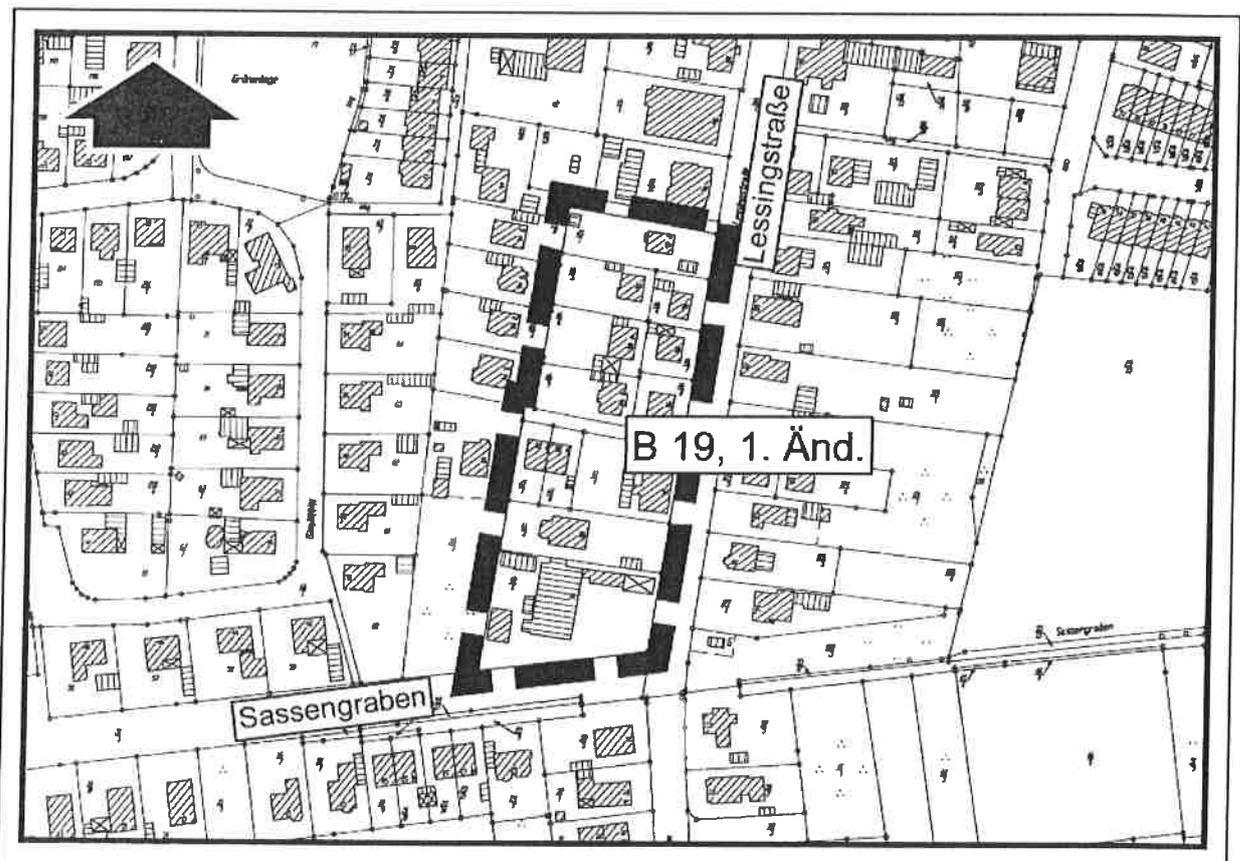


Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Lessingstraße"

für einen Bereich westlich der Lessingstraße und nördlich
des Sassengrabens

Übersichtsplan (unmaßstäblich)



Rechtskräftig seit: 26.11.2010

Bearbeitet: Stadt Delmenhorst – Fachdienst Stadtplanung -
Dipl.-Ing. B. Bringmann

INHALTSVERZEICHNIS

1. Bestehendes Baurecht/Städtebauliche Situation	Seite 3
2. Lage, räumliche Begrenzung und allgemeine Beschreibung des Geltungsbereiches der Planänderung	Seite 3
3. Anlass der Planänderung und Planungsziele/Änderungsbeschluss	Seite 3
4. Planunterlage	Seite 4
5. Anschlussplanungen	Seite 4
6. Prüfung der Voraussetzungen für die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage des § 13 a BauGB	Seite 4
7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	Seite 5
8. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	Seite 5
9. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen	Seite 5
10. Planinhalt	Seite 5
10.1 Art der baulichen Nutzung	Seite 5
10.2 Maß der baulichen Nutzung	Seite 6
10.2.1 Geschossflächenzahl	Seite 6
10.2.2 Grundflächenzahl	Seite 6
10.2.3 Zahl der Vollgeschosse	Seite 6
10.2.4 Bauweise und Baugrenzen	Seite 6
11. Festsetzungen gemäß § 9 (1) 25. b) BauGB/private Grünfläche	Seite 7
12. Vergnügungsstätten	Seite 7
13. Erschließung/Belange des Verkehrs	Seite 7
14. Ver- und Entsorgung	Seite 7
14.1 Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser	Seite 7
14.2 Entwässerung	Seite 8
14.3 Telekommunikation	Seite 8
14.4 Abfallentsorgung	Seite 8
14.5 Öffentlicher Personennahverkehr	Seite 8
15. Belange der Denkmalpflege	Seite 8
16. Erfordernis eines Umweltberichtes	Seite 8
17. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) bis (7) BauGB	Seite 9
18. Städtebauliche Daten	Seite 9
19. Verfahrensablauf	Seite 10

1. Bestehendes Baurecht/Städtebauliche Situation

Für den Änderungsbereich besteht seit dem 10.03.1967 der Bebauungsplan Nr. 19. Dem Bebauungsplan liegen das Bundesbaugesetz (BBauG) von 1960 und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962 zugrunde.

Vorwiegend ist in den allgemeinen Wohngebieten eine Bebauung mit eingeschossigen Einfamilienhäusern vorhanden. Im Mischgebiet befinden sich ein Autoteilehandel mit Werkstatt sowie weitere Wohnhäuser. Sämtliche Grundstücksflächen werden über die Lessingstraße erschlossen.

Bei der Überprüfung des Bebauungsplanes wurden die folgenden städtebaulichen Mängel erkennbar:

1. Die festgesetzte Grundflächenzahl 0,4 liegt an der Obergrenze des nach § 19 (1) BauNVO zulässigen Maßes der baulichen Nutzung in allgemeinen Wohngebieten. Die bisherige städtebauliche Entwicklung zeigt, dass dieses Maß durch die entstandene Bebauung nicht ausgeschöpft wurde.
2. Der Bebauungsplan Nr. 19 setzt eine überbaubare Fläche von 25 m fest. Planergedanke war die Umsetzung einer einzeiligen Bebauung entlang der Lessingstraße. Entstanden ist jedoch eine zweizeilige Bebauung. Im Bereich der überbaubaren Flächen der straßenseitigen, deutlich kleineren Grundstücke kann die GRZ 0,4 nicht erreicht werden. Dem gegenüber sind die rückseitigen, größeren Grundstücke in ihren Entwicklungsmöglichkeiten durch den Verlauf der rückseitigen Baugrenze entlang der westlichen Gebäudekante stark eingeschränkt.
3. Die BauNVO 1962 beinhaltet noch keine Möglichkeiten, die Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Flächen für die Errichtung von Nebenanlagen zu unterbinden. Vielmehr konnten die bisherigen Festsetzungen zu einer 100%-igen Versiegelung führen.
4. Die BauNVO 1962 bot zudem noch keine Möglichkeit, die Zulässigkeit von Vergnügungstätten zu steuern.
5. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 im Jahre 1967 fanden die Belange von Natur und Landschaft noch nicht in dem erforderlichen Umfang Berücksichtigung. Die Beachtung dieser Belange setzte erst mit Einführung der Naturschutzgesetzgebung Anfang der 1990er Jahre ein.

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

Der rd. 0,83 ha große Änderungsbereich liegt im nördlichen Stadtgebiet westlich der Lessingstraße und nördlich des Sassengrabens. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt etwa 2,2 km.

Die genaue Lage des Änderungsbereiches kann dem Deckblatt zu dieser Begründung entnommen werden.

3. Anlass der Planänderung und Planungsziele/Änderungsbeschluss

Die zuvor beschriebenen städtebaulichen Mängel zeigen, dass im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 19 Handlungsbedarf angezeigt ist. Der Änderungsbereich soll sich jedoch auf den Teil des Bebauungsplanes beschränken, in dem noch ein Entwicklungs-

potenzial besteht. Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich dabei um einen Bereich westlich der Lessingstraße im Bereich der Grundstücke 78 bis einschließlich 92 A. Für diesen Bereich wurde ein städtebauliches Konzept mit den folgenden Planungszielen erarbeitet:

1. Das Maß der baulichen Nutzung soll in Bezug auf die Grundflächenzahl zurückgenommen werden. Mit der Zurücknahme soll die GRZ der vorangegangenen städtebaulichen Entwicklung angepasst werden.
2. Mit der Zurücknahme der GRZ bei gleichzeitiger Erweiterung der überbaubaren Flächen in Richtung Westen sollen die Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich der rückwärtigen, deutlich größeren Grundstücke Lessingstraße 86 A, 88 A und 92 verbessert werden.
3. Die künftig zulässige GRZ soll durch bauliche Anlagen nach § 19 (4) BauNVO (Stellplätze, Garagen, Zuwegungen u.ä.) um max. 40 % überschritten werden dürfen.
4. Im Geltungsbereich des Änderungsplanes sollen Vergnügungsstätten künftig nicht mehr zulässig sein.
5. Der ortbildprägende Baumbestand soll als zu erhaltend festgesetzt und zudem der Kronen- bzw. Wurzelbereich durch eine private Grünfläche geschützt werden.

Der Verwaltungsausschuss hat den Änderungsbeschluss am 03.02.2010 gefasst und die vorgenannten Planungsziele beschlossen. Der Beschluss wurde am 04.02.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

4. Planunterlage

Die Planunterlage basiert auf der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Cloppenburg – Katasteramt Delmenhorst - und weist den Stand vom 11.02.2010 aus. Die Zeichnung wird im Maßstab 1:1000 ausgegeben. Sie stellt alle für den Bebauungsplan relevanten baulichen Anlagen und Grenzen im Plangebiet selbst und in der unmittelbaren Umgebung zum Zeitpunkt der Planaufstellung vollständig dar.

5. Anschlussplanungen

Zu beiden Seiten der Lessingstraße besteht der Bebauungsplan Nr. 19 vom 10.03.1967. Westlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 193 vom 16.08.1985 an.

Vorwiegend sind in dem Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete für eine Bebauung mit ein bis zwei zulässigen Vollgeschossen als Höchstgrenze vorgesehen. Nördlich des Sassengrabens ist ein Mischgebiet mit ebenfalls zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Durchgängig setzt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest.

6. Prüfung der Voraussetzungen für die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage des § 13 a BauGB

Ein Bebauungsplan, der der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient (Bebauungsplan der In-

nenentwicklung), kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden, wenn besondere Voraussetzungen erfüllt sind.

Die Voraussetzungen wurden anhand der Bestimmungen des § 13 a (1) 1. und 2. BauGB geprüft. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass

- ein rechtskräftiger Bebauungsplan überplant wird,
- es sich um eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung handelt,
- keine UVP-Pflicht für Vorhaben besteht,
- keine FFH-Schutzgüter betroffen sind und
- der Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO nicht überschritten wird (ermittelt wurden rd. 0,83 ha Grundstücksflächen).

7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend Wohnbauflächen und nur in einem geringen Umfang gemischte Bauflächen dar. Diese Darstellungen stehen in Einklang mit den bestehenden Gebietsausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 19.

8. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) wird der Stadt Delmenhorst die Funktion eines Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums zugewiesen mit dem Aufgabenschwerpunkt der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

Aus dieser landespolitischen Funktionszuweisung lassen sich kommunale Handlungs- und Maßnahmenschritte ableiten, die insbesondere vor dem Hintergrund der Baulandverknappung und steigenden Kosten für Bauland und Bauwerkserstellung auch in Delmenhorst zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie der Kontinuität städtischer Wachstumsprozesse beizutragen haben.

Mit der vorliegenden Planung wird den Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung entsprochen.

9. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen

Vorrangige Fachplanungen, die bei der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Lessingstraße" zu berücksichtigen sind, liegen nach dem heutigen Stand der Planung nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

10. Planinhalt

10.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich werden in Anlehnung an die vorhandene Nutzung und die bestehenden Festsetzungen weiterhin allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete ausgewiesen. Insofern tritt in der Art der Bodennutzung keine Veränderung ein.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

10.2.1 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) besagt, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Gegenüber der bisherigen Planung wird die GFZ von 0,7 auf 0,6 zurückgenommen, da diese GFZ in der Vergangenheit nicht in Anspruch genommen wurde, aber dennoch Entwicklungsmöglichkeiten in einem angemessenen Umfang bestehen.

10.2.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) besagt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Gegenüber der bisherigen Planung wird die GRZ zurückgenommen, da die bisherige städtebauliche Entwicklung gezeigt hat, dass die GRZ bisher nicht ausgeschöpft worden ist bzw. auf den Grundstücken nicht erreicht werden kann.

Bei der Ermittlung der GRZ sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNutzungsverordnung (BauNVO 1990) und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die ein Grundstück unterbaut wird, mitzurechnen. Durch die Anlagen nach § 19 (4) BauNVO darf die zulässige GRZ um bis zu 40 % überschritten werden. Sofern in den Mischgebieten Gebäude mit gewerblicher Nutzung errichtet werden sollen, darf die Überschreitung 50 % betragen. Hinter den nach § 19 (4) BauNVO zulässigen Obergrenzen (Überschreitung der GRZ um max. 50 % bis zu einer max. GRZ von 0,8) wird dabei deutlich zurückgeblieben und der zulässige Versiegelungsgrad auf den einzelnen Grundstücken auf ein städtebaulich verträgliches Maß begrenzt.

10.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird gegenüber der bisherigen Planung nicht verändert.

10.2.4 Bauweise und Baugrenzen

Im gesamten Geltungsbereich gilt weiterhin die offene Bauweise. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen gegeneinander abgegrenzt.

Der Bebauungsplan setzte bisher eine 25 m tiefe überbaubare Grundstücksfläche fest. Der Plangeber ging dabei davon aus, dass eine einzeilige straßenseitige Bebauung entstehen wird. Entstanden ist jedoch in Teilen eine zweizeilige Bebauung mit kleinen straßenseitigen Grundstücken und größeren rückwärtigen Grundstücken, deren Bebauung jedoch nicht erweitert werden kann. Die Baugrenze verläuft direkt entlang der westlichen Gebäudekante. Durch Verschiebung der Baugrenze nach Westen wird jetzt eine städtebaulich verträgliche Erweiterungsmöglichkeit eingeräumt.

11. Festsetzungen gemäß § 9 (1) 25. b) BauGB/private Grünfläche

Der im Planbereich befindliche Großgrünbestand ist im Änderungsplan als zu erhaltend festgesetzt. Zusammen mit den Großbäumen im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 193 ist dieser Baumbestand als ortsbildprägend einzustufen.

Zum Schutz des Großgrünbestandes wird im Kronen- bzw. Wurzelbereich eine private Grünfläche festgesetzt.

12. Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten werden im Mischgebiet künftig nicht mehr zulässig sein. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten begründet sich darin, dass die Stadt Delmenhorst einen Attraktivitätsverlust in diesem durch Wohnnutzung geprägten Bereich verhindern will.

Spielhallen haben im Vergleich zu anderen Nutzungen eine sehr hohe Rendite. Deshalb werden hohe Kaufpreis-, Miet- oder Pachtzahlungen von den Betreibern gezahlt und als Folge die Flächen der Verwertung für sonstige Nutzungen entzogen. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten soll das Mischgebiet seinem eigentlichen Nutzungszweck weiterhin zur Verfügung stehen. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Des Weiteren sollen die von Vergnügungsstätten ausgehenden negativen Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzenden Bereiche unterbunden werden. Spielhallen als die am häufigsten vertretene Form von Vergnügungsstätten haben regelmäßig auch negative städtebauliche Veränderungen zur Folge. Häufig tritt ein Attraktivitätsverlust in der Umgebung ein und teilweise kommt es zur Verelendung ganzer Straßenzüge. Die Verschärfung des Städtebaurechts war eine Folge dieser maßgeblich in den 1980er Jahren stattgefundenen Entwicklung.

Aus den geschilderten Gründen wird eine entsprechende textliche Festsetzung im Änderungsplan formuliert.

13. Erschließung/Belange des Verkehrs

Sämtliche Bauflächen im Änderungsbereich werden über die öffentlichen Verkehrsflächen der Lessingstraße erschlossen. Die Straße ist abschließend ausgebaut.

Belange des Verkehrs werden im Zusammenhang mit der Planänderung erkennbar nicht berührt.

14. Ver- und Entsorgung

14.1 Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser

Die Baugebiete werden über das Netz der Energieversorgung Weser-Ems (EWE Netz GmbH) mit Elektrizität versorgt.

Die Gas- und Wasserversorgung wird über das Leitungsnetz der Stadtwerke Delmenhorst (SWD) sicher gestellt.

14.2 Entwässerung

Die Entwässerung (Schmutz- und Niederschlagswasser) erfolgt über das öffentliche Kanalnetz der Stadtwerke Delmenhorst (SWD).

14.3 Telekommunikation

Die Telefonversorgung und die Versorgung mit Breitbandkabel erfolgen durch die Deutsche Telekom und Kabel Deutschland.

14.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über die von der Stadt beauftragte Entsorgungsfirma gemäß der Satzung der Stadt Delmenhorst. Abfälle zur Verwertung aus dem gewerblichen Bereich sind gemäß Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom Abfallerzeuger selbst eigenverantwortlich entsprechenden Entsorgungsanlagen zuzuführen.

14.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet wird durch die Stadtbuslinie 205 der Delbus GmbH an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angeschlossen.

15. Belange der Denkmalpflege

Nach heutigem Kenntnisstand sind im Änderungsbereich keine Gebäude vorhanden, die im Verzeichnis der Baudenkmale erfasst sind. Ebenso sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen vorhanden bekannt. Insofern sind die Belange der Denkmalpflege durch die Planung erkennbar nicht berührt.

Zur Sicherung weiterer Nachforschungen wird darauf hingewiesen, dass alle bei Bau- und Erdarbeiten zutage tretenden ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunde (z.B. Tonscherben, Holzkohleansammlungen, Steinkonzentrationen u.ä.) gemäß § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig sind und der zuständigen Unteren Denkmalbehörde (Fachdienst Bauordnung der Stadt Delmenhorst) oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege (- Referat Archäologiestützpunkt Oldenburg – Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg) unverzüglich gemeldet werden müssen.

16. Erfordernis eines Umweltberichtes

Im Bereich des Änderungsplanes besteht heute der Bebauungsplan Nr. 19. Zu Planungsbeginn wurden die Voraussetzungen für die Durchführung eines Verfahrens auf der Grundlage des § 13 a BauGB geprüft. In diesem Zusammenhang war festzustellen, dass der Änderungsplan voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt haben wird (siehe auch Kapitel 6).

Bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden, muss kein Umweltbericht erstellt und muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden.

Ebenso kann auf die Eingriffsregelung im Sinne der Naturschutzgesetzgebung und damit auch auf die Kompensation des Eingriffs verzichtet werden.

Voraussetzung für die Durchführung eines Verfahrens nach § 13 a BauGB ist allerdings, dass der Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für eine andere Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt wird. Das ist hier der Fall, da im Zuge der Änderung bestehende städtebauliche Mängel in den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 behoben werden sollen.

Anzumerken ist an dieser Stelle, dass diesem Bebauungsplan auch keine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB beigelegt werden muss.

17. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) bis (7) BauGB

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Mit der städtebaulichen Neuordnung im Plangebiet wird den Forderungen des § 1 (5) BauGB entsprochen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss eine Vielzahl von Belangen berücksichtigt werden. Unter anderem sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Belange des Umweltschutzes, die Belange der Wirtschaft und viele weitere im § 1 (6) BauGB genannte Belange zu berücksichtigen. Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt diese Forderungen.

Die Ermittlung der abwägungsrelevanten Sachverhalte und die Einstellung in den Abwägungsprozess erfolgt durch den zweiteiligen Beteiligungsprozess der sich betroffenen fühlenden Bürgerinnen und Bürger, Interessengemeinschaften sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die privaten und öffentlichen Belange sind gemäß § 1 (7) BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die abschließenden Abwägungsentscheidungen trifft der Rat der Stadt am Ende des Verfahrens.

18. Städtebauliche Daten

Von dem ca. 0,83 ha großen Plangebiet werden ausgewiesen als:

Allgemeine Wohngebiete	0,36 ha	43,37 %
Mischgebiete	0,43 ha	51,80 %
Private Grünflächen	0,04 ha	4,83 %
		100,00 %

19. Verfahrensablauf

Änderungsbeschluss:	03.02.2010
Frühzeitige Information der Öffentlichkeit gemäß § 13 a (3) in Anlehnung an § 3 (1) BauGB	10.05. bis 31.05.2010
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in Anlehnung an § 4 (1) BauGB	05.05. bis 07.06.2010
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB	30.08. bis 30.09.2010
Satzungsbeschluss	16.11.2010

Mit der Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Lessingstraße" gemäß § 10 (3) BauGB treten alle bis dahin rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Geltungsbereich der Änderung außer Kraft.

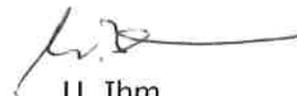
Delmenhorst, den *18.11.2010*

Stadt Delmenhorst
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag



F. Brünjes
Fachbereichsleiter

Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag



U. Ihm
Fachdienstleiter