

Stadt Delmenhorst



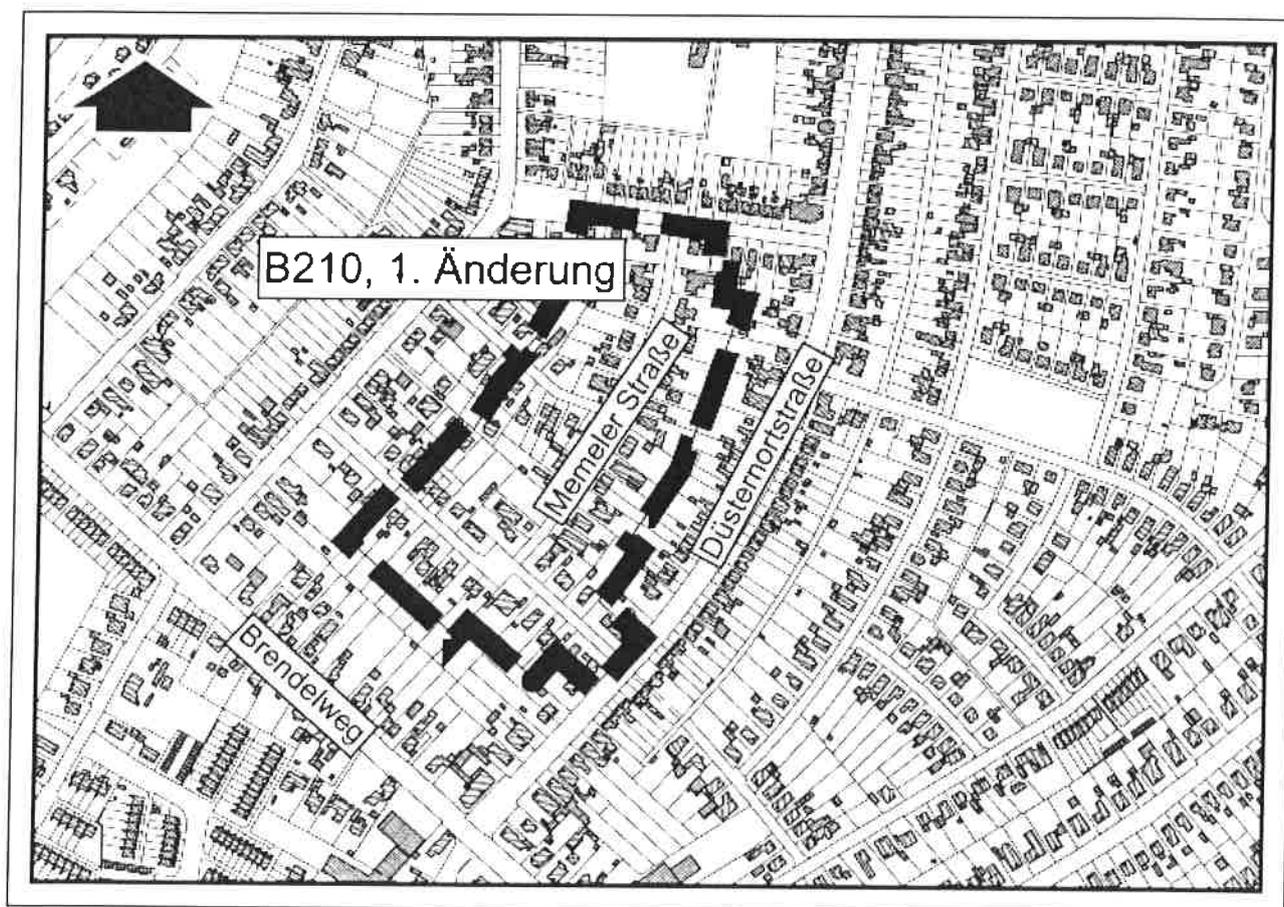
Begründung zur

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 210 "Memeler Straße"

im Bereich beiderseits der Memeler Straße, der Lothringer Straße
und der Elsässer Straße

Übersichtsplan

ohne Maßstab



Rechtskräftig seit **21.12.2009**

Bearbeitung: Fachdienst Stadtplanung, Dipl. Ing. H.U. Rometsch

Inhaltsverzeichnis

1.	Planaufstellung/Aufstellungsbeschluss	3
2.	Planungsanlass	3
3.	Lage, räumliche Begrenzung und allgemeine Beschreibung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	3
4.	Anschlussnutzungen und andere Planungen	3
5.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
6.	Vorbereitende Bauleitplanung	4
7.	Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen	4
8.	Planinhalte	4
9.	Ziele und Zwecke der Planung	4
10.	Städtebauliches Konzept	5
11.	Art der baulichen Nutzung	5
12.	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	5
13.	Verkehrliche Erschließung	6
14.	Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft	6
15.	Umweltbericht	6
16.	Ver- und Entsorgung	6
17.	Städtebauliche Werte	6
18.	Verfahrensvermerke	6

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 210 „Memeler Straße“

im Bereich beiderseits der Memeler Straße, der Lothringer Straße und der Elsässer Straße.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses.

Das Änderungsverfahren dient der Innenentwicklung und wird als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

1. Planaufstellung/Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 23.03.2009 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 210 „Memeler Straße“ im Bereich beiderseits der Memeler Straße, der Lothringer Straße und der Elsässer Straße in Delmenhorst beschlossen.

2. Planungsanlass

Anlass der Planung bzw. Grundlage für das Planungserfordernis ist die Erkenntnis, dass zu eng geschnittene Baugrenzen zu Schwierigkeiten bei der Erweiterung von vorhandenen Gebäuden führen können. Anlass ist der Antrag eines im Gebiet lebenden Grundstückseigentümers, der sich durch die Gestaltung der Baugrenzen in der Nutzung seines Grundstückes eingeschränkt sieht.

3. Lage, räumliche Begrenzung und allgemeine Beschreibung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt südlich von der Stadtmitte in etwa 2,5 km Entfernung und wird an seiner Nordseite von der Danziger Straße begrenzt, an der Ost-, Süd- und Westseite von der Bebauung jeweils der Düsternortstraße, des Brendelweges und der Jägerstraße.

Das Planzeichen "Grenze des Geltungsbereiches" liegt auf abgemarkten Grenzen, die durch das Katasteramt Delmenhorst eingemessen worden sind. Der Geltungsbereich schließt im Westen an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 128 an; in den anderen Richtungen grenzen im Zusammenhang bebaute Ortsteile gem. § 34 BauGB an. Die genaue Lage des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte ersichtlich (siehe Deckblatt zur dieser Begründung).

4. Anschlussnutzungen und andere Planungen

Das Plangebiet grenzt lediglich im Westen an einen Planbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes an: Bebauungsplan Nr. 128 mit der Festsetzung allgemeiner Wohngebiete und der Zulässigkeit von bis zu 2 Vollgeschossen.

Im Norden, Osten und Süden grenzen im Zusammenhang bebaute Ortsteil (§ 34 BauGB) an. Bei Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 210 werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 210 ergänzt.

5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

Aus dieser landespolitischen Zuweisung lassen sich kommunale Handlungs- und Maßnahmenschritte ableiten, die insbesondere vor dem Hintergrund des Erfordernisses, Folgeeinrichtungen für die Wohnbevölkerung vorzuhalten auch in Delmenhorst zur Sicherung und Entwicklung dieser Infrastruktur sowie zur Kontinuität städtischer Wachstums- und Entwicklungsprozesse beizutragen haben.

6. Vorbereitende Bauleitplanung

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst stellt den Planungsraum als Wohnbaufläche dar; die 1. Änderung des Bebauungsplanes kann demnach als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten.

7. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 210 liegt keine übergeordnete Fachplanung vor.

8. Planinhalte

Mit der vorliegenden textlichen Änderung des Bebauungsplanes werden die zeichnerischen Darstellungen nicht geändert. Diese behalten nach wie vor ihr Gültigkeit.

9. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird das Ziel der Entwicklung von Wohnstätten verfolgt.

Die Funktion Delmenhorsts als Mittelzentrum, die allgemeine Knappheit von Wohnungen v.a. in Eigenheimen und der noch immer anhaltende Druck auf dem Baulandmarkt - vor allem für freistehende Einfamilienhäuser - sowie die abnehmende Akzeptanz von Geschosswohnungen in konzentrierten Wohnlagen schaffen für die Stadt Delmenhorst die Verpflichtung, Bauland verfügbar zu machen.

Im vorliegenden Fall kann diese generelle Planungsabsicht der Stadt Delmenhorst in Teilbereichen nur unter Schwierigkeiten realisiert werden, da durch relativ schematische Setzung von Baugrenzen dem vorhandenen Baubestand nicht immer angemessen Rechnung getragen worden ist.

Die geringe Verfügbarkeit von Baugrundstücken sowie die Schwierigkeiten und Probleme bei der Ausdehnung der Siedlungsflächen in die freie Landschaft hinein bilden zusammen mit dem Wunsch der Anlieger, ihre Grundstücke sinnvoll bebauen zu können, den konkreten Planungsanlass.

10. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Vielmehr wird eine verbesserte Möglichkeit geschaffen, das städtebauliche Konzept, welches dem Bebauungsplan zugrunde liegt, angemessen umzusetzen.

11. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

12. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Die Grund- und Geschossflächenzahlen von 0,3 - 0,4 / 0,3 – 0,6 werden nicht verändert.

Die Grundstücke sollen im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden möglichst intensiv genutzt werden,

Die überbaubaren Flächen sind durch ein eher schematisches Setzen der Baugrenzen städtebaulich sinnvoll zugeschnitten und hinreichend bemessen. Allerdings gibt es für verschiedene Grundstücke mitunter erhebliche Unterschiede in der Möglichkeit, die Grundstücke sinnvoll zu bebauen. Dies liegt daran, dass die vorhandenen Gebäude entweder an der straßenseitigen Baugrenze oder aber an der rückwärtigen Baugrenze liegen oder diese gar überschreiten. Das kann dazu führen, dass eine geplante sinnvolle Erweiterung eines Gebäudes um zusätzlichen Wohnraum oder um einen Wintergarten, der an den Wohnraum anschließt, nicht mehr möglich ist, weil ansonsten die (in der Regel rückwärtige) Baugrenze überschritten würde.

Es wäre wünschenswert, grundsätzlich die Erweiterung von Gebäuden um Wohnraum zuzulassen, solange die Grund- und Geschossflächenzahlen eingehalten werden, und die Erweiterung selbst auf ein städtebaulich verträgliches Maß begrenzt wird. Ein Teilaspekt dieser städtebaulichen Vertretbarkeit besteht darin, dass die Erweiterungen eingeschossig sein müssen, also mit Flachdach oder geringer Dachneigung, ohne eine zusätzlich nutzbare Ebene über dem Erdgeschoss. Dies können z.B. Wintergärten sein.

Dies soll geschehen mit folgender textlichen Änderung:

Ausnahmsweise ist die Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze für eingeschossige bauliche Anlagen zur Erweiterung eines bestehenden Wohngebäudes dann zulässig, wenn

- keine eigenständige Wohnung geschaffen wird und
- die Baugrenze um nicht mehr als 5 m überschritten wird und
- die Erweiterung die Grundfläche von 40 m² nicht überschreitet und
- die Grundflächenzahl eingehalten wird.

Diese textliche Festsetzung schafft einen Ausgleich für Nachteile, die durch die ungünstige Position des Gebäudes auf dem Baugrundstück und durch die Lage der Baugrenzen entstehen können.

13. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

14. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Durch dieses Änderungsverfahren erfolgt keine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes, da die Eingriffe bereits mit dem bestehenden Bebauungsplänen zulässig waren. Die bestehenden Festsetzungen werden lediglich durch textliche Festsetzungen zur Steuerung der Zulässigkeit von Überschreitungen von Baugrenzen ergänzt. Die Eingriffsregelung entfällt somit.

15. Umweltbericht

Rechtsgrundlage für diese Bebauungsplanänderung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006.

Der Änderungsplan dient der Innenentwicklung und kann aufgrund seiner Größe (> 20.000 m²/> 70.000 m² Grundfläche) im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Er hat nachweislich keine Auswirkungen auf die Umwelt. In diesen Fällen muss kein Umweltbericht erstellt und es muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden. Ebenso kann auf die Eingriffsregelung im Sinne der Naturschutzgesetzgebung und damit auch auf die Kompensation des Eingriffs verzichtet werden.

16. Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgung wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

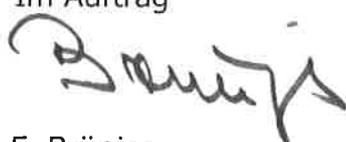
17. Städtebauliche Werte

Die städtebaulichen Werte werden durch die textliche Änderung nicht berührt oder verändert.

18. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss:	23.03.2009
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	28.07. – 31.08.2009
Öffentliche Auslegung	28.07. – 31.08.2009
Satzungsbeschluss	11.11.2009

Delmenhorst, den 30.11.2009
 Stadt Delmenhorst
 Der Oberbürgermeister
 Im Auftrag



F. Brünjes
 Fachbereichsleiter

Fachdienst Stadtplanung
 Im Auftrag



U. Ihm
 Fachdienstleiter