

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 1, Änderungsplan - Teilabschnitt 25 A -

mit Änderungen im Bereich der Grundstücke Lange Straße Nr. 30 und
32 und Parkstraße Nr. 1 in Delmenhorst

- - - - -

Der Rat der Stadt Delmenhorst hat den Änderungsplan - Teilabschnitt 25 - zum Bebauungsplan Nr. 1 (Innenstadt) in seiner Sitzung am 9. 12. 1985 als Satzung beschlossen. Nach Vorliegen dieses Satzungsbeschlusses führten jedoch neuere Überlegungen dazu, daß insbesondere im Übergangsbereich zur Bebauung der Grundstücke am Delmegarten und der Bebauung im südlichen Bereich der Parkstraße eine differenziertere Abstufung erforderlich wäre. Gleichzeitig sollte die Bebauung im Bereich der Langen Straße auf die Nachbarbebauung östlich der Parkstraße abgestimmt werden. Diese städtebaulichen Anschlußbereiche machen einen besonders differenzierten Übergang im Bereich der vom Änderungsplan - Teilabschnitt 25 - erfaßten Grundstücke erforderlich.

Die besondere Lage im Blickfeld des Rathausplatzes sowie die Bedeutung der hier zu errichtenden Bauwerke als optische Abgrenzung dieses Platzes und gleichzeitig als Eingangstor zum östlichen Bereich der Langen Straße erfordern gleichzeitig ein Mindestmaß an städtebaulicher Zielsetzung in bezug auf die Größenordnung der hier zu errichtenden Baukörper.

Aus den vorstehend genannten Gründen war die Festsetzung für den nördlichen Teil der zur Langen Straße hin gelegenen Grundstücke in Form einer Geschoßzahl nicht ausreichend. Für diesen Bereich wurde eine Mindesthöhe mit 11,5 m und eine höchstzulässige Gebäudehöhe mit 13,0 m festgelegt. Diese Höhe ist an der Straßenbegrenzungslinie bzw. an der Geschoßgrenze (Umfassungslinie) einzuhalten. Bezugspunkt dieser Höhe ist der örtlich festgestellte und als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommene Straßenbereich (8,7 m über NN). Die vorgesehene Festsetzung der Mindest- bzw. höchstzulässigen Ge-

bäudehöhe macht die Festsetzung einer Geschoßanzahl in dem vorgenannten Bereich überflüssig.

Zur besseren Gestaltungsmöglichkeit wurde vorgesehen, daß oberhalb der höchstzulässigen Gebäudehöhe Gebäudeteile bzw. bauliche Anlagen als Ausnahme zugelassen werden können, wenn diese mindestens um das Maß hinter der Umfassungslinie zurücktreten, um das sie diese Höhe überschreiten. Diese Festsetzung soll insbesondere die Errichtung eines geneigten Daches ermöglichen.

Für die südlichen Baubereiche wurde statt der bisherigen Dreigeschossigkeit als Abstufung eine Zweigeschossigkeit gewählt. Neben den eingangs erwähnten Überlegungen hat auch die Tatsache dazu beigetragen, daß die Grundstücke am Delmegarten etwa 1,0 m tiefer liegen als die Grundstücke an der Langen Straße.

Im Rahmen der Verminderung der Geschoßzahl wurde gleichzeitig die Grundflächenzahl sowie die Geschoßflächenzahl von bisher 0,9 auf 0,8 und 2,2 auf 2,0 herabgesetzt. Diese Werte entsprechen etwa den hier zulässigen Baukörpern. Die Durchführung der als Ausnahme zulässigen baulichen Anlagen oberhalb der höchstzulässigen Gebäudehöhe soll auch dadurch ermöglicht werden, daß für die Überschreitung der Geschoßflächenzahl bis 2,5 eine Ausnahme im Bebauungsplan zugelassen wurde. Von dieser Ausnahme soll jedoch nur Gebrauch gemacht werden können, wenn die städtebauliche Lösung des Gesamtobjektes für die Gestaltung des Rathausplatzes und der umgebenden Bebauung keine negativen Folgen aufzeigt. Hierdurch kann auch im Rahmen einer eventuell künftigen Umgestaltung des vorhandenen Baukörpers städtebaulich Einfluß genommen werden. Als Ausgleich für die ausnahmsweise zulässige Überschreitung der Geschoßflächenzahl bis 2,5 können die umfangreichen Freiflächen des gegenüberliegenden Rathausplatzes angesehen werden.

Die überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind im Änderungsplan durch Baulinien bzw. Baugrenzen festgelegt. Soweit sie teilweise mit der Straßenbegrenzungslinie zusammenfallen, wurde überwiegend eine Baulinie gewählt, um den einheitlichen Verlauf der geschlossenen Bauweise zu gewährleisten. Soweit eine unterschiedliche Anzahl von Vollgeschossen innerhalb der Bauflächen zugelassen wird, werden

diese Bereiche durch eine Geschoßgrenze voneinander abgegrenzt.

Durch textliche Festsetzung ist vorgesehen, daß auf den nicht überbaren 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 (NBauO) nicht errichtet werden dürfen. Durch diese Festsetzung soll im Rahmen der Bauleitplanung auf den städtebaulichen Gesamteindruck des Straßenbildes Einfluß genommen werden und der Anschluß an die Vorgärten im Bereich der Parkstraße gewährleistet sein.

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.

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 3,5 m insbesondere bei notwendigen Anlagen der technischen Versorgung keine Einschränkung im Rahmen der höchstzulässigen Geschoßzahl erfahren. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die festgesetzte Zweigeschossigkeit im südlichen Baubereich.

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

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.

Auf der Grundlage des § 9 (1) 25. BBauG wurde ein Baum als erhaltenswert festgesetzt, da er durch eine Neuanpflanzung nicht zu ersetzen wäre. Dieser Baum bestimmt den Charakter der näheren Umgebung, daher besteht aus städtebaulicher Sicht ein besonderes Interesse an seiner Erhaltung. Die widerrechtliche Beseitigung dieses Baumes 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. Ferner wurde in den Bebauungsplan ein 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 schützenden Bäume erfaßt wurden. Auf § 3 dieser Baumschutzsatzung wurde besonders hingewiesen. Die vorgenannten 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.

Entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten wurde gemäß § 9 (6) BBauG der vorhandene Wasserlauf der Delme als nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan dargestellt.

Die vom Änderungsplan erfaßten Baugrundstücke liegen ausschließlich im Kerngebiet der Innenstadt. Hier sind Wohnungen nicht allgemein zulässig. Ein Kinderspielplatzbedarf im Sinne des Niedersächsischen Gesetzes über Kinderspielplätze liegt also nicht vor.

Von dem etwa 0,43 ha großen Planungsgebiet sind ausgewiesen als:

1. Kerngebiete	ca. 0,31 ha
2. Verkehrsflächen	ca. 0,12 ha
	ca. 0,43 ha
	=====

Kosten, die bei der Durchführung der Planung für die Stadt Delmenhorst zu erwarten wären, sind nicht zu erkennen. Desgleichen sind bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes nicht erkennbar. Sollten sie dennoch erforderlich werden, so bildet der Änderungsplan - Teilabschnitt 25 A - zum Bebauungsplan Nr. 1 hierfür die Grundlage. Ein Sozialplan im Sinne des § 13-a BBauG wird durch die vorliegende Planung nicht ausgelöst.

Die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 1 (Innenstadt) vom 13. 2. 1963 sowie die Festsetzungen des hierzu gehörigen Änderungsplanes - Teilabschnitt 25 - vom 9. 12. 1985 treten mit der nach § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung des Änderungsplanes - Teilabschnitt 25 A - außer Kraft.

Delmenhorst, den 25. September 1986

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

Im Auftrage



Keller
Baudirektor