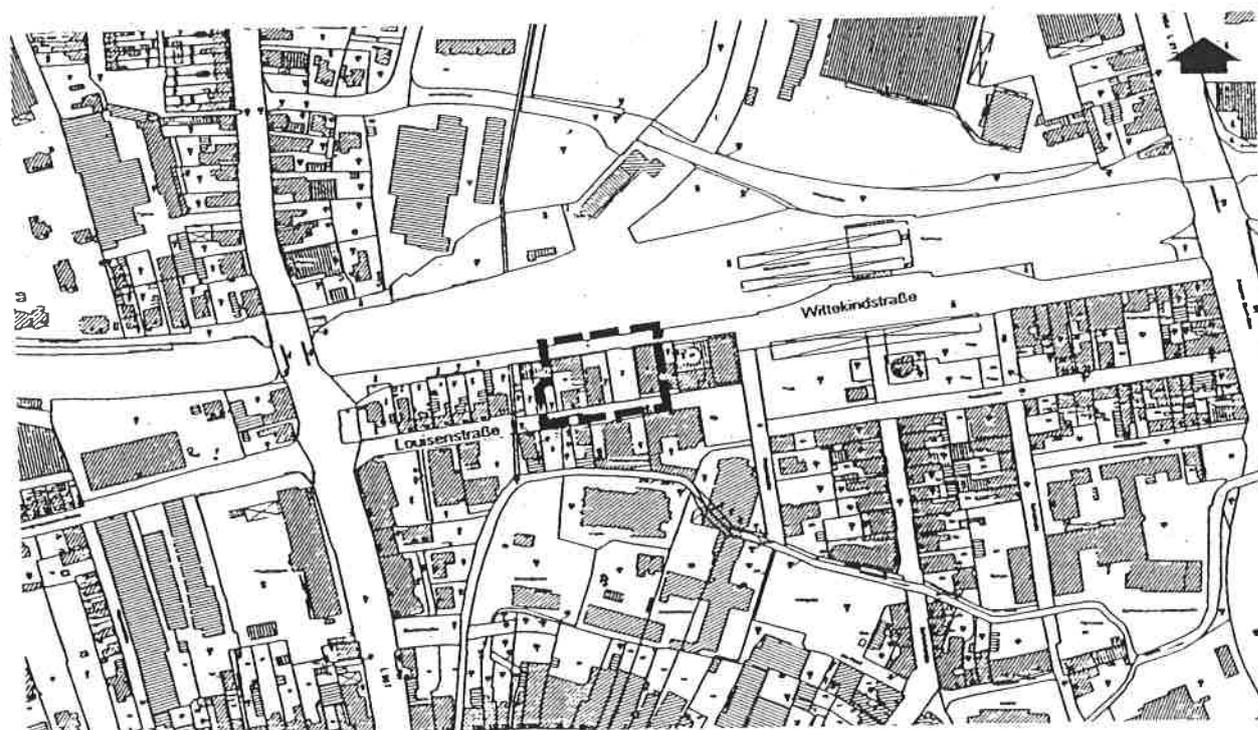




Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 189 „Louisenstraße / Wittekindstraße“

für den Bereich der Grundstücke Louisenstraße 4 bis 8

Übersichtsplan M. 1:5.000



Verfahrensstand:

Rechtsverbindlich seit: 20.12.2000

Bearbeitet:

Dipl. Ing. B. Bringmann

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planaufstellung / Änderungsbeschluß	Seite 2
2.	Planunterlage	Seite 3
3.	Lage, räumliche Begrenzung und allgemeine Beschreibung des Geltungsbereiches des Änderungsplanes, Anschlußplanungen	Seite 3
4.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	Seite 3
5.	Vorbereitende Bauleitplanung / Voraussetzungen des § 8 (3) BauGB	Seite 4
6.	Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen	Seite 4
7.	Anlaß der Planänderung / Ziele und Zwecke der Planänderung	Seite 4
8.	Planinhalte	Seite 5
8.1	Art der baulichen Nutzung	Seite 5
8.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen und Baulinien	Seite 5
8.3	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	Seite 6
8.4	Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung	Seite 7
8.5	Kennzeichnung nach § 9 (5) 3. BauGB	Seite 7
8.6	Nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6) BauGB	Seite 7
9.	Eingriffsregelung	Seite 7
10.	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) BauGB	Seite 8
11.	Abwägung der privaten und öffentlichen Belange nach § 1 (6) BauGB	Seite 8
12.	Städtebauliche Daten	Seite 9
13.	Verfahrensvermerke	Seite 9

ENTWURF**B E G R Ü N D U N G****zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 189,
"Louisenstraße / Wittekindstraße"****für den Bereich der Grundstücke Louisenstraße 4 bis 8**

1. Planaufstellung / Änderungsbeschluß

Der Bebauungsplan Nr. 189 für das Sanierungsgebiet C - Innenstadt Delmenhorst - ist am 29.08.1986 rechtsverbindlich geworden. Seit dieser Zeit ist im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen ein Teil der städtebaulichen Mißstände beseitigt worden. Neben einigen privaten Maßnahmen sind die für öffentliche Einrichtungen genutzten Gebäude Louisenstraße 4 (Turnhalle der Volkshochschule Delmenhorst) und Louisenstraße 8 (ehem. Bildungstreff der VHS / jetzt soziale und kulturelle Nutzungen) im Rahmen umfangreicher Sanierungsmaßnahmen modernisiert und instandgesetzt worden.

Langfristig ist beabsichtigt, diese öffentlichen Nutzungen an ihrem jetzigen Standort in der Louisenstraße zu erhalten, u.a. auch wegen der unmittelbaren Zentrumsnähe und der guten Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Stadt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 189 am 25.09.1990 beschlossen. Der Änderungsbeschluß wurde am 27.07.1999 bekanntgemacht.

Die Bebauung entlang der Louisenstraße ist nahezu vollständig vorhanden. Lediglich zwischen den Gebäuden Louisenstraße 4 und 7 befindet sich eine teilweise unbebaute und z.Zt. lediglich zum Abstellen von Fahrzeugen genutzte Fläche. Städtebaulich ist die Absicht des Eigentümers zu begrüßen, diese innenstadtnahe Fläche mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauen zu wollen. Da die derzeit zulässige Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück weder den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen noch den Realisierungsabsichten des Eigentümers entspricht, hat der Rat der Stadt den Änderungsbeschluß vom 25.09.1990 am 26.05.1998 um diese Flächen erweitert. Dieser Beschluß wurde ebenfalls am 27.07.1999 bekanntgemacht.

2. Planunterlage

Als Planunterlage dient eine Karte im Maßstab 1:500, ausgefertigt von der Katasterbehörde Oldenburger Land, Katasteramt Delmenhorst mit Stand vom 16.11.1995.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches liegen zum Teil auf abgemerkten Grenzen, die durch das Katasteramt Delmenhorst eingemessen worden sind. Ansonsten sind sie an den zum Zeitpunkt der Herstellung der Planunterlage bestehenden Flurstücksgrenzen festgemacht bzw. maßlich bestimmt.

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 189 sind auszugsweise ebenfalls im Maßstab 1:500 gegenübergestellt.

3. Lage, räumliche Begrenzung und allgemeine Beschreibung des Geltungsbereiches des Änderungsplanes, Anschlußplanungen

Das Plangebiet umfaßt einen südlich der Bahnlinie Bremen / Oldenburg gelegenen Teilbereich. Er liegt innerhalb des Stadtzentrums verkehrsgünstig gelegen in der Nähe des Bahnhofes und des ZOB. Die genaue Lage des Änderungsbereiches ist der Übersichtsskizze im Maßstab 1:5000 (siehe Deckblatt zu dieser Begründung) zu entnehmen.

Im Norden verläuft die Wittekindstraße als Hauptverbindungsstraße in Ostwest-Richtung. Im Süden verläuft die Louisenstraße in Ostwest-Richtung. Südlich der Louisenstraße befinden sich unterschiedliche Einrichtungen des Gemeinbedarfs, z.B. Krankenhaus, Kirche und Kindergarten. Westlich und östlich grenzen Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 189 an, die von dieser Änderung nicht berührt werden und somit weiter im Rahmen der dort festgesetzten Mischgebiete genutzt werden können.

4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen wird der Stadt Delmenhorst die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen mit dem Aufgabenschwerpunkt der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

Aus dieser landespolitischen Zuweisung lassen sich kommunale Handlungsspielräume und Maßnahmenschritte ableiten, die insbesondere vor dem Hintergrund der zunehmenden Ausweisung von Baugebieten in Delmenhorst zur Sicherung und Entwicklung von Infrastruktur / Einrichtungen des Gemeinbedarfs beizutragen haben.

Durch die jetzt beabsichtigte langfristige Sicherung vorhandener Infrastruktureinrichtungen / Gemeinbedarfseinrichtungen innerhalb des

Stadtzentrums wird den Vorgaben des Landesraumordnungsprogrammes entsprochen.

5. Vorbereitende Bauleitplanung / Voraussetzungen des § 8 (3) BauGB

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 stellt den Planungsraum als gemischte Bauflächen dar.

Vorbereitend für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 189 zur Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf ist der Flächennutzungsplan auf der Grundlage des § 8 (3) BauGB zu ändern. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes - Teilabschnitt 35 - werden die bisher dargestellten gemischten Bauflächen im Bereich der Grundstücke Louisenstraße 4 und 8 in Flächen für den Gemeinbedarf mit unterschiedlicher Zweckbestimmung umgewandelt. Der Beschluß des Rates der Stadt, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 189 zu ändern, wurde am 25.09.1990 gefaßt.

6. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen

Vorrangige Fachplanungen, die bei dieser Änderung des Bebauungsplanes Nr. 189 zu berücksichtigen sind, liegen erkennbar nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

7. Anlaß der Planänderung / Ziele und Zwecke der Planänderung

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete sind die in § 6 (2) Nr. 5 BauNVO aufgeführten baulichen Anlagen und Einrichtungen allgemein zulässig: Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Damit sind zahlreiche Einrichtungen des Gemeinbedarfs in den Mischgebieten allgemein zulässig. Allerdings kann mit der Festsetzung von Mischgebieten keine generelle Steuerung im Hinblick auf bestimmte Nutzungen im Rahmen des Gemeinbedarfs und damit Erhalt der vorhandenen Einrichtungen erfolgen.

Vor diesem Hintergrund ist es grundsätzliches Ziel der Bebauungsplanänderung, Teilflächen des Mischgebietes in Anlehnung an die heutigen Nutzungen in Flächen für den Gemeinbedarf zu ändern und so die bestehenden Gemeinbedarfsnutzungen am Standort Louisenstraße zu sichern und dennoch Entwicklungsspielräume zu eröffnen.

In einem Teil des Mischgebietes entspricht die mit den festgesetzten Baugrenzen erreichbare Gebäudestellung nicht mehr den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen. Die Gebäude entlang der Louisenstraße sind fast ausschließlich straßenseitig errichtet. Um in diesem Bereich ebenfalls die straßenseitige Errichtung eines Baukörpers zu ermöglichen, soll die bebaubare Fläche unter weitgehender Beibehaltung der

das Grundstück betreffenden übrigen Festsetzungen von der Wittekindstraße in Richtung Louisenstraße verschoben werden. Daraus folgt, daß entlang der Wittekindstraße Lärmschutzmaßnahmen - wie sie westlich und östlich des Änderungsbereiches bereits vollzogen worden sind - in Gestalt einer Lärmschutzwand erforderlich werden. Der Änderungsplan soll die dafür erforderlichen privaten Flächen sichern.

8. Planinhalte

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung orientiert sich vorrangig an den heutigen Gegebenheiten. Ein Teil der Baugrundstücke im Geltungsbereich wird im Sinne des Gemeinbedarfs für sportliche, soziale und kulturelle Zwecke genutzt. Derartige Einrichtungen sind vorrangig zentrumsnah und gut erreichbar anzusiedeln. Die zentrale Lage des Standortes Louisenstraße soll u.a. genutzt werden, um Einrichtungen des Gemeinbedarfs an diesen Standort zu binden. Deshalb werden die Grundstücke, auf denen heute Gemeinbedarfseinrichtungen vorhanden sind, mit entsprechender Zweckbestimmung als Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Für die übrigen Grundstücke bleibt die Ausweisung als Mischgebiete bestehen, jedoch sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch weiterhin unzulässig.

8.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen und Baulinien

Die für den Änderungsplan gewählte Größenordnung der Grund- und Geschoßflächenzahlen (GRZ und GFZ) wurde gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 189 nicht verändert, da eine Notwendigkeit hierfür nicht erkennbar ist. Mit den festgelegten Ausnutzungsziffern wird einerseits die Möglichkeit für eine innenstadttypische bauliche Dichte, andererseits für eine angemessene Erweiterung bestehender Gebäude gegeben. Im Einzelfall ist auch weiterhin eine Überschreitung der Ausnutzungsziffern als Ausnahme zulässig.

Im Geltungsbereich sind ältere Gebäudestrukturen vorhanden, die teilweise den nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) erforderlichen Grenzabstand nicht einhalten. Der Änderungsplan setzt deshalb die abweichende Bauweise fest, nach der auf bestimmten Grundstücken Gebäude einen verringerten seitlichen Grenzabstand haben dürfen. Damit können die vorhandenen städtebauliche Strukturen erhalten bleiben. Sofern Neubauten errichtet werden, sind diese ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

Durch Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien werden die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen voneinander getrennt. Entlang der Wittekindstraße und der Louisenstraße werden in Anlehnung an die bisherigen Festsetzung Baulinien festgesetzt. Dadurch können die Raumkanten dieser Straßen besser gefaßt werden. Eine geringfügige Überschreitung der Baulinien / Baugrenzen ist als Ausnahme auch weiterhin zulässig.

Von den bisherigen Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 189 hinsichtlich der Inanspruchnahme von nicht überbaubaren Flächen für die Errichtung von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO wurde überwiegend nicht abgewichen. Allerdings wurde an der Westseite ein 3,0 m breiter Grundstücksstreifen festgesetzt, in dessen Bereich zwar Einstellplätze jedoch keine Garagen errichtet werden dürfen. Dieses gilt auch für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, soweit es sich dabei um Gebäude handelt. Diese Festsetzung wurde mit Rücksicht auf nachrichtlich übernommene Baudenkmal Louisenstraße 4 (VHS-Turnhalle) getroffen (siehe auch Punkt 8.6).

8.3 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Der Bebauungsplan Nr. 189 setzt in Teilbereichen westlich und östlich des Änderungsbereiches entlang der Wittekindstraße 1,0 m breite Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) fest, die in Gestalt von Lärmschutzwänden ausgeführt werden sollten. Die Notwendigkeit zur Durchführung aktiver Lärmschutzmaßnahmen wurde mit dem Gutachten des Ingenieurbüros Peter Gerlach vom 29.06.1991 belegt. Die Lärmschutzwände wurden in einer Höhe von 2,5 m - gemessen ab Oberkante der fertigen Wittekindstraße in diesen Bereichen des Bebauungsplanes bereits errichtet. Sie entsprechen den Ausführungen in dem Gutachten. Abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 189 wurde dafür jedoch nur eine Aufstellfläche von 0,5 m Breite benötigt, die im Eigentum der Grundstückseigentümer verblieben ist.

Durch das Verschieben der überbaubaren Flächen im Bereich der Grundstücke Louisenstraße 5 bis 7 von der Wittekindstraße in Richtung Louisenstraße entsteht die Notwendigkeit, auch in diesem Teilstück eine Lärmschutzwand zu errichten. Die dafür erforderlichen Flächen werden durch die Bebauungsplanänderung planungsrechtlich gesichert. Die Ausführung dieses Teilstücks der Lärmschutzwand erfolgt ebenfalls auf der Grundlage des Gutachtens vom 29.06.1991. Dafür wird ein 0,5 m breiter Grundstücksstreifen benötigt, der im Eigentum der heutigen Eigentümer verbleibt. Für die Lärmschutzwand sollen die Materialien zur Ausfüh-

rung kommen, die für die westlich und östlich anschließenden Bereiche gewählt wurden.

Die Festsetzung, nach der im gesamten Plangebiet bei der Errichtung von Aufenthaltsräumen passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen sind, wurde, da sich die örtlichen Gegebenheiten seit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 189 nicht verändert haben, in den Änderungsplan übernommen.

8.4 Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die vorhandene Louisenstraße. Der Anschluß an die Wittekindstraße ist nicht zulässig.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über das vorhandene öffentliche Leitungsnetz.

Sofern im Rahmen der Plandurchführung für die Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie für die Ableitung von Abwasser weitere Nebenanlagen erforderlich werden, sind diese nach § 14 (2) BauNVO als Ausnahme zulässig.

8.5 Kennzeichnung nach § 9 (5) 3. BauGB

Die Bezirksregierung Hannover - Kampfmittelbeseitigung - hat der Stadt mitgeteilt, daß nach Auswertung der vorhandenen Luftbilder der Alliierten aus dem II. Weltkrieg die Bombardierung eines Teils des Planungsgebietes zu vermuten ist. Aus Sicherheitsgründen wird daher empfohlen, je nach Baumaßnahme baubegleitende Maßnahmen durchzuführen. Die in Betracht kommenden Flächen wurden im Bebauungsplan gekennzeichnet.

8.6 Nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6) BauGB

Die Bezirksregierung Weser-Ems - Baudenkmalpflege - hat der Stadt mitgeteilt, daß sich innerhalb des Plangebietes das Baudenkmal Louisenstraße 4 (VHS-Turnhalle) befindet. Aus diesem Grunde wurde das Gebäude als Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal), die dem Denkmalschutz unterliegt, nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

9. Eingriffsregelung

Sind aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan im Rahmen der Abwägung nach § 1 (6) BauGB zu entscheiden.

Der Änderungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 0,33 ha. Im bestehenden Bebauungsplan Nr. 189 sind diese Flächen als Mischgebiete und Straßenverkehrsflächen ausgewiesen. Das bestehende Baurecht könnte jederzeit ohne weitere Eingriffsregelung umgesetzt werden.

Mit der Absicht, Teilflächen im Änderungsbereich künftig als Flächen für den Gemeinbedarf auszuweisen und bebaubare Flächen auf einigen Grundstücken anders als bisher anzuordnen, jedoch das Maß der baulichen Nutzung und die Größe der überbaubaren Flächen nicht zu verändern, wird kein Eingriff vorbereitet, der aufgrund des bestehenden Baurechts nicht ohnehin schon zulässig wäre. Die mit der Planung beabsichtigten Änderungen in der Art der baulichen Nutzung stellen keinen Eingriff im Sinne der Naturschutzgesetzgebung dar. Vielmehr tritt gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 189 eine Verbesserung dahingehend ein, daß für den Bereich des Änderungsplanes die BauNVO 1990 die Rechtsgrundlage bildet.

Die im Bebauungsplan Nr. 189 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wurden gegenüber den bisherigen Festsetzungen ausgedehnt, jedoch anders auf den Grundstücken angeordnet. Dieses ist bedingt durch die Verschiebung der Bauzonen auf dem bisher unbebauten Grundstück.

10. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) BauGB

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Neben den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne auch die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung wie z.B. Bildungswesen, Sport, Freizeit u.ä. zu berücksichtigen. Ein wesentlicher Bestandteil sind Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung bestehender Stadtteile. Ferner stellen Erhalt, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen die Berücksichtigung wirtschaftlicher Belange im Rahmen der Bauleitplanung dar.

11. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange nach § 1 (6) BauGB

Die Ermittlung der abwägungsrelevanten Sachverhalte und Einstellung in den Abwägungsprozeß erfolgt durch den zweiteiligen Beteiligungsprozeß der sich betroffen fühlenden Bürgerinnen und Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange. Die privaten und öffentlichen Belange sind gemäß § 1 (6) BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

12. Städtebauliche Daten

Von insgesamt 0,33 ha Plangebietsfläche sind ausgewiesen als:

Mischgebiete	0,11 ha
Flächen für den Gemeinbedarf	0,12 ha
Straßenverkehrsfläche	0,10 ha

13. Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluß: 25.09.1990/26.05.1998

Frühzeitige Bürgerbeteiligung: 05.08. bis 27.08.1999

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange: 03.08. 1999 bis 10.09.1999

Öffentliche Auslegung: 07.12.1999 bis 07.01.2000

2. öffentliche Auslegung: 28.07.2000 bis 11.08.2000

Satzungsbeschluß: 07.11.2000

Rechtskrafterlangung:

Mit der Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 189 „Louisenstraße / Wittekindstraße“ nach § 10 (3) Baugesetzbuch (BauGB) treten alle bis dahin rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 189 außer Kraft.

Delmenhorst, den 07. November 2000

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
In Vertretung



K. Keller
Stadtbaurat

Stadtplanungsamt
Im Auftrag



U. Ihm