Stadt Delmenhorst

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 18

1. Änderung
„Südliche Lessingstraße“

für die Grundstücke beiderseits der Lessingstraße zwischen der Mühlenstraße und dem Sassengraben.

Übersichtsplan M. 1:10 000

VERFAHRENSSTAND: SATZUNGSBESCHLUß

BEARBEITET: Stadtplanungsamt, B. Bringmann (Diplom-Ingenieurin)

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planänderung/Änderungsbeschluß Seite 2

2. Lage und räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches Seite 2

3. Anschlußplanungen Seite 2

4. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen Seite 3

5. Derzeitige städtebauliche Situation Seite 3

6. Anlaß der Planänderung Seite 3

7. Ziele und Zwecke der Planänderung Seite 4

8. Inhalte der Planänderung Seite 5

9. Kampfmittel aus dem II. Weltkrieg Seite 5

10. Liegt ein Eingriff im Sinne der Naturschutzgesetzgebung vor? Seite 6

11. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange Seite 6

12. Verfahrensvermerke Seite 6

Anlage 1: Berücksichtigung unterschiedlicher Beläge bei der Ermittlung der Grundflächenzahl Seite 7

Anlage 2: 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. 18

"Südliche Lessingstraße"

für die Grundstücke beiderseits der Lessingstraße zwischen der Mühlenstraße und dem Sassengraben

1. Planänderung/Änderungsbeschluß

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 4. 10. 1994 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 vom 10. 3. 1967 für die Grundstücke beiderseits der Lessingstraße zwischen der Mühlenstraße und dem Sassengraben beschlossen. Die Änderung soll in textlicher Form erfolgen. Die öffentliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) erfolgte am 29. 10. 1994.

2. Lage und räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die 1. Änderung umfaßt einen im nördlichen Stadtgebiet gelegenen Teilbereich. Er liegt ca. 1,6 km vom Stadtzentrum entfernt zu beiden Seiten der Lessingstraße im Abschnitt zwischen der Mühlenstraße und dem Sassengraben.

3. Anschlußplanungen

In den umgebenden Bereichen ist überwiegend Wohnbebauung vorhanden. Neue Wohngebiete befinden sich westlich des Geltungsbereiches in der Planung (Bebauungsplan Nr. 268). Der ursprüngliche Geltungsbereich ist durch jüngere Bebauungspläne in Teilbereichen bereits vor Jahren überplant worden.

4. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen

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

5. Derzeitige städtebauliche Situation

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bestehen Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete. Darüber hinaus wurden Flächen für den Gemeinbedarf und öffentliche Grünflächen festgesetzt, die jedoch von dieser Bebauungsplanänderung nicht berührt werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten, ist aufgrund der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1962 und der zugelassenen hohen baulichen Dichte (GRZ: 0,4/GFZ: 0,7/Zweigeschossigkeit/offene Bauweise) eine theoretisch unbegrenzte Überbauung der Grundstücke möglich. Tatsächlich sind allerdings Überbauungen von 60 % bis 80 % wahrscheinlich.

In den Mischgebieten kann wie in den Allgemeinen Wohngebieten eine überhöhte bauliche Dichte (GRZ: 0,4/GFZ: 0,7/Zweigeschossigkeit/offene Bauweise) erreicht werden. Ebenso wie in den Allgemeinen Wohngebieten ist hier aufgrund der BauNVO 1962 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.

In den Mischgebieten besteht darüber hinaus die Festsetzung, wonach zwischen den Geschoßgrenzen und den Baugrenzen Wohnräume nicht errichtet werden dürfen. Die Möglichkeit einer sinnvollen Nachverdichtung ist dadurch nicht gegeben.

Die Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 18 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.

6. Anlaß der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 18 wurde am 10. 3. 1967 rechtsverbindlich. Rechtsgrundlage bildet somit die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahre 1962. Eine Besonderheit dieses Bebauungsplanes ist die Festsetzung in den Baugebieten mit folgendem Wortlaut:

> "Zwischen Geschoßgrenze und Baugrenze dürfen in den Mischgebieten keine Wohnräume errichtet werden."

Der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18 ist zu entnehmen, daß diese Festsetzung getroffen wurde um die rückwärtigen Grundstücksflächen für gewerbliche und sonstige Nutzungen vorzuhalten. Die Notwendigkeit dieser Festsetzung ist aus

heutiger städtebaulicher Sicht nicht nachvollziehbar. 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: 0,7/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 Akteptanz von Innenstadtlagen für tertiäre Nutzungen und für Wohnnutzungen reduzieren.

Der Druck zur Schaffung von Wohnbaugrundstücken ist zur Zeit sehr groß. Die Reaktivierung ungenutzter Potentiale unter dem Gesichtspunkt des sparsamen und schonenden Umganges mit der begrenzten Ressource Boden ist somit eine folgerichtige Entscheidung. Im Innenstadtbereich 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.

7. Ziele und Zwecke der Planänderung

Ziel dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 ist, grob gesagt, die Aktivierung bisher ungenutzter Wohnbaupotentiale 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 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, damit die Änderungen bzw. Ergänzungen in textlicher Form vorgenommen werden können. Es ist nicht beabsichtigt, die zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplanes Nr. 18 zu verändern oder zu ergänzen. Es sollen le-

diglich die unter Punkt 8 aufgeführten Änderungen bzw. Ergänzungen vorgenommen werden. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 werden ihre Gültigkeit auch nach der Rechtskrafterlangung der 1. Änderung behalten.

8. Inhalte der Planänderung

Die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 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.

9. 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 und eine Oberflächensondierung für erforderlich gehalten wird. Im Rahmen des Änderungsverfahrens wird ein Klärungsbedarf nicht gesehen. Eine Kennzeichnung gemäß § 9 (5)

rung 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.

10. 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. 18 seit 1967 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.

11. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange

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.

12. Verfahrensvermerke

Mit der Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 vom 10. 3. 1967 durch die textlichen Änderungen der 1. Änderung ersetzt. Die übrigen Festsetzungen bleiben davon unberührt.

Delmenhorst, den 25. Juni 1996

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)

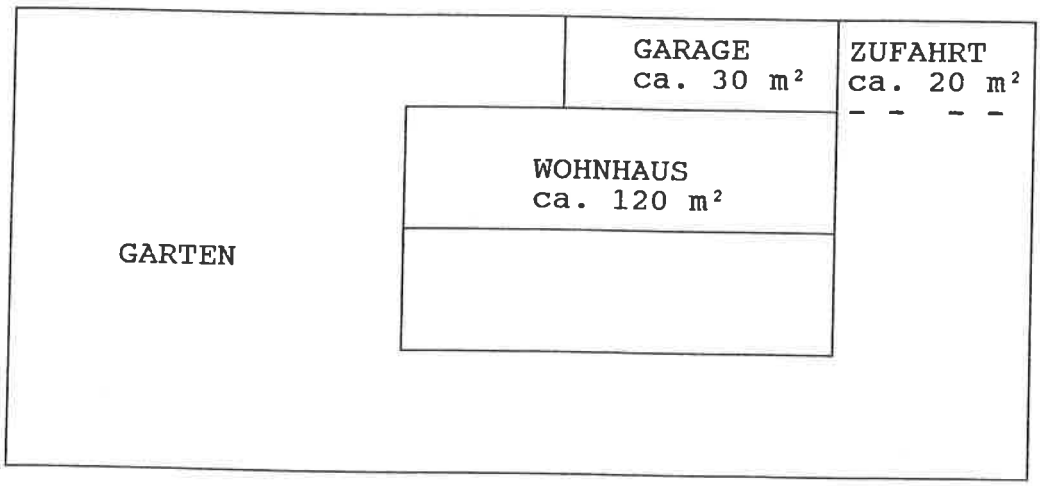
Auszug aus Tabelle 16 der DIN 1986-2:

Nr.	Art der Flächen	Abflußbeiwert
1	**Wasserundurchlässige Fläche, z.B.:** - Betonflächen - Befestigte Flächen mit Fugendichtung - Schwarzdecken - Pflaster mit Fugenverguß	1,0
2	**Teildurchlässige und schwach ableitende Flächen, z.B.:** - Betonpflastersteine, in Sand oder Schlacke verlegt, Flächen mit Platten - Flächen mit Pflaster, Fugenanteil > 15 % z.B. 10 cm x 10 cm und kleiner - wassergebundene Flächen	0,7 0,6 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

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	ψ 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 (ψ 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.