Stadt Delmenhorst

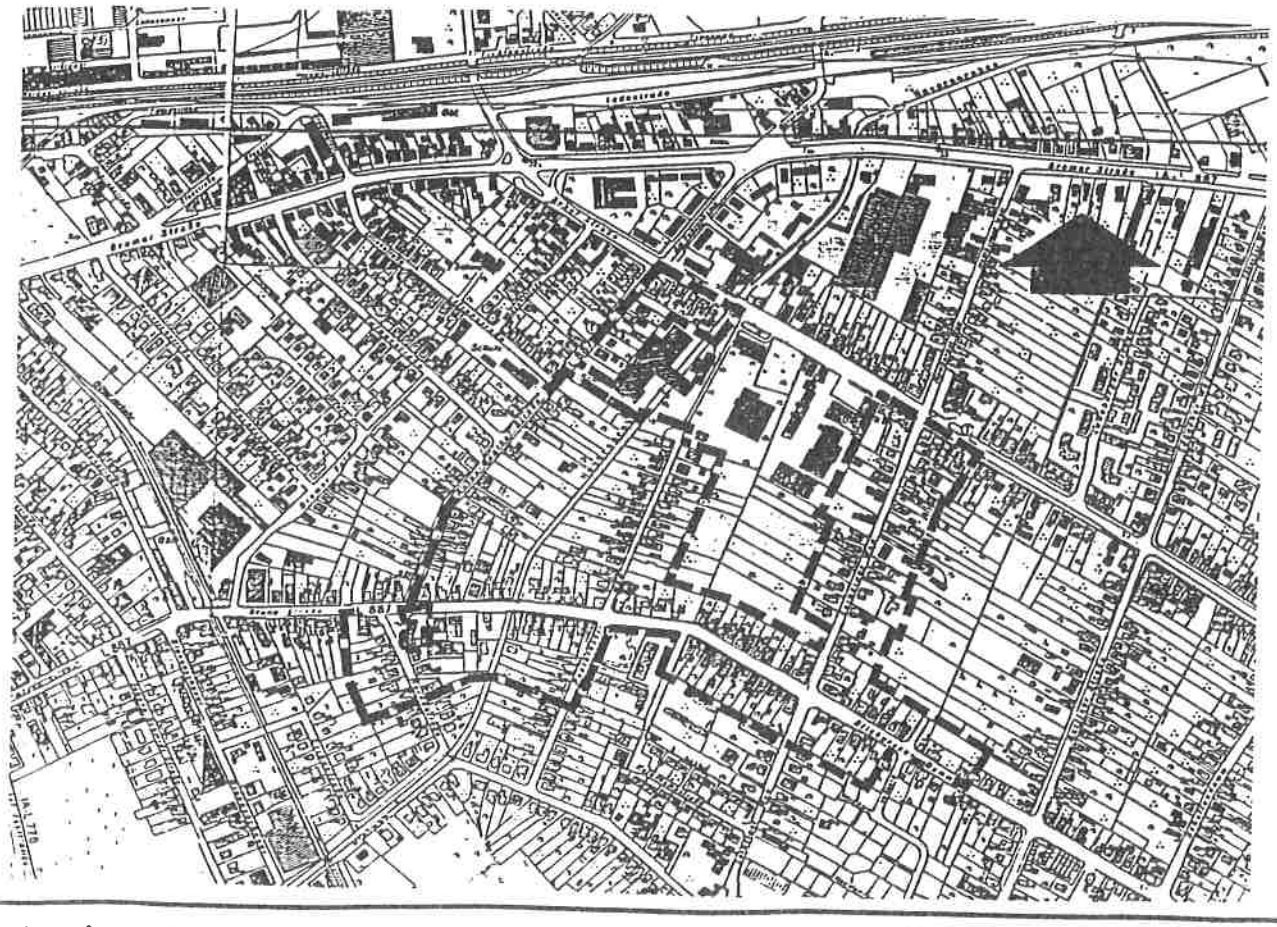
Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 40

7. Änderung „Syker Straße/Stickgraser Damm“

einschließlich des rechtsverbindlichen Teilabschnittes 1 für die Grundstücke südlich der Syker Straße, beiderseits des Leipziger Weges, beiderseits des Stickgraser Dammes und östlich der Anton-Günther-Straße.

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 10.000



Rechtskräftig seit: 04.10.1997

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 4
8.	Ziele und Zwecke der Planänderung	Seite 5
9.	Inhalte der Planänderung	Seite 5
10.	Kampfmittel aus dem II. Weltkrieg	Seite 6
11.	Liegt ein Eingriff im Sinne der Naturschutzgesetzgebung vor?	Seite 6
12.	Abwägung der privaten und öffentlichen Belange	Seite 6
13.	Verfahrensvermerke	Seite 7
	Anlage 1: Berücksichtigung unterschiedlicher Beläge bei der Ermittlung der Grundflächenzahl	Seite 8
	Anlage 2: Beispiel für die Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ)	Seite 9

B E G R Ü N D U N G

zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Syker Straße/Stickgraser Damm"

einschließlich des rechtsverbindlichen Teilabschnittes 1 für die Grundstücke südlich der Syker Straße, beiderseits des Leipziger Weges, beiderseits des Stickgraser Dammes und östlich der Anton-Günther-Straße

1. Planänderung / Änderungsbeschluß

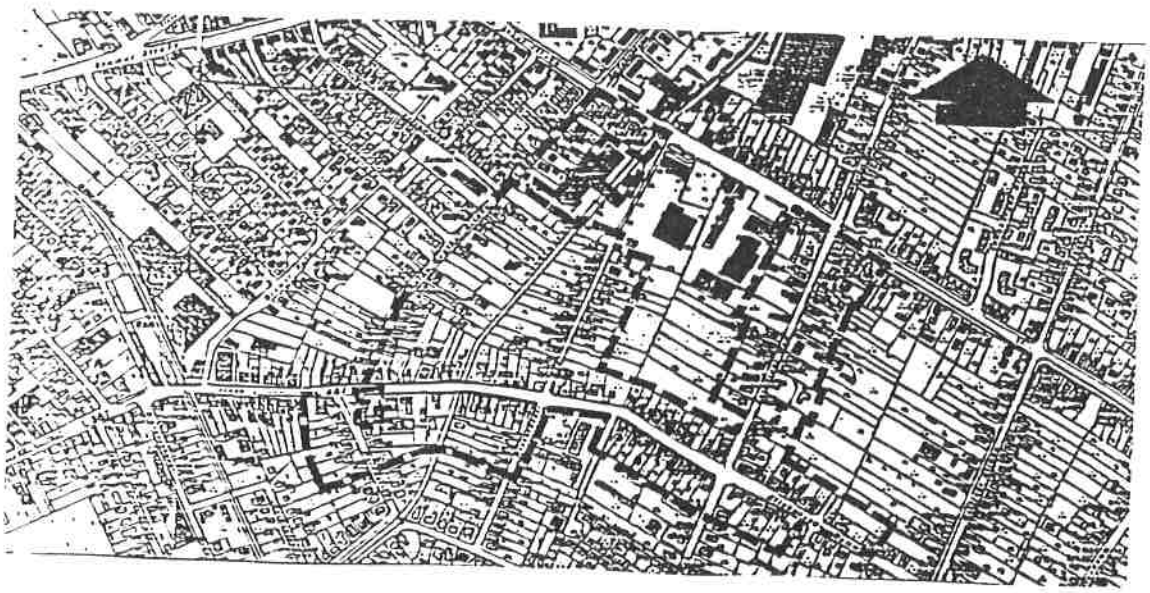
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 04.10.1994 die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 vom 22.12.1970 einschließlich des rechtsverbindlichen Teilabschnittes 1 für die Grundstücke südlich der Syker Straße, beiderseits des Leipziger Weges, beiderseits des Stickgraser Dammes und östlich der Anton-Günther-Straße beschlossen. Die Änderung soll in textlicher Form erfolgen. Die öffentliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) erfolgte am 29.10.1994.

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 7. Änderung.

3. Lage und räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die 7. Änderung umfaßt einen im östlichen Stadtgebiet gelegenen Teilbereich. Er liegt ca. 1,5 km vom Stadtzentrum entfernt südlich der Syker Straße, zu beiden Seiten des Stickgraser Dammes und des Leipziger Weges sowie östlich der Anton-Günther-Straße.



4. Anschlußplanungen

In den umgebenden Bereichen ist fast ausschließlich Wohnbebauung vorhanden. Dabei handelt es sich überwiegend um unbeplante Innenbereiche.

5. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen

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

6. Derzeitige städtebauliche Situation

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 40 bestehen Reine Wohngebiete, Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete sowie umfangreiche Flächen für den Gemeinbedarf und öffentliche Grünflächen. Die Reinen Wohngebiete bestehen zum Teil aus einer Zeilenbauweise oder einer Hausgruppenbauweise. 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. Desweiteren sind die Flächen für den Gemeinbedarf und die öffentlichen Grünflächen nicht Gegenstand dieser Bebauungsplanänderung. Die Betriebsflächen des Kraftfahrzeughandels an der Syker Straße werden ebenfalls nicht in die Änderungsplanung einbezogen, da die nach dem geltenden Bebauungsplan gegebenen Entwicklungsmöglichkeiten bereits ausgeschöpft worden sind und nicht eingeschränkt werden sollen.

In den Allgemeinen Wohngebieten ist aufgrund der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1968 und der zugelassenen hohen baulichen Dichte (GRZ: 0,4 / GFZ: 0,8 / Zweigeschossigkeit) eine theoretisch unbegrenzte Überbauung der Grundstücke möglich. Tatsächlich sind allerdings Überbauungen von 60 % bis 80 % wahrscheinlich.

In den Mischgebieten besteht neben der Sonderfestsetzung (Ausschluß von Wohnungen in bestimmten Teilbereichen) wie in den Allgemeinen Wohngebieten eine überhöhte bauliche Dichte (GRZ: 0,4 / GFZ: 0,8 / Zweigeschossigkeit / offene Bauweise). Ebenso wie in den Allgemeinen Wohngebieten ist hier aufgrund der BauNVO 1968 theoretisch eine 100 %ige Überbauung der Grundstücksflächen mit Hauptanlagen, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen sowie deren Vorflächen und Zufahrten möglich. Praktisch ist die Bebauung in solchen Gebieten höher als in einem Allgemeinen Wohngebiet, so daß durchaus mit Überbauungen von 70 % bis 80 % zu rechnen ist.

Die Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 40 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 überwiegend nicht ausgeschöpft.

7. Anlaß der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 40 wurde am 22.12.1970 rechtsverbindlich. Rechtsgrundlage bildet somit die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahre 1968. Eine Besonderheit dieses Bebauungsplanes sind Mischgebietsfestsetzungen mit folgendem Wortlaut:

> "In den Mischgebieten sind Wohnungen im ersten Vollgeschoß nur bis in 25 m Tiefe und in den darüberliegenden Vollgeschossen nur bis in 15 m Tiefe hinter der straßenseitigen Baugrenze bzw. Baulinie zulässig."

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

Die Wohngebäude sollten im Sinne der städtebaulichen Orientierung aber auch im Sinne der unternehmerischen Selbstdarstellung dem öffentlichen Raum Fassung und Gestalt geben, indem sie straßenseitig orientiert vorgesehen waren. Dieser Überlegung lag bedauerlicherweise weder eine Prognose der Veränderungen im gewerblichen Bereich (Prioritätenänderung des Gestaltungswertes von gewerblichen Bauten) noch der Gedanke der Trennung von Wohnen und Arbeit als gesamtgesellschaftlicher Prozeß zugrunde. Zudem fehlte eine folgerichtige Einschätzung der bereits am Ende der 60er Jahre prognostizierten Verkehrsbelastungen.

Aus heutiger Sicht ist zudem festzustellen, daß das städtebauliche Konzept mit seinen hohen Ausnutzungsziffern (GRZ: 0,4 / GFZ: 0,8 / Zweigeschossigkeit / offene Bauweise) nicht in der Lage ist, die gewünschte städtebauliche Struktur hervorzurufen. Überbauungen durch Haupt- und Nebengebäude, 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 von Innenstadtlagen für tertiäre Nutzungen und für Wohnnutzungen reduzieren.

Der Druck zur Schaffung von Wohnbaugrundstücken ist zur Zeit noch groß. Die Reaktivierung ungenutzter Potentiale unter dem Gesichtspunkt des sparsamen und schonenden Umganges mit der begrenzten Ressource Boden ist daher eine folgerichtige Entscheidung. In Innenstadtlagen 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 vorzuziehen. Jedoch muß auch in den innenstadtnahen Bereichen die Attraktivität des Wohnens durch Beibehaltung von Ruhezonen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen gewährleistet sein.

8. Ziele und Zwecke der Planänderung

Das Ziel dieser Bebauungsplanänderung stellt, grob gesagt, die Anpassung des Bebauungsplanes Nr. 40 und seines rechtsverbindlichen Teilabschnittes 1 an die heutigen städtebaulichen Vorstellungen dar. Dabei 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 gröbsten 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, um dieselbe im Rahmen einer textlichen Änderung bzw. Ergänzung vornehmen zu können.

9. Inhalte der Planänderung

Die Inhalte der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 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 25 m unter Einhaltung der Grenzabstände der offenen Bauweise und Fortbestand der sonstigen Festsetzungen der offenen Bauweise.

- Reduzierung der zulässigen Grund- und Geschoßflächenzahlen in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten 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 %. Zur Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) sind die Anlagen 1 und 2 zu dieser Begründung zu beachten.

- Gewährleistung der Nichtinanspruchnahme von Teilen der rückwärtigen, nichtüberbaubaren 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 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 - die dort vorhandenen Luftbilder der Alliierten ausgewertet und der Stadt mitgeteilt, daß im gesamten Planbereich Kampfmittel aus dem II. Weltkrieg zu vermuten sind. Aus Sicherheitsgründen wird von dort eine Überprüfung durch Sondierung empfohlen.

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. 40 seit 1970 rechtsverbindlich ist, die Bebauung bis auf wenige Teilbereiche vollständig abgeschlossen ist und die heute mögliche Bebaubarkeit der Grundstücke in Teilbereichen um ca. 25 % und 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 betroffen fühlenden Bürgerinnen und Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange. Die privaten und öffentlichen Belange sind gemäß § 1 (6) BauGB gegeneinander und untereinander abgewogen worden.

13. Verfahrensvermerke

Mit der Bekanntmachung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40 vom 22.12.1970 und seines rechtsverbindlichen Teilabschnittes 1 in Teilen durch die textlichen Änderungen der 7. Änderung ersetzt. Die übrigen Festsetzungen bleiben davon unberührt.

Delmenhorst, den 25. September 1997

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
In Vertretung

K. Keller
Stadtbaurat

Stadtplanungsamt
Im Auftrag

U. Ihm

ANLAGE 1 ZUR BEGRÜNDUNG

Berücksichtigung unterschiedlicher Beläge bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ)

Auszug aus Tabelle 16 der DIN 1986-2:

Nr.	Art der Flächen	Abflußbeiwert
1	**Wasserundurchlässige Fläche, z.B.:**	
	- Dachflächen > 3° Neigung - Betonflächen - Befestigte Flächen mit Fugendichtung - Schwarzdecken - Pflaster mit Fugenverguß	1,0
	- Dachflächen ≤ 3° Neigung	0,8
	- Kiesdächer	0,5
	- Begrünte Dachflächen [1] - für Intensivbegrünungen - für Extensivbegrünungen ab 10 cm Aufbaudicke - für Extensivbegrünungen unter 10 cm Aufbaudicke	0,3 0,3 0,5
2	**Teildurchlässige und schwach ableitende Flächen, z.B.:**	
	- Betonpflastersteine, in Sand oder Schlacke verlegt, Flächen mit Platten	0,7
	- Flächen mit Pflaster, Fugenanteil > 15 % z.B. 10 cm x 10 cm und kleiner	0,6
	- wassergebundene Flächen	0,5
3	**Wasserdurchlässige Flächen ohne oder mit unbedeutender Wasserableitung, z.B.:** - Parkanlagen und Vegetationsflächen - Schotter- und Schlackenboden, Rollkies, auch in Verbindung mit befestigten Teilflächen wie - Gartenwege mit wassergebundener Decke - oder Einfahrten mit Einzelstellplätze mit Rasengittersteinen	0,0

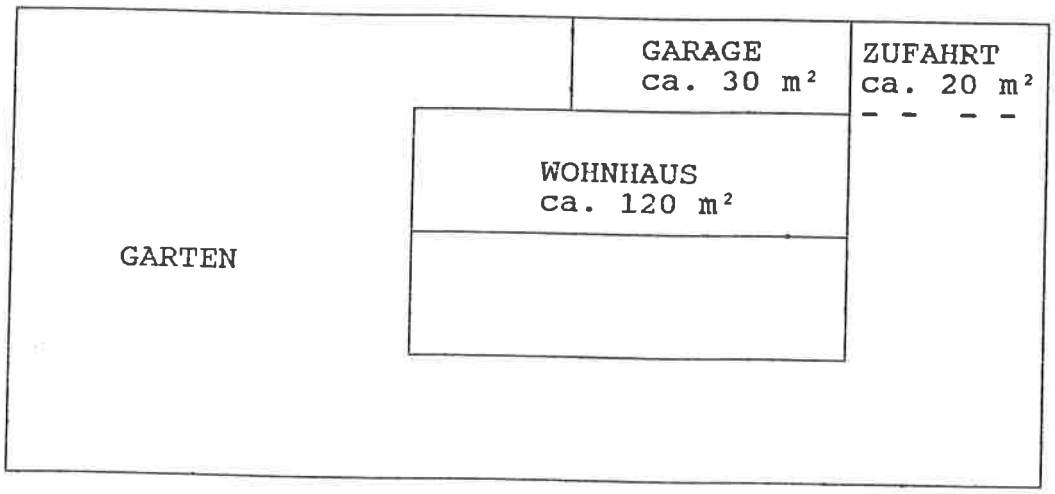
---

1) Nach Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen - Richtlinien für Dachbegrünungen -

ANLAGE 2 ZUR BEGRÜNDUNG

Beispiel für die Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ)

Grundstücksgröße	600 m²
zul. Grundflächenzahl (GRZ) für die Hauptanlagen	0,3
zul. Überschreitung durch Anlagen nach § 19 (4) BauNVO	40 %
zul. GRZ gesamt	0,42
Belag: Kleinpflaster 10 x 10	0,6



Wohnhaus (Hauptanlage)	ca. 120 m² / GRZ =	120 : 600 =	0,2
Garage	ca. 30 m²/ GRZ =	30 : 600 =	0,05
Zufahrt Belag mit Kleinpflaster (0,6)	ca. 20 m²/ GRZ =	20 x 0,6 : 600 =	0,02
GRZ gesamt:			0,27

Die Hauptanlage ist < 0,3. Die Gesamtversiegelung ist < 0,42.