

## B a u g r u n d u n g

Bebauungsplan Nr. 1 (Innenstadt), Änderungsplan = Teilabschnitt 1a  
mit Änderungen im Bereich der Hausgrundstücke Hasporter Damm bis ei  
schließlich Nr. 12, Uferweg Nr. 1 bis 2 und Cramerstraße Nr. 47 bis  
Nr. 50 in Delmenhorst

-----

### I. Bestehende Planung, bisherige Entwicklung im Planungsgebiet

Für den Geltungsbereich des Änderungsplanes - Teilabschnitt 1a  
gelten zur Zeit die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungs  
planes Nr. 1 vom 13. 2. 1963. Die Baugrundstücke sind über-  
wiegend bebaut.

Die hier dargestellten Verkehrsflächen sind überwiegend vorhanden  
und ausgebaut. Der Uferweg bildet hier eine Ausnahme.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 (Innenstadt) stehen  
nicht mehr im Einklang mit der städtebaulichen Entwicklung in die-  
sem innenstadtnahen Bereich. Während hier reines bzw. allgemeines  
Wohngebiet ausgewiesen ist, muß dieser Bereich aufgrund der ver-  
kehrlichen und baulichen Entwicklung heute dem Mischgebiet zuge-  
rechnet werden.

Die bisher ausgewiesenen, sehr eng gefaßten überbaubaren Grundst-  
flächen entsprechen nicht mehr der heutigen Auffassung einer ver-  
dichteten Bebauung in den innenstadtnahen Bereichen. Diese Auswe-  
sungen stehen einer weiteren Entwicklung in diesen Baugebieten  
gegen. Hier sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungs-  
planes Innenstadt dem heutigen Planungsstand anzupassen.

Der bereits beschlossene, bei der Bezirksregierung Weser-Ems zu  
Genehmigung vorliegende Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst  
trägt der bisherigen Entwicklung in diesem Bereich bereits Rechnung.  
Auch hier sind gemischte Bauflächen dargestellt.

## II. Anlaß der Planänderung sowie Ziele und Zwecke der Planung

Für die Stadt Delmenhorst besteht die Verpflichtung, bestehende Bebauungspläne, die von der baulichen Entwicklung überholt wurden, dem derzeitigen Planungsstand anzupassen, um somit der Entwicklung der Stadt auf verkehrlichem, baulichem und wirtschaftlichem Gebiet Rechnung zu tragen.

Durch den Ausbau der Verkehrsflächen im Bereich der Querstraße, der Cramerstraße und dem Hasporter Damm in Verbindung mit der Friedrich-Ebert-Allee sind Straßenausbauverhältnisse entstanden, die dem Bebauungsplan Nr. 1 in diesem Bereich nicht entsprechen. Im Rahmen des Planänderungsverfahrens sollen diese Festsetzungen den tatsächlichen Ausbauverhältnissen angeglichen werden.

Wie bereits eingangs erwähnt, entsprechen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Innenstadt in diesem Änderungsbereich nicht mehr den heutigen Planvorstellungen. Im Rahmen des Planänderungsverfahrens werden diese Festsetzungen dem heutigen Planungsstand angepaßt.

Aufgrund der sehr eng ausgelegten überbaubaren Grundstücksflächen mußten bisher An- und Erweiterungsbauten in diesem Bereich zurückgewiesen werden. Hier soll nunmehr durch Ausweisung vergrößerter Bauflächen eine bauliche Verdichtung ermöglicht werden. Diese Verdichtung liegt auch im Interesse der Stadt, da in stadtnahen Bereichen Bauflächen nur noch in sehr geringem Umfang zur Verfügung stehen. Die gleichzeitige Erhöhung der Ausnutzungswerte tragen gleichfalls zu dieser Verdichtung bei.

Die bisher festgesetzten allgemeinen bzw. reinen Wohngebiete in diesem Bereich stehen der vorhandenen Nutzung entgegen. Aus diesen Gründen ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 gleichfalls erforderlich. Durch Ausweisung von Mischgebieten wird der tatsächlichen Lage Rechnung getragen.

Die für den Änderungsbereich erkennbare Entwicklung zu einem Mischgebiet wurde bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes bereits berücksichtigt. Da nach § 8 (2) des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. 8. 1976, geändert durch Gesetz vom 6. 7. 1979

(BGBl. I, S. 949), Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist auch aus dieser Sicht die Änderung des Bebauungsplanes Innenstadt für den genannten Bereich erforderlich.

### III. 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 festzusetzen. Entsprechend dieser Bestimmung wurden unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und der städtebaulichen Entwicklung im Bereich des Änderungsplanes Mischgebiete festgesetzt.

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung wurden in den straßenseitigen Baubereichen zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zugelassen. Gebäude in den rückwärtigen Grundstücksbereichen dürfen höchstens ein Vollgeschoß erhalten. Für den gesamten Planungsbereich soll im Einzelfall die Ausnahme für ein zusätzliches Vollgeschoß zulässig sein. Diese Ausnahmeregelung gilt insbesondere für den Ausbau von Dachgeschossen, die nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) bereits als Vollgeschoß angerechnet werden.

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.

Die überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgelegt.

Für alle Baugebiete gilt die offene Bauweise. Mit Ausnahme der Bauflächen im Bereich der Flurstücke 1/2 und 2 sind auf den übrigen Baugrundstücken nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Durch diese Festsetzung soll der Charakter der offenen Bauweise besonders betont werden.

Infolge einer Sonderfestsetzung dürfen auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen weder Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO noch bau-

liche Anlagen nach § 12 (1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung errichtet werden. Durch diese Festsetzung soll im Rahmen der Bauleitplanung auf den städtebaulichen Gesamteindruck des Straßenbildes Einfluß genommen werden.

Eine weitere Sonderfestsetzung bestimmt, daß für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der überbaubaren Flächen die Festsetzung der Baugrenzen nur gilt, wenn sie durch einen Neubau ersetzt oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Sonstige innere Umbauten sollen als Ausnahme zulässig sein.

Die im Bereich des Änderungsplanes dargestellten Verkehrsflächen sind überwiegend örtlich vorhanden und ausgebaut. Im Bereich des Uferweges ist ein endgültiger Ausbau bisher nicht vorhanden. Hier wird eine geringfügige Abtretung zur Verbreiterung der Verkehrsflächen erforderlich.

Im Bereich des Flurstückes 3/1 ist eine öffentliche Grünanlage vorhanden. Diese Anlage wurde als öffentliche Grünfläche in den Bebauungsplan übernommen.

Die aufgrund des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze vom 6. 2. 1973 für den Bereich des Änderungsplanes erforderlichen Spielplatzflächen betragen netto etwa 165 qm. Da einerseits im Bereich des Planungsgebietes keine geeignete Spielfläche zur Verfügung steht, andererseits jedoch in unmittelbarer Nähe die Freiflächen der Schule Am Grünen Kamp vorhanden ist, kann der ausgelöste Bedarf als gedeckt angesehen werden.

Von dem etwa 1,55 ha großen Planungsgebiet sind ausgewiesen als:

1. Mischgebiete	ca. 1,03 ha
2. Verkehrsflächen	ca. 0,46 ha
3. Grünflächen	ca. 0,06 ha
Summe:	<u>ca. 1,55 ha</u> =====

#### IV. Kosten und Folgemaßnahmen

Die Kosten für den Ausbau des Uferweges sowie für die Verbesserung der Verkehrsanlagen im Bereich Hasporter Damm/Querstraße betragen nach heutigem Stand etwa 84.000,-- DM. In diesem Betrag sind die Kosten für den eventuell noch erforderlichen Grunderwerb, für die Herstellung der Kanäle, die Straßenbefestigung einschließlich eventueller Freilegung, die Verlegung bzw. Erneuerung von Gas-, Wasser- und Verkehrslichtzeichenzuleitungen sowie die Straßenbeleuchtung enthalten. Die Durchführung der Baumaßnahmen ist für den Zeitraum des Jahres 1980 vorgesehen. Für die Finanzierung der vorgenannten Maßnahme kann die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushalt erwartet werden.

Die Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 13 a BBauG ist bei der Verwirklichung der Planung nicht erforderlich.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht zu erwarten. Sollten Sie dennoch erforderlich werden, so bildet der Änderungsplan Teilabschnitt 16 zum Bebauungsplan Nr. 1 hierfür die Grundlage.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Verkehrs- und Grünflächen befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt. Noch nicht im Eigentum der Stadt befindliche Teilflächen müssen von der Stadt erworben oder notfalls für den ausgewiesenen Zweck enteignet werden.

Die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 1 treten im Bereich des Änderungsplanes Teilabschnitt 16 mit der nach § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung außer Kraft.

Delmenhorst, den 23. August 1979

Stadt Delmenhorst  
Der Oberstadtdirektor  
Stadtplanungsamt

In Vertretung

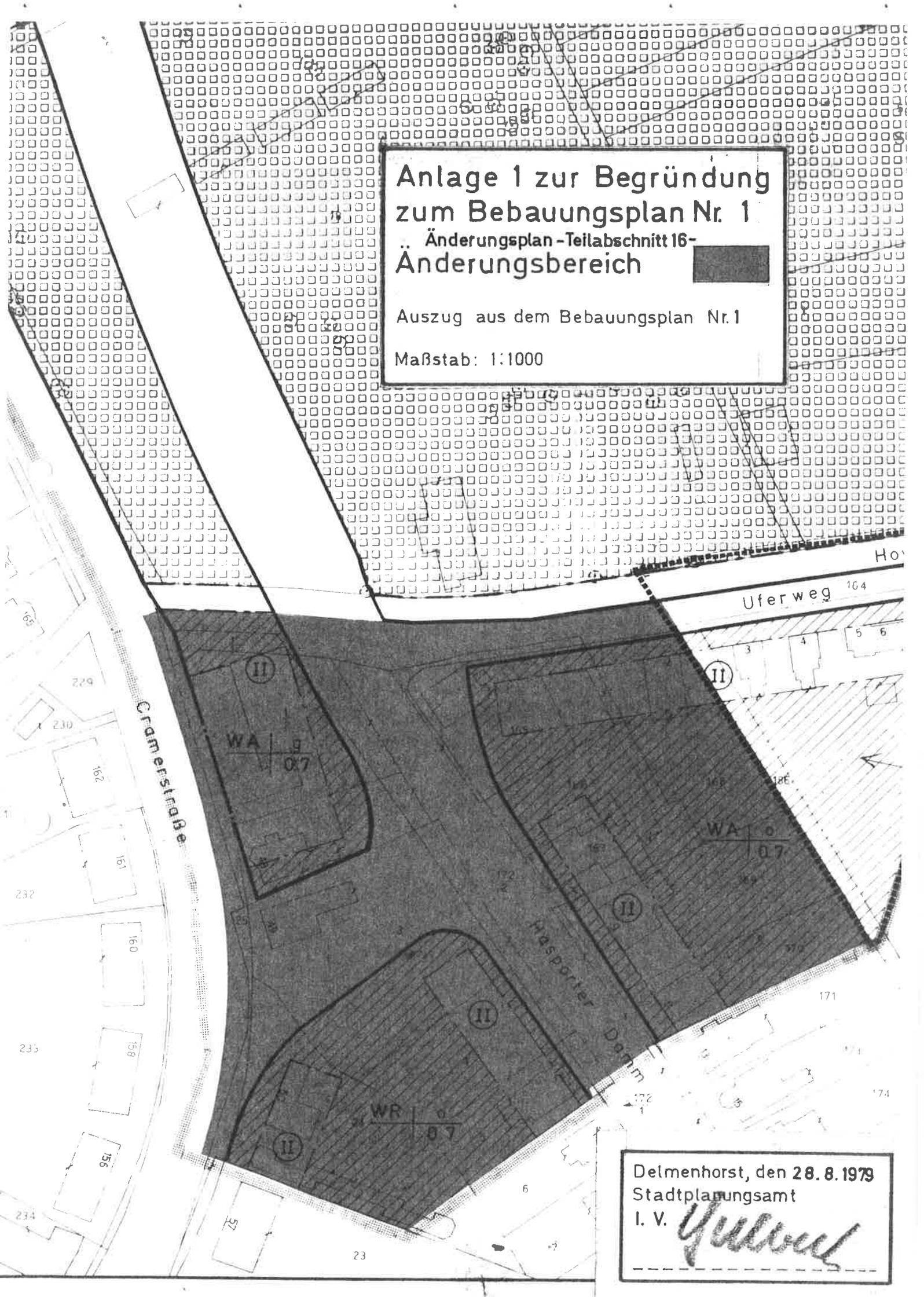


Oetting  
Stadtbaurat

Anlage 1 zur Begründung  
zum Bebauungsplan Nr. 1  
.. Änderungsplan - Teilabschnitt 16-  
Änderungsbereich

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr.1

Maßstab: 1:1000



Delmenhorst, den 28. 8. 1979  
Stadtplanungsamt  
I. V. *Yulius*