Stadt
Delmenhorst

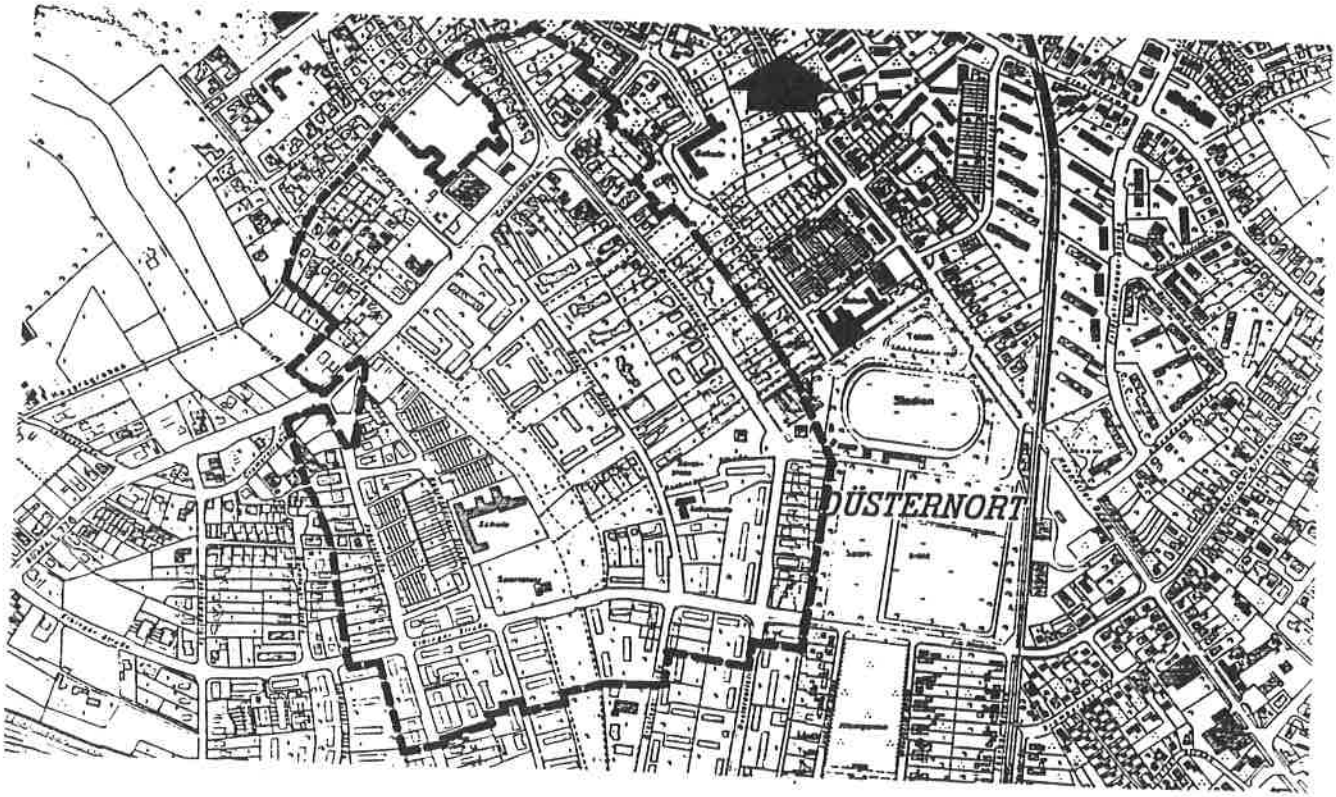
**Begründung zum**

# Bebauungsplan Nr. 3

## 4. ÄNDERUNG "Düsternort"

**einschließlich der rechtsverbindlichen Teilabschnitte für einen Teilbereich zwischen dem Hoyersgraben und dem Verlauf der B 75 sowie östlicher Bebauung der Düsternortstraße und westlicher Bebauung der Jägerstraße.**

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 10.000




VERFAHRENSSTAND: SATZUNGSBESCHLUß (20. 6. 1995)

BEARBEITET: Stadtplanungsamt Frau 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

# B E G R Ü N D U N G

## zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3

## "Düsternort"

**einschließlich der rechtsverbindlichen Teilabschnitte für einen Teilbereich zwischen dem Hoyersgraben und dem Verlauf der B 75 sowie östlicher Bebauung der Düsternortstraße und westlicher Bebauung der Jägerstraße**

### 1. Planänderung / Änderungsbeschluß

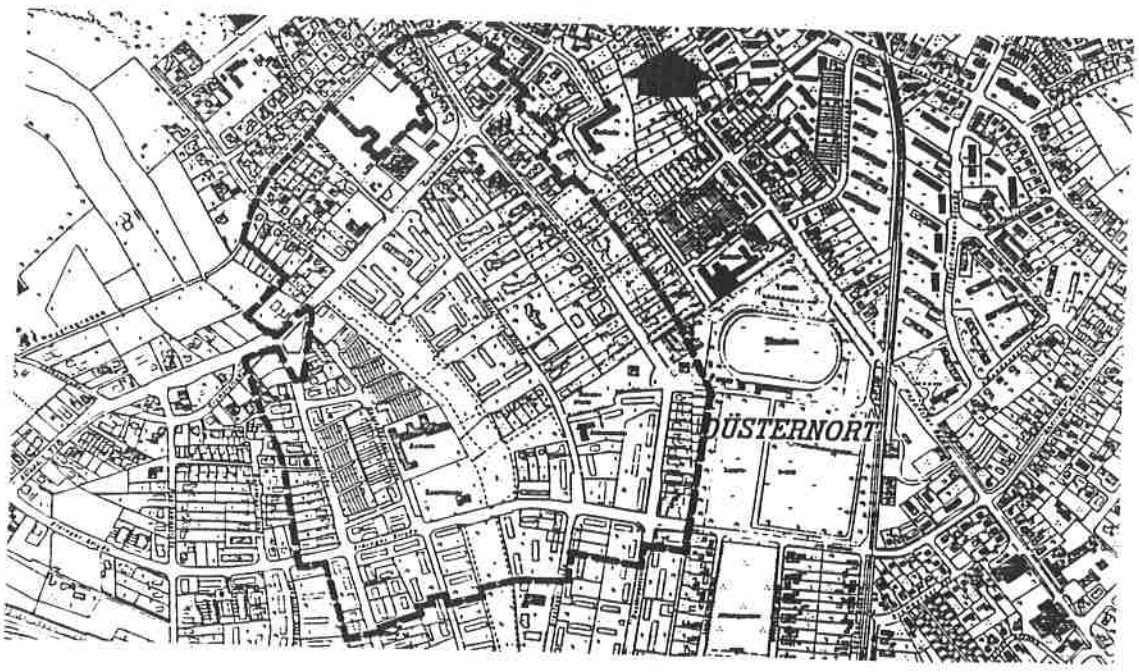
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 12. 7. 1994 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 vom 3. 4. 1970 einschließlich der rechtsverbindlichen Teilabschnitte 1 und 2 für einen Teilbereich zwischen dem Hoyersgraben und dem Verlauf der B 75 sowie östlicher Bebauung der Düsternortstraße und westlicher Bebauung der Jägerstraße beschlossen. Die Änderung soll in textlicher Form erfolgen. Die öffentliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) erfolgte am 20. 7. 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 Bebauuungsplanänderungen in textlicher Form nicht erforderlich. Die Planunterlage enthält ausschließlich den Geltungsbereich der 4. Änderung.

### 3. Lage und räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die 4. Änderung umfaßt einen im südlichen Stadtgebiet gelegenen Teilbereich. Er liegt ca. 1,3 km vom Stadtzentrum entfernt zu beiden Seiten der Düsternortstraße, der Breslauer Straße, der Jägerstraße, der Elbinger Straße und der Cramerstraße (siehe nachfolgende Übersichtskarte).



## 4. Anschlußplanungen

In den umgebenden Bereichen ist überwiegend Wohnbebauung vorhanden. Östlich schließt sich das Gelände des Stadions an.

## 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 bestehen Reine Wohngebiete, Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete. 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. Die Reinen Wohngebiete mit bisher festgesetzter offener Bauweise werden jedoch in das Änderungsverfahren einbezogen.

In den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, in denen bisher die offene Bauweise festgesetzt war, 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 Reinen und Allgemeinen Wohngebieten mit bisher festgesetzter offener Bauweise eine überhöhte bauliche Dichte (GRZ: 0,4 / GFZ: 0,8 / Zweigeschossigkeit / offene Bauweise). Ebenso wie in den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten ist hier aufgrund der BauNVO 1968 theoretisch eine 100 %ige Überbauung der Grundstücksflächen mit Hauptanlagen, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen sowie deren Bewegungsräume und Zufahrten möglich. Praktisch ist die Bebauung in solchen Gebieten höher als in einem Reinen oder Allgemeinen Wohngebiet, so daß durchaus mit Überbauungen von 70 % bis 80 % zu rechnen ist.

Die Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 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. 3 wurde am 3. 4. 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 18 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.

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 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.

## 8. Ziele und Zwecke der Planänderung

Das Ziel dieser Bebauungsplanänderung stellt, grob gesagt, die Anpassung des Bebauungsplanes Nr. 3 und seiner rechtsverbindlichen Teilabschnitte 1 und 2 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 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 Mischgebieten und sowie in den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten mit bisher zulässiger offener Bauweise in Abhängigkeit von der zulässigen Geschoßzahl;
- Begrenzung der Überschreitung nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung für die dort aufgeführten Anlagen auf 40 % (bei gewerblicher Nutzung in den Mischgebieten bis 50 %);
- Gewährleistung der Nichtinanspruchnahme von Teilen der rückwärtigen, nichtüberbaubaren Grundstücksflächen durch Stellplätze und Garagen sowie deren Bewegungsräume;
- 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.

## 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 und eine Oberflächensondierung für erforderlich gehalten wird. Im Rahmen des Änderungsverfahrens wird ein Klärungsbedarf nicht gesehen. Eine Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB kann nicht erfolgen, da die Bebauungsplanänderung 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.

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. 3 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 erfolgt durch den zweiteiligen Beteiligungsprozeß der sich betroffen fühlenden Bürgerinnen und Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange.

13. Verfahrensvermerke

Mit der Bekanntmachung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 vom 3. 4. 1970 und seiner rechtsverbindlichen Teilabschnitte in Teilen durch die textlichen Änderungen der 4. Änderung ersetzt. Die übrigen Festsetzungen bleiben davon unberührt.

Delmenhorst, den 20. Juni 1995

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
In Vertretung

K. Keller
Stadtbaurat

Stadtplanungsamt
Im Auftrag

U. Ihm