

B e g r ü n d u n g

zum Änderungsplan für den Teilabschnitt 11 des Bebauungsplanes Nr.1 (Innenstadt mit Änderungen im Bereich der Grundstücke Arthur-Fitger-Straße Nr.9 und Cramerstraße Nr. 183 und 184 in Delmenhorst

I. Vorbemerkung und Anlaß der Planänderung

Der bestehende Bebauungsplan Innenstadt wurde am 13.2.1963 vom Rat der Stadt als Satzung beschlossen und erlangte mit der amtlichen Bekanntmachung am 6.2.1964 Rechtskraft. Im Laufe der Jahre hat sich jedoch herausgestellt, daß die damals getroffenen Festsetzungen einer Überprüfung bedürfen, die in Teilabschnitten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine Änderung der bisherigen Ausweisungen erforderlich macht.

Im Bereich der Karlstraße sieht der Bebauungsplan Innenstadt eine Gemeinbedarfsfläche für Schulzwecke vor. Hier war zunächst die Errichtung einer Grundschule in Erwägung gezogen. Aufgrund der in den letzten Jahren entwickelten Schulplanung hat sich jedoch ergeben, daß der vorgenannte Standort für eine Grundschule nicht mehr in Frage kommt. An dieser Stelle wurde jedoch inzwischen eine Schule für Geistigbehinderte errichtet. Der Flächenbedarf für diese Schuleinrichtung ist aber bei weitem nicht so groß, wie der für die hier zunächst in Aussicht genommene Grundschule. Darüber hinaus hat es sich insbesondere aus Gründen des Immissionsschutzes und aus Sicherheitsgründen als zweckmäßig erwiesen, Schulgrundstücke möglichst nicht an stark belastete Verkehrsstraßen angrenzen zu lassen. Da der vorliegende Bereich noch zum engeren Innenstadtbezirk gehört und sich mit dem starken Anwachsen der Bevölkerung der Stadt zu einem Gebiet mit überwiegend Geschäfts-, Büro- und Verwaltungseinrichtungen entwickelt hat und in diesem Sinne auch in der Zukunft gefördert werden soll, besteht aus heutiger städtebaulicher Sicht vielmehr ein Interesse daran, hier ein Kerngebiet auszuweisen. Entsprechend sollen auch die heute noch in Teilbereichen der Cramerstraße nördlich der Arthur-Fitger-Straße/Grüne Straße festgesetzten Mischgebiete in einem weiteren Änderungsplan als Kerngebiete ausgewiesen werden, wobei jedoch insbesondere in den Obergeschossen auch Wohnungen allgemein zulässig sein sollen, um damit auch nach Geschäfts- und Büroschluß eine gewünschte Belebung der Innenstadt zu erreichen.

Zur Schaffung einer besseren baulichen Entfaltungsmöglichkeit in den Kerngebieten der Innenstadt sollen, wie in den bereits geänderten Teilabschnitten des Innenstadtbauungsplanes, auch hier die Ausnutzungsmöglich

keiten durch eine Erhöhung der Vollgeschoßzahl und höhere Ausnutzungswert verbessert werden.

Weiterhin soll die Straßenbegrenzungslinie der Arthur-Fitger-Straße im Änderungsbereich geringfügig verändert und dabei insbesondere im Teilbereich des Eckgrundstücks dem hier bereits durchgeführten Straßenausbau angepaßt werden.

Aus den dargelegten Gründen hat der Rat der Stadt bereits am 22.5.1969 beschlossen, daß der Bebauungsplan Innenstadt im vorgenannten Teilabschnitt 11 geändert werden soll.

II. Planinhalt

Entsprechend der Lage der Grundstücke zum Stadtkern und aufgrund der vorhandenen und für die Zukunft geplanten Nutzung wurden im Änderungsbereich Kerngebiete ausgewiesen. Die zulässigen Nutzungsmöglichkeiten ergeben sich aus § 7 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung vom 26.11.196. Durch eine Sonderfestsetzung sollen im Bereich der Flurstücke 163/5 und 163/7 Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig sein. Im übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Wohnungen nach § 7 (2) 6. und (3) 2. BauNVO.

Im überbaubaren Bereich der Grundstücke Cramerstraße 183 und 184 sollen mit Ausnahme einer kleinen eingeschossig bebaubaren Fläche vier Vollgeschosse zulässig sein, wobei diese Geschoßzahl im straßenseitigen Teil an der Arthur-Fitger-Straße zwingend vorgeschrieben ist. Hier ist im Hinblick auf die städtebauliche Bedeutung des Eckgrundstücks als Ausnahme die Errichtung eines weiteren Vollgeschosses zulässig, soweit die festgesetzte Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird. In den übrigen viergeschossigen Bereichen gilt die Geschoßzahl als Höchstgrenze. An der Seite der Cramerstraße sollen aber mindestens drei Vollgeschosse entstehen. Die ausgewiesene Bauzone im Bereich des Grundstückes Arthur-Fitger-Straße Nr. 9 ist entsprechend der hier bereits vorhandenen Bebauung für fünf Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Grund- und Geschoßflächenzahlen festgelegt. Diese Zahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO (Fassung vom 26.11.68) zulässig sind. Als Bauweise wurden für die Baubereiche der Grundstücke Cramerstraße 183 und 184 die geschlossene Bau-

weise und für das Hausgrundstück Arthur-Fitger-Straße Nr.9 die offene Bauweise festgesetzt.

Im Bereich des Flurstücks 163/8 an der Arthur-Fitger-Straße setzt der Bebauungsplan entsprechend der heutigen Nutzung eine Stellplatzfläche fest. Hier ist auch die Errichtung einer eingeschossigen Garagenanlage zulässig.

Die Verkehrsflächen der Cramerstraße und der Arthur-Fitger-Straße sind überwiegend vorhanden und ausgebaut. Lediglich im Bereich des Flurstücks 165/3 ist zur Verbesserung der Verkehrsführung in der Arthur-Fitger-Straße eine Begradigung der vorhandenen Kurve vorgesehen.

Soweit aufgrund der allgemein zulässigen Wohnungen in Teilbereichen der ausgewiesenen Kerngebiete ein Bedarf an öffentlichen Spielplätzen besteht, steht hierzu das in ca. 300 m Entfernung vorhandene Naherholungsgebiet der Graftanlagen mit den dort vorhandenen öffentlichen Spielanlagen für Kinder zur Verfügung.

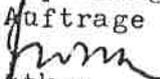
III. Kosten und Folgemaßnahmen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 im vorliegenden Teilabschnitt 11 ergeben sich gegenüber der bisherigen Planung keine Mehrkosten. Da im Rahmen der Planänderung eine bisher für den Gemeinbedarf ausgewiesene Fläche nunmehr entfällt, werden sich die Durchführungskosten des Bebauungsplanes Innenstadt in diesem Teilabschnitt für die Stadt vielmehr er-mäßigen.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht erkennbar.

Mit der Veröffentlichung des Änderungsplanes für den Teilabschnitt 11 des Bebauungsplanes Nr. 1 (Innenstadt) gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 im Geltungsbereich des Änderungsplanes außer Kraft.

Delmenhorst, den 6.10.1975

Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt
Im Auftrage

Grottker
Baudirektor