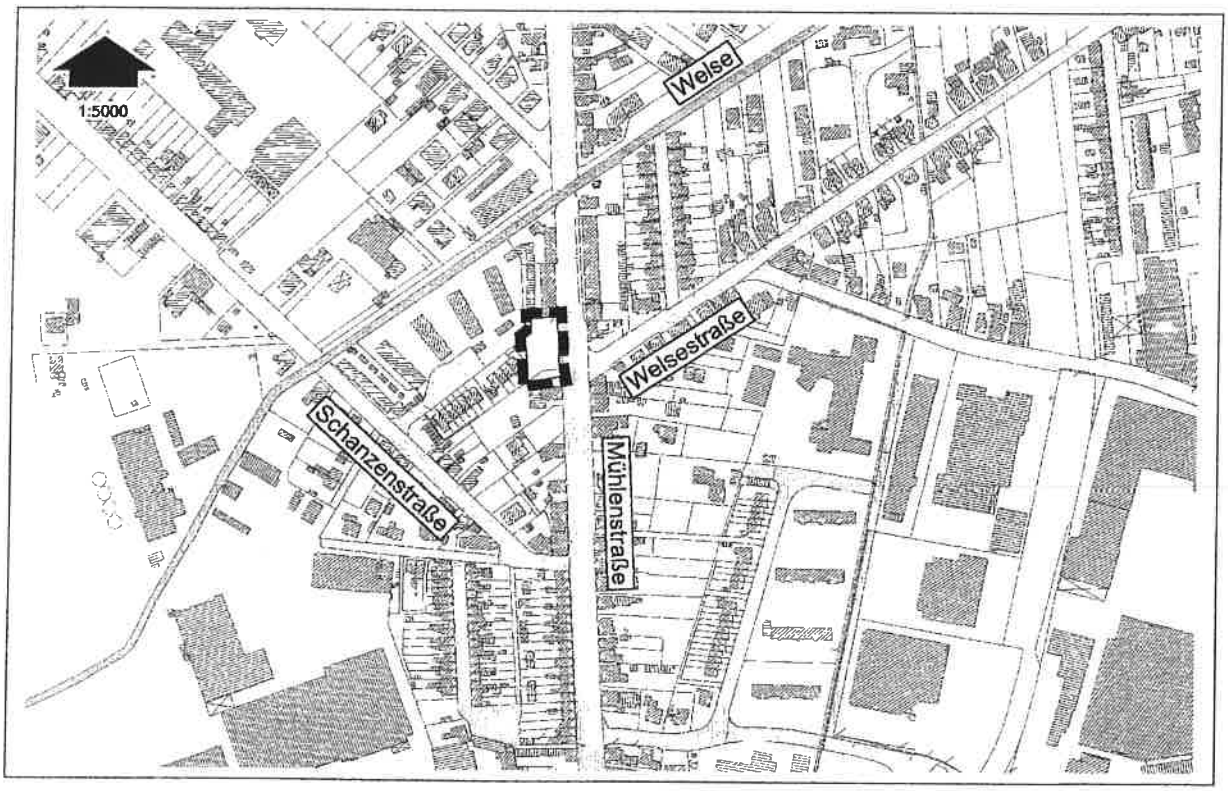
Stadt Delmenhorst

Begründung zur

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52

„Mühlenstraße / Richtstraße“



Rechtskräftig seit 03.06.2006

Fachdienst 51 (Stadtplanung)

Entwurf: Dipl.-Ing. Ralph Tölke

Inhaltsverzeichnis Seite

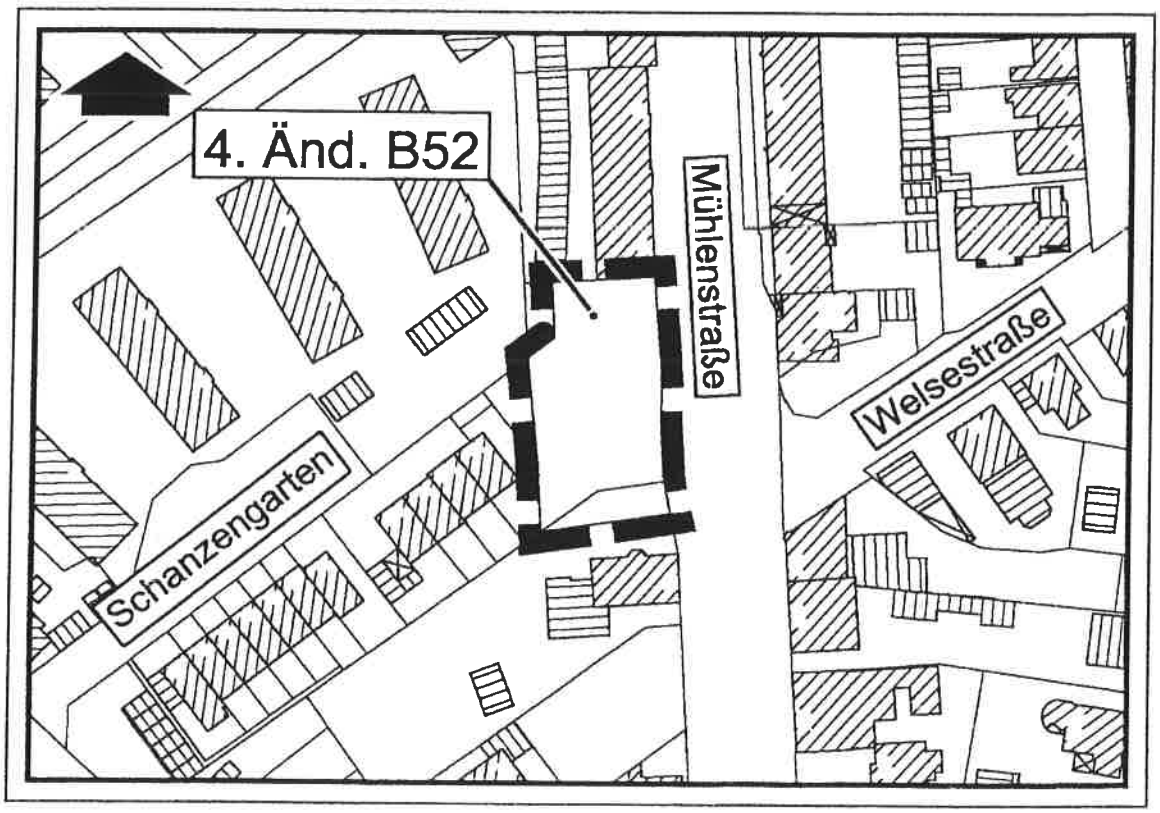
1. Lage, räumliche Begrenzung und allgemeine Beschreibung des Geltungsbereiches der Planänderung 3
2. Anlass zur Planänderung 4
3. Städtebauliches Konzept 4
4. Berücksichtigung von Natur und Landschaft 4
5. Bisherige Festsetzungen 4
6. Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 5
7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 6
8. Umweltbericht 6
9. Verkehr 8
10. Städtebauliche Daten 8
11. Ver- und Entsorgung 8
12. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) BauGB 8
13. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange nach § 1 (6) BauGB 9
14. Entschädigung 9
15. Durchführung und Kosten 10
16. Verfahren 10

BEGRÜNDUNG
zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Mühlenstraße / Richtstraße“

1. Lage, räumliche Begrenzung und allgemeine Beschreibung des Geltungsbereiches der Planänderung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Mühlenstraße an, in einem Stadtgebiet nördlich der Bahnlinie Bremen-Oldenburg. Gegenüber mündet die Welsesstraße in die Mühlenstraße. Entlang der Mühlenstraße liegt eine 2- 3-geschossige Bebauung überwiegend in geschlossener Bauweise vor. Das Stadtzentrum ist etwa 800 m entfernt.

Der Straßenraum der Mühlenstraße wird in Höhe der Einmündung der Welsestraße durch eine Baumkrone nachhaltig geprägt. Die Krone mit einem Durchmesser von nahezu 20 m wird durch eine große Blutbuche sowie einem benachbarten kleineren Ahornbaum gebildet. Beide Bäume stehen auf einem noch unbebauten Grundstück (Flurstück 2/27) an der Mühlenstrasse gegenüber der Einmündung der Welsestraße.



Übersichtsskizze

2. Anlass zur Planänderung / Ziele und Zwecke der Planänderung

Innerhalb des Plangebietes des Plangebietes stehen zwei Bäume, die sowohl aus städtebaulicher als auch aus naturschutzfachlicher Sicht als besonders wertvoll zu bewerten sind. Die Bäume stehen innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 52 festgesetzten überbaubaren Zone entlang der Mühlenstraße. Hier ist „geschlossene Bauweise" festgesetzt. Bei Vorlage eines entsprechenden Bauantrages besteht die Gefahr, dass das Baumensemble entfernt wird, weil eine Fällgenehmigung erteilt werden kann. Ziele und Zwecke der Planänderung bestehen daher in erster Linie darin, die ortsbildprägende Situation innerhalb des Straßenraumes der hier linear geführten Mühlenstraße zu erhalten. Hierfür muss der Bebauungsplan geändert werden. Der Änderungsbeschluss wurde durch den Verwaltungsausschuss am 10.11.2004 gefasst.

3. Städtebauliches Konzept

Vor dem Hintergrund, das Baumensemble auf Dauer zu erhalten, wird die überbaubare Grundstücksfläche um den Bereich, der für die Erhaltung des Baumensembles relevant ist, reduziert. Die Abgrenzung der überbaubaren Fläche durch Baugrenzen wird dementsprechend zurückgenommen. Der künftig nicht überbaubare Bereich, der im Wesentlichen im Kronenbereich plus 3,0 m der Bäume liegt, wird als private Grünfläche festgesetzt.

4. Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplanes war vorher zu prüfen, ob der allgemeine Zustand des Baumensembles überhaupt ein aufwendiges Änderungsverfahren rechtfertigen wird. Unter Zuhilfenahme eines im Jahre 1998 durchgeführten Sachverständigengutachtens lag die Erkenntnis vor, dass der Allgemeinzustand der beiden Bäume als sehr bzw. gut bezeichnet wurde. Diese Aussage wurde durch nochmalige Begutachtung der Unteren Naturschutzbehörde im Februar des Jahres 2005 eindeutig bestätigt, wobei bei den Bäumen keinerlei Vitalitätseinschränkung festzustellen sei. Grundsätzlich ist daher festzuhalten, dass die Planänderung zum Zwecke des Erhalts des Baumensembles zur verstärkten Berücksichtigung von Natur und Landschaft beiträgt.

5. Bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 52, 3. Änderung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 52, 3. Änderung vom 09.02.1996 hat folgende Festsetzungen im Geltungsbereich dieser Planänderung zum Inhalt: Mischgebiet entlang der Mühlenstraße mit zwingender 3-Geschossigkeit in geschlossene Bauweise. Ausnahmsweise können im Einzelfall auch 2 Vollge-

schosse zugelassen werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8. Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen ist dagegen eine abweichende Bauweise, höchstens 2-geschossig mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 zulässig.
Entlang der Mühlenstraße hat sich die Bebauung an einer Baulinie in einem Abstand von 2,0 m zur Straße zu orientieren.

6. Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 52 einschließlich seiner 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 bleiben unverändert bestehen – und zwar:

Art und Maß der baulichen Nutzung:
Für das Baugrundstück ist Mischgebiet (MI) festgesetzt.

a) In einem 15,0 m breiten Bereich entlang der Mühlenstraße ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Im Einzelfall sind Ausnahmen für 2 Vollgeschosse (s. Textliche Festsetzung Nr. 4) zulässig.
b) Im rückwärtigen Grundstücksbereich ist bei einer GRZ von 0,3 eine GFZ von 0,6 festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse beträgt hier höchstens 2 Vollgeschosse.
c) Zum Schutz und zur Erhaltung des Baumensembles ist im Kronenbereich zuzüglich einer Abstandsfläche von rd. 3,0 m private Grünfläche festgesetzt.

Für den gesamten Bereich gilt: Die Überschreitung der zulässigen GRZ für Anlagen nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt 40 %. Sofern Gebäude mit gewerblicher Nutzung errichtet werden, darf die Überschreitung 50 % betragen (s. Textliche Festsetzung Nr. 1). Die zulässige Geschossfläche darf um Flächen notwendiger Garagen, die unter Geländeroberfläche hergestellt werden, erhöht werden (s. Textliche Festsetzung Nr. 3). Die Anzahl der Vollgeschosse ist mit 3 Vollgeschossen zwingend vorgeschrieben.

Bauweise:

a) Im vorderen Bereich entlang der Mühlenstraße ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Der besonderen Bedeutung, sowohl aus städtebaulicher Sicht wie auch aus Sicht von Natur und Landschaft wird Rechnung getragen, in dem hier die überbaubare Fläche um den unmittelbaren Bereich des Baumstandortes und seiner Kronengröße plus einer 3,0 m breiten Abstandsfläche entsprechend verringert wird. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Anlagen nach § 12 BauNVO sowie deren Bewegungsräume sowie Oberflächenversiegelungen nicht zulässig (s. Textliche Festsetzung Nr. 2).

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 52 ist bereits im Rahmen von § 30 BauGB weitgehend bebaut.
Der Änderungsbereich wird zur Zeit als überbaubare Fläche festgesetzt. Wegen der Lage und Größe des Plangebietes inmitten des bebauten Stadtteiles erfolgt eine fachspezifische Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft nicht.
Durch Rücknahme der Baugrenzen und durch Vermeidung entsprechender Versiegelungsflächen im Kronenbereich der Bäume erfolgt kein Eingriff in den Naturhaushalt. Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft stellen vielmehr eine wesentliche Verbesserung dar.

8. Umweltbericht

8.1 Beschreibung des Planvorhabens

8.1.1 Standort

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Mühlenstraße an, in einem Stadtgebiet nördlich der Bahnlinie Bremen-Oldenburg. Gegenüber mündet die Welsesstraße in die Mühlenstraße. Entlang der Mühlenstraße liegt eine 2- 3-geschossige Bebauung überwiegend in geschlossener Bauweise vor. Das Stadtzentrum ist etwa 800 m entfernt.

8.1.2 Art des Vorhabens

Innerhalb des Plangebietes des Plangebietes stehen zwei Bäume, die sowohl aus städtebaulicher als auch aus naturschutzfachlicher Sicht als besonders wertvoll zu bewerten sind. Die Bäume stehen innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 52 festgesetzten überbaubaren Zone entlang der Mühlenstraße. Hier ist „geschlossene Bauweise" festgesetzt. Bei Vorlage eines entsprechenden Bauantrages besteht die Gefahr, dass das Baumensemble entfernt wird, weil eine Fällgenehmigung erteilt werden kann. Ziele und Zwecke der Planänderung bestehen daher in erster Linie darin, die ortsbildprägende Situation innerhalb des Straßenraumes der hier linear geführten Mühlenstraße zu erhalten. Hierfür muss der Bebauungsplan geändert werden.

8.1.3 Festsetzungen

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 52 einschließlich seiner 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 bleiben unverändert bestehen – und zwar:

Art und Maß der baulichen Nutzung:
Für das Baugrundstück ist Mischgebiet (MI) festgesetzt.

d) In einem 15,0 m breiten Bereich entlang der Mühlenstraße ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Im Einzelfall sind Ausnahmen für 2 Vollgeschosse (s. Textliche Festsetzung Nr. 4) zulässig.
e) Im rückwärtigen Grundstücksbereich ist bei einer GRZ von 0,3 eine GFZ von 0,6 festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse beträgt hier höchstens 2 Vollgeschosse.
f) Zum Schutz und zur Erhaltung des Baumensembles ist im Kronenbereich zuzüglich einer Ab-

standsfläche von rd. 3,0 m private Grünfläche festgesetzt.

Für den gesamten Bereich gilt: Die Überschreitung der zulässigen GRZ für Anlagen nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt 40 %. Sofern Gebäude mit gewerblicher Nutzung errichtet werden, darf die Überschreitung 50 % betragen (s. Textliche Festsetzung Nr. 1). Die zulässige Geschossfläche darf um Flächen notwendiger Garagen, die unter Geländeroberfläche hergestellt werden, erhöht werden (s. Textliche Festsetzung Nr. 3). Die Anzahl der Vollgeschosse ist mit 3 Vollgeschossen zwingend vorgeschrieben.

Bauweise:

b) Im vorderen Bereich entlang der Mühlenstraße ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Der besonderen Bedeutung, sowohl aus städtebaulicher Sicht wie auch aus Sicht von Natur und Landschaft wird Rechnung getragen, in dem hier die überbaubare Fläche um den unmittelbaren Bereich des Baumstandortes und seiner Kronengröße plus einer 3,0 m breiten Abstandsfläche entsprechend verringert wird. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Anlagen nach § 12 BauNVO sowie deren Bewegungsräume sowie Oberflächenversiegelungen nicht zulässig (s. Textliche Festsetzung Nr. 2).

8.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Entwicklungsbereich des Vorhabens

8.2.1 Bestandsbeschreibung

Der Straßenraum der Mühlenstraße wird in Höhe der Einmündung der Welsestraße durch eine Baumkrone nachhaltig geprägt. Die Krone mit einem Durchmesser von nahezu 20 m wird durch eine große Blutbuche sowie einem benachbarten kleineren Ahornbaum gebildet. Beide Bäume stehen auf einem noch unbebauten Grundstück (Flurstück 2/27) an der Mühlenstrasse gegenüber der Einmündung der Welsestraße. Die Grundstücksfläche ist Brachland mit ruderalem Bewuchs.

8.3 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

8.3.1 Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens

Durch das Vorhaben wird ein das Ortsbild prägendes Baumensemble geschützt. Die Auswirkungen auf das Ortsbild und auf die Natur sind insgesamt ausschließlich als positiv zu bezeichnen.

8.3.2 Verminderungs-und Schutzmaßnahmen

Keine erforderlich.

8.3.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Keine erforderlich.

8.3.4 Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Keine erforderlich.

8.4 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Es sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

8.5 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Der geringe Umfang der Maßnahme erforderte keine Alternativen.

8.6 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es gab keine Schwierigkeiten.

8.7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Die Auswirkungen im Rahmen der Durchführung des Bauleitplans sind auf die Umwelt bezogen sehr positiv. Vorrangig steht alles im Zusammenhang mit der Erhaltung des Baumensembles. Eine Überwachung der Bebauungsplaninhalte auf dem betreffenden Grundstück zum Schutz der Baumgruppe ist daher in regelmäßigen Abständen jeweils einmal jährlich zu Beginn der Wachstumsperiode durchzuführen. Zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt erfolgt eine jährliche Baumschau bzw. –kontrolle aller Bäume im öffentlichen Grün im Hinblick auf die Verkehrssicherheit durch den Fachdienst Stadtgrün und Naturschutz .

8.8 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Im Gegenteil, die Maßnahmen der Bebauungsplanänderung bewirken den Schutz und die Erhaltung eines vorhandenen ortsbildprägenden Baumensembles. Die Auswirkungen auf das Ortsbild und auf die Natur sind insgesamt ausschließlich als positiv zu bewerten.

9. Verkehr

Belange des Verkehrs werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.

10. Städtebauliche Daten

Von insgesamt 1.125 m² Plangebietsfläche entfallen auf
Mischgebiet 1.125 m²

11. Ver- und Entsorgung

Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.

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

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Ver

antwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, 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. Aus den oben genannten Gründen müssen die Belange des Naturschutzes hier höher bewertet werden als die privaten Belange durch Beibehaltung einer geschlossenen Bauweise.

13. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange nach § 1 (7) BauGB

Die Änderung des Bebauungsplanes stellt einen Eingriff in die privaten Belange dar. Bei der Abwägung der privaten Belange und der öffentlichen Belange stehen eine höhere bauliche Ausnutzung des Grundstückes durch eine geschlossene Bauweise an der Mühlenstraße auf der einen Seite und die Erhaltung einer städtebaulich besonders prägenden Baumkulisse auf der anderen Seite, sich gegenüber. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden von privater Seite zur Reduzierung der überbaubaren Fläche Bedenken geäußert.

Der sonst baumlose Straßenzug der Mühlenstraße erhält durch das Vorhandensein der Bäume an dieser Stelle eine ortsbildprägende Ausstrahlung, die auch eine positive Wirkung auf die städtebauliche Qualität des übrigen Straßenabschnittes erzielt. Die Erhaltung der Bäume dient damit wesentlich auch der Allgemeinheit – eine wichtige Voraussetzung, die sich im Absatz 2 des Artikels 14 des Grundgesetzes widerspiegelt. Die privaten Belange, das Grundstück ohne Rücksicht auf den vorhandenen Baumbestand zu bebauen, überwiegen in diesem Zusammenhang nicht und müssen daher zurück stehen.

14. Entschädigung

Gem. § 42 (1) BauGB kann der Eigentümer eines Grundstückes eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen, wenn die bisher zulässige Nutzung aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung eintritt. Die Höhe der Entschädigung bemisst sich nach Fristen ab Zulässigkeit (innerhalb von sieben Jahren oder außerhalb, ab Zulässigkeit).

Der Bebauungsplan Nr. 52 ist seit 09.02.1996 rechtskräftig. Nach Überschreitung der 7-Jahresfrist gem. § 42 BauGB (2) ist die Stadt zwar grundsätzlich noch zugunsten des Grundeigentümers schadenersatzpflichtig (gem. § 42 BauGB Abs. 3). Doch kann nur noch für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung eine Entschädigung verlangt werden, insbesondere wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten

Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstückes, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden . Im vorliegenden Fall liegt eine positiv beschiedene Bauvoranfrage vor, die bis 19.06.2006 Gültigkeit hat. Eine Entschädigung wäre fällig, wenn bis zur Rechtskrafterlangung dieser B-Planänderung der Grundeigentümer ein Vorhaben gemäß vorliegender Bauvoranfrage realisiert.

15. Durchführung und Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes ist in einem kurzfristigen Zeitraum geplant. Für die Durchführung der Planänderung entstehen der Stadt kein nennenswerten Kosten.

16. Verfahren

Der Änderungsbeschluss wurde vom Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst am 10. November 2004 gefasst.
Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 „Mühlenstraße / Richtstraße" tritt einschließlich Begründung mit der Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Delmenhorst, den 15. Mai 2006

Stadt Delmenhorst
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

F. Brünjes
Fachbereichsleiter

Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag

U. Ihm