

Stadt Delmenhorst



Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 "Wangerooger Straße"

für einen Bereich am Ende der Wangerooger Straße

Übersichtsplan



Rechtskräftig seit **26.08.2011**

Bearbeitung: Fachdienst Stadtplanung, Dipl. Ing. H.U. Rometsch

Zeichnung: Danny Igersky

Inhaltsverzeichnis

Kapitel	Inhalt	Seite
1.	Planaufstellung/Aufstellungsbeschluss	3
1.1	Planverfahren	3
2.	Planungsanlass	3
3.	Lage, räumliche Begrenzung und allgemeine Beschreibung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	3
4.	Anschlussnutzungen und andere Planungen	4
5.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
6.	Vorbereitende Bauleitplanung	4
7.	Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen	4
8.	Planinhalte	4
9.	Ziele und Zwecke der Planung	4
11.	Art der baulichen Nutzung	4
12.	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	5
13.	Verkehrliche Erschließung	5
15.	Eingriffsregelung / Umweltbericht	5
17.	Ver- und Entsorgung	5
18.	Städtebauliche Werte	5
19.	Verfahrensvermerke	5

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 "Wangerooger Straße"

für einen Bereich am Ende der Wangerooger Straße

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanentwurfes zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses.

Das Änderungsverfahren berührt nicht die Grundzüge der Planung und wird als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

1. Planaufstellung/Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 08.09.2010 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 "Wangerooger Straße" für einen Bereich am Ende der Wangerooger Straße beschlossen.

1.1 Planverfahren

Der geplante Bebauungsplan dient der Errichtung von Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO innerhalb eines Baugebietes auf einer bisher nicht überbaubaren Fläche. Im Zuge des Umbaus zweier Kettenhäuser ist es sinnvoll und erforderlich, zwei neuen Garagenstellplätze sowie eine den neuzeitlichen energetischen Anforderungen genügende Heizungsanlage (im Untergeschoss) zu errichten.

Die Grundzüge der Planung werden durch die beabsichtigte Änderung nicht berührt – weder werden Grund- oder Geschossflächenzahl verändert, auch werden Baugrenzen für Hauptanlagen nicht verändert.

2. Planungsanlass

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist der Bauantrag eines Grundstückseigentümers, mit umfangreichen Baumaßnahmen zwei Winkelbungalows und die zugehörigen Garagen zu einer großzügigen Wohnung mit Einliegerwohnung umzubauen. Im Zuge dieses Umbaus soll eine neuzeitliche Heizungsanlage eingebaut werden, die im Untergeschoss der neu zu errichtenden Doppelgarage eingebaut werden soll. Für diese Doppelgarage bietet der bestehende Bebauungsplan keine Fläche an. Die vorliegende Planänderung soll eine Fläche für diese Nebenanlage schaffen.

3. Lage, räumliche Begrenzung und allgemeine Beschreibung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt südöstlich der Stadtmitte in etwa 3 km Entfernung am Ende der Sackgasse Wangerooger Straße innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 79.

Das Planzeichen "Grenze des Geltungsbereiches" erfasst die südöstlich des Wohngebäudes liegende Fläche des Grundstückes 261/303. Die genaue Lage des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte ersichtlich (siehe Deckblatt zur dieser Begründung).

4. Anschlussnutzungen und andere Planungen

Das Plangebiet ist vollständig vom Bebauungsplan Nr. 79 umgeben. Hier ist Allgemeines Wohngebiet mit GRZ/GFZ 0,5/0,5 mit einem Vollgeschoss bei geschlossener Bauweise festgesetzt. Im Nordosten grenzt der Geltungsbereich an eine öffentliche Grünfläche an.

5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

Aus dieser landespolitischen Zuweisung lassen sich kommunale Handlungs- und Maßnahmen Schritte ableiten, die insbesondere vor dem Hintergrund des Erfordernisses, Wohnbaumöglichkeiten vorzuhalten, zur Kontinuität städtischer Wachstums- und Entwicklungsprozesse beizutragen haben.

6. Vorbereitende Bauleitplanung

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst stellt den Planungsraum als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan kann somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

7. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 liegt keine übergeordnete Fachplanung vor.

8. Planinhalte

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes wird die Errichtung einer Nebenanlage ermöglicht, um die geplante Nutzung unterbringen zu können.

9. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, den großzügigen Umbau von zwei Winkelbungalows mit einer neuzeitlichen Wärmeversorgung zu ermöglichen.

Durch den Umbau entfallen die beiden vorhandenen Einzelgaragen, die deshalb an anderer Stelle errichtet werden müssen.

Die vorliegende Situation der Sackgasse, deren Ende an die öffentliche Grünflächen angrenzt, ist im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 79 einmalig. Hier soll die Fläche für Nebenanlagen entstehen, auf der die Doppelgarage errichtet werden kann. So ist nicht zu befürchten, dass andere Anlieger in vergleichbaren Situationen ebenfalls eine Änderung des Bebauungsplanes begehren. Der Zugang zur öffentlichen Grünfläche wird durch die Errichtung der Doppelgaragen nicht versperrt, da von der Borkumer Straße und der Langeooger Straße aus eine sehr gute Zugänglichkeit der öffentlichen Grünfläche gegeben ist.

Die Anwohner der Wangerooger Straße müssen nach Errichtung der Doppelgaragen einen kleinen Umweg zur öffentlichen Grünfläche in Kauf nehmen; dies erscheint aber angesichts der dazu benötigten Wegstrecken zumutbar.

Aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes, die die Grundzüge der Planung nicht verändert, ist ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB möglich.

11. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung des Bereiches wird nicht verändert. Es wird lediglich eine Fläche für Anlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO: Stellplätze, Garagen und Gemeinschafts-

anlagen, festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird die Errichtung einer neuzeitliche Heizungsanlage im Untergeschoss sowie eine Doppelgarage im Erdgeschoss ermöglicht.

12. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Die Grundstücke sollen im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden möglichst intensiv genutzt werden,

Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht geändert. Lediglich die Festsetzung einer Fläche für Anlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO ermöglicht die Platzierung einer Doppelgarage an anderer Stelle als die bisherigen Garagen, die durch den Umbau verloren gehen.

Die überbaubare Fläche grenzt unmittelbar an das bestehende Gebäude an, so dass die geschlossene Bauweise eingehalten wird.

13. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist durch die Wangerooger Straße gegeben und nicht Bestandteil der Änderung des Bebauungsplanes.

15. Eingriffsregelung / Umweltbericht

Da die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 ohne Veränderung der Grundzüge der Planung erfolgt, sind weder Umweltbericht noch Eingriffsregelung erforderlich.

17. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist vorhanden und wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

18. Städtebauliche Werte

1	Fläche des Plangebietes	49 m ²
2	Fläche für Nebenanlagen	49 m ²

19. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss:	08.09.2010
Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB	15.04. – 16.05.2011
Satzungsbeschluss	05.07.2011

Delmenhorst, den 07.07.2011

Stadt Delmenhorst
Der Oberbürgermeister

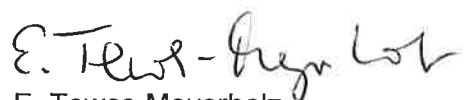
Im Auftrag



J. Müller-Schönborn
Stellv. Fachbereichsleiter

Fachdienst Stadtplanung

Im Auftrag



E. Tewes-Meyerholz
Stellv. Fachdienstleiterin