

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplanentwurf Nr. 189
(Sanierungsgebiet C)

für ein Gebiet zwischen der Louisenstraße, der Mühlenstraße, der Wittekindstraße (West) und der Westgrenze der Flurstücke 20/1 bis 20/3.

I. Bestehende Planungen/bisherige Entwicklung im Planbereich

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil der Innenstadt entlang der Bundesbahnstrecke Bremen-Delmenhorst. Es umfaßt eine Fläche von ca. 0,9 ha. Der größte Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets C.

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 22.05.1979 ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 189 ist gelegen innerhalb des Bebauungsplanbereichs Nr. 1 "Innenstadt Delmenhorst". Für den größten Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 189 (insbesondere für die Baugebiete) wurde der Bebauungsplan Nr. 1 mit dem Aufhebungsplan "Teilabschnitt B" bereits außer Kraft gesetzt. Angrenzend an die Grundstücke Louisenstraße Nr. 16 und 17 erfolgt ein Eingriff in den Bebauungsplan Nr. 1 "Innenstadt Delmenhorst" (Änderungsplan Teilabschnitt 15). In beiden Eingriffsbereichen sollen die bisher getroffenen Festsetzungen zum Teil geändert und den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans angeglichen werden. Die bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen im Geltungsbereich sollen mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplans Nr. 189 gemäß § 12 Bundesbaugesetz (BBauG) außer Kraft treten.

Der Bebauungsplanbereich ist ein weitgehend bebautes Gebiet. Es ist durch eine Mischnutzung aus Wohnen und Kleingewerbe in uneinheitlicher ein- bis dreigeschossiger Bebauung mit Ergänzungsfunktion für den Innenstadtbereich gekennzeichnet.

II. Anlaß der Planaufstellung/Ziele und Zwecke der Planung

Die im Jahre 1979 durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 4 Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) ergaben, daß städtebauliche Mißstände im Untersuchungsgebiet zwischen Louisenstraße und Wittekindstraße vorliegen. Am 07.07.1980 wurde daraufhin das Sanierungsgebiet C förmlich festgelegt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 189 für das Sanierungsgebiet wurde vom Rat der Stadt am 14.12.1981 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß entsprach der Forderung des StBauFG in der Fassung vom 18.08.1976, für Sanierungsgebiete Bebauungspläne aufzustellen.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans sollen die rechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung auf der Basis folgender Ziele geschaffen werden:

- Erhaltung und Stärkung vorhandener Wohnnutzung (insbesondere durch Modernisierung)
- Entwicklung der ergänzenden Nutzungen im bisher hauptsächlich gewerblich genutzten Bereich bzw. in Bereichen mit Kümmernutzung
- Verbesserung der städtebaulichen Struktur
- Verbesserung des (Wohn-)Umfeldes
- Verbesserung für den Verkehr und den ruhenden Verkehr

Insgesamt sollen die vorgenannten Zielsetzungen die Mischnutzung mit ergänzender Zentrumsfunktion erhalten und die vorhandene Isolierung auflösen.

III. Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind die zur Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als Baugebiete festzusetzen. Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan (F-Plan) sowie der vorhandenen und gemäß den Zielen zu entwickelnden Nutzungsstruktur werden die Baugebiete im Planbereich im wesentlichen als Mischgebiete festgesetzt. Für das Kopfgrundstück Louisenstraße Nr. 17 erfolgt eine Festsetzung als Kerngebiet in Anlehnung an die südlich anschließende Kerngebietsnutzung.

Die Mischgebiete werden gemäß § 1 (4) BauNVO gegliedert. Auf den östlichen, zur Wittekindstraße orientierten Flächen des Plangebiets (Festsetzung Mi 1) sollen Wohngebäude grundsätzlich unzulässig sein, weil die betreffenden Bereiche fast ausschließlich gewerblich genutzt und verstärkt den Emissionen der Bundesbahnstrecke und des Kfz-Verkehrs der Wittekindstraße ausgesetzt sind.

Im Bereich der Grundstücke Louisenstraße 11-16 (Festsetzung Mi 2) sollen die Nutzungen gemäß § 6 (2) 2-5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig sein, weil die hier dominierend vorhandene Nutzung Wohnen sich störungsfrei entwickeln soll. Auch dient diese Nutzungsbeschränkung der Erhaltung der das Straßenbild prägenden Wohngebäude an der Louisenstraße, die von den Hauptemittenten Bundesbahn und Wittekindstraße abgerückt sind. Durch die Gliederung der Mischgebiete bleibt der Gebietscharakter insgesamt erhalten.

Für das Kerngebiet im Bereich des Grundstücks Louisenstraße 17 wird das Wohnen oberhalb des Erdgeschosses zugelassen. Hier soll eine neue Kopfbebauung die Gestaltung der Straßenkreuzung Mühlenstraße/Louisenstraße/Ludwig-Kaufmann-Straße, derzeit geprägt durch Bauten der Bundespost und einer Bank, vervollständigen. Dieser städtebaulichen Funktion entspricht die festgesetzte Art der Nutzung ebenso wie der Aufgabe, einen Übergang zu den anschließenden Mischgebietsflächen zu schaffen.

Für die Mischgebiete des Planbereichs werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen, für das Kerngebiet Tankstellen gemäß § 1 (5) bzw. (6) BauNVO durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen, damit nicht durch ihren erhöhten Flächenbedarf, besondere Erschließungsanforderungen und mögliche Emissionen die Entwicklung der anderen, die innerstädtische Gebietsstruktur bestimmenden Nutzungen gestört wird.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für die Baugebiete wird durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und von Grund- und Geschoßflächenzahlen (GRZ und GFZ) geregelt.

Zur Erhaltung der intakten Bestandteile der vorhandenen Baustruktur und des Straßenbildes ist die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse in den Mischgebieten aus der bestehenden Bebauung entwickelt worden. Es sind sehr differenzierte Festsetzungen notwendig:

Für das Mischgebiet Mi 2 werden entlang der Straße zwei Vollgeschosse als Höchstzahl, für die Louisestraße Nr. 12-16 zur Sicherung des Erscheinungsbildes der Vordergebäude zusätzlich Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Für die hofbildende Bebauung des nordöstlich gelegenen Mischgebietes Mi 1 werden im wesentlichen zwei Vollgeschosse zwingend festgesetzt, auch um eine Abschirmung gegen die Schallemissionen der Bundesbahnstrecke und der Wittekindstraße erreichen zu können. Ein weiteres Vollgeschöß soll auf den Flächen des Mi 1 nur ausnahmsweise innerhalb eines Dachgeschosses zulässig sein, weil hierdurch eine bessere Einfügung von Gebäuden in die vorhandene Bebauung, die unterschiedlich zwischen ein und drei Geschosse aufweist, erreicht werden kann. Wegen der unterschiedlichen Geschößzahlen und zum Teil sehr geringen Grenzabstände ist dabei besonders Rücksicht auf die Belichtung vorhandener Gebäude zu nehmen.

Für die Straßenrandbebauung des Mischgebietes Mi wird im wesentlichen eine Mindestzahl von zwei und eine Höchstzahl von drei Vollgeschossen festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht einen städtebaulich befriedigenden Übergang zwischen der Bebauung des Mi 1 und der zum Teil höheren Bebauung an der Straße bzw. auf dem Grundstück Louisestraße 1/2 (Flurstück 20/1). Für das lediglich eingeschossige Vordergebäude Louisestraße 8 wird die Geschößzahl II als Höchstzahl festgesetzt, weil die Erhaltung des Gebäudes bzw. des Gebäudecharakters ermöglicht werden soll.

Für das Kerngebiet werden entsprechend seiner bereits oben erwähnten städtebaulichen Funktion eine Mindestzahl von zwei und eine Höchstzahl von drei Vollgeschossen festgesetzt. Abweichende Festsetzungen erfolgen für den Übergangsbereich zur anschließenden niedrigeren Bebauung (II) sowie im Bereich für einen erkerartigen Vorbau (III), der nicht zwingend erforderlich ist.

Die Festsetzung der Geschößzahl für rückwärtig überbaubare Flächen außerhalb der hofbildenden Bauzonen, beschränkt auf ein Vollgeschöß, soll gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (insbesondere im Hinblick auf ausreichende Belichtung und Belüftung) sichern.

Grund- und Geschößflächenzahlen, die angeben, wieviel Grund- bzw. Geschößfläche im Verhältnis zur Grundstücksfläche zulässig sind, werden in den Mischgebieten entsprechend den Höchstwerten von § 17 (1) BauNVO festgesetzt.

Für das Kerngebiet wird für die GFZ der Höchstwert gemäß § 17 (1) BauNVO festgesetzt. Die GRZ wird, angelehnt an das geringere Maß der Nutzung des benachbarten Mi 2, mit 0,6 niedriger festgesetzt.

Da die Baugebiete im Planbereich weitgehend bebaut sind, werden hinsichtlich der Grund- und Geschoßflächenzahlen Ausnahmeregelung vorgesehen:

- In den Mischgebieten Mi und Mi 1 besteht die planerische Absicht, in Ergänzung und unter Einbeziehung der vorhandenen Bebauung nach Norden und seitlich geschlossene Höfe zu bilden. Hierdurch wird wieder eine ablesbare städtebauliche Struktur geschaffen, und dieses dient gleichzeitig dem Emissionsschutz. Durch die vorhandenen Grundstückszuschnitte (bzw. weil eine Grundstücksvergrößerung nicht erreicht werden kann) ergeben sich zwangsläufig (bzw. sind bereits vorhanden) Baugrundstücke, die in höherem Maß oder fast vollständig überbaut bzw. zu überbauen sind. Für diese Fälle sollen erhöhte GRZ- und GFZ-Werte bis 1,0 bzw. 2,0 zulässig sein.

Von einer allgemeinen Zulässigkeit für eine höhere Ausnutzung wurde dabei bewußt abgesehen, da nur im Einzelfall festgestellt werden kann, ob die Voraussetzungen für eine Überschreitung der GFZ im Sinne des § 17 (9) BauNVO gegeben sind. Aus diesem Grunde wurde die Ausnahmeregelung gewählt. Sie gibt darüber hinaus der Baugenehmigungsbehörde die Möglichkeit, nur die im Einzelfall unbedingt erforderliche Überschreitung zuzulassen. Die Ausnahme wird jedoch immer dann zu versagen sein, wenn durch die Überschreitung städtebauliche Mißstände zu erwarten sind. Wichtigste Voraussetzung für die Gewährung der Ausnahme ist deshalb, daß die obengenannten städtebaulichen Gründe sie rechtfertigen. Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung der GFZ in diesen besonderen Ausnahmefällen nicht entgegen.

- Durch textliche Festsetzung gemäß § 17 (5) BauNVO sind für die Grundstücke des Mi 2 im Einzelfall von den festgesetzten Grundflächenzahlen Ausnahmen zulässig, sofern die jeweilige Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird. Dieses dient der Sicherung und Stärkung der dort vorhandenen Wohnnutzung.

3. Bauweise

Entsprechend dem Charakter der vorhandenen Baustruktur wird für das Kerngebiet, das Mischgebiet Mi 2 und den westlichen Teil des Mischgebietes Mi die offene Bauweise festgesetzt. Für das Mi 1 wird die geschlossene Bauweise festgesetzt, weil für die betroffenen Bereiche eine geschlossene Hofbildung und eine wirksame Abschirmung gegen die Emissionen von Bundesbahn und Wittekindstraße erreicht werden soll. Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise im östlichen Bereich des Mischgebietes Mi entspricht der Bauweise der dort vorhandenen und der anschließenden Straßenrandbebauung.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind im Kerngebiet und im Mischgebiet 2 (sowie für das Grundstück Louisenstr. 3) entlang der westlich und südlich angrenzenden Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Hierdurch soll der vorhandene Gebäudebestand weitgehend integriert bzw. (für das Kopfgrundstück Louisenstr. 17) ein dem Kreuzungsbereich angemessener Abschluß durch eine Neubebauung ermöglicht werden. In den Mischgebieten Mi und Mi 1 werden die überbaubaren Flächen - wiederum unter Berücksichtigung der Stellung bestehender Gebäude - so angeordnet, daß zwei U-förmige Bereiche gebildet werden, durch die - wie unter Ziffer III.3. bereits erläutert - eine Abschirmung gegen die nördlich angrenzenden Verkehrsflächen erreichbar ist und für die vorgesehene, insbesondere gewerbliche Nutzung (z. B. für Lieferverkehr, ruhenden Verkehr) geeignete räumliche Voraussetzungen geschaffen werden können.

Die Tiefe der überbaubaren Flächen ist jeweils so bemessen, daß die hauptsächlichen Nutzungen Wohnen, Gewerbe, Handel unter Wahrung eines ausreichenden Freiflächenangebots gesichert und entwickelt werden können.

Im Bebauungsplan sind die überbaubaren Flächen zu den Straßen hin überwiegend durch Baulinien abgegrenzt. Hierdurch soll jeweils die alte Bauflucht aufgenommen bzw. eine neue Bauflucht (zur Mühlenstraße und an der Wittekindstraße) geschaffen werden. Baulinien sind seitlich anzuordnen zur Sicherung erhaltenswerter bzw. bestehender Gebäude, bei denen die bauordnungsrechtlich notwendigen Grenzabstände nicht eingehalten werden können oder sollen (z. B. Louisenstraße 12-16). Ansonsten werden die überbaubaren Flächen im wesentlichen durch Baugrenzen abgeschlossen.

Durch textliche Festsetzung wird ein Überschreiten von Baulinien bzw. Baugrenzen ausnahmsweise zugelassen, insbesondere, damit vorkragende untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Erker) auch straßenseitig vorgesehen werden können. Ausnahmen für das Unterschreiten von nicht an öffentliche Verkehrsflächen angrenzende Baulinien sollen eine zu starke Einengung bei der Grundrißgestaltung von Gebäuden verhindern.

Eine wohnkonforme Freiflächennutzung soll außer durch die Ausweisung nicht überbaubarer Grundstücksflächen auch gewährleistet werden durch eine textliche Festsetzung, die auf diesen Flächen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (als Gebäude) über 10 qm Grundfläche ausschließt. Mit dem ebenfalls textlich festgesetzten Ausschluß von Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie von baulichen Anlagen gemäß § 12 (1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung für die nicht überbaubaren Flächen der Mischgebiete Mi und Mi 1 soll einer Verunstaltung der Höfe, soweit sie sich zur Louisenstraße öffnen, entgegengewirkt werden. Der Sicherung einer angemessenen Freiflächennutzung und der Minimierung von Störungen dient auch die textliche Festsetzung, nach der Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur zur Bedarfsdeckung des jeweiligen Baugrundstücks zulässig sind.

5. Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist mit den umgebenden bereits ausgebauten Straßen erschlossen und an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

An der Louisenstraße soll der vorhandene Gehweg im Bereich der Grundstücke Nr. 3 und 17 verbreitert werden. Für die Wittekindstraße, die keinen Fußweg erhalten soll, ist - zur Bildung eines Sicherheitsstreifens - eine Verbreiterung um 1 m notwendig.

Um eine Gefährdung des fließenden Verkehrs auf der Wittekindstraße zu unterbinden, ist an dieser Straße der verkehrliche Anschluß der Grundstücke ausgeschlossen.

6. Sonstige Festsetzungen

Den Erfordernissen des ruhenden Verkehrs auf den privaten Grundstücksflächen wird dadurch Rechnung getragen, daß Stellplätze und Garagen zur Deckung des jeweiligen Bedarfs auf dem Baugrundstück generell zulässig sind.

Um auch auf den Grundstücken Louisenstraße 12-16 Stellplätze erschließen zu können, war hierfür zunächst eine mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche mit Zufahrt von der Wittekindstraße vorgesehen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit für die Wittekindstraße mußte auf eine solche Festsetzung verzichtet werden.

Die textlichen Festsetzungen 4 und 5 sollen die Einrichtung von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen und die Einrichtung von Garagen unter der Erdoberfläche (Tiefgaragen) durch die Nichtanrechnung auf die Geschoßfläche bzw. die Erhöhung der zulässigen Geschoßfläche begünstigen.

Die Flächen der bestehenden Bundesbahnstrecke Bremen-Delmenhorst grenzen im Norden an das Bebauungsplangebiet. Durch den Verkehr auf dieser Bahnanlage sind die benachbarten Baugebiete, die in den unmittelbaren Angrenzungsbereichen an die Bahnlinie bereits seit langer Zeit überwiegend bebaut sind, aufgrund der vom Bahnbetrieb ausgehenden Geräuschemissionen vorbelastet. Die Hauptgleise der Bahnlinie verlaufen auf einem Damm. Ein aktiver Schallschutz scheidet für diese vorhandene Bahnanlage aus.

Ebenso ist das Plangebiet durch Emissionen des Kfz-Verkehrs der umgebenden Straßen, insbesondere der Wittekindstraße, vorbelastet. Zum Schutz vor diesen Emissionen soll eine Lärmschutzwand an den Grenzen der Grundstücke Louisenstr. 3 und 11 bis 17 zur Wittekindstraße errichtet werden. Hierfür sind "Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" im Bebauungsplan festgesetzt.

Berechnungen und Untersuchungen nach den für den Schallschutz im Städtebau bestehenden und sonstigen Berechnungs- und Bewertungsgrundlagen haben ergeben, daß im Plangebiet aufgrund der o.a. Emissionen bei der Errichtung von baulichen Anlagen mit Aufenthaltsräumen passive Schallschutzmaßnahmen notwendig werden. Der Bebauungsplan setzt deshalb fest, daß im Bebauungsplanbereich passive Schallschutzmaßnahmen, wie zum Beispiel durch entsprechende Grundrißgestaltung, Baukonstruktion, Einbau schalldämmender Fenster usw., zu treffen sind. Da sich in dieser Hinsicht mit dem Fortschritt der Bebauung und dem tatsächlichen Standort der einzelnen Baulichkeiten unterschiedliche Verhältnisse (z. B. infolge der Abschirmwirkung bereits vorher erstellter Gebäude) ergeben können, kann der im Einzelfall erforderliche Umfang der zu treffenden Maßnahmen nur bei der Erstellung der entsprechenden baulichen Anlage ermittelt werden und bleibt daher dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Im übrigen sind im Bebauungsplan durch den Ausschluß von Wohngebäuden in dem der Bundesbahnstrecke am nächsten gelegenen Mischgebiet Mi 1 sowie durch die hofbildende Anordnung überbaubarer Flächen bereits Voraussetzungen für einen "passiven" Schallschutz gegeben.

IV. Ver- und Entsorgung/Wasserwirtschaft

Die Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas und Wasser erfolgt aus dem vorhandenen Leitungsnetz der Stadt Delmenhorst.

Die Abwasserentsorgung des Gebiets (einschließlich der Oberflächenentwässerung) erfolgt über das vorhandene Kanalnetz.

Das Bebauungsplangebiet wird von dem Verbandsgewässer II. Ordnung, Ordemanns Kanal, des Ochtumsverbandes durchflossen. Es ist im Bebauungsplan als öffentlicher Wasserzug festgesetzt. Der nach der Verbandssatzung notwendige Abstand für die Bebauung von 5 m kann aufgrund eines bestehenden Gebäudes und aus städtebaulichen Gründen nicht vollständig gewährleistet werden. Dennoch wird durch Staffelung der überbaubaren Flächen und durch Ausschluß von Nebenanlagen und Garagen auf nicht überbaubaren Flächen den Belangen der Wasserwirtschaft hinsichtlich der Unterhaltung des Gewässers Rechnung getragen.

V. Kinderspielplätze

Die Lage und Größe der im Plangebiet vorgesehenen Baugelände, in denen das Wohnen allgemein zulässig ist, läßt den Zuzug von Familien mit Kindern in größerem Umfang nicht erwarten. Darüber hinaus handelt es sich um ein überwiegend bebautes Gebiet, in dem, soweit Kinder dort wohnen, ihrem Spiel- und Bewegungsbedürfnis auf den Baugrundstücken entsprochen werden kann. In Anbetracht des sehr geringen Spielplatzbedarfs und weil - unter Abwägung der Sanierungsziele insgesamt - entsprechend geeignete Flächen nicht zur Verfügung stehen, muß auf die Festsetzung eines öffentlichen Spielplatzes verzichtet werden.

VI. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das Gebiet des Bebauungsplanbereiches wird überwiegend durch die bereits vorhandene Bebauung, zum Teil auch mit zugehöriger gärtnerischer Nutzung und Begrünung der einzelnen Grundstücke, geprägt.

Es sind keine besonders zu schützenden Teile von Natur und Landschaft vorhanden. Der Ordemanns Kanal soll jedoch als Wasserzug erhalten bleiben und zur Verbesserung der Wohnumfeldqualität eine begleitende Begrünung erhalten, für die eine öffentliche Grünfläche festgesetzt ist.

Selbständige Landschafts- und Grünordnungspläne im Sinne des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes liegen für das Gebiet des Bebauungsplanes nicht vor. Die Grünplanung der Stadt ist jedoch Bestandteil des Flächennutzungsplanes, aus dem dieser Bebauungsplan entwickelt ist. Auch sind die Gebiete, die unter Naturschutz und Landschaftsschutz stehen bzw. zur Unterschutzstellung geplant sind, im Flächennutzungsplan entsprechend nachrichtlich dargestellt. Danach werden die Ziele und Grundsätze der Landschaftspflege und auch des Naturschutzes durch den Bebauungsplan Nr. 189 nicht beeinträchtigt.

Auf einzelnen Baugrundstücken werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die die zur Louisenstraße geöffneten Höfe gegenüber dem öffentlichen Straßenraum abschließen sollen.

VII. Regelungen für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Im Bebauungsplan ist die Grenze des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes C gekennzeichnet. Als Grundlage für die Durchführung der Sanierung sind im Erläuterungsplan zur Begründung die Gebäude als zu erhalten gekennzeichnet, die von städtebaulicher Bedeutung sind. Ebenfalls sind Gebäude, die bei der Durchführung der Sanierung ganz oder teilweise beseitigt werden sollen, weil sie den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entsprechen, im Erläuterungsplan entsprechend gekennzeichnet.

VIII. Baugestaltung/Gestalterische Festsetzungen

Im Bebauungsplan sind für die Grundstücke Louisenstraße 12-16 im Rahmen der textlichen Festsetzungen gestalterische Festsetzungen für die Dachneigung der straßenseitigen Hauptdächer und für deren traufständige Ausbildung getroffen. Die betreffenden Gebäude bilden ein erhaltenswertes Ensemble, deren Erscheinungsbild von städtebaulichem Wert für die Identität des Plangebiets ist. Die vorgesehenen gestalterischen Festsetzungen sind notwendig, weil sie dazu beitragen, daß - auch bei einer erweiterten Nutzung der Gebäude, wie sie der Bebauungsplan vorsieht - Einheitlichkeit und Maßstäblichkeit dieser Gebäudegruppe erhalten bleibt.

Im übrigen dient der Erhaltung des Erscheinungsbildes des o.a. Ensembles insbesondere auch die Festsetzung von Traufhöhe und Firsthöhe sowie die Einfassung der betreffenden Gebäude mit Baulinien.

IX. Bodenordnende Maßnahmen

Im Bebauungsplangebiet ist eine Grundstücksneuordnung für die Erweiterung der Erschließungsanlagen und die Anlage einer öffentlichen Grünfläche notwendig. Sollten hierfür bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BBauG, Teil 4, erforderlich sein, bildet der Bebauungsplan hierfür die Grundlage.

X. Flächen

Von dem ca. 0,9 ha großen Plangebiet werden festgesetzt als:

1. Mischgebiete	0,560 ha
2. Kerngebiet	0,065 ha
3. Verkehrsflächen	0,240 ha
4. Öffentliche Grünfläche einschl. Wasserzug	<u>0,025 ha</u> 0,890 ha

XI. Kosten und Finanzierung

Zu den kostenwirksamen Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplan alsbald getroffen werden sollen, gehören die Erweiterung der vorhandenen Erschließungsanlagen, die Anlage der öffentlichen Grünfläche und die Errichtung der Lärmschutzwand. Hierfür entstehen Gesamtkosten in einer Höhe von ca. 85.000,00 DM.

Diese Kosten werden aus Sanierungsförderungsmitteln finanziert. Hiervon tragen Bund und Land je ein Drittel.

Die Bereitstellung der Mittel kann erwartet werden.

Delmenhorst, den

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung



Oetting
(Stadtbaurat)

Entwurf aufgestellt: 28.11.1985
zuletzt geändert:

Neue Heimat Bremen
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH

Anlage:
- Erläuterungsplan

Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 189 (Sanierungsgebiet C): Erläuterungsplan

M. 1:500

Kennzeichnungen für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

 E Zu erhaltende Gebäude

 Ganz oder teilweise zu beseitigende Gebäude

Delmenhorst, den 28.11.1985
Stadt Delmenhorst
Stadtplanungsamt

aufgestellt: Neue Heimat Bremen
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH

