

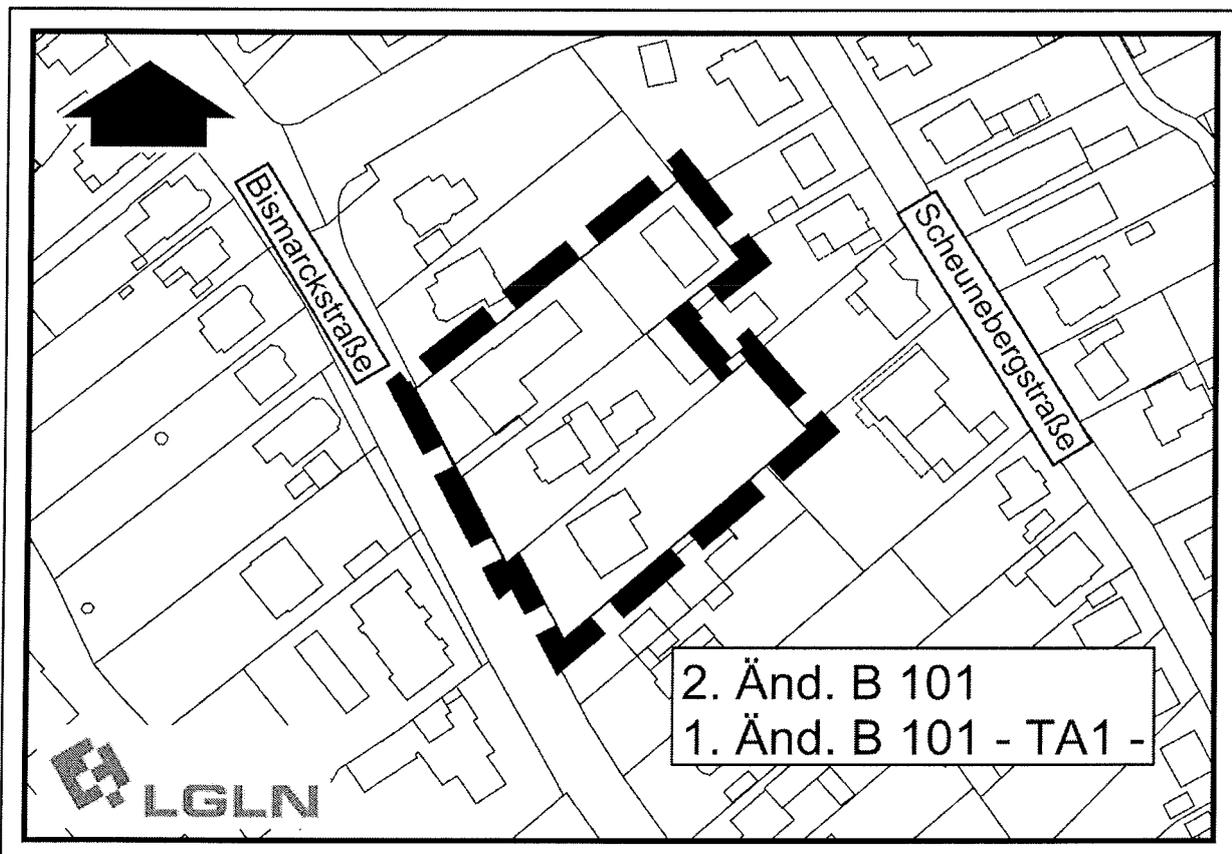


## Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101, Änderungs- und Ergän- zungsplan – Teilabschnitt 1 - "Östlich Bismarckstraße"

für den Bereich der Grundstücke Bismarckstraße 21, 21 A, 22, 22 A, 22 B und 26

in textlicher Form

### Übersichtsplan (unmaßstäblich)



Rechtskräftig seit:

03.02.2016

Bearbeitet:

Dipl.-Ing. Bärbel Bringmann

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Änderungsbeschluss	Seite 3
2. Planunterlage	Seite 3
3. Lage und räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches	Seite 3
4. Bestehendes Baurecht und Anschlussplanungen	Seite 3
5. Planungsanlass und Erforderlichkeit	Seite 3
6. Städtebauliche Prüfung und Bewertung	Seite 4
7. Prüfung der Voraussetzungen für die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage des § 13 a BauGB	Seite 4
8. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	Seite 5
9. Planungsziel und Planinhalt	Seite 5
10. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	Seite 5
11. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen	Seite 6
12. Erschließung, Ver- und Entsorgung, öffentlicher Personennahverkehr	Seite 6
13. Belange der Denkmalpflege	Seite 6
14. Erfordernis eines Umweltberichtes	Seite 6
15. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) bis (7) BauGB	Seite 7
16. Städtebauliche Daten	Seite 8
17. Verfahrensablauf	Seite 8

## **1. Änderungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 15.07.2015 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplanes Nr. 101 vom 23.08.1974 und den Bebauungsplan Nr. 101, Änderungs- und Ergänzungsplan - Teilabschnitt 1 – vom 16.08.1985 zu ändern. Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 und zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101, Änderungs- und Ergänzungsplan – Teilabschnitt 1 – „Östlich Bismarckstraße“ wird auf der Grundlage des § 13 a BauGB in textlicher Form durchgeführt. Der Änderungsbeschluss wurde am 06.08.2015 bekannt gemacht.

## **2. Planunterlage**

Als Planunterlage dient ein Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) aktuellen Standes im Maßstab 1:1000. Nach den Verwaltungsvorschriften zum Bau-gesetzbuch (VV-BauGB 39.1.3) ist die Herstellung einer Planunterlage durch die zu-ständige Kataster- und Vermessungsverwaltung nicht erforderlich, sofern die Ände-rung ausschließlich in textlicher Form vorgenommen wird.

## **3. Lage und räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches**

Der ca. 0,4 ha große Änderungsbereich liegt am Rande der Innenstadt an der Ostsei-te der Bismarckstraße. Bis zur Stadtmitte sind es lediglich 500 m. Die genaue Lage des Plangebietes kann dem Deckblatt zu dieser Begründung entnommen werden.

## **4. Bestehendes Baurecht und Anschlussplanungen**

Für den Planbereich bestehen heute die Bebauungspläne Nr. 101 vom 23.08.1974 und Nr. 101, Änderungs- und Ergänzungsplan – Teilabschnitt 1 - vom 16.08.1985. In beiden Bebauungsplänen sind reine Wohngebiete festgesetzt.

In der näheren Umgebung schließen sich weitere reine und allgemeine Wohngebiete an sowie Flächen, deren städtebauliche Beurteilung auf der Grundlage des § 34 BauGB erfolgt, die jedoch von Wohnnutzungen geprägt sind.

## **5. Planungsanlass und Erforderlichkeit**

Die Lebenshilfe Delmenhorst und Landkreis Oldenburg e.V. hat einen Antrag auf Än-derung des Bebauungsplanes Nr. 101 für den Bereich ihres Grundstücks Bismarck-straße 21 gestellt. Sie beabsichtigt, das Gebäude künftig vollständig für Verwaltungs-zwecke zu nutzen.

Ein Teil des Gebäudes wird derzeit schon für Verwaltungszwecke der Lebenshilfe ge-nutzt. Ober- und Dachgeschoss wurden bisher für Wohnzwecke genutzt. Da diese Räumlichkeiten keine ausreichende Wohnqualität mehr boten, wurde für die Bewoh-ner alternativer Wohnraum geschaffen.

Die Nutzungsabsichten der Lebenshilfe sind mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar.

Die vollständige Umnutzung des Gebäudes für Verwaltungszwecke mit Büro- und Beratungsräumen ist jedoch für die Lebenshilfe von besonderer Bedeutung. Insbesondere die Nähe zur benachbarten psychologischen Beratungsstelle der Stadt Delmenhorst ist für die Arbeit der Lebenshilfe unverzichtbar.

Vor diesem Hintergrund hat die Verwaltung den Antrag der Lebenshilfe einer eingehenden städtebaulichen Prüfung unterzogen (siehe Punkt 6.) und ist zu der Auffassung gelangt, dass es städtebaulich vertretbar ist, einen geringen Teil des reinen Wohngebietes an der Bismarckstraße in ein allgemeines Wohngebiet umzuwandeln. Dabei soll sehr sorgsam mit den vorhandenen städtebaulichen Strukturen an der Bismarckstraße umgegangen werden.

## **6. Städtebauliche Strukturen und deren Bewertung**

Der Bereich zu beiden Seiten der Bismarckstraße ist durch Wohnnutzungen geprägt. Die Bebauung ist vorwiegend zweigeschossig. Neben der Wohnnutzung sind in einigen Gebäuden Räume für freiberuflich Tätige vorhanden. Einige weitere Gebäude werden vollständig durch freiberuflich Tätige genutzt. Des Weiteren sind einige wenige Handwerksbetriebe vorhanden.

Durch die prägende Wohnbebauung sind die festgesetzten reinen Wohngebiete noch vollständig in Takt. Eine vollständige Änderung der Art der baulichen Nutzung in allgemeine Wohngebiete ist daher nicht angezeigt. Vielmehr ist auf die hohe städtebauliche Qualität zu beiden Seiten der Bismarckstraße und auf die zahlreich vorhandenen Baudenkmale besonders Rücksicht zu nehmen.

## **7. Prüfung der Voraussetzungen für die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage des § 13 a BauGB**

Ein Bebauungsplan, der der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung dient (Bebauungsplan der Innenentwicklung), kann im beschleunigten Verfahren auf der Grundlage des § 13 a BauGB aufgestellt werden, wenn besondere Voraussetzungen erfüllt sind.

Die Prüfung der Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens im Rahmen der Aufstellung dieses Änderungsplanes führte zu folgendem Ergebnis:

Die zu überplanende Fläche ist dem Siedlungsbereich der Stadt Delmenhorst zuzurechnen. Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung und bereitet nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens vor, das der UVP-Pflicht (Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung) unterliegt. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Schutzgütern (Fauna-Flora-Habitat). Der Planbereich mit einer Größe von 0,4 ha wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche kann bei dieser Gebietsgröße bei Weitem nicht erreicht werden. Die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB sind dadurch erfüllt.

## 8. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 stellt im Planbereich Wohnbauflächen dar. Das städtebauliche Ziel des Änderungsplanes ist, diese Flächen weiter für den Wohnungsbau zu entwickeln und als allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Der Bebauungsplan gilt somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 9. Planungsziel und Planinhalt

Bei der Festlegung des Geltungsbereiches soll die städtebauliche Qualität des Gebietes besonders berücksichtigt werden. So soll die Änderung des reinen Wohngebietes in ein allgemeines Wohngebiet auf den zwingend notwendigen Umfang beschränkt werden. Zudem ist beabsichtigt, die nach § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen einzuschränken.

Folgende Nutzungen sollen künftig innerhalb des Änderungsbereiches allgemein zulässig sein:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Darüber hinaus sollen Anlagen für Verwaltungen als Ausnahme zugelassen werden können.

Im Umkehrschluss bedeutet das, dass die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind.

Mit diesen Festsetzungen kann im größtmöglichen Umfang auf die Nutzungen in der näheren Umgebung Rücksicht genommen werden und der städtebauliche Gesamteindruck entlang der Bismarckstraße erhalten bleiben.

## 10. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 (LROP) wird der Stadt Delmenhorst die Funktion eines Mittelzentrums mit oberzentralen Teilfunktionen zugewiesen. Aufgabenschwerpunkt eines Mittelzentrums ist die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten. Die oberzentralen Teilfunktionen umfassen die Versorgungsfunktion im Einzelhandel, im schulischen Bildungsbereich sowie mit Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge.

Aus dieser landespolitischen Funktionszuweisung lassen sich kommunale Handlungs- und Maßnahmenschritte ableiten, die insbesondere vor dem Hintergrund der Baulandverknappung und der steigenden Kosten für Bauland und Bauwerkserstellung auch in Delmenhorst zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie der Kontinuität städtischer Wachstumsprozesse beizutragen haben.

Die Aussagen des Landes-Raumordnungsprogramms stellen die Ziele der Raumordnung im Sinne von § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) dar. Sie sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten und bestimmbar, vom Träger der Landes- und Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Für die gemeindliche Bauleitplanung besteht nach § 1 (4) BauGB eine Anpassungspflicht.

Mit der vorliegenden Planung wird den Zielsetzungen der Raumordnung und der Landesplanung entsprochen.

### **11. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen**

Vorrangige Fachplanungen, die bei der vorliegenden Planung zu berücksichtigen sind, liegen nicht vor bzw. sind nicht bekannt.

### **12. Erschließung, Ver- und Entsorgung, öffentlicher Personennahverkehr**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt wie bisher direkt über die Bismarckstraße.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen sind an diesem integrierten Standort vorhanden.

Der Planbereich ist über die Haltestelle „Max-Planck-Straße“ an das Stadtbusnetz der Delbus angebunden.

### **13. Belange der Denkmalpflege**

Im Rahmen des Änderungsverfahrens werden die für die Denkmal- und Bodendenkmalpflege zuständigen Fachbehörden beteiligt. Baudenkmale sind zwar in der Nachbarschaft vorhanden, jedoch nicht innerhalb des Geltungsbereiches.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist über das Vorhandensein von Bodendenkmalen im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes nach heutigem Kenntnisstand nichts bekannt. Sollten jedoch bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen sein oder auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde (zuständig ist der Fachdienst Bauordnung der Stadt Delmenhorst) oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planzeichnung aufgenommen.

### **14. Erfordernis eines Umweltberichtes**

Für den Änderungsbereich liegen zurzeit die Bebauungspläne Nr. 101 und der Bebauungsplan Nr. 101, Änderungs- und Ergänzungsplan – Teilabschnitt 1 - vor. Zu Beginn der Planung wurden die Voraussetzungen für die Durchführung eines Bebau-

ungsplanverfahrens auf der Grundlage des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) geprüft. Das Ergebnis ist im Kapitel 7 dieser Begründung dargelegt. Danach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden, muss kein Umweltbericht erstellt und muss keine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchgeführt werden. Ebenso kann auf die Eingriffsregelung im Sinne der Naturschutzgesetzgebung und damit auch auf die Kompensation des Eingriffs verzichtet werden.

Voraussetzung für die Durchführung eines Verfahrens nach § 13 a BauGB ist allerdings, dass der Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für eine andere Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt wird. Im vorliegenden Fall dient der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung zwischenzeitlich ungenutzter Gebäudeflächen.

Anzumerken ist an dieser Stelle, dass diesem Änderungsplan auch keine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB beizufügen ist.

#### **15. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) bis (7) BauGB**

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Mit der vorliegenden Planung wird den Forderungen des § 1 (5) BauGB entsprochen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss eine Vielzahl von Belangen berücksichtigt werden. Unter anderem sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Belange des Umweltschutzes, die Belange der Wirtschaft und viele weitere im § 1 (6) BauGB genannte Belange zu berücksichtigen. Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt diese Forderungen.

Die Ermittlung der abwägungsrelevanten Sachverhalte und die Einstellung in den Abwägungsprozess erfolgen durch den zweiteiligen Beteiligungsprozess der sich betroffenen fühlenden Bürgerinnen und Bürger, Interessengemeinschaften sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die privaten und öffentlichen Belange sind gemäß § 1 (7) BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die abschließenden Abwägungsentscheidungen trifft der Rat der Stadt am Ende des Verfahrens.

**16. Städtebauliche Daten**

Der gesamte Geltungsbereich mit 0,4 ha Größe wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

**17. Verfahrensablauf**

Änderungsbeschluss	15.07.2015
Frühzeitige Information der Öffentlichkeit gemäß § 13 a (3) Nr. 2 BauGB	10.08. bis 31.08.2015
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in Anlehnung an § 4 (1) BauGB	05.08. bis 31.08.2015
Beteiligung der Öffentlichkeit in Anlehnung an § 3 (2) BauGB	26.10. bis 26.11.2015
Satzungsbeschluss	26.01.2016

Mit der Bekanntmachung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101, Änderungs- und Ergänzungsplan - Teilabschnitt 1 – „Östlich Bismarckstraße“ gemäß § 10 (3) BauGB treten alle bis dahin rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Delmenhorst, den 27.01.2016

Stadt Delmenhorst  
Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag



Fritz Brünjes  
Fachbereichsleiter

Fachdienst Stadtplanung  
Im Auftrag



Ulrich Ihm  
Fachdienstleiter