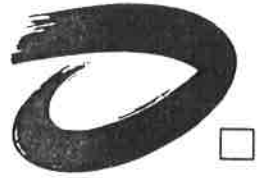


Stadt

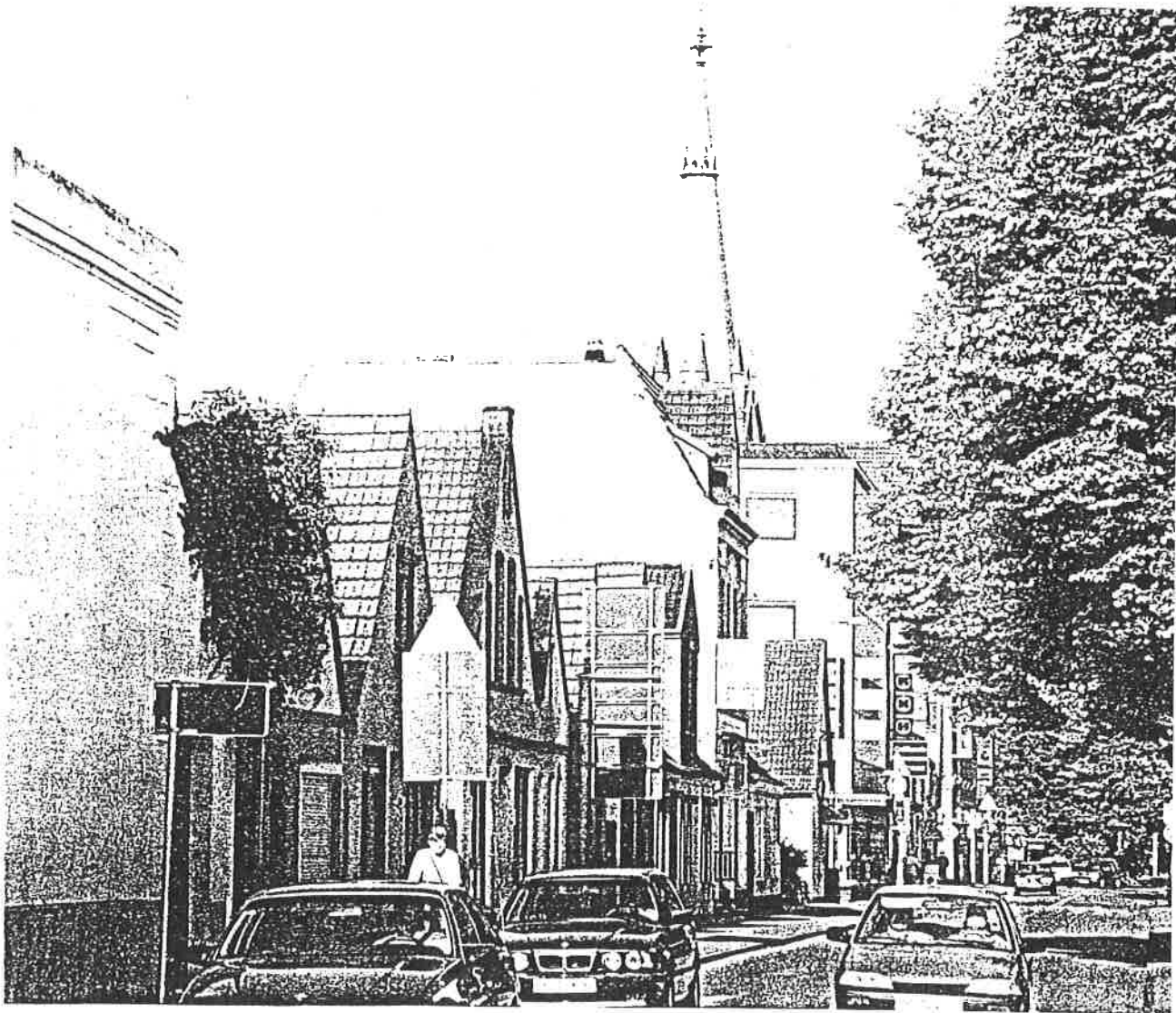
Delmenhorst



Bebauungsplan Nr. 1 - 39. Änderung

„Willmsstraße“

für einen Bereich zwischen Koppelstraße, Friedrich-Ebert-Allee Schulgrundstück
und Schulstraße



Verfahrensstand :

Satzungsbeschluß

Entwurf:

Stadtplanungsamt, Dipl.-Ing. Ralph Tölke

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1. Planaufstellung	2
2. Planunterlage	2
3. Lage, räumliche Begrenzung und Beschreibung des Geltungsbereiches	2
4. Anschlußnutzungen	6
5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung	6
6. Vorbereitende Bauleitplanung	7
7. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanung	7
8. Planungsanlaß	7
9. Planungsinhalte	7
10. Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft	9
11. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) und (6) BauGB	10
12. Ver- und Entsorgung	10
13. Städtebauliche Daten	11
14. Durchführung/ Kosten	11
15. Verfahrensvermerke	11

Begründung

Zur 39. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Willmsstraße“ für einen Bereich zwischen Koppelstraße, Friedrich-Ebert-Allee, Schulgrundstück und Schulstraße

1. Planaufstellung, Änderungsbeschluß

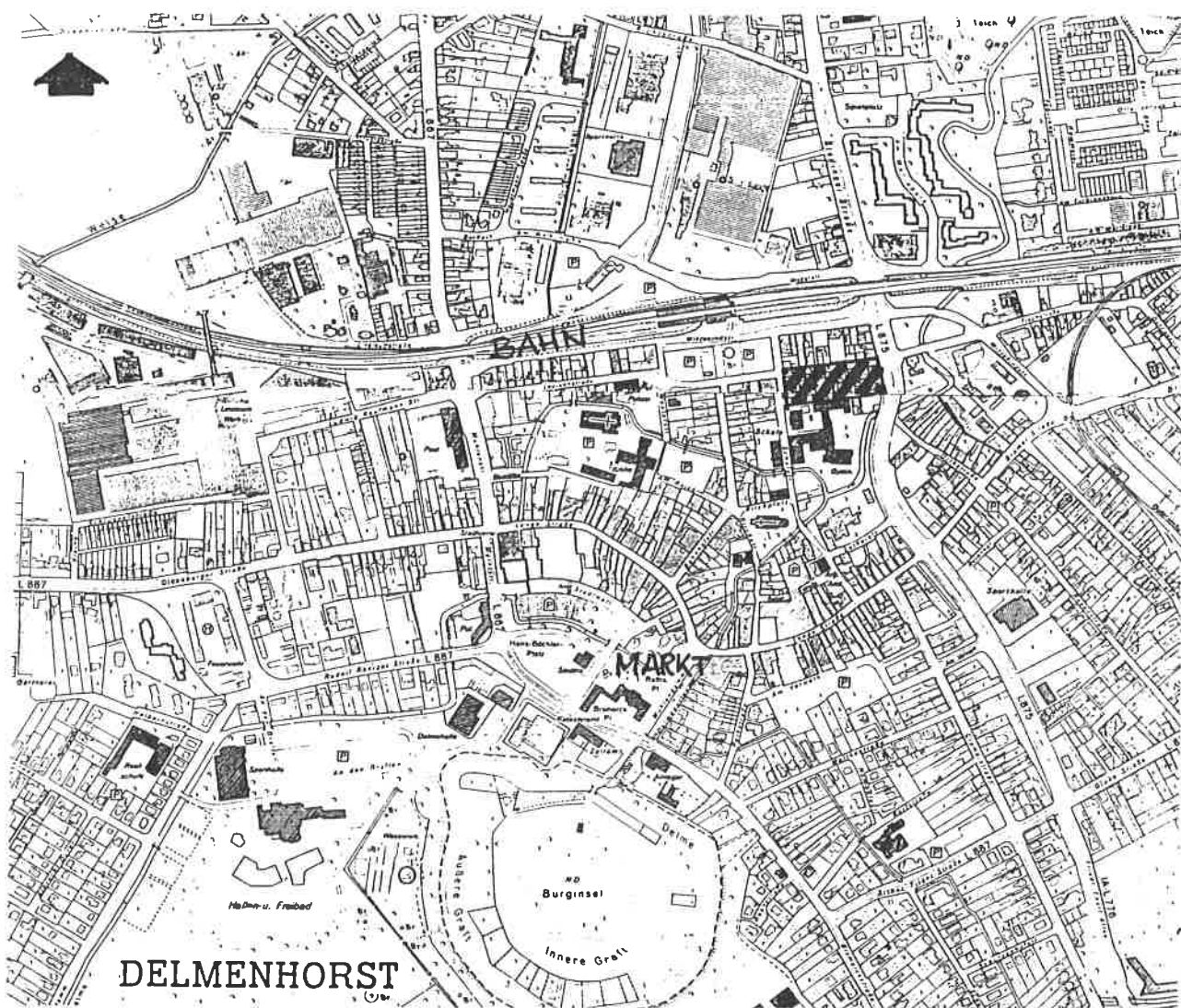
Der Rat der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 14.02.1995 die 39. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 („Willmsstraße“) beschlossen.

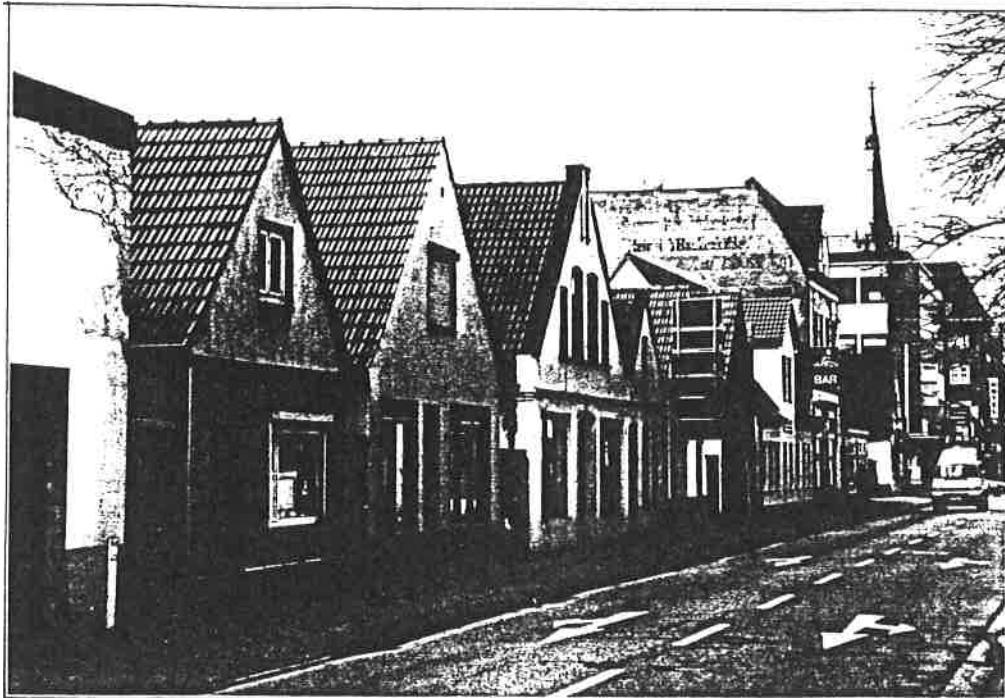
2. Planunterlage

Als Planunterlage für den Bebauungsplan dient die vom Katasteramt Delmenhorst erstellte Liegenschaftskarte im Maßstab 1:500.

3. Lage, räumliche Begrenzung und allgemeine Beschreibung des Bebauungsplanes

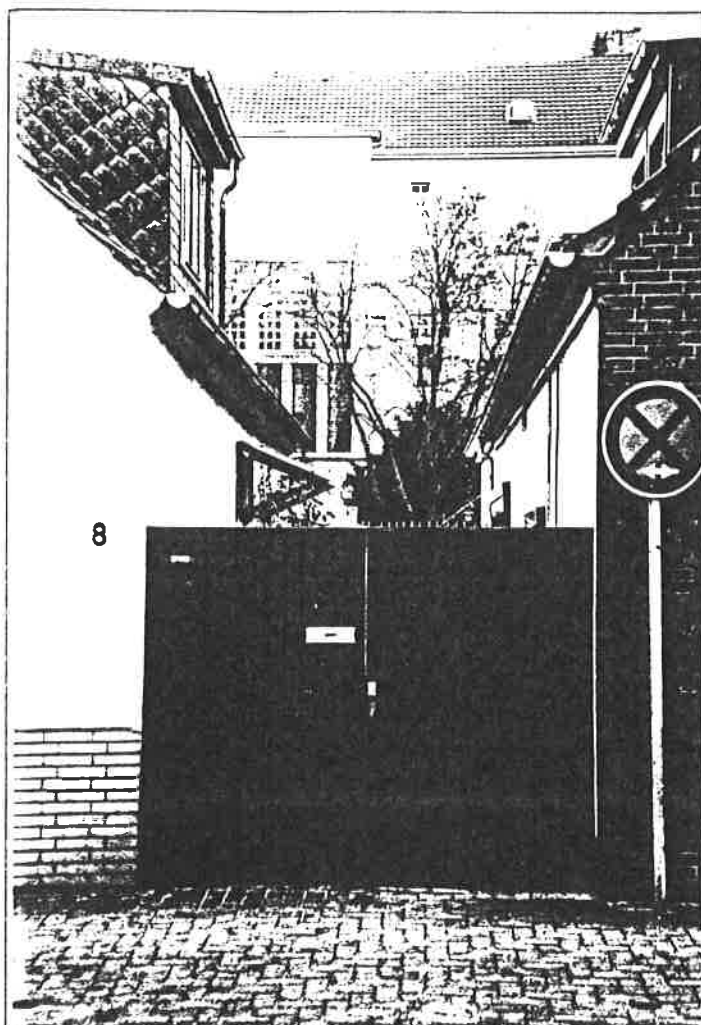
Das Plangebiet liegt mitten im Stadtgebiet, nicht weit vom Bahnhof entfernt. Es handelt sich um ein überwiegend bebautes Quartier, umgeben von Straßen. Dieses ist im Norden die Koppelstraße, im Osten die Friedrich-Ebert-Allee, im Süden die Willmsstraße und im Westen die Schulstraße.



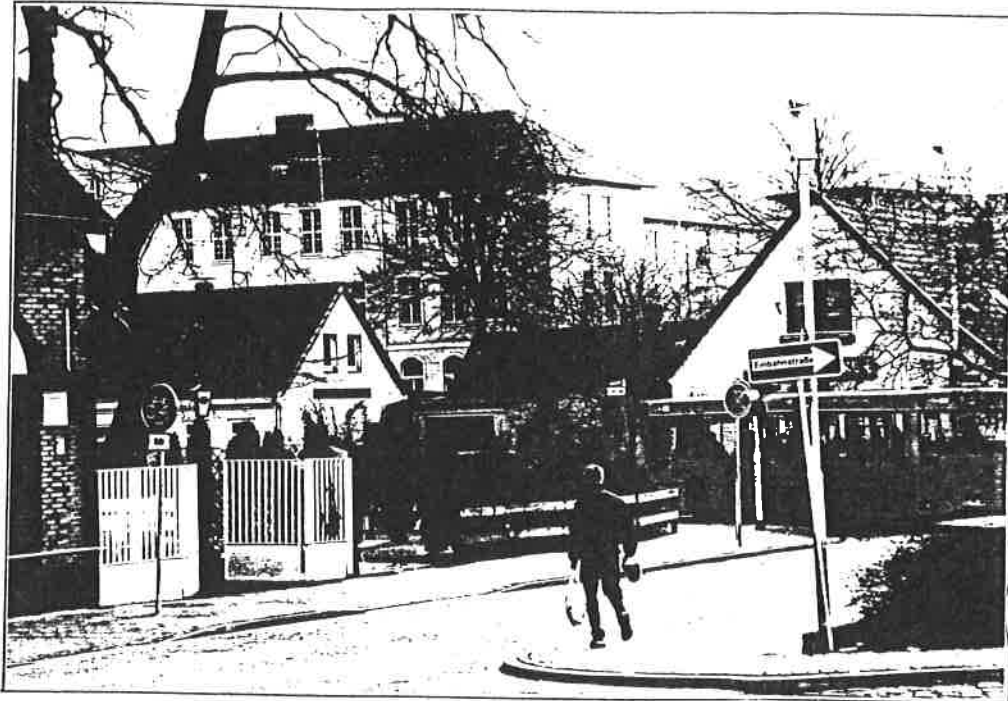


Koppelstraße mit charakteristischen Giebeln

Besonders auffallend und damit charakteristisch für das Plangebiet ist eine tlw. eingeschossige und sehr kleinteilige Bebauung. Die Häuser stehen giebelseitig zur Koppelstraße, häufig getrennt durch schmale Durchgänge. Dieses sind Reste einer alten Bebauung die hier noch das alte Stadtbild von Delmenhorst widerspiegeln. Die kleinen Häuser dienen heute vorwiegend dem Wohnen. In der Vergangenheit waren hier häufig kleine Läden vorzufinden, die großen Fenster zum Gehweg deuten daraufhin.



schmaler Durchgang („Traufgang“) zwischen den Häusern

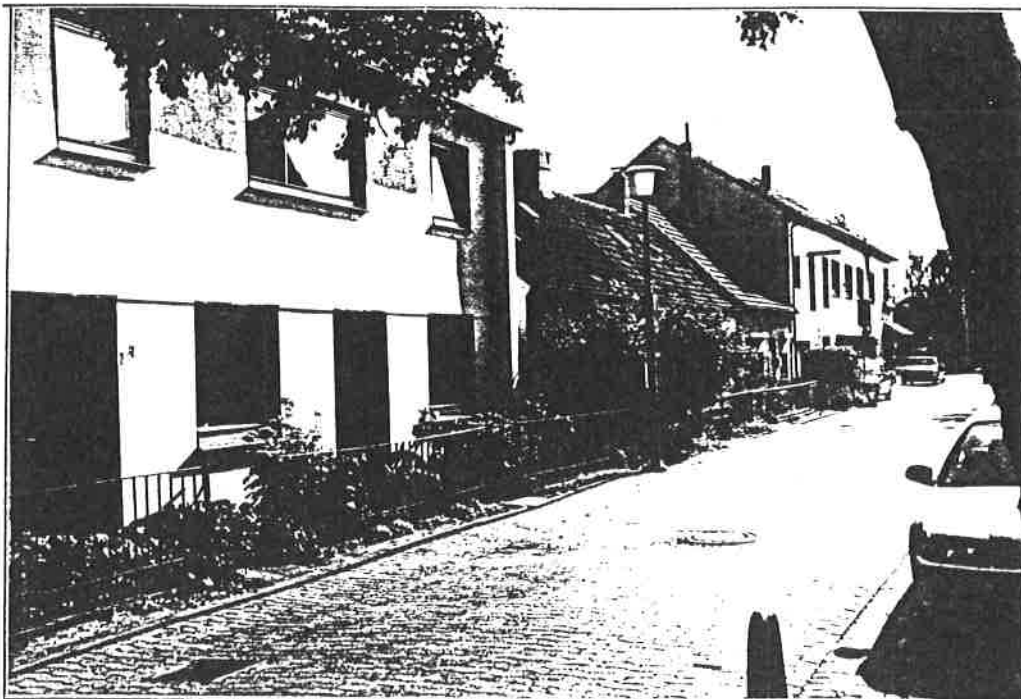


Sehr dominierend wirkt der dreigeschossige Baukörper der Schule an der Willmsstraße auf die kleinteilige Bebauung des Viertels. Die Willmsstraße liegt auf der dem Hauptverkehr abgewandten Seite, baulich und damit optisch an der Rückseite des Gebietes. Die Schulanlage liegt außerhalb des Plangebietes. Die Willmsstraße hat den Charakter einer Anliegerstraße, wenn auch zahlreiche parkende Kraftfahrzeuge aufgrund der Nähe des Bahnhofes viele Dauerparker (Pendler) vermuten lassen.





fehlende Raumkanten
und Hinterhofcharakter



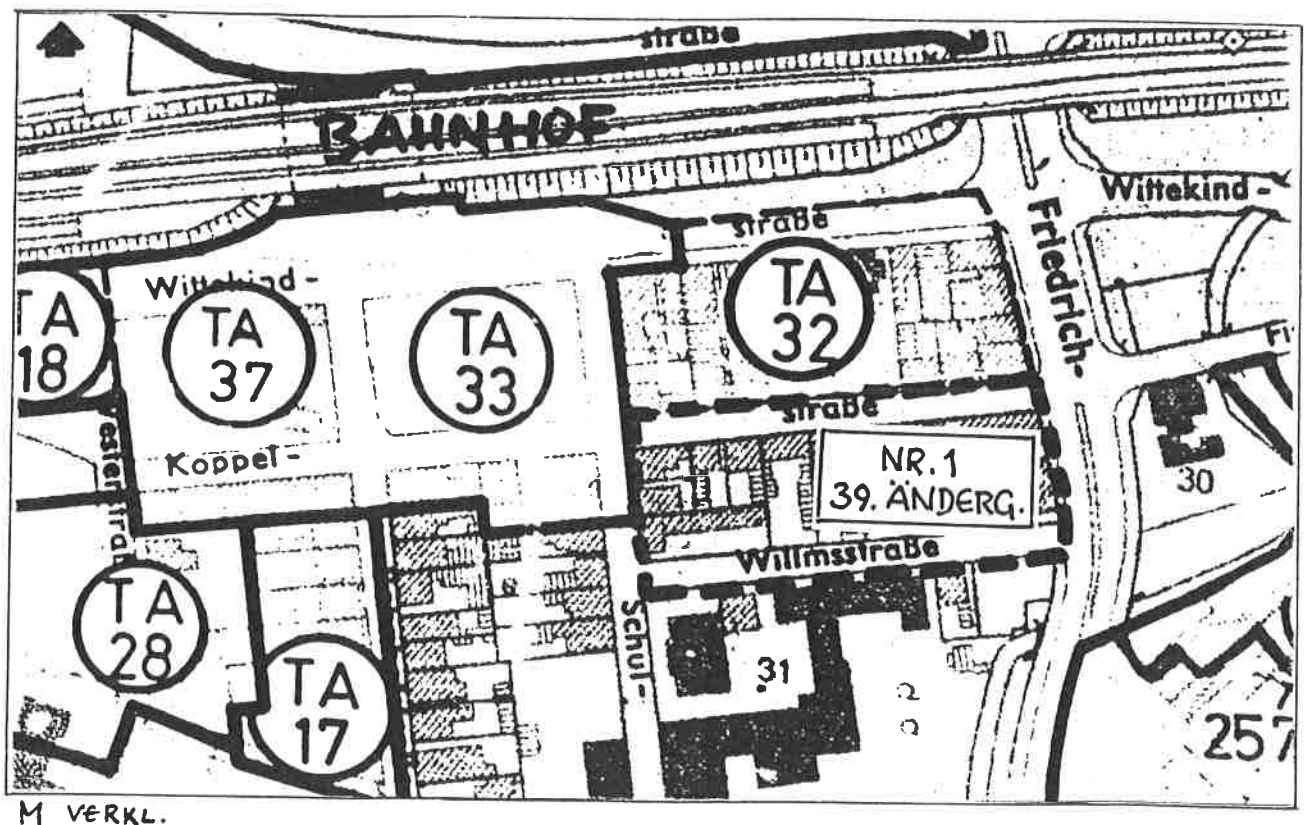
Fehlende Raumkanten im westlichen Teilabschnitt der Willmsstraße und die Möglichkeit der Einsicht in rückwärtige Grundstücksteile erzeugt hier einen städtebaulich ungeordneten Eindruck.

Die Nutzung im Gebiet ist überwiegend gemischt strukturiert, insbesondere durch Wohnhäuser, eine Gaststätte, sozialkirchliche Einrichtungen und Läden. Die vorhandene Bebauung ist überwiegend eingeschossig, eine Ausnahme bildet die zweigeschossige Bebauung an der Friedrich-Ebert-Allee, sowie je ein Einzelgebäude an der Koppel- und an der Willmsstraße.

4. Anschlußnutzungen

An den Planbereich grenzt im Norden ein Bereich an, der bereits einen erheblichen Anteil an gastronomischen Betrieben zu verzeichnen hat. Sicherlich sind diese Auswirkungen aufgrund der Lage zum nahen Bahnhof. Die markante Baumkulisse im Garten des städtischen Jugendhauses ragt weit in den Straßenraum der Koppelstraße hinein und gibt diesem Straßenzug hier im mittleren Bereich eine optische Aufwertung. Auch in die Willmsstraße ragen mächtige Baumkronen vom angrenzenden Schulgrundstück hinein. Die Straße wird maßgeblich dadurch geprägt. Hinter den Baumkronen versteckt sich die dreigeschossige Fassade des Schulgebäudes.

Im Osten grenzt an das Plangebiet die stark befahrene und vierspurig ausgebaute Friedrich-Ebert-Allee an. Im Westen ist es die Schulstraße und darüber hinaus von hier einsehbar der Bahnhofsvorplatz mit dem neuen Zentralomnibusbahnhof (ZOB).



Übersichtsplan (Bebauungspläne)

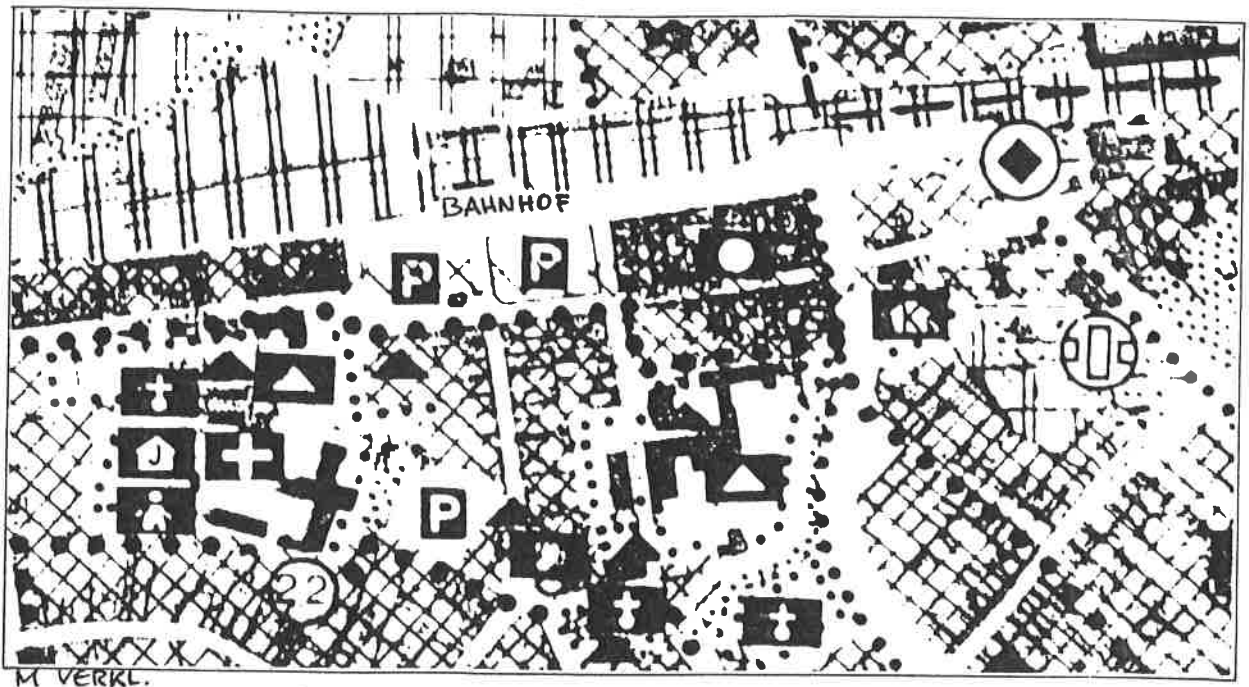
5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

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 Funktionszuweisung lassen sich kommunale Handlungs- und Maßnahmenschritte ableiten, die insbesondere vor dem Hintergrund rückläufiger Beschäftigungszahlen auch in Delmenhorst zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplatzangeboten sowie zur Kontinuität städtischer Wachstumsprozesse beizutragen haben. Die städtebauliche Aufwertung des vorherigen innerstädtischen Planbereiches trägt wesentlich dazu bei.

6. **Vorbereitende Bauleitplanung/ Voraussetzung des § 8 (3) BauGB**

Der z. Zt. gültige Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19. September 1979 stellt den vorliegenden Planungsbereich als gemischte Baufläche dar.



7. **Berücksichtigung vorrangiger Fachplanung**

Zum Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegen keine übergeordneten Fachplanungen vor.

8. **Planungsanlaß**

Verschiedene Baugesuche (Bauvoranfragen und Bauanträge) konnten in der Vergangenheit nicht berücksichtigt werden. Die Verwirklichung der Bauabsichten waren nicht mit den Inhalten des bisher genehmigten Bebauungsplanes vereinbar.

9. **Planungsinhalt**

9.1 **Ziele und Zwecke der Planung**

Ziele und Zwecke der Planänderung bestehen in erster Linie darin, vorhandene sozialkirchliche Einrichtungen planungsrechtlich zu sichern sowie eine städtebauliche Neuordnung des gesamten Quartiers zu bewirken.

9.2 **Art der baulichen Nutzung**

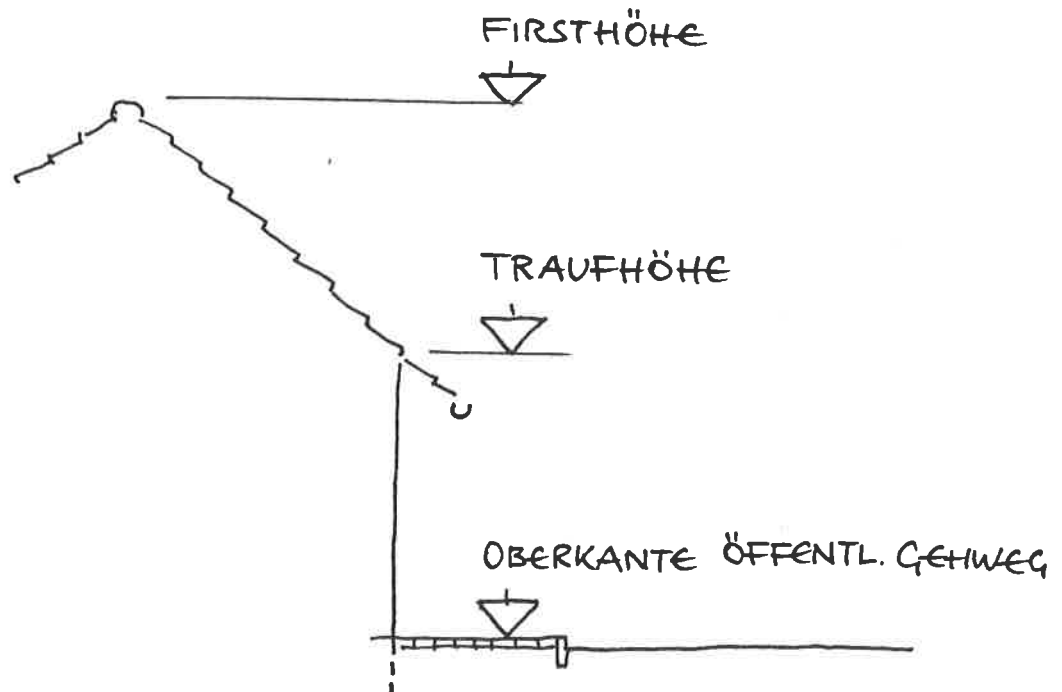
Aufgrund der oben genannten Ziele und Zwecke der Planung wird der Planbereich als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Denkbar wären in diesem sehr kleinteilig strukturierten Bereich z. B. eine vielseitige Gastronomie, Spezialitäten-Speiselokale, Bier-/ Weinstuben, vegetarische Lokale aber auch kleine Gewerbebetriebe und Handwerker, Antiquitäten, der Verkauf sowie Anfertigung von künstlerischen Produkten Gemälde-/ Fotoausstellungen und Kunstgalerien.

Insbesondere die letztgenannten Nutzungsmöglichkeiten sind interessante Möglichkeiten im Zusammenhang mit dem in der Nachbarschaft befindlichen Haus Coburg (Kunstaussstellungen).

9.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des Maßes baulicher Nutzung orientieren sich im wesentlichen am Bestand im Gebiet und deren Erweiterungsmöglichkeiten aber auch an der Bebauung benachbarter Gebiete und an der städtebaulichen Wirkung auf diese.

Nicht unwesentlichen Einfluß hat aber auch die Absicht, die hier tlw. noch vorhandenen und für das Stadtbild charakteristischen Gebäudestrukturen (die Kleingliedrigkeit und Maßstäbe) zu erhalten. Es wird daher überwiegend darauf verzichtet, die Gebäudehöhen mittels Geschößangaben festzusetzen. Für die Erhaltung der charakteristischen Gebäudemaßstäbe - auch unter Berücksichtigung neu zu errichtender Gebäude werden im Plan die Traufhöhen und Firsthöhen als Höchstwerte festgesetzt.



Im Einzelnen:

An der Schulstraße ist, in Anbetracht der gegenüberliegenden 3-4 geschossigen Bebauung als Rand des Bahnhofsvorplatzes, auch eine höhere Bauweise vorgesehen. Die sich anschließende Bebauung, sowohl an der Koppel- als auch an der Willmsstraße, reduziert sich stufenhaft auf eine Höhe, die etwa einer eingeschossigen Bebauung entspricht. Die Traufhöhe wurde hier mit 3,50 m, die Firsthöhe mit 8,00 m angegeben. Werte die der vorhandenen Bebauung in etwa entsprechen. Die eingeschossige Bebauung bewirkt an der Koppelstraße eine positive Gliederung der Baukörper. Die große Baumkulisse erhält mehr Bedeutung und einer zu starken Verschattung des Straßenzuges wird entgegengewirkt. Der Eindruck eines dunklen, zugigen „Verkehrsschlauches“ wird vermieden. Die Erhaltung dieses sehr maßstäblichen und kleingliedrigen Bereiches ist wichtiger Bestandteil des Planes. Die tlw. differenzierte Lage der Baugrenzen/ Baulinie, insbesondere das Zurücksetzen der künftigen Bauflucht an der Koppelstraße soll die besondere städtebauliche Wirkung dieses „Alt-Delmenhorsts“ noch unterstützen. Der Bebauungsplan sieht aber nicht vor, diesen kleinen frei werdenden Bereich an der Straße für Stellplätze zuzulassen. Dagegen würde die Anpflanzung eines Baumes in Abstimmung mit dem Leitungsträger zur Aufwertung der Straße führen.

Die Abgrenzung der überbaubaren Flächen erfolgt überwiegend mittels Baulinien, die damit dem städtebaulichen Ziel mehr Gewicht geben. Die Willmsstraße erhält durch die neue Baumöglichkeit eine Raumkante, die sie vorher nicht hatte.

Im Zuge der Willmsstraße stehen Freiflächen zu Verfügung, so daß private Stellplätze auf den Grundstücken außerhalb der überbaubaren Flächen möglich sind.

Die vorhandenen Gänge zwischen den Häusern, sogenannte Traufgänge, unterstützen das Bild der Kleingliederigkeit und Durchlässigkeit und sind charakteristisch für das Gebiet.

Die hier sonst übliche geschlossene Bauweise wird daher in Teilbereichen dieser Besonderheit angepaßt, so daß Neubebauungen nur unter Erhalt dieser Traufgänge ermöglicht werden. Da es sich hier weder um eine geschlossene noch um eine offene Bauweise handelt, wird hier die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 (4) BauNVO im Plan festgesetzt und definiert als geschlossene Bauweise mit der Einschränkung, daß die heute vorhandenen Traufgänge zu erhalten sind.

9.4 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene und ausgebauten Straßensystem. Neben der vierspurig ausgebauten Friedrich-Ebert-Allee im Osten stellt aber auch die Koppelstraße laut Generalverkehrsplan der Stadt, eine bedeutende Straßenverbindung (Hauptverkehrsstraße) im Zuge der West-/ Ostverbindung dar.

9.5 Immissionsschutz

Das Verkehrsaufkommen auf der Koppelstraße und der Friedrich-Ebert-Allee bewirkt eine entsprechende Lärmbelastung angrenzender Gebäude. Es handelt sich um vergleichbare Verkehrsmengen wie im nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 1 TA 32, für den ein Lärmgutachten vorliegt. Nach Rücksprachen mit dem Lärmgutachter ist mit einer ähnlichen Immissionsbelastung für Teilbereiche des vorliegenden Planbereiches zu rechnen. Im Bebauungsplan werden daher für diese Bereiche passive Lärmschutzmaßnahmen für die Errichtung baulicher Anlagen für Personen festgesetzt (vgl. Textl. Festsetzung Nr. 4).

10. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft/Kompensationsmaßnahmen

Die Umsetzung der planerischen Vorgaben hat im vorliegenden Bebauungsplan zur Folge, daß aufgrund des jetzt schon vorliegenden hohen Versiegelungsgrades darüber hinaus keine nennenswerten Auswirkungen auf den Bodenhaushalt zu erwarten sind.

Nach dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz und dem Bundesnaturschutzgesetz darf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigt werden.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird im vorhandenen Bestand geplant. Es liegt kein Eingriff gemäß § 8 Bundesnaturschutzgesetz vor, den es auszugleichen gilt. Die vorhandenen Einzelbäume im Zuge der Willmsstraße werden als erhaltenswert im Plan festgesetzt.

11. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) und (6) BauGB

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die öffentlichen wie auch die privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Im wesentlichen treffen hier zwei Belange aufeinander. Zum einen ist es die Stadt Delmenhorst, die im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung durch gezielte Maßnahmen und Festsetzungen bestimmte Nutzungen fördern und eine architektonische Aufwertung des Viertels erreichen möchte. Zum anderen sind es die Belange privater Grundeigentümer, eine möglichst hohe bauliche Ausnutzung ihrer Grundstücke erreichen zu wollen.

Der Erhaltung eines eingeschossig bebauten Teilbereiches wird gegenüber einer höheren Geschossigkeit der Vorrang gegeben. Eine entscheidende Rolle spielte dabei in der Abwägung, daß hier noch eine kleingliedrige Gebäudestruktur, tlw. mit traufseitigen Durchgängen, als letzte Reste von „Alt-Delmenhorst“ vorhanden ist. Den charakteristischen überwiegend giebelständigen Häusern wird eine entsprechende Bedeutung beigemessen.

Obwohl eingeschossig und damit niedriger bebaut als umliegende Bereiche, ist der architektonische Wert und damit wiederum die Wirkung auf das gesamte Gebiet nicht minder. Der Zuwachs am „Flair“ ist entscheidend für eine spätere Vermarktung und Nutzung der Gebäude und Grundstücke.

12. Ver- und Entsorgung, Löschwasser, Altlasten, Kampfmittel

Energie-/ Wasser-/ Fernmeldeversorgung

Das Plangebiet ist hinsichtlich Elektrizität, Gas, Wasser und Telefon an das vorhandene Netz angeschlossen.

Entwässerung

Die Abwasser- und Oberflächenwasserentsorgung erfolgt über Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz.

Es ist auf eine schadloسة Oberflächenwasserentsorgung zu achten.

Für Neu- und Erweiterungsbauten können für den Anschluß an den Niederschlagswasserkanal Beschränkungen bei der Einleitungsmenge vorgeschrieben werden.

Abfall

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung erfolgt über die öffentliche Müllabfuhr gemäß der Satzung der Stadt Delmenhorst.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331 und W 405 sicherzustellen.

Kampfmittel

Eine Luftbildauswertung der Bezirksregierung Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdezernat (Dezernat 505) ergaben, daß Kampfmittel/ Bombenblindgänger aus dem zweiten Weltkrieg im Erdreich des Plangebietes zu vermuten sind. Eine Überprüfung mittels Sondierung durch eine Fachfirma wird empfohlen.

Sollten Blindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen. Eine Räumung wird im Rahmen der verfügbaren Möglichkeiten auf Kosten des Landes veranlaßt.

13. Städtebauliche Daten

von dem 0,83 ha großen Plangebiet ist festgesetzt als

Mischgebiet	ca. 5.409 m ² (65,1 %)
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 2.898 m ² (34,9 %)

14. Durchführung/ Kosten

Es handelt sich um eine Planung im Bestand. Die Erschließung (Straße und Kanal) ist vorhanden. Nennenswerte Kosten fallen daher nicht an.

15. Verfahrensvermerk

Die 39. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 tritt mit der Bekanntmachung nach Artikel 1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes (BauROG) § 10, Absatz 3 BauGB in Kraft.

Delmenhorst, den 30. März 1999

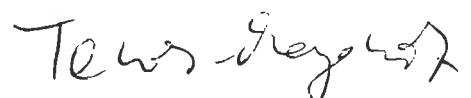
STADT DELMENHORST
Der Oberstadtdirektor

Im Auftrag



J. Lukowitz

Stadtplanungsamt
Im Auftrag



E. Tewes-Meyerholz