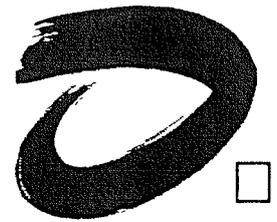


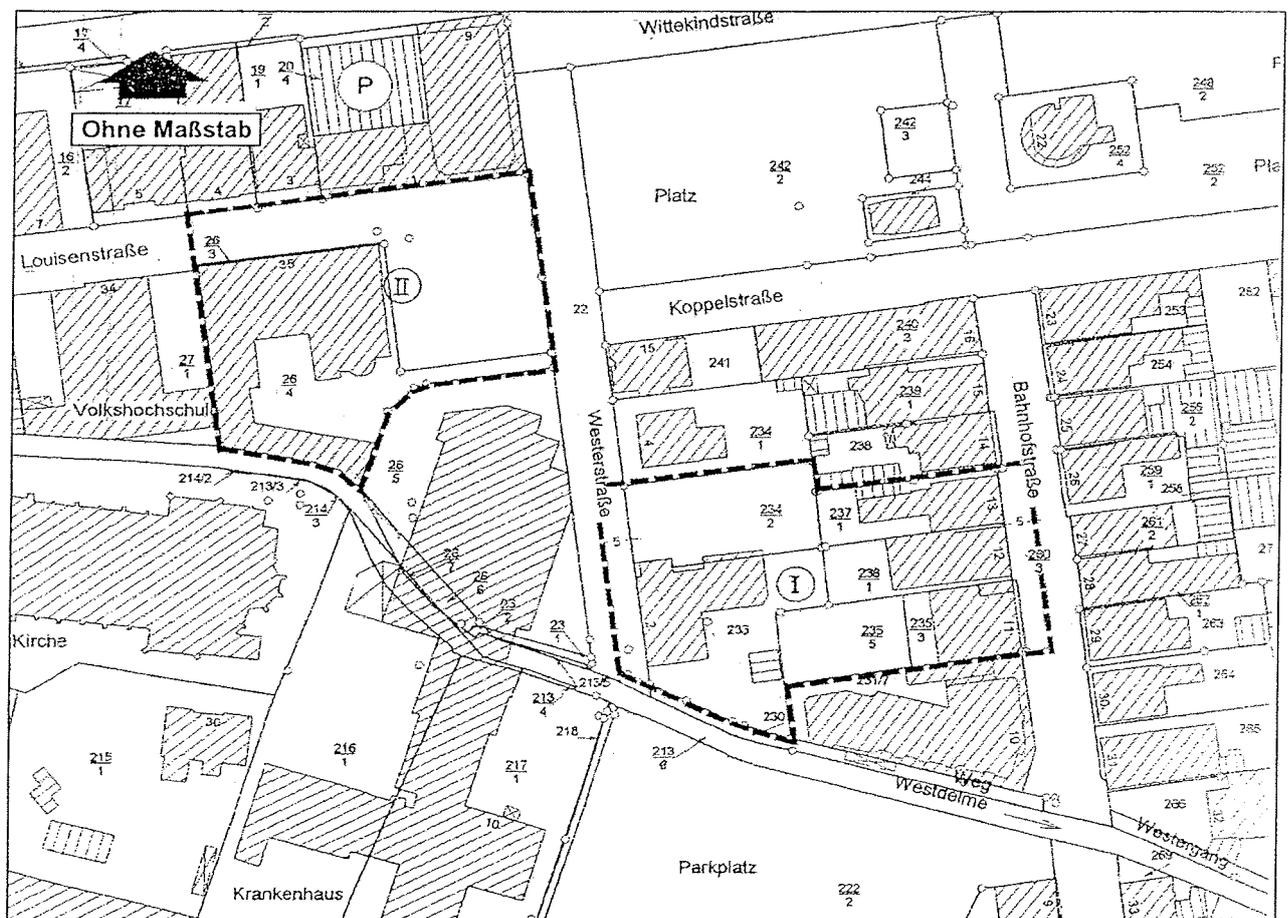
Stadt Delmenhorst



Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 309

„Bahnhofstraße / Westerstraße / Louisenstraße“
im Bereich Hausgrundstücke Bahnhofstraße 11 bis 13,
Westerstraße 2 sowie Louisenstraße 35 und Teile der öf-
fentlichen Verkehrsflächen vor diesen Grundstücken



RECHTSKRÄFTIG SEIT : 17.10.2003

BEARBEITET:

Stadtplanungsamt, Dipl.-Ing. Ulrich Mahn

Inhaltsverzeichnis

1.	Erforderlichkeit und Planungsanlass		Seite 2
1.1	Lage und räumliche Begrenzung	Seite 2	
1.2	Bestehende Planung	Seite 3	
1.3	Erforderlichkeit / Ziele der Raumordnung	Seite 3	
1.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	Seite 4	
2.	Planungsziele / Inhalt		Seite 4
2.1	Städtebauliche Ziele	Seite 4	
2.2	Art der baulichen Nutzung	Seite 5	
2.3	Maß der baulichen Nutzung	Seite 6	
2.4	Überbaubare Grundstücksfläche	Seite 6	
2.5	Sonstige Festsetzungen	Seite 7	
3.	Natur und Landschaft / Umweltbericht		Seite 7
4.	Verkehr / Ver- und Entsorgung / Altlasten		Seite 9
5.	Belange der Denkmalpflege		Seite 10
6.	Abwägung privater und öffentlicher Belange		Seite 10
7.	Städtebauliche Daten		Seite 11
8.	Planverfahren		Seite 12

1. Erforderlichkeit und Planungsanlass

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Innenstadt“ vom 06.02.1964 sowie die dazugehörigen Änderungspläne TA 17 vom 18.09.1981, TA 28 vom 18.07.1986 und TA 37 vom 27.01.1995 entsprechen in ihren Festsetzungen nicht mehr den heutigen städtebaulichen Anforderungen. Die verkehrliche Entwicklung im Randbereich der Innenstadt erfordert nach der Bahnhöherlegung und der daraus resultierenden neuen Straßenführungen eine Angleichung des Bebauungsplanes Nr. 1. Die städtebaulichen Inhalte der Änderungspläne beiderseits der Westerstraße sowie an der Bahnhofstrasse stimmen weder mit den aktuellen noch den zukünftigen Bau- und Nutzungsabsichten überein. Das gibt Anlass, die Planung z. T. auf neue städtebauliche Ziele auszurichten.

1.1 Lage und räumliche Begrenzung

Der nur 0,67 ha große Planungsraum liegt am nördlichen Rande der inneren Kernstadt südlich des Hauptbahnhofes. Bis zum Rathaus beträgt die Entfernung weniger als 400 m. Das Plangebiet teilt sich in zwei Teilbereiche auf, von denen die kleinere Fläche (Teil II) südlich der Louisenstraße liegt, während der größere Bereich (Teil I) an der Nordseite der Westdelme zwischen Bahnhofstraße und Westerstraße eingebettet ist.

In unmittelbarer Nähe liegen neben dem Hauptbahnhof auch der zentrale Omnibusbahnhof, das Krankenhaus „Josef-Stift“ sowie die katholische Kirche „Stankt Marien“ mit weiteren Sozialeinrichtungen. Sowohl die Kirche als auch das Krankenhaus, beide Eigentümer der wesentlichen Flächen im Änderungsbereich, gaben den Anstoß zur Planänderung.

Als Planunterlage wurde ein Kartenauszug der Vermessungs- und Katasterbehörde Oldenburger Land im Maßstab 1:500 und mit Stand vom 30.08.2002 verwendet.

1.2 Bestehende Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 309 berührt die folgenden, rechtskräftigen Bebauungspläne, die in dem betroffenen Flächenumfang geändert werden:

- **Bebauungsplan Nr. 1 „Innenstadt“ vom 06.02.1964**
- **Bebauungsplan Nr. 1 Änderungsplan TA 17 vom 18.09.1981**
- **Bebauungsplan Nr. 1 Änderungsplan TA 28 vom 18.07.1986**
- **Bebauungsplan Nr. 1 Änderungsplan TA 37 vom 27.01.1995.**

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 war ein vollständiger Abbruch der denkmalwerten Bausubstanz der historischen Post an der Louisenstraße (Haus Nr. 35) beabsichtigt. Die dort bisher für den öffentlichen Straßenverkehr ausgewiesenen Flächen waren für die in den 60er Jahren geplante „Innenstadt-Tangente“ vorgesehen. Seit der in den siebziger Jahren durchgeführten Bahnhöherlegung bestand dafür jedoch kein Bedarf mehr, so dass diese Planung schon damals aufgegeben wurde.

Eine geringe Fläche an der Ostseite des Hauses Louisenstraße 35 wurde bisher als Stellplatzfläche für die Polizei genutzt und ist im Änderungsplan TA 37 entsprechend ausgewiesen. Der Bereich östlich der Westerstraße liegt innerhalb der Grenzen des Änderungsplanes TA 28 und ist dort als „Fläche für den Gemeinbedarf, Krankenhaus“ festgesetzt. Für die Flächen westlich der Bahnhofstraße gelten die Festsetzungen eines Kerngebietes im Rahmen des Änderungsplanes TA 17. Die gültigen Planinhalte stehen den geplanten Vorhaben nicht grundsätzlich entgegen, sollen aber gleichwohl aktualisiert werden.

1.3 Erforderlichkeit / Ziele der Raumordnung

Die katholische Kirche beabsichtigt, das in ihrem Besitz befindliche Baudenkmal Louisenstraße 35 zu erhalten und einer neuen Verwendung mit sozialer Bindung zuzuführen, weil die Polizei die bisherige Nutzung auf dem angemieteten Grundstück aufgegeben hat. Das macht die Änderung der fast 40 Jahre alten, noch wirksamen Planung erforderlich.

Die für das Grundstück Westerstraße 2 künftig projektierte, differenzierte Nutzung kann im Rahmen der bestehenden Planung nicht oder nur teilweise umgesetzt werden. Daher wird der Änderungsplan TA 28 dort im erforderlichen Umfang geändert. Um darüber hinaus die einheitliche Objektplanung zu dokumentieren und den Nutzungsrahmen auf das gesamte Vorhaben abzustimmen, wird auch der Änderungsplan TA 17 im Bereich der Hausgrundstücke Bahnhofstraße 11 - 13 in diese Änderung einbezogen.

Im aktuellen Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen werden an die Stadt Delmenhorst in der Funktion als Mittelzentrum neben zahlreichen, allgemeinen Anforderungen im Bereich des Wohnungswesens auch besondere Aufgabenschwerpunkte im Bereich der Alten- und Gesundheitsvorsorge gestellt. Zur Realisierung dieser umfassenden Aufgaben ist neben der Mithilfe durch die karitativen Institutionen und Einrichtungen besonders die Bereitstellung geeigneter Flächen für die Umsetzung derartiger Aufgaben notwendig. Die Nachbarschaft und das Zusammenspiel unterschiedlicher Sozial- und Fürsorgeeinrichtungen wie z.B. Kirche, Krankenhaus und Altenbetreuung zeichnet dabei den gewählten Standort besonders aus.

Die außergewöhnliche Lage in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum trägt wesentlich dazu bei, ältere Menschen in das gesellschaftliche Geschehen in der Innenstadt zu integrieren. Ausdrückliche, landespolitischen Anforderungen werden an die Gemeinden diesbezüglich zwar nicht gestellt, sie ergeben sich aber aus grundsätzlichen, urbanen und sozialen Überlegungen.

1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Teilbereiche östlich der Westerstraße und südlich der Louisenstraße sind zur Zeit als Gemeinbedarfsfläche mit einer flächenübergreifenden Zweckbindung „Kirche“, „Einrichtung der Jugendpflege“, „Krankenhaus“, „Schule“ (VHS) und „Kindergarten, Kinderheim“ dargestellt. Hieraus ist die Entwicklung des Bebauungsplanes mit der künftig beabsichtigten Nutzung „Handel, Verwaltung, allgemeines und betreutes Wohnen“ bzw. der Zweckbindung „Einrichtung der Altenpflege, betreutes Wohnen“ nicht möglich. Daher wird eine Änderung der Darstellung dieser Flächen erforderlich, um hieraus die entsprechende Art der baulichen Nutzung ableiten zu können.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt für den Teilabschnitt 87 nach § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zur verbindlichen Bauleitplanung. Änderungen für die Grundstücksbereiche an der Bahnhofstraße sind in diesem Zusammenhang nicht erforderlich.

2. Planungsziele und Planinhalt:

2.1 Städtebauliche Ziele

Entscheidende Aufgabe dieser städtebaulichen Planung ist die Aktualisierung der Planfestsetzungen und die Anpassung an die derzeitigen gesellschaftlichen, sozialen und urbanen Anforderungen.

Wesentliche Planungsziele sind:

- **Sicherung von Flächen für die Krankenhausverwaltung des St. Josef-Stiftes an der Westerstraße,**
- **Stärkung der Innenstadt durch Bereitstellung weiterer, modernisierter Flächen für den Einzelhandel an der Bahnhofstraße,**
- **Einrichtung von Wohnplätzen für innenstadtnahes, betreutes Wohnen im Zentrum zur Belebung der Innenstadt,**
- **Zusammenführung der betreuten Wohnplätze mit den vorhandenen kirchlichen, gesundheitlichen und sozialen Einrichtungen,**
- **Steigerung der Leistungsfähigkeit und effektivere Ausschöpfung der Mittel durch Konsolidierung der Standorte,**
- **Effektive Verbesserung der Mobilität der älteren Mitbürger durch die Nähe des zentralen Knotenpunktes des öffentlichen Personennahverkehrs.**

Die mit gemeinnützigen Aufgaben betraute Katholische Kirchengemeinde St. Marien sowie die Krankenhausverwaltung des Sankt-Josef-Stifts haben eine Änderung der bisherigen Planung im Sinne dieser neuen Planungsziele vorgeschlagen.

So hat die Verwaltung des Krankenhauses „Sankt-Josef-Stift“ beantragt, eine Neubebauung der in ihrem Eigentum stehenden Grundstücke Bahnhofstraße 11 -13 mit einem 3-geschossigen Baukörper mit gegliederter Fassade, der in Teilbereichen von der im ursprünglichen Plan vorgegebenen Baulinie zurückweicht, zu ermöglichen. Im Bereich der

Westerstraße 2 ist nach Abbruch des bisherigen Verwaltungsgebäudes direkt am Westergang ein neuer Baukörper mit gleichfalls 3 Vollgeschossen vorgesehen, an den ein weiteres 3-geschossiges Gebäude rechtwinklig zur Westerstraße anschließen soll.

Zwischen Bahnhofstraße und Westerstraße ist eine fußläufige Verbindung projektiert. Im entstehenden Innenhof sind einige Stellplätze für Kurzzeitparker vorgesehen. Für den ruhenden Verkehr sind ferner unter dem Grundstück unterirdische Stellplätze geplant. Beide Bereiche werden von der Westerstraße aus angefahren. Als künftige Nutzung wird für das gesamte Areal eine Mischung aus Verwaltung, Einzelhandel, Arztpraxen und betreutem Wohnen angestrebt.

Die kath. Kirchengemeinde „St. Marien“ beabsichtigt, das unter Denkmalschutz stehende Gebäude der ehemaligen Post an der Louisenstraße in eine „Altersresidenz“ für betreutes Wohnen umzunutzen. Die Stadt befürwortet diese Umnutzung und eine damit verbundene Planänderung im Sinne der Antragstellung.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 war ein vollständiger Abbruch der denkmalwerten Bausubstanz vorgesehen. Das Baudenkmal wird nun im Rahmen der geplanten Umnutzung und beim Umbau weitgehend erhalten. Die vorhandene Stellplatzfläche an der Westerstraße / Louisenstraße wird auch weiterhin für diesen Zweck vorgesehen.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Für die Teilfläche zwischen Bahnhofstraße und Westerstraße wird ein Kerngebiet festgesetzt. Dort wird oberhalb des Erdgeschosses eine Wohnnutzung für das betreute Wohnen allgemein und über diesen Bedarf hinaus eine allgemeine Wohnnutzung als Ausnahme zugelassen, um eine zusätzliche Belebung der Innenstadt zu erreichen.

In Anwendung einer textlichen Festsetzung werden folgende Anlagen und Einrichtungen hier aufgrund der von ihnen allgemein ausgehenden Störungen ausgeschlossen:

- Vergnügungsstätten aller Art nach § 7 (2) 2. BauNVO,
- Gewerbebetriebe nach § 7 (2) 3. BauNVO und
- Tankstellen nach § 7 (2) 5. BauNVO

Unter Berücksichtigung der schwerpunktmäßig geplanten Wohnnutzung für betreutes Wohnen muss insbesondere auf die Einhaltung der Nachtruhe Rücksicht genommen werden, die speziell durch den Betrieb von Vergnügungsstätten empfindlich gestört werden kann. Vergnügungsstätten sind an anderer Stelle im inneren Stadtgebiet aufgrund des Vergnügungsstädtengliederungsplanes vom 1. Februar 1990 zulässig. Gewerbebetriebe und Tankstellen lösen darüber hinaus bereits durch den zu erwartenden Zu- und Abgangverkehr erhebliche Störungen aus. Der Charakter des Baugebietes bleibt auch nach Ausschluss der vorgenannten Nutzungsarten grundlegend erhalten.

In den Kerngebieten ist die Ausnahme nach § 7 (3) 1. BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, das bedeutet, dass auch solche Tankstellen, die nicht unter § 7 (2) 5. BauNVO fallen, aus den vorgenannten Gründen unzulässig sind.

Die Bauabsichten an der Louisenstraße sind mit den Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne gleichfalls nicht vereinbar. Der erfasste Bereich wird als Teil der kirchlichen Gemeinbedarfsflächen nun mit einer speziellen Zweckbindung „Einrichtung der Al-

tenpflege, betreutes Wohnen“ festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem Antrag der Grundstückseigner und unterstützt die Umsetzung des sozialen Engagements der Kirchengemeinde St. Marien. Die Gemeinbedarfsflächen unterliegen hinsichtlich der Art der Nutzung nicht der BauNVO. Hier wurden die Festsetzungen für den Gemeinbedarf auf der Grundlage des § 9 (1) 5. und 8. BauGB getroffen.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch

- die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO,
- die Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 20 (2-4) BauNVO,
- Zahl der Vollgeschosse nach § 20 (1) BauNVO.

Für die beiden Kerngebiete wurde die Grundflächenzahl mit einem Wert von 0,8 aus der bisherigen Planung übernommen. Dabei sollen gemäß textlicher Festsetzung Bereiche mit unterirdischen Stellplätzen außerhalb der übrigen Bausubstanz auf dieses Maß nicht angerechnet werden, um dadurch den Anreiz zur Schaffung von Tiefgaragenplätzen zu erhöhen. Für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird auf die Festsetzung einer GRZ verzichtet, da die überbaubaren Grundstücksflächen dort im wesentlichen durch den Baukörper des vorhandenen Baudenkmals bestimmt werden.

Für beide Kerngebiete gilt eine Geschossflächenzahl von 2,0. Das entspricht gegenüber der bisherigen Planung einer Erhöhung um ca. 10 %, um dadurch das Flächenangebot für betreutes Wohnen zu intensivieren. Hier wird zusätzlich die Vergünstigung nach § 21a (5) BauNVO mit Erhöhung der GFZ um das Maß unterirdisch angelegter Stellplatzflächen sowie eine Nichtanrechnung dieser Flächen auf das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 19 (4) 3. BauNVO als Bonus für den erhöhten Kostenaufwand bei der Schaffung von Tiefgaragenplätzen festgesetzt. Damit soll besonders einem unangemessenen Verbrauch wertvoller Bauflächen für ebenerdige Stellplätze in der Innenstadt entgegengewirkt werden.

Für die Gemeinbedarfsflächen ist die Festsetzung einer GFZ entbehrlich, da der vorhandene Baukörper des Denkmals die zulässige Baumasse weitgehend bestimmt.

Sowohl im Bereich der Kerngebiete als auch für die Gemeinbedarfsflächen wurde für die Hauptbaukörper die Anzahl der Vollgeschosse auf mindestens zwei und höchstens drei festgelegt. Für die Kerngebiete an der Bahnhofstraße entspricht das der bisher verbindlichen Planung. An der Westerstraße ist das dritte Geschoss hierdurch hinzugekommen. Bei dem Baudenkmal an der Louisenstraße entspricht das dem vorhandenen Baukörper. In weiteren Teilflächen sollen jeweils ein bzw. zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze für die Baukörper gelten.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Bahnhofstraße ist die Hauptverbindung zwischen Bahnhof und Innenstadt. In Anlehnung an die bisherigen, städtebaulichen Festsetzungen und unter Aufnahme des Bestandes war zur Unterstreichung der urbanen Bedeutung dieses Straßenzuges bisher die geschlossene Bauweise festgeschrieben. Die hier nun festgesetzte, abweichende Bauweise entspricht zwar grundsätzlich der geschlossenen Bauweise, lässt aber zur Sicherung der Grundstückszufahrt auf dem Flurstück 237/1 im Erdgeschoss ein Zurückweichen des Gebäudes von der Nordgrenze um max. 1,3 m auf eine Länge von max. 18,0 m, gemessen

bäudes von der Nordgrenze um max. 1,3 m auf eine Länge von max. 18,0 m, gemessen von der Straße aus, zu. Ferner ist ein weiteres Zurückspringen von Gebäudeteilen durch textliche Festsetzung geregelt, um sowohl bestehende Rechte zu sichern, als auch eine Fassadengliederung an der Bahnhofstraße zu ermöglichen.

Die Grundstücke an der Westerstraße unterliegen einer der offenen Bauweise entsprechenden abweichenden Bauweise, bei der die Abstandsvorschrift der Niedersächsischen Bauordnung zwar gelten, jedoch ein einseitiges Anbauen an die Gebäude der östlich angrenzenden Gebäude auch dann zulässig sein soll, wenn eine Gesamtgebäuelänge von 50 m überschritten wird.

Im Bereich der Fläche an der Louisenstraße wird die abweichende Bauweise durch das vorhandene Baudenkmal bestimmt und in dieser Form einschließlich der vorhandenen Grenzbebauung im Bebauungsplan festgeschrieben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt. Entlang der Bahnhofstraße wird auf der Basis der Bausubstanz eine Baulinie angeordnet, um die Bedeutung dieses Straßenzuges zu dokumentieren. Durch eine textliche Festsetzung wird zur Fassadengliederung der aber ein Zurückspringen von Gebäudeteilen in max. 10 m Länge und 3,5 m Tiefe auch über mehrere Geschosse als Ausnahme zugelassen.

Für die nördliche und östliche Fassade des ehemaligen Postgebäudes gilt gleichfalls zur Erhaltung der denkmalwerten Substanz eine Baulinie. Alle übrigen Bereiche sind durch Baugrenzen abgegrenzt. Soweit eine unterschiedliche Anzahl der Vollgeschosse zulässig ist, erfolgt eine Abgrenzung innerhalb der Bauflächen durch eine Geschossgrenze.

2.5 Sonstige Festsetzungen

Im Bereich der Kerngebiete ist im Erdgeschoss eine fußläufigen Verbindung zwischen Bahnhofstraße und Westerstraße jeweils als Durchgang in beiden Baukörpern vorgesehen. Dieser Bereich soll eine Breite von ca. 5,0 m haben und darf ab 3,0 m oberhalb überbaut werden. Dies dient von der Westerstraße aus gleichzeitig als Zufahrt zu den PKW-Stellplätzen, die zur Deckung des Stellplatzbedarfs für Kurzzeitparker neben der geplanten, unterirdischen Stellplatzanlage im Innenhof entsprechend ausgewiesen sind.

Für diese Stellplätze wurde eine Pflanzbindung für Einzelbäume festgesetzt, zu der in Kapitel 3 weitere Ausführungen gemacht werden. Eine weitere Stellplatzfläche an der Louisenstraße ist bereits vorhanden und wird in den Bebauungsplan entsprechend als Festsetzung aufgenommen. Da es sich hier um Bestand handelt, wurde auf eine zusätzliche Baumanpflanzung verzichtet.

3. Natur und Landschaft / Umweltbericht

Eine fachspezifische Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft wird nicht durchgeführt, da die Grundstücke im Planbereich bereits im Rahmen des § 30 BauGB bebaubar sind. Es werden keine zusätzlichen, bisher nicht möglichen Eingriffe in den Naturhaushalt durch diese Planung ausgelöst. Die einzelnen Baugrundstücke zeigen mit Ausnahme einiger Solitäreibäume oder Flächen mit Büschen keinen nennenswerten Bewuchs auf.

Im Einzugsbereich der Gemeinbedarfsfläche wurden einige Bäume, darunter zwei besonders großwüchsige Platanen als aus städtebaulichen Gründen schützenswert in den Plan aufgenommen. Diese Bäume prägen das städtebauliche Erscheinungsbild nachhaltig und sind nicht zu ersetzen. Ihre Beseitigung ist eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 213 (1) 3. BauGB und kann gemäß § 213 (2) BauGB mit einer Geldbusse bis zu 10.000 € geahndet werden.

Im Bereich Louisenstraße Ecke Westerstraße besteht entlang der Straßengrenze eine kleinere, heckenartige Anpflanzung als Sichtschutz für den Parkplatz, die zwar ökologisch oder städtebaulich keine außergewöhnliche Bedeutung hat, aber dennoch durch eine Festsetzung nach § 9 (1) 25. b) BauGB erhalten werden soll.

Um für die durch diesen Bebauungsplan ermöglichte Beseitigung eines Baumes auf dem Flurstück 234/2 einen gewissen ökologischen Ausgleich zu erreichen, sind für je angefangene 6 oberirdische Stellplätze ein mittelkroniger, standortheimischer Solitärbaum mit durchgehendem Leittrieb, z.B. Feldahorn, Spitzahorn, Sandbirke, Hainbuche, Ohrweide, Winterlinde oder Eberesche, zu pflanzen, mit Schutzbügeln o.ä. zu sichern, auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Als Pflanzqualität gilt für diese Bäume ein Stammumfang von ca. 16-18 cm, Ballenware, 3-4 mal verpflanzt. Die Pflanzlöcher müssen mindestens 200 Liter Inhalt haben. Das Pflanzbeet kann mit Bodendeckern, Hochstauden oder Wildblumen (z.B. Hundsrose, Efeu, Immergrün o.ä.) bepflanzt werden.

Im Kerngebiet am Westergang ist zur Auflockerung der Baubereiche eine kleinere Fläche mit einem Gebot zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern belegt worden, die zusätzlich eine optische Abgrenzung zu dem Grundstück Bahnhofstraße Nr.10 bilden soll. Die Höhe der Heister soll 200 – 250 cm und die der Sträucher ca. 100 - 150 cm betragen. Beide Arten sollen 2 mal verpflanzt mit Ballen sein. Das Pflanzraster soll ca. 1,00 x 1,00 m betragen.

Im Bereich des Bebauungsplanes können ferner Bäume oder Baumgruppen vorhanden sein, die nicht aus städtebaulichen Erwägungen berücksichtigt wurden, aber nach der Satzung über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) der Stadt Delmenhorst geschützt sind. Auf § 3 dieser Satzung wurde deshalb zusätzlich im Plan hingewiesen.

Da also im Hinblick auf die Auswirkungen auf Natur und Landschaft zum derzeit zulässigen Umfang keine Änderungen eintreten, sind die Bestimmungen der Eingriffsregelung gemäß § 1a, Abs. 3, Satz 4 BauGB sowie zur UVP nicht anzuwenden.

Der durch die vorliegende Planung ermöglichte Wohnraum dient vorzugsweise dem betreuten Wohnen für ältere Mitbürger und löst daher keinen Kinderspielplatzbedarf aus. Daher ist auf den besonderen Nachweis eines Kinderspielplatzes nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze verzichtet worden.

Nach den Auflagen des § 2a BauGB hat die Gemeinde einen Umweltbericht in die Begründung aufzunehmen, wenn nach den gesetzlichen Bestimmungen eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen ist. Es ist ferner zu prüfen, ob über den Umweltbericht hinaus eine UVP für das gesamte Plangebiet erforderlich ist.

Die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 309 erfassten Grundstücke sind alle bereits seit langer Zeit einer baulichen Nutzung zugeführt. Eingriffe in bisher unbeanspruchte, dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnende Flächen, werden hier nicht ausgelöst. Unter Berücksichtigung des bereits bestehenden Baurechtes auf der Grundlage der eingangs genannten Bebauungspläne nach § 30 BauGB ist weder eine UVP noch die Anwendung der Eingriffsregelung erforderlich. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 309 findet § 1a (3) Satz 4 BauGB somit Anwendung.

Das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie (UVPG) vom 27.07.2001 bestimmt im § 3 (1) Satz 1, dass die dazu in der zugehörigen Anlage 1 aufgeführten Vorhaben UVP-pflichtig sind. Dort sind unter Nummer 18 die bauplanungsrechtlichen Vorhaben katalogisiert und bewertet. Die Eingangswerte dieser Auflistung erreicht der Bebauungsplan Nr. 309 bei weitem nicht. Da das Vorhaben ferner keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt vermuten lässt, wird auch keine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich.

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 309 wird unter Berücksichtigung des vorbeschriebenen Sachverhaltes von der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen und auf die Darstellung eines Umweltberichtes verzichtet.

4. Verkehr / Ver- und Entsorgung / Altlasten

Die das Baugebiet nördlich tangierende Louisenstraße ist als Verkehrsfläche in vollem Umfang vorhanden und unterliegt einer Einbahnregelung in östliche Richtung. Im Einmündungsbereich der Westerstraße verschwenkt der Straßenzug, der anschließend in die Koppelstraße mündet. Dabei handelt es sich um einen Teilabschnitt der inneren Innenstadtumgehung mit einem täglichen Verkehrsaufkommen von heute etwa 7400 Fahrzeugen, für die eine Steigerung bis zum Jahre 2010 auf ca. 8500 KFZ/24h prognostiziert wird.

Die Bahnhofstraße ist gleichfalls vorhanden und verkehrsberuhigt ausgebaut. Sie dient vorwiegend dem Ziel- und Quellverkehr. Die Westerstraße ist teilausgebaut und dient dem Zubringerverkehr für das Krankenhaus und den wenigen Anliegern. Eine Anbindung an den öffentlichen Parkplatz „Am Knick“ oder die Erschließung südlich der Westdelme gelegener Gewerbegrundstücke ist weder beabsichtigt noch städtebaulich erwünscht.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird bereits heute durch die öffentlichen Ver- und Entsorgungsunternehmen oder durch private Firmen mit öffentlichem Auftrag sichergestellt. Alle zur Ver- und Entsorgung des Gebietes erforderlichen Anlagen und Leitungen sind, soweit bekannt, in den Straßen des Plangebietes vorhanden. Die Grundstücke sind bereits an diese Netze angeschlossen. Sollte das bisher nicht der Fall sein, muss es im Rahmen der Plandurchführung nach geltendem Recht noch vollzogen werden.

Die Abwasserentsorgung des gesamten Plangebietes erfolgt für das Schmutzwasser über das vorhandene, öffentliche Kanalnetz. Die Schmutzwässer werden der ausreichend bemessenen, zentralen Kläranlage zugeleitet und dort vollbiologisch aufgereinigt. Die Ablei-

tion des Niederschlagswassers ist im Rahmen der geltenden Satzung der Stadt Delmenhorst zu regeln.

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung erfolgt über die öffentliche Müllabfuhr gemäß der Satzung der Stadt Delmenhorst. Reststoffe zur Wiederverwertung sind vom Verursacher selbst gemäß Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) den dafür bestimmten Entsorgungsanlagen der Vorschrift entsprechend zuzuführen.

Der gesamte Planungsraum liegt innerhalb der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Delmenhorst Wiekhorn. Das wurde unter Hinweis auf die Verordnung vom 19.08.1975 gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Ein Verdacht auf Belastungen des Untergrundes durch Altlasten ist nicht begründet. Bodenuntersuchungen zur Feststellung eines hypothetischen Belastungspotentiales erscheinen nach realen Erkenntnissen auch entbehrlich. Für den Planbereich liegen bisher seitens der Bezirksregierung Hannover keine Erkenntnisse aufgrund der Auswertung von Luftbildern über eine Belastung mit Bombenblindgängern oder anderen Kampfmitteln aus dem zweiten Weltkrieg vor.

5. Belange der Denkmalpflege

Das Gebäude der ehemaligen Post ist in die Denkmalliste der Stadt Delmenhorst eingetragen und entsprechend im Bebauungsplan kenntlich gemacht. Die reale Sicherung des Denkmals ist jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung sondern im Rahmen der besonderen gesetzlichen Bestimmungen zu vollziehen.

In den Bebauungsplan wurde darüber hinaus der Hinweis aufgenommen, dass alle bei der Plandurchführung zutage tretenden ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunde bei der Denkmalbehörde (Bauordnungsamt der Stadt Delmenhorst) oder einem Beauftragten für das Denkmalpflege meldepflichtig sind.

Weitere Belange der Denkmalpflege werden durch diese Planung nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt.

6. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange

Den Bürgern und Verbänden wurde in der Zeit vom 30.10. bis 20.11.2002 im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB Gelegenheit zur Einsicht- und Stellungnahme geben. Von dieser Möglichkeit machten 5 betroffene Eigentümer bzw. Nachbarn Gebrauch. Die dabei geäußerten Bedenken, dass die Planung eventuell zu einer zusätzlichen Einengung oder Verschattung des benachbarten Grundstücks führen werde, sind unbegründet, da sich die zulässigen Baumassen nur durch Anhebung der GFZ von 1,8 auf 2,0 vom bisher festgesetzten Umfang unterscheiden. Die übrigen Festsetzungen an der Bahnhofstraße entsprechen dem bereits bestehenden Planungsinhalt, der auch für die Nachbargrundstücke gilt. An der Westerstraße wurde die max. Begrenzung der Vollgeschosse auf drei angehoben, dafür wurde auf eine eingeschossige Baufläche verzichtet und der Abstand der Baugrenze zum Nachbargrundstück von 3,0 m auf 5,0 m erweitert.

Ein weiteres Anliegen war die Schaffung einer Zufahrt von der Westerstraße aus zu einem Gewerbebetrieb an der Straße Am Knick über die wieder herzurichtende Westdelmebrücke sowie Überlassung einer Teilfläche des öffentlichen Parkplatzes. Dieser Sachverhalt steht nicht in räumlichem Zusammenhang mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 309 und ist davon unabhängig zu betrachten. Die Anbindung der Bereiche südlich der Westdelme an die Westerstraße ist städtebaulich nicht erwünscht. Eine weitere, sachliche Prüfung im Rahmen der vorliegenden Planung erübrigt sich daher.

Den Änderungswünschen der Eigentümer des Grundstücks Bahnhofstraße Nr. 14 hinsichtlich der Grenzbebauung im Rahmen der abweichenden Bauweise wird aus städtebaulichen Gründen nicht gefolgt. Der rechtlich im Grundbuch gesicherte Sachverhalt ist in der Planung berücksichtigt, so dass es diesbezüglich keine Schlechterstellung gibt.

Weitere Änderungswünsche sind nicht bekannt, so dass davon ausgegangen werden kann, dass private Interessen durch die Planung nicht besonders beeinträchtigt werden.

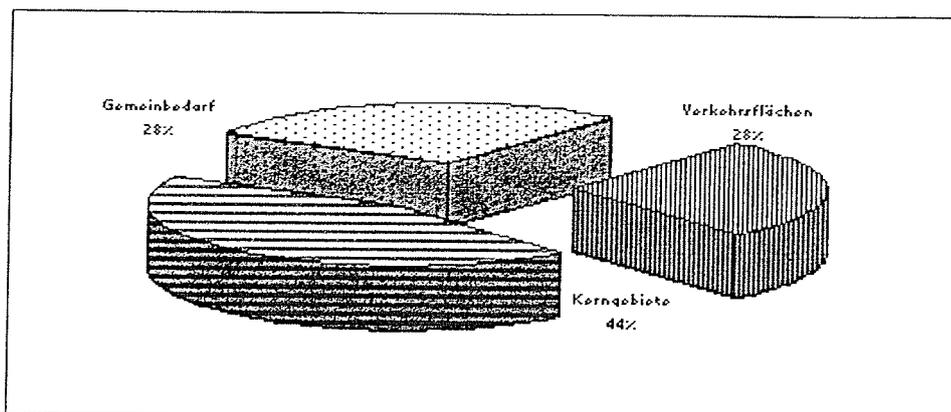
Die von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange und die mit öffentlichen Aufgaben betrauten Stellen wurden sowohl mit Schreiben vom 23. Oktober 2002 gemäß § 4 (1) BauGB an dem Verfahren beteiligt, als auch im Rahmen der öffentlichen Auslegung über die Planungsinhalte umfassend informiert. Anregungen oder Änderungswünsche wurden von dieser Seite nicht vorgebracht.

Das Ergebnis der bisherigen Planung ist damit sowohl hinsichtlich der privaten Belange untereinander als auch bezüglich privater Interessen gegen öffentliche Obliegenheiten abgewogen. Differenzen öffentlicher Interessen untereinander sind gleichfalls nicht gegeben. Unzumutbare Eingriffe in bestehende Rechte werden durch den Bebauungsplan Nr. 309 nach heutigem Erkenntnisstand somit nicht ausgelöst.

7. Städtebauliche Daten:

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,67 ha.

Baugebiet	Fläche	
Kerngebiete	2963 qm	43,9 %
Gemeinbedarf	1906 qm	28,3 %
Verkehrsflächen	1875 qm	27,8 %
Gesamtfläche	6744 qm	100,0 %



8. Planverfahren

Der Verwaltungsausschuss hatte in seiner Sitzung am 16. Oktober 2002 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 309 für die Hausgrundstücke Bahnhofstraße 11 bis 13, Westerstraße 2 sowie Louisenstraße 35 und Teile der öffentlichen Verkehrsflächen vor diesen Grundstücken aufzustellen. Den Planungszielen wurde zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, das Verfahren durchzuführen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 309 werden folgende Bebauungspläne in den erfassten Teilbereichen geändert:

- ➔ **Bebauungsplan Nr. 1 „Innenstadt“** vom 06.02.1964
- ➔ **Bebauungsplan Nr. 1, Änderungsplan TA 17** vom 18.09.1981
- ➔ **Bebauungsplan Nr. 1, Änderungsplan TA 28** vom 18.07.1986
- ➔ **Bebauungsplan Nr. 1, Änderungsplan TA 37** vom 27.01.1995

Dieser Beschluss wurde gemäß § 2(1)BauGB am 24.10.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 22.01.2003 dem Entwurf zum Bebauungsplan und der Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB zugestimmt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.02.2003 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung lagen vom 17.02. bis einschließlich 17.03.2003 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich aus. Die Träger erhielten hiervon mit Schreiben vom 06.02.2003 Kenntnis.

Der Rat der Stadt hat diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 27.05.2003 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 (3) BauGB am _____ im Delmenhorster Kreisblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 309 ist damit seit dem _____ rechtsverbindlich.

Mit der Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB werden die Festsetzungen folgender rechtsverbindlicher Bebauungspläne im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ersetzt und treten außer Kraft:

- ⇒ **Bebauungsplan Nr. 1 „Innenstadt“** vom 06.02.1964
- ⇒ **Bebauungsplan Nr. 1, Änderungsplan TA 17** vom 18.09.1981
- ⇒ **Bebauungsplan Nr. 1, Änderungsplan TA 28** vom 18.07.1986
- ⇒ **Bebauungsplan Nr. 1, Änderungsplan TA 37** vom 27.01.1995

Aufgestellt:

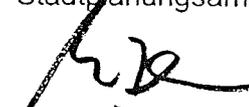
Delmenhorst, den 28. 05. 2003

Stadt Delmenhorst
Der Oberbürgermeister

In Vertretung


.....
Stadtbaurat

Stadtplanungsamt


.....