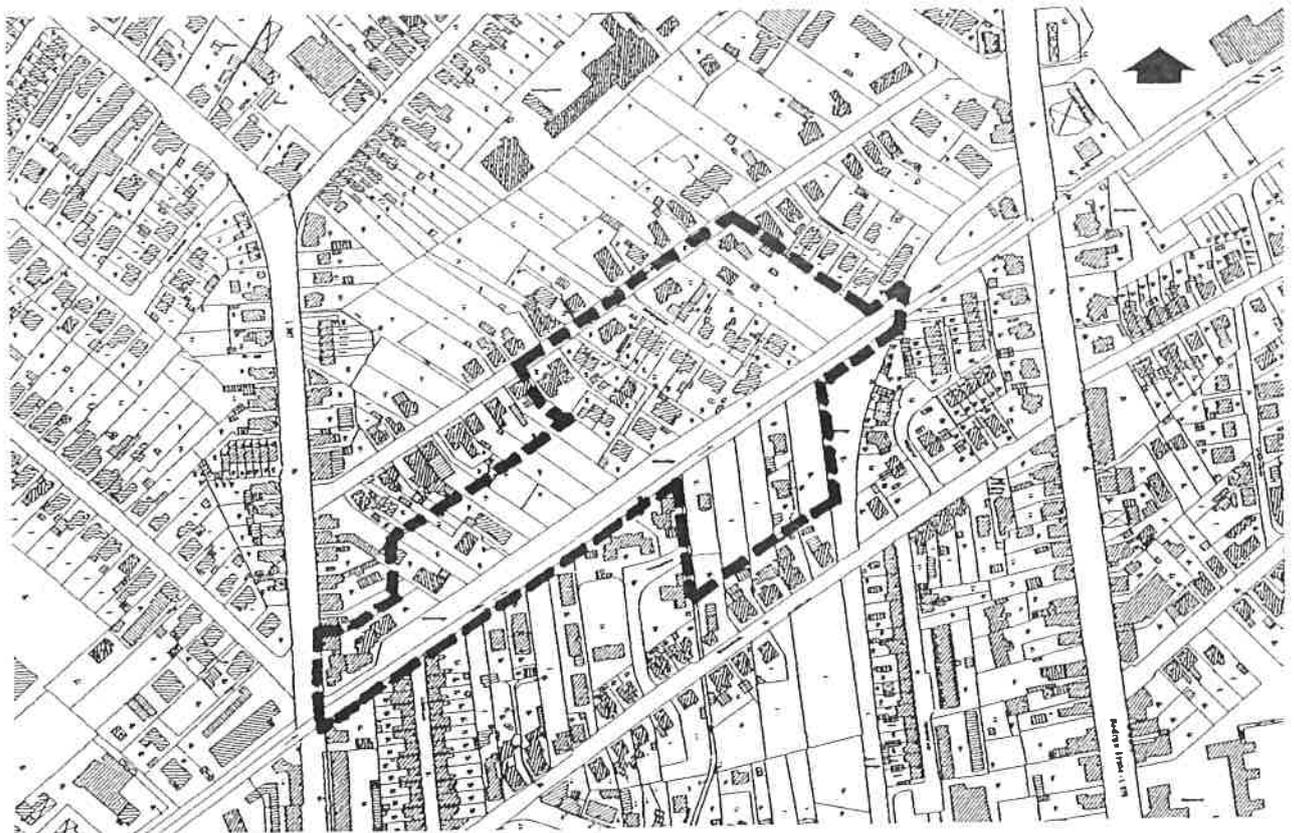


Begründung zur

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 135
„Schillerstraße / Welse“**

für ein Teilgebiet zwischen der Schillerstraße und der Welsestraße

Übersichtsplan M. 1:5.000



Rechtskräftig seit:

Bearbeitet:

Dipl. Ing. Bärbel Bringmann

Inhaltsverzeichnis

1.	Planänderung / Änderungsbeschluß	Seite 2
2.	Planunterlage	Seite 2
3.	Lage und räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches	Seite 2
4.	Anschlußplanungen	Seite 2
5.	Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen	Seite 3
6.	Derzeitige städtebauliche Situation	Seite 3
7.	Anlaß der Planänderung	Seite 3
8.	Ziele und Zwecke der Planänderung	Seite 4
9.	Inhalte der Planänderung	Seite 4
10.	Liegt ein Eingriff im Sinne der Naturschutzgesetzgebung vor?	Seite 5
11.	Abwägung der privaten und öffentlichen Belange	Seite 6
12.	Verfahrensvermerke	Seite 6

B E G R Ü N D U N G

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 135, "Schillerstraße / Welse"

für ein Teilgebiet zwischen der Schillerstraße und der Welsestraße

1. Planänderung / Änderungsbeschluß

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 12. 7. 1994 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 135 vom 21. 7. 1978 für ein Teilgebiet zwischen der Schillerstraße und der Welsestraße beschlossen. Die Änderung soll in textlicher Form erfolgen. Die öffentliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) erfolgte am 20. 7. 1994.

2. Planunterlage

Als Planunterlage für die Änderung dient ein Auszug aus der Liegenschaftskarte heutigen Standes im Maßstab 1:2000. Nach den Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VV-BauGB 39.1.3) ist die Herstellung einer Planunterlage durch die Katasterverwaltung bei Bebauungsplanänderungen in textlicher Form nicht erforderlich. In der Planunterlage ist ausschließlich der Geltungsbereich der 1. Änderung dargestellt.

3. Lage und räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die Änderung umfaßt einen im nördlichen Stadtgebiet gelegenen Teilbereich. Er liegt ca. 1,2 km vom Stadtzentrum entfernt zwischen südlicher Bebauung Schillerstraße und Welse sowie im rückwärtigen Bereich der Grundstücke an der Welsestraße zwischen dem Ordemannskanal und dem ehemaligen Industriegleis.

Die genaue Lage des Änderungsbereiches ist der Übersichtsskizze im Maßstab 1:5000 (siehe Deckblatt zu dieser Begründung) zu entnehmen.

4. Anschlußplanungen

In den umgebenden Bereichen schließt sich überwiegend Wohnbebauung an.

5. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen

Vorrangige Fachplanungen, die bei dieser Bebauungsplanänderung zu berücksichtigen sind, liegen nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

6. Derzeitige städtebauliche Situation

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bestehen Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete.

In den Allgemeinen Wohngebieten ist aufgrund der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977 und der hohen baulichen Dichte (GRZ: 0,4 / GFZ: 0,7 / offene Bauweise / Zweigeschossigkeit) zum Teil eine theoretisch unbegrenzte Überbauung der Grundstücke möglich. Tatsächlich sind allerdings Überbauungen von 60 % bis 80 % wahrscheinlich.

Ebenso wie in den Allgemeinen Wohngebieten ist in den Mischgebieten aufgrund der BauNVO 1977 theoretisch eine 100%ige Überbauung der Grundstücksflächen mit Hauptanlagen, Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten möglich. Praktisch ist die Bebauung in solchen Gebieten höher als in einem Allgemeinen Wohngebiet, so daß durchaus mit Überbauungsraten von 70 % bis 80 % zu rechnen ist.

Die Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind zum großen Teil bereits bebaut. Die Überprüfung der GRZ in Stichproben hat ergeben, daß lediglich bei einem geringen Anteil des Baubestandes eine GRZ von 0,3 ausgeschöpft worden ist. Überwiegend wurde eine GRZ für die Hauptanlagen von ca. 0,2 festgestellt.

7. Anlaß der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 135 wurde am 21. 7. 1978 rechtsverbindlich. Rechtsgrundlage bildet somit die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahre 1977.

Aus heutiger Sicht ist festzustellen, daß das städtebauliche Konzept mit seinen hohen Ausnutzungsziffern GRZ: 0,4 / GFZ: 0,7 / offene Bauweise) nicht in der Lage ist, die gewünschte städtebauliche Struktur hervorzurufen. Überbauungen durch Haupt- und Nebengebäude, Stellplätze und Garagen sowie Zufahrten von 80 % sind nicht ungewöhnlich. Durch die festgesetzte offene Bauweise sind uneingeschränkt Baukörperlängen bis 50 m zulässig. Hierdurch können städtebaulich nicht erwünschte Strukturen entstehen. Baukörper mit einer maximalen Ausdehnung (Länge und Breite) von mehr als 25 m führen zu sogenannten "Bauschluchten mit Tunneleffekt". Die vorgenannten Schwächen haben sowohl ökologisch als auch stadtgestalterisch extreme Auswirkungen, die auch die Akzeptanz von Innenstadtlagen für tertiäre Nutzungen und für Wohnnutzungen reduzieren.

Im Innenstadtbereich sind sämtliche Infrastruktureinrichtungen vorhanden und eine Vielzahl von Bedarfen kann ohne die Benutzung von Kraftfahrzeugen gedeckt werden.

Sowohl aus städtebaulicher als auch aus ökologischer und wirtschaftlicher Sicht ist die attraktive Gestaltung der innenstadtnahen Bauflächen der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vorzuziehen. Jedoch muß auch in den innenstadtnahen Bereichen die Attraktivität des Wohnens durch Beibehaltung von Ruhezeiten in den rückwärtigen Grundstücksbereichen gewährleistet bleiben.

8. Ziele und Zwecke der Planänderung

Das Ziel dieser Bebauungsplanänderung stellt, grob gesagt, die Anpassung des Bebauungsplanes Nr. 135 an die heutigen städtebaulichen Vorstellungen dar. Dabei muß festgestellt werden, daß die Stadt Delmenhorst eine Vielzahl von Bebauungsplänen aus den 60er und 70er Jahren mit den unter Punkt 6 genannten Schwächen hat und die Beseitigung der größten Mängel nur im Rahmen eines sehr rationellen Vorgehens möglich ist. Die sich daraus ergebende sinnvolle städtebauliche Gestaltung von innerstädtischen Bauflächen führt zur Verminderung des Druckes auf die Außenbereichsflächen im Stadtgebiet.

Die Zielrichtung ist die Reduzierung der baulichen Dichte und der Bebauung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen auf ein im städtebaulichen Sinne positives Maß.

Dabei ist ganz bewußt nur eine kleine Gruppe von Änderungen vorgesehen worden, damit die Änderungen bzw. Ergänzungen in textlicher Form vorgenommen werden können. Es ist nicht beabsichtigt, die zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplanes Nr. 135 zu verändern oder zu ergänzen. Es sollen lediglich die unter Punkt 9 aufgeführten Änderungen bzw. Ergänzungen vorgenommen werden. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 135 werden ihre Gültigkeit auch nach der Rechtskrafterlangung der 1. Änderung behalten.

9. Inhalte der Planänderung

Die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 135 umfassen:

- Änderung der offenen Bauweise in eine abweichende Bauweise verbunden mit einer Begrenzung der maximalen Ausdehnung der Baukörper (Länge und Breite) auf 25 m unter Einhaltung der Grenzabstände der offenen Bauweise und Fortbestand der sonstigen Festsetzungen der offenen Bauweise;

- Reduzierung der zulässigen Grund- und Geschoßflächenzahlen in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten in Abhängigkeit mit der Geschoßzahl;
- Begrenzung der Überschreitung nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung für die dort aufgeführten Anlagen auf 40 % (bei gewerblicher Nutzung in den Mischgebieten bis 50 %);
- Gewährleistung der Nichtinanspruchnahme von Teilen der rückwärtigen, nichtüberbaubaren Grundstücksflächen durch Stellplätze und Garagen sowie deren Vorflächen und Zufahrten;
- Begrenzung der Nebenanlagen in Form von Gebäuden auf ein bestimmtes Größenmaß je Baugrundstück;
- Unzulässigkeit von Anlagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in den Vorgartenbereichen und
- Möglichkeit der Erhöhung der zulässigen Geschoßfläche um Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden.

Die übrigen Festsetzungen sowie die Planzeichnung werden durch die textlichen Änderungen nicht berührt und behalten weiterhin Gültigkeit.

10. Liegt ein Eingriff im Sinne der Naturschutzgesetzgebung vor?

Entsprechend § 8 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die Eingriffe in Natur und Landschaft wie folgt definiert:

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzungen von Grundstücken, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Dazu ist auszuführen, daß der Bebauungsplan Nr. 135 seit 1978 rechtsverbindlich ist, die Bebauung bis auf Teile der rückwärtigen Bereiche abgeschlossen ist und die heute mögliche Bebaubarkeit der Grundstücke durch Einschränkung der nach § 19 (4) zulässigen Anlagen um etwa 50 % reduziert wird. Somit findet ein Eingriff in Natur und Landschaft aufgrund dieser Änderung nicht statt, sondern die bisher rechtskonform möglichen Eingriffe werden auf ein ökologisch, sozial und städtebaulich verträgliches Maß reduziert.

Aus den vorstehenden Gründen ist eine Eingriffsregelung über einen landschaftspflegerischen Begleitplan nach § 8 (4) BNatSchG nicht erforderlich.

11. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange

Die Ermittlung der abwägungsrelevanten Sachverhalte und Einstellung in den Abwägungsprozeß erfolgte durch den zweiteiligen Beteiligungsprozeß der sich betroffen fühlenden Bürgerinnen und Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange.

12. Verfahrensvermerke

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 135 werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 135 vom 21. 7. 1978 im gesamten Geltungsbereich durch die textlichen Änderungen der 1. Änderung ersetzt. Die übrigen Festsetzungen bleiben davon unberührt.

Delmenhorst, den 20. Juni 1995

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
In Vertretung



K. Keller
Stadtbaurat

Stadtplanungsamt
Im Auftrag



U. Ihm