



Begründung zur

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 109

„Goerdelerstraße/Schollstraße“

mit Änderungen in einem Teilbereich zwischen Adelheider Straße und Ziethenweg



Rechtskräftig seit:

02.04.2009

Entwurf:

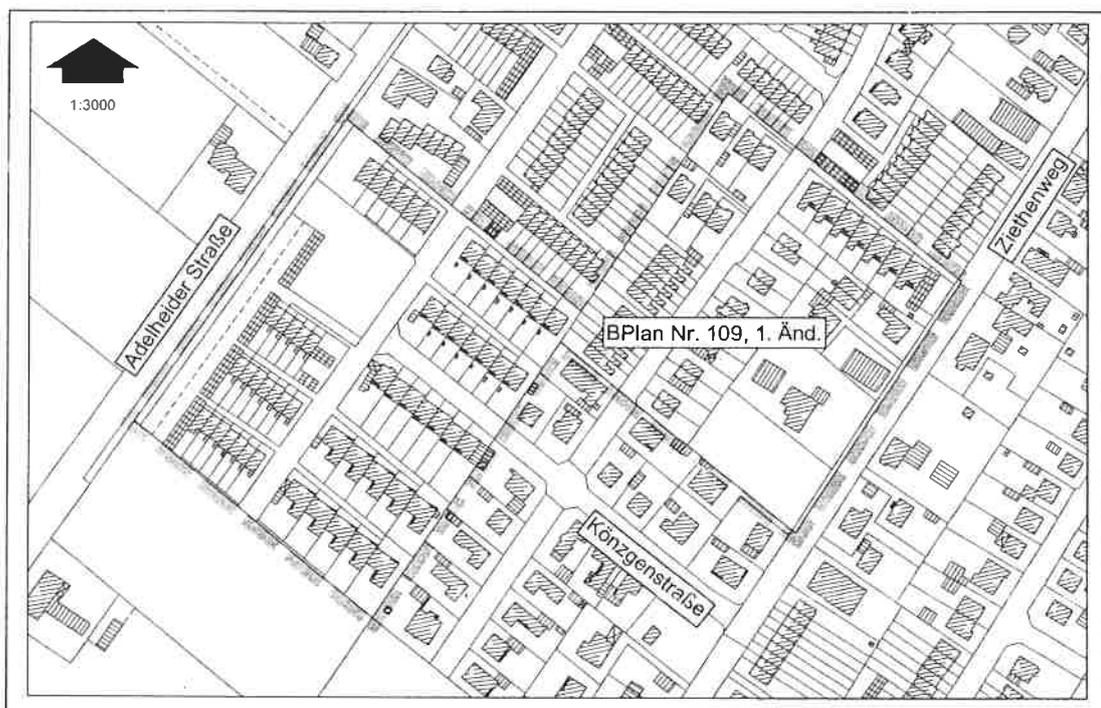
Dipl.-Ing. Ralph Tölke

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Planaufstellung / Änderungsbeschluss	3
2. Lage, räumliche Begrenzung und allgemeine Beschreibung des Geltungsbereiches der Planänderung	3
3. Anlass zur Planänderung	3
4. Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109	4
5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	5
6. Umweltbericht	5
7. Verkehr	5
8. Städtebauliche Daten	5
9. Ver- und Entsorgung	6
10. Durchführung und Kosten	6
11. Verfahren	6

BEGRÜNDUNG **zur 1. Änderung des Bebauungsplanes** **Nr. 109 „Goerdelerstraße/Schollstraße“**

1. Planaufstellung / Planänderung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 13.12.2006 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 mit Änderungen in einem Teilbereich zwischen Adelheider Straße und Ziethenweg beschlossen.



2. Lage, räumliche Begrenzung und allgemeine Beschreibung des Geltungsbereiches der Planänderung

Das Plangebiet liegt im südlichen Stadtgebiet im Stadtteil Brendel südlich der B 75 .

Der Änderungsbereich ist vollständig bebaut.

3. Anlass zur Planänderung / Ziele und Zwecke der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 109 ist am 20.02. 1976 rechtskräftig geworden. Im Bereich der vorhandenen Reihenhauserzeilen und Gartenhofhäusern wurden die Baugrenzen überwiegend unmittelbar entlang der Außenwände festgesetzt. Vor dem Hintergrund der jeweiligen Grundflächenzahl (GRZ) wäre in verschiedenen Fällen eine höhere Ausnutzbarkeit der Grundstücke möglich, die aber durch die knapp bemessenen überbaubaren Flächen verhindert wurde. Die Folge war, dass z.B. über

dachte Terrassen und Wintergärten (Hauptanlagen) nicht realisiert werden konnten. Der Wunsch zu derartigen Erweiterungen wurde aber geäußert.

Ziel und Zweck der Planänderung besteht darin, für die Eigentümer im Baugebiet Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen, die heute üblichen Standards entsprechen. Für rückwärtige 1-geschossige Erweiterungen der Hauptanlage sollen künftig Möglichkeiten im Rahmen der zulässigen GRZ geschaffen werden.

Durch die Planänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, demzufolge wird das Verfahren gemäß § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt.

4. Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109

Die Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen durch eingeschossige Anbauten (Hauptanlagen), wie z.B. überdachte Terrassen oder Wintergärten wird künftig möglich sein. Die maximale Begrenzung durch die Grundflächenzahl bewirkt eine überwiegend gleichmäßige Verlängerung der Hauptanlagen und verhindert übermäßig lange und schmale Anlagen direkt auf der Grundstücksgrenze, die nicht mit dem Nachbarschutz vereinbar sind.

Textliche Festsetzung Nr. 1:

Im Bereich der vorhandenen Reihenhauszeilen und Gartenhofhäuser ist die Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen durch eingeschossige Anbauten (Hauptanlagen) zulässig, soweit die Grundflächenzahlen (GRZ) eingehalten werden.

Bedingt durch die vorhandenen Reihenhauszeilen und Gartenhofhäuser wurden Garagen in Gemeinschaftsanlagen zusammengefasst. Damit im Einzelfall auch Eigentümer von Reihenhäuser in beengter Lage von den o.a. Erweiterungen profitieren können, werden die Flächenanteile an den Gemeinschaftsanlagen künftig bei der Berechnung der GRZ mit angerechnet.

Textliche Festsetzung Nr. 2:

Gemäß § 21a (2) BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) Nr. 22 des BauGB hinzuzurechnen.

Durch das vorliegende Planänderungsverfahren wird künftig die aktuelle Baunutzungsverordnung die rechtliche Grundlage sein:

Textliche Festsetzung Nr. 3:

Für den Bebauungsplan gilt nach Inkrafttreten dieses Änderungsplanes die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

Im Zusammenhang mit der Umstellung auf die Baunutzungsverordnung von 1990 wird auf die Geschossflächenzahl in Bereichen mit eingeschossiger Bebauung verzichtet:

Textliche Festsetzung Nr. 4:

In den Bereichen mit eingeschossiger Bebauung werden die Geschossflächenzahlen (GFZ) aufgehoben.

Die Schutzwirkung des Gartenhofhauses (Schutz vor fremder Sicht) wird unterstrichen:

Textliche Festsetzung Nr. 5:

Im Bereich der Festsetzung Gartenhofhaus sind Aufenthaltsräume oberhalb des Erdgeschosses nicht zulässig.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 109 bleiben unverändert bestehen. Das gilt auch für die vorhandene Festsetzung Gartenhofhäuser, auf deren Schutzwirkung die 1. Änderung des Bebauungsplanes keinen Einfluss hat. Aus diesem Grund sind Fenster im Obergeschoss nicht zulässig. Es handelt sich um eine (ausschließlich) textliche Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109. In der Planunterlage wird daher nur der (unveränderte) Geltungsbereich wiedergegeben.

Erweiterungsreserven stichpunktartig ausgewählter Grundstücke

Die Möglichkeit einer Erweiterung besteht jedoch nicht für alle Gebäude im Plangebiet. In der Schollstraße existieren Gebäude, bei denen schon jetzt keine GRZ-Reserven mehr vorhanden sind, bzw. schon jetzt die GRZ überschritten wurde. Über eine stichpunktartige Erhebung im Gebiet wurde nachgewiesen, dass bei fast allen Grundstücken unterschiedliche GRZ-Reserven vorhanden sind. So sind im Bereich der Goerdelerstraße Reserven von 12 bis 74 m² enthalten und im Bereich der Schollstraße Reserven von 18 bis 98 m² enthalten.

Es wird damit deutlich, dass zum Teil erhebliche Flächenerweiterungen möglich sind, wobei diese gem. textlicher Festsetzung Nr. 1 auf maximal 3,0 m begrenzt werden müssen, um übermäßig lange Grenzbebauungen zu verhindern. Damit sollen Nachteile im Miteinander der beengten Nachbarnschaften vermieden werden. Den Eigentümern steht es in wenigen Einzelfällen frei, die Erweiterungsreserven zu erhöhen, in dem sie die Flächen der Garagen zusammen mit dem Hausgrundstück auf ein Grundbuchblatt schreiben lassen. Die Garage wird dann als Bestandteil des Baugrundstücks eine größere Erweiterungsreserve zulassen. Diese Vorgehensweise ist besonders interessant für Eigentümer von Grundstücken an der Goerdelerstraße, die bisher nur geringe Erweiterungen durchführen können.

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Eine Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nicht erforderlich weil die Planänderung in diesem Zusammenhang keine Auswirkungen hat.

6. Umweltbericht

Die Planänderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht ist gemäß § 13 (3) BauGB entbehrlich.

7. Verkehr

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen und angrenzenden Straßen erschlossen.

8. Städtebauliche Daten

Unverändert gegenüber der vorhergehenden Planfassung. Die bisherigen städtebaulichen Daten bleiben unverändert weiter bestehen.

9. Ver- und Entsorgung

Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.

10. Durchführung und Kosten

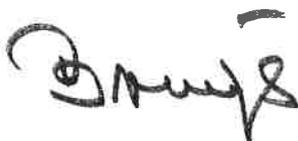
Die Durchführung des Bebauungsplanes ist unmittelbar nach Genehmigung gegeben. Kosten entstehen dabei nicht.

11. Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Goerdelerstraße / Schollstraße“ tritt einschließlich Begründung mit der Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

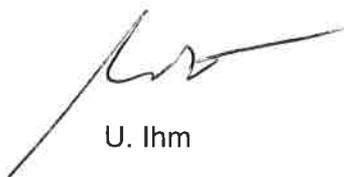
Delmenhorst, den 27.03.2009

Stadt Delmenhorst
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag



F. Brünjes
Fachbereichsleiter

Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag



U. Ihm