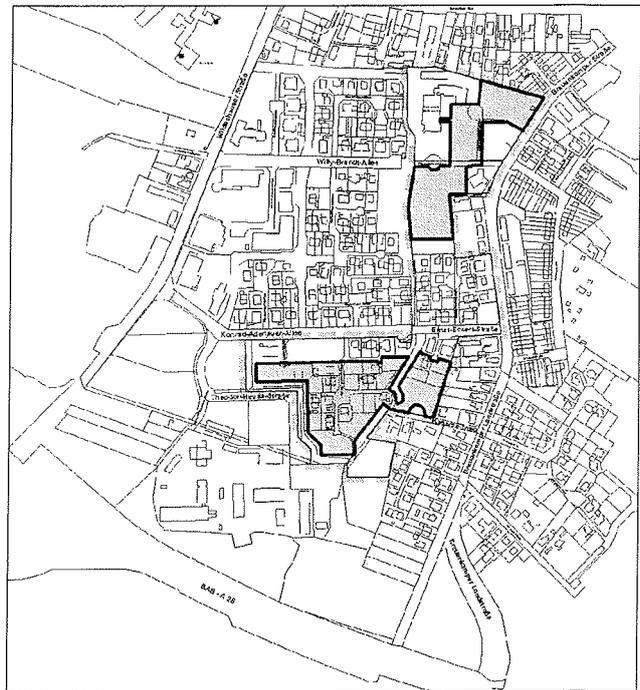

**Begründung zur
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 273
„Westlich Brauenkamper Straße“
für Teilflächen nördlich und südlich der Frieda-Hense-Straße
sowie südlich der Konrad-Adenauer-Allee und der Ernst-Eckert-Straße**

Verfahren gem. § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Übersichtsplan



Rechtskräftig seit: **30.04.2015**

Ausgearbeitet von Planteam WMW GmbH & Co. KG,
Oldenburg, Tel. 0441-361363-0

Inhalt

1	Planungsanlass	4
2	Aufstellungsbeschluss und Verfahrensablauf	5
3	Grundlagen für die Planung	7
	3.1 Planunterlage	7
	3.2 Sonstige Grundlagen	7
4	Lage und räumliche Abgrenzung der Änderungsbereiche	7
5	Anschlussplanungen	8
6	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	8
7	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
8	Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen	9
9	Städtebauliche Analyse	9
	9.1 Abgrenzung und Beschreibung der Änderungsbereiche	9
	9.2 Technische Infrastruktur, Verkehrliche Erschließung	9
	9.3 Anbindung an den ÖPNV	9
	9.4 Naturräumliche Ausstattung; Eingriffstatbestände	9
10	Städtebauliche Zielsetzungen	10
11	Umsetzung der Planungsziele	10
	11.1 Die Änderungen im nördlichen Bereich im Überblick	11
	11.2 Die Änderungen im südlichen Bereich im Überblick	13
	11.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	14
	11.4 Garagen und Nebenanlagen	14
	11.5 Grundstücksgrößen	15
	11.6 Anzahl der Wohneinheiten	15
	11.7 Verkehrsflächen, öffentliche Erschließung	15
	11.8 Geh-,Fahr- und Leitungsrechte	15
	11.9 Öffentliche Grünflächen	15
	11.10 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	16

12	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) und (6) BauGB	16
12.1	Belange nach § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 - 4	16
12.2	Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Immissionsschutz.....	16
12.3	Anregungen von Nachbarn	17
12.4	Belange des Denkmalschutzes.....	18
12.5	Belange des Umwelt- und Naturschutzes	18
12.6	Belange der Wirtschaft.....	18
12.7	Ver- und Entsorgung	18
12.8	Altlasten	19
12.9	Kennzeichnung	19
12.10	Bodenordnung und soziale Maßnahmen	19
13	Hinweise	19
14	Städtebauliche Daten	19
15	Verfahrensvermerke.....	20
16	Entwurfs- und Verfahrensbetreuung	20

1 Planungsanlass

Das ehemalige Kasernen- Gelände ist in großen Teilen entwickelt und bebaut worden. Auf der Grundlage der Bebauungspläne Nr. 272 vom 25.01.2001 und Nr. 273 vom 03.03.2007 haben sich die unterschiedlichen Bereiche mit den Schwerpunkten Wohnen und Einzelhandel herausgebildet. Nach der erfolgreichen und fast abgeschlossenen Umnutzung sind im Bereich des Bebauungsplanes 273 nur noch wenige unbebaute Flächen vorhanden.

Die Firma Diva- Bau hat deshalb ihre Vorstellungen zur Auffüllung der Restflächen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete konkretisiert.

Während es in den ersten Jahren der Umsetzung Spielraum und viele Möglichkeiten zur Realisierung unterschiedlicher Haustypen und Wohnformen gab, ist bei den verbliebenen Flächen ein behutsamer Umgang mit den bereits gewachsenen Strukturen vonnöten.

Darüber hinaus haben sich auch Vorstellungen von Gebäudeformen und Wohnansprüchen über die mittlerweile mehr als 12 Jahre Entwicklungszeit verändert. Aktuell am Markt nachgefragte neuartige Gebäudetypen sind teilweise nicht mit den bestehenden Festsetzungen in Einklang zu bringen. Diese Festsetzungen waren im Wesentlichen auf das damals aktuelle Baukonzept (Einfamilien- und Doppelhäuser) abgestellt.

Mit dem um sich greifendem demographischen Wandel und einer veränderten Einstellung zum „urbanen Wohnen“ werden auch verstärkt hochwertige Geschosswohnungen nachgefragt.

Deshalb hatte die Firma Diva- Bau im Jahre 2011 einen Antrag auf entsprechende Änderung des Bebauungsplanes in zwei Teilbereichen bei der Stadt gestellt.

Dieser Antrag beinhaltet nicht das Ziel, neue Wohnbauflächen zu schaffen, sondern beschränkt sich auf die Anpassung von Festsetzungen innerhalb der bereits vorgegebenen überbaubaren Bereiche.

Dementsprechend sollen die derzeit aktuellen Festsetzungen zur Geschossigkeit, zur Bauweise und zur Beschränkung der zulässigen Wohneinheiten unter Würdigung der in der Nachbarschaft entstandenen Bauformen auf die aktuellen Markterfordernisse angepasst werden.

Das Ziel der Umsetzung andersartiger Bauformen erfordert die Durchführung der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 273. Da weder neue Bauflächen geschaffen, noch Vorhaben ermöglicht werden, welche eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern würden, wurde das Änderungsverfahren nach den Bestimmungen des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

2 **Aufstellungsbeschluss und Verfahrensablauf**

Der Antrag der Firma Diva-Bau aus dem Jahre 2011 wurde am 28.06.2012 erstmals im Fachausschuss zur Beratung gestellt.

Im Einzelnen ergeben sich folgende Maßgaben aus der Beschlusslage des Verwaltungsausschusses vom 02.10.2013 auf dessen Grundlage der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes ausgearbeitet und ins Verfahren gegeben wurde.

Folgende Maßgaben wurden im Einzelnen beschlossen:

1. Der Anhebung der zulässigen Vollgeschosse von bislang Z = I auf Z = II bei Beibehaltung der max. Gebäudehöhe von 9,0 m südlich der Konrad – Adenauer – Allee wird zugestimmt.
2. Der von Diva- Bau beantragten Aufhebung der Begrenzung der zulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude südlich Ludwig- Quidde-Weg, nördlich Kasernenwegs und südlich Iwan – Bloch- Straße wird zugestimmt.
3. Südlich Frieda- Hense-Straße sollen künftig 3 Vollgeschosse ermöglicht werden.
4. Zwischen Jürgen- Mehrrens- Straße und Brauenkamper Straße sind Gebäudelängen von über 50 Meter zulässig
5. Westlich der Jürgen-Mehrrens-Straße sollen künftig 3 Vollgeschosse und Gebäudelängen von über 50 m zulässig sein.

Ferner wurde folgender Prüfauftrag beschlossen:

Im Zuge der Ausarbeitung des Entwurfs ist zu prüfen, inwieweit eine brückenartige Verbindung der Villa Rosengarten mit einem geplanten Neubau ohne Beeinträchtigung des Baumbestandes möglich ist.

Das Verfahren konnte nach Prüfung der aktuell bekannten Sachverhalte auf Grundlage des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. D. h. es wurde zum Änderungsverfahren kein Umweltbericht gem. § 2 a BauGB erstellt.

Anhand des Vorentwurfs wurde die Öffentlichkeit gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Zeit vom 11.08. 2014 bis einschließlich 29.08.2014 unterrichtet.

Im gleichen Zeitraum wurden die Träger öffentlicher Belange über diese Planung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten

Im Zuge dieser Beteiligungsprozesse wurden von drei Trägern öffentlicher Belange allgemeine Hinweise zu Ver- und Entsorgungsanlagen vorgetragen. Diese Hinweise erfordern auf Ebene der Bauleitplanung keine weiteren Handlungsbedarfe, da diese im Zuge der baulichen Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten sind bzw. nicht Gegenstand des aktuellen Änderungsverfahrens sind.

Dem Hinweis des Kampfmittel – Beseitigungsdienstes wurde bereits im Zuge der Aufstellung des Gesamtplanes durch entsprechende Auswertungen und Untersuchungen entsprochen, vgl. hierzu Ausführungen unter Pkt. 12.9.

Seitens der Öffentlichkeit haben sich insgesamt 15 Bürger im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemeldet.

Elf Stellungnahmen (von Bewohnern des Gebäudes Frieda-Hense –Straße 1) enthalten Anregungen zu den Planänderungen. Diese Anregungen beziehen sich überwiegend auf die Änderungen im Bereich westlich angrenzend an das Grundstück Frieda – Hense – Straße 1.

Vor allem wird die geplante Erhöhung der Festsetzungen zum Nutzungsmaße (Z, Gebäudehöhe und GFZ) seitens der Nachbarn abgelehnt.

Neben der Befürchtung einer stärkeren Verschattung ihrer Eigentumswohnungen wird ein Verlust an Wohnqualität durch diese nachträgliche Verdichtung (z. B. durch den Einwohnerzuwachs und die daraus resultierende Verkehrszunahme) befürchtet. Aber auch der Wertverlust für ihr Wohnungseigentum durch die Veränderung des Ortsbildes mit einer aus ihrer Sicht unverträglichen Höhenentwicklung wird angeführt.

Der weitere Umgang mit diesen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung vorgetragenen Belange wird unter Punkt 12, „Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) und (6) BauGB“ näher dargelegt.

Die lediglich redaktionell überarbeiteten Unterlagen zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 273 (Planzeichnung und Begründung) wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB im gleichen Zeitraum beteiligt.

In der öffentlichen Auslegung wiederholten acht Anwohner (Frieda- Hense – Straße1) ihre bereits zur frühzeitigen Beteiligung vorgetragenen Anregungen und fügten noch kleine Ergänzungen bei. Auf diese Ergänzungen wird im Kapitel 12 eingegangen.

Im Grundtenor lehnen die Nachbarn die beabsichtigte Änderung mit fast gleichlautenden Gründen ab

Seitens der externen Träger öffentlicher Belange und der internen Fachdienste wurden auch in diesem Verfahrensschritt gegen die Planungsabsichten keine Anregungen vorgebracht, welche einem Satzungsbeschluss entgegenstehen.

Nach Auswertung der Ergebnisse aus den beiden Beteiligungsverfahren wurden die vorgetragenen Sachverhalte in den zuständigen politischen Gremien zur Beratung gestellt und die abschließende Abwägung hierüber herbeigeführt, bevor der Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Delmenhorst am 17.02.2015 gefasst wurde.

3 Grundlagen für die Planung

3.1 Planunterlage

Als Planunterlage für den Vorentwurf zum Bebauungsplan dient die vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur, Dipl.-Ing. E. Wilken, Wildeshausen, gefertigte Liegenchaftskarte im Maßstab 1 : 1.000.

Sie zeigt den derzeitigen Stand der Grundstückszuschnitte und stellt die für die Planung relevanten baulichen Anlagen, Wege und Plätze sowie den Vegetationsbestand in den beiden Änderungsbereichen selbst und in der unmittelbar angrenzenden Umgebung dar.

3.2 Sonstige Grundlagen

Für die Ausarbeitung der Unterlagen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 273 wurde auf folgende Grundlagen zurückgegriffen:

- Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 273 mit Umweltbericht vom 03.03.2007
- Aktuelle Darstellungen des FNP im TA 105, 2007
- Beschlussvorlage zum Aufstellungsbeschluss und zur Begründung des Planerfordernisses, Beschlussvorlage 12/51/025/BV-V vom 28.06.2012
- Aktuelle Beschlussfassung des VA vom 02.10.2013 mit Anlage 1 und Anlage 2 (Vorlage 13/51/038/BV)
- Eigene Bestandsaufnahme April/Mai 2014
- Untersuchungen zur Verschattung (Prinzipskizzen DIVA - Bau, August 2014)
- Vegetationstechnische gutachterliche Stellungnahme zum Erweiterungsbau der Villa Rosengarten, Sachverständigen Büro Steenken, Juli 2014
- Verwaltungsinterne Abstimmungen zum weiteren Umgang mit den Ergebnissen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten
- Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

4 Lage und räumliche Abgrenzung der Änderungsbereiche

Die beiden Änderungsbereiche liegen innerhalb des Geltungsbereichs des am 03.03.2007 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes Nr. 273 „Westlich Brauenkamper Straße“. Dieser Bebauungsplan wurde in den Jahren 2006/2007 zum Zwecke der zivilen Nachnutzung ehemals militärisch genutzter Flächen aufgestellt. Insgesamt umfasst dieser Bebauungsplan eine Fläche von ca. 8,8 ha.

Der nördliche Änderungsbereich deckt einen Bereich von ca. 1,6 ha ab und erstreckt sich nördlich der Frieda-Hense-Straße beidseitig der Jürgen-Mehrtens-Straße sowie über noch nicht endgültig erschlossene Grundstücke südlich der Frieda-Hense-Straße.

Der südliche Änderungsbereich mit einer Größe von ca. 2,1 ha liegt südlich der Konrad-Adenauer-Allee und reicht im Westen bzw. im Süden bis an den dort vorhandenen Lärmschutzwall heran. Im südlichen Änderungsbereich sind die öffentlichen Verkehrsanlagen zumindest im Erstausbau hergestellt.

Die tatsächlich vorzunehmenden Änderungen der Festsetzungen beschränken sich auf bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Allgemeine Wohngebiete und die dort enthaltenen überbaubaren Grundstücksflächen.

Die in den beiden Änderungsbereichen festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und die öffentlichen Grünflächen werden in ihren Ausdehnungen unverändert in den Änderungsplan übernommen.

5 Anschlussplanungen

Die beiden Änderungsbereiche sind Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. 273.

Dieses Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgefüges im Stadtteil Deichhorst und ist durch vorhandene Straßen in den Stadtteil sowie die Gesamtstadt verkehrlich eingebunden.

Südlich an das Plangebiet grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 271 vom 11.03.2003 mit der Festsetzung des Bauhofes als Gemeinbedarfsfläche und des Sportplatzes als öffentliche Grünfläche sowie eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage bzw. Regenrückhaltebecken an.

Westlich des Bebauungsplanes Nr. 273 schließt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 272 „Ehemalige Caspari Kaserne“, welcher zwischenzeitlich fast vollständig umgesetzt wurde, an.

Westlich der Brauenkamper Straße zwischen der Konrad-Adenauer-Allee und dem Kasernenweg ragt der Bebauungsplan Nr. 228 vom 03.06.1994 bis an den Änderungsbereich Süd im B`Plan 273 heran und setzt in diesem Bereich allgemeine Wohngebiete fest.

Nördlich reicht der Bebauungsplan Nr. 6 vom 16.10.1964 mit der überwiegenden Festsetzung von reinen Wohngebieten südlich des Hundertsterweges bis an das ehemalige Gelände der Standortverwaltung und somit bis an den Änderungsbereich Nord des Bebauungsplanes Nr. 273 heran.

6 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (Stand 03.10.2012) wird der Stadt Delmenhorst die Funktion eines Mittelzentrums im Ordnungsraum zugewiesen mit dem Aufgabenschwerpunkt der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten (vgl. Ziel C 1.6 01 LROP 1994/1998/2002/2008).

Die Schaffung von zentrumsnahen Wohnungsangeboten durch eine geringfügig Verdichtung (durch Erhöhung der zulässigen Anzahl der Geschosse und Aufhebung einer Wohneinheitenbeschränkung bei Beibehaltung der sonstigen Dichtewerte) steht im Einklang mit den Aussagen des LROP und stellt somit einen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung bei gleichzeitiger Schonung von Freiflächen (Außenbereich) dar.

7 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 wurde im sog. Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 273 geändert. Der FNP im Änderungsbereich TA 105 stellt somit für den gesamten Bebauungsplan, also auch für die beiden hier zur Diskussion stehenden Änderungsbereiche Wohnbauflächen dar.

Insofern entspricht die hier verfolgte Zielsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 273 der seit 2007 verfolgten städtebaulichen Zielvorstellung.

8 Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen

Vorrangige Fachplanungen liegen für das Plangebiet nicht vor bzw. sind nicht bekannt.

9 Städtebauliche Analyse

9.1 Abgrenzung und Beschreibung der Änderungsbereiche

Die beiden Änderungsbereiche liegen innerhalb des Siedlungsbereiches.

Die Struktur im nördlichen Bereich wird im starken Maße von dem dort zwischenzeitlich entstandenen Seniorenpflegeheim und den daran angrenzenden altengerechten Wohnungen in den bis zu dreigeschossigen Gebäuden geprägt.

Im südlichen Änderungsbereich wird die städtebauliche Struktur von großzügigen Einzel- bzw. Doppelhäusern geprägt.

9.2 Technische Infrastruktur, Verkehrliche Erschließung

Beide Änderungsbereiche sind erschlossen. Lediglich im nördlichen Änderungsbereich wäre noch die Iwan-Bloch-Straße, eine Stichstraße ausgehend von der Frieda-Hense-Straße Richtung Süden, anzulegen.

Alle technischen Medien zur Ver- und Entsorgung der noch freien Baugrundstücke in den beiden Änderungsbereichen sind in den bereits hergestellten öffentlichen Straßen vorhanden.

9.3 Anbindung an den ÖPNV

Das Gebiet ist mit den Haltestellen der Linie 201 in der Wildeshäuser Straße bzw. den Haltestellen der Linie 206 in der Ernst – Eckert - Straße und der Brauenkamper Straße sehr gut an die Innenstadt und das restliche ÖPNV – Netz angebunden.

9.4 Naturräumliche Ausstattung; Eingriffstatbestände

Da weder Bereiche mit Festsetzungen zur Erhaltung von Gehölzen und Vegetationsstrukturen noch überbaubare Grundstücksflächen verändert oder die zulässige Versiegelung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 273 erhöht werden, werden durch die hier vorgesehenen Änderungen keine zusätzlichen Eingriffstatbestände geschaffen.

Lediglich die geplante brückenartige Verbindung des künftigen Erweiterungsbaus an der Villa Rosengarten könnte eine Beeinträchtigung naturschutzfachlicher Belange auslösen. Die Verträglichkeit hierzu konnte jedoch durch ein entsprechend aktuell erstelltes „vegetationsgutachterliches Gutachten“, des Sachverständigenbüros Steenken nachgewiesen werden.

Im Übrigen beziehen sich die Änderungen auf bereits erschlossene und abgeräumte Grundstücke. Insofern kann an dieser Stelle auf weitergehende Ausführungen zur naturräumlichen Ausstattung verzichtet werden.

10 Städtebauliche Zielsetzungen

Die wesentlichen städtebaulichen Zielsetzungen zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 273 ergeben sich aus den in den letzten Jahren veränderten Ansprüchen an „innerstädtisches Wohnen“. So konnte sich innerhalb des Quartiers ein Schwerpunkt für hochwertige und am Markt nachgefragte seniorengerechte Wohnformen entwickeln.

Diese Tatsache erfordert etwas modifizierte Bauungsformen als nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit seinen auf Familienheimen orientierten Festsetzungen möglich wären.

In der Vorlage zum Aufstellungsbeschluss (Beschlussvorlage 12/51/025/BV-V) wird seitens der Verwaltung zur städtebaulichen Verträglichkeit dieses Planungsziels folgendes ausgeführt:

„Die bauliche Verdichtung durch Erweiterung der Seniorenpflegeeinrichtung und die Errichtung weiterer Mehrfamilienhäuser ist aus städtebaulicher Sicht verträglich und lässt keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft erwarten. Mehr noch, sie vollendet die bereits vorhandene Baugestalt im nördlichen Bereich deutlich besser als eine kleinteilige Einfamilienhausbebauung entsprechend (bisherigem) Bebauungsplan. An dieser Stelle ist ein Angebot von Mehrfamilienhäusern sinnvoll. Auch das strategische Wohnungsmarktkonzept der Stadt Delmenhorst attestiert dem Deichhorst-Gelände eine gute Eignung für die Personengruppe der Senioren, da Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV – Anbindung und Freiraumqualität vorhanden sind.

Insofern soll durch eine Lockerung von derzeit noch bestehenden Beschränkungen (Anzahl der max. zul. Wohnungen je Gebäude bzw. Erhöhung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse) diesem Ziel entsprochen werden, ohne hierbei die Qualitäten des Siedlungsbereiches zu stören oder nachbarschaftliche Spannungsfelder zu erzeugen.

11 Umsetzung der Planungsziele

Um die vorgenannten, auf den aktuellen Wohnungsmarkt abgestellten und städtebaulich wünschenswerten, Entwicklungen zu ermöglichen, werden in den zwei Teilbereichen des Bebauungsplanes die Festsetzungen zur Geschossigkeit, zur Bauweise und zur Bauform (zulässige Wohnungen/Gebäude) modifiziert.

Dabei wird auf die Systematik der Festsetzungen im Ursprungsplan (Legende, textliche Festsetzungen) zurückgegriffen. Diese werden entsprechend den Änderungszielen angepasst.

Nachfolgend werden die Änderungen gegenüber den bisherigen Festsetzungen in Tabellenform zusammenfassend dargestellt und begründet.

Hinweis: Die geänderten Festsetzungen sind in kursiver Schrift dargestellt.

11.1 Die Änderungen im nördlichen Bereich im Überblick

WA 3 → WA 1 (westlich Jürgen-Mehrtens-Straße)	
II	III
GRZ: 0,4	GRZ: 0,4
GFZ: 0,8	GFZ: 1,2
a 3 (< 25,0 m)	a 1 (bis 75,0 m)
GH: max. 11,0 m	GH: max. 14,0 m
Mindestgrundstücksgrößen	<i>Verzicht auf Mindestgrundstücksgröße</i>
Max. 1 Wohnung je Baugrundstück	<i>Verzicht auf Beschränkung der WE</i>

WA 2 → WA 2 (östlich Jürgen-Mehrtens-Straße)	
III	III
GRZ: 0,5	GRZ: 0,5
GFZ: 1,2	GFZ: 1,2
a 2 (bis max. 30,0 m)	a 2 (bis 60,0 m)
GH: max. 14,0 m	GH: max. 14,0 m

WA 4 → WA 3 (südlich Frieda-Hense-Straße, beidseitig der Iwan-Bloch-Straße)	
II	III
GRZ: 0,4	GRZ: 0,4
GFZ: 0,8	GFZ: 1,2
a 3 (< 25,0 m)	a 3 (< 32,0 m)
GH: max. 11,0 m	GH: max. 14,0 m
Mindestgrundstücksgrößen	Mindestgrundstücksgrößen
Max. 1 Wohnung je Baugrundstück	<i>Verzicht auf Beschränkung der WE, jedoch mindestens 160 m² GRF/WE</i>

WA 4 → WA 3 (südlich Frieda-Hense-Straße, Bereich westlich Frieda-Hense-Str. 1)	
II	II
GRZ: 0,4	GRZ: 0,4
GFZ: 0,8	GFZ: 0,8
a 3 (< 25,0 m)	a 3 (< 32,0 m)
GH: max. 11,0 m	GH: max. 11,0 m
Mindestgrundstücksgrößen	Mindestgrundstücksgrößen
Max. 1 Wohnung je Baugrundstück	<i>Verzicht auf Beschränkung der WE, jedoch mindestens 160 m² GRF/WE</i>

WA 5/WA 6 → WA 4 (südlich Frieda-Hense-Straße)	
I	II
GRZ: 0,3	GRZ: 0,3
GFZ: -	GFZ: 0,6
a 3 (< 25,0 m)	a 3 (< 32,0 m)
GH: max. 9,0 m	GH: max. 11,0 m
Mindestgrundstücksgrößen	Mindestgrundstücksgrößen
<ul style="list-style-type: none"> - Max. 2 WE je Einzelhaus - Max. 1 WE je Doppelhaushälfte 	<i>Verzicht auf Beschränkung der WE</i>

Begründung der Änderungen im nördlichen Bereich

Mit den Änderungen soll die Weiterentwicklung des Bereiches für seniorengerechte Wohnformen beidseitig der Jürgen- Mehrrens- Straße und in einer Bautiefe südlich der Frieda-Hense-Straße ermöglicht werden.

Durch diese bereits eingeleitete Entwicklung kann im nördlichen Teilbereich in Ergänzung zur Villa Rosengarten das Angebot für die stark nachgefragten seniorengerechten Wohnungen abgerundet und der hochwertige Wohnstandort für ältere Mitbürger gestärkt werden.

So kann westlich der Jürgen-Mehrrens mit den nun beabsichtigten Festsetzungen ein Ergänzungsbau zur Villa Rosengarten geschaffen und in diesem unmittelbaren Umfeld in dreigeschossigen Wohngebäuden zahlreiche seniorengerechte Wohnungen entstehen. Mit dieser Maßnahme wird der Bereich für seniorengerechtes Wohnen zu einer funktionsfähigen Anlage vervollständigt.

Allerdings werden in einem Teilbereich des künftigen WA 3 mit Rücksicht auf die dort angrenzende bereits vorhandene Bebauung (Frieda-Hense-Straße 1) die derzeit rechtskräftigen Festsetzungen zu den zulässigen Geschossen und zur Gebäudehöhe aus dem Ursprungsplan übernommen

Im Süden stellt das neue WA 4 beidseitig einer privaten Erschließungsstraße (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) einen verträglichen Übergang zum südlich angrenzenden Quartier mit seinen Einfamilien- bzw. Doppelhäusern dar.

11.2 Die Änderungen im südlichen Bereich im Überblick

WA 5 → WA 7 (südlich Ludwig-Quidde-Weg)	
I	II
GRZ: 0,3	GRZ: 0,3
GFZ: -	GFZ: 0,6
a 3 (< 25,0 m)	a 4 (< 25,0 m)
GH: max. 9,0 m	GH: max. 9,0 m
Mindestgrundstücksgrößen	Mindestgrundstücksgrößen
<ul style="list-style-type: none"> - Max. 2 WE je Einzelhaus - Max. 1 WE je Doppelhaushälfte 	<i>Verzicht auf Beschränkung der WE</i>

WA 5 → WA 8 (beidseitig Carl-von-Ossietzky-Straße)	
I	II
GRZ: 0,3	GRZ: 0,3
GFZ: -	GFZ: 0,6
a 3 (< 25,0 m)	a 4 (< 25,0 m)
GH: max. 9,0 m	GH: max. 9,0 m
Mindestgrundstücksgrößen	Mindestgrundstücksgrößen
<ul style="list-style-type: none"> - Max. 2 WE je Einzelhaus - Max. 1 WE je Doppelhaushälfte 	<ul style="list-style-type: none"> - Max. 2 WE je Einzelhaus - Max. 1 WE je Doppelhaushälfte

WA 8 → WA 6 (nördlich Kasernenweg)	
II	II
GRZ: 0,3	GRZ: 0,3
GFZ: 0,6	GFZ: 0,6
a 3 (< 25,0 m)	a 4 (< 25,0 m)
GH: max. 11,0 m	GH: max. 11,0 m
Mindestgrundstücksgrößen	Mindestgrundstücksgrößen
<ul style="list-style-type: none"> - Max. 2 WE je Einzelhaus - Max. 1 WE je Doppelhaushälfte 	<i>Verzicht auf Beschränkung der WE</i>

WA 4/WA 8 → WA 5 (südlich Ernst-Eckert-Straße)	
II	II
GRZ: 0,4 bzw. 0,3	GRZ: 0,3
GFZ: 0,6 bzw. 0,8	GFZ: 0,6
a 3 (< 25,0 m)	a 4 (< 25,0 m)
GH: max. 11,0 m	GH: max. 11,0 m
Mindestgrundstücksgrößen	Mindestgrundstücksgrößen
- Max. 2 WE je Einzelhaus	- Max. 2 WE je Einzelhaus
- Max. 1 WE je Doppelhaushälfte	- Max. 1 WE je Doppelhaushälfte

Begründung der Änderungen im südlichen Bereich

Durch diese Änderungen soll in einem Teilbereich die Errichtung von Mehrfamilienhäusern im verträglichen Maße ermöglicht werden. So können dort künftig Wohngebäude mit 4 bzw. sechs Wohnungen entstehen, ohne dass das Erscheinungsbild (Doppelhäuser und großzügige Einzelhäuser) gestört wird

Mit Beibehaltung der zulässigen Gebäudehöhe (GH 11,0 bzw. 9,0 m) und der abweichenden Bauweise (a 4 < 25,0 m) kann der Entstehung von überdimensionierten Gebäuden entgegen gewirkt werden.

Mit diesen modifizierten Festsetzungen kann nicht nur der geänderten Nachfragesituation auf dem Wohnungsmarkt entsprochen werden, sondern diese erlauben auch energetisch optimierte Gebäudeformen (kompakte Kubatur und Nutzung der Dachräume).

11.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Im südlichen Änderungsbereich werden die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 273 festgesetzten Baugrenzen unverändert übernommen.

Lediglich im nördlichen Änderungsbereich werden geringfügige Anpassungen oder Erweiterungen an den Baugrenzen vorgenommen, so z. B. im Bereich der geplanten baulichen Verbindung zur Villa Rosengarten. Die Verträglichkeit mit dem dort vorhandenen Baumbestand konnte gutachterlich nachgewiesen werden.

Eine Zurücknahme der Baugrenze nördlich des Flurstücks 159/2 im WA 3 von ursprünglich 3,0 Meter auf nunmehr 6,0 Metern trägt dem Aspekt des Nachbarschaftsschutzes Rechnung.

Die bereits im Ursprungsplan festgesetzten Regelungen der abweichenden Bauweise mit unterschiedlichen Gebäudelängen werden entsprechend den aktuellen Planungszielen angepasst, vgl. hierzu TF 4 und die jeweiligen Auflistungen unter den Punkten 11.1 und 11.2 dieser Begründung.

11.4 Garagen und Nebenanlagen

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 7 werden die Regelungen des Ursprungsplans unverändert für die beiden Änderungsbereiche übernommen. Demnach sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden innerhalb der Vorgartenzone auch nach Durchführung der Änderung nicht zulässig.

11.5 Grundstücksgrößen

Im nördlichen Änderungsbereich werden die bislang festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen für Einzel- und Doppelhäuser teilweise (im WA 1 und WA 2) aufgegeben.

In den „neuen WA 3 und WA 4 – Gebieten“ werden allerdings trotz Aufgabe der Festsetzung der Bauform (Einzelhaus oder Doppelhaus) die Mindestgrundstücksgrößen für Einzel- und Doppelhäuser gem. TF 5.1 festgesetzt. Hierdurch soll auch für solche Bauformen eine gewisse aufgelockerte Siedlungsstruktur sichergestellt werden. Desweiteren wird ein Mindestmaß an Grundstücksfläche je Wohneinheit (160 m²/WE) festgesetzt, vgl. TF 5.2.

Im südlichen Änderungsbereich werden die Mindestgrundstücksgrößen in den WA 5 bis WA 8- Gebieten mit 500 m² für ein Einzelhaus bzw. mit 300 m² für eine Doppelhaushälfte festgesetzt, vgl. TF 5.1. Damit werden dort die im Ursprungsplan enthaltenen Regelungen im südlichen Änderungsbereich weitgehend übernommen.

11.6 Anzahl der Wohneinheiten

Diese Beschränkung wird künftig nur noch im WA 5 und WA 8 festgesetzt, vgl. TF 6. Somit können in den anderen Baugebieten (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 6 und WA 7) Wohnungen im Rahmen der zulässigen Festsetzungen (GRZ, GFZ,) entstehen, sofern je Wohneinheit ein Grundstücksanteil von mindestens 160 m² nachgewiesen werden kann, vgl. TF 5.2.

11.7 Verkehrsflächen, öffentliche Erschließung

Die im Ursprungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen werden in den beiden Änderungsbereichen unverändert übernommen. Auch ist darauf hinzuweisen, dass diese Erschließungsanlagen mit Ausnahme des einen Stichts (Iwan-Bloch-Straße) südlich der Frieda- Hense- Straße bereits hergestellt sind und mit Datum vom 12.07.2011 an die Stadt übergeben wurden.

Im Südlichen Änderungsbereich sind die Erschließungsanlagen zumindest im Erstausbau hergestellt. Das vorhandene bzw. noch zu ergänzende Erschließungsnetz entspricht den Anforderungen und ist geeignet, die in den Wohngebieten entstehenden Verkehrsmengen zu bewältigen.

Insofern ergeben sich hierzu keine weiteren Änderungsbedarfe.

11.8 Geh-,Fahr- und Leitungsrechte

Die im Ursprungsplan enthaltenen Rechte werden unverändert übernommen und sichern die Umsetzung der Erschließung zugunsten der Stadt bzw. der Versorgungsunternehmen; vgl. TF 8.

11.9 Öffentliche Grünflächen

Die beiden öffentlichen Grünflächen im nördlichen Änderungsbereich werden mit den dort geltenden Pflege-/Entwicklungsmaßnahmen unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen.

11.10 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die beiden im nördlichen Änderungsbereich betroffenen Teilflächen werden unverändert samt den Regelungen zur Pflege und Unterhaltung aus dem Ursprungsplan übernommen. Auch die im Ursprungsplan als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume werden entsprechend übernommen.

Im südlichen Änderungsbereich sind keine speziellen Flächen hiervon betroffen. Dort gelten die Regelungen zur Begrünung der Baugrundstücke wie im Ursprungsplan vorgesehen weiter, vgl. TF 11.

12 Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) und (6) BauGB

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und damit beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Dabei sind die verschiedenen Belange zu berücksichtigen und gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen.

12.1 Belange nach § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 - 4

Durch die vorliegenden Planungsziele kann den Anforderungen gemäß § 1 Abs.5 und Abs. 6 Nr. 1- 4 BauGB in vollem Umfang entsprochen werden. So werden durch die vorgelegte Planung einerseits die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt und auch ein Beitrag zur Eigentumsbildung geleistet. Aber auch den Anforderungen an eine kostensparende Bauweise sowie den allgemeinen Trends der Bevölkerungsentwicklung (demographischer Wandel) kann entsprochen werden.

Der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile kann durch die angestrebte geringfügig verdichtete Bauweise, welche durch die 1. Änderung planungsrechtlich vorbereitet wird, gleichermaßen entsprochen werden.

Ferner muss angemerkt werden, dass mit dieser Planung die Konversion im Stadtteil zu Ende geführt werden kann und somit die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes positiv beeinflusst wird.

12.2 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Immissionsschutz

Durch die im Gebiet festgesetzten Flächennutzungen und der vernetzten, großzügig bemessenen öffentlichen Grünstrukturen wird ein Stadtquartier von hohem Wohn- und Aufenthaltswert entstehen.

Diesem Ziel stehen auch die Erhöhung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und die um 3,0 m höheren Gebäudehöhen nicht entgegen.

Unzumutbaren Auswirkungen auf bereits vorhandene Wohngebäude in unmittelbarer Nachbarschaft können durch die Erforderlichkeit der Einhaltung der nach NBauO vorgeschriebenen Grenzabstände verhindert werden.

12.3 Anregungen von Nachbarn

Von den unmittelbaren Nachbarn (Frieda – Hense – Straße 1) werden folgende Beeinträchtigungen befürchtet und deshalb die vorgesehene Planänderung abgelehnt:

1. Stärkere Verschattung der östlich angrenzenden Wohnungen:

Anhand einer Verschattungsstudie konnte hinreichend nachgewiesen werden, dass unzumutbare Beeinträchtigungen auf die angrenzenden Wohnungen nicht zu erwarten sind. Ferner werden durch die zwingenden nach NBauO einzuhaltenden Grenzabstände die ausreichende Belichtung und Belüftung der angrenzenden Wohngebäude sichergestellt.

2. Verlust an Wohnqualität durch Erhöhung der Nutzungsdichte:

Die beabsichtigte Erhöhung der zulässigen Anzahl der Geschosse um ein Vollgeschoss erlaubt zwar zusätzliche Wohnungen auf dem westlich angrenzenden Grundstück, allerdings wird die Anzahl der möglichen Wohnungen auch durch die Regelung der textlichen Festsetzung Nr. 5.2 (1WE/160 m² Grundstücksfläche) auf ein vertragliches Maß beschränkt.

Solch eine Erhöhung der Nutzungsdichte erzeugt nach Auffassung der Stadt weder einen Verlust an Wohnqualität in der Nachbarschaft, noch sind Wertminderungen die Folge. Durch diese Erhöhung kann der Siedlungsbereich vielmehr unter Würdigung der dort tatsächlich eingetretenen städtebaulichen Situation entwickelt, dem speziellen Nachfrageverhalten entsprochen und für Senioren entsprechender Wohnraum geschaffen werden. Diese angedachte Entwicklung, welche bereits in der Beschlussvorlage 2012 genannt wurde, behält nach wie vor ihre Gültigkeit und ist im Sinne einer flächen- /kostensparenden Siedlungsentwicklung begründbar.

3. Wertminderung der Immobilien durch Veränderung des Ortsbildes:

Auswirkungen auf die Werthaltigkeit der Immobilien können aufgrund der Erhöhung der Gebäude um lediglich ein Vollgeschoss bzw. um 3,0 m ernsthaft nicht geltend gemacht werden. Die geplanten Erhöhungen fügen sich in die Umgebung ein.

4. Unregelmäßigkeiten bzgl. der Grenzabstände (Abstandsbaulast):

Für das bestehende dreigeschossige Wohngebäude wurde in Anbetracht einer vorher auf Grundlage des Bebauungsplanes (Knödellinie) durchgeführten Grundstücksteilung die Eintragung einer Abstandsbaulast in einer Breite von 2,0 m erforderlich.

Diese Baulast ist eine zwingend einzuhaltende Verpflichtung bei der Realisierung einer Bebauung auf dem westlich angrenzenden Flurstück. Dementsprechend werden die nachbarschaftsschutzwürdigen Belange eingehalten.

5. Vertrauensschutz in bestehendes Planungsrecht:

Der Bebauungsplan Nr. 273 wurde im März 2007, nach einer ca. 1,5 Jahre dauernden Planungsphase rechtskräftig. Somit ist festzustellen, dass die damals angewandten städtebaulichen Zielsetzungen die nun gesellschaftlich eingetretenen Entwicklungen (Demographie, Nachfragesituation) noch nicht in dem Maße berücksichtigen konnten, wie dies heute der Fall ist.

Außerdem ist anzumerken, dass diese Bebauungsplanänderung nach mehr als sieben Jahren auf aktuelle Entwicklungen reagiert. Dieses Vorgehen entspricht auch den in § 1 Abs. 3 BauGB formulierten Grundsätzen.

6. Mangelndes Allgemeininteresse für die Planänderung:

Aus Sicht der Stadt ist unter Anwendung der Regelungen des § 1 BauGB nicht nur ein Allgemeininteresse für die Planänderung zu erkennen, sondern es könnte sogar in Anbetracht des demographischen Wandels und der veränderten Nachfragsituation ein Planerfordernis erkannt werden.

Mit dieser Maßnahme möchte die Stadt die Voraussetzungen schaffen, die Konversion und die städtebauliche Entwicklung zeitnah zum Abschluss zu bringen.

Obwohl festgestellt werden kann, dass durch die beabsichtigte Änderung der Festsetzungen zwar keine unzumutbaren Beeinträchtigungen auf die in der Nachbarschaft vorhandene Wohnnutzung zu erwarten sind, werden in einem Streifen von ca. 20 m Breite, angrenzend an das bebaute Grundstück Frieda-Hense-Straße 1, die ursprünglichen beabsichtigten Festsetzungen zum Nutzungsmaß (Z = II; Gebäudehöhe = 11,0 m) nach Abwägung aller öffentlicher und privater Belange beibehalten.

Da durch diese nach öffentlicher Auslegung eingeführten Änderung den Anregungen der Nachbarn entsprochen wird und auf die ursprünglichen Festsetzungen zurückgegriffen wird, wurde keine erneute öffentliche Auslegung des geänderten Planes erforderlich.

12.4 Belange des Denkmalschutzes

Belange des Denkmalschutzes werden durch die vorliegende Planung nicht berührt. Innerhalb des Gebietes sind keine Baudenkmale oder Bodendenkmale verzeichnet.

12.5 Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Durch die geringfügige Modifizierung der Festsetzungen (Bauweise, Geschossigkeit, Gebäudehöhe) werden keine Auswirkungen auf vorhandene Grünstrukturen ausgelöst bzw. zusätzliche Versiegelungsmöglichkeiten geschaffen.

12.6 Belange der Wirtschaft

Durch die vorgelegte Planung wird ein Beitrag zur Stabilisierung der Bevölkerung in Delmenhorst durch die Schaffung von innenstadtnahen attraktiven Baugrundstücken für ältere Mitbürger geschaffen; hiervon profitiert der örtliche Einzelhandel ebenso wie die örtlichen Bau- und Handwerksbetriebe.

Insgesamt muss festgestellt werden, dass durch diese Planung die Konversion zum Abschluss gebracht werden kann und sich hieraus positive Aspekte für das Mittelzentrum ergeben.

12.7 Ver- und Entsorgung

Der Bebauungsplan erfordert keinen zusätzlichen Aufwand für die Erschließung (Verkehrsanlagen, Medien), da alle Versorgungsleitungen in den hergestellten öffentlichen Straßen vorhanden sind.

Die Entsorgung des Abwassers und die Ableitung des Regenwassers sind durch Anschlüsse an vorhandene Kanäle problemlos möglich. Auch kann ausreichend Löschwasser aus dem öffentlichen Versorgungsnetz zur Verfügung gestellt werden.

12.8 Altlasten

Nach Durchführung der empfohlenen Maßnahmen und Überwachung der Sanierungsarbeiten durch den Gutachter, sind im Gebiet keine weiteren Altlastenverdachtsmomente bekannt.

Die untere Bodenschutzbehörde hat mit Schreiben vom 11.07.2006 mitgeteilt, dass gegen die beabsichtigten Nutzungen des Geländes keine Bedenken bestehen

12.9 Kennzeichnung

Gemäß § 9 (5) 3 BauGB sind Flächen, auf denen Kampfmittel oder Bombenblindgänger aus dem zweiten Weltkrieg und eine Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen vermutet werden, zu kennzeichnen. Nach Mitteilung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Hannover zeigt die Auswertung der alliierten Luftbilder, dass dies im vorliegenden Planbereich der Fall sein könnte. Der Planbereich wurde daraufhin gekennzeichnet.

Zwischenzeitlich wurde der gesamte Bereich im Zuge der Durchführung der Erschließungsarbeiten und der Vorbereitung der Baugrundstücke (Rodungsarbeiten bzw. dem Abbruch unterirdischer Bauwerke) durch Fachfirmen untersucht. Es ergaben sich keine Anhaltspunkte für Gefahrenmomente.

Die Kennzeichnung der Flächen wird dennoch in den Änderungsbereichen beibehalten, um auf diesen Tatbestand aufmerksam zu machen.

12.10 Bodenordnung und soziale Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen zur Umsetzung der Planungsziele sind nicht erforderlich. Negative Auswirkungen auf die im Gebiet wohnende oder arbeitende Bevölkerung sind nicht zu erwarten.

13 Hinweise

Der Bebauungsplan weist auf eventuelle Bodenfunde, den Sachverhalt evtl. vorkommender Kampfmittel und die Baumschutzsatzung hin.

14 Städtebauliche Daten

Die beiden Änderungsbereiche umfassen ca. 3,75 ha. Nach der Planung sind dort folgende Gebietskategorien möglich:

Allgemeine Wohngebiete	32.097 m ²
Verkehrsflächen	3.422 m ²
<u>Öffentliche Grünflächen</u>	<u>2.012 m²</u>
Gesamtfläche	37.531 m²

15 Verfahrensvermerke

Die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 273 „Westlich Brauenkamper Straße“ tritt einschließlich der Begründung mit der Bekanntgabe nach § 10 BauGB in Kraft.

27747 Delmenhorst
Stadt Delmenhorst
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag



F. Brünjes, Fachbereichsleiter

16 Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Delmenhorst

Oldenburg, den 03.02.2015/ 19.02.2015

Planteam WMW GmbH & Co. KG

Dipl.-Ing. H. Weydringer

