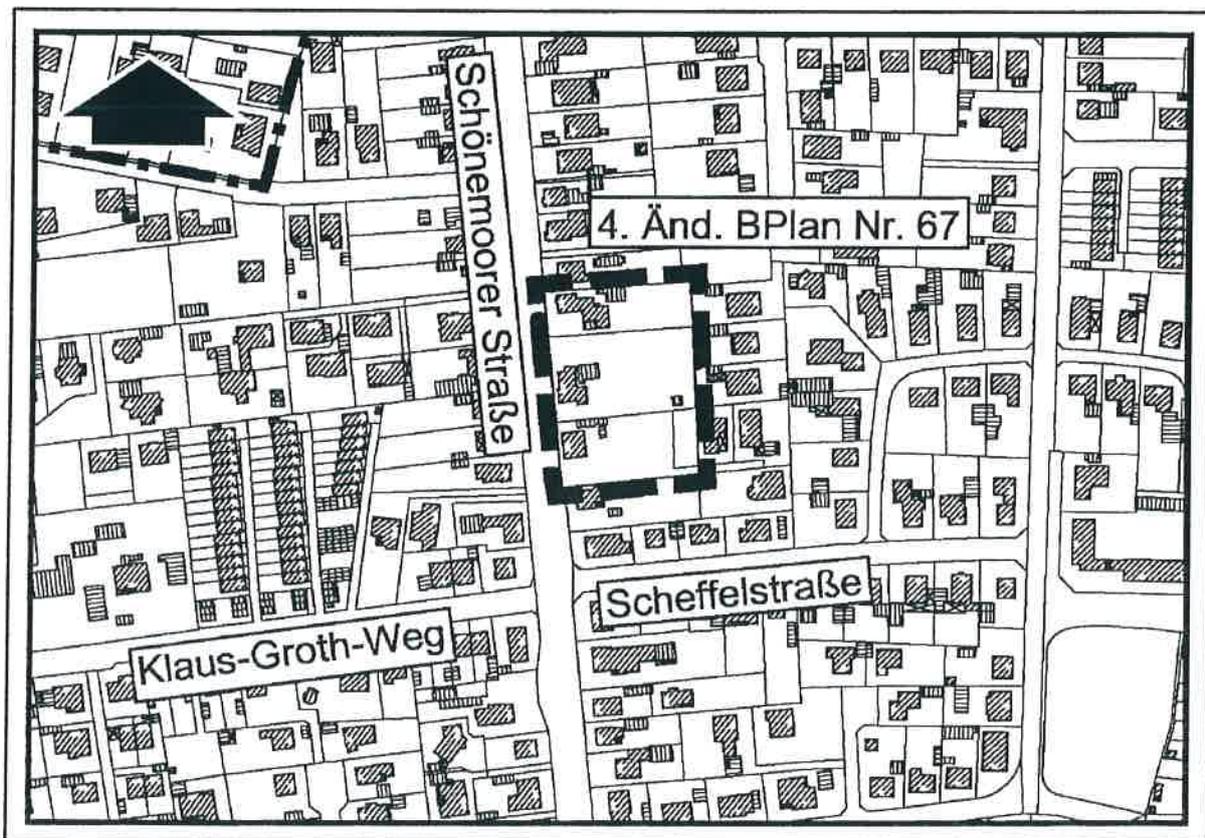




**4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67
“Schönemoorer Straße“**

für die Grundstücke Schönemoorer Straße 131 bis 135

Übersichtsplan (unmaßstäblich)



Rechtskräftig seit 02.03.2007

Bearbeitet: Dipl.-Ing. Bärbel Bringmann

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	Seite 3
2.	Planunterlage	Seite 3
3.	Räumlicher Geltungsbereich	Seite 3
4.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	Seite 4
5.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	Seite 4
6.	Bestehende Festsetzungen	Seite 4
7.	Planinhalte	Seite 4
	7.1 Art der baulichen Nutzung	Seite 4
	7.2 Maß der baulichen Nutzung	Seite 4
	7.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl	Seite 4
	7.2.2 Bauweise	Seite 5
	7.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen	Seite 5
	7.2.4 Beschränkung der Wohneinheiten je Gebäude	Seite 5
8.	Verkehrliche Erschließung	Seite 5
9.	Umweltbericht	Seite 6
	9.1 Einleitung	Seite 6
	9.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes	Seite 6
	9.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	Seite 6
	9.3.1 Bestandsaufnahme	Seite 6
	9.3.2 Landschaftsplan	Seite 6
	9.4 Auswirkungen des Bebauungsplanes	Seite 6
	9.5 Zusammenfassung	Seite 7
10.	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) und (6) BauGB	Seite 7
11.	Ver- und Entsorgung	Seite 7
12.	Kampfmittel aus dem II. Weltkrieg	Seite 8
13.	Kosten	Seite 8
14.	Planungsschadenrecht	Seite 8
15.	Städtebauliche Daten	Seite 8
16.	Verfahrensvermerke	Seite 8

Rechtsgrundlagen

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818),

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),

die Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58),

die Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2006 (Nds. GVBl. S. 203).

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 27.04.2005 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Schönemoorer Straße“ gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Schönemoorer Straße“ sollen die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen im Bereich der Grundstücke Schönemoorer Straße 131 bis 135 neu geordnet werden, um größere Abstände der Gebäude untereinander erreichen zu können. Zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten entstehen dabei nicht. Es erfolgt lediglich eine Verschiebung der heute festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67 und der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 (in textlicher Form) bleiben bestehen. Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke erfolgt über private Zufahrten von der Schönemoorer Straße aus.

Mit der Umsetzung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 besteht die Möglichkeit insgesamt 4 Wohneinheiten für Einfamilienhäuser zu schaffen.

2. Planunterlage

Als Planunterlage für die Änderung dient eine von der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Cloppenburg – Katasteramt Delmenhorst - erstellte Liegenschaftskarte mit Stand vom 08.08.2005 im Maßstab 1:1000.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplangebietes Nr. 67 „Schönemoorer Straße“ liegt im Norden der Stadt Delmenhorst, östlich der Schönemoorer Straße, zwischen der Scheffelstraße und der Friedensstraße.

Die genaue Lage und Abgrenzung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 "Schönemoorer Straße" sind aus dem Deckblatt dieser Begründung und aus der Planzeichnung ersichtlich.

Das Plangebiet liegt inmitten eines älteren Wohnquartiers an der Schönemoorer Straße. Die nähere Umgebung ist geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser in einer eingeschossigen Bauweise. An der Schönemoorer Straße befinden sich zudem ein Restaurant (Ecke Scheffelstraße) und eine logopädische Praxis sowie ein Weinhändler. Die bestehende Bebauung, die östlich an den Geltungsbereich grenzt, entstand erst in den siebziger Jahren.

4. 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 Zuweisung lassen sich kommunale Handlungsspielräume und Maßnahmenschritte ableiten, die insbesondere vor dem Hintergrund der steigenden Kosten für Bauland und Bauwerkserstellung auch in Delmenhorst zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie der Kontinuität städtischer Wachstumsprozesse beizutragen haben. Mit der vorliegenden Planung wird den Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung entsprochen.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 stellt die Flächen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 als Wohnbaufläche dar. Insofern ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6. Bestehende Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 67 wurde am 22.12.1970 rechtsverbindlich und setzt für den Änderungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet fest. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 "Nördliche Schönemoorer Straße" (Rechtskräftig seit dem 29.09.2000) wurde die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf 0,3 reduziert. Im Bereich mit 2 zulässigen Vollgeschossen wurde eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Für den Bereich mit zulässiger eingeschossiger Bebauung ist keine Geschossflächenzahl festgesetzt. Zudem besteht für den Planbereich der 4. Änderung die Festsetzung einer abweichenden Bauweise. Baukörper dürfen eine maximale Ausdehnung (Länge und Breite) von 25 m nicht überschreiten.

7. Planinhalte

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Änderungsbereich sollen sich Art und Umfang der Nutzungen aus der Umgebung fortsetzen und die bestehenden Festsetzungen erhalten bleiben. Im Änderungsbereich wird somit wie bisher ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im Plangebiet werden jedoch die Ausnahmen nach § 4 (3) 1.-5. BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Diese Nutzungen sind mit dem Siedlungscharakter des Plangebietes nicht vereinbar. Konflikte mit der schon vorherrschenden Wohnnutzung lassen sich so vermeiden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird für das gesamte Plangebiet mit 0,3 festgesetzt. Das entspricht der rechtsverbindlichen Festsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 "Nördliche Schönemoorer Straße".

Die zulässige Grundflächenzahl 0,3 darf gemäß § 19 (4) BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 40 % überschritten werden.

Die zulässige Geschossflächenzahl darf um die Flächen notwendiger Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

7.2.2 Bauweise

An der Schönemoorer Straße wurde - entsprechend den Festsetzungen der 3. Änderung - die abweichende Bauweise festgesetzt mit einer Beschränkung der Gebäudelänge und -breite auf 25 m. Mit der abweichenden Bauweise wird erreicht, dass bei einer denkbaren Zusammenlegung mehrerer Baugrundstücke städtebaulich unerwünschte lange Baukörper entstehen können, die sich deutlich von der vorhandenen Bebauung abheben. Für die abweichende Bauweise gelten die Abstandsvorschriften der offenen Bauweise.

In der zweiten Bautiefe wurde eine offene Bauweise mit Einzelhäusern und kleineren Baufenstern festgesetzt, um nicht so große Gebäudelängen entstehen zu lassen, die nicht der vorhandenen Bebauung entsprechen.

7.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Grundsätzliches Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 "Schönemoorer Straße" ist die Neuordnung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Grundstücke Schönemoorer Straße 131 bis 135. Dabei werden größere Abstände der Gebäude untereinander erreicht. Zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten entstehen dabei nicht. Es erfolgt lediglich eine Verschiebung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

Im Zuge des Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wurde das städtebauliche Konzept überarbeitet und die überbaubaren Grundstücksflächen den Wünschen beteiligter Grundstückseigentümer angepasst sofern dieses städtebaulich vertretbar erschien. Im Hinblick auf die Planung der Baukörper konnte damit ein größerer Spielraum gegeben werden. Zudem wurde die rückwärtige Baugrenze auf dem Grundstück Schönemoorer Straße 135 so verschoben, dass zur Rückseite des Gebäudes Karl-May-Straße 36 ein Abstand von 30 m verbleibt.

In dem Änderungsbereich sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, und Anlagen nach § 12 BauNVO zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze unzulässig. Diese Festsetzung ist notwendig, um das Erscheinungsbild des Straßenprofils von störenden baulichen Anlagen freizuhalten.

7.2.4 Beschränkung der Wohneinheiten je Gebäude

Die Bebauungsplanänderung enthält eine Festsetzung, wonach gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB in den Wohngebäuden in der zweiten Bautiefe nicht mehr als eine Wohnung zulässig ist. Diese Festsetzung ist erforderlich, um den Siedlungscharakter der umliegenden Bebauung zu erhalten. Ferner ist die getroffene Festsetzung aus verkehrlichen Gründen erforderlich, da die Grundstücke über Privatwege erschlossen werden sollen.

8. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über Privatwege.

Entlang des Grundstücks Schönemoorer Straße 131 ist bereits ein Privatweg vorhanden, der die Grundstücke 131 A und 131 C erschließt.

9. Umweltbericht

9.1 Einleitung

Gemäß § 2 a BauGB ist auch bei der Änderung eines Bebauungsplanes eine Umweltprüfung durchzuführen. Die nach § 2 (4) ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind in einem Umweltbericht, der einen besonderen Teil der Begründung bildet, darzulegen.

Die Stadt legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

9.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Änderung bereits bestehender Bebauungspläne. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen im Bereich der Grundstücke Schönemoorer Straße 131 bis 135 sollen neu geordnet werden, um größere Abstände der Gebäude untereinander erreichen zu können. Zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten entstehen dabei nicht. Es erfolgt lediglich eine Verschiebung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67 und seiner 3. Änderung bleiben bestehen.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst ein bereits teilweise bebautes Gebiet mit einer Größe von ca. 5.400 m².

9.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Neben der Checkliste nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB der zu prüfenden Umweltbelange sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens weiter die Vorgaben des § 1 a BauGB zu berücksichtigen. Dieses sind insbesondere die Bodenschutzklausel einschließlich der Berücksichtigung von Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonstiger Innenentwicklung sowie die Vermeidung und der Ausgleich nach der Eingriffsregelung.

9.3.1 Bestandsaufnahme

Entlang der Schönemoorer Straße ist ein älterer Gebäudebestand mit Nebenanlagen in ein- und zweigeschossiger Bauweise vorhanden. Die rückwärtigen Grundstücksflächen werden überwiegend als neuzeitliche Ziergärten genutzt. Entlang des südlichen Geltungsbereiches verläuft bereits ein Privatweg, der die Grundstücke Schönemoorer Straße 131 A und 131 C erschließt.

9.3.2 Landschaftsplan

Der vorliegende Landschaftsrahmenplan von 1998 stellt an den Änderungsbereich die allgemeine Anforderung an Siedlung, Industrie und Gewerbe. Er stellt keine geschützten oder schützenswerten Teile von Natur und Landschaft dar.

9.4 Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 beabsichtigt nur eine Verschiebung der überbaubaren Grundstücksflächen. Gleichzeitig gelingt es, durch die Festsetzung von Bauteppichen eine Nachverdichtung innerhalb des Gebietes zu ermöglichen, wobei größere Abstände zwischen den Gebäuden entstehen. Neue Privatwege werden entstehen, um die rückwärtigen Bauteppiche erschließen zu können. Eine mögliche zusätzliche Versiegelung der Grundstücke erfolgt nur im Rahmen der textlichen Festsetzung Nr. 4 (Überschreitung der GRZ um bis zu 40 %

z. B. durch die Zufahrten). Diese Festsetzung ist bereits Bestandteil der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 aus dem Jahre 2000.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Abfallentsorgung der Stadt Delmenhorst bzw. durch die städtische Abwasserreinigung sichergestellt. Das Gebiet ist an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter sind im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 nicht erkennbar.

Die Planungsinhalte stellen keinen Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes dar, da die überbaubaren Grundstücksflächen nur verschoben werden und alle anderen rechtsverbindlichen Festsetzungen nicht geändert werden. Deshalb müssen auch keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgenommen werden.

Zur Erreichung des Planungszieles ergeben sich in diesem bereits bestehenden Siedlungsbereich keine anderen umweltverträglicheren Planungsmöglichkeiten.

9.5 **Zusammenfassung**

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass negative Umweltauswirkungen von dem vorliegenden Bebauungsplan gegenüber dem ursprünglichen Plan nicht zu erwarten sind. Da keine zusätzlichen Baurechte durch den Plan begründet werden, sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich.

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

Mit der Aufstellung von Bebauungsplänen sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden. Bebauungspläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 "Schönemoorer Straße" werden insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse vor dem Hintergrund eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden berücksichtigt.

Die Planungsinhalte stellen keinen Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes dar, da die überbaubaren Grundstücksflächen nur verschoben werden. Daher müssen auch keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgenommen werden.

11. **Ver- und Entsorgung**

Das anfallende Schmutzwasser wird über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in der Schönemoorer Straße der zentralen Kläranlage zugeleitet und dort gereinigt.

Das Niederschlagswasser soll in den in der Schönemoorer Straße vorhandenen Niederschlagswasserkanal eingeleitet werden. Dieser Kanal ist nach Aussage der Stadtwerke Delmenhorst (swd) jedoch bereits heute so stark überlastet, dass bei einem simulierten 3-jährlichen Regenereignis Überstauungen auftreten. Eine hydraulische Sanierung des entsprechenden Abschnittes ist im Zuge der Umsetzung des Sanierungskonzeptes gemäß Generalentwässerungsplan aber erst in einigen Jahren vorgesehen. Aus diesem Grund ist die zusätzlich in den Niederschlagswasserkanal einzuleitende Niederschlagswassermenge durch eine Rückhaltung möglichst umfangreich zu begrenzen. Ob eine Versickerung auf den Grundstücken möglich ist wurde im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens nicht geprüft, da die Grundstücke in den angrenzenden Bereichen des Bebauungsplanes das Niederschlagswasser ebenfalls in den Straßenkanal einleiten.

Im Plangebiet sind Leitungen der EWE AG vorhanden, die weder überbaut noch bepflanzt werden dürfen.

12. Kampfmittel aus dem II. Weltkrieg

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Zentrale Polizeidirektion Hannover - Kampfmittelbeseitigung – die dort vorhandenen Luftbilder der Alliierten ausgewertet. In Delmenhorst sind überwiegend 30 lbs. Phosphorbomben gefallen, deren Einschläge auf den Luftbildern nicht erkennbar sind. Aus Sicherheitsgründen werden bei Bauvorhaben, je nach Baumaßnahme, baubegleitende Maßnahmen empfohlen.

Ein Klärungsbedarf im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens wird nicht gesehen. Es erfolgte jedoch vorsichtshalber eine Kennzeichnung entsprechend § 9 (5) Nr. 3 BauGB.

13. Kosten

Die mit dem Verfahren verbundenen Kosten tragen die Grundstückseigentümer.

14. Planungsschadensrecht

Die letzte 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 wurde am 29.09.2000 rechtsverbindlich. Die 7-Jahres-Frist ist somit noch nicht verstrichen. Die §§ 39 und 44 BauGB sind daher zu beachten. Das Planungsschadensrecht nach den §§ 39 bis 44 Baugesetzbuch (BauGB) legt fest, unter welchen Voraussetzungen Änderungen der bisher durch das Baurecht gegebenen Nutzungsrechte z.B. durch die Änderung eines Bebauungsplanes Entschädigungsansprüche der betroffenen Grundstückseigentümer begründet. Erfolgt die Änderung des Bebauungsplanes binnen 7 Jahre ab deren Zulässigkeit, geht es um den Schaden wegen Wegfall bzw. Einschränkung der zulässigen Nutzung.

Bei der jetzigen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 bleiben die rechtsverbindlichen Festsetzungen grundsätzlich erhalten. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nur verschoben, so dass im rückwärtigen Bereich der Grundstücke einzelne Bauteppiche neue Baumöglichkeiten schaffen. Die Größen der überbaubaren Grundstücksflächen bleiben erhalten. Ein Wegfall oder Einschränkung der zulässigen Nutzung ist in diesem Fall nicht gegeben.

15. Städtebauliche Daten

Allgemeines Wohngebiet WA 1	1553 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA 2	3852 m ²
Fläche des Geltungsbereiches	5405 m ²

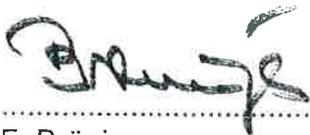
16. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss:	27.04.2005
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB	07.12.2005 bis 30.12.2005
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB	06.12.2005 bis 13.01.2006
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB	03.07.2006 bis 03.08.2006
Satzungsbeschluss	

Mit der Bekanntmachung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 "Schönemoorer Straße" nach § 10 (3) BauGB treten alle bis dahin rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Geltungsbereich des Bebauungsplanes außer Kraft.

Delmenhorst, den 21.02.2007

Stadt Delmenhorst
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag



.....
F. Brünjes
Fachbereichsleiter

Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag



.....
U. Ihm
Fachdienstleiter