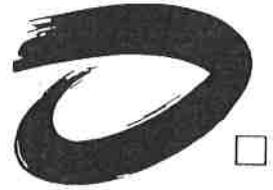


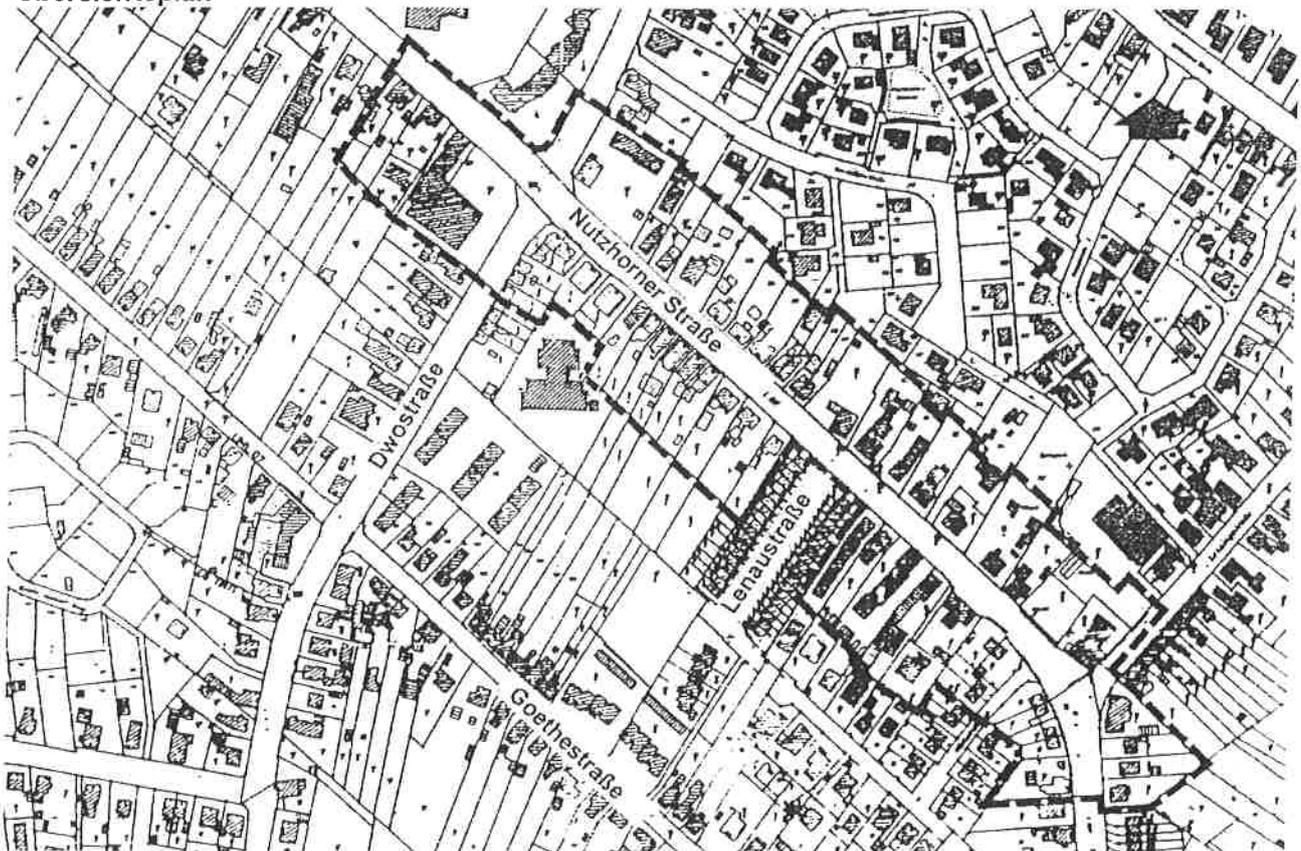
# Stadt Delmenhorst



## Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Südliche Nutzhorner Straße“

für die Grundstücke beiderseits der Nutzhorner Straße zwischen Lessingstraße und Dwostraße

Übersichtsplan



Rechtskräftig seit: 26.06.2003

Bearbeitet: Dipl. Ing. Bärbel 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 3
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 5
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 7
15.	Verfahrensvermerke	Seite 7
	Anlage mit Beispiel für die Berechnung der GRZ	Seite 9

## B E G R Ü N D U N G

### zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Südliche Nutzhorner Straße"

### für die Grundstücke beiderseits der Nutzhorner Straße zwischen Lessingstraße und Dwostraße

#### 1. Planänderung / Änderungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 04.10.1994 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 vom 22.12.1970 für die Grundstücke beiderseits der Nutzhorner Straße zwischen Lessingstraße und Dwostraße beschlossen. Die Änderung soll in textlicher Form erfolgen. 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 Liegenschaftskarte 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 2. Änderung.

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

Die 2. Änderung umfasst einen im nördlichen Stadtgebiet gelegenen Teilbereich. Er liegt ca. 1,7 km vom Stadtzentrum entfernt zu beiden Seiten der Nutzhorner Straße zwischen Lessingstraße und Dwostraße. Die genaue Lage des Änderungsbereiches ist der Übersichtsskizze (siehe Deckblatt zu dieser Begründung) zu entnehmen.

In den umgebenden Bereichen sind rechtskräftige Bebauungspläne vorhanden, nach denen überwiegend nur Wohnbebauung zulässig ist. Die 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 nach heutigem Planungsstand nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

## 6. Derzeitige städtebauliche Situation

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 42 bestehen Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete. In den Allgemeinen Wohngebieten ist aufgrund der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1968 und der zugelassenen baulichen Dichte (GRZ 0,4 / GFZ 0,5 / Eingeschossigkeit / 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 besteht neben der Sonderfestsetzung (Ausschluss von Wohnungen in bestimmten Teilbereichen) eine weit höhere bauliche Dichte (GRZ 0,4 / GFZ 0,8 / Zweigeschossigkeit (zum Teil zwingend) / offene Bauweise) als in den Allgemeinen Wohngebieten. Ebenso wie in den Allgemeinen Wohngebieten ist hier aufgrund der BauNVO 1968 theoretisch eine 100 %ige Überbauung der Grundstücksflächen mit Hauptanlagen, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen sowie deren Vorflächen und Zufahrten möglich. Praktisch ist die Bebauung in Mischgebieten höher als in einem Allgemeinen Wohngebiet, so dass durchaus mit Überbauungen von 70 % bis 80 % zu rechnen ist.

Die Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 42 sind bis auf wenige Ausnahmen bereits bebaut. Lediglich im Rahmen der Nachverdichtung (Ausschöpfung z.B. der Mischgebiete durch Wegfall der Einschränkung des Wohnens) ist eine Intensivierung der Bebauungsmöglichkeiten zu erreichen. Die nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42 maximal erreichbare bauliche Dichte ist überwiegend bisher nicht ausgeschöpft worden.

## 7. Anlass der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 42 wurde am 22.12.1970 rechtsverbindlich. Rechtsgrundlage bildet somit die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahre 1968. Eine Besonderheit dieses Bebauungsplanes sind Mischgebietsfestsetzungen mit folgendem Wortlaut:

"In den Mischgebieten sind Wohnungen im 1. Vollgeschoss nur bis in 25 m Tiefe und in den darüber liegenden Vollgeschossen nur bis in 15 m Tiefe 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 Arbeit als gesamtgesellschaftlicher Prozess zugrunde. Zudem fehlte eine folgerichtige 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 0,8 / 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 von Innenstadtlagen 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. 42 an die heutigen städtebaulichen Vorstellungen dar. Dabei muss festgestellt werden, dass die Stadt Delmenhorst eine Vielzahl von Bebauungsplänen aus den 60er und 70er Jahren mit den unter Punkt 7 genannten Schwächen hat und die Beseitigung der größten Mängel nur im Rahmen eines sehr rationellen Vorgehens möglich ist. Die sich daraus ergebende Aktivierung von innerstädtischen Bauflächen führt 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 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 Bezirksregierung Hannover - Kampfmittelbeseitigung - die dort vorhandenen Luftbilder der Alliierten ausgewertet und der Stadt mitgeteilt, dass aus Gründen der Qualität der Luftbilder keine Aussagen für den Planbereich getroffen werden können. Aus Sicherheitsgründen werden jedoch baubegleitende Maßnahmen (z.B. Sondierungen) empfohlen. Im Rahmen dieses Änderungsverfahrens wird ein Klärungsbedarf nicht gesehen.

Eine Kennzeichnung gemäß § 9 (5) 3. BauGB kann nicht erfolgen, da diese Bebauungsplanänderung ausschließlich aus textlichen Änderungen besteht. Es ergeht jedoch der Hinweis, dass Bauherren vor Beginn einer Baumaßnahme mit der Bezirksregierung Hannover klären müssen, ob und in welchem Umfang Bodensondierungen 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Südliche Nutzhorner Straße“ mit ihren 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 ggfs. durch dieses Verfahren entstehenden Umweltfolgen abgeschätzt werden.

Mit einer Gesamtgröße von ca. 6,33 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 12.) oder Gutachten sind nach dem heutigen Stand der Planung 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. 42 seit 1970 rechtsverbindlich ist, die Bebauung bis auf wenige Teilbereiche vollständig abgeschlossen ist und die heute mögliche Bebaubarkeit der Grundstücke in Teilbereichen um ca. 25 % und etwa 50 % für sonstige Anlagen reduziert wird. 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 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.

## **15. Verfahrensvermerke**

Mit der Bekanntmachung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Südliche Nutzhorner Straße“ nach § 10 (3) BauGB werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42 vom 22.12.1970 in Teilen durch diese textlichen Festsetzungen geändert bzw. ergänzt. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben davon unberührt.

Änderungsbeschluss	04.10.1994
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	09.12.1996 bis 14.01.1997
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	16.12.1996 bis 21.01.1997
Öffentliche Auslegung	24.02.2003 bis 24.03.2003
Satzungsbeschluss	27.05.2003

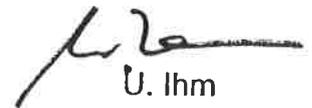
Delmenhorst, den 10. Juni 2003

Stadt Delmenhorst  
Der Oberbürgermeister  
In Vertretung



K.Keller  
Stadtbaurat

Stadtplanungsamt  
Im Auftrag

  
U. Ihm

## Berücksichtigung unterschiedlicher Beläge bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ)

Nr.	Art der Flächen	Abflussbeiwert $\Psi$
1	Wasserundurchlässige Flächen, z.B.: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Betonflächen</li> <li>• Befestigte Flächen mit Fugendichtung</li> <li>• Schwarzdecken</li> <li>• Pflaster mit Fugenverguss</li> </ul>	1,0
2	Teildurchlässige und schwach ableitende Flächen, z.B.: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Betonpflastersteine, in Sand oder Schlacke verlegt, Flächen mit Platten</li> <li>• Flächen mit Pflaster, Fugenanteil &gt; 15 %, z.B. 10 cm x 10 cm und kleiner</li> <li>• Wassergebundene Flächen</li> </ul>	0,7 0,6 0,5
3	Wasserdurchlässige Flächen ohne oder mit unbedeutender Wasserableitung, z.B.: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkanlagen und Vegetationsflächen</li> <li>• Schotter- und Schlackenboden, Rollkies, auch mit befestigten Teilflächen wie               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gartenwege mit wassergebundener Decke oder</li> <li>• Einfahrten und Einzelstellplätze mit Rasengittersteinen</li> </ul> </li> </ul>	0,0

### Beispiel für die Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ)

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

**Wohnhaus** (Hauptanlage) ca. 120 m<sup>2</sup>  
GRZ = 120 : 600 = 0,2

**Garage** ca. 30 m<sup>2</sup>  
GRZ = 30 : 600 = 0,05

**Zufahrt** ca. 20 m<sup>2</sup>, Belag mit Kleinpflaster ( $\psi$  0,6)  
GRZ = 20 x 0,6 : 600 = 0,02

**GRZ gesamt** = 0,27

Die Hauptanlage ist < 0,3. Die Gesamtversiegelung ist < 0,42.