



## Begründung zur

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 "Nördliche Schönemoorer Straße"

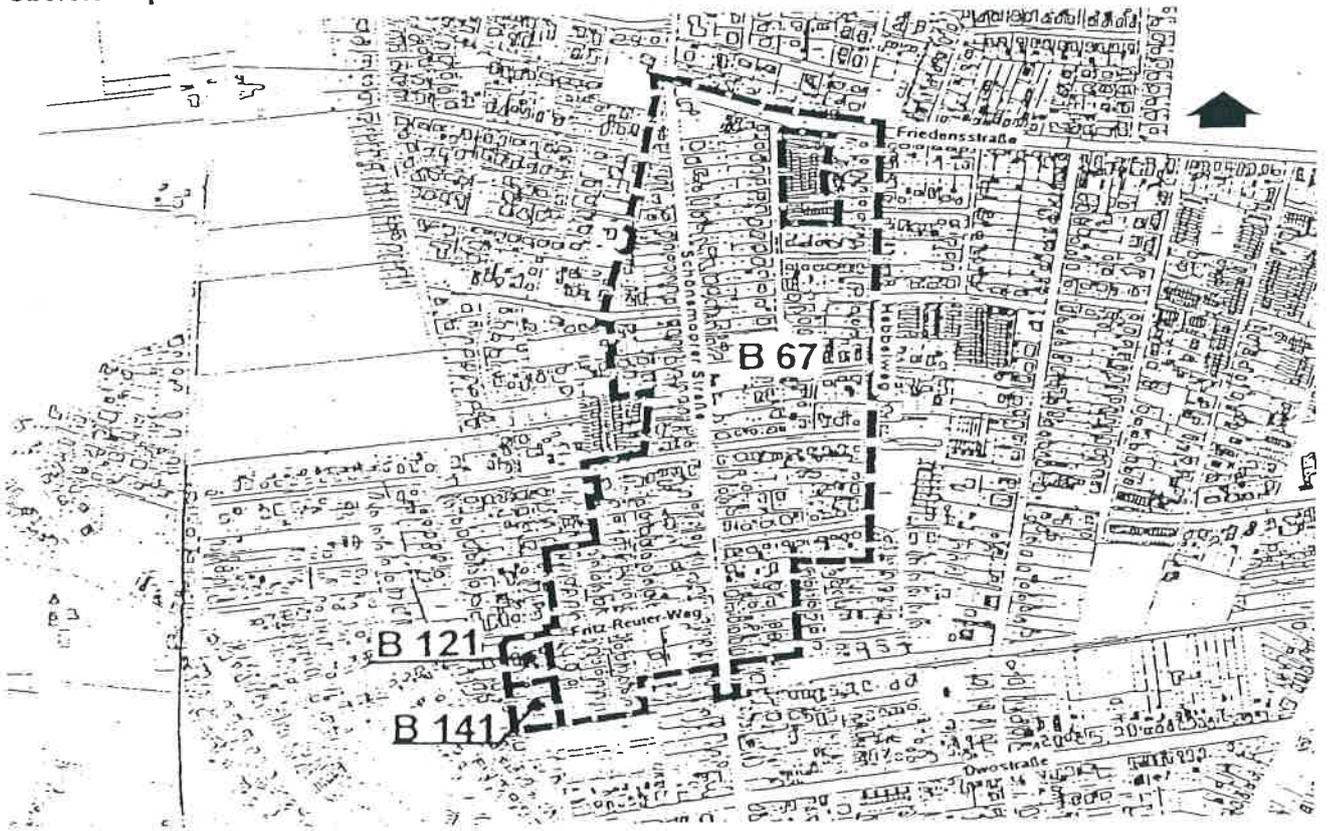
(einschließlich des rechtsverbindlichen Teilabschnittes 2)

### 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Fritz-Reuter-Weg“ und

### 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 141 „Krögerstraße“

für ein Teilgebiet beiderseits der Schönemoorer Straße zwischen der Friedensstraße und dem Sassengraben, westlich des Hebbelweges und der Stadtgrenze einschließlich der Bebauung beiderseits der Karl-May-Straße, der Scheffelstraße, der Gebrüder-Grimm-Straße, des Fritz-Reuter-Weges, des Klaus-Groth-Weges und des Ruselerweges sowie der Bebauung der davon abgehenden Straßen und Wege

Übersichtsplan M. 1:10000



Rechtskräftig seit 29.09.2000

Bearbeitet:

Dipl. Ing. Bärbel Bringmann

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planaufstellung / Änderungsbeschlüsse	Seite 2
2.	Planunterlage	Seite 3
3.	Lage, räumliche Begrenzung und allgemeine Beschreibung der Geltungsbereiche der Änderungspläne, Anschlußplanungen	Seite 3
4.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	Seite 3
5.	Vorbereitende Bauleitplanung / Voraussetzungen des § 8 (3) BauGB	Seite 3
6.	Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen	Seite 4
7.	Derzeitige städtebauliche Situation	Seite 4
8.	Anlaß der Planänderungen	Seite 5
9.	Ziele und Zwecke der Planänderungen	Seite 6
10.	Inhalte der Planänderungen	Seite 6
11.	Kampfmittel aus dem II. Weltkrieg	Seite 7
12.	Liegt ein Eingriff im Sinne der Naturschutzgesetzgebung vor?	Seite 8
13.	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) BauGB	Seite 8
14.	Abwägung der privaten und öffentlichen Belange nach § 1 (6) BauGB	Seite 8
15.	Verfahrensvermerke	Seite 9

## ENTWURF

# BEGRÜNDUNG

zur

**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67  
„Nördliche Schönemoorer Straße“  
(einschließlich des Teilabschnittes 2),**

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 121  
„Fritz-Reuter-Weg“ und**

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 141,  
„Krögerstraße“**

für ein Teilgebiet beiderseits der Schönemoorer Straße zwischen der Friedensstraße und dem Sassengraben, westlich des Hebbelweges und der Stadtgrenze einschließlich der Bebauung beiderseits der Karl-May-Straße, der Scheffelstraße, der Gebrüder-Grimm-Straße, des Fritz-Reuter-Weges, des Klaus-Groth-Weges und des Ruselerweges sowie der Bebauung der von diesen Straßen abgehenden Straßen und Wege

### **1. Planaufstellung / Änderungsbeschlüsse**

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 04.10.1994 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 vom 22.12.1970 (einschließlich des Teilabschnittes 2) für die Grundstücke westlich des Hebbelweges, beiderseits der nördlichen Schönemoorer Straße einschließlich der Bebauung in den davon abgehenden Nebenstraßen in textlicher Form beschlossen. Betroffen von diesem Änderungsbeschuß waren seinerzeit nur die reinen Wohngebiete, allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete in diesem Bereich, in denen bisher die offene Bauweise festgesetzt war. Zwischenzeitlich hat sich die Notwendigkeit ergeben, daß Gewerbegebiet südlich des Fritz-Reuter-Weges in ein allgemeines Wohngebiet zu ändern. Daraus folgt, daß im Bebauungsplan Nr. 67 das benachbarte Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet zu ändern ist und ebenso die Mischgebiete in den westlich benachbarten Be-

bauungsplänen Nr. 121 und Nr. 141. Der Änderungsbeschuß zum Bebauungsplan Nr. 67 wurde deshalb am 09.02.1999 um diese Bereiche erweitert. In gleicher Sitzung wurden die Beschlüsse zu den 1. Änderungen der Bebauungspläne Nr. 121 und Nr. 141 gefaßt. Die Bekanntmachung der Änderungsbeschlüsse erfolgte am 30.09.1999.

## 2. Planunterlage

Als Planunterlage für die Änderungen dient ein Auszug aus der Liegenschaftskarte heutigen Standes im Maßstab 1:2000. Nach den Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VV-BauGB 39.1.3) ist die Herstellung einer Planunterlage durch die Katasterverwaltung bei Bebauungsplanänderungen in textlicher Form nicht erforderlich. In der Planunterlage sind ausschließlich die Änderungsbereiche dargestellt.

## 3. Lage, räumliche Begrenzung und allgemeine Beschreibung der Geltungsbereiche der Änderungspläne, Anschlußplanungen

Die Änderungen umfassen einen im nördlichen Stadtgebiet gelegenen Teilbereich. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2,1 km. Die genaue Lage des Änderungsbereiches ist der Übersichtsskizze im Maßstab 1:10000 (siehe Deckblatt zu dieser Begründung) zu entnehmen.

In den umgebenden Bereichen sind rechtskräftige Bebauungspläne vorhanden, nach denen überwiegend nur Wohnbebauung zulässig ist. Die Wohnbebauung ist bis auf wenige Ausnahmen vorhanden.

## 4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen werden an die Stadt Delmenhorst in ihrer Funktion als Mittelzentrum u.a. besondere Anforderungen im Bereich des Wohnungswesens gestellt. Zur Erfüllung dieser landespolitischen Zuweisungen ist die Bereitstellung entsprechender Flächen erforderlich. Die mit diesen textlichen Änderungen beabsichtigte Umwandlung von Gewerbegebieten und Mischgebieten in allgemeine Wohngebiete trägt zur Erfüllung dieser landespolitischen Verpflichtung bei.

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

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 stellt den Planungsraum zum Teil als gewerbliche und gemischte Bauflächen dar. Die übrigen Bereiche sind als Wohnbauflächen dargestellt.

---

Vorbereitend für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 121 und die 1. Änderung des Bebau-

ungsplanes Nr. 141 zur textlichen Änderung der Gewerbegebiete und Mischgebiete in allgemeine Wohngebiete ist der Flächennutzungsplan auf der Grundlage des § 8 (3) BauGB zu ändern. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes - Teilabschnitt 75 - werden die bisher dargestellten gewerblichen und gemischten Bauflächen in einem Teilbereich an der Südseite des Fritz-Reuter-Weges in Wohnbauflächen umgewandelt. Der Beschluß des Rates der Stadt, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu den aufgeführten textlichen Änderungen zu ändern, wurde am 09.02.1999 gefaßt und am 30.09.1999 bekanntgemacht.

#### 6. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen

Vorrangige Fachplanungen, die bei diesen textlichen Änderungen der Bebauungspläne Nr. 67, Nr. 121 und Nr. 141 zu berücksichtigen sind, liegen nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

#### 7. Derzeitige städtebauliche Situation

Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungspläne bestehen Kleinsiedlungsgebiete, reine Wohngebiete, allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und Gewerbegebiete. Die Kleinsiedlungsgebiete sind von diesen textlichen Änderungen nicht betroffen. Von den reinen Wohngebieten wurden nur die Teilbereiche in die Änderungsverfahren einbezogen, in denen bisher die offene Bauweise festgesetzt war. Die beschriebenen Teilbereiche konnten von den Änderungen ausgeschlossen werden, da die im folgenden beschriebene Problematik dort nicht besteht.

In den allgemeinen Wohngebieten ist aufgrund der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1968 und der zugelassenen hohen baulichen Dichte (GRZ 0,4 / GFZ 0,8 / Zweigeschossigkeit / offene Bauweise) eine theoretisch unbegrenzte Überbauung der Grundstücke möglich. Tatsächlich sind allerdings Überbauungen von 60 % bis 80 % wahrscheinlich. Analog ist die städtebauliche Situation in den reinen Wohngebieten mit bisher festgesetzter offener Bauweise.

In den Mischgebieten kann wie in den reinen und allgemeinen Wohngebieten eine überhöhte bauliche Dichte (GRZ 0,4 / GFZ 0,8 / Zweigeschossigkeit / offene Bauweise) erreicht werden. Ebenso wie in den reinen und allgemeinen Wohngebieten ist hier aufgrund der BauNVO 1968 bzw. 1977 theoretisch eine 100 %ige Überbauung der Grundstücksflächen mit Hauptanlagen, Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen sowie deren Vorflächen und Zufahrten möglich. Praktisch ist die Bebauung in solchen Gebieten höher als in reinen und allgemeinen Wohngebieten, so daß durchaus mit Überbauungen von 70 % bis 80 % zu rechnen ist. Eine weitaus höhere städtebauliche Dichte wäre bei Beibehaltung der Gewerbegebietsausweisung möglich gewesen (GRZ 0,8 / GFZ 1,6 / Zweigeschossigkeit / offene Bauweise).

In den Mischgebieten des Bebauungsplanes Nr.67 besteht darüber hinaus die Festsetzung, wonach Wohnungen im 1. Vollgeschoß nur bis in 25 m Tiefe und in den darüberliegenden Geschossen nur bis in 15 m Tiefe hinter den straßenseitigen Baugrenzen zulässig sind. Die Möglichkeit einer sinnvollen Nachverdichtung ist dadurch nicht gegeben.

Die Baugrundstücke innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 67, Nr. 121 und Nr. 141 sind bis auf wenige Ausnahmen bereits bebaut. Lediglich im Rahmen der Nachverdichtung (Ausschöpfung z.B. der Mischgebiete durch Wegfall der Einschränkung des Wohnens) ist eine Intensivierung der Bebauungsmöglichkeiten zu erreichen.

Die maximal erreichbare bauliche Dichte ist in der Vergangenheit überwiegend nicht ausgeschöpft worden.

## 8. Anlaß der Planänderungen

Der Bebauungsplan Nr. 67 ist am 22.12.1970 rechtsverbindlich geworden. Rechtsgrundlage bildet somit die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahre 1968. Eine Besonderheit dieses Bebauungsplanes ist die Festsetzung in den Mischgebieten mit folgendem Wortlaut:

In den Mischgebieten sind Wohnungen im 1. Vollgeschoß nur bis in 25 m Tiefe und in den darüberliegenden Vollgeschossen nur bis in 15 m Tiefe hinter den straßenseitigen Baugrenzen zulässig.

Diese Festsetzung ging von einer städtebaulichen Zielvorstellung aus, nach der es problemlos möglich war, Wohnen und Gewerbe räumlich ungetrennt zu lassen.

Aus heutiger Sicht ist zudem festzustellen, daß die städtebaulichen Konzepte der Bebauungspläne Nr. 67, Nr. 121 und Nr. 141 mit ihren überwiegend hohen Ausnutzungsziffern (GRZ 0,4 / GFZ 0,7 und 0,8 / Zweigeschossigkeit / offene Bauweise) nicht in der Lage sind, die gewünschten städtebaulichen Strukturen hervorzurufen. Überbauungen durch Haupt- und Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Zufahrten von 80 % sind nicht ungewöhnlich. Durch die festgesetzte offene Bauweise sind uneingeschränkt Baukörperlängen bis zu 50 m zulässig. Hierdurch können städtebaulich nicht erwünschte Strukturen entstehen. Baukörper mit einer maximalen Ausdehnung (Länge und Breite) von mehr als 25 m führen zu sogenannten „Bauschluchten mit Tunneleffekt“. Die vorgenannten Schwächen haben sowohl ökologisch als auch stadtgestalterisch extreme Auswirkungen, die auch die Akzeptanz für tertiäre Nutzungen und Wohnnutzungen reduzieren.

Der Druck zur Schaffung von Wohnbaugrundstücken in Delmenhorst ist nach wie vor groß. Die Reaktivierung ungenutzter Potentiale unter dem Gesichtspunkt des sparsamen und schonenden Umganges mit der begrenzten

Ressource Boden ist somit eine folgerichtige Entscheidung. Im Bereich oder in der Nähe der von diesen Änderungsplanungen betroffenen Baugebiete sind sämtliche Einrichtungen der Infrastruktur vorhanden. Eine Vielzahl von Bedarfen kann ohne die Benutzung von Kraftfahrzeugen gedeckt werden.

Die Aktivierung von Baugrundstücken in Bereichen mit Infrastruktur ist aus städtebaulicher, ökologischer und wirtschaftlicher Sicht der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vorzuziehen. Jedoch muß auch in diesen Bereichen die Attraktivität des Wohnens durch Beibehaltung von Ruhe-zonen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen gewährleistet sein.

## **9. Ziele und Zwecke der Planänderungen**

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 ist, grob gesagt, die Aktivierung bisher ungenutzter Wohnpotentiale im Geltungsbereich. Die Teiländerungen der benachbarten Bebauungspläne Nr. 121 und Nr. 141 haben im wesentlichen die Umwandlung der Mischgebiete in allgemeine Wohngebiete zum Inhalt.

Weiter muß festgestellt werden, daß die Stadt Delmenhorst eine Vielzahl von Bebauungsplänen aus den 60er und 70er Jahren mit den unter Punkt 7 genannten Schwächen hat und die Beseitigung der größten Mängel nur im Rahmen eines sehr rationellen Vorgehens möglich ist. Die sich daraus ergebenden innerstädtischen Bauflächen führen zur Verminderung des Druckes auf die Außenbereichsflächen im Stadtgebiet.

Die Zielrichtung ist weiterhin die bessere Durchmischung von Wohnen und Gewerbe im Bereich der Mischgebietsflächen, die Reduzierung der baulichen Dichte und der Bebauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf ein im städtebaulichen Sinne positives Maß.

Dabei ist ganz bewußt nur eine kleine Gruppe von Änderungen vorgesehen worden, damit die Änderungen bzw. Ergänzungen in textlicher Form vorgenommen werden können. Es ist nicht beabsichtigt, die zeichnerischen Darstellungen der Bebauungspläne Nr. 67, Nr. 121 und Nr. 141 zu verändern oder zu ergänzen. Es sollen lediglich die unter Punkt 10 aufgeführten Änderungen bzw. Ergänzungen vorgenommen werden. Alle übrigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 67, Nr. 121 und Nr. 141 werden nach der Rechtskrafterlangung dieser textlichen Änderungen ihre Gültigkeit behalten.

## **10. Inhalte der Planänderungen**

Die Inhalte der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67, der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 121 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 141 umfassen:

- Baugebiete mit bisher festgesetzter offener Bauweise, jedoch nicht die Kleinsiedlungsgebiete;
- Änderung des im Bebauungsplan Nr. 67 südlich des Fritz-Reuter-Weges festgesetzten Gewerbegebietes in ein allgemeines Wohngebiet;
- Änderung der westlich der Adalbert-Stifter-Straße (Bebauungsplan Nr. 67) und östlich der Krögerstraße (Bebauungspläne Nr. 121 und Nr. 141) gelegenen Mischgebiete in allgemeine Wohngebiete;
- Entfall der Sonderfestsetzung, nach der die Errichtung von Wohnungen in den Mischgebieten des Bebauungsplanes Nr. 67 eingeschränkt war;
- Änderung der offenen Bauweise in eine abweichende Bauweise mit einer Begrenzung der Baukörperlängen und -breiten;
- Reduzierung der Grund- und Geschoßflächenzahlen in Abhängigkeit von der zulässigen Geschoßzahl;
- Begrenzung der Überschreitung nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die dort aufgeführten Anlagen auf 40 %; bei gewerblicher Nutzung in den Mischgebieten bis 50 %;
- Gewährleistung der Nichtinanspruchnahme von Teilen der rückwärtigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Stellplätze und Garagen sowie deren Vorflächen und Zufahrten (§ 1 (4) BauNVO);
- Begrenzung der Nebenanlagen in Form von Gebäuden auf ein bestimmtes Größenmaß je Baugrundstück;
- Unzulässigkeit von Anlagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (soweit es sich dabei um Gebäude handelt) in den Vorgärtenbereichen und
- Möglichkeit der Erhöhung der zulässigen Geschoßfläche um Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden.

## **11. Kampfmittel aus dem II. Weltkrieg**

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat die Bezirksregierung Hannover - Kampfmittelbeseitigung - die dort vorhandenen Luftbilder der Alliierten ausgewertet und der Stadt mitgeteilt, daß aus Gründen der Qualität der Luftbilder keine Aussagen für den Planbereich getroffen werden können. Aus Sicherheitsgründen werden jedoch baubegleitende Maßnahmen (z.B. Sondierungen) empfohlen.

Im Rahmen dieses Änderungsverfahrens wird ein Klärungsbedarf nicht gesehen. Eine Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB kann nicht erfolgen, da diese Bebauungsplanänderung ausschließlich aus textlichen Änderungen besteht. Es ergeht jedoch der Hinweis, daß Bauherren vor Beginn einer Baumaßnahme mit der Bezirksregierung Hannover klären müssen, ob und in welchem Umfang Bodensondierungen durchzuführen sind.

## **12. Liegt ein Eingriff im Sinne der Naturschutzgesetzgebung vor?**

Entsprechend § 8 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die Eingriffe in Natur und Landschaft wie folgt definiert:

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzungen von Grundstücken, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Dazu ist auszuführen, daß die Bebauungspläne Nr. 67, Nr. 121 und Nr. 141 seit 1970, 1978 bzw. 1979 rechtsverbindlich sind, die Bebauung bis auf wenige Teilbereiche abgeschlossen ist und die heute mögliche Bebaubarkeit der Grundstücke um ca. 25 % für Hauptanlagen und etwa 50 % für sonstige Anlagen reduziert wird. Somit findet ein Eingriff in Natur und Landschaft aufgrund dieser Bebauungsplanänderungen nicht statt, sondern die bisher rechtskonform möglichen Eingriffe werden auf ein ökologisch, sozial und städtebaulich verträgliches Maß reduziert.

## **13. 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. Insbesondere sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

## **14. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange nach § 1 (6) BauGB**

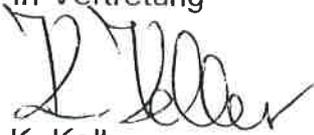
Die Ermittlung der abwägungsrelevanten Sachverhalte und Einstellung in den Abwägungsprozeß erfolgt durch den zweiteiligen Beteiligungsprozeß der sich betroffen fühlenden Bürgerinnen und Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange. Die privaten und öffentlichen Belange sind gemäß § 1 (6) BauGB gegeneinander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

15. Verfahrensvermerke

Mit der Bekanntmachung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 (einschließlich des rechtsverbindlichen Teilabschnittes 2), der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 121 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 141 gemäß § 10 (3) BauBG werden die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 67 vom 22.12.1970, Nr. 121 vom 10.12.1978, Nr. 141 vom 13.07.1979 und der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 vom 05.11.1982 durch diese textlichen Festsetzungen ersetzt. Die übrigen Festsetzungen der genannten Bebauungspläne bleiben davon unberührt.

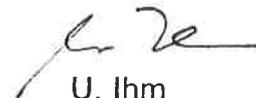
Delmenhorst, den 04.04.2000

Stadt Delmenhorst  
Der Oberstadtdirektor  
In Vertretung



K. Keller  
Stadtbaurat

Stadtplanungsamt  
Im Auftrag



U. Ihm