

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 177,
Änderungsplan -Teilabschnitt 1-

I. Vorbemerkung:

Die Planänderung erstreckt sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 177 vom 20.10.1982 für das Gebiet zwischen der Bremer Straße, dem Kurzen Weg (beidseitig), dem Herbstweg und dem Bundesbahngelände einschließlich dem Grundstück Bremer Straße Nr. 312 in Delmenhorst. Es liegt im östlichen Stadtgebiet und hat eine mittlere Entfernung zum Stadtzentrum von ca. 3 km und umfaßt eine Fläche von ca. 9,66 ha.

Die hier ausgewiesenen Baugebiete sind ausschließlich als Mischgebiete festgesetzt. Die Baugebiete sind bis auf einige Teilflächen bereits einer baulichen Nutzung im Rahmen der Planfestsetzungen zugeführt.

II. Planungsziele:

Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan Nr. 177 ist derzeit die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977.

Berechnungsgrundlage für das Maß der baulichen Nutzung ist diese Fassung der BauNVO, unter Anwendung des § 25c (2) BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 als Überleitungsvorschrift, die eine Vernachlässigung der Geschoßflächen im Dachgeschoß bei der Berechnung der Geschoßflächenzahlen ermöglichte, weil der Gesetzgeber den Wohnraumbedarf als besonderen öffentlichen Belang erkannt hatte. Nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichtes fehlte für die Anwendung des § 25c (2) BauNVO jedoch die Ermächtigung. Damit besteht diese Möglichkeit der Vergünstigung nicht mehr.

Baugenehmigungen können im bis dahin zulässigen Umfang auf der z.Z. geltenden Rechtsgrundlage nicht mehr erteilt werden. Der bestehende Wohnraumbedarf insbesondere im Bereich des östlichen Stadtgebietes gebietet auch im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit dem zur Verfügung stehenden Bauland, hier den ursprünglich zulässigen Umfang der baulichen Nutzung wieder herzustellen.

Vor dem vorgenannten Hintergrund der Rechtslage ist das Ziel der hier vorliegenden Planänderung die Umstellung auf die neue Rechtsgrundlage der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990. Damit ist bei der Berechnung der Geschoßflächen für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 20 (3) BauNVO nur auf die Vollgeschosse abzustellen. Unter dieser Prämisse ist der ursprüngliche Ausnutzungsgrad der Baugrundstücke, wie er vor der Rechtsprechung des BVG bestanden hat, wieder hergestellt.

Die gleichzeitigen Erweiterungen der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gemäß § 6(2) 8. BauNVO bleiben insoweit unberührt, als nach geltender Rechtsprechung diese Anlagen auch unter der alten Rechtsgrundlage zugelassen werden konnten. Die darüber hinausgehenden Ausnahmen nach Abs. 3 bedürfen in diesem Zusammenhang keiner besonderen Regelung und können im Rahmen der Einzelfallprüfung gesondert geordnet werden.

III. Folgemaßnahmen:

Weitergehende bau- oder planungsrechtliche Veränderungen sind durch die Umstellung auf die neue Rechtsgrundlage derzeit nicht erkennbar und auch nicht beabsichtigt. Zusätzliche Kosten, die durch diese Planänderung ausgelöst werden, sind nicht ersichtlich. Sonstige rechtliche Belange werden gleichfalls durch die Planänderung erkennbar nicht berührt.

Die Vermutung, daß für geringe Teilflächen des Plangebietes aufgrund der Auswertung von Luftbildern eine Kontaminierung durch Bombenblindgänger angenommen werden kann, beschränkt sich ausschließlich auf bereits baulich genutzte Grundstücke. Eine Regelung im Umfang der vorliegenden Planänderung kann nicht erfolgen. Hier ist im Rahmen einzelner Maßnahmen Vorsorge durch Sondierungen zu treffen. Die Ordnungsbehörden der Stadt wurden anhand der Unterlagen hierüber in Kenntnis gesetzt.

Mit Rechtskrafterlangung dieses Änderungsplanes werden die bisherigen Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes Nr. 177 außer Kraft gesetzt und durch die neuen Rechtsgrundlagen dieses Änderungsplanes -Teilabschnitt 1- zum Bebauungsplan Nr. 177 ersetzt.

Delmenhorst, den 24.01.1993
Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt
Im Vertretung


K. Keller
Stadtbaurat

Die Entwurfsbegründung hat in der Zeit vom 05.04. bis einschl. 05.05.1993 öffentlich ausgelegt und entspricht der beschlossenen Fassung der Begründung.

Delmenhorst, den 24.08.1993
Stadtplanungsamt
Im Auftrage

