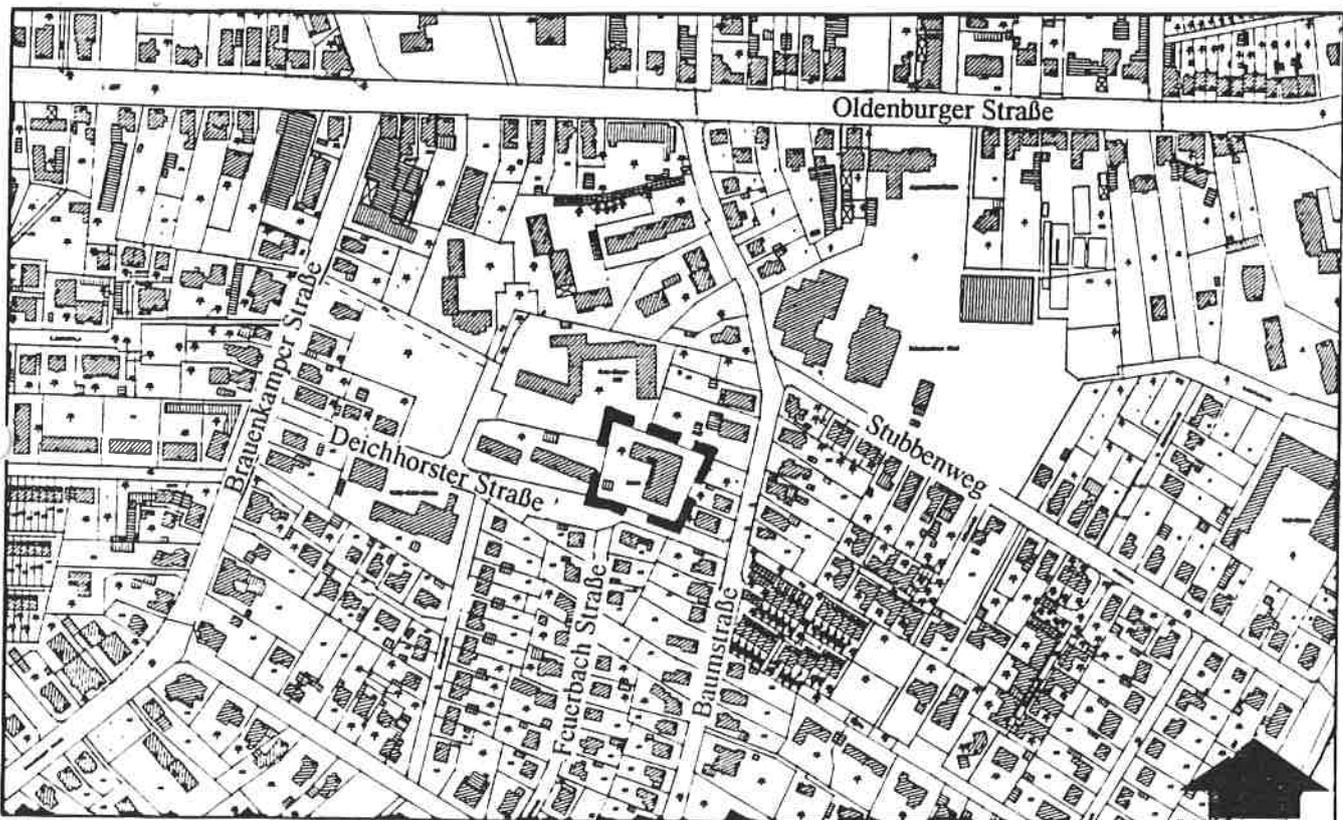


# Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Ehemalige Landwirtschaftsschule“

für das Flurstück 401/3 der Flur 58 an der Deichhorster  
Straße.

Übersichtsplan 1:5.000



VERFAHRENSSTAND:

Satzungsbeschuß

BEARBEITUNG:

Stadtplanungsamt, Diplom-Geograph C. Herrfurth

Inhaltsverzeichnis/Gliederung

	Seite
1. Planaufstellung/Aufstellungsbeschluß	2
2. Planunterlage	2
3. Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	2
4. Anschlußplanungen	2
5. Erforderlichkeit/ Planungsanlaß	2
6. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
8. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen	3
9. Planungsziele/Inhalt	3
9.1 Art der baulichen Nutzung	3
9.2 Maß der baulichen Nutzung	3
9.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	4
9.2.2 Zahl der Vollgeschosse	4
9.2.3 Bauweise	4
9.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche	4
10. Verkehrliche Erschließung	4
11. Berücksichtigung von Natur und Landschaft	5
12. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) und (6) BauGB	5
13. Ver- und Entsorgung	6
13.1 Wasserversorgung	6
13.2 Energieversorgung	6
13.3 Entwässerung	6
13.4 Abfallentsorgung	6
13.5 Altlasten	6
14. Wasserschutz	6
15. Durchführung des Bebauungsplanes	7
16. Verfahrensvermerke	7

## **1. Planaufstellung/Aufstellungsbeschuß**

Der Rat der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 10. Februar 1998 beschlossen, das Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Ehemalige Landwirtschaftsschule“ für das Flurstück 401/3 der Flur 58 an der Deichhorster Straße gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

Dieser Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist am 21. Februar 1998 ortsüblich bekannt gemacht worden.

## **2. Planunterlage**

Als Planunterlage für den Bebauungsplan dient die vom Katasteramt Delmenhorst gefertigte Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000. Sie zeigt den derzeitigen Stand der Grundstückszuschnitte und stellt die für den Bebauungsplan relevanten baulichen Anlagen im Plangebiet selbst und in der unmittelbaren Umgebung dar.

## **3. Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 liegt im westlichen Stadtgebiet im Stadtteil Deichhorst unmittelbar an der Deichhorster Straße gegenüber der Einmündung Feuerbachstraße.

Siehe hierzu auch den Übersichtsplan auf dem Titelblatt, einen Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte (ca. 1:5.000), in dem die Begrenzung des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 kenntlich gemacht ist.

## **4. Anschlußplanungen**

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des städtischen Siedlungsgefüges im Stadtteil Deichhorst.

Im Norden, Westen und Osten schließt unmittelbar an den Änderungsbereich der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 75 an, wobei der östliche Bereich an der Baumstraße durch das Bebauungsplanverfahren Nr. 75 im Teilabschnitt 3 am 21. März 1990 geändert wurde.

Für den Bereich südlich Planbereiches bestehen keine Planungen.

## **5. Erforderlichkeit/ Planungsanlaß**

Nach Auflösung der Landwirtschaftsschule wurde das Gebäude an der Deichhorster Straße einige Jahre von der Musikschule genutzt. Mittlerweile wurde auch diese Nutzung aufgegeben. Eine weitere öffentliche Einrichtung als Nutzer konnte nicht gefunden werden.

Aufgrund eines Antrages des neuen Eigentümers und der Tatsache, daß sich das ehemalige Schulgebäude an einem integrierten Standort befindet, d.h. wo vorhandene Infrastruktureinrichtungen (ÖPNV, Nahversorgung, soziales Bezugsfeld) den Aufwand an Erschließung gering halten, hat der Rat der Stadt beschlossen, die Gemeinbedarfsfläche in ein Allgemeines Wohngebiet umzuwandeln und als Form des verdichteten Wohnens die Errichtung von vier Doppelhäusern zu ermöglichen.

## **6. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 1994 wird der Stadt Delmenhorst die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen mit dem Aufgabenschwerpunkt der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

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

## **7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19. September 1979 das Flurstück 401/3 der Flur 58 als „*Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule*“ dar.

Diese Darstellung ist aufzuheben und in die Darstellung „*Wohnbauland*“ umzuwandeln. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB im Teilabschnitt 69 geändert.

## **8. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen**

Vorrangige Fachplanungen bestehen für den Planbereich des 4. Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 75 nicht, bzw. sind nicht bekannt.

## **9. Planungsziele/Inhalt**

### **9.1 Art der Baulichen Nutzung**

Die im Geltungsbereich des Änderungsplanes gelegene Wohnbaufläche wird als Allgemeines Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Darüber hinaus sind in dem Allgemeinen Wohngebiet die folgenden Ausnahmen nach § 4 (3) 1.-5. BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

Eine nachträgliche Störung der vorhandenen Strukturen soll so verhindert werden bzw. es soll sichergestellt werden, daß das festgesetzte Wohngebiet auch tatsächlich dem Wohnen dient.

### **9.2 Maß der baulichen Nutzung**

Gemäß § 16 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird das Maß der baulichen Nutzung durch folgende Festsetzungen bestimmt.

### **9.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Aufgrund der vorgesehenen verdichteten Bebauung mit 8 Doppelhäusern an dem integrierten Standort, wird für das Allgemeine Wohngebiet die Grundflächenzahl mit 0,27 festgesetzt.

### **9.2.2 Zahl der Vollgeschosse**

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Bebauung mit maximal einem Vollgeschöß zugelassen. Mit dieser Festsetzung wird zum einen der vorherrschenden Geschossigkeit der Wohnbebauung des Quartiers (Ausnahmen bilden das Altersheim des Rote-Kreuz-Stiftes sowie die westlich anschließenden Geschößwohnungen) entsprochen und zum anderen eine gute Wohnqualität besonders hinsichtlich Besonnung und Belichtung gesichert.

### **9.2.3 Bauweise**

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt mit einer Beschränkung der Baukörperlänge auf 15 m. Der abweichenden Bauweise liegt die offene Bauweise zugrunde, bei der Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) errichtet werden müssen und nicht länger als 50 m sein dürfen.

Mit der abweichenden Bauweise soll vermieden werden, daß die regulär zulässige Baukörperlänge von 50 m tatsächlich ausgenutzt wird. Eine Baukörperlänge von mehr als 15 m widerspricht dem Charakter der Bebauung der näheren Umgebung (Ausnahmen siehe oben) und soll demnach nicht ermöglicht werden.

Mit der Zulässigkeit von Doppelhäusern wird der Lagegunst des Planbereiches an einem integrierten Standort Rechnung getragen.

### **9.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Baugrenzen wurden mit einem Abstand von 3 m zu den angrenzenden Grundstücksgrenzen festgesetzt.

Auf diese Weise entsteht eine überbaubare Grundstücksfläche, die unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße, des Grundstückszuschnittes und der Grundstückslage die notwendige freie Wählbarkeit der Baukörper ermöglicht.

Auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten) dürfen Nebenanlagen nach § 14 (1) der BauNVO sowie Anlagen nach § 12 BauNVO nicht errichtet werden.

## **10. Verkehrliche Erschließung**

Das WA kann über bis zu 3 Zufahrten (maximal 4 m breit) erschlossen werden. Auf diese Weise wird eine von der Deichhorster Straße aus gelockerte Erschließung mit trennenden Grünbereichen erreicht. Diese Einfahrtsbereiche sind mit 5 standortgerechten, heimischen, mittel- bis großkronigen Laubbäumen kenntlich zu machen.

Die Reduzierung auf 3 Zufahrten wird durch die Festsetzung eines Zu- und Abgangverbotes für die übrigen Bereiche entlang der Deichhorster Straße sichergestellt.

### **11. Berücksichtigung von Natur und Landschaft**

Sind aufgrund der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bebauungsplan in der Abwägung nach § 1 (6) BauGB zu entscheiden.

Der Bebauungsplan Nr. 75 vom 05. Februar 1970 setzte den Änderungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule sowie die Geschößflächenzahl (GFZ) von 1,2 fest.

Bei einer zweigeschossigen Bebauung hätte dies eine Grundflächenzahl von 0,6 bedeutet. Bei der Grundstücksgröße von 2.651 m<sup>2</sup> hat der Bebauungsplan Nr. 75 bisher eine Versiegelung von 1.590 m<sup>2</sup> zugelassen. Bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 wird die Grundflächenzahl mit 0,27 festgesetzt. Damit wird zukünftig eine Versiegelung von 715,77 m<sup>2</sup> ermöglicht (Selbst bei der 50 prozentigen Überschreitung der Grundfläche nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO würde die Versiegelung mit 1.073,65 m<sup>2</sup> deutlich unter den bisher möglichen 1.590 m<sup>2</sup> liegen).

Darüber hinaus wird der Versiegelungsgrad von Garagenzufahrten, Stellplatzflächen sowie Wohn- und Fußwegen auf maximal 60 % beschränkt.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Änderungsplanes befindet sich ein nach der Baumschutzsatzung der Stadt Delmenhorst geschützter Ahorn mit einem Stammdurchmesser von 0,80 m und einem Kronendurchmesser von 16 m. Dieser Ahorn wird als zu erhaltender Einzelbaum festgesetzt.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Baumes während der Bauphase (Maßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS-LG 4) sowie nach der Bauphase durchzuführen.

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 "*Ehemalige Landwirtschaftsschule*" kein Eingriff in diesem Sinne vorbereitet, so daß entsprechende Prüfungen und Aussagen nicht erforderlich sind.

### **12. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) und (6) BauGB**

Bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 wurden insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen sowie die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung insbesondere durch die Förderung kostensparenden Bauens mit der Festsetzung von Doppelhäusern an einem integrierten Standort berücksichtigt.

Weiterhin wurde die Fortentwicklung des Stadtteiles Deichhorst dadurch berücksichtigt, daß das Gelände der ehemaligen Landwirtschaftsschule einer neuen Nutzung zugeführt wurde. Das Ortsbild wurde sowohl durch die Festsetzung von

möglichen Doppel- und Einzelhäusern, der maximalen Eingeschossigkeit als auch der straßenseitig anzupflanzenden 5 Einzelbäume bedacht.

Schließlich wurden die Belange des Umwelt- und Naturschutzes mit der Festsetzung des zu erhaltenden Ahorns sowie der Reduzierung des bisher zulässigen Versiegelungsgrades berücksichtigt.

### **13. Ver- und Entsorgung**

Die ausreichende Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist sichergestellt.

#### **13.1 Wasserversorgung**

Das Plangebiet ist an das bestehende Wasserversorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) angeschlossen.

#### **13.2 Energieversorgung**

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG (EWE).

Die Gasversorgung erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Delmenhorster Stadtwerke.

#### **13.3 Entwässerung**

Das Schmutzwasser wird durch vorhandene Schmutzwasserkanäle aufgenommen. Damit ist die Schmutzwasserbeseitigung sichergestellt.

#### **13.4 Abfallentsorgung**

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung erfolgt über die öffentliche Müllabfuhr gemäß der Satzung der Stadt Delmenhorst.

Sonderabfälle sind vom Verursacher selbst den dafür bestimmten Entsorgungsanlagen zuzuführen.

#### **13.5 Altlasten**

Die Bestandsaufnahmen und -prüfungen ergaben keinen Anhalt/Verdacht auf das Vorliegen bzw. Vorhandensein von Altlasten.

### **14. Wasserschutz**

Das Plangebiet liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk „Wiekhorn“ der Stadt Delmenhorst.

Die bei der Stadt Delmenhorst vorliegenden Schutzbestimmungen für dieses Wasserschutzgebiet vom 19. August 1975 sind zu beachten.

### 15. Durchführung des Bebauungsplanes

Die Durchführung des Bebauungsplanes ist in einem kurzfristigen Zeitraum zu erwarten.

### 16. Verfahrensvermerke

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 "*Ehemalige Landwirtschaftsschule*" tritt einschließlich der Begründung mit der Bekanntgabe nach § 12 BauGB in Kraft.

Delmenhorst, den 15.7.97

Stadt Delmenhorst  
Der Oberstadtdirektor  
In Vertretung

  
.....  
J. Lukowitz

Stadt Delmenhorst  
Stadtplanungsamt  
Im Auftrag

  
.....  
U. Ihm

«Name»  
«Zusatz»  
«Bezeichnung»  
«Straße\_»  
  
«Ort»

**Amt**  
Stadtplanungsamt  
**Gebäude**                      **Zimmer-Nr.**  
Stadthaus                      207  
**Ihr(e) Ansprechpartner(in)**  
Frau Lemke  
**Telefon-Durchwahl**  
(04221) 99 - 2659  
**Telefax-Durchwahl**  
(04221) 99 - 2679

**Ihr Zeichen / Schreiben vom**

**Mein Zeichen**  
613/Le

**Datum**  
31. Januar 2000

**Änderung des Flächennutzungsplanes TA 69 „Ehemalige Landwirtschaftsschule“  
und des Bebauungsplanes Nr. 75, 4. Änderung „Ehemalige Landwirtschaftsschule“**

Der vorgenannte Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan sind am 18. Januar 2000 wirksam geworden.

Anliegend übersende ich Ihnen je einen Änderungsplan zur Kenntnisnahme und zum dortigen Verbleib.

Mit der Übergabe des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes werden alle vorliegenden Altfassungen ungültig. Ich empfehle den Änderungsbereich des beiliegenden Flächennutzungsplan in der vorhandenen Fassung kenntlich zu machen. Desweiteren sollten die vorhandenen Arbeitsunterlagen des Bebauungsplanes durch Vermerke gekennzeichnet oder vernichtet werden.

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag

Lemke

Anlagen