

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 188,
Anderungsplan - Teilabschnitt 1 -
(Sanierungsgebiet A)

mit Änderungen im Bereich des Hausgrundstücks Bremer Straße 14 in
Delmenhorst

I. Bestehende Planung, bisherige Entwicklung

Der vom Rat der Stadt am 9. 12. 1985 als Satzung beschlossene und mit der Bekanntmachung gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes (BBauG) am 4. 4. 1986 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan Nr. 188 ist in Teilbereichen bereits vollzogen worden. Das zur Änderung anstehende Grundstück ist mit einem eingeschossigen Wohnhaus bebaut.

Das Grundstück ist im Bebauungsplan Nr. 188 als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt, um die Entwicklungsmöglichkeiten der benachbarten Stadtwerke zu verbessern. In der Zwischenzeit haben die Stadtwerke erklärt, daß sie das Grundstück für den vorgesehenen Zweck nicht mehr benötigen. Das Grundstück ist daraufhin von dem Sanierungsträger der Stadt Delmenhorst erworben und in das Treuhandvermögen überführt worden. Das Gebäude soll im Rahmen der Sanierung modernisiert und instand gesetzt werden. Es soll künftig den Bewohnern aus den Sanierungsgebieten im Rahmen des Gemeinbedarfs als Begegnungsstätte dienen. Der Bedarf resultiert in erster Linie daraus, daß in den Sanierungsgebieten keine Einrichtung dieser Art vorhanden bzw. geplant ist.

Dem Einsatz von Sanierungsmitteln für den vorgenannten Zweck steht jedoch die jetzige Gebietsausweisung des Bebauungsplanes Nr. 188 entgegen.

Der wirksame Flächennutzungsplan für das Gebiet der Stadt Delmenhorst vom 22. 5. 1979 steht der Planänderung insofern entgegen, als daß hier eine Fläche für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen dargestellt ist. Durch eine Änderung des Flächen-

nutzungsplanes soll die Fläche für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen in eine Fläche für bauliche Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs umgewandelt werden.

II. Anlaß der Planänderung, Planungsziele

Grundsätzliches Ziel der Planänderung ist es, Art und Maß der baulichen Nutzung in Abstimmung mit der künftigen Nutzung des Grundstücks und der Sanierungsziele festzusetzen. Der Bedarf als Fläche für Versorgungsanlagen ist, wie bereits eingangs erwähnt, durch den Verzicht der Stadtwerke nicht mehr gegeben. Ziel der Planung ist es daher, eine neue Rechtsgrundlage für die bauliche Nutzung des Grundstücks zu schaffen.

Zur Verwirklichung der vorgenannten Planungsziele wird die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 188 im vorgesehenen Bereich erforderlich.

III. Planinhalt

Die bisher ausgewiesene Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Stadtwerke" wird in eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbindung "Einrichtungen für soziale Zwecke" geändert. Ausnahmsweise können Einrichtungen für kulturelle, gesundheitliche und kirchliche Zwecke zugelassen werden. Mit dieser Festsetzung soll eine Flexibilität für die künftige Nutzung des Grundstücks Bremer Straße 14 erreicht werden.

Die bisher zwingend zweigeschossige Bebauung im straßenseitigen Bereich bleibt bestehen. Insbesondere im Hinblick auf die annähernd vollzogene Zweigeschossigkeit im Bereich zwischen Orthstraße und dem Stadtwerkegrundstück, ist für das Grundstück Bremer Straße 14 gleichfalls die zweigeschossige Bebauung anzustreben. Im rückwärtigen Bereich ist ein Vollgeschoß als Höchstgrenze zulässig. Die unterschiedlichen Geschossigkeiten sind durch eine Geschoßgrenze gegeneinander abgegrenzt.

Die im Bebauungsplan Nr. 188 beiderseits der Bremer Straße fest-

gesetzte geschlossene Bauweise wird für den Bereich des Änderungsplanes gleichfalls beibehalten, so daß im Abschnitt zwischen Orthstraße und dem Stadtwerkegrundstück ein nahezu geschlossener Straßenzug entsteht.

Im Hinblick auf die künftige Bebauung wird die Geschoßflächenzahl für die Gemeinbedarfsfläche mit 1,0 festgesetzt. Diese Zahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bzw. Baulinien festgelegt. Die Baulinie entlang der Bremer Straße ist gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie und begrenzt somit die öffentliche Verkehrsfläche der Bremer Straße.

Infolge einer textlichen Festsetzung dürfen Baulinien und Baugrenzen ausnahmsweise um höchstens 1,0 m durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Erker) überschritten werden. Im öffentlichen Verkehrsraum ist diese Überschreitung jedoch nur zulässig, wenn die Gebäudeteile eine Höhe von mindestens 3,0 m über öffentlichen Gehwegen und einen Mindestabstand von 70 cm vom Fahrbahnrand einhalten. Diese Festsetzung wurde im Hinblick auf eine aufgelockerte Fassadengestaltung und aus Verkehrssicherheitsgründen getroffen.

IV. Kosten und Folgemaßnahmen

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 188 ergibt sich gegenüber dem Gesamtbebauungsplan keine Kostenänderung.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Baugesetzbuches sind nicht erkennbar, sofern sie dennoch erforderlich werden, bildet dieser Bebauungsplan hierfür die Grundlage.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 188 vom 9. 12. 1985

treten im Geltungsbereich des Änderungsplanes - Teilabschnitt
1 - zum Bebauungsplan Nr. 188 mit der nach § 12 des Baugesetz-
buches (BauGB) erfolgten Bekanntmachung des Änderungsplanes
außer Kraft.

Delmenhorst, den 27. September 1989

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung


K. Keller
Stadtbaurat