



Begründung zur

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68

„Schopenhauerstraße“

für einen Teil der Grundstücke beiderseits der Schopenhauerstraße südlich des Welseumfluters

Übersichtsplan M. 1:2500



Rechtskräftig seit 20.07.2002

Bearbeitet:

Dipl. Ing. B. Bringmann

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planaufstellung / Änderungsbeschluss	Seite 2
2. Planunterlage	Seite 2
3. Lage, räumliche Begrenzung und allgemeine Beschreibung des Geltungsbereichs des Änderungsplanes, Anschlussplanungen	Seite 2
4. Vorbereitende Bauleitplanung	Seite 3
5. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen	Seite 3
6. Derzeitige städtebauliche Situation	Seite 3
7. Anlass der Planänderung, Ziele und Zwecke der Planänderung	Seite 3
8. Inhalte der Planänderung	Seite 4
9. Kampfmittel aus dem II. Weltkrieg	Seite 4
10. Umweltverträglichkeitsprüfung und Umweltfolgenabschätzung	Seite 4
11. Liegt ein Eingriff im Sinne der Naturschutzgesetzgebung vor?	Seite 5
12. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) BauGB	Seite 5
13. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange nach § 1 (6) BauGB	Seite 5
14. Verfahrensvermerke	Seite 6

BEGRÜNDUNG

zur

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Schopenhauerstraße“ für einen Teil der Grundstücke beiderseits der Schopenhauer- straße südlich des Welseumfluters

1. Planaufstellung / Änderungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 26.06.2001 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 vom 05.02.1970 für einen Teil der Grundstücke beiderseits der Schopenhauerstraße südlich des Welseumfluters beschlossen. Die Änderung soll in textlicher Form erfolgen; d.h. die zeichnerischen Festsetzungen bleiben unverändert. Die Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses erfolgte am 20.07.2001.

2. Planunterlage

Als Planunterlage für die 4. Änderung dient ein Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte heutigen Standes im Maßstab 1:1000. Nach den Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VV-BauGB 39.1.3) ist die Herstellung einer Planunterlage durch die Kataster- und Vermessungsverwaltung bei Bebauungsplänen und Bebauungsplanänderungen in textlicher Form nicht erforderlich. In der Karte ist ausschließlich der von der Änderung betroffene Bereich dargestellt.

3. Lage, räumliche Begrenzung und allgemeine Beschreibung des Geltungs- bereiches des Änderungsplanes, Anschlussplanungen

Die Änderung umfasst einen im westlichen Stadtgebiet im Ortsteil Deichhorst gelegenen ca. 1,02 ha großen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 68. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,8 km. Die genaue Lage des Änderungsbereiches ist der Übersichtsskizze im Maßstab 1:2.500 (siehe Deckblatt zu dieser Begründung) zu entnehmen.

Das Plangebiet liegt am Rand eines älteren Wohnquartiers direkt südlich des Welseumfluters. Das Gebiet ist durch größere und kleinere eingeschossige Einfamilienhäuser geprägt. In der westlichen Nachbarschaft schließt sich Geschosswohnungsbau an.

In den umgebenden Bereichen sind rechtskräftige Bebauungspläne vorhanden, nach deren Festsetzungen ebenfalls überwiegend nur Wohnbebauung zulässig ist. Auch diese Wohnbebauung ist bereits seit langen Jahren vorhanden.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 stellt den Planungsraum als Wohnbauflächen dar. Im Bebauungsplan Nr. 68 sind dementsprechend reine Wohngebiete ausgewiesen. Diese Gebietsausweisung wird durch dieses Änderungsverfahren nicht berührt. Der Änderungsplan gilt deshalb als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen

Vorrangige Fachplanungen, die bei dieser textlichen Änderung zu berücksichtigen sind, liegen nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt. Die Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen ihrer Beteiligung auf keine in diesem Verfahren zu berücksichtigende Fachplanung hingewiesen.

6. Derzeitige städtebauliche Situation

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bestehen reine Wohngebiete. In diesem Gebiet wurden am Ende der 60er Jahre Flachdachbungalows in Form von Gartenhofhäusern errichtet. Die im Bebauungsplan Nr. 68 festgesetzte offene bzw. geschlossene Bauweise wird durch diese Bauungsform überwiegend nicht eingehalten. Entweder wurden die Gebäude mit einem für die offene Bauweise zu geringem Grenzabstand errichtet oder die Gebäude rücken von den Grenzen ab, was wiederum der geschlossenen Bauweise widerspricht.

Das Maß der baulichen Nutzung mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 wird auf annähernd allen Baugrundstücken bereits heute erreicht, so dass bauliche Erweiterungen kaum mehr möglich sind.

7. Anlass der Planänderung, Ziele und Zwecke der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 68 wurde am 05.02.1970 rechtsverbindlich. Im Änderungsbereich wurde Ende der 60er Jahre damit begonnen, eingeschossige Flachdachbungalows gleichen oder ähnlichen Typs zu errichten. Diese Bebauung wurde Anfang der 70er Jahre fertiggestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 68 setzt im Änderungsbereich eingeschossige Gartenhofhäuser sowohl in geschlossener als auch in offener Bauweise fest. Die entstandene Bebauung entspricht überwiegend jedoch keiner dieser Bauweisen; d.h. die gesetzlichen Anforderungen an die jeweilige Bauweise in Bezug auf die Grenzabstände werden nicht eingehalten.

Anfang der 80er Jahre wurde erstmals der Wunsch an die Stadt herangetragen, auf den teilweise schadhafte Flachdächern ein Dachgeschoss errichten zu dürfen. Den Wünschen konnte dahingehend entsprochen werden, dass flachgeneigte, nicht ausbaufähige Dachgeschosse zugelassen wurden. Mit dieser Genehmigungspraxis konnte insbesondere der Schutzanspruch der vorhandenen Gartenhöfe gewahrt werden.

Auch wenn die Bebauung nicht in allen Teilen den gängigen Richtlinien einer Gartenhofhausbebauung entspricht, ist es aus städtebaulicher Sicht dennoch geboten und wünschenswert, den Charakter dieses Wohnquartiers zu erhalten und nicht

durch ausbaufähige Dachgeschosse mit entsprechend hohen Firsten zur Unterbringung von Hauptnutzungen zu beeinträchtigen.

Der Erhalt des Gebietscharakters ist somit auch das vorrangige Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Schopenhauerstraße“. Um dieses Ziel erreichen zu können, wurde die Entscheidung über einen Bauantrag zurückgestellt und eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB beschlossen.

8. Inhalte der Planänderung

Die Inhalte der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Schopenhauerstraße“ umfassen textliche Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanes Nr. 68 vom 05.02.1970. Die Festsetzungen tragen dazu bei, dass dem Schutzanspruch der vorhandenen Bebauung mit den der fremden Sicht entzogenen Gartenhöfen in verstärktem Maße Rechnung getragen werden kann. Die Festsetzungen umfassen u.a. Regelungen zu First- und Traufhöhen sowie der Dachgestalt. Darüber hinaus wird ausdrücklich festgesetzt, dass Aufenthaltsräume oberhalb des Erdgeschosses unzulässig sind.

9. Kampfmittel aus dem II. Weltkrieg

Die Auswertung der vorhandenen Luftbilder durch die Bezirksregierung Hannover – Kampfmittelbeseitigung - hat Bodenverfärbungen im gesamten Geltungsbereich ergeben. Daher geht die Bezirksregierung Hannover davon aus, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sind, von denen eine Gefahr ausgehen könnte. Aus Sicherheitsgründen werden von dort eine Oberflächensondierung bzw. baubegleitende Maßnahmen empfohlen.

Die Wohnbebauung am Ende der Schopenhauerstraße wurde erst um 1970 errichtet. Das Gebiet ist seitdem vollständig bebaut. Es ist davon auszugehen, dass vorhandene Kampfmittel bereits im Zuge der Baumaßnahmen entdeckt worden wären. Bauliche Erweiterungen im Bereich der Erdgeschosse sind aufgrund der bereits vorhandenen hohen baulichen Dichte und der festgesetzten Baugrenzen kaum mehr möglich. Da das Änderungsverfahren in textlicher Form durchgeführt wird, ist eine Kennzeichnung nach § 9 (5) Nr. 3 BauGB nicht möglich. Obwohl aufgrund des Sachverhalts nicht davon auszugehen ist, dass noch Kampfmittel im Planbereich vorhanden sind, wird vorsorglich ein Hinweis in den Änderungsplan aufgenommen.

10. Umweltverträglichkeitsprüfung und Umweltfolgenabschätzung

Mit dem Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie und weiterer Richtlinien der Europäischen Gemeinschaft zum Umweltschutz vom 27.07.2001 wurde durch den Artikel 12 auch das Baugesetzbuch (BauGB) geändert und die Umweltverträglichkeitsprüfung in die Bauleitplanung integriert. Mit der Änderung des Baugesetzbuches besteht seither die Pflicht, bei bestimmten Planverfahren für Vorhaben die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Dabei sind die durch ein Verfahren entstehenden Umweltfolgen abzuschätzen.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Schopenhauerstraße“ mit ihren wenigen textlichen Festsetzungen lässt sich nicht in die Liste „UVP-pflichtige Vorha-

ben“ (Anlage 1 zum zuvor genannten Artikelgesetz) einordnen und ist im Sinne dieses Gesetzes somit von untergeordneter Bedeutung für die Umwelt. Es fällt damit auch nicht in den Anwendungsbereich dieses Gesetzes. Demzufolge müssen auch keine ggfs. durch dieses Verfahren entstehenden Umweltfolgen abgeschätzt werden. Mit einer Gesamtgröße von 1,02 ha liegt das Plangebiet zudem deutlich unterhalb jeglicher Schwellenwerte der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben.

Ein detaillierter Umweltbericht und weitergehende Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern und deren Wechselwirkungen sind deshalb in mehrfacher Hinsicht nicht erforderlich.

Weitere Fachbeiträge (siehe auch 11.) oder Gutachten sind nach dem heutigen Stand der Planung ebenfalls nicht erforderlich.

11. Liegt ein Eingriff im Sinne der Naturschutzgesetzgebung vor?

Entsprechend § 8 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die Eingriffe in Natur und Landschaft wie folgt definiert:

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzungen von Grundstücken, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Dazu ist auszuführen, dass der Bebauungsplan Nr. 68 seit 1970 rechtsverbindlich ist. Die nach dem Bebauungsplan mögliche bauliche Dichte wurde bereits vor ca. 30 Jahren durch die Errichtung der Gartenhofhäuser nahezu vollständig ausgeschöpft. Durch den Änderungsplan bleibt die zulässige bauliche Dichte unverändert. Somit findet ein Eingriff in Natur und Landschaft aufgrund dieser Bebauungsplanänderung nicht statt und muss eine Eingriffsregelung nicht abgewickelt werden.

12. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) BauGB

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Insbesondere sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

13. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange nach § 1 (6) BauGB

Die Ermittlung der abwägungsrelevanten Sachverhalte und Einstellung in den Abwägungsprozess erfolgt durch den zweiteiligen Beteiligungsprozess der sich betroffenen fühlenden Bürgerinnen und Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange. Die privaten und öffentlichen Belange sind gemäß § 1 (6) BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird den im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgetragene abwägungsrelevanten Anregungen soweit wie möglich entsprochen bzw. kann Anträgen zu städtebaulich unerwünschten Entwicklungen begegnet werden.

Der Schutzanspruch der heutigen Bewohner der Flachdachbungalows wird gewahrt, indem die nach dem Änderungsplan zulässigen Traufhöhen den heutigen Gegebenheiten nahezu entsprechen und die künftig zulässigen Firsthöhen den teilweise schon vorhandenen Firsthöhen. Darüber hinaus wird keine Verpflichtung zur Errichtung eines geneigten Daches ausgesprochen sondern bleibt die Möglichkeit der kompletten Erneuerung eines Flachdaches bestehen. Ausdrücklich wird jedoch festgesetzt, dass bei künftigen Dachaufstockungen Aufenthaltsräume oberhalb des Erdgeschosses unzulässig sind. Damit kann der Einleitung städtebaulich unerwünschter Entwicklungen entgegengewirkt werden.

14. Verfahrensvermerke

Mit der Bekanntmachung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Schopenhauerstraße“ werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 68 vom 05.02.1970 durch diese textlichen Festsetzungen ergänzt. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben davon unberührt.

Änderungsbeschluss	26.06.2001
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	23.07.2001 bis 13.08.2001
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	18.07.2001 bis 20.08.2001
Öffentliche Auslegung	03.04.2002 bis 03.05.2002
Satzungsbeschluss	18.06.2002
Rechtskrafterlangung	20.07.2002

Delmenhorst, den 08.07.2002

Stadt Delmenhorst
Der Oberbürgermeister
In Vertretung



K. Keller
Stadtbaurat

Stadtplanungsamt
Im Auftrag



Tewe-Meyerholz
Dipl. Ing.