

Stadt Delmenhorst



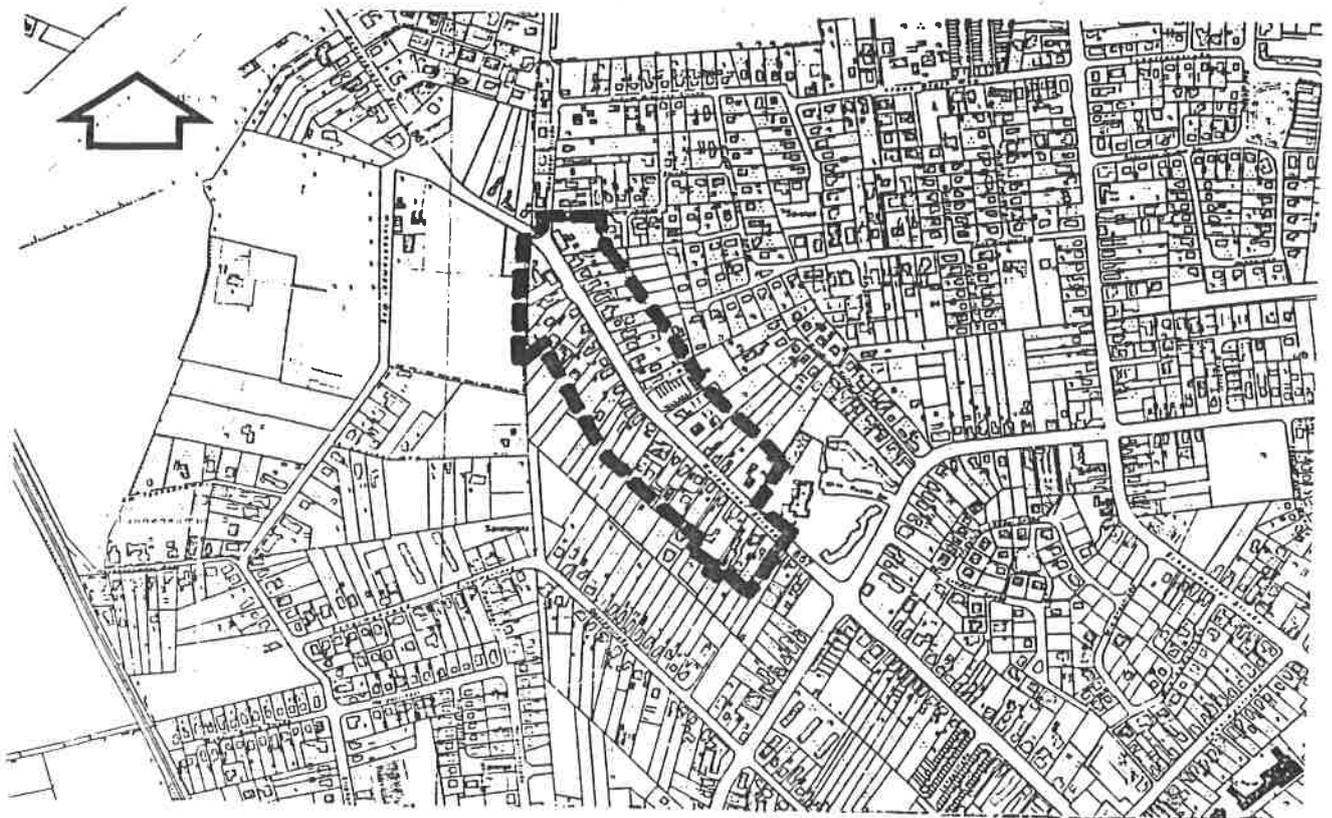
Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 58

1. Änderung „Nördliche Nutzhorner Straße“

für Teilflächen beiderseits der Nutzhorner Straße im Abschnitt zwischen Dwostraße und Stadtgrenze

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 10.000



Verfahrensstand: **Satzungsbeschluß**

Bearbeitet: **Stadtplanungsamt, Dipl. Ing. B. Bringmann**

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planänderung/Änderungsbeschluß	Seite 2
2. Planunterlage	Seite 2
3. Lage und räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches	Seite 2
4. Anschlußplanungen	Seite 3
5. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen	Seite 3
6. Derzeitige städtebauliche Situation	Seite 3
7. Anlaß der Planänderung	Seite 3
8. Ziele und Zwecke der Planänderung	Seite 4
9. Inhalte der Planänderung	Seite 5
10. Kampfmittel aus dem II. Weltkrieg	Seite 5
11. Liegt ein Eingriff im Sinne der Naturschutzgesetzgebung vor?	Seite 6
12. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange	Seite 6
13. Verfahrensvermerke	Seite 6
<u>Anlage 1:</u> Berücksichtigung unterschiedlicher Beläge bei der Ermittlung der Grundflächenzahl	Seite 7
<u>Anlage 2:</u> Beispiel für die Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ)	Seite 8

B E G R Ü N D U N G

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58

"Nördliche Nutzhorner Straße"

für Teilflächen beiderseits der Nutzhorner Straße im Abschnitt zwischen Dwostraße und Stadtgrenze

1. Planänderung/Änderungsbeschluß

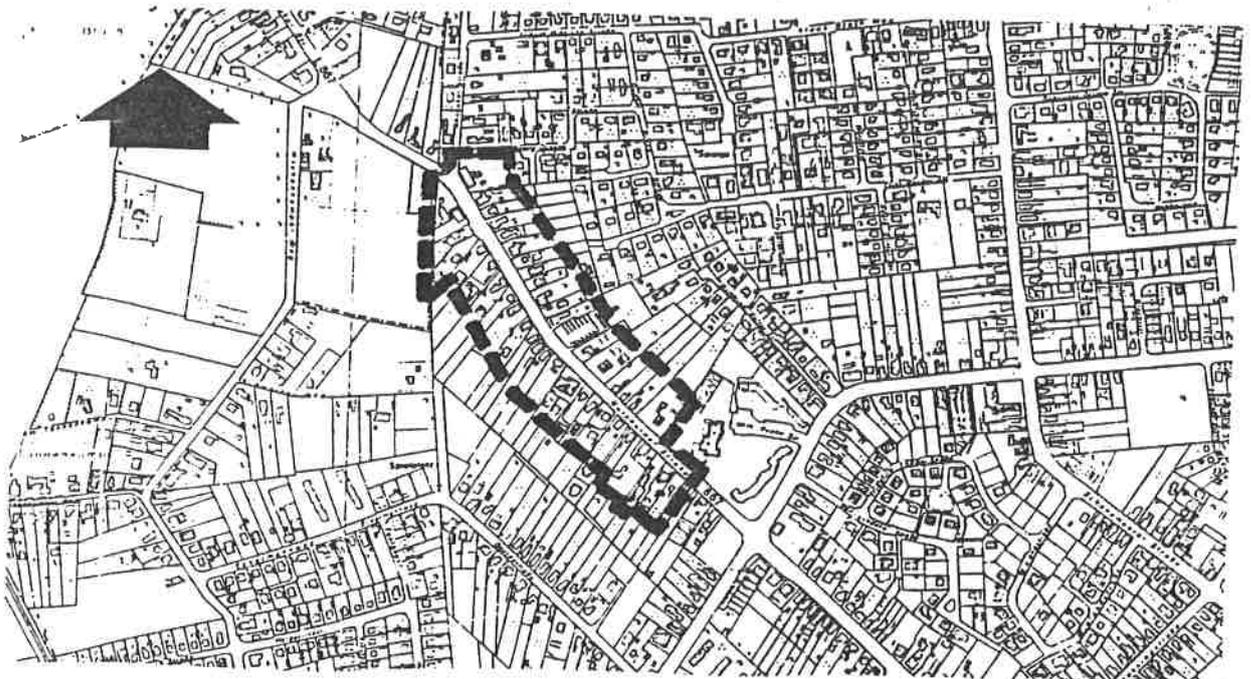
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 25.06.1996 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 vom 11.02.1972 für Teilflächen beiderseits der Nutzhorner Straße im Abschnitt zwischen Dwostraße und Stadtgrenze beschlossen. Die Änderung soll in textlicher Form erfolgen. Die öffentliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) erfolgte am 06.07.1996.

2. Planunterlage

Als Planunterlage für die Änderung 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. Die Planunterlage enthält ausschließlich den Geltungsbereich der 1. Änderung.

3. Lage und räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die 1. Änderung umfaßt einen im nördlichen Stadtgebiet gelegenen Bereich. Er liegt ca. 2,0 km vom Stadtzentrum entfernt zu beiden Seiten der Nutzhorner Straße im Abschnitt nördlich der Dwostraße.



4. Anschlußplanungen

In der näheren Umgebung sind überwiegend Bereiche vorhanden, für die keine Bebauungspläne vorliegen. Diese Bereiche sind zum Teil bereits vor längerer Zeit mit Wohnhäusern bebaut worden. Die übrigen Bereiche sind zur Zeit noch dem Außenbereich zuzurechnen.

5. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen

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

6. Derzeitige städtebauliche Situation

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 58 bestehen überwiegend Mischgebiete und zum Teil Allgemeine Wohngebiete. Bei der Bebauung in den Allgemeinen Wohngebieten handelt es sich überwiegend um Geschößwohnungsbau und eine Zeilenbauweise. Der Festsetzungscharakter ist hier fast vollständig der eines Baukörperplanes. In diesen Bereichen sind die im folgenden beschriebenen Problemstellungen nicht vorhanden, so daß sich hier eine Änderung erübrigt. Die Allgemeinen Wohngebiete sind von dieser Bebauungsplanänderung somit nicht betroffen.

In den Mischgebieten ist aufgrund der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1968 und der zugelassenen hohen baulichen Dichte (GRZ: 0,4 / GFZ: 0,8 / Zweigeschossigkeit (zum Teil zwingend) / offene Bauweise) eine theoretisch unbegrenzte Überbauung der Grundstücke mit Haupt- und Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen sowie deren Vorflächen und Zufahrten möglich. Praktisch ist mit Überbauungen von 70 % bis 80 % zu rechnen.

In den Mischgebieten besteht darüber hinaus die Festsetzung, wonach 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 sind. Die Möglichkeit einer sinnvollen Nachverdichtung ist dadurch nicht gegeben.

Die Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 58 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.

7. Anlaß der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 58 wurde am 11.02.1972 rechtsverbindlich. Rechtsgrundlage bildet somit die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahre 1968. Eine Besonderheit dieses Bebauungsplanes ist die Festsetzung in den Baugebieten 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 der straßenseitigen Baugrenze 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 das städtebauliche Konzept mit seinen hohen Ausnutzungsziffern (GRZ: 0,4 / GFZ: 0,8 / Zweigeschossigkeit (zum Teil zwingend) / offene Bauweise) nicht in der Lage ist, die gewünschte städtebauliche Struktur hervorzurufen. Überbauungen durch Haupt- und Nebengebäude, Stellplätze und Garagen sowie Zufahrten von 70 % bis 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 solchen maximalen Ausdehnung (Länge und Breite) führen zu sogenannten "Bauschluchten mit Tunneleffekt". Die vorgenannten Schwächen haben sowohl ökologisch als auch stadtgestalterisch extreme Auswirkungen, die auch die Akzeptanz von innenstadtnahen Lagen für tertiäre Nutzungen und für Wohnnutzungen reduzieren.

Der Druck zur Schaffung von Wohnbaugrundstücken ist zur Zeit immer noch groß. Die Reaktivierung ungenutzter Potentiale unter dem Gesichtspunkt des sparsamen und schonenden Umganges mit der begrenzten Ressource Boden ist somit eine folgerichtige Entscheidung. Im innenstadtnahen Bereich sind sämtliche Infrastruktureinrichtungen vorhanden und eine Vielzahl von Bedarfen kann ohne die Benutzung von Kraftfahrzeugen gedeckt werden.

Die Aktivierung innenstadtnaher Baugrundstücke ist aus städtebaulicher, ökologischer und wirtschaftlicher Sicht der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen in jedem Fall vorzuziehen. Jedoch muß auch in den innenstadtnahen Bereichen die Attraktivität des Wohnens durch Beibehaltung von Ruhezeiten in den rückwärtigen Grundstücksbereichen gewährleistet sein.

8. Ziele und Zwecke der Planänderung

Ziel dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 ist, grob gesagt, die Aktivierung bisher ungenutzter Wohnpotentiale im Geltungsbereich. Dabei muß festgestellt werden, daß die Stadt Delmenhorst eine Vielzahl von Bebauungsplänen aus den 60er und 70er Jahren mit den unter Punkt 6 genannten Schwächen hat und die Beseitigung der größten Mängel nur im Rahmen eines sehr rationellen Vorgehens möglich ist. Die sich daraus ergebende Aktivierung von innerstädtischen Bauflächen führt 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 des Bebauungsplanes Nr. 58 zu verändern oder zu ergänzen. Es sollen lediglich die unter Punkt 9 aufgeführten Änderungen bzw. Ergänzungen vorgenommen werden. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 58 - insbesondere auch die zeichnerischen Festsetzungen - werden ihre Gültigkeit auch nach der Rechtskrafterlangung der 1. Änderung behalten.

9. Inhalte der Planänderung

Die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 umfassen:

- Entfall der Sonderfestsetzung nach der die Errichtung von Wohnungen in den Mischgebieten eingeschränkt wird;
- Änderung der offenen Bauweise in eine abweichende Bauweise verbunden mit einer Begrenzung der maximalen Ausdehnung der Baukörper (Länge und Breite) auf 22 m unter Einhaltung der Grenzabstände der offenen Bauweise und Fortbestand der sonstigen Festsetzungen der offenen Bauweise;
- Reduzierung der zulässigen Grund- und Geschoßflächenzahlen in den Mischgebieten;
- Begrenzung der Überschreitung nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die dort aufgeführten Anlagen auf 40 %; für die Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) sind die Anlagen 1 und 2 dieser Begründung zu beachten.
- Unzulässigkeit von Anlagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in den Vorgartenbereichen und
- Möglichkeit der Erhöhung der zulässigen Geschoßfläche um Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden.

Die übrigen Festsetzungen sowie die Planzeichnung werden durch die textlichen Änderungen nicht berührt und behalten weiterhin Gültigkeit.

10. Kampfmittel aus dem II. Weltkrieg

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat die Bezirksregierung Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst - mitgeteilt, daß dort für den gesamten Änderungsbereich keine auswertbaren Luftbilder der Alliierten vorhanden sind. Eine Aussage, daß Bombenblindgänger im Erdreich zu vermuten sind, konnte daher nicht getroffen werden. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Hannover empfiehlt jedoch baubegleitende Maßnahmen (Sondierungen) bei vorzunehmenden Baumaßnahmen.

Eine Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB kann nicht erfolgen, da die Bebauungsplanänderung ausschließlich aus

textlichen Änderungen besteht. Die Empfehlung wird jedoch als Hinweis in den Änderungsplan aufgenommen.

11. 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 der Bebauungsplan Nr. 58 seit 1972 rechtsverbindlich ist, die Bebauung bis auf wenige Teilbereiche vollständig abgeschlossen ist und die heute mögliche Bebaubarkeit der Grundstücke durch Hauptanlagen um ca. 30 % und um etwa 50 % für sonstige Anlagen reduziert wird. Somit findet ein Eingriff in Natur und Landschaft aufgrund dieser Änderung nicht statt, sondern die bisher rechtskonform möglichen Eingriffe werden auf ein ökologisch, sozial und städtebaulich verträgliches Maß reduziert.

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

12. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange

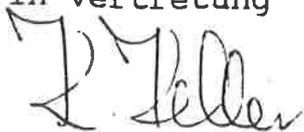
Die Ermittlung der abwägungsrelevanten Sachverhalte und Einstellung in den Abwägungsprozeß erfolgte durch den zweiteiligen Beteiligungsprozeß der sich betroffenen fühlenden Bürgerinnen und Bürger und Interessenverbände sowie der Träger öffentlicher Belange.

13. Verfahrensvermerke

Mit der Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 58 vom 11.02.1972 durch die textlichen Änderungen der 1. Änderung ersetzt. Die übrigen Festsetzungen bleiben davon unberührt.

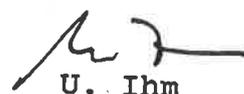
Delmenhorst, den 27. Mai 1997

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
In Vertretung



K. Keller
Stadtbaurat

Stadtplanungsamt
Im Auftrag

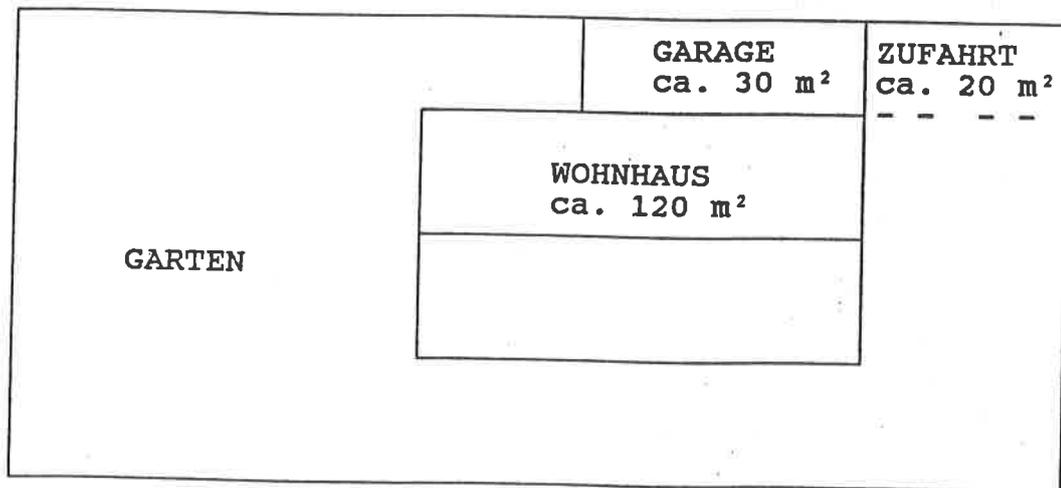


U. Ihm

ANLAGE 2 ZUR BEGRÜNDUNG

Beispiel für die Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ)

Grundstücksgröße	600 m ²
zul. Grundflächenzahl (GRZ) für die Hauptanlagen	0,25
zul. Überschreitung durch Anlagen nach § 19 (4) BauNVO;	40 %
zul. GRZ gesamt	0,35
Belag: Kleinpflaster 10 x 10	0,6



Wohnhaus (Hauptanlage)	ca. 120 m ² / GRZ = 120 : 600 =	0,2
Garage	ca. 30 m ² / GRZ = 30 : 600 =	0,05
Zufahrt	ca. 20 m ² / GRZ = 20 x 0,6 : 600 =	0,02
Belag mit Kleinpflaster (0,6)		
GRZ gesamt:		0,27

Die Hauptanlage ist < 0,25. Die Gesamtversiegelung ist < 0,35.