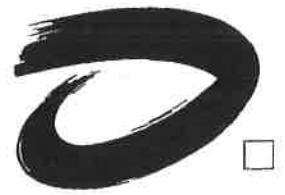


Stadt Delmenhorst



Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Schollendamm / Berliner Straße“

(einschließlich der rechtsverbindlichen Teilabschnitte 1 und 2)

für die Baugebiete beiderseits des Schollendamms und der Berliner
Straße im Abschnitt Stickgraser Damm / Gesinenweg
(in textlicher Form)

Übersichtsplan



Rechtskräftig seit 18.05.2006

Bearbeitet: Dipl. Ing. B. Bringmann

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planänderung / 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 4
5. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen	Seite 4
6. Derzeitige städtebauliche Situation	Seite 4
7. Anlass der Planänderung	Seite 4
8. Ziele und Zwecke der Planänderung	Seite 5
9. Inhalte der Planänderung	Seite 6
10. Kampfmittel aus dem II. Weltkrieg	Seite 6
11. Umweltverträglichkeitsprüfung und Umweltfolgenabschätzung	Seite 6
12. Liegt ein Eingriff im Sinne der Naturgesetzgebung vor?	Seite 7
13. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) BauGB	Seite 7
14. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange nach § 1 (6) BauGB	Seite 8
15. Entschädigungsansprüche	Seite 8
16. Verfahrensvermerke	Seite 8
Anlage mit Beispiel für die Berechnung der GRZ	Seite 9

B E G R Ü N D U N G

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 "Schollendamm / Berliner Straße"

(einschließlich Änderung der rechtsverbindlichen Teilabschnitte 1 und 2)

für die Baugebiete beiderseits des Schollendamms und der Berliner Straße im Abschnitt Stickgraser Damm / Gesinenweg

1. Planänderung / Änderungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 04.10.1994 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 vom 23.04.1969 für die Baugebiete beiderseits des Schollendamms und der Berliner Straße im Abschnitt Stickgraser Damm / Gesinenweg beschlossen. Die Änderung sollte in textlicher Form vorgenommen werden und auch die rechtsverbindlichen Änderungspläne Teilabschnitt 1 vom 20.03.1981 und Teilabschnitt 2 vom 20.10.1989 einschließen. Die öffentliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) erfolgte am 29.10.1994.

2. Planunterlage

Als Planunterlage für die Änderung dient ein Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) heutigen Standes im Maßstab 1:2000. 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57.

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

Die 3. Änderung umfasst einen im östlichen Stadtgebiet gelegenen Teilbereich. Er liegt ca. 1,7 km vom Stadtzentrum entfernt zu beiden Seiten des Schollendamms und der Berliner Straße zwischen dem Stickgraser Damm und dem Gesinenweg. Die genaue Lage des Änderungsbereiches ist der Übersichtsskizze (siehe Deckblatt zu dieser Begründung) zu entnehmen.

In den umgebenden Bereichen sind zahlreiche rechtskräftige Bebauungspläne vorhanden, nach denen überwiegend nur Wohnbebauung zulässig ist. Diese Wohnbebauung ist bis auf wenige Ausnahmen vorhanden.

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. Die mit dieser textlichen Änderung beabsichtigte Aktivierung bisher ungenutzter Potenziale im Bereich der Mischgebiete trägt zur Erfüllung dieser landespolitischen Verpflichtung bei.

5. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen

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

6. Derzeitige städtebauliche Situation

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 57 bestehen Reine Wohngebiete, Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete. In den Baugebieten ist aufgrund der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1962 und der zugelassenen baulichen Dichte (GRZ 0,4 / GFZ 0,7 / Zweigeschossigkeit / offene Bauweise) eine theoretisch unbegrenzte Überbauung der Grundstücke mit Haupt- und Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen sowie deren Vorflächen und Zufahrten möglich. Praktisch ist mit Überbauungen von 60 % bis 80 % zu rechnen.

In den Mischgebieten bestand bisher zudem eine Sonderfestsetzung, die zum Ausschluss des Wohnens in bestimmten Teilbereichen führte.

Die Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 57 sind überwiegend bereits bebaut. Lediglich im Rahmen der Nachverdichtung (Ausschöpfung z.B. der Mischgebiete durch Wegfall der Einschränkung des Wohnens) kann eine Intensivierung der Bebauungsmöglichkeiten erreicht werden. Die nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 57 maximal erreichbare bauliche Dichte ist in der Vergangenheit überwiegend nicht ausgeschöpft worden.

7. Anlass der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 57 wurde am 23.04.1969 rechtsverbindlich. Rechtsgrundlage bildet die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahre 1962. Eine Besonderheit dieses Bebauungsplanes sind Mischgebietsfestsetzungen mit folgendem Wortlaut:

"In den Mischgebieten sind Wohnungen nur bis in eine Bautiefe von 18 m hinter den straßenseitigen Baugrenzen zulässig."

Diese Festsetzung ging von einer städtebaulichen Zielvorstellung aus, nach der es problemlos möglich war, Wohnen und Gewerbe räumlich ungetrennt zu lassen. Die Wohngebäude sollten im Sinne der städtebaulichen Orientierung aber auch im Sinne der unternehmerischen Selbstdarstellung dem öffentlichen Raum Fassung und Gestalt geben, indem sie straßenseitig orientiert vorgesehen waren. Dieser Überlegung lag bedauerlicherweise weder eine Prognose der Veränderungen im gewerblichen Bereich (Prioritätenänderung des Gestaltungswertes von gewerblichen Bauten) noch der Gedanke der Trennung von Wohnen und Arbeiten als gesamtgesellschaftlicher Prozess zugrunde. Zudem fehlte eine fol-

gerichtige Einschätzung der bereits am Ende der 60er Jahre prognostizierten Verkehrsbelastungen.

Aus heutiger Sicht ist zudem festzustellen, dass das städtebauliche Konzept mit seinen überwiegend sehr hohen Ausnutzungsziffern (GRZ 0,4 / GFZ 0,7 / Zweigeschossigkeit / offene Bauweise) nicht in der Lage ist, die gewünschte städtebauliche Struktur hervorzurufen. Überbauungen durch Haupt- und Nebengebäude, Stellplätze und Garagen sowie Zufahrten von 80 % sind nicht ungewöhnlich. Durch die festgesetzte offene Bauweise sind uneingeschränkt Baukörperlängen bis zu 50 m zulässig. Hierdurch können städtebaulich nicht erwünschte Strukturen entstehen. Baukörper mit einer maximalen Ausdehnung (Länge und Breite) von mehr als 25 m führen zu sogenannten "Bauschluchten mit Tunneleffekt". Die vorgenannten Schwächen haben sowohl ökologisch als auch stadtgestalterisch extreme Auswirkungen, die auch die Akzeptanz dieser Lagen für tertiäre Nutzungen und für Wohnnutzungen reduzieren.

Der Druck zur Schaffung von Wohnbaugrundstücken ist nach wie vor groß. Die Reaktivierung ungenutzter Potentiale unter dem Gesichtspunkt des sparsamen und schonenden Umganges mit der begrenzten Ressource Boden ist somit eine folgerichtige Entscheidung. Im Innenstadtbereich sind sämtliche Infrastruktureinrichtungen vorhanden und eine Vielzahl von Bedarfen kann ohne die Benutzung von Kraftfahrzeugen gedeckt werden.

Die Aktivierung innenstadtnaher Baugrundstücke ist aus städtebaulicher, ökologischer und wirtschaftlicher Sicht der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vorzuziehen. Jedoch muss auch in den innenstadtnahen Bereichen die Attraktivität des Wohnens durch Beibehaltung von Ruhezeiten in den rückwärtigen Grundstücksbereichen gewährleistet sein.

8. Ziele und Zwecke der Planänderung

Das Ziel dieser Bebauungsplanänderung stellt, grob gesagt, die Anpassung des Bebauungsplanes Nr. 57 und seiner Änderungsteilabschnitte 1 und 2 an die heutigen städtebaulichen Vorstellungen dar. Dabei musste festgestellt werden, dass die Stadt Delmenhorst eine Vielzahl von Bebauungsplänen aus den letzten Jahrzehnten, insbesondere aus den 60er und 70er Jahren des vergangenen Jahrhunderts mit den unter Punkt 7 genannten Schwächen hat und die Beseitigung der größten Mängel nur im Rahmen eines sehr rationellen Vorgehens möglich war. Die sich daraus ergebende Aktivierung von innerstädtischen Bauflächen führt dann zwangsläufig zur Verminderung des Druckes auf die Außenbereichsflächen im Stadtgebiet.

Die Zielrichtung ist weiterhin die bessere Durchmischung von Wohnen und Gewerbe im Bereich der Mischgebietsflächen, die Reduzierung der baulichen Dichte und der Bebauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf ein im städtebaulichen Sinne positives Maß. Dabei ist ganz bewusst nur eine kleine Gruppe von Änderungen vorgesehen worden, um dieselbe im Rahmen einer textlichen Änderung bzw. Ergänzung vornehmen zu können.

9. Inhalte der Planänderung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 beinhaltet:

- den Entfall der Sonderfestsetzung, nach der die Errichtung von Wohnungen in den Mischgebieten eingeschränkt war;
- die Änderung der offenen Bauweise in eine abweichende Bauweise mit einer Begrenzung der Baukörperlängen;
- die Reduzierung der bisher zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen in Abhängigkeit von der zulässigen Geschosszahl;
- die Begrenzung der Überschreitung nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die dort aufgeführten Anlagen auf 40 % / bei gewerblicher Nutzung in den Mischgebieten bis 50 %;
- die Gewährleistung der Nichtinanspruchnahme von Teilen der rückwärtigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Stellplätze und Garagen sowie deren Vorflächen und Zufahrten [§ 1 (4) BauNVO];
- die Begrenzung der Nebenanlagen in Form von Gebäuden auf ein bestimmtes Größenmaß je Baugrundstück;
- die Unzulässigkeit von Anlagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in den Vorgartenbereichen und
- die Möglichkeit der Erhöhung der zulässigen Geschossfläche um Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden.

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

10. Kampfmittel aus dem II. Weltkrieg

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat die Zentrale Polizeidirektion Hannover - Kampfmittelbeseitigung – mitgeteilt, dass die dort vorhandenen Luftbilder der Alliierten Bodenverfärbungen im gesamten Planbereich aufweisen. Von dort wird eine Oberflächensondierung bzw. werden baubegleitende Maßnahmen empfohlen. Im Rahmen des Änderungsverfahrens wird ein Klärungsbedarf nicht gesehen. Eine Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB kann nicht erfolgen, da die Bebauungsplanänderung ausschließlich aus textlichen Änderungen besteht. Es ergeht jedoch der Hinweis, dass Bauherren vor Beginn einer Baumaßnahme mit der Zentralen Polizeidirektion Hannover klären müssen, ob und in welchem Umfang Bodensondierungen bzw. baubegleitende Maßnahmen durchzuführen sind.

11. 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Schollendamm / Berliner Straße“ mit ihren ausschließlich textlichen Festsetzungen lässt sich nicht in die Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ (Anlage 1 zum zuvor genannten Artikelgesetz) einordnen und ist im Sinne dieses Gesetzes somit von untergeordneter Bedeutung für die Umwelt. Sie fällt damit auch nicht in den Anwendungsbereich dieses Gesetzes. Demzufolge müssen auch keine ggf. durch dieses Verfahren entstehenden Umweltfolgen abgeschätzt werden.

Für das ca. 14,4 ha große Plangebiet besteht seit Ende der 60er Jahre des letzten Jahrhunderts Baurecht im Sinne des Bundesbaugesetzes bzw. des Baugesetzbuches. Im Laufe der Jahre wurden die Planungen in großen Teilen umgesetzt. Durch die Zurücknahme der GRZ von 0,4 auf 0,3 wird zudem die zulässige Grundfläche deutlich reduziert. Darüber hinaus wird die Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksflächen weit unterhalb des bisher zulässigen Maßes begrenzt. Unter Umweltgesichtspunkten erfolgt somit eine erhebliche Verbesserung der Festsetzungsqualitäten. Ein detaillierter Umweltbericht und weitergehende Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern und deren Wechselwirkungen sind somit nicht erforderlich.

Weitere Fachbeiträge (siehe auch 12.) oder Gutachten sind ebenfalls nicht erforderlich.

12. 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. 57 seit 1969 rechtsverbindlich ist und seine Änderungspläne in den Jahren 1981 und 1989 rechtsverbindlich wurden. Die Bebauung ist größtenteils abgeschlossen. Die heute mögliche Bebaubarkeit der Grundstücke wird durch die Festsetzungen dieser textlichen Änderung in Teilbereichen um ca. 25 % und um etwa 50 % für sonstige Anlagen reduziert. Somit findet ein Eingriff in Natur und Landschaft aufgrund dieser Änderung nicht statt, sondern die bisher rechtskonform möglichen Eingriffe werden auf ein ökologisch, sozial und städtebaulich verträgliches Maß reduziert.

Aus den vorstehenden Gründen ist eine Eingriffsregelung über einen landschaftspflegerischen Begleitplan nach § 8 (4) BNatSchG nicht erforderlich.

13. 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.

14. 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 Träger öffentlicher Belange. Die privaten und öffentlichen Belange sind gemäß § 1 (6) BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

15. Entschädigungsansprüche

Der Bebauungsplan Nr. 57 wurde am 23.04.1969 rechtsverbindlich. Der Änderungsplan – Teilabschnitt 1 – erlangte am 20.03.1981 Rechtskraft und der Änderungsplan – Teilabschnitt 2 – am 20.10.1989. Die Frist von 7 Jahren für die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche auf Grund der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 ist für alle genannten Bebauungspläne bereits seit Jahren verstrichen. Genehmigte bauliche Nutzungen sind von dieser Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

16. Verfahrensvermerke

Mit der Bekanntmachung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Schollendamm / Berliner Straße“ nach § 10 (3) BauGB werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 57 vom 23.04.1969 und seiner rechtsverbindlichen Änderungspläne Teilabschnitte 1 vom 20.03.1981 und 2 vom 20.10.1989 in Teilen durch diese textlichen Festsetzungen geändert bzw. ergänzt. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Änderungspläne bleiben davon unberührt.

Änderungsbeschluss	04.10.1994
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	23.06. bis 14.07.2005
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	22.06. bis 01.08.2005
Öffentliche Auslegung	06.01. bis 06.02.2006
Satzungsbeschluss	28.03.2006

Delmenhorst, den 12.05.2006

Stadt Delmenhorst
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag



F. Brünjes
Fachbereichsleiter

Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag



U. Ihm
Fachdienstleiter

Anlage zur Begründung**Berücksichtigung unterschiedlicher Beläge bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ)**

Nr.	Art der Flächen	Abflussbeiwert ψ
1	Wasserundurchlässige Flächen, z.B.: Betonflächen Befestigte Flächen mit Fugendichtung Schwarzdecken Pflaster mit Fugenverguss	1,0
2	Teildurchlässige und schwach ableitende Flächen, z.B.: Betonpflastersteine, in Sand oder Schlacke verlegt, Flächen mit Platten Flächen mit Pflaster, Fugenanteil > 15 %, z.B. 10 cm x 10 cm und kleiner Wassergebundene Flächen	0,7 0,6 0,5
3	Wasserdurchlässige Flächen ohne oder mit unbedeutender Wasserableitung, z.B.: Parkanlagen und Vegetationsflächen Schotter- und Schlackenboden, Rollkies, auch mit befestigten Teilflächen wie Gartenwege mit wassergebundener Decke oder Einfahrten und Einzelstellplätze mit Rasengittersteinen	0,0

Beispiel für die Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ)

Grundstücksgröße	600 m ²
Zulässige Grundflächenzahl für die Hauptanlagen	0,3
Zulässige Überschreitung durch Anlagen nach § 19 (4) BauNVO	40 %
Zulässige GRZ gesamt	0,42
Belag: Kleinpflaster 10x10	ψ 0,6

Wohnhaus (Hauptanlage) ca. 120 m²GRZ = $120 : 600 = 0,2$ **Garage** ca. 30 m²GRZ = $30 : 600 = 0,05$ **Zufahrt** ca. 20 m², Belag mit Kleinpflaster (ψ 0,6)GRZ = $20 \times 0,6 : 600 = 0,02$ **GRZ gesamt** = 0,27

Die Hauptanlage ist < GRZ 0,3. Die Gesamtversiegelung ist geringer als GRZ 0,42