

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 197, 2. Änderung

„Pappelhof/Pappelstraße“



VERFAHRENSSTAND:

Satzungsbeschluß vom 23.03.1999

BEARBEITUNG:

Stadtplanungsamt, Dipl.-Ing. R. Tölke

Inhaltsverzeichnis

Inhalt	Seite
1. Planänderung, Änderungsbeschluß	2
2. Planunterlage	2
3. Lage, räumliche Begrenzung und allgemeine Beschreibung des Plangebietes	2
4. Anschlußnutzungen	3
5. Vorbereitende Bauleitplanung	4
6. Ziele und Zwecke	4
7. Planinhalt	4
8. Natur und Landschaft	5
9. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) und (6) BauGB	6
10. Ver- und Entsorgung	7
11. Kampfmittel	7
12. Städtebauliche Daten	7
13. Durchführung/ Kosten	7

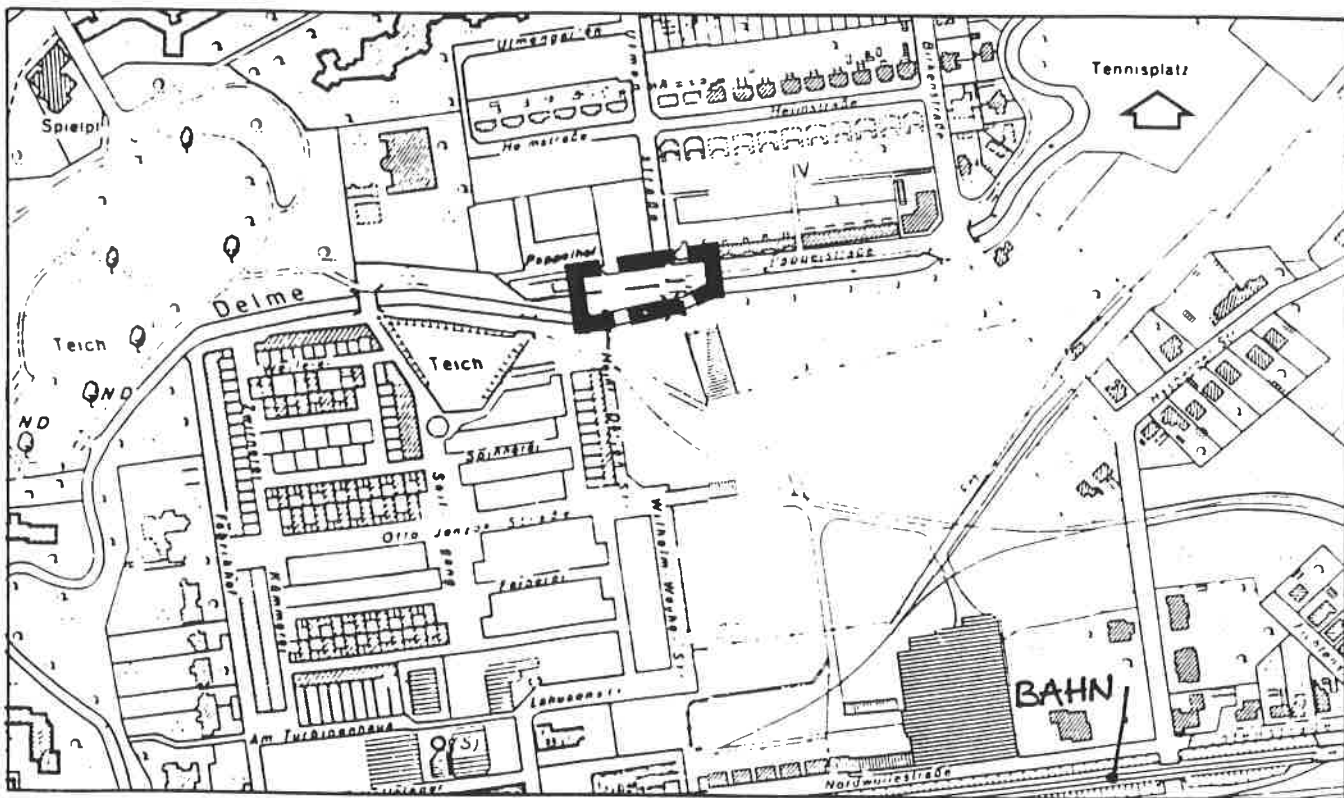
1. Planänderung, Änderungsbeschluß

Der Rat der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 10. Februar 1998 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 197 „Pappelhof/ Pappelstraße“ beschlossen.

2. Planunterlage

Als Planunterlage für diese Bebauungsplanänderung dient eine vom Katasteramt Delmenhorst erstellte Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000.

Übersichtsplan M 1:5000



3. Lage, räumliche Begrenzung und allgemeine Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt etwa 350 m nördlich der Eisenbahnlinie Bremen-Oldenburg und ist Teil des ehemaligen Betriebsgrundstückes der Norddeutschen Wollkammerei und Kammgarnspinnerei.

Das Plangebiet beinhaltet ein westliches Teilstück der Pappelstraße sowie ein angrenzendes Teilstück des Pappelhofes. Im Süden wird der Planbereich begrenzt durch die Delme. Einzige Bebauung ist ein ehemaliges Torhaus. Das historische Gebäude dient einem Bildhauer als Wohnung und Werkstatt. Das Torhaus steht unter Denkmalschutz.



Straße
Pappelhof



Plangebiet
an der
Pappelstr.

4. Anschlußnutzungen

Der Planbereich ist Teil eines Gebietes mit historischer Bausubstanz aus der Zeit der ehemaligen Nutzung als Wollkämmerei (Industriedenkmal Nordwolle). Die Bebauung besteht in erster Linie aus Reihenhäusern und Doppelhäusern. Nördlich des Planbereiches wurden bisherige Freiflächen überplant und werden demnächst bebaut.

Im Süden grenzt jenseits der Delme eine größere Fläche an, die zur Zeit auch für eine Bebauung vorbereitet wird. Es handelt sich hier um den Bebauungsplan Nr. 293, der in Zusammenhang mit der EXPO aufgestellt wird.



Umgebung:
Historische Reihen-
häuser an
der Pappelstraße

5. Vorbereitende Bauleitplanung

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst hat auf dem zu bebauenden Grundstück bislang eine öffentliche Grünfläche zum Inhalt.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes setzen aber eine Wohnbaufläche (W) voraus. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB entsprechend geändert. Die planungsrechtliche Voraussetzung für das vorliegende Verfahren ist damit gegeben.

6. Ziele und Zwecke der Planänderung

Diese bestehen darin, den Erweiterungswünschen einer Bildhauerwerkstatt zu entsprechen. Der Bebauungsplan Nr. 197 setzt für diese Fläche öffentliche Grünfläche fest. Die Zielsetzung hat sich hier verändert, Ziel und Zweck der Planänderung ist daher, die Aufhebung der öffentlichen Grünfläche zur Errichtung eines neuen Ateliergebäudes und zur Erhaltung des Torhauses.

7. Planinhalt

7.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund oben genannter Ziele und Zwecke der Planung aber auch zur Wahrung des Schutzanspruches der vorhandenen und angrenzenden allgemeinen Wohngebietes (WA) wird der Planbereich auch als WA-Gebiet festgesetzt. Die gemäß § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden als nicht zulässig bezeichnet und ausgeschlossen. Ausgeschlossen werden auch alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt dabei gewahrt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubare Fläche ist auf zwei voneinander getrennt liegenden Flächen begrenzt. Die Größe dieser Flächen orientiert sich dabei zum einen eng an der vorhandenen Bausubstanz und zum anderen an maßvolle Abmessungen eines Neubaus (Ateliergebäude).

Es wird eine eingeschossige offene Bauweise festgesetzt. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Denkmals (Torhaus) wird die höchstzulässig Gebäudehöhe auf ein Maß von 8,50 m begrenzt. Bezugsebene ist dabei der öffentliche Gehweg, der das Grundstück begrenzt.

Um die Anzahl an baulichen Anlagen und damit die Versiegelung des Bodens möglichst gering zu halten, wird die Anzahl der Gebäude auf ein Minimum beschränkt und damit auf das Wesentliche konzentriert. So dürfen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO soweit es Gebäude sind, sowie Garagen und Stellplätze auf den nicht überbaubaren Flächen nicht errichtet werden. Als Ausnahme sind dabei nur Stellplätze zwischen den Gebäuden zulässig. Die Tiefe beträgt bis zu 7,0 m von der Straßenbegrenzungslinie bis an die Flächen für Bindung und Erhaltung von Bäumen heran.

7.3 Verkehrliche Erschließung

Keine Änderung gegenüber bisheriger Planversion.

8. Natur und Landschaft

Die Umsetzung der planerischen Vorgaben hat im vorliegenden Bebauungsplan zur Folge, daß eine grünordnerisch genutzte Fläche künftig zum Teil versiegelt wird. Dieses wurde bei der Bilanzierung im Rahmen des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung berücksichtigt.

Bestand

Die öffentliche Grünanlage im Plangebiet hat vier junge Linden und eine Kastanie zum Inhalt. Entlang der Delme wird das Gebiet durch eine markante Reihe von Pyramidenpappeln begrenzt. Der Unterbewuchs besteht aus verschiedenen Laubgehölzen wie Liguster, Hasel, Schlehe usw..

Nach dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz und dem Bundesnaturschutzgesetz darf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigt werden.

Durch den Bebauungsplan wird ein Eingriff gemäß § 8 Bundesnaturschutzgesetz vorbereitet, den es auszugleichen gilt. Im Fachbeitrag zur Eingriffsregelung wird der Eingriff bewertet und aufgezeigt, inwieweit die Kompensation innerhalb des Plangebietes möglich ist. Im einzelnen werden Maßnahmen zur Kompensation vorgeschlagen

Im einzelnen

Vermeidung

Die Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes erfolgt durch Festsetzung im Plan.

Für die Erhaltung des vorhandenen Baum-/ Gehölzstreifens an der Delme wurde der Bereich gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB im Plan festgesetzt. Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu reduzieren und Pflasterungen mit mindestens 35 % Fugenanteil zu verwenden:

Ausgleichsmaßnahmen

Eine Gehölzpflanzung entlang der straßenseitigen Grundstücksbegrenzung sowie eine Fassadenbegrünung am geplanten Neubau

Im Fachbeitrag wird empfohlen, die verbleibende Differenz von 380 WE im Siedlungsraum durch geeignete Maßnahmen, wie Anlegung einer Gehölzfläche, zu ersetzen.

9. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) und (6) BauGB

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schätzen und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die öffentlichen wie auch die privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Im wesentlichen treffen hier zwei Belange aufeinander. Zum einen sind es hier die Belange des Naturhaushaltes aufgrund einer bestehenden Grünfläche und zum anderen die privaten Belange im Zusammenhang mit den baulichen Erweiterungswünschen eines Bildhauerbetriebes. Darüber hinaus aber auch die Belange des Denkmalschutzes, da es um die planungsrechtliche Absicherung eines historischen Gebäudes handelt. Letztere sind hier eng verknüpft mit den privaten Belangen, zumal das Gebäude von einem Bildhauer als Wohn- und Werkstatt sowie als Ausstellung dient.

Der Erhalt eines Denkmals hängt entscheidend davon ab, ob und wie es genutzt wird. Leerstehende Gebäude sind unweigerlich dem Verfall ausgesetzt, es sei denn, es werden erhebliche (ständige) Unterhaltungskosten investiert. Im vorliegenden Fall liegt aber eine sinnvolle Nutzung vor, die außerdem auch zur kulturellen Bereicherung dieser Stadt beiträgt. Es liegt daher durchaus im öffentlichen Interessen, diesen Betrieb zu unterstützen. An einer uneingeschränkten Erhaltung der vorhandenen Grünfläche wird somit nicht mehr festgehalten, sondern die Möglichkeit für eine maßvolle bauliche Erweiterung durch die beabsichtigte Bebauungsplanänderung unterstützt.

Die im Fachbeitrag zur Eingriffsregelung beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich des Eingriffs führen jedoch nicht zum völligen Ausgleich dieser überplanten Grünfläche. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit, welches in die Abwägung eingestellt wurde. Dabei wurde auf eine vollständige Kompensation gegenüber den vorrangig betrachteten baulichen Entwicklungsabsichten verzichtet.

10. Ver- und Entsorgung, Löschwasser, Altlasten
Energie-/ Wasser-/ Fernmeldeversorgung

Keine Änderung gegenüber bisheriger Planversion.

11. Kampfmittel

Eine Luftbildauswertung der Bezirksregierung Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdezernat (Dezernat 505) ergab, daß Kampfmittel/ Bombenblindgänger aus dem zweiten Weltkrieg im Erdreich des Plangebietes zu vermuten sind. Eine Überprüfung mittels Sondierung durch eine Fachfirma wird empfohlen. Sollten Blindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen. Eine Räumung wird im Rahmen der verfügbaren Möglichkeiten auf Kosten des Landes veranlaßt.

12. Städtebauliche Daten

von dem rund 1.764 m² großen Plangebiet sind festgesetzt als

Fläche gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB	ca. 207 m ²	12 %
Allgemeines Wohngebiet	ca. 575 m ²	33 %
Straßenverkehrsfläche	ca. 982 m ²	55 %

13. Durchführung/ Kosten

Die Durchführung ist in einem kurzfristigen Zeitraum geplant. Mit der Verwirklichung der Bebauungsplanänderung entstehen der Stadt keine nennenswerten Kosten.

Delmenhorst, den 24.03 1999

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor

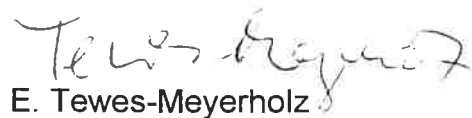
Im Auftrag



J. Lukowitz

Stadtplanungsamt

Im Auftrag



E. Tewes-Meyerholz