

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 1 (Innenstadt),
Änderungsplan - Teilabschnitt 25 -

mit Änderungen im Bereich zwischen Lange Straße, Parkstraße, der Rückseite der Grundstücke an der Bismarckstraße sowie dem Mühlendamm in Delmenhorst

I. Anlaß und Ziele der Planänderung

Für den Geltungsbereich des Änderungsplanes - Teilabschnitt 25 - gelten zur Zeit die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 (Innenstadt) vom 13. 2. 1963. Die derzeitige Fassung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 weist hier als Baugbietsart im nördlichen Bereich Kerngebiete und im südlichen Bereich reine Wohngebiete aus. Die vom Änderungsplan erfaßten Grundstücke sind seit langem bebaut. Die im Bereich der Langen Straße festgesetzte zweigeschossige Bebauung steht im Gegensatz zu der in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandenen viergeschossigen Bebauung. Darüber hinaus ist das Grundstück Lange Straße 32 im Geltungsbereich des Änderungsplanes bereits mit drei Vollgeschossen bebaut. Die Festsetzung eines reinen Wohngebietes für das Grundstück Parkstraße 1 entspricht nicht der vorhandenen und beabsichtigten Nutzung. Die hier getroffenen Festsetzungen stehen im Widerspruch zur bisherigen Entwicklung in diesem Planungsbereich und sollen im Rahmen einer Neuordnung den urbanen Erfordernissen angepaßt werden (siehe auch Anlage 1).

Die Festsetzungen des Änderungsplanes - Teilabschnitt 25 - wurden aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes vom 22. 5. 1979 entwickelt. Sonstige rechtsverbindliche Bauleitpläne liegen nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

Ziel der Planung ist es, eine neue Rechtsgrundlage für die bauliche Nutzung im obengenannten Bereich zu schaffen. Die Ausnutzungswerte der Grundstücke am Delmegarten sollen etwa dem vorhandenen Baubestand angepaßt werden. Hier soll die überwiegend zweigeschossige Bebauung festgeschrieben werden. Auch die Bebauung an

der Parkstraße soll in ihrem Bestand als Hausgruppe in den Änderungsplan Eingang finden. In diesen Bereichen sollen Einzelobjekte nicht mehr als zwei Wohnungen haben. Die bisherige Festsetzung als reine Wohngebiete entspricht nicht dem tatsächlichen Charakter der vorhandenen Nutzung. Hier ist eine Ausweisung als allgemeine Wohngebiete geboten, da hier zum großen Teil eine Nutzung im Rahmen einer freiberuflichen Tätigkeit erfolgt.

Die an der Langen Straße vorhandene Bebauung weist im östlichen Bereich des Kerngebietes drei Vollgeschosse auf. Das den östlichen Abschluß des Rathausplatzes bildende Bauwerk im westlichen Bereich des Kerngebietes ist zur Zeit auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Entsprechend der städtebaulichen Bedeutung dieses Platzes im Stadtmittelpunkt soll hier eine Anhebung auf drei Vollgeschosse erfolgen, wobei gleichzeitig die Ausnahme für ein weiteres Vollgeschosß vorgesehen werden kann.

Die Grundstücke an der Langen Straße werden ausschließlich geschäftlich genutzt, wobei das Grundstück Parkstraße 1 entgegen der bisherigen Festsetzung als reines Wohngebiet gleichfalls Bestandteil dieser Nutzung ist.

Die bereits zu Beginn der sechziger Jahre getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 entsprechen aufgrund der Entwicklung der Stadt als Mittelzentrum mit heute etwa 75.000 Einwohnern im vorliegenden Fall nicht mehr der Bedeutung, die diesem innerstädtischen Wohn- und Geschäftsbereich zukommt. Die Lange Straße ist in diesem Abschnitt Bestandteil des Hauptgeschäftszentrums der Stadt und bildet in Verbindung mit der Bebauung um den Rathausplatz den Mittelpunkt der eigentlichen City.

Mit Einführung der Fußgängerzone im gesamten Bereich der Langen Straße und der hierdurch bedingten Änderung der Verkehrsführung ist auch eine entsprechende Festsetzung der besonderen Verkehrsflächen für Fußgänger im Bebauungsplan vorzusehen.

Für die Stadt Delmenhorst besteht die Verpflichtung, bestehende Bebauungspläne, die von der städtebaulichen oder verkehrlichen Entwicklung überholt worden sind, dem neuen Planungsstand anzu-

passen, um so der Entwicklung der Stadt auf verkehrlichem, baulichem und wirtschaftlichen Gebiet Rechnung zu tragen und die künftige städtebauliche Entwicklung durch planerische Maßnahmen sinnvoll lenken zu können. Die vorgenannte Entwicklung der Stadt Delmenhorst insgesamt und insbesondere auch die der Innenstadt gibt Anlaß, den vor mehr als 22 Jahren konzipierten Bebauungsplan Innenstadt diesbezüglich zu überdenken.

Grundsätzliches Ziel der Planung ist es darüber hinaus, Art und Maß der baulichen Nutzung für alle vom Änderungsplan erfaßten Grundstücke und Grundstücksteile verbindlich festzusetzen und die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen auszuweisen, um hierdurch die künftige Bebauung und Nutzung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung lenken zu können.

Zur Verwirklichung der vorgenannten Ziele und Zwecke der Planung wird die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 im vorgenannten Teilabschnitt 25 erforderlich.

II. Planinhalt

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. 9. 1977 sieht im § 1 vor, die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung zu gliedern. Entsprechend dieser Bestimmung wurden unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Nutzung die vom Geltungsbereich des Änderungsplanes erfaßten Baugrundstücke an der Langen Straße einschließlich Parkstraße 1 als Kerngebiete festgesetzt. Die südlich angrenzenden Bereiche dienen mit ihren begrünten Gärten überwiegend dem Wohnen. Hier sind jedoch sowohl im Bereich Delmehof als auch im Bereich Parkstraße eine Reihe von Büro- und Praxiseinrichtungen für freischaffende Berufe etabliert, die eine Ausweisung als allgemeine Wohngebiete entgegen der bisherigen Festsetzung als reine Wohngebiete sinnvoll erscheinen lassen. Hierdurch wird der bisherigen und künftigen Nutzung Rechnung getragen.

Die Anhebung der höchstzulässigen Anzahl der Vollgeschosse von bisher zwei und die darüber hinaus im Einzelfall vorgesehene Ausnahme für ein zusätzliches Vollgeschoß entspricht der städtebaulichen Bedeutung des Kerngebietes. Im östlichen Bereich (Lange Straße Haus Nr. 32) ist diese Bebauung bereits vollzogen. Für diesen Gebäudekomplex wurde die vorhandene Bauwerkshöhe als höchstzulässige Gebäudehöhe an der straßenseitigen Baulinie über Straßenoberkante mit 13,00 m festgesetzt. Soweit hier von der Ausnahme für ein zusätzliches Vollgeschoß Gebrauch gemacht werden kann, gilt jedoch, daß oberhalb der festgesetzten höchstzulässigen Gebäudehöhe alle Bauteile bzw. baulichen Anlagen mindestens um das Maß hinter die straßenseitige Baulinie zurückzutreten haben, um das sie diese höchstzulässige Gebäudehöhe überschreiten. Hierdurch soll erreicht werden, daß im Bereich der Langen Straße z. B. von der gegenüberliegenden Straßenseite Bauteile oberhalb der höchstzulässigen Gebäudehöhe nicht mehr sichtbar sind, da sie hinter einer unter 45° geneigten oberen Baugrenze zurückbleiben. Sinn dieser Festsetzung ist es, für die hier nur etwa 10,00 m breite Lange Straße einen schluchtartigen Straßencharakter zu vermeiden und durch diese, im Süden gelegene Bebauung wenigstens in den Sommermonaten eine Besonnung der gegenüberliegenden Straßenseite in voller Höhe nicht zu verhindern.

Für die übrigen Baugebiete wurden zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Das entspricht überwiegend der tatsächlich vorhandenen Bebauung, die auch künftig nicht wesentlich verdichtet werden soll.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grund- und Geschoßflächenzahlen geregelt. Diese Zahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind. Für die Kerngebiete wurde entsprechend der städtebaulichen Bedeutung dieses Gebietes und gleichzeitig in Anlehnung an die vorhandene Nutzung die Grundflächenzahl auf 0,9 festgelegt. Die Geschoßflächenzahl soll hier 2,2 betragen. Hierbei wurde die Überschreitung der Geschoßflächenzahl im Einzelfall bis 3,0 als Ausnahme zugelassen. Von dieser Ausnahme soll jedoch nur dann Gebrauch gemacht werden, wenn durch die besondere Lage des Grundstückes (Eckbereich) die städtebaulichen Ziele bei Einhaltung der höchstzulässigen Geschoßflächenzahl von 2,2 nicht mehr erreichbar sind. Als Ausgleich

für diese Maßnahme können die umfangreichen Freiflächen des gegenüberliegenden Rathausplatzes angesehen werden.

Im Bereich der südlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiete wurden am Delmegarten die Werte entsprechend der vorhandenen Nutzung auf 0,4 (GRZ) und 0,6 (GFZ) festgesetzt, um die hier vorhandene villenartige Bebauung möglichst zu erhalten. Die an der Parkstraße vorhandene altbremer Reihenhauszeile erreicht mit ihrer Ausnutzung die Höchstwerte des § 17 (1) BauNVO. Entsprechend wurde hier die Grundflächenzahl auf 0,4 und die Geschoßflächenzahl auf 0,8 festgesetzt. Die südlich angrenzenden Grundstücke sollen unter Berücksichtigung der im Umfeld vorhandenen Bebauung bei einer Grundflächenzahl von 0,4 eine Geschoßflächenzahl von 0,7 erhalten.

Für die Kerngebiete gilt die geschlossene Bauweise, um mit dieser Festsetzung der vorhandenen Bebauung zu entsprechen. Die Grundstücke am Delmegarten sind im Rahmen der offenen Bauweise nur mit Einzelhäusern bebaubar, wobei Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen. Das entspricht neben der überwiegend im Erdgeschoß vorhandenen freiberuflichen Nutzung auch dem tatsächlichen Ausnutzungsgrad. Die Bremer Reihenhauszeile an der Parkstraße wurde als Hausgruppe im Rahmen der offenen Bauweise festgesetzt, hierbei dürfen gleichfalls die Einzelgebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben. Auch hier wird auf die vorhandenen Gegebenheiten Bezug genommen. Im südlichen Bereich in Richtung auf die Bismarckstraße wurde gleichfalls im Rahmen der offenen Bauweise eine Einzelhausbebauung vorgesehen, wobei die Anzahl der Wohnungen keine Beschränkung erfährt. Auch diese Festsetzung paßt sich an den Rahmen der Bebauung im Bereich Bismarckstraße/Parkstraße an.

Die überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind im Änderungsplan durch Baulinien bzw. Baugrenzen festgelegt. Im Bereich des Kerngebietes wurde aufgrund der städtebaulichen Bedeutung dieses Baubereiches straßenseitig eine Baulinie gewählt, um den einheitlichen Verlauf der geschlossenen Bauweise zu gewährleisten. Die übrigen Baubereiche wurden durch Baugrenzen abgegrenzt. Soweit

eine unterschiedliche Anzahl von Vollgeschossen innerhalb der Bauflächen zugelassen wird, werden diese Bereiche durch eine Geschößgrenze voneinander abgegrenzt.

Durch textliche Festsetzung ist vorgesehen, daß auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen Nebenanlagen nach § 14 (1) der Baunutzungsverordnung sowie bauliche Anlagen nach § 12 (1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung nicht errichtet werden dürfen. Durch diese Festsetzung soll im Rahmen der Bauleitplanung auf den städtebaulichen Gesamteindruck des Straßenbildes Einfluß genommen werden und der straßenseitige Freiraum als Grünbereich (Vorgärten) erhalten bleiben.

Zur Vermeidung von Härtefällen soll im Bereich der Hausgrundstücke Gelmegarten Nr. 3 bis 8 aufgrund einer textlichen Festsetzung die Überschreitung der Geschößflächenzahl bis 0,7 im Einzelfall als Ausnahme dann zulässig sein, wenn Um- oder Anbauten vorgesehen sind, die nicht einem Neubau gleichkommen. Hierbei darf jedoch eine merkliche Zunahme des Verkehrs nicht zu erwarten sein und das städtebauliche Erscheinungsbild der gesamten Hausgruppe keine wesentliche Veränderung erfahren.

Soweit bestehende Gebäude oder Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen vorhanden sind, gilt die Festsetzung der Baugrenzen nur, wenn sie durch einen Neubau ersetzt oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Sonstige innere Umbauten sind als Ausnahme zulässig. Diese Festsetzung gewährleistet den notwendigen Bestandsschutz.

Eine weitere Sonderfestsetzung besagt, daß in den allgemeinen Wohngebieten die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Das bedeutet, daß hier Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für die Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen auch ausnahmsweise nicht errichtet werden dürfen. Durch diese Maßnahme soll der Charakter der vorhandenen Bebauung und Nutzung erhalten bleiben und darüber hinaus zusätzlicher Verkehr aus den Baubereichen ferngehalten werden.

Für die Kerngebiete wurde festgesetzt, daß § 17 (3) Satz 2 BauNVO als Ausnahme Anwendung finden soll. Hierdurch soll sichergestellt werden, daß die im Kerngebiet vorhandenen oder noch zu errichtenden Gebäude bei einer Geschoßhöhe von mehr als 3,50 m insbesondere bei notwendigen Anlagen der technischen Versorgung keine Einschränkung im Rahmen der höchstzulässigen Geschoßzahl erfahren. In Verbindung mit der höchstzulässigen Gebäudehöhe wird hierdurch erreicht, daß bei Einhaltung der höchstzulässigen Geschoßzahl die bei Kaufhäusern erforderliche Mindestgeschoßhöhe auch dann erreicht werden kann, wenn eine Geschoßhöhe von 3,50 m überschritten wird, ohne hierbei Einfluß auf die zulässige Geschoßflächenzahl zu nehmen. Hierbei sind jedoch die übrigen Kriterien der Bauleitplanung und des Baurechtes in jedem Einzelfall besonders abzuwägen.

Alle vom Bebauungsplan erfaßten Verkehrsbereiche sind örtlich vorhanden und ausgebaut. Die Ausweisungen des Bebauungsplanes entsprechen diesbezüglich somit einer Übernahme der tatsächlichen Gegebenheiten.

Der im Bebauungsplan dargestellte Fußgängerbereich erfüllt diese Funktion bereits seit mehreren Jahren. Sowohl der Mühlendamm als auch die Lange Straße und die Parkstraße bis in Höhe Haus Nr. 20 haben einen entsprechenden Ausbau erhalten. Diese Planung steht auch im engen Zusammenhang mit den angrenzenden bereits durchgeführten Änderungsplänen für den Bereich der Innenstadt.

Die Erschließungsstraße Delmegarten ist gleichfalls in der ausgewiesenen Breite vorhanden und befestigt. Da es sich ausschließlich um eine einseitige Erschließung für fünf Grundstücke handelt und die bisherige Erfahrung gezeigt hat, daß dieser Ausbau ausreichend ist, wurde auf die zusätzliche Übernahme des verbleibenden Reststreifens zwischen der Straße Delmegarten und der Delme in die öffentlichen Verkehrsflächen verzichtet. Hier sollen weiterhin private Stellplätze vorgehalten werden können.

Im Bereich des Kerngebietes wird eine Teilfläche für Stellplätze zur Zeit in Anspruch genommen. Zur Deckung des Bedarfs soll dieser Bereich von jeglicher Bebauung freigehalten und für den bisherigen Zweck auch in Zukunft vorgehalten werden. Durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan ist dies sichergestellt.

Der südliche Bereich des Planungsgebietes wird durch die vorhandene Bebauung mit der zugehörigen, umfangreichen gärtnerischen Nutzung geprägt. Diese Grünbereiche wurden als nicht überbaubare Flächen ausgewiesen. Das Begleitgrün der Delme befindet sich im als Wasserlauf dargestellten Uferbereich bzw. innerhalb der als Fußgängerbereich festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche. Hier ist die Erhaltung des Baumbestandes und des Landschaftsbildes durch die Verwaltung gesichert. Den Belangen des Landschaftsschutzes ist somit Rechnung getragen.

Im Geltungsbereich des Änderungsplanes stehen vereinzelte wertvolle, das Orts- und Landschaftsbild bestimmende Bäume, die durch Neuanpflanzungen nicht zu ersetzen sind. Da diese Bäume den Charakter der näheren Umgebung besonders prägen, besteht aus städtebaulicher Sicht ein besonderes Interesse an ihrer Erhaltung. Durch eine entsprechende Festsetzung aufgrund § 9 (1) 25. BBauG sollen diese Bäume auf Dauer geschützt werden. Widerrechtliche Beseitigung dieser Bäume ist als Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 156 (1) 3 a und b BBauG zu betrachten und kann mit einer Geldbuße bis zu 20.000,-- DM geahndet werden. Darüber hinaus wurde in den Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen, daß mit der Festsetzung "zu erhaltende Bäume" nicht alle nach der bestehenden Satzung über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) der Stadt Delmenhorst zu schützende Bäume erfaßt wurden. Auf § 3 dieser Baumschutzsatzung wurde besonders hingewiesen. Auch diese Maßnahmen dienen der Erhaltung von Natur und Landschaft.

Das gesamte Planungsgebiet wird von der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Delmenhorst-Wiekhorn erfaßt. Einzelheiten über die Zulässigkeit von Einrichtungen und Anlagen sind der Verordnung vom 19. 8. 1975 zu entnehmen. Dieser Hinweis wurde als nachrichtliche Übernahme im Sinne des § 9 (6) BBauG in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im östlichen Planungsbereich verläuft zwischen dem Delmegarten und dem Mühlendamm ein Teilstück des Hauptwasserlaufes der Delme. Dieser Wasserlauf wurde entsprechend der tatsächlichen Gegebenheiten im Bebauungsplan gemäß § 9 (6) BBauG als nachrichtliche Übernahme dargestellt.

Die Lage der vom Geltungsbereich des Änderungsplanes erfaßten Baugrundstücke im Kerngebiet der Innenstadt und der hier allgemein nicht zulässigen Wohnungen und darüber hinaus die Lage der angrenzenden allgemeinen Wohngebiete sowie der Umfang der hier zulässigen bzw. vorhandenen Wohnungen (insbesondere die Einschränkung auf Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen) schränken einen Kinderspielplatzbedarf erheblich ein. Darüber hinaus bietet sich in diesem Bereich keine für die Anlegung eines Spielplatzes geeignete Fläche an. Als Ersatz für die hier fehlende Spielplatzfläche aufgrund des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze ist zunächst eine Spieleinrichtung im Bereich des Rathausplatzes (Entfernung zum Baugebiet etwa 50 bis 100 m) vorhanden. Als Spielfläche bieten sich darüber hinaus die in unmittelbarer Nähe gelegenen, weiträumigen Erholungsflächen der Graftanlagen für diesen Planungsbereich an.

Von dem etwa 1,25 ha großen Planungsgebiet sind ausgewiesen als:

1. Allgemeine Wohngebiete	ca. 0,67 ha
2. Kerngebiete	ca. 0,31 ha
3. Verkehrsflächen	ca. 0,21 ha
4. Wasserflächen	ca. 0,06 ha
	<hr/>
	ca. 1,25 ha
	=====

III. Kosten und Folgemaßnahmen

Da die Verkehrsflächen bereits fertiggestellt sind, sind Mehrkosten als Folge dieser Planänderung für die Durchführung von städtebaulichen Maßnahmen nicht zu erwarten. Soweit geringfügige Teilflächen hergestellt oder verbessert werden müssen, fallen sie kostenmäßig nicht ins Gewicht. Eventuell bisher nicht in den Straßenausbau einbezogene geringe Teilbereiche, die noch nicht im Eigentum der Stadt Delmenhorst stehen, sind zu gegebener Zeit durch die Stadt Delmenhorst zu erwerben oder notfalls für den vorgesehenen Zweck zu enteignen.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht erkennbar. Sollten sie dennoch erforder-

lich werden, so bildet der Änderungsplan - Teilabschnitt 25 - zum Bebauungsplan Nr. 1 hierfür die Grundlage.

Die Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 13 a BBauG ist aufgrund der vorliegenden Planänderung nicht erkennbar.

Die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 1 (Innenstadt) vom 13. 2. 1963 treten mit der nach § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung des Änderungsplanes - Teilabschnitt 25 - außer Kraft.

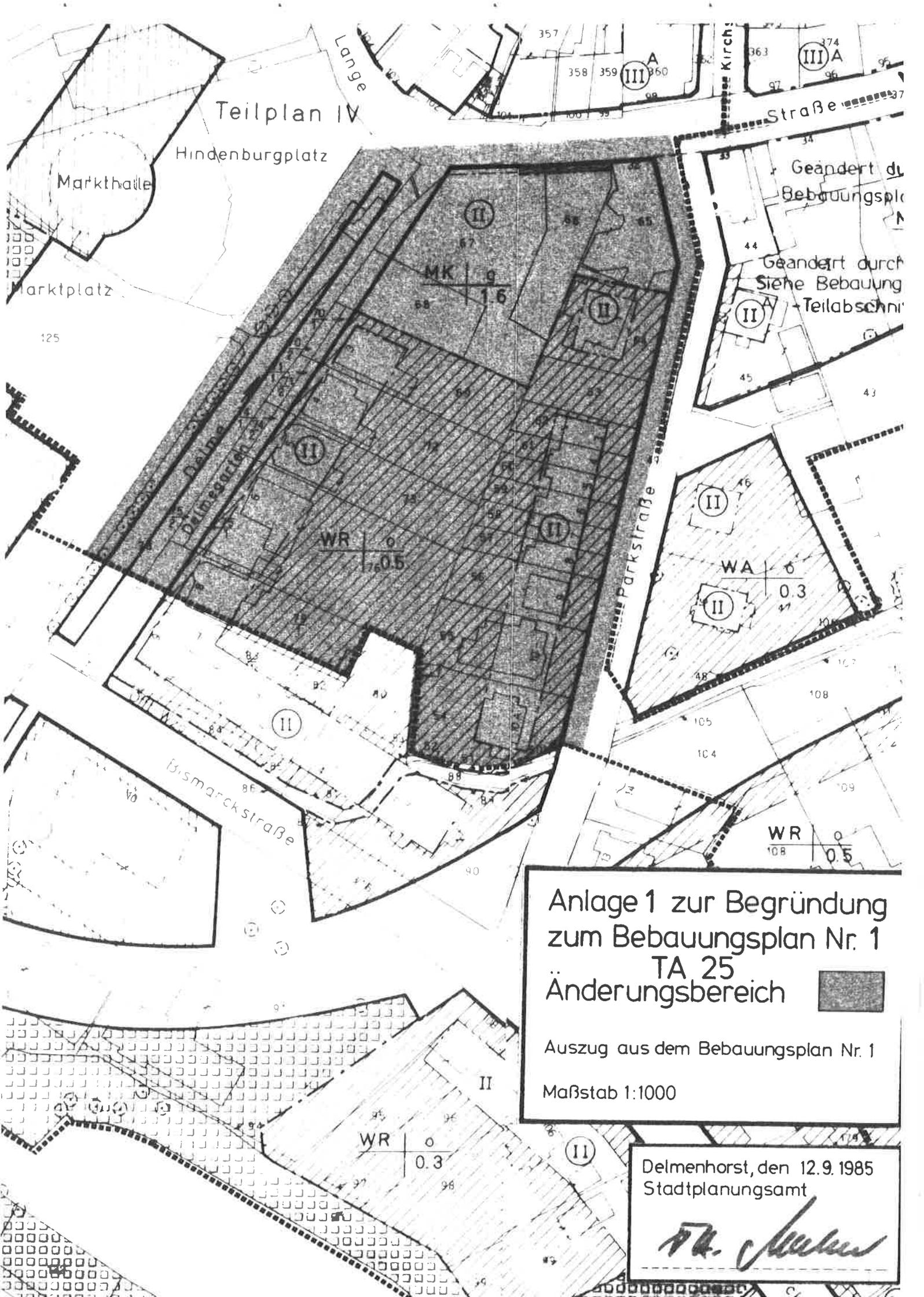
Delmenhorst, den 9. 12. 1985

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung

gez. Oetting

Oetting
Stadtbaurat



Teilplan IV

Hindenburgplatz

Markthalle

Marktplatz

125

Strasse

Geändert durch
Bebauungsplan

Geändert durch
Siehe Bebauung
Teilabschnitt

Parkstraße

Bismarckstraße

Anlage 1 zur Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 1
TA 25
Änderungsbereich

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 1

Maßstab 1:1000

Delmenhorst, den 12.9.1985
Stadtplanungsamt

Handwritten signature

MK | 0
1.6

WR | 0
0.5

WA | 0
0.3

WR | 0
0.5

WR | 0
0.3