

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 1 (Innenstadt Delmenhorst),
Änderungsplan - Teilabschnitt 6 A -

für die Hausgrundstücke Bismarckstraße Nr. 95 und 96 (Flurstücke 328 u. 329; Flur 56) in Delmenhorst

I. Anlaß der Planänderung und Planungsziele

Für den Geltungsbereich des Änderungsplanes - Teilabschnitt 6 A - gelten zur Zeit die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 (Innenstadt); Änderungsplan - Teilabschnitt 6 - vom 21.04.1980. Dieser Bauleitplan weist für das Flurstück 328 allgemeine Wohngebiete und für das Flurstück 329 insgesamt eine öffentliche Grünfläche aus. Für den künftigen Ausbau der Bismarckstraße sind aus beiden Grundstücken Abtretungen zugunsten der öffentlichen Verkehrsfläche geplant. Das regelt die Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie, die in ihrer Lage unverändert verbleiben soll.

Auf dem Flurstück 329 - innerhalb des festgesetzten öffentlichen Grünzuges befindet sich als Bestand ein Gebäude (Wohnhaus). Einen sich als notwendig erweisender Abriß dieses im Besitz des Landes Niedersachsen befindlichen Hauses würde die Obere Denkmalbehörde nur mit der Auflage zustimmen, wenn an gleicher Stelle ein ensemblebildender Neubau errichtet und entsprechend sichergestellt werden kann. Der Änderungsplan soll hierfür die rechtliche Grundlage herstellen, um auch für die Zukunft in diesem Bereich der Bismarckstraße das Straßenbild zu erhalten und die gestalterische Abrundung sicherzustellen.

Der hier bisher ausgewiesene öffentliche Grünzug soll in seinen bisherigen Dimensionen eingeschränkt bzw. aufgehoben werden. Ein Fuß- und Radweg zum Gymnasium an der Max-Planck-Straße soll jedoch mit öffentlichem Grün in dem rückwärtigen Bereich des Flurstückes 329 erhalten und als Verbindungsweg von der Bismarckstraße zu den Graftanlagen ausgewiesen bleiben. Im übrigen sollen die straßenseitigen Grundstücksbereich in ihren Ausnutzbarkeiten den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten angepaßt und so auch mit den Neuplanungen entsprechend festgesetzt werden.

Die Planung regelt letztlich auch die verkehrlichen Erfordernisse bzw. den unumgänglichen Ausbau der Bismarckstraße für seinen Geltungsbereich mit der unveränderten Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie.

Städtebauliche Belange, die diesem Änderungsbegehren und den daraus herzuleitenden Festsetzungsmerkmalen entgegenstehen können, sind nicht erkennbar. Die Planänderung erfolgt in Anlehnung an die im Bebauungsplan Nr. 1, Änderungsplan - Teilabschnitt 6 - festgesetzte bauliche Nutzung der Nachbargrundstücke.

Der Änderungsplan - Teilabschnitt 6 A - zum Bebauungsplan Nr. 1 - entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Delmenhorst.

Sonstige rechtskräftige Bebauungspläne liegen für den Geltungsbereich des Änderungsplanes nicht vor.

II. Planinhalt

Die durch den vorliegenden Bauleitplan vorgenommenen Änderungen beziehen sich hauptsächlich auf das betroffenen Flurstück 329; Flur 56 (Hausgrundstück Nr. 95) an der Bismarckstraße in Delmenhorst. Der Grünzug bzw. die öffentliche Grünfläche wurde insbesondere für den vorderen Straßenbereich weitestgehend zugunsten einer künftigen Bebaubarkeit aufgehoben.

Der Änderungsplan setzt hier nunmehr allgemeine Wohngebiete (WA) fest. Die Festsetzungen insbesondere der überbaubaren Flächen orientieren sich nach den angrenzenden Grundstücken. Damit bleiben städtebaulich die generellen Ziele und Strukturen in baulicher und verkehrlicher Hinsicht gegenüber den bisherigen Planungen für die Bismarckstraße unberührt. Mit den Änderungen sollen insbesondere auch denkmalschützerische Belange Berücksichtigung finden.

Die sich aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 1 Änderungsplan - Teilabschnitt 6 - ergebende Verkehrsplanung für die Bismarckstraße berührt das auf dem Flurstück 329 befindliche Gebäude soweit, daß ein Teil- oder Ganzabbruch notwendig erscheint. Mit der Neuausweisung der allgemeinen Wohngebiete anstatt des bisher geplanten öffentlichen Grünzuges für dieses Grundstück soll planungsrechtlich sichergestellt sein, daß ggf. um das notwendige Maß zurückversetzt ein ensembledgleicher Neubau erstellt werden kann. Dazu besteht die Zielsetzung, hinsichtlich der architektonischen Gestaltung eines künftigen Gebäudes, Einfluß in diesem Sinne nehmen zu können. Das könnte u. a. bereits in Form entsprechender Kaufvertragsbindungen oder im Rahmen einer möglichen kommunalen Baumaßnahme sichergestellt werden.

Eine Grünverbindung zu den Graftanlagen bleibt durch die entsprechende Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche in reduzierter Form erhalten. Verkehrlich beschränkt sich diese Verbindung natürlich ausschließlich auf den Ausbau eines Fuß- und Radweges innerhalb dieser Grünzone.

Wie zuvor bereits erläutert, bleiben die Verkehrsplanungen unverändert, die Straßenbegrenzungslinie zur Bismarckstraße entspricht den bisherigen Planfestsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 1 (Innenstadt), Änderungsplan - Teilabschnitt 6 -.

Die übrigen Festsetzungsmerkmale hinsichtlich der Ausnutzbarkeiten bleiben unverändert oder werden für die neuausgewiesenen allgemeinen Wohngebiete vom Nachbargrundstück unverändert übernommen. Das gilt auch für die textlichen Festsetzungen 1 u. 2 der Legende, die für den Änderungsplan übernommen worden sind.

Auf der Grundlage des § 9 (6) Baugesetzbuch wurde die Schutzzone

des Wasserschutzgebietes Delmenhorst/Wiekhorn nachrichtlich gleichfalls in diesen Bauleitplan übernommen. Auf die Verordnung vom 19.08.1975 zu dieser Wasserschutzzonen wird hingewiesen.

Erhaltenswerte Landschaftsteile, die in der Planung besonderer Berücksichtigung bedürfen, sind nicht vorhanden. Die teilweise Rücknahme der Grünplanungen auf dem Flurstück 329 ergibt sich durch den vorliegenden Änderungsplan und muß aufgrund der vorrangigen Planungsziele notwendigerweise hingenommen werden. Dieser bisher in dem Bebauungsplan Nr. 1, Änderungsplan - Teilabschnitt 6 - ausgewiesene öffentliche Grünzug ist in der Realität bisher nicht vorhanden oder hergestellt worden. Planerisch verbleiben dennoch rd. 50 % der Grundstücksfläche bzw. des Geltungsbereiches insgesamt als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Diese stellt nach wie vor mit einem integrierten Fuß- und Radweg für Naherholungssuchende eine nützliche zusätzliche Verbindung des Stadtzentrums zu den Graftanlagen dar.

Hinsichtlich der Erfüllung der Forderungen des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze, wird auf den Bebauungsplan Nr. 1, Änderungsplan - Teilabschnitt 6 - verwiesen. Praktisch hat dieser Änderungsplan hier keine neuen Auswirkungen, so daß weitere Abwägungen in dieser Hinsicht entbehrlich sind.

III. Flächenangaben

Von dem etwa 0,23 ha großen Änderungsgebiet sind ausgewiesen als:

1. Allgemeine Wohngebiete (WA) = 0,13 ha
2. Öffentlicher Grünzug = 0,10 ha
0,23 ha

IV. Kosten und Folgemaßnahmen

Gegenüber der bisherigen Planung wird eine Steigerung der allgemeinen Kosten für den Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche nicht erwartet, da der Bebauungsplan in die bisherige Planung für die Bismarckstraße nicht eingreift. Auch die anderen aus der Bauleitplanung resultierenden Folgemaßnahmen werden keine zusätzlichen Kosten erforderlich machen. Hier kann auf die Angaben an dieser Stelle für den Bebauungsplan Nr. 1 (Innenstadt Delmenhorst), Änderungsplan - Teilabschnitt 6 - verwiesen werden.

Die noch nicht im Eigentum der Stadt Delmenhorst stehenden öffentlichen Flächen sind von der Stadt Delmenhorst zu erwerben, auf diese zu übertragen oder notfalls für den vorgesehenen Zweck zu enteignen. Der Bebauungsplan bildet hierfür die rechtliche Grundlage.

Die Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 180 BauGB ist bei der Verwirklichung des Änderungsplanes - Teilabschnitt 6 A - nicht erforderlich. Das ggf. zum Abbruch anstehende Gebäude Bismarckstraße Nr. 95 befindet sich im Besitz des Landes Niedersachsen und wird derzeit als Büro für Bewährungshelfer genutzt. Für eine Übergangsfrist bzw. für den Zeitraum einer späteren Baumaßnahme oder aber ersatzweise wird sich die Stadt

Delmenhorst um geeignete Räume bemühen, um damit Interessen der Landesjustizverwaltung zu berücksichtigen.

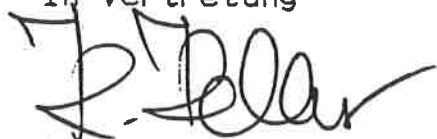
Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des 4. Teils des Baugesetzbuches sind nicht erkennbar. Sollten sie dennoch erforderlich werden, so bildet der Bebauungsplan hierfür die Grundlage.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1, Änderungsplan - Teilabschnitt 6 - treten mit der nach § 12 BauGB erfolgten Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 1, Änderungsplan - Teilabschnitt 6 A - im Bereich des vorliegenden Änderungsplanes außer Kraft.

zu,

Delmenhorst, den 21.03.1990
Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung



K. Keller
Stadtbaurat