

Stadt

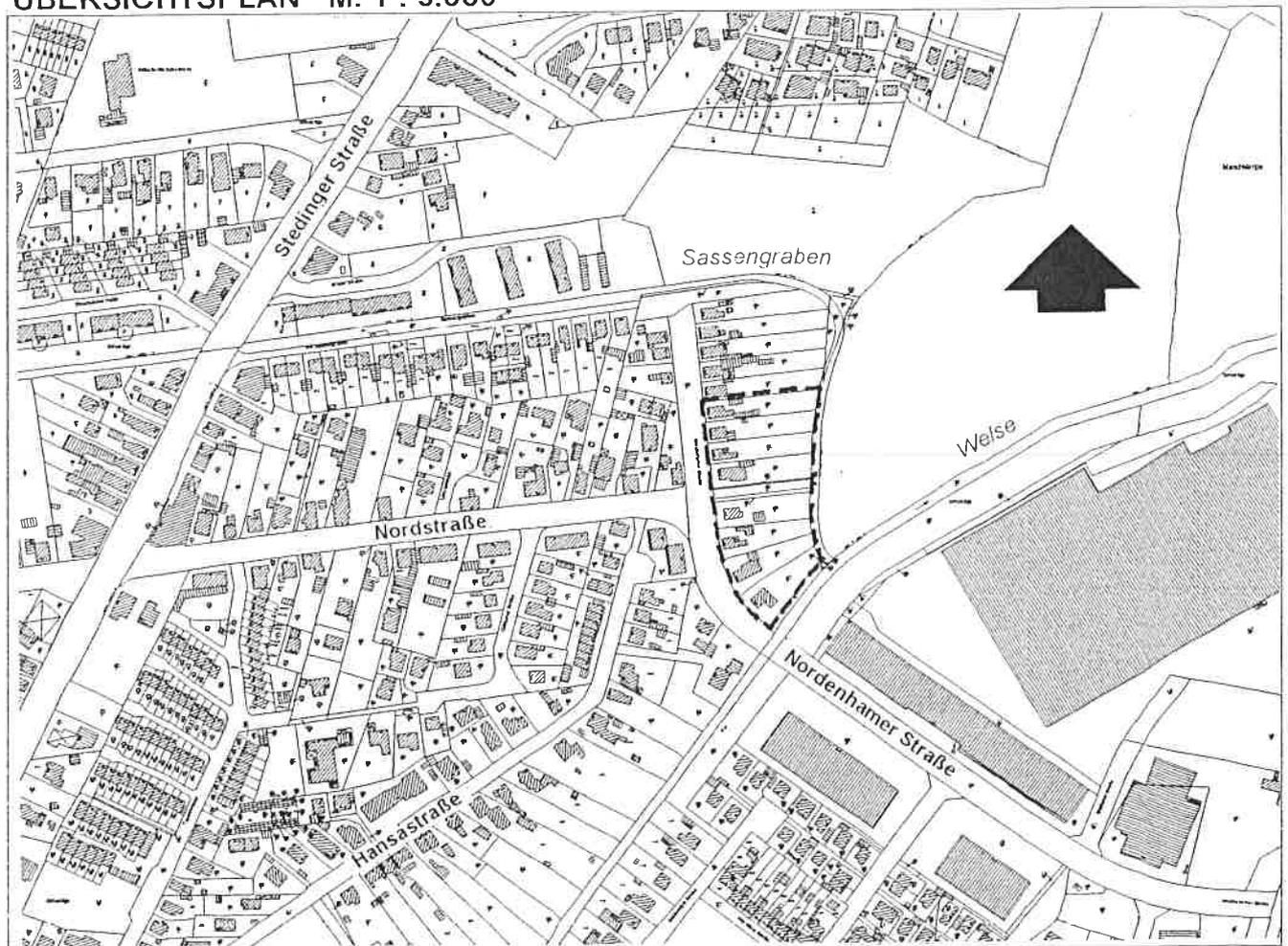
Delmenhorst



Begründung zur  
3. Änderung des  
**Bebauungsplanes Nr. 63**  
"Nordenhamer Straße / Welse"

im Bereich der Hausgrundstücke Nordenhamer Straße 200  
bis 214 (gerade).

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5.000



Rechtsverbindlich seit 15.08.2002

BEARBEITET:

Stadtplanungsamt, Dipl.-Ing. Ulrich Mahn

## Inhaltsverzeichnis

1.	Erforderlichkeit und Planungsanlass		Seite 2
1.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	Seite 2	
2.	Planungsziele / Inhalt		Seite 3
2.1	Art der baulichen Nutzung	Seite 3	
2.2	Maß der baulichen Nutzung	Seite 4	
2.3	Überbaubare Grundstücksfläche	Seite 4	
3.	Berücksichtigung von Natur und Landschaft		Seite 5
4.	Belange des Verkehrs / Schallbelastungen		Seite 5
5.	Ver- und Entsorgung		Seite 6
6.	Abwägung privater und öffentlicher Belange		Seite 6
7.	Kampfmittel und Bombenblindgänger		Seite 7
8.	Belange der Denkmalpflege		Seite 7
9.	Planverfahren		Seite 7
10.	Städtebauliche Daten		Seite 8

---

### **1. Erforderlichkeit und Planungsanlass**

Der Bebauungsplan Nr. 63 vom 28.12.1968 setzt für die Grundstücke an der Ostseite der Nordenhamer Straße (Haus-Nummern. 200 bis 214 gerade) zwischen Sassengraben und Welse Kleinsiedlungsgebiete fest. Hier findet auch heute noch, wenn auch sehr begrenzt, eine Nutzung im Sinne von Kleinsiedlungen statt. Die überwiegende Zahl der Grundstücke ist jedoch ihrer realen Verwendung nach eher einer allgemeinen Wohnnutzung zuzurechnen. Die Eingrenzung auf einen derart engen Nutzungsrahmen entspricht aber nicht mehr der heutigen städtebaulichen Bedeutung dieses Gebietes.

Im nördlich angrenzenden Bereich wurde in Einzelfällen bereits zeitweise eine eingeschränkte, gewerbliche Nutzung ausgeübt, so dass im Bebauungsplan Nr. 297 dort eine Festsetzung der ehemaligen Kleinsiedlungsgrundstücke als Mischgebiete städtebaulich schon vollzogen wurde. Die hier anstehende Änderung ist nun lediglich die Durchführung der notwendigen, urbanen Anpassung.

Der Rat der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 22.05.2001 somit beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 63 im Bereich der eingangs genannten Grundstücke gleichfalls entsprechend zu ändern.

#### **1.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der vom Änderungsplanentwurf erfasste Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan vom 19.09.1979 für das Gebiet der Stadt Delmenhorst insgesamt als Wohnbaufläche dargestellt. Insoweit steht die vorgesehene Planänderung damit nicht im Einklang. Daher hat der Rat der Stadt Delmenhorst in seiner Sitzung am 22.05.2001 gleichzeitig mit dem Aufstellungsbeschluss zu dieser Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 beschlossen, den Flächennutzungsplan im Teilabschnitt 84 im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB zu ändern, um für den betroffenen Bereich gemischte Bauflächen darzustellen.

Das Änderungsverfahren steht inzwischen gleichfalls zur abschließenden Beschlussfassung an. Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 wird insoweit aus dem geänderten Flächennutzungsplan (Änderungsplan Teilabschnitt 84) entwickelt.

### **2. Planungsziele und Planinhalt:**

Für den vom Bebauungsplan Nr. 63 erfassten, südlichen Teilabschnitt des gesamten Baugebietes zwischen Welse und Sassengraben östlich der Nordenhamer Straße soll das dort bisher festgesetzte Kleinsiedlungsgebiet in ein Mischgebiet umgewandelt werden. Mit Rücksicht auf die künftige, städtebauliche Bedeutung und zu erwartende städtebauliche Entwicklung der Nordenhamer Straße und der angrenzenden Grundstücke kann deren Nutzung nicht auf Dauer ausschließlich als Kleinsiedlungen festgeschrieben werden, sondern hier ist künftig eine städtebaulich dynamische, wirtschaftliche Entwicklung anzustreben. Dort kann dann in begrenztem Umfang auch eine gewerbliche Nutzung in der Dimension eines Mischgebietes zugelassen werden.

Obgleich der Rahmen der künftigen Nutzbarmachung durch diese Maßnahme einerseits erheblich erweitert wird, ist andererseits eine Ausdehnung der überbaubaren Flächen in östliche Richtung nicht vorgesehen. Es wird sogar eine Reduzierung der Anzahl der Vollgeschosse von 2 auf 1 vorgenommen, um die Anzahl der Wohnungen dadurch wiederum zu begrenzen.

Zur Umsetzung dieser Planungsziele wird die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 wie folgt in textlicher Form vorgenommen:

#### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Bereich der Hausgrundstücke Nordenhamer Straße 200 bis 214 (gerade) wird das bisherige Kleinsiedlungsgebiet in ein Mischgebiet umgewandelt. Hier sind allerdings mit Rücksicht auf die bisherige Entwicklung und bestehende Grundstücksstruktur hinsichtlich der Ausübung der zulässigen Nutzung einige Einschränkungen vorgenommen worden.

Die Zulassung von Anlagen nach § 6 (2) 5. BauNVO soll hier z. B. nur ausnahmsweise erfolgen. Damit sollen Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur zugelassen werden, wenn sie im Bereich der privaten Grundstücke nicht zu einer Häufung dieser Anlagen führen und sich insgesamt einfügen und nicht störend auswirken.

Ferner werden Anlagen und Einrichtungen nach § 6 (2) 7. und 8. BauNVO grundsätzlich nicht zugelassen, da weder der Zuschnitt der Grundstücke noch die städtebauliche Struktur geeignet ist, Tankstellen oder Vergnügungsstätten aufzunehmen. Von diesen Nutzungsarten können Störungen ausgehen, die den bereits ansässigen Bewohnern nicht zugemutet werden sollen. Außerdem sind derartige Anlagen im weiteren Umfeld in dort ausgewiesenen Baugebieten möglich und bereits vorhanden.

Für Vergnügungsstätten trifft die Störungsvermutung noch verstärkt zu, daher ist die Ausnahme nach § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, zumal eine gewerbliche Aktivität hier heute weder vorhanden, noch künftig als überwiegende Nutzung städtebaulich erwünscht ist.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 63 vom 28.12.1968 setzt im Bereich der Hausgrundstücke bisher bei einer insgesamt 25 m tiefen Bauzone neben einem 10,0 m tiefen, rückseitigen Bereich für höchstens ein Vollgeschoss einen weiteren 15,0 m breiten, straßenseitigen Sektor für zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze fest. Da die seit vielen Jahrzehnten vorhandene Bebauung jedoch nur eingeschossig ausgeführt ist, soll diese Baukörperstruktur im gesamten Abschnitt zwischen Sassengraben und Welse auch langfristig als ortstypische, städtebauliche Struktur erhalten bleiben. Im Planbereich wird die höchste Anzahl von zwei Vollgeschossen daher auch im straßenseitigen Bereich auf ein Vollgeschoss verringert.

Für die nördlich bis zum Sassengraben anschließenden Grundstücke ist in dem bereits als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 297 gleichfalls nur ein Vollgeschoss als Höchstgrenze angeordnet worden. Auch für die nun erfassten Grundstücke ist es städtebaulich wenig sinnvoll, an der Möglichkeit einer zusätzlichen Verdichtung der Wohnnutzung durch Aufstockung der vorhandenen Gebäude um ein weiteres Vollgeschoss festzuhalten, da die weiter südöstlich angrenzende, ausschließlich gewerblich geprägte Nutzung bei anzunehmender, freier Schallausbreitung dem wegen der wechselseitigen Störung besonders in den höher gelegenen Räumen entgegensteht. Eine Begrenzung auf ein Vollgeschoss als Höchstgrenze ist hier also auch aus diesem Grunde durchaus zweckmäßig und fördert eine störungsarme Nutzung.

Im Bereich der Hausgrundstücke Nordenhamer Straße 200 bis 214 (gerade) ist eine zusätzliche Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung nicht beabsichtigt. Es bleibt demnach bei der bisher festgesetzten Grundflächenzahl von 0,2 für den gesamten, erfassten Planbereich.

Da auf der Grundlage des § 20 (3) BauNVO vom 23.01.1990 die Geschossflächen nur im Bereich der Vollgeschosse erfasst werden, kann bei nur einem Vollgeschoss auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl zukünftig verzichtet werden. Die bisher mit 0,3 festgesetzte Geschossflächenzahl wird daher ersatzlos gestrichen.

### 2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Wie bereits eingangs erwähnt, beschränkt sich die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 im vorliegenden Abschnitt lediglich auf textliche Formulierungen, daher ist eine Ausweitung der überbaubaren Grundstücksflächen auf den rückseitigen Planbereich in Richtung Sassengraben im Zusammenhang mit dieser Planänderung nicht vorgesehen.

Eine Ausweisung weiterer, zusätzlicher Bauflächen im rückseitigen Grundstücksbereich ist auch im Hinblick auf die noch nicht abschließend begründeten, städtebaulichen Festsetzungen im östlich angrenzenden, bisher noch unbeplanten Raum nicht zu befürworten. Hier ist auf jeden Fall die weitere Planung für den Anschlussbereich einzubeziehen, wenn eine kompatible, städtebauliche Lösung erreicht werden soll.

**3. Berücksichtigung von Natur und Landschaft:**

Für den gesamten Bereich des Änderungsplanes besteht zur Zeit auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 63 vom 28.12.1968 bereits Baurecht. Die Grundstücke im Bereich dieses Änderungsplanes sind auch insgesamt bebaut. Sie werden im rückwärtigen Bereich als Hausgärten genutzt. Eine Veränderung des Umfangs der Versiegelungsflächen wird durch diesen Plan gegenüber der bisherigen Planung nicht bewirkt, da weder die überbaubaren Grundstücksflächen noch das Maß der baulichen Nutzung (GRZ) geändert werden.

Da also im Hinblick auf die Auswirkungen auf Natur und Landschaft zum derzeit zulässigen Umfang keine Änderungen eintreten, sind die Bestimmungen der Eingriffsregelung gemäß § 1a, Abs. 3, Satz 4 BauGB sowie zur UVP nicht anzuwenden.

Darüber hinaus wird den Belange von Natur und Landschaft durch die deutliche Begrenzung der zulässigen Eingriffe nachhaltig Rechnung getragen. Daher sind keine besonderen Kompensationsmaßnahmen im Änderungsplan vorgesehen.

**4. Belange des Verkehrs / Schallbelastungen:**

Die das Baugebiet tangierende Nordenhamer Straße ist als Verkehrsfläche in vollem Umfang vorhanden. Im Bereich der Grundstücke Haus-Nr. 200 – 206 ist ein Ausbau von Süden her bis zur Nordstraße seit langem erfolgt. Hier wurde jedoch aufgrund der heute bestehenden Verkehrsverhältnisse ein Umbau im Einmündungsbereich der Nordstraße eingeleitet und überwiegend abgeschlossen, ohne, dass es dabei zu Eingriffen in die vom Plan erfassten Baugrundstücke gekommen ist.

Die neue Verkehrsführung ist im Einmündungsbereich Nordstraße / Nordenhamer Straße in Form eines Verkehrskreisels ausgebaut worden.

Im Bereich der Hausgrundstücke Haus-Nr. 208 – 214 steht die Straßenfläche gleichfalls im öffentlichen Eigentum und für den Ausbau zur Verfügung. Hier ist im Zusammenhang mit den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 190 und Nr. 297 jedoch ein Erstausbau mit Anschluss an die Stedinger Straße vorzunehmen.

Für den nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 297 wurde durch ein Fachbüro im Hinblick auf die neue Verkehrsverbindung zur Stedinger Straße ein Schallgutachten erstellt, in dem der Nachweis über die künftig von der verlängerten Nordenhamer Straße ausgehenden Schallbelastungen geführt wird.

Für die Häuser Nordenhamer Straße 208 bis 214 wird bereits durch die Festsetzung der Verkehrsanbindung nach Norden im Bebauungsplan Nr. 297 eine Schallbelastung ausgelöst, die passive Schallschutzmaßnahmen oder eine entsprechende Entschädigung aufgrund der bereits planungsrechtlich ausgelösten, höheren Immissionsbelastungen erforderlich macht. Das wird durch die vollzogene Beschlussfassung zum B-Plan Nr. 297 auch rechtlich abgedeckt, so dass hierfür die angestrebte Planänderung entbehrlich wäre.

Für die Häuser Nordenhamer Straße 200 bis 206 muss bereits aufgrund des heute vorhandenen Verkehrs von einer merklich höheren Belastung ausgegangen werden, als das für Kleinsiedlungsgebiete lt. DIN 18005 mit 55/45 dB(A)<sub>vn</sub> zulässig wäre. Die erhöhten Immissionsbelastungen sind bereits heute vorhanden, so dass die vorliegende Modifikation des Bebauungsplanes Nr. 63 hier keine darauf bezogene Veränderung auslöst.

Die Änderung von Kleinsiedlungsgebieten in Mischgebiete ist also nicht auf eine Veränderung von Immissionswerten ausgerichtet, sondern orientiert sich ausschließlich an städtebaulichen Überlegungen, hier die bisher zulässigen Nutzungsmöglichkeiten im Sinne einer zukunftsorientierten, urbanen Weiterentwicklung zu verbessern.

### 5. Ver- und Entsorgung

Die ausreichende Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird durch die öffentlichen Ver- und Entsorgungsunternehmen oder durch private Firmen mit öffentlichem Auftrag sichergestellt. Alle erforderlichen Leitungen sind im Plangebiet vorhanden. Die Grundstücke im Planbereich sind angeschlossen oder können kurzfristig angeschlossen werden. Diesbezüglich bewirkt der Änderungsplan keine Veränderung.

### 6. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange

Den Bürgern und Verbänden wurde in der Zeit vom 13.08. bis 31.08.2001 im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB Gelegenheit zur Einsicht- oder Stellungnahme geben. Diese Möglichkeit wurde von mehr als der Hälfte der Eigentümer wahrgenommen. Änderungswünsche wurden dabei nicht vorgebracht. Somit kann davon ausgegangen werden, dass private Belange durch die Planung nicht über einen zumutbaren Rahmen hinaus beeinträchtigt werden. Das hat sich auch im Ergebnis der öffentlichen Auslegung gezeigt.

Die von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 3. August 2001 gemäß § 4 (1) BauGB und im Rahmen der öffentlichen Auslegung an dem Verfahren beteiligt. Über die Änderungswünsche hat der Rat der Stadt beraten und dazu einen Beschluss gefasst. Im Rahmen eines Abstimmungsgesprächs wurden kommunalinterne Interessen abgestimmt, so dass auch hierzu Konsens erzielt wurde.

Das Ergebnis der Planung ist also sowohl hinsichtlich der privaten Belange untereinander als auch bezüglich privater Interessen gegen öffentliche Obliegenheiten ausgewogen. Differenzen öffentlicher Interessen untereinander sind gleichfalls nicht gegeben.

7. Kampfmittel und Bombenblindgänger

Für den Bereich des Änderungsplanes schließt die Bezirksregierung Hannover, Abt. Kampfmittelbeseitigung aufgrund der Auswertung von Luftbildern eine Belastung mit Bombenblindgängern oder anderen Kampfmitteln aus dem zweiten Weltkrieg nicht aus. In dieser Hinsicht werden für den Änderungsbereich Sondierungen empfohlen. Sicherheits- halber erfolgt eine entsprechende Kennzeichnung im Bebauungsplan in textlicher Form.

8. Belange der Denkmalpflege

Belange der Denkmalpflege werden durch die Planänderung nicht zusätzlich berührt. In den Änderungsplan wurde der Hinweis übernommen, dass alle bei der Plandurchführung zutage tretenden ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunde bei der Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für das Denkmalpflege meldepflichtig sind.

9. Planverfahren

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 27. März 2001 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 63 im Bereich der Hausgrundstücke Nordenhamer Straße 200 bis 214 (gerade) in textlicher Form zu ändern. Dieser Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BBauG am 9. August 2001 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 30. Oktober 2001 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB zugestimmt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.11.2001 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung haben vom 04.12.2001 bis einschließlich 04.01.2002 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die Träger erhielten hier von mit Schreiben vom 23.11.2001 Kenntnis.

Der Rat der Stadt hat diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 2002 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 (3) BauGB am 2002 im Delmenhorster Kreisblatt bekannt gemacht worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 ist damit seit dem 2002 rechtsverbindlich.

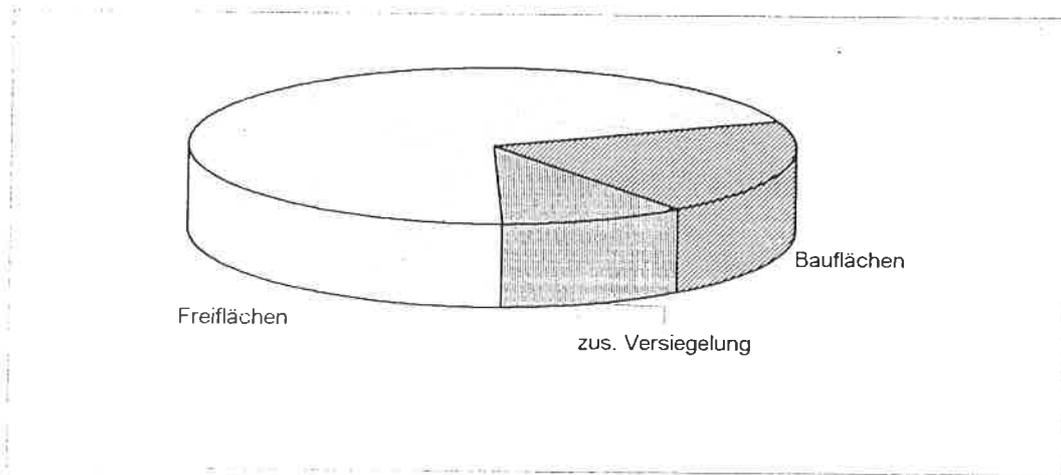
Mit der Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 63 im Geltungsbereich dieses Änderungsplanes durch die textlichen Festsetzungen ergänzt bzw. ersetzt oder sie treten ganz bzw. teilweise außer Kraft.

Weitere Auswirkungen auf den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 63 sind nicht feststellbar. Zum besseren Verständnis dieses Änderungsplanes ist der Bebauungsplan Nr. 63 vom 28.12.1968 heranzuziehen.

10. Städtebauliche Daten:

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Bungerhof im Norden der Stadt. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt etwa 2,5 km. Die zulässige bauliche Nutzung stellt sich wie folgt dar:

Plangebiete	Baugrundstücke in qm	GRZ	Grundfläche in qm
Mischgebiete	9460	0,2	1890
Zuschlag für Versiegelung	(1890)	+ 50%	950
Gesamt (maximal)	9460	(0,3)	2840



Aufgestellt:  
Delmenhorst, den 6. Februar 2002

Stadt Delmenhorst  
Der Oberbürgermeister  
In Vertretung

*K. Keller*  
.....  
Stadtbaurat

Stadtplanungsamt

*[Signature]*  
.....