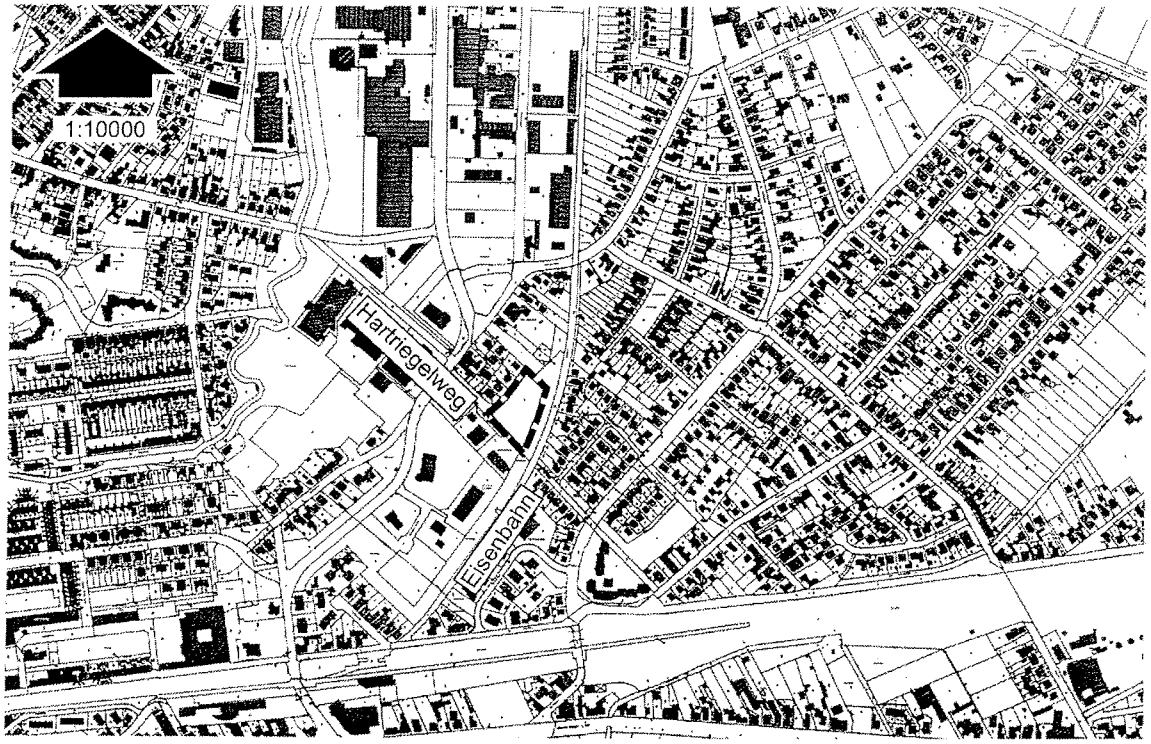
Stadt Delmenhorst

Begründung zur

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 287

„Hartriegelweg“



Rechtskräftig seit 03.06.2006

Fachdienst 51 (Stadtplanung)

Entwurf: Dipl.-Ing. Ralph Tölke

Inhaltsverzeichnis

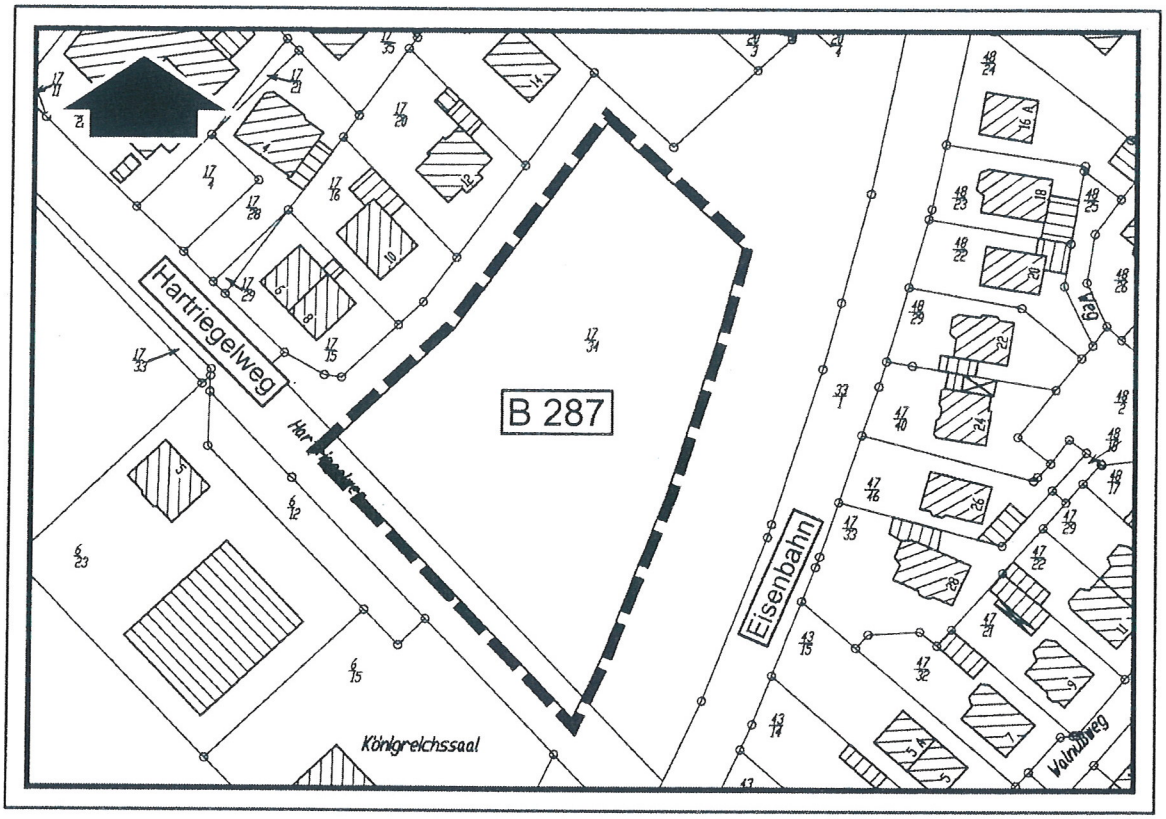
Seite

1. Planaufstellung / Änderungsbeschluss 2
2. Lage, räumliche Begrenzung und allgemeine Beschreibung des Geltungsbereiches der Planänderung 2
3. Anlass zur Planänderung 2
4. Bisherige Festsetzungen 4
5. Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 287 4
6. Immissionsschutz 4
7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 4
8. Umweltbericht 5
9. Verkehr 5
10. Städtebauliche Daten 5
11. Ver- und Entsorgung 5
12. Durchführung und Kosten 5
13. Verfahren 5

BEGRÜNDUNG
zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 287 „Hartriegelweg“

1. Planaufstellung / Planänderung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 07. Dezember 2005 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 287 nordöstlich an den Hartriegelweg angrenzend beschlossen.



2. Lage, räumliche Begrenzung und allgemeine Beschreibung des Geltungsbereiches der Planänderung

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Stadtgebiet im Stadtteil Schafkoven / Donneresch zwischen der Nordenhamer Straße und der Bahnlinie nach Lemwerder. Das Gebiet liegt im nordöstlichen Teil des Bebauungsplans Nr. 287.

Der Änderungsbereich ist bisher unbebaut und ist Brachland.

3. Anlass zur Planänderung / Ziele und Zwecke der Planänderung

Ziel und Zweck der Planänderung besteht darin, eine stagnierende städtebauliche Entwicklung durch eine bedarfsgerechte Aktualisierung der Planinhalte wieder in Gang zu bringen.

4. Bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 287

Die bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 287 bleiben weiter bestehen, soweit sie nicht von der 2. Änderung betroffen sind, dieses sind folgende Festsetzungen:

- Hausgruppen u. Geschossigkeit
- Mindestgröße der Grundstücke
- Zuschnitt der überbaubaren Bereiche
- Gemeinschaftsgaragen

5. Die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 287

Im Geltungsbereich wird die bisherige Festsetzung Hausgruppen derart geändert, dass künftig Einzel- und Doppelhäuser möglich sind. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird dementsprechend angepasst, d.h. das für Einzelhäuser/Doppelhäuser künftig 500/300 m² Mindestgröße gelten. Gleichzeitig wird der Zuschnitt der überbaubaren Bereiche geringfügig vereinfacht.

Im westlichen Teil des Änderungsbereiches ist der ursprünglich vorhandene Baumbestand nicht mehr vollständig erhalten. Die hierfür festgesetzte Fläche könnte daher um diesen Anteil entsprechend reduziert werden. Da aber diese Fläche im Sinne der Eingriffsregelung gleichzeitig auch eine Pflanzbindung beinhaltet und sie wieder zu bepflanzen ist, kann auf sie nicht völlig verzichtet werden. Um den Baugrundstücken künftig einen besseren Zuschnitt zu gewährleisten, wird diese Fläche jetzt am östlichen Rand des Änderungsbereiches festgesetzt. Dabei kann auf die Festsetzung von Gemeinschaftsgaragen verzichtet werden, weil Garagen den Häusern künftig direkt zugeordnet werden können.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 287 bleiben unverändert weiter bestehen.

6. Immissionsschutz

Östlich zum Änderungsbereiches verläuft eine Eisenbahnlinie in Richtung Lemwerder. Die Flächen stehen im Eigentum der Stadt Delmenhorst. Betreiber ist die Delmenhorst-Harpstedter-Eisenbahn (DHE), eine private Betreibergesellschaft. Nach Auskunft der DHE findet ein regelmäßiger Verkehr nur höchstens10 x pro Jahr (tagsüber) statt und zusätzlich nur noch zu besonderen Anlässen durch die Museumsbahnfreunde. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 287 wurde der Bahnlinie wegen der geringen Auswirkungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht deshalb keine besondere Bedeutung beigemessen. Der von der Änderung betroffene Planbereich ist ein allgemeines Wohngebiet. Die Bahntrasse liegt hier rd. 20 m von der Geltungsbereichsgrenze entfernt.
Eine Beeinträchtigung des Wohngebietes aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist damit gem. der o.g. Gründe nicht zu vermuten.

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Planänderung hat in diesem Zusammenhang keine Auswirkungen.

8. Umweltbericht

Die Planänderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht ist gemäß § 13 (3) BauGB entbehrlich.

9. Verkehr

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen und angrenzenden Straßen erschlossen.

10. Städtebauliche Daten

Von insgesamt rd. 1,0 ha Plangebietsfläche entfallen auf

Allgemeines Wohngebiet	rd. 0,98 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	rd. 0,02 ha

11. Ver- und Entsorgung

Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.

12. Durchführung und Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes ist unmittelbar nach Genehmigung gegeben. Kosten, die über die Urfassung des Bebauungsplanes (Nr. 287) hinausgehen, entstehen dabei nicht.

13. Verfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 287 „Hartriegelweg“ tritt einschließlich Begründung mit der Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Delmenhorst, den 15. Mai. 2006

Stadt Delmenhorst
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

F. Brünjes
Fachbereichsleiter

Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag

U. Ihm