

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 182

für ein Gebiet beiderseits der Verlängerung der Platanenstraße (Planstraße F), der Ahornstraße und der A sternstraße zwischen der Bahnlinie nach Lemwerder, der Bremer Straße und der Ellernstraße in Delmenhorst

- - - - -

I. Bisherige Entwicklung und bestehende Planungen

Das Planungsgebiet liegt nordöstlich des Stadtzentrums, etwa 1,6 km von diesem entfernt. Es umfaßt eine Fläche von ca. 10,83 ha.

Die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes nördlich der Bahnlinie Bremen-Delmenhorst erfaßten Flächen sind überwiegend noch unbebaut. Hier befindet sich ostseitig der Ahornstraße die frühere Sportplatzanlage des ehemaligen Fußballclubs Roland. Seit der Vereinigung dieses Clubs mit dem früheren Sportverein SSV zum heutigen SV Atlas werden die Spielfelder an der Ahornstraße lediglich noch zu Trainingszwecken benutzt. Die heutige Sportanlage des SV Atlas befindet sich beim Schützenhaus Tell, wo umfangreiche Erweiterungsflächen als Ersatz für die obengenannten Spielfelder an der Ahornstraße im Flächennutzungsplan vorgesehen und zum Teil auch schon entsprechend hergerichtet wurden. Im Rahmen eines Änderungsverfahrens wurden die Flächen an der Ahornstraße im Flächennutzungsplan auch nicht mehr als Grünfläche mit der Zweckbindung "Sportplatz" ausgewiesen.

Das Gelände westseitig der Ahornstraße und auch die bisherige Sportplatzfläche ostseitig dieser Straße gehörten früher zu dem Besitz der Norddeutschen Wollkämmerei und Kammgarnspinnerei (NW&K, später VKS) und befinden sich heute im Eigentum einer aus der NW&K hervorgegangenen Grundstücksgesellschaft. Die Flächen westseitig der Ahornstraße wurden bisher ohne bestehende Pachtverträge mit Duldung durch den Eigentümer von einzelnen Bürgern zu gärtnerischen Zwecken genutzt. Es handelt sich dabei jedoch nicht um eine kleingärtnerische Nutzung im Sinne des Kleingartengesetzes.

Bei den vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßten Teilbereichen der Ellernstraße, Platanenstraße, A sternstraße und Bremer Straße handelt es sich um Flächen, die überwiegend bereits seit langer Zeit mit vorwiegend Wohngebäuden in ein- bis zweigeschossiger offener Bauweise bebaut sind.

Als bisher nicht ausgebaute Straßenzüge sind die Platanenstraße, die Ahornstraße und der Espenweg seit langer Zeit vorhanden. Die Ellernstraße, der Heidkruger Weg, die A sternstraße und die Bremer Straße sind zum Teil voll ausgebaut bzw. besitzen einen Teilausbau.

Im Bereich des ehemaligen Roland-Sportplatzes befindet sich eine größere Anzahl erhaltenswerter Bäume.

Als bestehender Bauleitplan liegt der für das gesamte Stadtgebiet geltende Flächennutzungsplan vom 22. 5. 1979 vor, der für einen Teilbereich des Planungsgebietes mit Beschluß vom 15. 6. 1982 eine Änderung (Änderungsplan - Teilabschnitt 5 -) erfahren hat.

Nordseitig der Bahnlinie greift das Planungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 182 in zwei Bereichen geringfügig in den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 60 ein (siehe Anlage 2). Hier sollen die bisher getroffenen Festsetzungen zum Teil geändert und den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 182 angeglichen werden.

Für den vom Planungsgebiet erfaßten Teil der Bremer Straße besteht ein nach § 173 des Bundesbaugesetzes (BBauG) übergeleiteter Fluchtlinienplan (siehe hierzu Anlage 3). Die in diesem Plan getroffenen Festsetzungen weichen zum Teil von den geplanten Festsetzungen ab und sollen deshalb durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 182 ersetzt werden. Außerdem sollen für die betroffenen Grundstücke zusätzliche Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen werden.

II. Anlaß der Planaufstellung sowie Ziele und Zwecke der Planung

Hauptanlaß der Planaufstellung ist die Ausweisung der geplanten

Wohnsammelstraße für die alten und neuen Wohngebiete zwischen dem Hoyers Graben und der Bahnlinie nach Lemwerder durch eine westseitige Verlängerung der Platanenstraße. Diese zukünftige innerörtliche Haupteerschließungsstraße soll die vorgenannten Wohngebiete unter Verwendung der vorhandenen Bahnunterführung A sternstraße mit dem Stadtzentrum verbinden. Sie stellt gleichzeitig für die Akazienstraße und den Nordabschnitt der Hasberger Straße eine Verbindung zum Dorf Hasbergen dar und ist als geplante innerörtliche Hauptverkehrsstraße bereits im obengenannten Änderungsplan zum Flächennutzungsplan dargestellt. Da die vorgenannten neuen Wohngebiete beiderseits des Dreiliniensweges nach Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes Nr. 164 bereits besiedelt werden und für die Anschlußflächen zwischen dem Halmweg und der Straße Beim Schafkoven inzwischen Bebauungsplanverfahren eingeleitet wurden, ist der alsbaldige Ausbau der Platanenstraße mit ihrer Verlängerung in Aussicht genommen. Eine früher vorgesehene Anbindung der Nordenhamer Straße durch die Bahnunterführung A sternstraße an die Bremer Straße mit höhengleicher Kreuzung der Bahnlinie nach Lemwerder ist inzwischen fallengelassen worden. In Übereinstimmung mit der ersten Fortschreibung des Generalverkehrsplanes soll der Verkehr von und zu den Gewerbebauflächen beiderseits der Nordenhamer Straße wie bisher über die Bahnunterführung der Hasberger Straße mit dem örtlichen Straßennetz südseitig der Bahnlinie Bremen-Delmenhorst verbunden bleiben.

Gleichzeitig mit der Planausweisung der verlängerten Platanenstraße sollen die noch unbebauten Flächen beiderseits dieses Straßenzuges im Rahmen der Entwicklung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes vorwiegend als Wohngebiete und in Teilbereichen nördlich der Bahnlinie als Mischgebiete ausgewiesen werden. Die vom Plan erfaßten Bereiche südseitig der Bahnlinie sind in Übereinstimmung mit der Darstellung im Flächennutzungsplan ebenfalls als Mischgebiete vorgesehen.

Eine Teilfläche des bisherigen Sportplatzgeländes an der Ahornstraße soll auch in Zukunft als Grünfläche, jedoch vorwiegend durch eine Nutzung als Kinderspielplatz erhalten bleiben. Der vorhandene und das Ortsbild prägende erhaltenswerte Baumbestand im Bereich

des geplanten Kinderspielplatzes sowie an der Ahornstraße und an der Planstraße E soll auch für die Zukunft als zu erhaltender Baumbestand festgesetzt werden. An der Ahornstraße ist dieses in Form eines straßenbegleitenden Grünzuges vorgesehen, für den eine spätere Verlängerung in nordwestlicher Richtung mit Anbindung an den Grünzug entlang der Delme in Aussicht genommen ist. Die vorgenannte Grünplanung ist auch Bestandteil eines in der Ausarbeitung befindlichen Grünordnungsplanes für diesen Stadtbereich, der in den Gesamtgrünordnungsplan der Stadt übernommen werden soll.

Neben den vorgenannten Planungsabsichten bestehen die grundsätzlichen Ziele des Bebauungsplanes darin, Art und Maß der baulichen Nutzung für die von ihm erfaßten Flächen verbindlich festzusetzen und die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Bauweise auszuweisen. Hierdurch soll die künftige Nutzung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gelenkt werden. Gleichzeitig sollen außer den vorhandenen Straßen zur Erschließung der baulich noch nicht genutzten Gebiete die erforderlichen Verkehrsflächen verbindlich festgesetzt werden.

Die Gemeinden haben nach § 1 (3) des Bundesbaugesetzes die Aufgabe, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Um die rechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung der obengenannten Planungsziele zu schaffen, hat der Rat der Stadt Delmenhorst am 9. 2. 1981 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den eingangs genannten Geltungsbereich beschlossen. Er hat damit die Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 182 geschaffen.

III. Planinhalt

In der Art der Bodennutzung wurde der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan für das Gebiet der Stadt Delmenhorst in der zur Zeit geltenden Fassung entwickelt. Nach § 1 (3) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. 9. 1977 sind, soweit es erforderlich ist, die für die Bebauung vorgesehenen Flächen

nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung festzusetzen. Dem wurde entsprochen.

Im Bereich beiderseits der Bahnlinie Delmenhorst-Bremen wurden, entwickelt aus dem Flächennutzungsplan, Mischgebiete ausgewiesen. Das Mischgebiet parallel zur Bremer Straße ist in der Weise gegliedert, daß in einer 15 m tiefen Bauzone entlang der Bahnlinie Wohngebäude unzulässig sind. Ausnahmsweise können hier jedoch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden. Diese Gliederung soll bewirken, daß der im Mischgebiet zulässige Wohnungsbau nicht in unvertretbarer Weise zur Bahn verdichtet wird.

Beiderseits der Verlängerung der Platanenstraße, der Planstraße F, sind allgemeine Wohngebiete ausgewiesen, die südlich den vorgesehenen Spielplatz mit seinen Grünzügen umfassen und nördlich bis an die Bahnlinie nach Lemwerder reichen. Entwickelt aus dem Flächennutzungsplan setzt sich hier die im Bereich des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 60 schon vorhandene Wohnbebauung nach Westen fort. Die ausgewiesenen Wohngebiete sind bis auf die Grundstücke Platanenstraße Nr. 23, 25 und 27 und das Grundstück Ellernstraße Nr. 48 unbebaut und dienen somit der Bedarfsdeckung auf dem Baulandmarkt. Sie schaffen oder erhalten gleichzeitig Arbeitsplätze im Erschließungs- und im Bausektor.

Das Maß der baulichen Nutzung für die Baugebiete wird durch die Festsetzung von Vollgeschoßzahlen sowie durch Grund- und Geschoßflächenzahlen geregelt. Diese Zahlen geben an, wieviel Vollgeschosse höchstens errichtet werden dürfen und wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind.

Die vorhandene Bebauung berücksichtigend ist in den Mischgebieten an der A sternstraße und an der Bremer Straße eine bis zu zweigeschossige offene Bauweise festgesetzt. In dem gegliederten Mischgebiet an der Bremer Straße ist im rückwärtigen Bereich eine nur eingeschossige offene Bauweise festgesetzt, um eine zu massive Ausnutzung entlang der Bahnlinie zu verhindern.

Im Mischgebiet an der Ellernstraße ist die durch den Bebauungsplan Nr. 60 vorgegebene bis zu zweigeschossige offene Bauweise beibehalten. Die seit Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes Nr. 60 am 22. 12. 1970 geltenden Grund- und Geschoßflächenzahlen sind bei weitem nicht ausgenutzt. Die Geschoßflächenzahl wurde daher von 0,8 auf 0,6 reduziert, um die inzwischen vorhandene, das Straßenbild prägende lockere Bauweise erhalten zu können.

Während für das Mischgebiet an der Bremer Straße die offene Bauweise für alle Hausformen nach § 22 (2) BauNVO gilt, soll sich in den übrigen ausgewiesenen Mischgebieten die Bebauung im Rahmen der offenen Bauweise in Anpassung an die hier bereits vorhandene Bebauung auf Einzel- und Doppelhäuser beschränken.

Für die unbebauten allgemeinen Wohngebiete wurde die bis zu zweigeschossige offene Bauweise festgesetzt. In diesen Flächen sollen nur Einzel- und Doppelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen entstehen. Das zweite Vollgeschoß darf in diesen Gebieten und in den Mischgebietsflächen beiderseits der Planstraße B nur als ausgebauten Dachgeschoß errichtet werden. Es sind nur Satteldächer zulässig. Zusammen mit der unter Nr. 3 der textlichen Festsetzungen bestimmten maximalen Höhe an den Traufseiten soll mit diesen Festsetzungen erreicht werden, daß einerseits das Dachgeschoß optimal ausgenutzt werden kann, andererseits der Charakter des Neubaugebietes sich der nordöstlich vorhandenen Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 60 anpaßt.

In dem bis auf das Haus Ellernstraße Nr. 48 unbebauten allgemeinen Wohngebiet zwischen der Planstraße E und der Weidenstraße ist die eingeschossige offene Bauweise festgesetzt. Hier sind wie in den übrigen Gebieten nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Zusammen mit einer Grundflächenzahl von 0,35 und einer Geschoßflächenzahl von 0,4 soll damit eine Auflockerung der Bebauung gegenüber der Bebauung an den Sammelstraßen erreicht werden.

Die überbaubaren Flächen der Grundstücke sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgelegt. Durch besondere textliche Festsetzung ist geregelt, daß auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den

Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO in der Fassung vom 15. 9. 1977 sowie bauliche Anlagen nach § 12 (1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung nicht errichtet werden dürfen. Garagen, die mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, können als Ausnahme zugelassen werden. Damit soll erreicht werden, daß die Verkehrsfläche und der Vorgartenbereich zusammen städtebaulich als Raum ohne störende Bebauung wirken. Die gleiche textliche Festsetzung gilt auch für die nicht überbaubaren Flächen zwischen den mit 1 bezeichneten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und den anschließenden überbaubaren Flächen (Vorgärten).

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen nach § 12 (1) und (2) NBauO dürfen außerdem in einer Breite von 5,0 m parallel zum öffentlichen Wasserzug Nr. 8 (Hoyers Graben) nicht errichtet werden. Diese Festsetzung dient dem öffentlichen Interesse. Hiermit wird sichergestellt, daß für die Unterhaltung des Wasserzuges ausreichend Raum zur Verfügung steht.

Die Verkehrserschließung des Planungsbereiches ist wesentlich bestimmt durch die Planstraße F als Verlängerung der Platanenstraße. Wie schon im Abschnitt II der Begründung dargestellt wurde, ist die Sicherung dieser Trasse Hauptanlaß der Planaufstellung. Entsprechend ihrer Bedeutung für die Erschließung der Gebiete Dreilinden/Schafkoven sind die Querschnitte gewählt. Im Abschnitt zwischen Ahornstraße und der vorhandenen Platanenstraße (siehe Anlage 1 der Begründung) sind neben Radwegen beidseitig Parkstreifen mit einer Bepflanzung vorgesehen, die der Straße im Endausbau in Verbindung mit der Platanenstraße alleeartigen Charakter verleihen wird. In der Straßenkurve ist jedoch nur im Außenkurvenbereich ein Parkstreifen mit teilweiser Bepflanzung vorgesehen.

Die Planstraßen B bis E sind dagegen als reine Anliegerstraßen auf einen Mindestquerschnitt reduziert. Die Planstraße E wird nicht mehr, wie bisher im Bebauungsplan Nr. 60 vorgesehen, an die Ellernstraße angebunden. Verbunden mit dem Ziel einer sinnvollen Lenkung der Verkehrsströme wird damit eine Verkehrsberuhigung für die angrenzenden Wohngebiete erreicht. Das Ende der Plan-

straße E wird lediglich für den Rad- und Fußgängerverkehr an die Ellernstraße angebunden. Für die beidseitig der Planstraße E anschließenden rückseitigen Wohngebietsflächen wurde wegen ihres geringen Umfanges auf öffentliche Erschließungsanlagen in die Tiefe hinein verzichtet. Die Erschließung der hier denkbaren wenigen Grundstücke soll über private Wohnwege erfolgen. Zu diesem Zweck wurden entsprechende Flächen als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen ausgewiesen. Mit der gleichen Zielsetzung ist die rückwärtige Bauzone auf den Grundstücken Platanenstraße Nr. 18 und 20 über eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche auf kürzestem Wege von der Planstraße D aus erschlossen.

Mit der jetzt vorgenommenen Ausweisung der Planstraße A wird mit einem ersten Teilstück die Erschließung der verbleibenden und einer späteren Planung vorbehaltenen Dreiecksfläche zwischen den vorhandenen Bahnanlagen vorbereitet. Die Verkehrsfläche des Espenweges soll nur noch dem Fußgänger- und Radfahrerverkehr dienen, für den weiterhin die Anbindung an die Hasberger Straße erhalten bleiben soll. Um in der Innenkurve der Planstraße F und im Einmündungsbereich des Heidkruger Weges in die Planstraße F größere Verkehrssicherheit zu erreichen, ist festgesetzt, daß der Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsfläche in diesem Abschnitt nicht gestattet ist. Die betroffenen Baugebietsflächen sind hier ausreichend über die Planstraße B bzw. die Ellernstraße erschlossen.

An der Ellernstraße ist im Bebauungsplan Nr. 60 eine Ausweitung der Verkehrsfläche unter Inanspruchnahme von Teilen der Grundstücke Ellernstraße Nr. 42 bis 46 vorgesehen. Der Bebauungsplan Nr. 182 greift im Bereich der vorgenannten Grundstücke in den Bebauungsplan Nr. 60 ein, um die Verkehrsfläche soweit zu reduzieren, daß hier kein Privatbesitz mehr in Anspruch genommen werden muß.

Entlang der Bahnlinie nach Lemwerder verlaufen zwei Schmutzwasserdruckrohrleitungen. Sie sind in ihrer Lage gekennzeichnet. Zur weiteren Sicherung der Leitungstrasse ist hier eine mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Delmenhorst zu belastende Fläche festgesetzt. Die Errichtung baulicher Anlagen ist in dem Trassenbereich unzulässig.

Beiderseits der Planstraße F verlaufen im Abschnitt zwischen den Planstraßen D und E und der Platanenstraße Gas-, Wasser-, Elt- und Telefonleitungen. Zur Sicherung der erforderlichen Wartungsarbeiten sind hier mit Leitungsrechten zugunsten öffentlicher Leitungsträger zu belastende Flächen festgesetzt.

Der Anschlußbebauungsplan Nr. 60 soll in einem Änderungsverfahren der hier getroffenen Regelung angepaßt werden.

Eine an der Ellernstraße vorhandene Transformatorenstation ist zur Bestandssicherung als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

Die Flächen der bestehenden Bundesbahnstrecke Bremen-Delmenhorst mit ihren Nebengleisanlagen wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Durch den Verkehr auf dieser Bahnanlage sind die benachbarten Baugebiete, die in den unmittelbaren Angrenzungsreichen an die Bahnlinie bereits seit langer Zeit überwiegend bebaut sind, aufgrund der vom Bahnbetrieb ausgehenden Geräuschemissionen vorbelastet. Die Hauptgleise der Bahnlinie verlaufen auf einem Damm. Ein aktiver Schallschutz scheidet für diese vorhandene Bahnanlage aus.

Berechnungen und Untersuchungen nach den für den Schallschutz im Städtebau bestehenden und sonstigen Berechnungs- und Bewertungsgrundlagen haben ergeben, daß bis zu einer Entfernung von 180 m seitlich der Gleisanlagen bei der Errichtung von baulichen Anlagen mit Aufenthaltsräumen passive Schallschutzmaßnahmen notwendig werden können. Der Bebauungsplan setzt deshalb für diese Fälle fest, daß in Bereichen bis in eine Tiefe von 180 m seitlich der Gleisanlagen passive Schallschutzmaßnahmen, wie zum Beispiel durch entsprechende Stellung der Gebäude, Grundrißgestaltung, Baukonstruktion, Einbau schalldämmender Fenster usw., zu treffen sind. Da sich in dieser Hinsicht mit dem Fortschritt der Bebauung und dem tatsächlichen Standort der einzelnen Baulichkeiten unterschiedliche Verhältnisse (zum Beispiel infolge der Abschirmwirkung bereits vorher erstellter Gebäude) ergeben können, kann der im Einzelfall erforderliche Umfang der zu treffenden Maßnahmen nur bei der Erstellung der entsprechenden baulichen Anlage ermittelt werden.

Bis auf die Bremer Straße, die Ellernstraße, die A sternstraße und den Heidkruger Weg sind sämtliche Straßen des Planungsbereiches noch auszubauen. Die Oberflächenentwässerungsplanung für dieses Gebiet hat unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorfluter ergeben, daß die Baugrundstücke mindestens 6,25 m über NN hochliegen müssen, um eine ausreichende Überdeckung der Regenwasserkanalisation zu erreichen. Im Plan erfolgte eine entsprechende Festsetzung.

Durch die im Stadtgebiet vorhandene Kanalisation für Schmutz- und Regenwasser und die zugehörigen Anlagen ist die einwandfreie Abwasserbeseitigung für das Planungsgebiet gesichert.

Eine südostseitige Teilfläche des bisherigen Sportplatzgeländes an der Ahornstraße ist im Bebauungsplan weiterhin als Grünfläche ausgewiesen. Als Zweckbindung wurde hier ein Kinderspielplatz festgesetzt. Dieser Spielplatz deckt nicht nur den Bedarf aus den im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugebieten mit zulässiger Wohnbebauung, sondern gleichfalls auch einen Restbedarf aus den nordostseitig anschließenden vorhandenen Wohnbaugebieten ab. Mit dieser Ausweisung sind die Forderungen des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze erfüllt.

Eine größere Ahornreihe innerhalb des Spielplatzes wurde unter Schutz gestellt. Das gleiche gilt für die Lindenreihe entlang der Ahornstraße. Beide Baumreihen sind in öffentliches Grün eingebettet, das sich später über die Bahnlinie nach Lemwerder hinweg fortsetzen soll, um als Grünverbindung zwischen den beiden Wasserzügen Hoyers Graben und Delme zu dienen. Diese Grünplanung entspricht den Leitlinien eines in Vorbereitung befindlichen Grünordnungsplanes.

Auch entlang der Planstraße E ist eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen, um das hier vorhandene Gehölz zu erhalten und in die geplante Bebauung zu integrieren. Weitere vorhandene Einzelbäume wurden, soweit sie das Ortsbild prägen, als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Zur Ausfüllung einer bestehenden Lücke innerhalb der vorhandenen Lindenreihe seitlich der Planstraße B sieht der Be-

bauungsplan durch entsprechende Ausweisung das Anpflanzen weiterer Bäume vor. Auch soll der abschließende Wendeplatz der Planstraße D aus städtebaulichen Gründen nicht in vollem Umfang gepflastert, sondern in der Mitte mit einer begrünten Fläche ausgestattet werden, auf der auch ein Baum neu angepflanzt werden soll, der auf das Straßenbild positiv Einfluß nimmt.

Mit den vorgenannten Maßnahmen zum Schutz bestehender und erhaltenswerter Natur- und Landschaftsteile sowie mit den sonstigen ausgewiesenen Grünplanungen haben die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege Berücksichtigung gefunden.

IV. Flächenangaben

Von dem ca. 10,83 ha großen Planungsgebiet werden ausgewiesen als:

1. Allgemeine Wohngebiete	4,480 ha
2. Mischgebiete	2,174 ha
3. Öffentliche Grünflächen	0,840 ha
4. Flächen für Versorgungsanlagen	0,003 ha
5. Flächen für Bahnanlagen	1,540 ha
6. Verkehrsflächen	1,793 ha
	ca. 10,830 ha
	=====

V. Kosten und Folgemaßnahmen

Zu den kostenwirksamen Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen, gehört der Ausbau der Planstraße F (Verlängerung der Platanenstraße). Die hierfür zu erwartenden Kosten werden nach heutigem Preisniveau auf ca. 1.022.000,-- DM geschätzt. In diesem Betrag sind alle Kosten für den erforderlichen Grunderwerb, die Herstellung der Kanäle, die Straßenbefestigung, die Verlegung von Gas- und Wasserleitungen sowie die Straßenbeleuchtung enthalten.

Mit der Durchführung dieser Maßnahme kann innerhalb der nächsten fünf Jahre gerechnet werden. Ein Teil der Kosten belastet den städtischen Haushalt nur vorübergehend, da die Anlieger in Form von Beiträgen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu den Kosten herangezogen werden.

Die Bereitstellung der Mittel im Haushalt für die Finanzierung der Maßnahmen kann erwartet werden.

Die Aufstellung eines Sozialplanes nach § 13 a BBauG ist bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht zu erwarten. Sollten diese jedoch erforderlich werden, so bildet der Bebauungsplan hierfür die Grundlage.

Die vom Bebauungsplan Nr. 182 erfaßten Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 60 (siehe Anlage 2) und des an der Bremer Straße geltenden Fluchtlinienplanes "Am Fuhrenkamp" (siehe Anlage 3) werden mit der nach § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 182 aufgehoben und durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt.

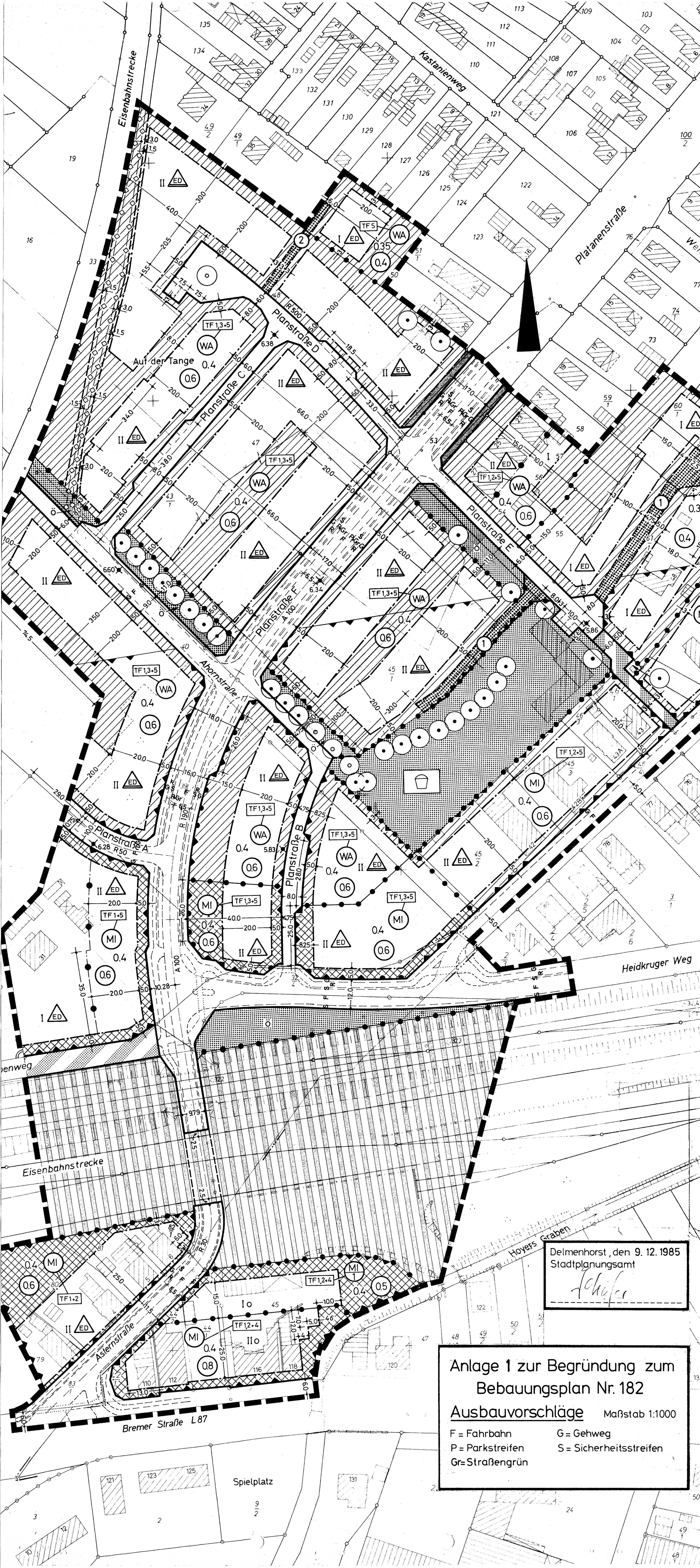
Delmenhorst, den 9. Dezember 1985

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung



Oetting
Stadtbaurat



Delmenhorst, den 9. 12. 1985
Stadtplanungsamt
Schofer

Anlage 1 zur Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 182
Ausbauvorschläge Maßstab 1:1000

F = Fahrbahn
P = Parkstreifen
Gr = Straßengrün

G = Gehweg
S = Sicherheitsstreifen

Anlage 2 zur Begründung
zum Bebauungsplan Nr.182

Änderungsbereich



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 60

Maßstab 1:1000

Delmenhorst, den 7.11.1983
Stadtplanungsamt

Maier

47

48

Platanenstraße

Planstraße B

Platanenstraße

Weidenstraße

Rankenweg

Eller

32

33

12

45

61

61

100

19

05

WA

WA

WA

05

WA

04

08

WA

08

WA

08

WA

08

II

0

10

10

10

10

10

10

10

10

10

II

0

10

10

10

10

10

10

10

10

10

II

0

10

10

10

10

10

10

10

10

10

II

0

10

10

10

10

10

10

10

10

10

II

0

10

10

10

10

10

10

10

10

10

II

0

10

10

10

10

10

10

10

10

10

II

0

10

10

10

10

10

10

10

10

10

II

0

10

10

10

10

10

10

10

10

10

II

0

10

10

10

10

10

10

10

10

10

II

0

10

10

10

10

10

10

10

10

10

II

0

10

10

10

10

10

10

10

10

10

II

0

10

10

10

10

10

10

10

10

10

II

0

10

10

10

10

10

10

10

10

10

II

0

10

10

10

10

10

10

10

10

10

II

0

10

10

10

10

10

10

10

10

10

II

0

10

10

10

10

10

10

10

10

10

II

0

10

10

10

10

10

10

10

10

10

II

0

10

10

10

10

10

10

10

10

10

II

0

10

10

10

10

10

10

10

10

10

II

0

10

10

10

10

10

10

10

10

10

II

0

10

10

10

10

10

10

10

10

10

II

0

10

10

10

10

10

10

10

10

10

II

0

10

10

10

10

10

10

10

10

10

II

0

10

10

10

10

10

10

10

10

10

II

0

10

10

10

10

10

10

10

10

10

II

0

10

10

10

10

10

10

10

10

10

II

0

10

10

10

10

10

10

10

10

10

II

0

10

10

10

10

10

10

10

10

10

II

0

10

10

10

10

10

Auszug aus dem

Fluchtlinienplan „Am Fuhrenkamp“ M. 1:500

Flur 5.1 u. 6.1

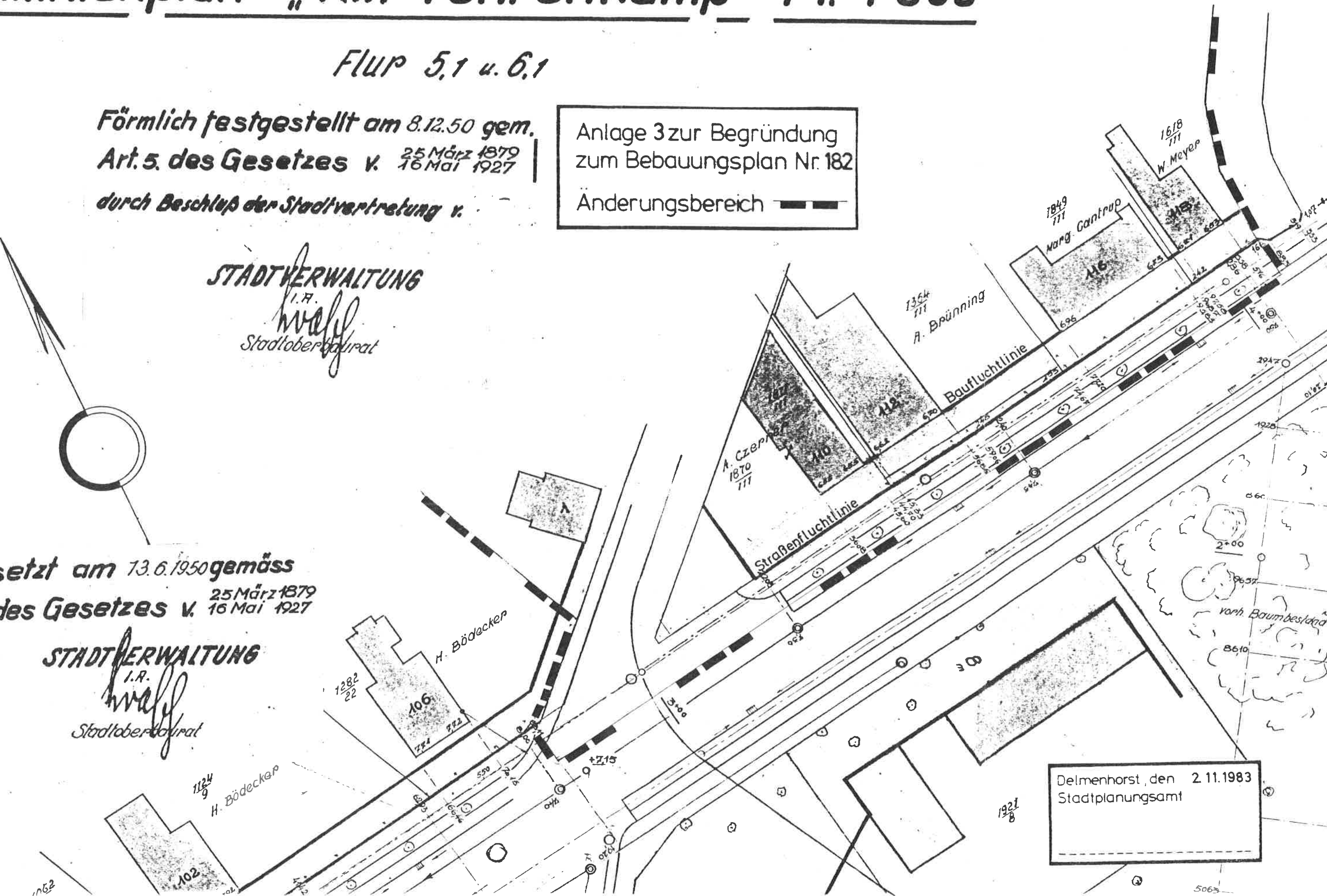
Förmlich festgestellt am 8.12.50 gem.
Art. 5. des Gesetzes v. 25 März 1879
16 Mai 1927
durch Beschluß der Stadtvertretung v.

Anlage 3 zur Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 182
Änderungsbereich 

STADTVERWALTUNG
I.R.
H. Bödecker
Stadtoberbürger

Festgesetzt am 13.6.1950 gemäss
Art. 2 des Gesetzes v. 25 März 1879
16 Mai 1927

STADTVERWALTUNG
I.R.
H. Bödecker
Stadtoberbürger



Delmenhorst, den 2.11.1983
Stadtplanungsamt