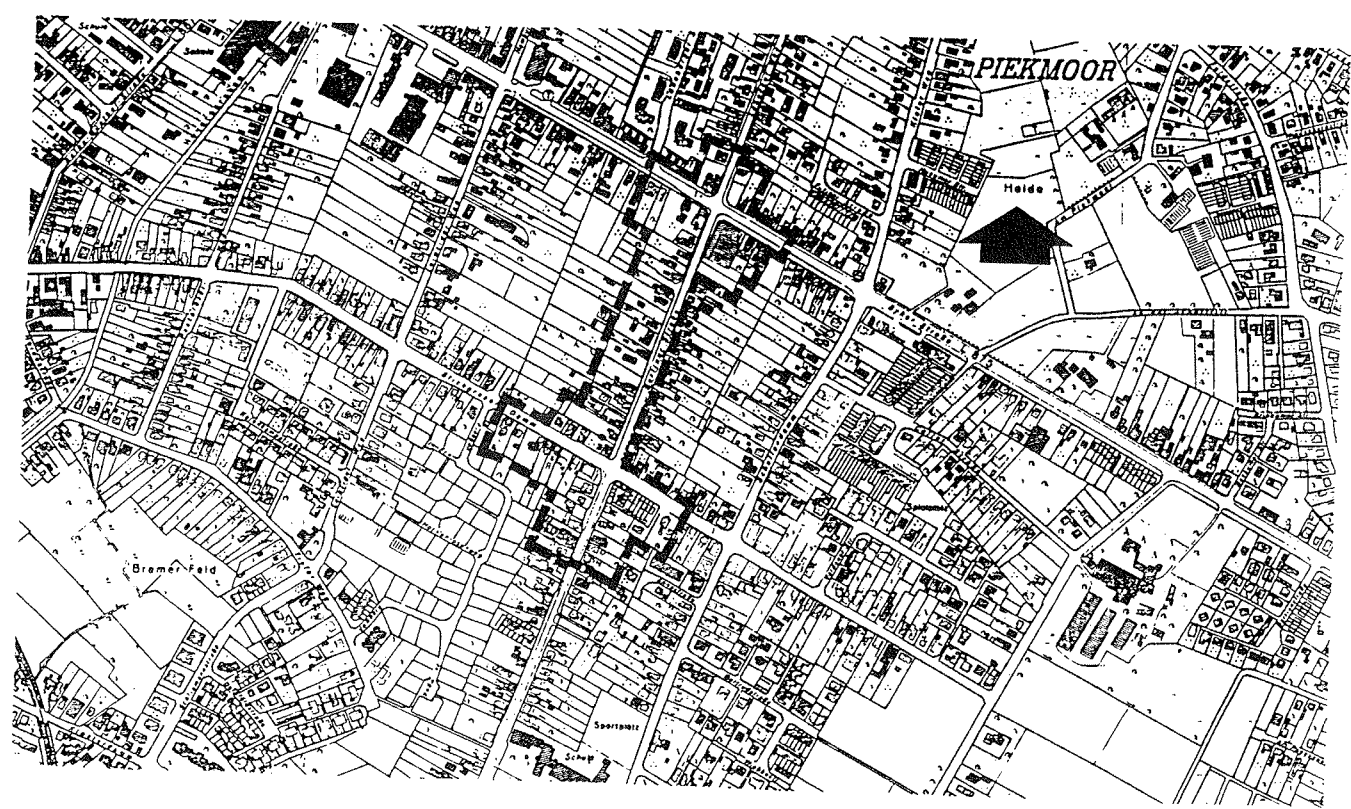


Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16

1. Ä N D E R U N G "Nördliche Berliner Straße"

für Grundstücke beiderseits der Berliner Straße zwischen der Syker Straße und dem Stickgraser Damm.

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 10.000



Inhaltsverzeichnis

1. Planänderung / Änderungsbeschluß	Seite 2
2. Planunterlage	Seite 2
3. Lage und räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches	Seite 2
4. Anschlußplanungen	Seite 3
5. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen	Seite 3
6. Derzeitige städtebauliche Situation	Seite 3
7. Anlaß der Planänderung	Seite 3
8. Ziele und Zwecke der Planänderung	Seite 4
9. Inhalte der Planänderung	Seite 5
10. Liegt ein Eingriff im Sinne der Naturschutzgesetzgebung vor?	Seite 5
11. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange	Seite 6
12. Verfahrensvermerke	Seite 6

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16

"Nördliche Berliner Straße"

für Grundstücke beiderseits der Berliner Straße (teilweise) zwischen der Syker Straße und dem Stickgraser Damm

1. Planänderung / Änderungsbeschluß

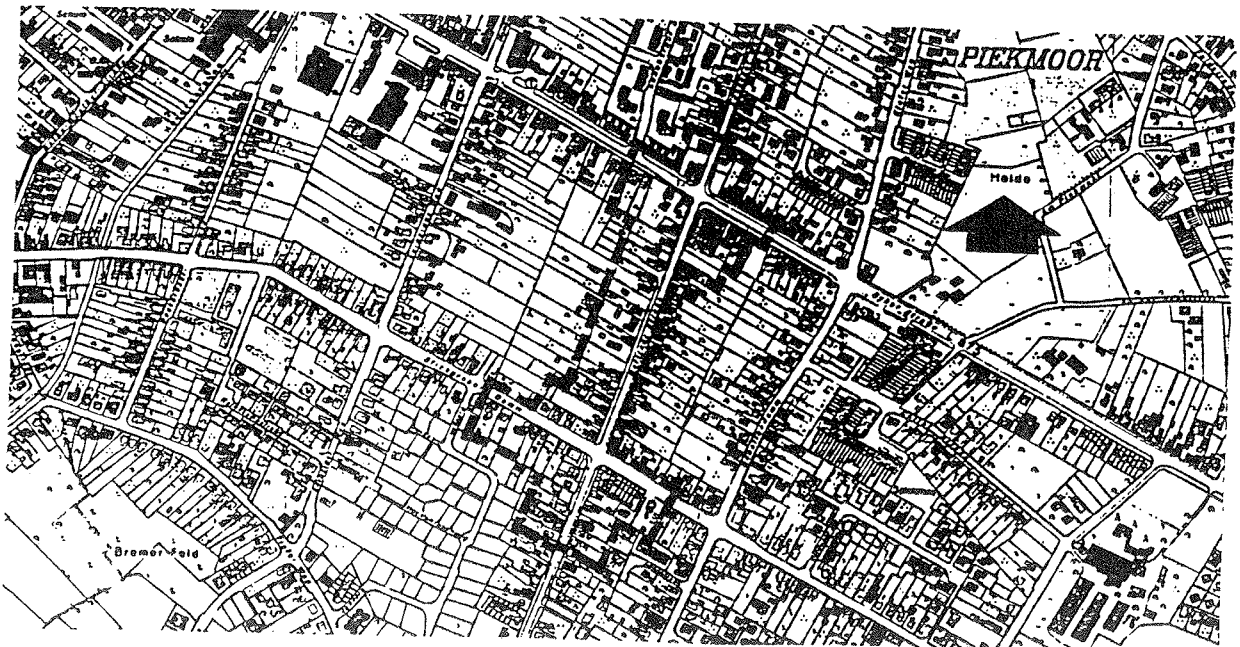
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 12. 7. 1994 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 vom 7. 8. 1968 für Grundstücke beiderseits der Berliner Straße (teilweise) zwischen der Syker Straße und dem Stickgraser Damm beschlossen. Die Änderung soll in textlicher Form erfolgen. Die öffentliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) erfolgte am 20. 7. 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 Katasterverwaltung bei Bebauungsplanänderungen in textlicher Form nicht erforderlich. In der Planunterlage ist ausschließlich der Geltungsbereich der 1. Änderung dargestellt.

3. Lage und räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die Änderung umfaßt einen im östlichen Stadtgebiet gelegenen Teilbereich. Er liegt ca. 2 km vom Stadtzentrum entfernt zu beiden Seiten der Berliner Straße im Abschnitt zwischen Syker Straße und Stickgraser Damm und zum Teil über diese Straßen hinausgehend.



4. Anschlußplanungen

In den umgebenden Bereichen ist überwiegend Wohnbebauung vorhanden. Westlich der Berliner Straße werden die rückwärtigen Flächen derzeit noch gärtnerisch genutzt. Östlich der Berliner Straße wird zur Zeit der Bebauungsplan Nr. 31 durch den Bebauungsplan Nr. 233 geändert und das Umlegungsverfahren 6 durchgeführt. Diese Flächen sind somit nicht Bestandteil dieser 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 16.

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 bestehen Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und Gewerbegebiete. Der Bedarf einer Änderung in den Gewerbegebieten wird nicht gesehen, da diese Änderung vorrangig dazu beitragen soll, die Wohnqualitäten zu verbessern.

In den Allgemeinen Wohngebieten ist aufgrund der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1962 und der hohen baulichen Dichte (GRZ: 0,4 / GFZ: 0,7 / Zweigeschossigkeit / offene Bauweise) eine theoretisch unbegrenzte Überbauung der Grundstücke möglich. Tatsächlich sind allerdings Überbauungen von 60 % bis 80 % wahrscheinlich.

In den Mischgebieten besteht neben der Festsetzung (Ausschluß von Wohnungen in bestimmten Teilbereichen) wie in den Allgemeinen Wohngebieten eine überhöhte bauliche Dichte (GRZ: 0,4 / GFZ: 0,7 / Zweigeschossigkeit / offene Bauweise). Ebenso wie in den Allgemeinen Wohngebieten ist hier aufgrund der BauNVO 1962 theoretisch eine 100 %ige Überbauung der Grundstücksflächen mit Hauptanlagen, Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten möglich. Praktisch ist die Bebauung in solchen Gebieten höher als in einem Allgemeinen Wohngebiet, so daß durchaus mit Überbauungsraten von 70 % bis 80 % zu rechnen ist.

Die Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches waren zum Teil bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 bebaut. Im Laufe der folgenden Jahre wurde die Bebauung bis auf wenige Ausnahmen abgeschlossen. Lediglich im Rahmen der Nachverdichtung (Ausschöpfung z.B. der Mischgebiete durch Wegfall der Einschränkung des Wohnens) ist eine Intensivierung der Bebauungsmöglichkeiten zu erreichen. Die Überprüfung der GRZ in Stichproben hat ergeben, daß im Bestand durchschnittlich eine GRZ von 0,25 erreicht worden ist und somit die maximal erreichbare GRZ 0,4 in der Vergangenheit kaum ausgeschöpft wurde.

7. Anlaß der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 16 wurde am 7. 8. 1968 rechtsverbindlich. Rechtsgrundlage bildet somit die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahre 1962. Eine Besonderheit dieses Bebau-

ungsplanes sind Mischgebietsfestsetzungen mit folgendem Wortlaut:

"In Mischgebieten sind Wohnungen nur bis in eine Bautiefe von 15 m hinter der straßenseitigen Baugrenze 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 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 von Innenstadtlagen für tertiäre Nutzungen und für Wohnnutzungen reduzieren.

Der Druck zur Schaffung von Wohnbaugrundstücken ist zur Zeit sehr 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. 16 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 auf den Mischgebietsflächen, die Reduzierung der baulichen Dichte und der Bebauung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen auf ein im städtebaulichen Sinne positives Maß.

Dabei ist ganz bewußt nur eine kleine Gruppe von Änderungen vorgesehen worden, damit die Änderungen bzw. Ergänzungen in textlicher Form vorgenommen werden können.

9. Inhalte der Planänderung

Die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 umfassen:

- Entfall der Festsetzung, nach der die Errichtung von Wohnungen in den Mischgebieten eingeschränkt wird;
- Änderung der offenen Bauweise in eine abweichende Bauweise verbunden mit einer Begrenzung der maximalen Ausdehnung der Baukörper (Länge und Breite) auf 25 m unter Einhaltung der Grenzabstände der offenen Bauweise und Fortbestand der sonstigen Festsetzungen der offenen Bauweise;
- Reduzierung der zulässigen Grund- und Geschoßflächenzahl in den Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten in Abhängigkeit von der zulässigen Geschoßzahl;
- Begrenzung der Überschreitung nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung für die dort aufgeführten Anlagen auf 40 % (bei gewerblicher Nutzung in den Mischgebieten bis 50 %);
- Gewährleistung der Nichtinanspruchnahme von Teilen der rückwärtigen, nichtüberbaubaren Grundstücksflächen durch Stellplätze und Garagen sowie deren Bewegungsräume,
- Begrenzung der Nebenanlagen in Form von Gebäuden auf ein bestimmtes Größenmaß je Baugrundstück;
- Unzulässigkeit von Anlagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in den Vorgartenbereichen und
- Möglichkeit der Erhöhung der zulässigen Geschoßfläche um Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden.

10. 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. 16 seit 1968 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.

11. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange

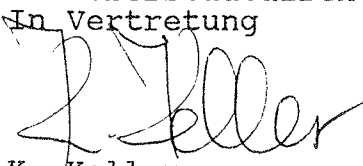
Die Ermittlung der abwägungsrelevanten Sachverhalte und Einstellung in den Abwägungsprozeß erfolgt durch den zweiteiligen Beteiligungsprozeß der sich betroffen fühlenden Bürgerinnen und Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange.

12. Verfahrensvermerke

Mit der Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 vom 7. 8. 1968 im gesamten Geltungsbereich durch die textlichen Änderungen der 1. Änderung ersetzt. Die übrigen Festsetzungen bleiben davon unberührt.

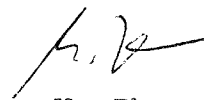
Delmenhorst, den 20. Juni 1995

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
In Vertretung



K. Keller
Stadtbaurat

Stadtplanungsamt
Im Auftrag



U. Ihm