

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 101

Anderungs- und Ergänzungsplan - Teilabschnitt 1 -

für die Grundstücke beiderseits der Bismarckstraße zwischen dem Hoyers Graben und der Max-Planck-Straße bzw. der nordseitigen Grenze des Grundstücks Bismarckstraße 21 in Delmenhorst

I. Vorbemerkung und Anlaß der Planänderung, Planungsziel

Für den Geltungsbereich des Änderungs- und Ergänzungsplanes gelten zur Zeit die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 101 vom 14. 2. 1974. Die getroffenen Festsetzungen zielten auf eine Verdichtung der Bebauung im zentrumsnahen Bereich. Das aber entspricht teilweise nicht mehr den heutigen Vorstellungen von der Erhaltung des Stadtbildes im Bereich dieses Abschnittes der Bismarckstraße. Mit dem Änderungs- und Ergänzungsverfahren - Teilabschnitt 1 - sollen diese Festsetzungen den heutigen Vorstellungen angepaßt werden.

Die Grundstücke entlang der Bismarckstraße sind heute mit älteren ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut, die in den zwanziger Jahren entstanden sind. Im Laufe der Jahre ist somit an diesem Straßenzug eine Bebauung entstanden, die sich vom Entstehungszeitpunkt an bis heute in ihrer Form kaum verändert hat. Es liegt deshalb ein besonderes städtebauliches Interesse vor, daß dieser Zustand nicht wesentlich verändert wird.

Zur Vermeidung von Bauvorhaben, die sich nicht in den Rahmen der vorhandenen Bebauung einfügen, sollen Festsetzungen getroffen werden, die zur Erhaltung des heutigen Straßenbildes beitragen. Aus diesem Grunde hat der Rat der Stadt Delmenhorst die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 vom 14. 2. 1974 beschlossen.

II. Planinhalt

Die zur Erreichung des Planungszieles erforderlichen Änderungen betreffen lediglich die Bauweise und das Maß der baulichen Nut-

zung. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 101 vom 14. 2. 1974 werden vom Änderungs- und Ergänzungsplan nicht berührt und behalten daher auch in Zukunft Rechtskraft.

Die vorhandenen Gebäude an der Bismarckstraße haben überwiegend zwei Vollgeschosse. Damit geplante Gebäude in ihrer Geschossigkeit der vorhandenen Bebauung angepaßt werden, wird die bisherige Festsetzung "A - im Einzelfall Ausnahme für drei Vollgeschosse zulässig-" im gesamten Änderungs- und Ergänzungsbereich aufgehoben. Darüber hinaus wird für die Hausgrundstücke Bismarckstraße 22, 29 a, 30 bis 40 und 75 bis 82 eine maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen über Straßenoberkante von 11,0 m festgesetzt. Die maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen über Straßenoberkante darf im Bereich der Hausgrundstücke Bismarckstraße 21, 26 und 29 aufgrund der vorhandenen Gebäudehöhe 13,0 m betragen. Die festgesetzten maximalen Firsthöhen entsprechen den vorhandenen Firsthöhen.

Für den Bereich der Hausgrundstücke Bismarckstraße 22 bis 40 und 75 bis 82 wird die Grundflächenzahl 0,4 aufgehoben und durch die Festsetzung "die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen darf je Grundstück 240 qm nicht überschreiten" ersetzt. Über diese Festsetzung soll verhindert werden, daß im Falle einer grundbuchamtlichen bzw. baurechtlichen Zusammenschreibung von benachbarten Baugrundstücken umfangreiche Baukörper entstehen können, die über den Rahmen der vorhandenen Bebauung hinausgehen.

Die Geschoßflächenzahl 0,8 wird im Bereich der Hausgrundstücke Bismarckstraße 22 bis 40 und 75 bis 82 aufgehoben und durch die Geschoßflächenzahl 0,4 ersetzt. Die reduzierte Geschoßflächenzahl entspricht den heutigen Verhältnissen. Die Geschoßflächenzahl der vorhandenen Bebauung liegt etwa zwischen 0,2 und 0,36 und läßt eine angemessene Erweiterung des Baubestandes zu, so daß private Belange nicht beeinträchtigt werden. Um jedoch Härtefälle vermeiden zu können, ist bei Umbauten, die nicht einem Neubau gleichkommen, eine Überschreitung der Geschoßflächenzahl bis 0,5 im Einzelfall als Ausnahme zulässig, wenn neben den baurechtlichen Voraussetzungen städtebau-

liche Gesichtspunkte dieses rechtfertigen und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Darüber hinaus muß sichergestellt werden, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse auf den einzelnen Grundstücken nicht beeinträchtigt und die Erfordernisse des ruhenden Verkehrs erfüllt werden.

Für das Hausgrundstück Bismarckstraße 21 werden die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschoßflächenzahl 0,8 aufgehoben. Dafür werden die Grundflächenzahl 0,35 und die Geschoßflächenzahl 0,6 festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen wird der bereits vorhandenen Bebauung Rechnung getragen.

Die offene Bauweise wird im gesamten Änderungs- und Ergänzungsbereich aufgehoben und durch die Festsetzung "offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig -" ersetzt. Damit wird die Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen ausgeschlossen. Diese Bebauungsarten würden sich nicht in den Rahmen der an der Bismarckstraße vorhandenen Einzelhausbebauung einfügen. Aufgrund der citynahen Lage des Änderungsbereiches wurde jedoch darauf verzichtet, darüber hinaus auch die Anzahl der Wohnungen auf den einzelnen Grundstücken einzuschränken.

Die Bildung kleinerer Grundstücke, auf denen wiederum Baukörper mit einer maximalen Grundfläche von 240 qm errichtet werden können, soll durch die Festsetzung einer Mindestgröße der Baugrundstücke von 650 qm verhindert werden. Ohne diese Festsetzung könnten auf den jeweiligen Grundstücken Baukörper entstehen, die das beabsichtigte Maß der baulichen Nutzung erheblich überschreiten. Bei Ausnutzung dieser Werte kann eine Geschoßflächenzahl von ca. 0,4 erreicht werden. Das Höchstmaß nach § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird somit nicht überschritten.

Der Änderungs- und Ergänzungsplan löst aufgrund der neu festgesetzten Geschoßflächenzahlen keinen Mehrbedarf an öffentlichen Spielflächen aus. Die Außenanlagen der benachbarten Max-Planck-Schule und die Graftanlagen können als Spielmöglich-

keiten für diesen Planbereich herangezogen werden.

Die Planänderung hat keinen Einfluß auf besonders zu schützende Teile der Natur und Landschaft.

Die Durchführungskosten des Bebauungsplanes Nr. 101 werden durch die Planänderung und Ergänzung nicht erhöht.

Die Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 13 a des Bundesbaugesetzes (BBauG) ist bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 101, Änderungs- und Ergänzungsplan - Teilabschnitt 1 - nicht erforderlich.

Mit der Bekanntmachung des Änderungs- und Ergänzungsplanes - Teilabschnitt 1 - zum Bebauungsplan Nr. 101 nach § 12 BBauG treten die vom Änderungs- und Ergänzungsplan - Teilabschnitt 1 - abweichenden bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 101 vom 14. 2. 1974 außer Kraft.

Delmenhorst, den 26. Juni 1985

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

Im Auftrag

Hornig

Bauoberrat