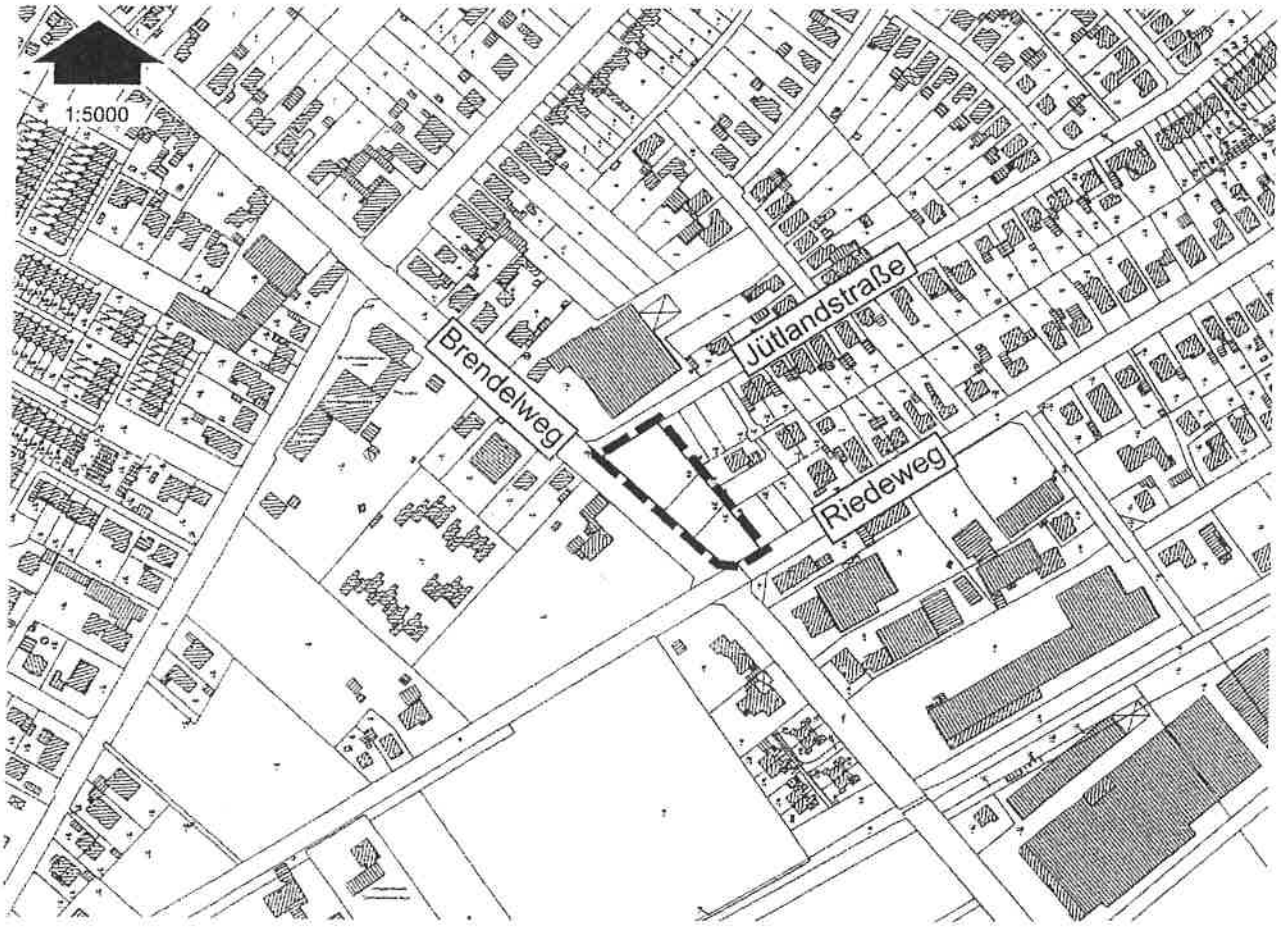
Stadt Delmenhorst

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Brendelweg“

mit Änderungen in einem Bereich nordöstlich des Brendelweges zwischen Riedeweg und Jütlandstraße

Übersichtsplan



Rechtskräftig seit 16.06.2005

Bearbeitet: Dipl. Ing. B. Bringmann

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planänderung und Änderungsbeschluss	Seite 3
2.	Planunterlage	Seite 3
3.	Lage, räumliche Begrenzung und allgemeine Beschreibung des Geltungsbereiches des Änderungsplanes, Anschlussplanungen	Seite 3
4.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	Seite 3
5.	Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen	Seite 3
6.	Anlass, Ziele und Zwecke der Planänderung	Seite 3
7.	Inhalte der Planänderung	Seite 4
8.	Ver- und Entsorgung	Seite 5
9.	Umweltbericht	Seite 5
10.	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) BauGB	Seite 6
11.	Abwägung der privaten und öffentlichen Belange nach § 1 (6) BauGB	Seite 6
12.	Verfahrensvermerke	Seite 6

1. Planänderung und Änderungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 06.10.2004 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 vom 12.08.2000 erneut zu ändern. Von der 2. Änderung ist nur ein Teilbereich an der Nordostseite des Brendelweges betroffen. Das Änderungsverfahren soll in textlicher Form und im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

2. Planunterlage

Als Planunterlage für die Änderung dient ein Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) heutigen Standes im Maßstab 1:1000. Nach den Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VV-BauGB 39.1.3) ist die Herstellung einer Planunterlage durch die zuständige Kataster- und Vermessungsverwaltung bei Bebauungsplanänderungen in textlicher Form nicht erforderlich. Die Planunterlage enthält ausschließlich die Darstellung des Geltungsbereiches der 2. Änderung.

3. Lage, räumliche Begrenzung und allgemeine Beschreibung des Geltungsbereiches des Änderungsplanes, Anschlussplanungen

Die 2. Änderung umfasst einen im südlichen Stadtgebiet im Ortsteil Düsternort/Brendel gelegenen Teilbereich. Er liegt ca. 2,7 km vom Stadtzentrum entfernt an der Nordostseite des Brendelweges zwischen Riedeweg und Jütlandstraße. Die genaue Lage des Änderungsbereiches ist der Übersichtsskizze (siehe Deckblatt zu dieser Begründung) zu entnehmen.

In den umgebenden Bereichen sind einige ältere Bebauungspläne rechtskräftig, nach denen überwiegend Wohnbebauung aber auch gewerbliche Nutzungen im Rahmen von Mischgebieten zulässig sind. Bis auf wenige Ausnahmen sind diese Bebauungspläne in den letzten Jahrzehnten umgesetzt worden.

4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen werden an die Stadt Delmenhorst in ihrer Funktion als Mittelzentrum u.a. besondere Anforderungen im Bereich des Wohnungswesens gestellt. Zur Erfüllung dieser landespolitischen Zuweisungen ist die Bereitstellung entsprechender Flächen erforderlich. Mit dieser textlichen Änderung werden weitere Bebauungsmöglichkeiten zum Zwecke des Wohnens eröffnet und damit zur Erfüllung der landespolitischen Verpflichtung beigetragen.

5. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen

Vorrangige Fachplanungen, die bei dieser Bebauungsplanänderung zu berücksichtigen sind, liegen nach heutigem Planungsstand nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

6. Anlass, Ziele und Zwecke der Planänderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Brendelweg/Riedeweg" wurde am 12.08.2000 rechtsverbindlich. Seit der Rechtskrafterlangung ist die Bebauung in den allgemeinen Wohngebieten nahezu vollständig umgesetzt worden. Für den Bereich der Mischgebiete ist die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes trotz intensiver Bemühungen und wirtschaftlicher Zugeständnisse bisher nicht ge-

lungen. Wirtschaftlich ist es aber nicht vertretbar, wertvolle Baulandreserven in gut erschlossener Lage langfristig ungenutzt zu lassen.

Als hinderlich bei der Umsetzung des Bebauungsplanes haben sich insbesondere die nachstehenden textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Brendelweg/Riedeweg“ erwiesen:

- In den Mischgebieten sind im Erdgeschoss nur gewerbliche Anlagen und Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig. Wohnungen sind dort unzulässig. Oberhalb des Erdgeschosses sind Wohnungen allgemein zulässig.
- Einzelhandelsbetriebe dürfen max. 300 m² Verkaufsfläche haben.
- Die Mindestgröße der Baugrundstücke im Sinne des § 19 (3) BauNVO beträgt in den allgemeinen Wohngebieten bei Einzelhäusern 500 m² je Wohngebäude und bei Doppelhäusern 300 m² je Doppelhaushälfte. In den Mischgebieten beträgt die Mindestgrundstücksgröße 600 m².

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Für den Bereich an der Nordostseite des Brendelweges wurde die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes aus den folgenden Gründen erforderlich:

- Es besteht kein Bedarf an zusätzlichen, kleineren Gewerbeeinheiten mehr. Selbst bestehende Leestände lassen sich kaum wieder füllen.
- Für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit max. 300 m² Verkaufsfläche gibt es keinen Markt.
- Die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße von 600 m² in den Mischgebieten macht eine vertretbare wirtschaftliche Umsetzung kaum möglich.

Die genannten Änderungen berühren nicht die Grundzüge der ursprünglichen Planung. Dadurch sind die Voraussetzungen für die Durchführung des Änderungsverfahrens auf des Grundlage des § 13 BauGB gegeben.

Der Öffentlichkeit wird im Rahmen § 3 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung gegeben. Die Behördenbeteiligung erfolgt auf der Grundlage § 4 (2) BauGB.

7. Inhalte der Planänderung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 beinhaltet ausschließlich:

- die Aufhebung der textlichen Festsetzung Nr. 3 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51;
- die Aufhebung der textlichen Festsetzung Nr. 7 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51;
- die Aufhebung der textlichen Festsetzung Nr. 8 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51.

Mit der Aufgabe der genannten textlichen Festsetzungen erfolgt die Anpassung der Festsetzungen an die heutigen städtebaulichen Bedürfnisse in diesem Bereich.

Die übrigen Festsetzungen sowie die Planzeichnung werden durch die textlichen Änderungen nicht berührt und behalten weiterhin Gültigkeit.

8. Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet ist bereits seit mehreren Jahrzehnten durch die umgebenden Straßen erschlossen. Darin sind alle für die Ver- und Entsorgung erforderlichen Leistungen und Kanäle vorhanden. Die Ableitung des Niederschlagswassers kann allerdings nicht vollständig erfolgen, da die vorhandene Kanalisation bzw. Vorfluter bereits ausgelastet sind. Aus diesem Grunde fordern die Stadtwerke Delmenhorst (SWD) die Regenwasserrückhaltung auf den Baugrundstücken und eine diesbezügliche Festsetzung im Bebauungsplan.

Bereits im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 bestand Einigkeit, dass eine möglichst umfassende Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken anzustreben ist. Soweit Einleitungsbeschränkungen erforderlich werden, sind Rückhaltemöglichkeiten auf den Baugrundstücken vorzusehen. Alternativen sind im Rahmen der Genehmigung der Entwässerungsanlagen für die jeweiligen Grundstücke zu prüfen. Ein weiterer Handlungsbedarf im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung ist daher nicht erkennbar.

9. Umweltbericht

Die Änderung des Baugesetzbuches durch das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau) 2004 hat zur Folge, dass für alle Bebauungspläne, deren Aufstellungs- bzw. Änderungsverfahren nach dem Inkrafttreten des Gesetzes am 20.07.2004 eingeleitet wurde, einen Umweltbericht zu erarbeiten ist. Zum Verfahren der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 wird der Umweltbericht auf wesentliche Aussagen beschränkt, da u.a. keine weiteren Bedarfe an Grund und Boden ausgelöst werden.

Das Planungsgebiet mit einer Gesamtgröße von 2632 m² Bruttofläche liegt im südlichen Stadtgebiet an der Nordostseite des Brendelweges. Das Änderungsverfahren dient lediglich dazu, die vor einigen Jahren begonnene bauliche Nutzung im Bereich des Grundstücks Jütlandstraße/Brendelweg/Riedeweg fortzusetzen und zum Abschluss zu bringen.

So erfolgt lediglich die Lockerung bzw. Aufgabe einiger textlicher Festsetzungen der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 51 vom 12.08.2000. Dieses geschieht vorrangig aus Gründen der Wirtschaftlichkeit ohne dabei die städtebauliche Verträglichkeit zu vernachlässigen.

Da alle sonstigen Festsetzungen beibehalten werden, sind durch das Änderungsverfahren keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Sämtliche Schutzgüter, wie z.B. Mensch, Arten und Lebensgemeinschaften, Wasser, Luft/Klima und Landschaftsbild werden nicht mehr bis bisher beeinträchtigt. Das Baurecht besteht zudem seit dem 31.07.1969 und wurde später durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 vom 12.08.2000 den heutigen städtebaulichen Anforderungen angepasst. Mit dieser Änderung werden lediglich die städtebaulichen Voraussetzungen für den Abschluss der Bautätigkeiten in diesem Bereich geschaffen.

Zusammengefasst ist festzustellen, dass sich die Planung nicht auf die Umwelt auswirkt, da keine neuen Nutzungen, die Konflikte herbeiführen könnten, zugelassen werden. Auf weitergehende Ausführungen in diesem Kapitel kann daher verzichtet werden.

10. 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.

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

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

12. Verfahrensvermerke

Mit der Bekanntmachung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Brendelweg“ nach § 10 (3) BauGB werden die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Brendelweg/Riedeweg“ in Teilen durch diese textlichen Festsetzungen geändert. Alle übrigen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Brendelweg/Riedeweg“ bleiben davon unberührt.

Änderungsbeschluss	06.10.2004
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB	03.12.2004 bis 03.01.2005
Beteiligung der Behörden gemäß § 4(2) BauGB	29.11.2004 bis 03.01.2005
Satzungsbeschluss	08.03.2005

Delmenhorst, den 10. März 2005

Stadt Delmenhorst
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

F. Brünjes
Fachbereichsleiter

Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag

U. Ihm
Fachdienstleiter