

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11 - Metzger Weg/Mitscherlichstraße -

Der Bebauungsplan Nr. 11 ist gemäß § 2 des Bundesbaugesetzes vom 23.06.1960 (BGBl. T. I Seite 341) in Verbindung mit den §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 04.03.1955 (Nds. GVBl. Sb. I Seite 126) in der Fassung des 2. Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 18.04.1963 (Nds. GVBl. Seite 255) aufgestellt.

Er ist gemäß § 8 (2) BBauG aus dem im Verfahren befindlichen Flächennutzungsplan entwickelt und wird gemäß § 10 BBauG als Satzung erlassen.

Die Festsetzungen im Plan stützen sich auf den § 9 unter Zugrundelegung des im § 1 des Bundesbaugesetzes aufzeigten Leitbildes für die Aufstellung von Bauleitplänen.

In diesem Zusammenhang regelt der vorliegende Bebauungsplan die bauliche und sonstige Nutzung sowie neue Verkehrsführungen im Bereich zwischen Peterstraße, Börsenstraße, Schillerstraße und Mitscherlichstraße, einem innerstädtischen Teilgebiet, das an vorhandenen Straßen eine aus Alt- und Neubauten gemischte Bebauung mit überwiegend starker Hinterhofbebauung aufweist, durchsetzt von einigen Baulücken. Die Sicherstellung einer städtebaulichen Ordnung und der Funktion im Planungsgebiet verlangt:

I. Öffentliche Einrichtungen

1. Die Aufhebung des südlichen Teiles des das Planungsgebiet diagonal durchschneidenden Metzger Weges zwischen Mellumstraße und Börsenstraße aus verkehrstechnischen Gründen.
2. Die Festsetzung einer neuen Straßenbegrenzungslinie sowie von öffentlichen Parkflächen in dem unter 1. genannten Bereich.
3. Die Festsetzungen der Verlängerung der Mellumstraße zwischen Metzger Weg und Mitscherlichstraße.
4. Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit öffentlichem Spielplatz und Verbindungsweg zwischen Metzger Weg und Mitscherlichstraße nördlich der unter 3. genannten verlängerten Mellumstraße.
5. Die Festsetzungen neuer Straßenbegrenzungslinien an verschiedenen Straßenkreuzungen im Planungsbereich.
6. Die Festsetzung eines der Versorgung dienenden Baugrundstückes für eine vorhandene Umformerstation in dem unter 1. bezeichneten Bereich.
7. Die Festsetzung von Parkflächen auf der Ostseite des Metzger Weges unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes.

8. Die Festsetzung einer Parkspur auf der Südseite der Mellumstraße nach Maßgabe des Planes.

II. Bodenordnung

Außer den Änderungen, die durch Neufestsetzung von Straßenbegrenzungslinien an den Grundstücken erforderlich werden, sind zur Erreichung des Planzieles folgende Bodenordnungsmaßnahmen notwendig:

1. Die Bildung eines städtischen Grundstückes aus Teilflächen des aufzuhebenden Metzger Weges und des Flurstücks 1964/5 zur Aufnahme von privaten Stellplätzen für das Haus Metzger Weg 6/6 a sowie die Festsetzung von Fahrrechten auf diesem Grundstück zugunsten dieser Stellplätze und der geplanten Garagen auf dem Flurstück 1966/5. Das Grundstück ist kein Baugrundstück und wird erschlossen von den angrenzenden unter I. 2. genannten Parkflächen.
2. Die Vereinigung der Flurstücke 1741/5 und 926/5 zu einem Baugrundstück.
3. Die Vereinigung der Flurstücke 1359/5 und 1361/6 zu einem Baugrundstück.
4. Die Vereinigung der Flurstücke 1961/5 und 1966/5 zu einem Baugrundstück.
5. Die Abgabe einer Teilfläche des Flurstücks 1359/5 an das nach 4. zu bildende Baugrundstück. (Nicht nutzbare Fläche hinter der festgesetzten Garagenbaufläche auf dem Baugrundstück der nach 3. zu vereinigenden Flurstücke.)

Soweit erforderlich, sind je nach Anwendbarkeit die nach dem Bundesbaugesetz gegebenen Bodenordnungsmaßnahmen (Umlegung, Grenzregelung, Enteignung) einzuleiten und durchzuführen.

III. Abbruch von Gebäuden

Zur Freimachung neu festgesetzter Verkehrsflächen sowie zur Erreichung einer städtebaulichen Ordnung auf Baugrundstücken, deren bestehende Bebauung durch z. T. erhebliche Überschreitung der zulässigen Nutzungsziffern sowie durch Überalterung und z. T. schlechten baulichen Zustand nicht den Bestimmungen nach § 1 (4) BBauG hinsichtlich Sicherheit, Gesundheit und Wohnbedürfnisse der Bevölkerung entspricht, müssen zur Verwirklichung des Planzieles folgende im Plan besonders gekennzeichnete Gebäude entfernt werden:

1. Haupt- und Nebengebäude auf den Flurstücken:

1905/5 (Peterstr. 86/Schillerstr. 15)
 1906/5 (Schillerstr. 13)
 1853/5 (Schillerstr. 11)
 1900/5 (Mellumstr. 1/Metzer Weg 8)
 869/5 (Mellumstr. 4)
 1275/5 (Mellumstr. 2 a)
 1930/5 (Schillerstr. 5 a)

888/5 (Börsenstr. 81)
 1211/5 (Börsenstr. 79)
 1359/5 (Börsenstr. 77)
 1361/6 (Börsenstr. 75)

2. Neben- bzw. Hinterhofgebäude auf den Flurstücken:

1904/5 (Metzer Weg 16)
 1740/5 (Mellumstr. 5)
 1912/5 (Mellumstr. 10)
 1592/5 (Börsenstr. 85)
 757/5 (Börsenstr. 83)

Der Zeitpunkt des Abbruchs vorgenannter Gebäude wird nicht durch Inkrafttreten des Bebauungsplanes festgesetzt. Die Gebäude sollen nach Erfordernis Zug um Zug entfernt und durch entsprechende Neubebauung nach Maßgabe des Bebauungsplanes ersetzt werden. Bauliche Maßnahmen an diesen Gebäuden, die der Verwirklichung des Planzieles entgegenstehen (z. B. wertsteigerender Um- und Einbau) sind nicht statthaft.

IV. Festsetzung von Nutzungsziffern

Die Mehrzahl der im Bebauungsplan für die Baugrundstücke festgesetzten Nutzungsziffern (Grundflächenzahl und Geschößflächenzahl) entspricht den Höchstwerten gemäß § 17 der BNutzVO. Sie sind auch dann angewendet worden, wenn ein Neubau mit tatsächlich höherer Nutzung auf dem Baugrundstück vorhanden ist, ein städtebaulicher Grund (gemäß § 17 (8) BNutzVO) dies jedoch nicht rechtfertigt. Bei folgenden Baugrundstücken jedoch wurde eine höhere Nutzung aus städtebaulichen Gründen festgesetzt:

- a) Flurstück 929/5, Eckbebauung bei geschlossener Bauweise, vorhandener Neubau III- und IV-geschossig, 0.6/2.0 statt 0.3/1.0
- b) Flurstück 1293/5, geschlossene Bauweise, vorhandener Neubau, III-geschossig, 0.4/1.2 statt 0.3/0.9
- c) Flurstück 1960/5, Eckbebauung, vorhandener Neubau, III-geschossig, 0.6/1.8 statt 0.3/0.9
- d) Flurstücke 1961/5 und 1966/5 (s. II. 4.), Eckbebauung, z. Z. im Bau, III-geschossig, 0.6/1.6 statt 0.3/0.9
- e) Flurstücke 1741/5 und 926/5 (s. II. 2.) Eckbebauung, vorhandener Neubau, IV-geschossig, 0.3/1.2 statt 0.3/1.0
- f) Flurstück 1904/5, geschlossene Bauweise, vorhandene Neubauten, III- und IV-geschossig, 0.5/1.8 statt 0.3/1.0

g) Flurstück 1905/5, Eckbebauung, Abbruch gemäß III. 1., Neufestsetzung
0.3/1.2 statt 0.3/1.0

In den Fällen a), b) und f) ergibt sich die höhere Nutzung durch die geschlossene Bauweise auf relativ kleinen Grundstücken, auf die jedoch nicht verzichtet werden konnte, um zumindest Gruppen von Häusern zusammenzufassen und somit einen geschlossenen Gesamteindruck herbeizuführen. In den Fällen c), d), e) und g) handelt es sich um Endhäuser auf Eckgrundstücken, denen ebenfalls aus städtebaulichen Gründen - optische Abdeckung von Giebel- bzw. Rückfronten benachbarter Gebäude - eine größere Baulänge und mithin höhere Nutzung zugebilligt wurde. Diese Ausnahmen konnten gemacht werden, da öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Durch verschiedene Maßnahmen, besonders durch die Aufhebung des südl. Teiles des Metzger Weges, wurden zusätzliche Verkehrsflächen gewonnen, die die Anforderungen des ruhenden und fließenden Verkehrs erfüllen. Die Herbeiführung geordneter Bauverhältnisse auf den Höfen durch Zusammenfassung von Garagen, Lagern und Werkstätten schafft freie Hofflächen, die den Wohnbedürfnissen der Bewohner ebenso entgegenkommen wie die Festsetzung einer großen zusammenhängenden öffentlichen Grünfläche mit Kinderspielplatz. Bei Mitbetrachtung dieser, einer möglichen Bebauung entzogenen, zusätzlichen Verkehrs- und Grünflächen ergibt sich für das Gesamtgebiet des Bebauungsplanes eine städtebauliche Ordnung, die trotz erhöhter Grundstücksnutzung in einigen Ausnahmefällen die Forderungen des § 1 (4) hinsichtlich sozialer Bedürfnisse, Sicherheit und Gesundheit der Bevölkerung besser als bisher erfüllt.

V. Kosten

Nach einer überschläglichen vorläufigen Ermittlung entstehen der öffentlichen Hand aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes folgende Kosten:

- | | |
|--|--------------|
| 1. Für den Grunderwerb durch Neufestsetzung der Straßenbegrenzungslinie Ecke Peterstr./Schillerstr. | 1.500,-- DM |
| 2. Für den Grunderwerb durch Neufestsetzung der Straßenbegrenzungslinie Ecke Börsenstr./Mitscherlichstr. | 6.600,-- DM |
| 3. Für den Grunderwerb durch Neufestsetzung der Straßenbegrenzungslinien im Bereich des aufzuhebenden Teiles des Metzger Weges | 27.700,-- DM |
| 4. Für den Grunderwerb durch Neufestsetzung der Straßenbegrenzungslinie Ecke Mellumstr./Metzger Weg | 4.100,-- DM |
| 5. Für den Grunderwerb durch Neufestsetzung der Straßenbegrenzungslinie Ecke Schillerstr./Mellumstr. | 200,-- DM |
| 6. Für den Grunderwerb zur Bildung des unter II. 1. genannten städtischen Grundstücks | --,-- DM |
| 7. Für den Ausbau der Schillerstraße | 50.000,-- DM |

8. Für den Ausbau der Mellumstr. einschließlich Anlage der Parkbucht	36.000,-- DM
9. Für den Ausbau des Metzger Weges	20.000,-- DM
10. Für den Ausbau der Mitscherlichstr. einschließlich der Parkplätze	80.000,-- DM
11. Für die Anlage des Parkplatzes im Bereich des aufzuhebenden Teiles des Metzger Weges	53.000,-- DM
12. Für die Herrichtung des zu bildenden städtischen Grundstücks (nach II. 1.) mit Stellplätzen und als Überfahrt	5.000,-- DM
13. Für etwaige erforderliche Veränderungen im Bereich der öffentlichen Grünfläche und des öffentlichen Kinderspielplatzes	15.200,-- DM
14. Für etwaige notwendige Veränderungen an der vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanalisation im Planbereich	-,-- DM
15. Für etwaige sonstige Entschädigungen	10.000,-- DM
16. Für die Übernahme von Teilen der unrentierlichen Kosten (Gebäudeabbrüche)	<u>50.000,-- DM</u>
zusammen:	359.300,-- DM =====

Aufgestellt gemäß § 9 Ziffer 6 des Bundesbaugesetzes.

Wilhelmshaven, den 15.02.1967
Bauverwaltung - Stadtplanungsamt -

Tappe
Stadtbaurat

Baur
Städt. Oberbaurat

Alts
Bauingenieur

Wilhelmshaven, den 15.02.1967
STADT WILHELMSHAVEN

Janßen
Oberbürgermeister

Dr. Schumann
Oberstadtdirektor