

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 1 (Innenstadt) Änderungsplan - Teilabschnitt 32 -

für die Grundstücke im Bereich zwischen Friedrich-Ebert-Allee, Koppelstraße, Schulstraße und Wittekindstraße in Delmenhorst

I. Anlaß und Ziel der Planänderung

Das Gebiet des Änderungsplanes liegt am nordöstlichen Rand der Delmenhorster City südlich der Bahnlinie Oldenburg - Bremen und grenzt im westlichen Bereich an den Bahnhofsvorplatz.

Für den Geltungsbereich des Änderungsplanes -Teilabschnitt 32- gelten zur Zeit die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 (Innenstadt) vom 13.02.1963. Die dort getroffenen Festsetzungen sollen durch den vorliegenden Änderungsplan - Teilabschnitt 32 - geändert und den städtebaulichen Erfordernissen angepaßt werden.

Zur Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung hat der Rat der Stadt Delmenhorst in seiner Sitzung am 27.09.1989 den Flächennutzungsplan im Teilabschnitt 19 für den nunmehr betroffenen Geltungsbereich geändert. Dieser Plan ist Grundlage für den vorliegenden Änderungsplan Teilabschnitt 32.

Zu den grundlegenden Zielen der Planungsänderung, gehört es, die bisherige Planung auf den derzeitigen Stand der städtebaulichen Entwicklung zu stellen. Ferner ist hinsichtlich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Kerngebieten eine endgültige Regelung für den Planbereich zu treffen. Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 01.02.1990 als vorbereitendes Konzept einen Gliederungsplan für die Kerngebiete der Innenstadt beschlossen, in dem die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten zwar ohne Rechtsbindung nach außen, aber dennoch inhaltlich als Planungsvorbereitung verbindlich und umfassend geregelt wurde. Dieser Gliederungsplan ist, wie der Flächennutzungsplan, Planungsgrundlage für künftig zu entwickelnde Bauleitpläne im Innenstadtbereich und liegt somit dem Entwurf zum Änderungsplan TA 32 hinsichtlich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Kerngebieten zugrunde.

Darüber hinaus sind die sonstigen baulichen und verkehrlichen Belange dem Stand der bisherigen und künftigen Entwicklung anzugleichen. Hierzu gehört neben der Übernahme der vorhandenen Verkehrsflächen im Bereich zwischen der Friedrich-Ebert-Allee, der Wittekindstraße, dem Bahnhofsvorplatz und der Koppelstraße, auch wenn diese nicht alle innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen. Die von ihnen in verkehrlicher, insbesondere aber auch in

erschließungsmäßiger Hinsicht ausgehenden Einflüsse können hier nicht völlig unberücksichtigt bleiben, auch wenn diese Straßen vorhanden und für die dem vorhandenen Verkehr dienenden Zwecke einen entsprechenden Ausbau erhalten haben.

Für die vom Änderungsbereich erfaßten Gebäude und Grundstücke besteht eine Schallbelastung aus den Verkehrsbewegungen im Bereich der angrenzenden Straßen sowie der nördlich vorbeiführenden Bundesbahnstrecke Oldenburg-Bremen, wobei letztere nicht wesentlich ins Gewicht fällt. Infolge dieser Schallimmissionen ist es zweckmäßig, im Änderungsplan Maßnahmen zur Schallminderung aufzuzeigen, die im Rahmen der Plandurchführung Anwendung finden können.

Um für den Planungsbereich, für den wiederholt Bauvoranfragen bzw. Bauanträge eingereicht wurden und in dessen Geltungsbereich z.B. für eine Diskothek eine nur befristete Genehmigung erteilt wurde, endlich Rechtssicherheit zu erhalten, ist die Fortführung des Verfahrens nunmehr dringend geboten.

Im Planungsbereich soll im Rahmen der Änderung eine Neuregelung hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Bauweise erfolgen. Hierbei wird unter Anwendung der Neufassung der Baunutzungsverordnung auch eine Anhebung der Geschosßflächenzahl gegenüber der bisherigen Festlegung angestrebt.

Ziel der Änderung ist es ferner, einen bisher als Gemeinbedarfsfläche vorgesehenen Bereiche zwischen Wittekind- und Koppelstraße auf der Grundlage der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend der künftig weniger eng gefaßten Nutzung in die Flächen der Kerngebiete einzubeziehen.

Die städtebauliche Entwicklung im Änderungsbereich hat die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 getroffenen Festsetzungen in den Baugebieten überholt. In Erkenntnis dieser Tatsache und unter Berücksichtigung des städtebaulichen Zieles, für Teile des Geltungsbereiches im Kerngebiet auch aus städtebaulichen Gründen Vergnügungsstätten auszuschließen, war die Neuorientierung der städtebaulichen Situation unter Zugrundelegung der vorgenannten urbanen Ziele neu zu konzipieren, um dadurch die künftige Bebauung und Nutzung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung fortführen zu können.

Die Verwirklichung der vorgenannten Ziele und Zwecke der Planung macht die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 im Teilabschnitt 32 als rechtliche Grundlage für ihre Durchführung notwendig, insbesondere, da seit der ursprünglichen Planaufstellung nahezu 30 Jahre vergangen sind und in dieser Zeit, vornehmlich auch durch die zwischenzeitlich erfolgte Höherlegung der Bahnlinie Oldenburg - Bremen und die damit verbundene Umgestaltung der Verkehrsführung in diesen Bereich andere Voraussetzungen für die künftige Nutzung geschaffen wurden.

II. Planinhalt

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 sieht im § 1(2) vor, die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung zu gliedern. Entsprechend dieser Bestimmung wurde unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und entsprechend der künftig geplanten Nutzung im Bebauungsplan Nr. 1, Änderungsplan - Teilabschnitt 32- auf der Grundlage der künftigen Zielsetzung die vom Geltungsbereich des Änderungsplanes erfaßten Baugebiete, die bisher als Mischgebiete festgesetzt waren, insgesamt als Kerngebiete disponiert.

Im Rahmen textlicher Festsetzungen werden auf der Grundlage des § 7 (2) 7. BauNVO oberhalb des Erdgeschosses Wohnungen allgemein zugelassen. Hierdurch soll einer Verödung der Innenstadt insbesondere außerhalb der Ladenöffnungszeiten entgegengewirkt werden. Darüber hinaus ist dadurch die Möglichkeit gegeben, dringend benötigten Wohnraum im Stadtgebiet zu schaffen. Bei der Neuerstellung von Wohnraum ist jedoch gegenseitige Rücksichtnahme in Bezug auf die im Erdgeschoß allgemein zulässige Nutzung im Rahmen der Plandurchführung in die Genehmigungskriterien einzustellen.

Aufgrund des Ratsbeschlusses vom 01.02.1990 wurde ein vorbereitender Plan zur Innengestaltung festgelegt, der eine Gliederung der gesamten Kerngebiete der Innenstadt hinsichtlich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten zum Inhalt hat. Hier wurden für einen Teilbereich des Änderungsplanes Vergnügungsstätten grundsätzlich ausgeschlossen. Dies erfolgt insbesondere im Hinblick darauf, daß die Gefahr des Niveauverfalls in diesem, bisher etwas abseits gelegenen Bereich in der Nähe des Hauptbahnhofes verstärkt zu befürchten ist. Darüber hinaus wird für das bauliche Erscheinungsbild der direkten Begrenzung des Bahnhofsvorplatzes bei Zulassung von Vergnügungsstätten ein nicht unerheblicher Störfaktor befürchtet, der durch die Gefahr der Entstehung eines unerwünschten "Vergnügungsviertels" noch verstärkt wird. In Anbetracht der bekannten Tatsache, daß die Ausbreitung unerwünschter Branchen durch ihre oft starken finanziellen Aktivitäten eine gewisse Wettbewerbsverzerrung herbeiführen, ist für diesen Innenstadtbereich die vorgenannte Maßnahme notwendig und durchaus angemessen.

Ferner muß davon ausgegangen werden, daß Vergnügungsstätten, die auf eine deutlich längere Öffnungszeit als normale Verkaufsgeschäfte abzielen, die Wohnruhe der oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässigen Wohnungen in den Nachtstunden zusätzlich nicht unerheblich beeinträchtigen können.

Im Rahmen der vorgenannten Gliederung sind Vergnügungsstätten jedoch in Teilbereichen der Wittekindstraße an der Nordseite des Baugebietes im Kerngebiet zulässig, da hier die Lage der Grundstücke zur Bahndammseite hin für negative Einflüsse weniger empfindlich ist, als dies in den

übrigen Bereichen des Planungsgebietes der Fall ist. Hierbei war zu berücksichtigen, daß in diesem Bereich bereits Einrichtungen dieser Art vorhanden sind.

Eine weitere textliche Festsetzung bestimmt für die Kerngebiete, daß die Errichtung von Tankstellen, Großgaragen und Parkhäusern unzulässig ist. Diese Festsetzung erfolgt unter Berücksichtigung der besonderen Verkehrssituation und der beengten, vorhandenen Erschließungsstraßen, die einen zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen können, für die aber auch keine Erweiterungs- oder Entlastungsmöglichkeiten bestehen. Um hier eine zusätzliche Verkehrsgefährdung durch Zu- und Abfahrtverkehr zu derartigen verkehrsintensiven Anlagen auszuschließen, war diese Maßnahme städtebaulich unumgänglich.

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung und das Ziel der Bauleitplanung wurde für den Straßenrandbereich der Wittekindstraße, der Koppelstraße sowie der Friedrich-Ebert-Allee eine Höchstgrenze der Anzahl der Vollgeschosse mit III vorgesehen. Für die Grundstücke am Bahnhofsvorplatz gelten IV Vollgeschosse als Höchstgrenze, um die Platzwirkung durch Verstärkung der Randbebauung zu intensivieren. Diese Festsetzungen gelten bis in eine Tiefe von 12 m bzw. 15 m hinter der straßenseitigen Baulinie, wobei hier jeweils II bzw. III Vollgeschosse als Mindestgrenze zwingend vorgeschrieben wurden, um die städtebauliche Geschlossenheit künftig zu untermauern und darüber hinaus für den platzabschließenden Bauriegel am Bahnhofsvorplatz gleiche städtebauliche Voraussetzungen zu schaffen, wie dies bereits in den übrigen Bereichen im Rahmen der Bauleitplanung geschehen ist. Für den Bereich der rückseitigen Grundstücksflächen sollen II Vollgeschosse als Höchstgrenze gelten.

Die vorgenannten Festsetzungen sind ferner auch unter Berücksichtigung der hier überwiegend bestehenden, planerisch zu sichernden geschlossenen Bauweise angesetzt, um die hier erkennbare bauliche Geschlossenheit zu manifestieren und auch im Traufbereich eine übermäßige Unruhe durch größere Vertikalversprünge zu vermeiden.

Für einen geringen Teilbereich an der Koppelstraße soll im Einzelfall die Ausnahme für ein zusätzliches Vollgeschoß zulässig sein, um im Rahmen der Platzrandgestaltung eine städtebaulich ansprechende Lösung zu ermöglichen. Von dieser Ausnahme soll jedoch nur dann Gebrauch gemacht werden, wenn neben den städtebaulichen Gründen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf dem Grundstück nicht beeinträchtigt werden. Darüber hinaus sind die Erfordernisse des ruhenden Verkehrs und der Niedersächsischen Bauordnung zu erfüllen.

Die vorgenannten Festsetzungen sind mit Rücksicht auf die besonderen Grundstücksverhältnisse und die bereits vorhandene enge Bebauung in diesem innerstädtischen Bereich getroffen worden. Darüber hinaus wurde in einer textlichen Festsetzung vorgesehen, daß in mehr als 10 m Bautiefe

hinter der jeweiligen straßenseitigen Baulinie eine Bebauung im Rahmen der Festsetzungen nur zulässig ist, wenn an der Straße noch die hier festgesetzte Mindestgeschoßzahl unter Einhaltung der Geschoßflächenzahl erreicht werden kann und sichergestellt ist, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf dem Grundstück nicht beeinträchtigt und die Erfordernisse des ruhenden Verkehrs berücksichtigt werden können. Auch diese Festsetzung wurde besonders im Hinblick auf die teilweise exponierte urbane Gegebenheit dieses Baugebietes und unter Berücksichtigung des als Planungsziel angestrebten Gesamtcharakters der Bebauung getroffen, damit die Einheitlichkeit des Straßenbildes keine unververtretbare Beeinträchtigung erfährt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grund- und Geschoßflächenzahlen geregelt. Diese Zahlen geben an, wieviel qm Grund- bzw. Geschoßfläche je qm Grundstücksfläche im Sinne des § 19(3) BauNVO zulässig sind. Für die vom Änderungsplan erfaßten Kerngebiete wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 1,0 festgesetzt. Hiervon ausgenommen ist der Bereich des Flurstücks 298/1, auf dem mit Rücksicht auf den vorhandenen Baumbestand die Grundflächenzahl mit 0,4 festgelegt wurde. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) erhält überwiegend den Wert 2,0, der im Bereich des Flurstücks 298/1 aus vorgenannten Gründen auf 1,2 eingeschränkt wurde. Die Randbebauung am Bahnhofsvorplatz hat für die Gestaltung des gesamten Platzes eine besondere Bedeutung, die bereits in den übrigen Änderungsplänen Berücksichtigung gefunden hat. Unter den besonderen urbanen Aspekten wurde hier die GFZ mit 3,5 über dem Höchstmaß des § 17(1) BauNVO angesetzt, da die städtebaulichen Ziele der Platzeinfassung des Bahnhofsvorplatzes aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse anders nicht zufriedenstellend gelöst werden können. Darüber hinaus war der überwiegende Teil dieser Grundstücke bei Inkrafttreten der BauNVO am 1.8.1962 bereits bebaut. Neben den städtebaulich relevanten Gründen für die vorstehende Regelung kann als Ausgleich für die hier vorgesehene Verdichtung der Bebauung die großen Freiflächen des Bahnhofsvorplatzes als Ausgleich angeboten werden.

Für den gesamten Bereich gilt die geschossene Bauweise. Diese Festsetzung erfolgt insbesondere im Hinblick auf die besondere städtebauliche Situation dieser Straßenzüge unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung. Soweit Baukörper diesen baulichen Gesamteindruck weiterhin tragen, muß auf einer zwingenden Grenzbebauung nicht in vollem Umfang bestanden werden. Deshalb kann als Ausnahme für Gebäude oder Gebäudeteile ab 8,0 m hinter der Baulinie auch eine Errichtung mit seitlichem Grenzabstand zugelassen werden. Hierdurch soll erreicht werden, daß Gebäude unter Einhaltung der baurechtlichen Bestimmungen zum Zwecke der Belichtung und Belüftung dort seitlichen Grenzabstand einhalten dürfen, wo hierdurch die städtebaulichen Ziele der Gesamtplanung nicht beeinträchtigt werden.

Die überbaubaren Flächen umfassen die Baugrundstücke mit Ausnahme einer Teilfläche des Flurstücks 298/1 vollständig und sind im Änderungsbereich durch Baulinien, die gleichzeitig mit der Straßenbegrenzungslinie zusammenfallen, festgelegt. Die Festsetzung einer Baulinie erfolgte, um

die Geschlossenheit der Bebauung künftig städtebaulich fortzuführen und der überwiegend vorhandenen geschlossenen Bauweise Rechnung zu tragen.

Zur Sicherung der Möglichkeit, notwendige Stellplätze möglichst weitgehend innerhalb der Grundstücke, auf denen sie verursacht werden, auch unterzubringen, wurde eine textliche Festsetzung aufgenommen, die die Vergünstigungen des § 21a (1), (4)1. und 3. sowie (5) BauNVO als Ausnahme zuläßt. Somit sind Stellplatzflächen innerhalb der Gebäude unter bestimmten Voraussetzungen nicht auf die Geschoßflächen anzurechnen bzw. können der Geschoßfläche zugeschlagen werden, wenn dies städtebaulich vertretbar ist. Auch hierfür gilt, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf dem Grundstück nicht beeinträchtigt werden. Im Rahmen der Plandurchführung ist hierbei jedoch hinsichtlich der Zu- und Abfahrten auf die verkehrlichen Belange im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen Rücksicht zu nehmen.

Bereiche mit unterschiedlich festgesetzter Anzahl der Vollgeschosse sind durch Geschoßgrenzen gegeneinander abgegrenzt.

Die das Baugebiet umgebenden Verkehrsflächen der Wittekindstraße, der Schulstraße, der Koppelstraße sowie der Friedrich-Ebert-Allee sind als öffentliche Verkehrsflächen vorhanden, befestigt und entsprechend der derzeitigen Nutzung in ihrem Umfang in den Bebauungsplan aufgenommen. Ihre Verkehrsführung wird zur Zeit überwiegend durch Einbahnregelungen bestimmt.

Die von diesen stark frequentierten Straßenzügen zum einen und der Bundesbahn zum anderen ausgehende Lärmbelastung aufgrund der Verkehrsverhältnisse sind zwar in vollem Umfang vorhanden, sollen jedoch aufgrund eines vom Ingenieurbüro Gerlach erarbeiteten Schallgutachtens im Rahmen der Planänderung insoweit Berücksichtigung finden, als hier ein Hinweis auf passive Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Plandurchführung in den Änderungsplan einfließt. Da für die zusätzliche Festlegung von aktiven Schallschutzeinrichtungen im Bebauungsplan die rechtliche Voraussetzung fehlt, wurde ein Hinweis in die Planung aufgenommen, der diesbezüglich im Rahmen der Plandurchführung zu beachten ist.

Auf der Grundlage der DIN 4109 lautet dieser Hinweis:

"Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind aufgrund der Vorbelastung durch Immissionen aus dem Verkehrsbereich bei der Errichtung baulicher Anlagen mit Aufenthaltsräumen für Personen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Für den Geltungsbereich gilt der übertragene Lärmpegelbereich V (71-75 dB(A) Belastung) gemäß DIN 4109 (Ausgabe 1989), Tabelle 8. Hier sind von den Außenbauteilen Schalldämmwerte von $R'_{w, res} = 45$ dB einzuhalten. Bei Wohnungsbauten darf für intensiv genutzte Freiflächen (Balkone, Terrassen, Verglasungen) ein Pegel von 55 dB(A) nicht überschritten werden."

Die vorstehenden Maßnahmen sind im Rahmen der künftigen Baugenehmigungen zu berücksichtigen und zu überwachen.

Die Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs werden im öffentlichen Raum zum Teil durch bereits ausgebaute Längsparkstreifen im Verlauf der Wittekindstraße sowie der Schulstraße überwiegend befriedigt. Weiterhin sind in unmittelbarer Nähe auf dem Bahnhofsvorplatz öffentliche Stellplätze für Kurzzeitparker in größerer Anzahl vorhanden. Der im Rahmen des zulässigen Maßes der Nutzung innerhalb der Kerngebiete verursachte Stellplatzbedarf ist auf den Baugrundstücken abzudecken, durch entsprechende Baulast zu sichern oder nach den geltenden Bestimmungen abzulösen. Hierbei sollen die eingangs genannten Vergünstigungen im Rahmen des § 21a BauNVO einen gewissen Anreiz zur Schaffung von Stellplätzen bieten. Das ist gleichfalls im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und nicht unmittelbar Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.

Die Grundstücke im Geltungsbereich dieses Änderungsplanes sind überwiegend seit langer Zeit bebaut, so daß Untersuchungen hinsichtlich eventueller Kontaminierungen weder möglich noch sinnvoll sind, da sie zu keinem realen Ergebnis führen würden. Nutzungen, die eine Kontaminierung verursacht haben könnten, sind auch nicht bekannt. Eine Kennzeichnung im Sinne des § 9 (5) 3 BauGB erübrigt sich nach heutigem Kenntnisstand daher für die vom Änderungsplan erfaßten Grundstücke.

Im Bereich des Flurstücks 298/1 sind eine Reihe erhaltenswerter, alter Bäume als Gruppe vorhanden, die das städtebauliche Bild in diesem Bereich besonders prägen und darüber hinaus eine wesentliche Auflockerung des ansonsten eng bebauten Areals darstellen. Da dieser Bewuchs durch Neuanpflanzungen nicht zu ersetzen ist, wird diese Baumgruppe auf der Grundlage des § 9(1) 25. BauGB als Fläche mit der Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern unter Schutz gestellt, um hierdurch das Ortsbild zu festigen und die urbane Gesamtsilhouette sowie den biologischen Wert zu erhalten. Die widerrechtliche Beseitigung dieses Bewuchses ist als Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 213(1) 3 und (2) BauGB zu betrachten und kann mit einer Geldbuße bis zu 20.000 DM geahndet werden.

Ziele und Grundsätze der Landschaftspflege sowie des Naturschutzes werden durch den Änderungsplan -Teilabschnitt 32- nicht beeinträchtigt. Eingriffe in Natur und Landschaft werden mit der Durchführung der Planung nicht verursacht, da die erfaßten Grundstücke mit Ausnahme der besonders geschützten Fläche keinen nennenswerten Bewuchs aufweisen. Unter den vorgenannten Gesichtspunkten ist dem Schutz der Natur, soweit möglich und erforderlich, weitestgehend Rechnung getragen. Da die Grundstücksflächen weitestgehend bebaut und befestigt sind, ist eine zusätzliche Versiegelung nahezu ausgeschlossen. Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen werden durch diese Änderungsplan daher gleichfalls nicht ausgelöst.

Die Lage des vom Geltungsbereich des Änderungsplanes erfaßten Baugebietes im Kerngebiet der Innenstadt läßt auch bei allgemeiner Zulassung von Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses einen Zuzug von Familien mit Kindern in größerer Anzahl nicht vermuten. Es kann nach den langjährigen Erfahrungen vielmehr davon ausgegangen werden, daß hier überwiegend älteren Menschen, Familien ohne Kinder bzw. Alleinstehende Wohnraum suchen. Ein Teil der Flächen oberhalb des Erdgeschosses wird darüber hinaus zur Zeit gewerblich genutzt. Schon unter diesem Gesichtspunkt ist die Notwendigkeit der Ausweisung eines Kinderspielplatzes recht fragwürdig.

Für die Anlegung eines öffentlichen Spielplatzes bietet sich darüber hinaus im Bereich dieses Änderungsplanes keine geeignete Fläche an. Auf der im Rahmen der Unterschutzstellung von Bäumen und Sträucher festgelegten Fläche kann im Zusammenhang mit dem auf der an die Wittekindstraße angrenzenden Fläche betriebenen städtischen Jugendhaus eine interne Spielmöglichkeit offeriert werden, die jedoch den Anforderungen des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze nicht genügt. Als Ausgleich für den fehlenden Spielplatzbedarf können jedoch die in unmittelbarer Nähe des Baugebietes liegenden Freiflächen des Gymnasiums an der Willmsstraße genutzt werden. Über die auf dem Flurstück 298/1 angebotene Einrichtung hinaus besteht im Baugebiet selbst keine Ausgleichsmöglichkeit für fehlende Spielplatzflächen. Hier ist im Rahmen der gesetzlichen Spielplatzbestimmungen eine Ausnahme von den Forderungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes erforderlich.

III. Kosten und Folgemaßnahmen

Von dem ca. 0,81 ha großen Planungsgebiet sind ausgewiesen als

1. Kerngebiete	ca.	0,61 ha
2. Verkehrsflächen	<u>ca.</u>	<u>0,20 ha</u>
Planungsbereich gesamt	<u>ca.</u>	<u>0,81 ha</u>

Die Verkehrsflächen, die durch die vorliegende Bauleitplanung erfaßt werden, sind vorhanden, freigelegt und entsprechend ihrer Zweckbestimmung bereits ausgebaut. Es kann also davon ausgegangen werden, daß der Bebauungsplan Nr. 1, Änderungsplan - Teilabschnitt 32 - keine zusätzlichen Kosten verursachen wird, die haushaltsrechtlich in Erscheinung treten.

Die vom Bebauungsplan erfaßten und durch ihn festgesetzten öffentlichen Flächen befinden sich, soweit hier bekannt, im Eigentum der Stadt Delmenhorst. Sollten einzelne Teilflächen noch nicht im Eigentum der Stadt stehen, so sind sie von der Stadt Delmenhorst zu erwerben, auf diese zu übertragen oder notfalls auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes für den beabsichtigten öffentlichen Zweck zu enteignen.

Die Baugrundstücke sind nach derzeitigem Kenntnisstand an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen. Im Rahmen künftiger Baugenehmigungen ist auch weiterhin eine geordnete Ver- und Entsorgung zu sichern.

Die Notwendigkeit der Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 180 BauGB ist bei der Durchführung dieser Bauleitplanung nicht erkennbar, da in die Bausubstanz durch diesen Änderungsplan nicht eingegriffen wird. Belange des Denkmalschutzes werden durch den Bebauungsplan Nr. 1, Änderungsplan - Teilabschnitt 32 - gleichfalls nicht berührt.

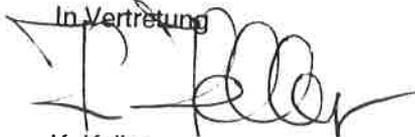
Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des 4. Teiles des Baugesetzbuches sind aufgrund dieses Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Sollten sie dennoch erforderlich werden, so bildet der Bebauungsplan Nr. 1, Änderungsplan - Teilabschnitt 32 - hierfür die rechtliche Grundlage.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 treten mit der nach § 12 BauGB erfolgten Bekanntmachung im Geltungsbereich des Änderungsplanes -Teilabschnitt 32- außer Kraft.

Delmenhorst, den 29. Januar 1992

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung



K. Keller
Stadtbaurat