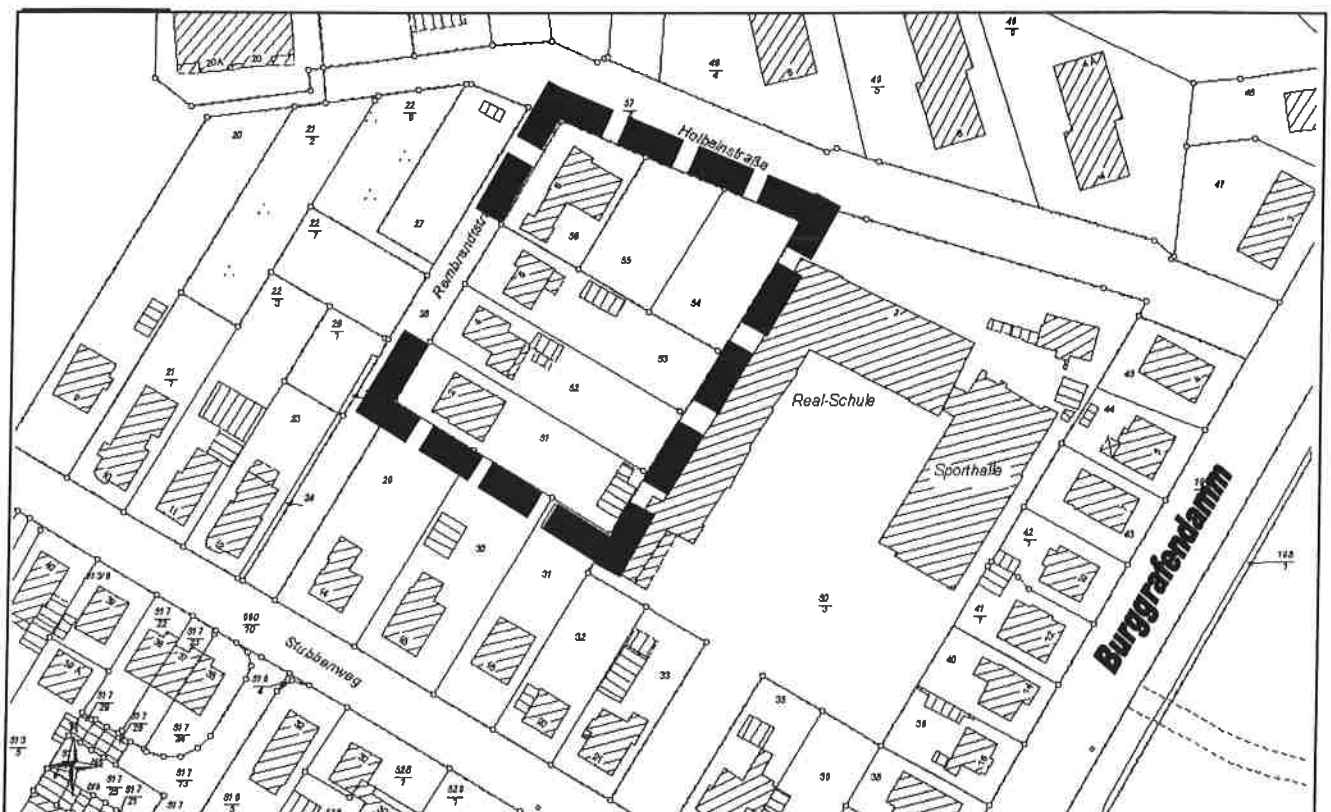


Stadt
Delmenhorst



Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Rembrandtstraße"

für einen Bereich östlich der Rembrandtstraße und südlich der Holbeinstraße



Rechtskräftig seit: **25.10.2011**

Bearbeitung: Fachdienst Stadtplanung, Dipl. Ing. H.U. Rometsch

Inhaltsverzeichnis

Kapitel	Inhalt	Seite
1.	Planaufstellung/Aufstellungsbeschluss	3
1.1	Planverfahren	3
2.	Planungsanlass	3
3.	Lage, räumliche Begrenzung und allgemeine Beschreibung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	3
4.	Anschlussnutzungen und andere Planungen	3
5.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
6.	Vorbereitende Bauleitplanung	4
7.	Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen	4
8.	Planinhalte: Änderung der überbaubaren Fläche	4
9.	Ziele und Zwecke der Planung	4
11.	Art der baulichen Nutzung	4
12.	Maß der baulichen Nutzung	4
13.	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche	4
14.	Verkehrliche Erschließung	4
15.	Eingriffsregelung / Umweltbericht	5
16.	Ver- und Entsorgung	5
17.	Städtebauliche Werte	5
18.	Verfahrensvermerke	5

Begründung

der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2

für einen Bereich östlich der Rembrandtstraße und südlich der Holbeinstraße.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanentwurfes zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses.

Das Änderungsverfahren berührt nicht die Grundzüge der Planung und wird als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

1. Planaufstellung/Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 08.09.2010 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für einen Bereich östlich der Rembrandtstraße und südlich der Holbeinstraße beschlossen.

1.1 Planverfahren

Die Grundzüge der Planung werden durch die beabsichtigte Änderung nicht berührt. Aus diesem Grund wird das Planaufstellungsverfahren als vereinfachtes Verfahren im Sinne des § 13 BauGB durchgeführt.

2. Planungsanlass

Anlass der Planung bzw. Grundlage für das Planungserfordernis ist die Erkenntnis, dass zu eng geschnittene Baugrenzen zu Schwierigkeiten bei der Erweiterung von vorhanden Gebäuden führen können. Anlass ist der Antrag eines im Gebiet lebenden Grundstückseigentümers, der sich durch die Gestaltung der Baugrenzen in der Bebaubarkeit seines Grundstückes eingeschränkt sieht.

3. Lage, räumliche Begrenzung und allgemeine Beschreibung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt südwestlich der Stadtmitte in etwa 1 km Entfernung im Verlauf der Rembrandtstraße/Holbeinstraße innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 2.

Das Planzeichen "Grenze des Geltungsbereiches" erfasst 6 Grundstücke, deren Bebaubarkeit noch zu verbessern ist. Die genaue Lage des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte ersichtlich (siehe Deckblatt zur dieser Begründung).

4. Anschlussnutzungen und andere Planungen

Das Plangebiet ist vollständig vom Bebauungsplan Nr. 2 vom 25.07.1964 umgeben. Hier ist Reines Wohngebiet mit GRZ/GFZ 0,4/0,4 mit einem Vollgeschoss bei offener Bauweise festgesetzt.

5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen wird der Stadt Delmenhorst die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen mit dem Aufgabenschwerpunkt der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

Aus dieser landespolitischen Zuweisung lassen sich kommunale Handlungs- und Maßnahmen-schritte ableiten, die insbesondere vor dem Hintergrund des Erfordernisses, Wohnbaumöglichkeiten vorzuhalten, zur Kontinuität städtischer Wachstums- und Entwicklungsprozesse beizutragen haben.

6. Vorbereitende Bauleitplanung

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 stellt den Planungsraum als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan kann somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

7. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen

Für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 liegt keine übergeordnete Fachplanung vor.

8. Planinhalte: Änderung der überbaubaren Fläche

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes wird die Erweiterung eines Wohngebäudes ermöglicht, um zeitgemäßes Wohnen unter Berücksichtigung einer besseren energetischen Ausstattung des Gebäudes realisieren zu können.

9. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, die Erweiterung von bestehenden Wohngebäuden trotz enger Baugrenzen und ausreichend großen Grundstücken zu ermöglichen.

Aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes, die die Grundzüge der Planung nicht verändert, ist ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB möglich.

11. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung des Bereiches wird nicht verändert.

12. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird beibehalten.

13. Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise – hier offene Bauweise im Sinne des § 22 (2) BauNVO – wird beibehalten. Es wird lediglich eine textliche Festsetzung vorgenommen, die die Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze für Gebäudeerweiterungen dann zulässt, wenn

- keine eigenständige Wohnung geschaffen wird,
- die Baugrenze um nicht mehr als 5 m überschritten wird,
- die Gebäudeerweiterung eine Grundfläche von 40 m² nicht überschreitet, und
- die Grundflächenzahl eingehalten wird.

Diese textliche Festsetzung gilt für die Grundstücke Rembrandtstraße 2 – 8 sowie die beiden Flurstücke 54 und 55 an der Holbeinstraße.

14. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist durch die Rembrandtstraße / Holbeinstraße gegeben und nicht Bestandteil der Änderung des Bebauungsplanes.

15. Eingriffsregelung / Umweltbericht

Da die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 auf der Grundlage des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren erfolgt, sind weder Umweltbericht noch Eingriffsregelung erforderlich.

16. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist vorhanden und wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

17. Städtebauliche Werte

Fläche des Plangebietes 4114 m²

18. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss: 08.09.2010

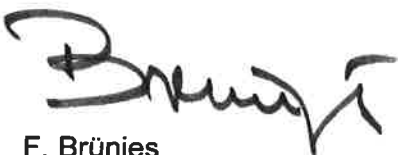
Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB 30.05. – 01.07.2011

Satzungsbeschluss 04.10.2011

Delmenhorst, den 13.10.2011

Stadt Delmenhorst
Der Oberbürgermeister

Im Auftrag



F. Brünjes
Fachbereichsleiter

Fachdienst Stadtplanung

Im Auftrag



E. Tewes-Meyerholz
Stellv. Fachdienstleiterin