

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 1 (Innenstadt Delmenhorst),  
Änderungsplan - Teilabschnitt 19 -

mit Änderungen im Bereich zwischen der südlichen Grenze der Flurstücke 549/12, 549/13, 571/1 und 572 (Flur 1) der Rosenstraße, der Grünen Straße und der Friedrich-Ebert-Allee in Delmenhorst

-----

### I. Anlaß und Ziele der Planänderung

Für den Geltungsbereich des Änderungsplanes - Teilabschnitt 19 - gelten zur Zeit die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 (Innenstadt) vom 13. 2. 1963. Die derzeitige Fassung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 weist hier als Baugebietsart überwiegend Mischgebiete aus. Die Grundstücke an der Rosenstraße sind hier als allgemeine Wohngebiete festgesetzt und an der Friedrich-Ebert-Allee ist eine Teilfläche mit der Zweckbindung "Tankstelle" ausgewiesen. Dieser Tankstellenbereich wurde durch den vorliegenden Änderungsplan in die Mischgebiete einbezogen, ansonsten haben sich die Baugebietsarten nicht geändert. Für den gesamten, vom Änderungsplan - Teilabschnitt 19 - erfaßten Bereich gilt bisher die offene Bauweise.

Im straßenseitigen Bereich an der Grünen Straße und an der Rosenstraße gelten bis in etwa 12,0 m Tiefe zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze. Für die übrigen Flächen waren eingeschossige Nebengebäude und -anlagen zulässig (siehe hierzu Anlage 1). Die straßenseitigen Bereiche an der Grünen Straße und der Rosenstraße sind seit langer Zeit mit ein- bis dreigeschossigen Gebäuden bebaut. Vor einigen Jahren wurden Teilbereiche des rückwärtigen Raumes bereits mit eingeschossigen Gartenhofhäusern und einer Verkaufshalle bebaut.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 entsprechen nicht mehr den heutigen Planvorstellungen. Zur Belebung der Innenstadt soll in geeigneten, stadtnahen Bereichen der Wohnungsbau - hier besonders der verdichtete Eigenheimbau - vermehrt

gefördert werden. Im Bereich der rückseitigen Grundstücksflächen der Hausgrundstücke Grüne Straße Nr. 7 bis 11 soll im Zusammenhang mit den bereits hinter den Hausgrundstücken Rosenstraße Nr. 22 und 23 entstandenen Gartenhofhäusern die Errichtung einer weiteren Gartenhofhausanlage ermöglicht werden. Die Form des Gartenhofhauses wurde hier gewählt, um einerseits eine bei mehrgeschossigen Gebäuden erhöhte Lärmbeeinflussung aus dem Bereich der Friedrich-Ebert-Allee zu vermeiden, andererseits jedoch die gewünschte Verdichtung zu erreichen. Während die vorhandenen Gartenhofhäuser über bestehende private Gemeinschaftszuwegungen (im Plan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten versehen) erschlossen werden, ist für die neue Anlage eine von der Grünen Straße abgehende Planstraße als Sackgasse mit Wendeplatz und weiteren privaten Zuwegungen vorgesehen.

Um in den innenstadtnahen Bereichen die gewünschte bauliche Verdichtung zu erreichen, ist die Anhebung der Grund- und Geschosflächenzahlen erforderlich. Gleichzeitig sind die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksbereiche neu zu ordnen. Darüber hinaus soll die an der Friedrich-Ebert-Allee ausgewiesene Tankstelle aus verkehrlichen Gründen nicht mehr beibehalten werden.

Für die Stadt Delmenhorst besteht die Verpflichtung, bestehende Bebauungspläne, die von der verkehrlichen und baulichen Entwicklung überholt wurden, dem neuen Stand anzupassen und so zu ändern, daß der verkehrlichen, baulichen und wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Rechnung getragen wird und die künftige städtebauliche Entwicklung durch planerische Maßnahmen sinnvoll gelenkt werden kann.

Die Entwicklung der Stadt insgesamt und der Innenstadt sowie der sie tangierenden Bereiche insbesondere gibt Anlaß, den vor nunmehr fast 20 Jahren konzipierten Bebauungsplan Nr. 1 für die Innenstadt diesbezüglich zu überdenken. Aus den vorgenannten Gründen ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für den eingangs beschriebenen Bereich des Teilabschnittes 19 erforderlich.

Für das Gebiet der Stadt Delmenhorst gilt als vorbereitender Bauleitplan der Flächennutzungsplan vom 22. 5. 1979. Der Änderungsplan - Teilabschnitt 19 - zum Bebauungsplan Nr. 1 wurde aus diesem Plan entwickelt. Sonstige rechtsverbindliche Bauleitpläne liegen nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

## II. 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 zu gliedern. Entsprechend dieser Bestimmung wurden unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Nutzung die vom Geltungsbereich des Änderungsplanes erfaßten Baugrundstücke an der Rosenstraße als allgemeine Wohngebiete und die übrigen Bauflächen als Mischgebiete festgesetzt. Für die Mischgebiete wurde eine Gliederung dahingehend vorgenommen, daß im Bereich der nördlichen Teilflächen nur eingeschossige Gartenhofhäuser zulässig sein sollen. Diese Gliederung wurde vorgenommen, um zum einen eine für die Belebung der Innenstadt wünschenswerte Verdichtung auch im Hinblick auf die Wohnbebauung zu erreichen, zum anderen gleichzeitig eine weitgehende Trennung zwischen den gewerblichen Bereichen und der Wohnbebauung zu erzielen. Letzteres hat ebenfalls dazu geführt, für einen Teilbereich an der Friedrich-Ebert-Allee die Zulässigkeit von Wohngebäuden auszuschließen. Durch diese Maßnahmen ist hier ein dreifach gegliedertes Mischgebiet entstanden. Das entspricht der vorhandenen und auch künftig beabsichtigten Nutzung.

Aufgrund einer textlichen Festsetzung sind die Ausnahmen nach § 4 (3) 4 bis 6 BauNVO nicht Bestandteil des Änderungsplanes. Das bedeutet, daß im allgemeinen Wohngebiet weder Gartenbaubetriebe oder Tankstellen, noch Ställe für die Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen oder landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen zugelassen werden können. Durch diese planerische Maßnahme soll der innenstadtnahen Bedeutung dieses Gebietes besonders Rechnung getragen werden.

Für die Mischgebiete wurde im Rahmen einer weiteren textlichen Festsetzung bestimmt, daß aus den vorgenannten Gründen die Ausnahme nach § 6 (3) BauNVO gleichfalls nicht Bestandteil des Änderungsplanes ist. Auch hier sind also Ställe für Kleintierhaltung wie vorstehend beschrieben unzulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten sowie im straßenseitigen Bereich der Mischgebiete bis in 20,0 m Tiefe wurde die Anzahl der Vollgeschosse auf höchstens zwei begrenzt. Für die rückseitigen Bereiche der Mischgebiete gelten teilweise zwei, im übrigen ein Vollgeschoß als Höchstgrenze. Mit Ausnahme der Gartenhofhausbereiche wurde im Mischgebiet jedoch im Einzelfall ein zusätzliches Vollgeschoß als Ausnahme zugelassen. Die Gewährung der Ausnahme ist davon abhängig, ob die baurechtlichen, planungsrechtlichen und städtebaulichen Belange berücksichtigt werden und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Hierdurch soll erreicht werden, daß städtebaulich vertretbare Vorhaben, die das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung einhalten und der wünschenswerten Verdichtung in diesem Gebiet entgegenkommen, nicht an der baurechtlichen Definition der Geschossigkeit scheitern. Jeder Einzelfall ist hierbei gesondert zu prüfen.

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. Der urbanen Bedeutung dieses innenstadtnahen Bereiches entsprechend wurden hier die Höchstwerte des § 17 (1) BauNVO zugrundegelegt. Für die Bereiche, für die eine eingeschossige Gartenhofhausbebauung festgesetzt wurde, gelten die Höchstwerte aufgrund § 17 (2) BauNVO. Für diese Flächen wurde festgesetzt, daß § 21 a (2) BauNVO als Ausnahme Anwendung finden soll. Das heißt, daß der Grundstücksfläche Flächenanteile der zugunsten dieses Gebietes ausgewiesenen Gemeinschaftsgaragen bei der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung im Ausnahmefall zugeschlagen werden dürfen.

Für die allgemeinen Wohngebiete und die Mischgebiete an der Grünen Straße gilt entsprechend der überwiegend vorhandenen Bebauung die offene Bauweise. Für die Bereiche, in denen nur Gartenhofhäuser zulässig sind, wurde die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind im Änderungsplan durch Baulinien bzw. Baugrenzen gegeneinander abgegrenzt. Aufgrund der vorhandenen Bebauung an der Grünen

Straße wurde hier eine Baugrenze gewählt, die mit der Straßenbegrenzungslinie zusammenfällt. Im Bereich des Wendeplatzes der Planstraße wurden in kurzen Teilbereichen Baulinien angeordnet, die ebenfalls mit der Straßenbegrenzungslinie des Wendeplatzes zusammenfallen. Bereiche mit unterschiedlich festgesetzter Anzahl der Vollgeschosse sind durch Geschoßgrenzen gegeneinander abgegrenzt.

Durch eine textliche Festsetzung ist vorgesehen, daß auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie bauliche Anlagen nach § 12 (1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) nicht errichtet werden dürfen. Durch diese Festsetzung soll erreicht werden, daß die Vorgartenflächen von Anlagen, die diesen Grünbereich negativ beeinflussen oder einschränken, freigehalten werden.

Eine weitere textliche Festsetzung besagt, daß die Festsetzung der Baugrenzen für bestehende Gebäude außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen nur gelten soll, wenn diese durch einen Neubau ersetzt oder hier Umbauten vorgenommen werden, die einem Neubau gleichkommen. Sonstige innere Umbauten sollen als Ausnahme zulässig sein. Durch diese Bestimmung soll dem Bestandsschutz vorhandener Bausubstanz Rechnung getragen und unnötige Härten vermieden werden.

Die Friedrich-Ebert-Allee ist als eine der wichtigsten Nord-Süd-Verbindungen im Stadtgebiet vorhanden und seit einigen Jahren ausgebaut. Die an diesen Straßenzug angrenzenden Baugrundstücke dürfen hier für den Fahrzeugverkehr nicht angeschlossen werden, um die Sicherheit und Zügigkeit des Verkehrsstromes zu gewährleisten. Zugänge im Fußgängerbereich werden hiervon nicht berührt.

Die Grüne Straße und die Rosenstraße wurden als vorhandene und ausgebaute Stadtstraßen in der bestehenden Breite in den Änderungsplan übernommen. Zur Erschließung der rückseitigen Bereiche des Mischgebietes reicht für den verhältnismäßig geringen Anliegerverkehr eine 6,0 m breite Sackgasse mit einem Wendeplatz aus.

Hier ist eine Unterteilung in Fahrbahn und Gehwege nicht vorgesehen, da mit einem größeren Verkehrsaufkommen nicht zu rechnen ist. Im Bereich des Wendeplatzes sollen drei bis vier Abstellplätze vorgesehen werden.

Für die Grundstücke, die nur mit Gartenhofhäusern bebaut sind oder bebaut werden dürfen, sind im Änderungsplan zwei erdgeschossige Gemeinschaftsgaragenanlagen festgesetzt, die der Sicherung des durch die Nutzung auf diesen Grundstücken verursachten ruhenden Verkehrs dienen. Für die übrigen Bereiche sind die Flächen für den ruhenden Verkehr auf den einzelnen Grundstücken bereitzustellen.

Für die Grundstücke, die für eine Gartenhofhausbebauung vorgesehen sind und die nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen, ist die Erschließung über eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche im Bebauungsplan festgesetzt. Eine öffentliche Erschließungsanlage wäre hier zu aufwendig und ist nicht zwingend erforderlich. Für den bereits bebauten Teilbereich wurde diese Erschließungsanlage schon entsprechend hergestellt.

Der gesamte, vom Änderungsplan - Teilabschnitt 19 - erfaßte Bereich liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Delmenhorst-Wiekhorn. Einzelheiten über die Zulässigkeit von Einrichtungen und Anlagen sind der Verordnung vom 19. 8. 1975 zu entnehmen. Dieser Hinweis wird als nachträgliche Übernahme im Sinne des § 9 (6) BBauG in den Änderungsplan übernommen.

Das Planungsgebiet grenzt im Westen an die stark frequentierte Friedrich-Ebert-Allee. Da im gegliederten Mischgebiet auf Teilbereichen nur Gartenhofhäuser zulässig sind, die überwiegend einer künftigen Wohnnutzung dienen werden, wurde hier entlang der straßenseitigen Baugrenze und in den Anschlußbereichen als Festsetzung im Sinne des § 9 (1) 24 BBauG eine geschlossene, mindestens 3,0 m hohe Lärmschutzwand festgesetzt. Diese Wand kann als Bestandteil der zu errichtenden Gebäude ausgeführt werden oder als freistehende Mauer oder gleichwertig hergestellt werden. Durch diese Maßnahme soll die von der Friedrich-Ebert-Allee ausgehende Emission von evtl. Wohnbereichen weitgehend ferngehalten werden.

Entlang der Friedrich-Ebert-Allee wurde ein 3,0 m breiter Streifen für die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen, der als Festsetzung im Sinne des § 9 (1) 25 BBauG gleichfalls als Schall- und Sichtschutz dienen soll.

Im Bereich des Änderungsplanes bietet sich keine geeignete Fläche zur Anlegung eines Kinderspielplatzes an. Darüber hinaus ist in diesem innenstadtnahen Bereich nicht mit dem Zuzug von Familien mit Kindern in größerer Anzahl zu rechnen, zumal im Mischgebiet an der Grünen Straße bereits größere Flächen von Geschäftsgrundstücken in Anspruch genommen sind. Als Ersatz für die fehlende Spielfläche kann jedoch im Rahmen der nördlichen Anschlußplanung in etwa 200 m Entfernung eine künftige Schulsportfläche angeboten werden, so daß die Forderungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes als erfüllt angesehen werden können.

Fragen des Denkmalschutzes, des Naturdenkmal- oder Landschaftsschutzes werden durch den vorliegenden Änderungsplan - Teilabschnitt 19 - erkennbar nicht berührt.

Von dem etwa 2,35 ha großen Planungsgebiet sind ausgewiesen als:

1. Allgemeine Wohngebiete	ca. 0,32 ha
2. Mischgebiete	ca. 1,63 ha
3. Verkehrsflächen	ca. 0,40 ha
	<hr/>
	ca. 2,35 ha
	=====

### III. Kosten und Folgemaßnahmen

Die Kosten für den Ausbau der Planstraße als öffentliche Verkehrsfläche werden nach heutigem Stand auf etwa 200.000,-- DM veranschlagt. In diesem Betrag sind alle Kosten für den erforderlichen Grunderwerb, für die Herstellung der Kanäle, die Straßebefestigung einschließlich eventueller Freilegung, die Verlegung von Gas- und Wasserleitungen sowie die Straßenbeleuchtung enthalten. Diese Anlage wird voraussichtlich im Rahmen eines Er-

schließungsvertrages als sogenannte Unternehmeranlage hergestellt, so daß die Stadt Delmenhorst hier nicht in Vorleistung zu treten braucht.

Die noch nicht im Eigentum der Stadt befindlichen öffentlichen Flächen sind von der Stadt Delmenhorst zu erwerben, auf diese zu übertragen oder notfalls für den vorgesehenen Zweck zu enteignen.

Die Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 13 a BBauG ist bei der Verwirklichung des Änderungsplanes - Teilabschnitt 19 - nicht erforderlich.

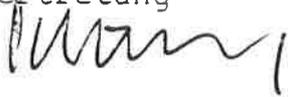
Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht erkennbar. Sollten sie dennoch erforderlich werden, so bildet der Bebauungsplan hierfür die Grundlage.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 treten im Bereich des Änderungsplanes - Teilabschnitt 19 - mit der nach § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung außer Kraft.

Delmenhorst, den 13. August 1981

Stadt Delmenhorst  
Der Oberstadtdirektor  
Stadtplanungsamt

In Vertretung

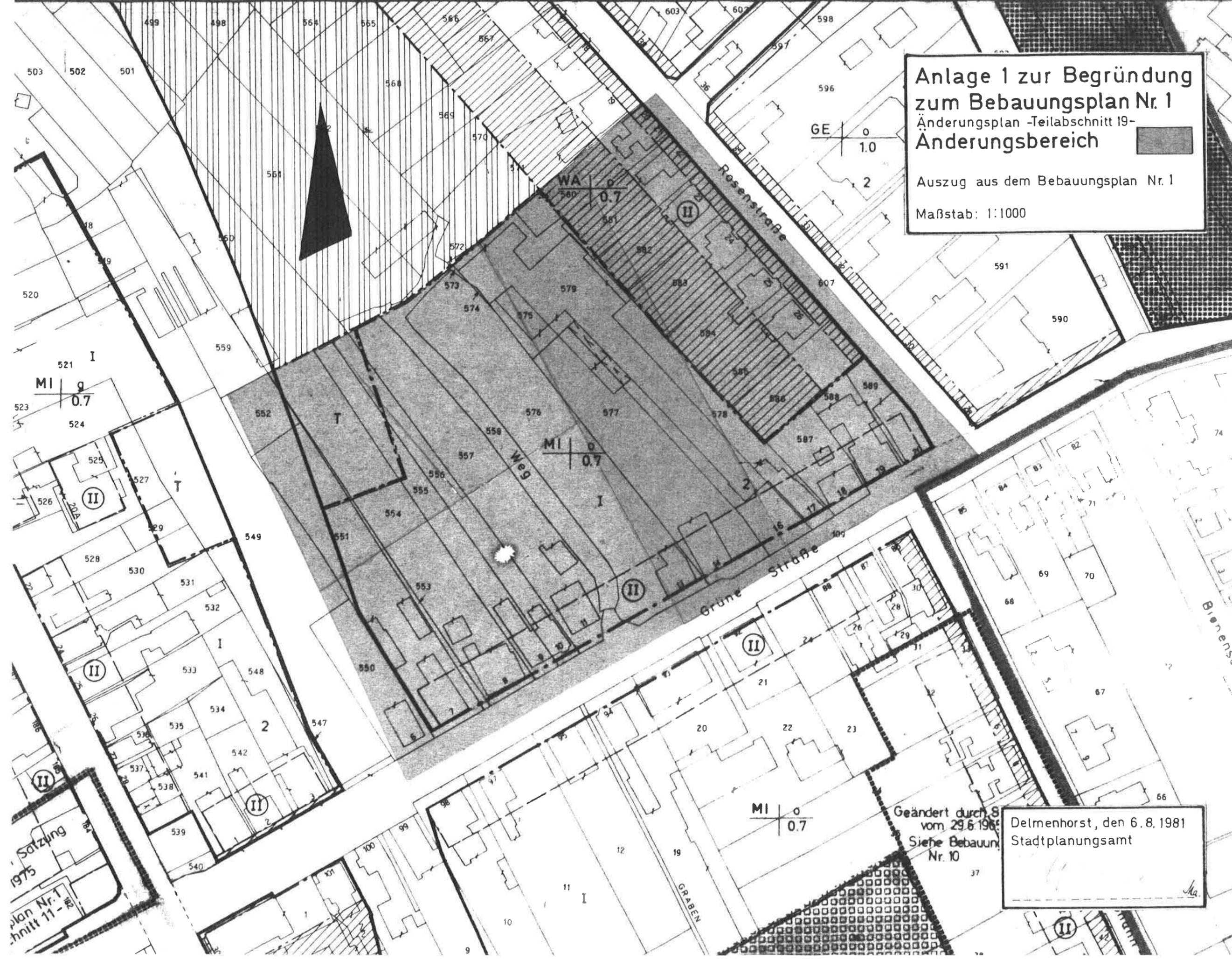


Oetting  
Stadtbaurat

**Anlage 1 zur Begründung  
zum Bebauungsplan Nr. 1  
Änderungsplan -Teilabschnitt 19-  
Änderungsbereich**

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 1

Maßstab: 1:1000



Geändert durch 8  
vom 29.6.1981  
Siehe Bauun  
Nr. 10

Delmenhorst, den 6.8.1981  
Stadtplanungsamt

Satzung  
1975  
plan Nr. 1  
chnitt 11-10