

Stadt Delmenhorst

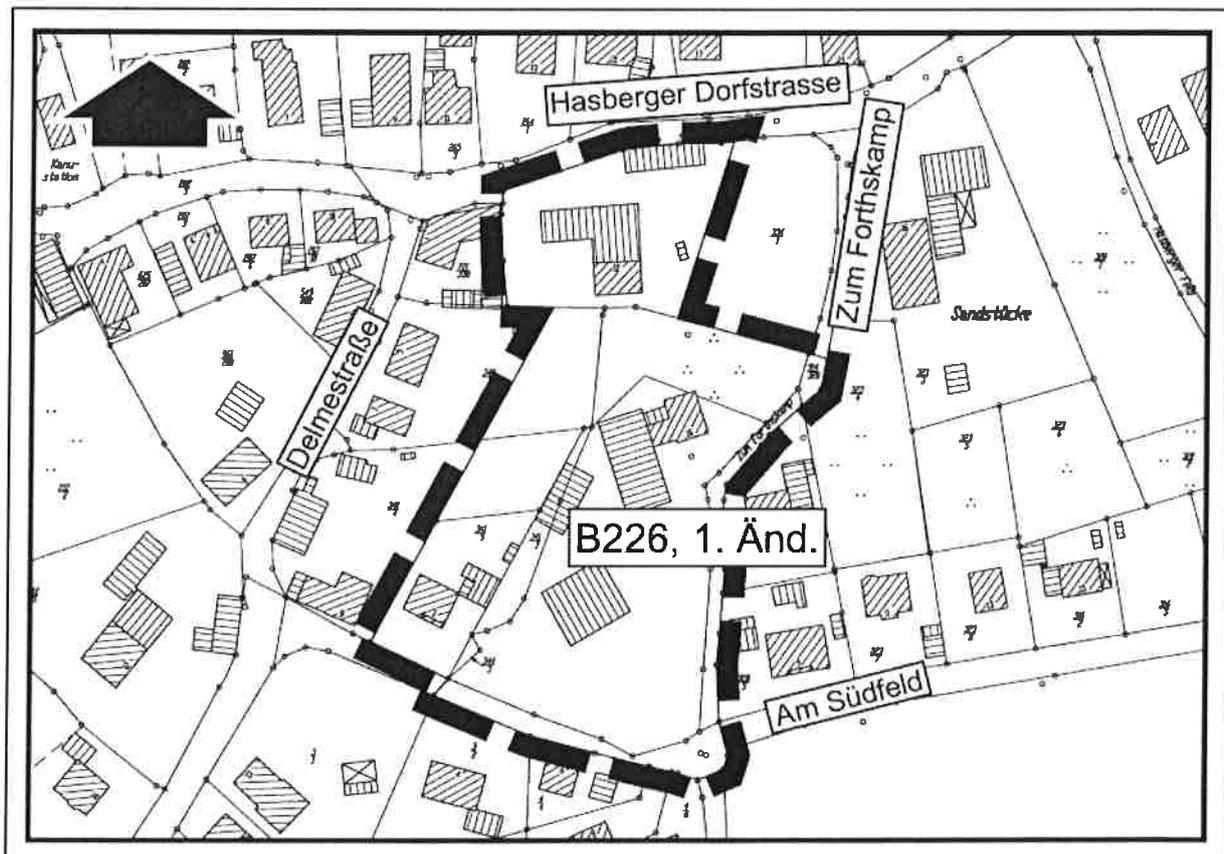


Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 226 „Zum Forthskamp/Am Südfeld“

für einen Bereich zwischen Hasberger Dorfstraße, Zum Forthskamp, Am Südfeld und Delmestraße

- mit örtlichen Bauvorschriften -

Übersichtsplan – ohne Maßstab –



Rechtskräftig seit: 22.10.2010

Bearbeitet: Dipl.-Ing. Bärbel Bringmann
Stadt Delmenhorst - Fachdienst Stadtplanung -

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planaufstellung/Aufstellungsbeschluss	Seite 3
2. Planunterlage	Seite 3
3. Lage und räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches	Seite 3
4. Vorhandene Planungen und Anschlussplanungen	Seite 3
5. Erforderlichkeit und Planungsanlass	Seite 3
6. Prüfung der Voraussetzungen für die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage des § 13 a BauGB	Seite 4
7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	Seite 4
8. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung	Seite 4
9. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen	Seite 5
10. Planungsziele/Städtebauliches Konzept	Seite 5
11. Planinhalt	Seite 5
11.1 Art der baulichen Nutzung	Seite 5
11.2 Maß der baulichen Nutzung	Seite 6
11.2.1 Geschossflächenzahl	Seite 6
11.2.2 Grundflächenzahl	Seite 6
11.2.3 Zahl der Vollgeschosse	Seite 6
11.2.4 Bauweise und Baugrenzen	Seite 6
12. Örtliche Bauvorschriften	Seite 6
13. Erschließung/Belange des Verkehrs	Seite 6
14. Ver- und Entsorgung	Seite 6
14.1 Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser	Seite 6
14.2 Entwässerung/Versickerung	Seite 7
14.3 Telekommunikation	Seite 7
14.4 Abfallentsorgung	Seite 7
14.5 Öffentlicher Personennahverkehr	Seite 7
15. Belange der Landwirtschaft	Seite 7
16. Belange der Denkmalpflege	Seite 7
17. Erfordernis eines Umweltberichtes	Seite 8
18. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) bis (7) BauGB	Seite 8
19. Städtebauliche Daten	Seite 9
20. Verfahrensablauf	Seite 9

1. Planaufstellung/Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 10.12.2008 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 226 vom 28.11.1998 in einem Bereich südlich der Hasberger Dorfstraße und nördlich der Straße Am Südfeld zwischen Zum Forthskamp und Delmestraße zu ändern. Die Veröffentlichung dieses Beschlusses gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) erfolgte am 11.01.2010 in den Delmenhorster Tageszeitungen.

2. Planunterlage

Die Planunterlage basiert auf der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Cloppenburg – Katasteramt Delmenhorst - und weist den Stand vom 14.12.2009 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.

3. Lage und räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches

Das ca. 1,29 ha große Plangebiet liegt im nordöstlichen Stadtgebiet inmitten des Dorfes Hasbergen und erfasst einen Teil der Grundstücke südlich der Hasberger Dorfstraße und nördlich der Straße Am Südfeld zwischen Zum Forthskamp und Delmestraße. Die mittlere Entfernung zum Zentrum der Stadt beträgt etwa 3,8 km. Die genaue Lage des Plangebietes kann dem Deckblatt zu dieser Begründung entnommen werden.

4. Vorhandene Planungen und Anschlussplanungen

Für das Plangebiet gilt heute die Bebauungsplan Nr. 226 vom 28.11.1998. Dort ist ein Dorfgebiet ausgewiesen, in dem bisher der landwirtschaftlichen Nutzung der Vorrang eingeräumt wurde.

Im Westen grenzen weitere Flächen des Bebauungsplanes Nr. 226 und im Osten der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 236 an. In beiden Bebauungsplänen sind weitere Dorfgebiete festgesetzt. Außerhalb der genannten Bebauungspläne schließt sich der Außenbereich an.

5. Erforderlichkeit und Planungsanlass

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen die Flächen der ehemaligen Hofstelle Zum Forthskamp 10. Die landwirtschaftliche Nutzung wurde Ende der 1990er Jahre endgültig aufgegeben. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 226 stehen jedoch einer anderen als der landwirtschaftlichen Nutzung der Bausubstanz entgegen, da z.B. sonstige Wohngebäude entsprechend § 5 (2) 3. BauNVO in diesem Teil des Dorfgebietes unzulässig sind.

Nach § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Stadt Delmenhorst will mit der Durchführung dieses Änderungsverfahrens dieser gesetzlichen Verpflichtung nachkommen.

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 (Bebauungsplan der Innenentwicklung) dient, kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden, wenn besondere Voraussetzungen erfüllt sind.

Die Voraussetzungen wurden zunächst anhand der Bestimmungen des § 13 a BauGB geprüft. Als Ergebnis der Prüfung ist festzuhalten, dass

- ein rechtskräftiger Bebauungsplan überplant wird,
- es sich um eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung handelt,
- keine Verpflichtung für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht,
- keine Fauna-Flora-Habitat-Schutzgüter (FFH-Schutzgüter) betroffen sind und
- der Schwellenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO nicht überschritten wird (die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt lediglich ca. 12.861 m²).

Die Voraussetzungen, das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 226 "Zum Forthskamp/Am Südfeld" auf der Grundlage des § 13 a BauGB durchzuführen, sind somit erfüllt.

7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 stellt für den Änderungsbereich gemischte Bauflächen dar. Mit der Änderung werden die Gebietsfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 226 nicht verändert. Es sollen lediglich zu Zulässigkeiten in diesem Teil des Dorfgebietes und die überbaubaren Flächen neu geordnet werden. Es bleibt somit bei den aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelten Festsetzungen. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

8. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und der 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 226 "Zum Forthskamp/Am Südfeld" zu berücksichtigen sind, liegen nach dem heutigen Stand der Planung nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

10. Planungsziele/Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept umfasst ausschließlich die bisher als MD2 ausgewiesenen Dorfgebietsflächen. Nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung im Bereich des Grundstücks Zum Forthskamp 10 ist diese Festsetzung auch im Bereich der angrenzenden Flächen entbehrlich geworden. Im Hinblick auf eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich ist es vielmehr erforderlich geworden, künftig die Festsetzung MD1 zu treffen, damit die Bausubstanz einer anderen als der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden kann und auch die diesbezügliche Einschränkung im Bereich der angrenzenden Flächen. Die dort vorhandene Wohnbebauung genoss bisher lediglich Bestandsschutz.

Das städtebauliche Konzept sieht eine deutliche Zurücknahme der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der ehemaligen Hofstelle vor. Entlang der Straße Am Südfeld soll eine straßenseitige Bebauung mit Einzelhäusern unter Berücksichtigung des Großbaumbestandes ermöglicht werden. Die Flächen des bestehenden Wohnhauses und des Wirtschaftsgebäudes sollen auch weiter für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Alle übrigen Grundstücksflächen sollen künftig als nicht überbaubare Flächen ausgewiesen werden. Die überbaubaren Flächen der angrenzenden Grundstücke erfahren keine Neuordnung.

11. Planinhalt

11.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wird mit Rücksicht auf die bestehende dörfliche Struktur wie bisher ein Dorfgebiet ausgewiesen. Im Ortskern von Hasbergen bestehen neben dem Bebauungsplan Nr. 226 die Bebauungspläne Nr. 116, Nr. 220, Nr. 236, Nr. 237, Nr. 238 und Nr. 239. Mit Ausnahme der Grundstücke in den Bebauungsplänen Nr. 116, Nr. 220, Nr. 238 und einer Teilfläche im Bebauungsplan Nr. 239, die als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen sind, wurden in den Bebauungsplänen Dorfgebiete festgesetzt. Nach eingehender Prüfung der durch die landwirtschaftlichen Betriebe vorhandenen Geruchsbelastungen erfolgte eine Gliederung der Dorfgebiete in MD1 und MD2. Über diese Gliederung wurden Zulässigkeit und Ausschluss von einzelnen im § 5 (2) BauNVO formulierten Nutzungen geregelt. Bisher war das Plangebiet aufgrund der früheren landwirtschaftlichen Nutzung den MD2-Gebieten zugeordnet. Durch die Umwandlung in ein MD1-Gebiet wird künftig nicht mehr die landwirtschaftliche Nutzung gestärkt, sondern vielmehr das sonstige Wohnen ermöglicht. Weiterhin ausgeschlossen bleibt die Errichtung von Tankstellen. Zudem ist die Ausnahme nach § 5 (3) BauNVO weiterhin nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

11.2.1 Geschossflächenzahl

Aufgrund der zulässigen Eingeschossigkeit wird keine Geschossflächenzahl (GFZ) mehr festgesetzt.

11.2.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

11.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bleibt wie bisher auf eins begrenzt.

11.2.4 Bauweise und Baugrenzen

Im Änderungsbereich gilt weiterhin die offene Bauweise. Zulässig sein sollen wie bisher Einzel- und Doppelhäuser. Die Anzahl der Wohnungen wird wie bisher auf max. 3 je Gebäude eingeschränkt. Die Festsetzung entspricht damit der Regelung in den übrigen MD1-Gebieten in der Ortslage Hasbergens.

Im Zuge der Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 226 wurde der Umfang der überbaubaren Fläche im Bereich der ehemaligen Hofstelle deutlich reduziert um kein Ungleichgewicht zu anderen MD1-Flächen entstehen zu lassen. Im Bereich der ohnehin schon zu Wohnzwecken genutzten übrigen ehemaligen MD2-Flächen im Änderungsbereich ist aufgrund ihrer Größe keine Neuordnung erforderlich.

12. Örtliche Bauvorschriften

Die für die Ortslage Hasbergens geltenden Bebauungspläne (Nrn. 226, 236, 237, 238 und 239) beinhalten örtliche Bauvorschriften, die auf der Grundlage des § 56 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) erlassen wurden. Darüber sollen Gestaltung und Farbgebung der Hochbauten (u.a. Dachform und -eindeckung, Dachgauben- und neigungen, aufgehendes Mauerwerk) sowie Art und Höhe der Grundstückseinfriedungen und Ausgestaltung der befestigten Freiflächen gesteuert werden können. Die 1998 formulierten örtlichen Bauvorschriften werden inhaltlich in den Änderungsplan übernommen.

13. Erschließung/Belange des Verkehrs

Das Baugebiet wird über die umgebenden Straße erschlossen. Neue Erschließungsanlagen müssen nicht geschaffen werden

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 Gasversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Stadtwerke Delmenhorst (SWD).

Im Plangebiet erfolgt die Trinkwasserversorgung durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV).

14.2 Entwässerung/Versickerung

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über das öffentliche Kanalnetz der Stadtwerke Delmenhorst (SWD).

Das Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken versickern. Der einzige im Plangebiet vorhandene Niederschlagswasserkanal in der Hasberger Dorfstraße dient ausschließlich der Straßenentwässerung.

14.3 Telekommunikation

Die Telefonversorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom.

Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland sind im Plangebiet weder vorhanden noch in absehbarer Zeit geplant.

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 202 der Delbus GmbH an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angeschlossen.

15. Belange der Landwirtschaft

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Oldenburg-Süd hat der Stadt im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit geteilt, dass aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht keine Bedenken im Hinblick auf die Planung bestehen.

16. Belange der Denkmalpflege

Auf dem Grundstück Hasberger Dorfstraße 12 befinden sich zwei Gebäude, die im Verzeichnis der Baudenkmale erfasst sind: das Wohn-/Wirtschaftsgebäude und die Scheune. Beide Gebäude werden – wie bisher – im Bebauungsplan als Denkmal gekennzeichnet. Der Denkmalschutz der Scheune auf dem Grundstück Zum Forthskamp 10 wurde zwischenzeitlich aufgehoben.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine archäologischen Fundstellen bekannt. Zur Sicherung weiterer Nachforschungen wird jedoch 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.

17. Erfordernis eines Umweltberichtes

Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 226 "Zum Forthskamp/Am Südfeld" gelten heute die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 226 vom 28.11.1998. Zu Planungsbeginn wurden die Voraussetzungen für die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) geprüft. Es wurde festgestellt, 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 andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Das ist hier der Fall, da mit der Planung eine gewerbliche Bebrache (ehemalige Hofstelle) einer neuen Nutzung zugeführt werden soll.

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

18. 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 in vollem Umfang 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 abwägungserheblichen Sachverhalte und die Einstellung in den Abwägungsprozess erfolgt durch den zweiteiligen Beteiligungsprozess der sich betroffen 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.

19. Städtebauliche Daten

In dem ca. 1,29 ha großen Änderungsbereich werden ausgewiesen als:

Dorfgebiete	1,18 ha	91,8 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,11 ha	8,2 %
		100,0 %

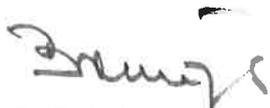
20. Verfahrensablauf

Änderungsbeschluss:	10.12.2008
Frühzeitige Information der Öffentlichkeit gemäß § 13 a (3) in Anlehnung an § 3 (1) BauGB	14.01. bis 04.02.2010
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in Anlehnung an § 4 (1) BauGB	08.01. bis 05.02.2010
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB	31.05. bis 02.07.2010
Satzungsbeschluss	28.09.2010

Mit der Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 226 "Zum Forthskamp/Am Südfeld" gemäß § 10 (3) BauGB treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 226 vom 28.11.1998 außer Kraft.

Delmenhorst, den 29. September 2010

Stadt Delmenhorst
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag



F. Brünjes
Fachbereichsleiter

Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag



E. Tewes-Meyerholz
Stellv. Fachdienstleiterin