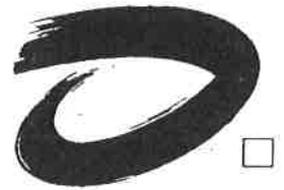


Stadt Delmenhorst



Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 und zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 "Westlich Großer Tannenweg"

mit Änderungen in den Bereichen Vegesacker Straße, Farger Straße,
Blumenthaler Straße, Ritterhuder Straße und Worpsweder Straße
(in textlicher Form)

Übersichtsplan



Rechtskräftig seit: 03.12.2008

Bearbeitet: Dipl. Ing. B. Bringmann

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Lage, räumliche Begrenzung und allgemeine Beschreibung des Geltungsbereiches der Planänderung	Seite 3
2.	Anlass der Planänderung und Planungsziel / Änderungsbeschluss	Seite 3
3.	Planunterlage	Seite 3
4.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	Seite 4
5.	Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen	Seite 4
6.	Planinhalt	Seite 4
7.	Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft	Seite 4
8.	Umweltbericht	Seite 5
8.1	Beschreibung des Vorhabens	Seite 5
8.1.1	Standort	Seite 5
8.1.2	Art des Vorhabens	Seite 5
8.1.3	Festsetzungen	Seite 5
8.2	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Entwicklungsbereich des Vorhabens	Seite 5
8.2.1	Bestandsbeschreibung	Seite 5
8.3	Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen	Seite 6
8.3.1	Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens	Seite 6
8.3.2	Verminderungs- und Schutzmaßnahmen	Seite 6
8.3.3	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes	Seite 6
8.3.4	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes	Seite 6
8.4	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	Seite 5
8.5	Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge	Seite 6
8.6	Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	Seite 6
8.7	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes (Monitoring)	Seite 6
8.8	Zusammenfassung des Umweltberichtes	Seite 6
9.	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) BauGB	Seite 6
10.	Abwägung der privaten und öffentlichen Belange nach § 1 (7) BauGB	Seite 7
11.	Belange des Verkehrs / Ver- und Entsorgung	Seite 7
12.	Städtebauliche Daten	Seite 7
13.	Verfahrensvermerke	Seite 7

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

Westlich des Großen Tannenweges zwischen dem Neuenbrücker Weg und der Heidkruger Bäke sind die Bebauungspläne Nr. 73 vom 06.03.1971 und Nr. 92 vom 25.02.1972 sowie zugehörige Änderungspläne und Satzungen rechtsverbindlich. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 und die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 "Westlich Großer Tannenweg" umfassen lediglich Teilbereiche dieser Bebauungspläne.

Das Plangebiet liegt im östlichen Stadtgebiet im Ortsteil Heidkrug und ca. 3,7 km vom Stadtzentrum entfernt an der Westseite des Großen Tannenweges zwischen Brookweg und Neuenbrücker Weg. Die genaue Lage der Änderungsgebiete ist der unmaßstäblichen Übersichtsskizze (siehe Deckblatt zu dieser Begründung) zu entnehmen.

Im Geltungsbereich ist nahezu ausschließlich eine verdichtete Wohnbebauung vorhanden, die Anfang der 70er Jahre des vergangenen Jahrhunderts von einem Bauträger realisiert wurde.

2. Anlass der Planänderung und Planungsziel / Änderungsbeschluss

Die Grundfläche der vorhandenen zweigeschossigen Reihenhäuser beträgt ca. 60 m². Die Gebäude verfügen in der Regel über eine Wohnfläche von rd. 120 m².

Seit der Errichtung der Gebäude in den Jahren 1971 und 1972 wurden rd. 50 Gebäudeerweiterungen in Form von Wintergärten, Terrassenüberdachungen oder Vergrößerung der Wohnzimmer vorgenommen. Bis auf wenige Ausnahmen wurden dafür keine Baugenehmigungen beantragt bzw. mussten diese versagt werden, da die Bebauungspläne keine Erweiterungen zuließen. Der Wunsch nach Gebäudeerweiterung ist jedoch durchaus verständlich, sind doch die Ansprüche an die Wohnraumgrößen in den vergangenen Jahrzehnten deutlich gestiegen.

Der Verwaltungsausschuss hat aus den vorstehenden Gründen beschlossen, die Bebauungspläne Nr. 73 und Nr. 92 dahingehend zu ändern, dass künftig eingeschossige Anbauten zulässig sein sollen sofern die Grundflächenzahl eingehalten wird. Die Änderung der Bebauungspläne soll in textlicher Form erfolgen. Der Beschluss wurde in der Sitzung am 28.09.2006 gefasst und am 23.01.2007 amtlich bekannt gemacht.

Zudem besteht ein Regelungsbedarf hinsichtlich der Nutzung der nicht überbaubaren Flächen. Bisher setzten die Bebauungspläne fest, dass Nebenanlagen nach § 14 BauGB auf den gesamten nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke mit zwingender Zweigeschossigkeit unzulässig sind. Damit durften selbst genehmigungsfreie Nebenanlagen in diesen Bereichen nicht errichtet werden.

3. Planunterlage

Als Planunterlage für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 und die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 "Westlich Großer Tannenweg" dient ein Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) heutigen Standes im Maßstab 1:2000. Nach den Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VV-BauGB 39.1.3) ist die Herstellung einer Planunterlage durch die zuständige Ka-

taster- und Vermessungsverwaltung bei Bebauungsplanänderungen, die ausschließlich in textlicher Form vorgenommen werden, nicht erforderlich. Der Auszug aus der ALK stellt lediglich die von der Änderung betroffenen Bereiche dar.

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 Zuweisung ist die Bereitstellung entsprechender Flächen erforderlich. Die mit dieser textlichen Änderung beabsichtigte Modifikation der Festsetzungen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen trägt zur Erfüllung dieser landespolitischen Verpflichtung bei.

5. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen

Vorrangige Fachplanungen, die bei dieser Bebauungsplanänderung zu berücksichtigen sind, liegen nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

6. Planinhalt

Die Änderung beinhaltet ausschließlich textliche Festsetzungen.

Nach der textlichen Festsetzung Nr. 1 sollen künftig in den nicht überbaubaren Bereichen eingeschossige Anbauten (Hauptanlagen) bis zu einer Tiefe von 3,0 m im Anschluss an die rückseitige Baugrenze zulässig sein. Bei der Errichtung der Hauptanlagen ist allerdings zu berücksichtigen, dass die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) zwingend eingehalten werden muss. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) lässt in reinen Wohngebieten keine höhere GRZ als 0,4 zu.

Die Überprüfung der vorhandenen Bausubstanz hat ergeben, dass der Bestand unterschiedlich groß ist. Das bedeutet auch, dass die zugelassene Grundflächenzahl oftmals schon annähernd erreicht wurde. Die durch die Bebauungsplanänderung zugelassenen Möglichkeiten für eine Erweiterung sind bei diesen Gebäuden deutlich eingeschränkt bzw. gar nicht mehr umsetzbar.

Da die Gebäude nicht unterkellert sind, wird häufig über fehlende Abstellmöglichkeiten auf den Grundstücken geklagt. So ist es nicht verwunderlich, dass bereits in der Vergangenheit (überwiegend) genehmigungsfreie Unterstellmöglichkeiten in den Gartenbereichen geschaffen wurden. Die bisherigen Festsetzung stehen derartigen Vorhaben jedoch entgegen. Sie wird durch die textliche Festsetzung Nr. 2 im Hinblick auf die Zulässigkeit von Nebenanlagen aufgehoben. Allerdings soll die mögliche Größe von Nebenanlagen auf 10 m² begrenzt werden, da größere Nebenanlagen in keinem Verhältnis zur Grundstücksgröße stehen (textliche Festsetzung Nr. 3). In den Vorgartenbereichen bleiben Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Garagen auch weiterhin unzulässig.

7. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

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. 73 und Nr. 92 seit 1971 bzw. 1972 rechtverbindlich wurden. In den Bebauungsplänen ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Aufgrund der geringen Bemessung der überbaubaren Grundstücksflächen konnte diese GRZ in großen Teilen der Grundstücke nicht erreicht werden. Mit einer textlichen Änderung soll ermöglicht werden, dass bei Einhaltung der GRZ 0,4 eingeschossige Anbauten (Hauptanlagen) im Bereich der nicht überbaubaren Flächen an den Gebäuderückseiten errichtet werden können. Darüber hinaus sollen künftig pro Baugrundstück Nebenanlagen in einer Größenordnung von 10 m² errichtet werden dürfen. Somit findet ein Eingriff in Natur und Landschaft aufgrund dieser Änderung nicht statt.

Aus den vorstehenden Gründen ist eine Eingriffsregelung über einen landschaftspflegerischen Begleitplan nach § 8 (4) BNatSchG nicht erforderlich.

8. Umweltbericht

8.1 Beschreibung des Vorhabens

8.1.1 Standort

Das Plangebiet liegt im östlichen Stadtgebiet im Ortsteil Heidkrug und ca. 3,7 km vom Stadtzentrum entfernt. Es wird begrenzt durch den Großen Tannenweg im Osten, den Brookweg im Süden und den Neuenbrücker Weg im Norden (siehe auch Übersichtsskizze auf dem Deckblatt dieser Begründung).

8.1.2 Art des Vorhabens

Die starren Baugrenzen der Bebauungspläne Nr. 73 und Nr. 92 sollen im Rahmen textlicher Festsetzungen unter bestimmten Voraussetzungen gelockert werden.

8.1.3 Festsetzungen

Die bisher in den Bebauungsplänen Nr. 73 und Nr. 92 getroffenen Festsetzungen bleiben sowohl in zeichnerischer als auch textlicher Form bestehen. Es erfolgt eine textliche Ergänzung nach der die nicht überbaubaren Flächen mit eingeschossigen Hauptanlagen bebaut werden dürfen sofern die Grundflächenzahl eingehalten wird. Darüber hinaus sollen im Bereich der nicht überbaubaren Flächen künftig Nebenanlagen nach § 14 BauGB in einer Größenordnung von 10 m² zulässig sein.

8.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Entwicklungsbereich des Vorhabens

8.2.1 Bestandsbeschreibung

Im Änderungsbereich ist Anfang der 70er Jahre des vergangenen Jahrhunderts eine verdichtete, zweigeschossige Bebauung vorwiegend in Form von Reihenhäusern entstanden. Die Baumaßnahmen wurden seinerzeit einheitlich durch einen Bauträger durchgeführt. In den Folgejahren sind rd. 50 Gebäudeerweiterungen in Form von Wintergärten, Terrassenüberdachungen und

Wohnzimmererweiterungen durchgeführt worden, für die aufgrund der bestehenden starren Festsetzungen häufig die Baugenehmigung versagt werden musste.

8.3 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

8.3.1 Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens

Umweltrelevante Auswirkungen sind durch diese Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

8.3.2 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Verminderungs- und Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

8.3.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich.

8.3.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich.

8.4 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Es sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

8.5 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Der geringe Umfang der Planänderung erforderte keine Prüfung anderweitiger Lösungsvorschläge.

8.6 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es sind keine Schwierigkeiten eingetreten.

8.7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes (Monitoring)

Eine besondere Überwachung ist wegen der Geringfügigkeit der Planinhalte nicht erforderlich.

8.8 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Durch die Änderung der Bebauungspläne Nr. 73 und Nr. 92 werden keine Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet, die nicht schon seit der Rechtskraftenerlangung der Bebauungspläne in den Jahren 1971/1972 zulässig waren.

9. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) BauGB

Nach § 1 (5) BauGB sollen Bauleitpläne 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 entwi-

ckeln. Insbesondere sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Durch die Festsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 und der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 "Westlich Großer Tannenweg" wird dieser Anforderung Rechnung getragen.

10. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange nach § 1 (7) BauGB

Die Ermittlung der abwägungsrelevanten Sachverhalte und die Einstellung in den Abwägungsprozess erfolgt durch den zweiteiligen Beteiligungsprozess der sich betroffen fühlenden Bürgerinnen und Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die privaten und öffentlichen Belange sind gemäß § 1 (7) BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

11. Belange des Verkehrs / Ver- und Entsorgung

Belange des Verkehrs werden von dieser Planänderung nicht berührt. Darüber hinaus hat diese Planänderung keine Auswirkung auf die Ver- und Entsorgung.

12. Städtebauliche Daten

Die von der Änderung der Bebauungspläne Nr. 73 und Nr. 92 betroffenen Flächen haben eine Größe von ca. 4,5 ha.

13. Verfahrensvermerke

Mit der Bekanntmachung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 und der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 "Westlich Großer Tannenweg" gemäß § 10 (3) BauGB werden die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 73 und Nr. 92 um die textlichen Festsetzungen dieses Änderungsplanes ergänzt. Alle übrigen Festsetzungen dieser Bebauungspläne bleiben davon unberührt.

Änderungsbeschluss	28.09.2006
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	29.01. bis 19.02.2007
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB	24.01. bis 23.02.2007
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB	21.07. bis 21.08.2008
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	18.11.2008

Delmenhorst, den 19.11.2008

Stadt Delmenhorst
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

F. Brünjes
Fachbereichsleiter

Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag

U. Ihm
Fachdienstleiter

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4)
Baugesetzbuch (BauGB)
zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 und
zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92
"Westlich Großer Tannenweg"
der Stadt Delmenhorst**

Entsprechend § 10 (4) BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat am 28.09.2006 beschlossen, die Bebauungspläne Nr. 73 vom 06.03.1971 und Nr. 92 vom 25.02.1972 und deren Änderungspläne (sofern für diese ein Änderungserfordernis bestand) ein weiteres Mal zu ändern. Wesentliches Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 und der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 "Westlich Großer Tannenweg" war, die vormals starren baukörperbegleitenden Baugrenzen zu lockern und die Realisierung eingeschossiger Anbauten (Hauptanlagen) im Anschluss an diese rückwärtige Baugrenze zuzulassen. Darüber hinaus wurden die Festsetzungen zur Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Flächen durch die Errichtung von Nebenanlagen teilweise neu geordnet.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 und die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 "Westlich Großer Tannenweg" haben keine Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft. Die einzelnen Schutzgüter (Mensch, Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima und Luft) und ihre Wechselwirkungen werden durch diese Bebauungsplanänderungen nicht beeinträchtigt. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 und der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 "Westlich Großer Tannenweg" wurden lediglich unter Einhaltung der max. Grundflächenzahl 0,4 die starren Baugrenzen gelockert und die Zulässigkeit von Nebenanlagen in den Gartenbereichen neu geregelt.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 29.01. bis einschließlich 19.02.2007 durchgeführt. Stellungnahmen seitens der Bürger und Interessenverbände wurden nicht vorgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.01.2007 aufgefordert, ihre Stellungnahmen bis zum 23.02.2007 vorzulegen. Abwägungsrelevante Stellungnahmen wurden nicht abgegeben.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB, die in der Zeit vom 21.07. bis einschließlich 21.08.2008 durchgeführt wurde, sind keine Stellungnahmen abgegeben worden, aus denen sich neue Sachverhalte ergaben.

3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Auslöser dieser Bebauungsplanänderungen waren die überwiegend starren, baukörperbegleitenden Baugrenzen, die bisher jegliche Gebäudeerweiterungen ausschlossen. Diese Erkenntnis gab letztlich den Anstoß, den Änderungsbeschluss zu fassen. In Zukunft sind somit eingeschossige Anbauten, z.B. Terrassenüberdachungen und Wintergärten, zulässig. Bedingung ist allerdings, dass die Grundflächenzahl 0,4 dabei nicht überschritten wird. Grundsätzlich anderweitige Planungsmöglichkeiten waren bei dieser Planänderung nicht erkennbar.

Delmenhorst, den

Stadt Delmenhorst
Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag


U. Ihm