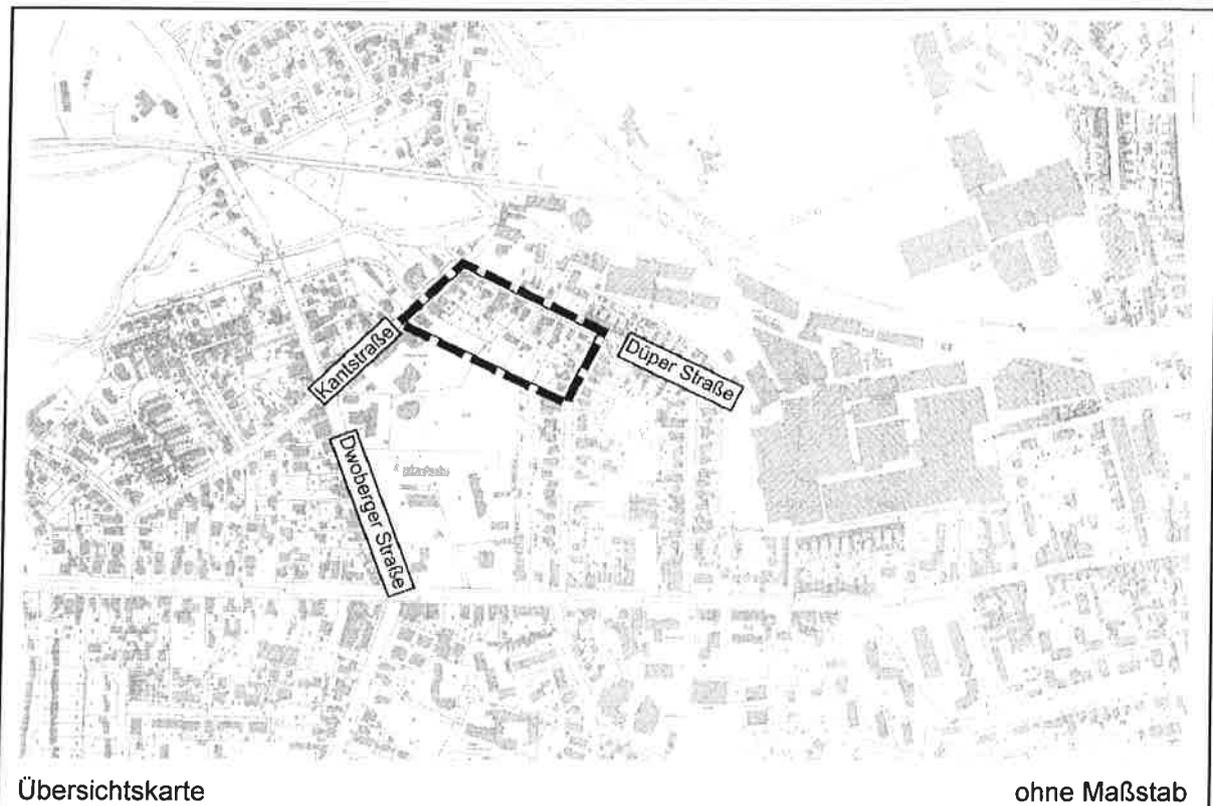


2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Düper Straße"

für einen Bereich zwischen der Kantstraße, Düper Straße, Jahnstraße
sowie der Grundschule Deichhorst



Rechtskräftig seit: 27.08.2014

Bearbeitung: Fachdienst 51 Stadtplanung, Dipl.-Ing. Mareike Gerhardt

Inhalt

1	Planaufstellung / Änderungsbeschluss	3
2	Planunterlage.....	3
3	Lage und räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches.....	3
4	Vorhandene Planungen und Anschlussplanungen	3
5	Städtebauliche Situation	4
6	Planungsanlass und Erforderlichkeit.....	4
7	Prüfung der Voraussetzungen für die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage des § 13a BauGB	5
8	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung	5
9	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
10	Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen	5
11	Planungsziel und Planungsinhalt	6
11.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
11.2	Maß der baulichen Nutzung	6
11.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	6
12	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) bis (7) BauGB.....	7
13	Umweltbericht beim Verfahren nach § 13a BauGB.....	7
14	Erschließung / ÖPNV.....	7
15	Ver- und Entsorgung	8
15.1	Wasserversorgung	8
15.2	Energieversorgung.....	8
15.3	Entwässerung	8
15.4	Abfallentsorgung	8
15.5	Altlasten	8
15.6	Kampfmittel und Bombenblindgänger	8
16	Städtebauliche Daten.....	8
17	Verfahrensvermerke	9

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Düper Straße“
für einen Bereich zwischen der Kantstraße, Düper Straße, Jahnstraße sowie der
Grundschule Deichhorst.

1 Planaufstellung / Änderungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 02.10.2013 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Düper Straße“ für einen Bereich zwischen der Kantstraße, Düper Straße, Jahnstraße sowie der Grundschule Deichhorst aufzustellen. Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist die Verschiebung der Baugrenze für das Flurstück 561/3 und die Anpassung der Baugrenzen an die vorhandene Bebauung der Flurstücke 560/1, 562/4, 564/1 und 565/1 der Flur 2, Gemarkung Delmenhorst.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen zur Durchführung eines Verfahrens nach § 13 a BauGB sind gegeben, so dass der Bebauungsplan auf dieser rechtlichen Grundlage im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird.

2 Planunterlage

Als Planunterlage liegt ein Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Cloppenburg – Katasteramt Delmenhorst - im Maßstab 1:1000 vor, die den aktuellen Stand der Grundstückszuschnitte sowie aller für den Bebauungsplan relevanten baulichen Anlagen in der unmittelbaren Umgebung mit Stand vom 24.10.2013 ausweist. Auf dieser amtlichen Planunterlage wird der Bebauungsplanentwurf gefertigt.

3 Lage und räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im westlichen Stadtgebiet zwischen der Kantstraße, Düper Straße und der Jahnstraße im Stadtteil Deichhorst. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt etwa 1,3 km. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 19.421 m². Die genaue Lage des Plangebietes kann dem Deckblatt zu dieser Begründung entnommen werden.

4 Vorhandene Planungen und Anschlussplanungen

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 liegt im Bebauungsplan Nr. 13, rechtskräftig seit dem 16.01.1965 in Verbindung mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13, rechtskräftig seit dem 05.07.1996. In der weiteren Umgebung schließen sich der Bebauungsplan Nr. 68 und der Ergänzungsplan zum Bebauungsplan Nr. 68 mit festgesetzten Mischgebieten, reinen und allgemeinen Wohngebieten an.

5 Städtebauliche Situation

Die Bebauung entlang der Düper Straße, der Kantstraße, der Jahnstraße sowie der Neue Straße wird größtenteils durch Wohnbebauung mit Einzelhäusern geprägt. Nördlich der Düper Straße befindet sich ein Heizungs- und Sanitärbetrieb und ein Betrieb zur Autoverwertung. Östlich der Neue Straße befinden sich die Betriebsflächen der Deutschen Linoleumwerke. Das Gelände der Grundschule Deichhorst grenzt, getrennt durch eine ausgeprägte Baumreihe, an die rückwärtigen Grundstücke der Düper Straße 37 bis 42 A an.

Der Bebauungsplan Nr. 13 setzt im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet fest. In einer Tiefe von 14,00 m hinter der straßenseitigen Baugrenze sind zwei Vollgeschosse, dahinter ein Vollgeschoss, zulässig.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 setzt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) in Bereichen mit zulässiger zweigeschossiger Bebauung von 0,6 und in Bereichen mit zulässiger eingeschossiger Bebauung von 0,3 fest. Die zulässige Überschreitung für Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO beträgt 40 %. Die abweichende Bauweise ist festgesetzt.

Die maximale Ausdehnung (Länge und Breite) von 25 m darf nicht überschritten werden. Die überbaubare Fläche hat überwiegend eine Tiefe von 25,00 m. Diese Tiefe des Baufeldes weicht im Bereich der Grundstücke Düper Straße 39 A und 40 A ab. In diesem Bereich hat die überbaubare Fläche eine Tiefe von ca. 48,00 m.

6 Planungsanlass und Erforderlichkeit

Anlass der Planänderung ist ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 zur Schaffung einer Baumöglichkeit im rückwärtigen Grundstücksbereich des Flurstückes 561/3 der Flur 2, Gemarkung Delmenhorst. Es ist beabsichtigt auf dem Grundstück ein Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten zu errichten.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 13 sieht auf dem genannten Flurstück nur eine geringfügige überbaubare Grundstücksfläche vor. Die Baugrenzen liegen vielfach an Gebäudekanten oder durchschneiden gelegentlich sogar Gebäude.

Auf den rückwärtigen Grundstücken, direkt angrenzend an das Vorhabengrundstück sieht der Bebauungsplan Nr. 13 eine Baufeldtiefe von ca. 48 m vor. Diese Grundstücke sind mit Einzelhäusern bebaut. Da auf dem Vorhabengrundstück die gleichen Voraussetzungen bestehen, wie auf den beiden angrenzenden bebauten Flurstücken, ist eine Anpassung der Baugrenze erforderlich.

In diesem Zusammenhang wird bei den Gebäuden, bei denen eine Überschreitung der Baugrenze vorliegt, die Baugrenze auf die vorhandene und baurechtlich genehmigte Bebauung angepasst.

Die geringe Verfügbarkeit von Baugrundstücken sowie die Schwierigkeiten und Probleme bei der Ausdehnung der Siedlungsflächen in die freie Landschaft hinein bilden zusammen mit dem Wunsch des Antragsstellers, ein Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten auf dem Vorhabengrundstück zu errichten, den konkreten Planungsanlass.

7 Prüfung der Voraussetzungen für die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage des § 13a BauGB

Ein Bebauungsplan, der der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) dient, kann im beschleunigten Verfahren auf der Grundlage des § 13 a BauGB aufgestellt werden, wenn besondere Voraussetzungen erfüllt sind.

Die Prüfung der Bedingungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens führte zu folgendem Ergebnis:

Die überplante Fläche ist dem Siedlungsbereich der Stadt Delmenhorst zuzurechnen. Zudem werden rechtskräftige Bebauungspläne überplant, deren Grundzüge der Planung berührt werden. Der Bebauungsplan dient einer sonstigen Maßnahme der Innenentwicklung und bereitet nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens vor, das der UVP-Pflicht (Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung) unterliegt. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Schutzgütern (Flora-Fauna-Habitat). Die Plangebietsgröße liegt mit 19.421 m² und einer zu erwartenden Grundfläche von weniger als 19.421 m² deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB sind somit gegeben.

8 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) wird der Stadt Delmenhorst die Funktion eines Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums zugewiesen mit dem Aufgabenschwerpunkt der Sicherung und Entwicklung von u.a. Wohn- und Arbeitsstätten wie auch der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung in Bezug auf Bildung, Sport, Freizeit und Erholung.

Aus dieser landespolitischen Funktionszuweisung lassen sich kommunale Handlungsspielräume und Maßnahmenschritte ableiten, die auch in Delmenhorst zur Sicherung und Entwicklung der Kontinuität städtischer Wachstumsprozesse beizutragen haben.

Mit der vorliegenden Planung wird den Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung entsprochen.

9 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Die Änderung des Bebauungsplanes ist somit aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet.

10 Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen

Vorrangige Fachplanungen sind nach dem jetzigen Stand der Planung nicht zu berücksichtigen.

11 Planungsziel und Planungsinhalt

Wesentliches Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist die Verschiebung der Baugrenze für das Flurstück 561/3 und die Anpassung der Baugrenzen an die vorhandene Bebauung der Flurstücke 560/1, 562/4, 564/1 und 565/1 der Flur 2, Gemarkung Delmenhorst.

11.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 13 wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden entsprechend §1 (6) BauNVO die Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 Tankstellen ausgeschlossen. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen erfolgt aufgrund der kleinteiligen Grundstücke und der Sensibilität der vorhandenen Wohnnutzung (Vermeidung von zusätzlichen Verkehrsströmen, Nachbarschaft, Immissionen).

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Die textlichen Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 werden übernommen.

11.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Die textlichen Festsetzungen bezüglich der Bauweise werden aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 übernommen.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO bestimmt.

Die überbaubare Fläche auf dem Flurstück 561/3 der Flur 2, Gemarkung Delmenhorst wird analog zu den angrenzenden Flurstücken (562/4 und 564/1 der Flur 2) dahingehend erweitert, dass eine Bebauung realisierbar wird. Ebenfalls wird die Baugrenze auf den Flurstücken 560/1, 562/4, 564/1 und 565/1 der Flur 2 um 2 m parallel zu den vorhandenen und baurechtlich genehmigten Gebäuden verschoben, um hier Erweiterungsmöglichkeiten für z. B. eine energetische Sanierung der Gebäude zu ermöglichen.

Vorgärten und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplangebiet ist das Straßenbild durch die verschiedenen Gebäude mit ihren jeweiligen Fassaden geprägt. Um einer Beeinträchtigung des Straßenbilds entgegenzuwirken wird festgesetzt, dass Vorgartenzonen von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, und von Anlagen nach § 12 BauNVO freizuhalten sind.

Auf den rückwärtigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind eingeschossige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, bis zu einer Gesamtgröße von 15 m² Grundfläche je Baugrundstück zulässig. Damit soll erreicht werden, dass die rückwärtigen, nicht überbaubaren Freiflächen, durch eine Ansammlung von unterschiedlichsten kleinen Gebäuden und gebäudeartigen Anlagen freigehalten werden.

12 Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) bis (7) BauGB

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Mit der städtebaulichen Neuordnung im Plangebiet wird den Forderungen des § 1 (5) BauGB entsprochen. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss eine Vielzahl von Belangen berücksichtigt werden. Unter anderem sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Belange des Umweltschutzes, die Belange der Wirtschaft und viele weitere im § 1 (6) BauGB genannte Belange zu berücksichtigen. Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt diese Forderungen.

Die Ermittlung der abwägungsrelevanten Sachverhalte und die Einstellung in den Abwägungsprozess erfolgte durch den zweiteiligen Beteiligungsprozess der sich betroffenen fühlenden Bürgerinnen und Bürger, Interessengemeinschaften sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die privaten und öffentlichen Belange sind gemäß § 1 (7) BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Die abschließende Abwägungsentscheidung trifft der Rat der Stadt am Ende des Verfahrens.

13 Umweltbericht beim Verfahren nach § 13a BauGB

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Düper Straße" handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Da das Verfahren auf der Grundlage von § 13 a (1) Nr. 1 BauGB durchgeführt werden kann, gelten gemäß § 13 a (2) Nr. 1 BauGB die Vorschriften des § 13 (3) Satz 1 BauGB entsprechend, wonach von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird.

14 Erschließung / ÖPNV

Das Plangebiet wird von der Kantstraße, der Düper Straße sowie der Jahnstraße erschlossen und ist damit schon heute vollständig erschlossen. Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird die vorhandene Erschließung nicht geändert und somit werden auch keine Belange des Verkehrs berührt.

In fußläufiger Entfernung zum Plangebiet befindet sich die Bushaltestelle „Brauenkamper Straße“. Diese wird von den Stadtbuslinien 201,208,218, der Bürgerbuslinie 222, der Werksverkehrslinie zum Daimler-Werk Bremen 238, der Regionalbuslinie 240 (Ganderkesee - Delmenhorst sowie der Nachtbuslinie N 23 bedient. Die genannten Linien bieten Anschluss an den Delmenhorster Bahnhof/ZOB bzw. nach Bremen.

15 Ver- und Entsorgung

15.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet ist an die vorhandene Wasserversorgung angeschlossen.

15.2 Energieversorgung

Das Plangebiet wird durch das vorhandene Netz mit Energie versorgt. Im Plangebiet befinden sich Stromversorgungs- und Telekommunikationsleitungen. Im Bereich der Leitungen dürfen keine Baulichkeiten errichtet und keine tiefwurzelnden Bäume angepflanzt werden.

15.3 Entwässerung

Das im Plangebiet anfallende Oberflächen- und Schmutzwasser wird über das vorhandene Kanalnetz abgeführt.

15.4 Abfallentsorgung

Das Plangebiet ist von der Abfallentsorgung erfasst. Private Zufahrten, Wege und Straßen werden von Entsorgungsfahrzeugen nicht befahren, sodass die dem öffentlichen Straßenbereich zugeneigten Grundstücke die zur Abfuhr bereitgestellten Abfälle (insbesondere Sperrmüll) der hinteren Bebauung vor ihren Grundstück dulden müssen.

15.5 Altlasten

Altlasten sind zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Begründung nicht bekannt.

15.6 Kampfmittel und Bombenblindgänger

Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet bestehen nicht. Sollten jedoch bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder direkt der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hannover zu benachrichtigen. Der Bebauungsplan enthält hierzu einen Hinweis.

16 Städtebauliche Daten

Das Plangebiet hat eine Größe von 19.421 m².

17 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	2.10.2013
Frühzeitige Information der Öffentlichkeit gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB	27.01. bis 10.02.2014
Frühzeitige Information der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange gem. § 4 (1) BauGB	21.01. bis 10.02.2014
Öffentliche Auslegung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB	21.03. bis 23.04.2014
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	29.07.2014

Delmenhorst, den *22.8. 2014*



J. Müller-Schönborn
Stellv. Fachbereichsleiter



U. Ihm
Fachdienstleiter Stadtplanung