



B E G R Ü N D U N G
zum Bebauungsplan Nr. 200
Änderungsplan -Teilabschnitt 3-

mit Gestaltungsvorschriften und Änderungen im Bereich der Flurstücke 28/166, 28/169, 28/202 bis 28/247, 28/258, 28/260, 28/277 bis 28/288 und 28/290 bis 28/300 der Flur 23 beiderseits der Otto-Jenzok-Straße zwischen Seilgang und Henrich-Dejten-Straße in Delmenhorst.

I. Anlaß und Ziel der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 200 vom 20.02.1985 sieht im Geltungsbereich des Änderungsplanes - Teilabschnitt 3- 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. Nunmehr soll entgegen der ursprünglichen Planung ein Teil dieser Häuser mit zwei Wohneinheiten errichtet werden, um zum einen zur Deckung des vordringlichen Bedarfs mehr Wohnraum zu schaffen und zum anderen die Gewinnung von Investoren im Rahmen der Umsetzung am Immobilien- und Wohnungsmarkt besser steuern zu können. Dieses Konzept steht nicht mehr im Einklang mit der geltenden Planfestsetzung, ist jedoch städtebaulich erwünscht. Der Durchführung dieser Bebauung steht die vorgenannte Gartenhofhaus-Bauweise insoweit entgegen, als hier bei Unterbringung von jeweils zwei Wohnungen pro Hauseinheit die Gewähr für einen der fremden Sicht entzogenen Gartenhof nicht mehr gegeben ist. Daher ist der Bebauungsplan hinsichtlich der Festsetzung "Gartenhofhäuser" in eine "geschlossene Bauweise" zu ändern.

Da zum einen eine Sanierung der denkmalwürdigen Hallenbauteile zur Erhaltung der historischen Bausubstanz keinen Aufschub duldet, zum anderen aber auch dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden soll, wird auch im Interesse der Allgemeinheit 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, auf die die Gliederung der bebauten Flächen abgestimmt 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 Hauszeilen nicht mehr uneingeschränkt anwendbar, da die Zuordnung der Anteile an den Erschließungsflächen aufgrund unterschiedlicher Eigentumsverhältnisse nur über Baulasten endgültig geregelt werden kann. Zur Abwendung von baurechtlichen Unzulänglichkeiten, die zur Ablehnung von entsprechenden Einzelanträgen führen würden, ist daher eine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung auf das bisher ausnahmsweise zulässige Maß erforderlich.

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 mit der künftig geplanten Nutzung im Einklang steht.

Die höchste Anzahl der Vollgeschosse wird gleichfalls aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen, da die beabsichtigte Bebauung in ihrer äußeren Form aufgrund der Denkmalabstimmungen nicht von der übrigen, bereits durchgeführten Bebauung abweichen soll.

Wie bereits im Bebauungsplan Nr. 200 wird auch hier unter Berücksichtigung der Denkmalbelange und in Anlehnung an die ursprüngliche Form und Höhe der bereits abgebrochenen Shedhalle für die Baukörper eine maximale First- und Traufenhöhe festgesetzt. Hierbei erfolgt eine Abstimmung im Rahmen privatrechtlicher Vertragsbedingungen zwischen dem Eigentümer und dem Bauträger, an dem die Stadt seinerzeit mitgewirkt hat, 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 scheinbare Anhebung der Ausnutzungswerte ergibt sich aus der Tatsache, daß im Geltungsbereich des Änderungsplanes die bisher im Zusammenhang 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 Einzelvorhaben Baugenehmigungen zu erzielen, 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 die Erschließungsflächen auch weiterhin als Freiflächen in gleicher Weise zur Verfügung stehen, wie dies vorher der Fall war.

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 für jede Hauseinheit bei der Errichtung von nunmehr zwei Wohneinheiten 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 beizubehalten, wurde die Firstrichtung im Rahmen der Stellung der Gebäude zwingend im Änderungsplan vorgeschrieben, wie dieses auch bereits im Bebauungsplan Nr. 200 erfolgte.

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 vom 7.10 m vorgenommen, die sich jedoch auf das 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 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Baulinien und den Straßenbegrenzungslinien weder Nebenanlagen nach § 14(1) BauNVO noch bauliche Anlagen nach § 12(1) und (2) NBauO errichtet werden dürfen,

die Ausnahme nach § 4(3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Das bedeutet, daß hier weder Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder sonstige nicht störende Gewerbebetriebe noch Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen errichtet werden dürfen,

im Bereich der Grundstücke an der verkehrsberuhigten Straßenfläche (Otto-Jenzok-Straße) unter gestalterischen Gesichtspunkten in Anlehnung an die bisherige Planung Einfriedungen im Vorgartenbereich unzulässig sind,

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 hierdurch die Geschlossenheit des Denkmalkomplexes zu unterstreichen.

Die Erschließung des Baugebietes wird in Fortführung des bisherigen Erschließungskonzeptes des Bebauungsplanes Nr. 200 neben der Hauptachse der Otto-Jenzok-Straße und des Seilganges, die aus der bisherigen Planung unverändert übernommen wurden, über ein Netz privater Erschließungswege erfolgen. Diesbezüglich wurde der bestehende Entwurf in seinen Grundzügen mit geringfügigen Änderungen aufgenommen.

Für den ruhenden Verkehr, der durch die zusätzlichen Wohnungseinheiten innerhalb des Baugebietes verursacht wird, ist die Anordnung eines Parkgeschosses in dem bestehenden Hallenrandgebäude an der Ostseite des Baugebietes vorgesehen. Durch diese Maßnahme und durch die innerhalb der Erschließungsflächen vorgesehenen Stellplätze ist der Bedarf unter Heranziehung der in den jeweiligen Wohnhäusern geplanten Garagen abgedeckt. Für kurzzeitparker werden im Seitenbereich der Otto-Jenzok-Straße Stellplätze im öffentlichen Raum zur Verfügung stehen.

Hinsichtlich der Belange des Naturschutzes, der Grünordnung sowie der Festlegung von Kinderspielplätzen 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, da das Grundkonzept unverändert bleibt.

Im Nördlichen Planbereich wurde zur Schaffung weiterer Stellplätze eine eingeschossige Garagenzeile angeordnet, die in die Fläche der ursprünglich geplanten Grünfläche hineinragt und überwiegend im Bereich ehemaliger Bausubstanz angeordnet ist. Im Übrigen wurden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 200 für die Änderungsplanung zugrunde gelegt.

III. Kosten und Folgemaßnahmen

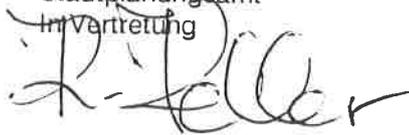
Hinsichtlich der Auswirkungen des Änderungsplanes auf die Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen, hinsichtlich der Bodenordnung, schallschutztechnischer Festlegungen und sonstiger, planungsrelevanter Voraussetzungen ist der Änderungsplan auf den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 200 zurückzuführen, der für die Gesamtplanung hierzu Festlegungen trifft, so daß im Rahmen der Änderungsplanung hier nicht weiter darauf einzugehen ist.

Soweit gestaltungsrelevante Festsetzungen getroffen wurden, sind diese bereits in den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 200 vorgegeben und begründet. Sie wurden in den Änderungsplan zur Erhaltung der Planungseinheitlichkeit übernommen. Denkmalbelange sind gleichfalls im Rahmen der Gesamtplanung begründet und gelten umfassend auch für diesen Änderungsplan -Teilabschnitt 3- fort.

Zusätzliche kostenintensive Maßnahmen löst der Änderungsplan 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 3- durch dessen Festsetzungen ersetzt.

Delmenhorst, den *09.08.93*
Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt
in Vertretung



K. Keller
Stadtbaurat