



B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 200

Änderungsplan -Teilabschnitt 4-

mit Gestaltungsvorschriften und Änderungen im Bereich der Flurstücke 28/62 und 28/76 bis 28/88 der Flur 23 (Kämmerei Haus-Nr. 18 bis 42 gerade) in Delmenhorst.

I. Anlaß und Ziel der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 200 vom 20.02.1985 sieht im Geltungsbereich des Änderungsplanes - Teilabschnitt 4- entsprechend der aufgrund von Denkmalschutzbelangen festgesetzten Art und Form der Bebauung im Innenraum der ehemaligen Shedhallen eine Bebauung durch Gartenhofhäuser vor, die an eine vorgegebene Bauform in Anlehnung an die ehemalige Shedhallen-Konstruktion gebunden ist. Nach den geltenden Bestimmungen und der verbindlichen Rechtsprechung müssen diese Gebäude einen "fremder Sicht entzogenen Gartenhof" aufweisen. Entgegen der ursprünglichen Planung wurden die Häuser im Geltungsbereich des Änderungsplanes mit zwei Wohneinheiten errichtet, um zur Deckung des vordringlichen Bedarfs mehr Wohnraum zu schaffen. Diese Lösung steht nicht im Einklang mit der geltenden Planfestsetzung, war jedoch städtebaulich und wohnungspolitisch erwünscht. Dieser Bebauung steht die vorgenannte Gartenhofhaus-Bauweise insoweit entgegen, als hier bei Unterbringung von jeweils zwei Wohnungen pro Hauseinheit keine Gewähr für "einen der fremden Sicht entzogenen Gartenhof" nicht gegeben ist, da vom Balkon der Oberwohnung Einblick in den Gartenhof besteht. Daher ist der Bebauungsplan hinsichtlich der Festsetzung "Gartenhofhäuser" in eine "geschlossene Bauweise" zu ändern.

Da die Bausubstanz bereits in der vorbeschriebenen Form vorhanden ist, duldet die Planänderung keinen Aufschub. Deshalb wird auch im Interesse der derzeitigen Bewohner zur Erlangung der Rechtssicherheit ein beschleunigtes Änderungsverfahren angestrebt.

Im Rahmen dieser Planüberarbeitung soll gleichzeitig die bisher festgesetzte Anordnung der Bau- und Erschließungsflächen auf neue Erkenntnisse in der Grundrißgestaltung abgestimmt werden, um den Denkmalbelangen, nach der die Gliederung der bebauten Flächen proportioniert wurde, besser Rechnung tragen zu können.

Ferner wurde im ursprünglichen Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung unter Einbeziehung der die Baugrundstücke umgebenden privaten Erschließungsflächen festgesetzt. Diese Festsetzung ist bei Herauslösung der hier betroffenen Hauszeile nicht mehr uneingeschränkt anwendbar, da die Zuordnung der Anteile an den Erschließungsflächen aufgrund un-

terschiedlicher Eigentumsverhältnisse über Baulasten endgültig besser geregelt werden kann. Nach Änderung des Maßes der baulichen Nutzung wird dieses nur noch auf das jeweilige Baugrundstück bezogen und nicht mehr auf den gesamten Baubereich, der die privaten Erschließungsflächen einschloß. Das Maß der baulichen Nutzung wird dadurch also nicht tatsächlich verändert, da die Erschließungsflächen nach wie vor als Freiflächen zur Verfügung stehen.

Durch die vorgenannten Änderungen werden die Grundzüge der bisherigen Planung nicht berührt und das städtebauliche Erscheinungsbild gegenüber den bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 200 nicht grundsätzlich verändert. Die Nutzungsdichte wird gleichfalls nicht tatsächlich angehoben, sondern lediglich unter anders gelagerten Bezug innerhalb des Gesamtbaugebietes gestellt, so daß auch in dieser Hinsicht der Zusammenhang mit den bereits durchgeführten Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 200 in vollem Umfang erhalten bleibt.

Das Ziel der Bebauungsplanänderung besteht somit grundsätzlich darin, die städtebaulichen und baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Gebäuden mit zwei Wohnungen im Bereich des Änderungsplanes zu schaffen und für dieses Ziel die eingeschossige, geschlossene Bauweise vorzusehen.

II. Planinhalt

Die bisherige Festsetzung als allgemeine Wohngebiete wird auch im Änderungsplan beibehalten, da diese Festsetzung der tatsächlichen und künftig geplanten Nutzung entspricht.

Die höchste Anzahl der Vollgeschosse wird gleichfalls aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen, da die vorhandene Bebauung in ihrer äußeren Form unter Berücksichtigung der Denkmalbelange mit der in der Nachbarschaft bereits errichteten Bebauung im Einklang steht.

Wie bereits im Bebauungsplan Nr. 200 wird auch hier unter Würdigung des Denkmalwertes und in Anlehnung an die ursprüngliche Form und Höhe der bereits abgebrochenen Shedhalle für die Baukörper eine maximale First- und Traufenhöhe aufgenommen. Hierbei ist eine Abstimmung im Rahmen privatrechtlicher Vertragsbedingungen bereits erfolgt und entsprechend örtlich durchgeführt, so daß auf zusätzliche, besondere Gestaltungsvorschriften hinsichtlich der Baukörperform in diesem Zusammenhang verzichtet werden kann.

Das bisher ausnahmsweise zulässige Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ = 0,6) soll nunmehr generell zulässig sein. Diese nur scheinbare Anhebung der Ausnutzungswerte ergibt sich aus der Tatsache, daß im Geltungsbereich des Änderungsplanes die bisher im Zusam-

menhang mit den Hausgrundstücken stehenden privaten Erschließungsflächen zur Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung mit herangezogen wurden. Zur Beibehaltung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes unter Berücksichtigung der mit der oberen Denkmalbehörde abgestimmten Belange des Denkmalschutzes wird die Änderung der GRZ und GFZ erforderlich, um auch für die jeweiligen Einzelgrundstücke dem Baurecht zu entsprechen, ohne die jeweilige Zuordnung der privaten Verkehrsflächen zu den Einzelgrundstücken grundbuchlich vollziehen zu müssen, sondern diese Flächen im Rahmen eines Anteilseigentums übertragen zu können. Einer andernfalls erforderlichen Vereinigungsbaulast stände die geltende Rechtsprechung entgegen. Wie bereits eingangs erwähnt, wird jedoch der tatsächliche Umfang des Maßes der Nutzung dadurch nicht erhöht, da das Verhältnis von bebauten Flächen zu Freiflächen und privaten Erschließungsflächen auch weiterhin in gleicher Weise erhalten bleibt.

Anstelle der bisher festgesetzten ausschließlichen Bebauung durch "Gartenhofhäuser", die entsprechend den geltenden Bestimmungen und der Rechtsprechung einen "fremder Sicht entzogenen Gartenhof" haben müssen, wurde im Änderungsplan auf die geschlossene Bauweise abgestellt, da bei der Errichtung von nunmehr zwei Wohneinheiten je Hauseinheit die Oberwohnung Einblick in den geplanten Gartenhof nehmen kann. Das aber würde der bisherigen Festsetzung widersprechen.

Die Gesamtanlage ist aus Denkmalgründen im ursprünglichen Konzept des Bebauungsplanes Nr. 200 auf die historische Dachform der ehemaligen Shedhalle abgestimmt. Um diese Ausrichtung auch im Bereich des Änderungsplanes zu dokumentieren, wurde die Firstrichtung wie bereits im Bebauungsplan Nr. 200 im Rahmen der Stellung der Gebäude im Änderungsplan zwingend vorgeschrieben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden analog der bisherigen Planung durch Baulinien festgelegt, um das bauliche Konzept den bisher bereits durchgeführten Bauvorhaben anzugleichen. Damit berücksichtigt das städtebauliche Gesamtkonzept die Denkmalbelange auch in diesem Teilbereich. Hierbei wurde aus Gründen der Zweckmäßigkeit der Grundstücks- und Grundrißanordnung eine Verlagerung der überbaubaren Flächen im Rahmen des vorgegebenen ehemaligen Hallenrasters von 7.10 m vorgenommen, die sich jedoch für die Gesamt-Gliederung nur untergeordnet bemerkbar macht.

In Angleichung an den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 200 wurden einzelne textliche Festsetzungen unverändert in den Änderungsplan übernommen, um die Einheitlichkeit des Gesamtgebietes zu wahren. So wurde festgelegt, daß

die Ausnahme nach § 4(3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Das bedeutet, daß hier weder Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder sonstige nicht störende Gewer -

bebetriebe noch Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen errichtet werden dürfen, um den durch häufigen Besucherwechsel ausgelösten zusätzlichen Verkehr im Baugebiet zur Erhaltung der Wohnruhe auszuschließen.

im Geltungsbereich des Änderungsplanes in Anlehnung an die bisherigen Festsetzungen die Verwendung von die Luft verunreinigenden Brennstoffen wie z.B. Kohle oder Öl zur Beheizung der Gebäude ausgeschlossen ist, um dadurch in dem verhältnismäßig dicht bebauten Wohngebiet eine zusätzliche Luftverunreinigung auszuschließen.

Diese Übernahmen erfolgten, um hierdurch die Geschlossenheit des Denkmalkomplexes zu unterstreichen und die Einheitlichkeit der Bebauung und künftigen Nutzung im Plangebiet zu sichern.

Die Erschließung des Baugebietes wird in Fortführung des bisherigen Erschließungskonzeptes des Bebauungsplanes Nr. 200 über ein Netz privater Erschließungswege erfolgen. Diesbezüglich wurde der bestehende Entwurf in seinen Grundzügen mit geringfügigen Änderungen im Bereich der Stellplätze wieder aufgenommen.

Für den ruhenden Verkehr, der durch die zusätzlichen Wohnungseinheiten innerhalb des Baugebietes ausgelöst wird, ist die Anordnung von jeweils 5 Stellplätzen an der Stirnseite des Baublocks innerhalb der Erschließungsflächen vorgesehen. Dadurch ist der Bedarf unter Einbeziehung der in den jeweiligen Wohnhäusern geplanten Garagen abgedeckt. Für Kurzzeitparker sind im Seitenbereich der Otto-Jenzok-Straße als Haupteerschließungsachse Stellplätze im öffentlichen Raum in angemessener Entfernung zu den Wohngebäuden vorhanden.

Hinsichtlich der Belange des Naturschutzes, der Grünordnung sowie der Festlegung von Kinderspielplatzflächen nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz steht der vorliegende Änderungsplan in unmittelbarem Zusammenhang mit dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 200, der hierzu umfassende Aussagen macht, so daß im Rahmen der Gesamtplanung diese Belange gewahrt sind und im Änderungsplan nicht besonders abgehandelt werden müssen. Diesbezüglich bleibt das Grundkonzept unverändert erhalten und wird auf den ursprünglichen Bebauungsplan zurückgeführt.

III. Kosten und Folgemaßnahmen

Im Hinblick auf die Auswirkungen des Änderungsplanes auf die Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen, hinsichtlich der Bodenordnung, schallschutztechnischer Festlegungen und sonstiger, planungsrelevanter Voraussetzungen ist der Änderungsplan auf den ursprüngli

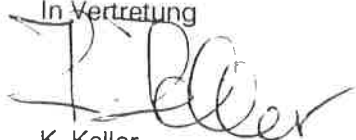
chen Bebauungsplan Nr. 200 zurückzuführen, der für die Gesamtplanung hierzu Festlegungen trifft, so daß im Rahmen der Änderungsplanung hier nicht weiter darauf einzugehen ist. Darüber hinaus sind die Maßnahmen zur Plandurchführung weitestgehend abgeschlossen, so daß zusätzliche Kosten hieraus für das Änderungsgebiet nicht mehr erwartet werden.

Soweit gestaltungsrelevante Festsetzungen getroffen wurden, sind diese bereits in den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 200 vorgegeben und begründet. Sie wurden in der Ausführung bereits berücksichtigt und in den Änderungsplan lediglich zur Erhaltung der Planungseinheitlichkeit übernommen. Denkmalbelange sind gleichfalls im Rahmen der Gesamtplanung begründet und gelten umfassend auch für diesen Änderungsplan -Teilabschnitt 4- fort.

Zusätzliche kostenintensive Maßnahmen löst der Änderungsplan somit nicht aus.

Mit der Bekanntmachung dieses Änderungsplanes gemäß § 12 des Baugesetzbuches werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 200 vom 20.02.1985 innerhalb des Geltungsbereiches dieses Änderungsplanes -Teilabschnitt 4- durch dessen Festsetzungen ersetzt.

Delmenhorst, den 09. 08. 93
Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt
In Vertretung



K. Keller
Stadtbaurat