B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 214

für die Grundstücke im Bereich Max-Planck-Straße Nr. 1 bis 13, Albert-Einstein-Straße Nr. 2 bis 12, Albert-Schweitzer-Straße Nr. 1 bis 7, Max-von-Laue-Straße Nr. 1 bis 25 und Jadestraße Nr. 14 in Delmenhorst

- -

I. Bisherige Entwicklung, bestehende Planung

Das Planungsgebiet liegt in unmittelbarer Nähe der Innenstadt und öffnet sich in westliche Richtung auf die weiträumigen Graftanlagen. Es umfaßt eine Fläche von ca. 10,61 ha. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt 0,7 km. Die Wohnbebauung südlich der Max-Planck-Straße ist überwiegend Ende der fünfziger, Anfang der sechziger Jahre entstanden. Einzelne Baulücken wurden Ende der sechziger Jahre aufgefüllt. Am Ende des verkehrsberuhigt ausgebauten Bereiches der verlängerten Max-Planck-Straße entstand zum Teil als Ersatzmaßnahme für Geländeinanspruchnahme im Bereich der Innenstadt eine zusätzliche Einfamilienhausbebauung. Die einheitliche Gestaltung dieser Wohnsiedlungen wurde aufgrund privatrechtlicher Verträge erwirkt.

Das Gymnasium an der Max-Planck-Straße ist etwa zum gleichen Zeitpunkt errichtet worden. Der Standort der städtischen Gärtnerei und des Gartenamtes der Stadt in unmittelbarer Nähe der umfangreichen Grünflächen der Graftanlagen war Ausgangspunkt der umliegenden Besiedlung. Die Gesamterschließung des Baugebietes erfolgt über die von der Bismarckstraße abgehende Max-Planck-Straße in Form von kleineren Stichstraßen, die mit einem Wendeplatz enden. Eine Wegevernetzung über öffentliche Grünzüge für Fußgänger und Radfahrer besteht gleichfalls seit Ende der fünfziger Jahre.

Die städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet ist weitestgehend abgeschlossen. Bebaubare Flächen in größerem Umfang stehen hier nicht mehr an.

Mit Ausnahme der Flächen an der Nordwestseite der verlängerten Max-Planck-Straße wird das gesamte Planungsgebiet von dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 7 vom 29. 6. 1965 erfaßt. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sollen in ihrer Grundstruktur auch weiterhin erhalten bleiben. Hieraus resultiert auch die Übernahme der Baugebiete als reine Wohngebiete. Die Verkehrsflächen werden in ihrem vorhandenen Umfang in die Planung übernommen.

Als vorbereitender Bauleitplan besteht für das Gebiet der Stadt Delmenhorst der am 22. 5. 1979 vom Rat der Stadt beschlossene Flächennutzungsplan. Die vom Bebauungsplan Nr. 214 erfaßten Flächen sind hier als Wohnbauflächen, Gemeinbedarfsflächen und Grünflächen dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 214 wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7 vom 29. 6. 1965 werden durch die vorliegende Planung nach deren Rechtskrafterlangung ersetzt.

Sonstige verbindliche Bauleitpläne liegen nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

II. Anlaß der Planaufstellung und Planungsziel

Den Gemeinden ist nach § 1 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. 12. 1986 die Aufgabe übertragen, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bauleitpläne, die von der städtebaulichen Entwicklung überholt worden sind, sind aufgrund dieses Auftrages auf den neuesten Stand zu bringen. Aufgrund dieser Verpflichtung wird für den eingangs genannten Bereich der Bebauungsplan Nr. 214 aufgestellt.

Seit Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes Nr. 7 ist im Rahmen von Baugenehmigungen eine Reihe von Befreiungen von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes erteilt worden, der auf die tatsächliche Bebauung mit der Festsetzung der überbaubaren

Grundstücksflächen nicht im Sinne einer Entwicklungsmöglichkeit eingeht. Darüber hinaus mußten zahlreiche Bauvoranfragen negativ beschieden werden, da die Bauabsichten mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 nicht vereinbar waren. Die Stadt Delmenhorst nimmt diesen Tatbestand zum Anlaß, den in seiner Entwicklung überholten Bebauungsplan in der Gesamtheit grundlegend zu überarbeiten und der neuen städtebaulichen Entwicklung anzupassen.

Kernpunkt der Überarbeitung ist u. a. die Prüfung der festgesetzten Bauzonen auf ihre Plausibilität unter Einbeziehung bestehender, bisher nicht von den überbaubaren Grundstücksflächen erfaßten Gebäudeteile. Darüber hinaus sollen weitere bisher bebaute, jedoch nicht von der Planung erfaßten Grundstücke am Ende der Max-Planck-Straße in die Planung einbezogen werden. Eine Änderung des Gebietscharakters soll durch die neuen Festsetzungen jedoch nicht erreicht werden.

Die im Bebauungsplan Nr. 7 ausgewiesenen Gemeinbedarfsflächen für das Gymnasium wurden bisher nicht in vollem Umfang in Anspruch genommen. Eine Erweiterung der heutigen Schulflächen ist auch nicht beabsichtigt, so daß die bisher nicht in die Gemeinbedarfsflächen einbezogenen Grünbereiche der Graftanlagen aus den Gemeinbedarfsflächen entlassen und den Grünflächen zugeschlagen werden sollen. Die Gemeinbedarfsfläche des Gymnasiums soll jedoch um das Flurstück 336/1 (Flur 56) erweitert werden, um das hier vor einigen Jahren errichtete Hausmeisterwohnhaus des Gymnasiums in die Gemeinbedarfsflächen auf Dauer einzubeziehen.

Die Charakteristik des Baugebietes wird durch die Tatsache bestimmt, daß hier Einfamilienwohnhäuser auf verhältnismäßig großen Grundstücken vorhanden sind. Die Grundzüge der Planung sollen dieser Tatsache Rechnung tragen. Da zum einen die Dachform in den Baugebieten nicht unbedingt einheitlich gestaltet ist, zum anderen bestehende Flachdächer durch flachgeneigte Dächer ersetzt werden sollen, sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes darauf abgestimmt. Zur Erhaltung des Charakters dieses Gebietes wurden im Bebauungsplan Höhenfestsetzungen getroffen,

die in Einzelfällen zwar flachgeneigte Dächer zulassen, jedoch einen Dachausbau größeren Umfanges nicht ermöglichen.

Für das Gebiet des Gartenamtes wurde eine der tatsächlichen Nutzung entsprechende Gliederung vorgenommen. Hier soll einmal zwischen dem reinen Verwaltungs- und Arbeitsbereich und zum anderen zwischen den Pflanzenzuchtbereichen durch entsprechende Festsetzungen unterschieden werden.

Grundsätzliches Ziel der Planung ist es darüber hinaus, Art und Maß der baulichen Nutzung für alle von ihm erfaßten Grundstücke verbindlich festzusetzen und die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen auszuweisen, um hierdurch die künftige Bebauung und Nutzung innerhalb des Planungsbereiches im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung lenken zu können.

Der Bebauungsplan soll weiterhin als Grundlage für die Erschließung und Sicherung der öffentlichen Flächen dienen. Darüber hinaus sollen die öffentlichen Grünbereiche auf Dauer planerisch abgesichert werden.

III. Planinhalt

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. 9. 1977 sieht im § 1 vor, die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung festzusetzen. Entsprechend dieser Bestimmung wurden unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung sowie der Darstellung im Flächennutzungsplan für alle Baugrundstücke reine Wohngebiete festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht auch der bisherigen Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 7.

In Anlehnung an die bisherige Planung und den tatsächlichen Bestand wurde für den überwiegenden Bereich der Baugrundstücke ein Vollgeschoß als Höchstgrenze zugelassen. Lediglich an der Nordostseite der Albert-Schweitzer-Straße ist eine geringe Anzahl zweigeschossiger Wohngebäude vorhanden. Die Festsetzungen

des Bebauungsplanes stellen mit höchstens zwei Vollgeschossen auf diesen Baubestand ab.

Wie bereits eingangs erwähnt, bestehen die vorhandenen Wohngebäude zum großen Teil aus flachgedeckten, eingeschossigen Einfamilienwohnhäusern. Diese Art der Bebauung soll durch den Bebauungsplan Nr. 214 gefestigt werden. Da jedoch aus bautechnischer Sicht bei einzelnen Bauherren der Wunsch besteht, die flachgedeckten Häuser mit einem Sattel- oder Walmdach mit flacher Neigung zu versehen, soll der Bebauungsplan durch Festsetzungen maximaler Höhen des Schnittpunktes der Außenwände mit der Dachhaut an der Traufenseite der Gebäude bzw. der Festsetzung einer maximalen Firsthöhe jeweils über Straßenoberkante diesem Wunsche Rechnung tragen. Die Höhenbegrenzungen sind so bemessen, daß ein umfangreicher Ausbau im Dachgeschoß nicht zugelassen werden kann.

Für zwei Grundstücke an der Südwestseite der Albert-Schweitzer-Straße soll in Anlehnung an die auf der gegenüberliegenden Seite vorhandene Bebauung eine Ausnahme für ein zusätzliches Vollgeschoß im Einzelfall vorgesehen werden. Von dieser Ausnahme kann jedoch nur Gebrauch gemacht werden, wenn zum einen das Maß der baulichen Nutzung eingehalten und zum anderen die nachbarrechtsschützenden Bestimmungen des Baurechts beachtet werden.

Das Maß der baulichen Nutzung für die Baugebiete wird durch Grund- bzw. Geschoßflächenzahlen geregelt. Diese Zahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO höchstens zulässig sind. Unter Berücksichtigung der besonderen Stadtrandlage und der bereits vorhandenen Bebauung auch im Hinblick auf den Charakter des Baugebietes wurden diese Werte im Bebauungsplan Nr. 214 so angesetzt, daß eine deutliche Verdichtung des Baugebietes ausdrücklich vermieden wird. Auch die Festsetzung der Geschoßflächenzahlen tragen der vorhandenen Bebauung Rechnung.

Als weiteres Kriterium der Bebauungsdichte wurde für alle Bau-

bereiche eine Mindestgröße der Baugrundstücke mit 600 bzw. 700 qm für ein Einzelhaus festgesetzt. Auch diese Festsetzung wird der vorhandenen Bebauung und Grundstücksteilung gerecht und unterstreicht die Absicht, den Charakter des Baugebietes zu erhalten.

Für alle vom Bebauungsplan erfaßten Baugebiete gilt die offene Bauweise. Hierbei wurden jedoch Einschränkungen hinsichtlich der Anzahl der Wohnungen dahingehend gemacht, daß hier nur Einzelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sein sollen. Diese Festsetzung berücksichtigt die vorhandene Bebauung und verhindert, daß durch größere Wohnanlagen mit mehreren Wohnungen der ruhige Wohncharakter des Baugebietes unterlaufen wird.

Durch alle vorstehenden städtebaulichen Maßnahmen soll die besondere Qualität des Wohngebietes für gehobene Ansprüche in unmittelbarer Stadtnähe unterstrichen werden.

Die überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen so festgelegt, daß sowohl der vorhandenen Bebauung als auch künftiger, geringfügiger Erweiterungen im Rahmen der Fortführung der Nutzung ausreichend Rechnung getragen wird. Der zur Verfügung stehende Spielraum innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen kennzeichnet zum einen ein vernünftiges Maß an Ausnutzung, hält jedoch andererseits eine ausreichend große zusammenhängende Grünfläche im Gartenbereich vor.

Aufgrund einer textlichen Festsetzung sind auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen Nebenanlagen nach § 14 (1) der BauNVO sowie bauliche Anlagen nach § 12 (1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ausgeschlossen. Eine Ausnahme bilden Garagen, die mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden; sie können als Ausnahme zugelassen werden. Diese Festsetzung zielt insbesondere auf den großzügig gestalteten Vorgartenbereich der Gesamtwohnanlage ab.

Eine weitere textliche Festsetzung bestimmt für den Bereich der Grundstücke beiderseits der Max-Planck-Straße, der Albert-

Einstein-Straße und der Max-von-Laue-Straße, daß hier Einfriedungen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten) unzulässig sein sollen. Natürliche Einfriedungen (z. B. Hecken) bis maximal 60 cm Höhe über Straßenoberkante können als Ausnahme zugelassen werden. Auch diese Festsetzung soll das großzügige Grün im Vorgartenbereich hervorheben und verhindern, daß durch höhere Einfriedungen aus massivem Material der Gesamteindruck dieser gepflegten Anlage gestört wird.

Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen gilt aufgrund einer textlichen Festsetzung die Anordnung der Baugrenzen nur, wenn die Gebäude durch einen Neubau ersetzt oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Sonstige innere Umbauten sollen als Ausnahme zulässig sein. Durch diese Maßnahme wird dem Bestandsschutz auf den bebauten Grundstücken Rechnung getragen.

Die Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO sind aufgrund einer weiteren textlichen Festsetzung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Danach können auch ausnahmsweise weder Läden noch sonstige störende Handwerksbetriebe - auch nicht zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes - und kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden. Hierdurch wird insbesondere verhindert, daß durch gewerbliche Einrichtungen zusätzliche Unruhe in die Baugebiete hineingetragen wird und so der Charakter des Baugebietes verfälscht werden könnte.

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes für den Kraftfahrzeugverkehr erfolgt über die Max-Planck-Straße, abgehend von der Bismarckstraße. Hierdurch ist gesichert, daß ein Durchgangsverkehr nicht stattfinden kann. Die Straßen im Baugebiet sind in ihrem Umfang vorhanden und entsprechend der Nutzungsbestimmung hergestellt. Umfangreiche Straßengrünflächen an der Max-Planck-Straße unterstreichen den Gebietscharakter und die unmittelbare Nähe der Graftanlagen. Das Grundstück Jadestraße Nr. 14 soll auch weiterhin über die im Bereich des Grünzuges vorhandene Zufahrt von der Jadestraße her erschlossen werden.

In einem Teilbereich der verlängerten Max-Planck-Straße ist innerhalb eines Bereiches mit verkehrsberuhigtem Ausbau (sogenannte Mischfläche) eine umfangreiche Stellplatzfläche vorhanden, die eine Mehrfachfunktion zu erfüllen hat. Sie dient zum einen tagsüber den Schülern des Gymnasiums an der Max-Planck-Straße sowie in den Abendstunden den Besuchern des sogenannten Kleinen Hauses (Konzert- und Theaterveranstaltungsgebäude) als notwendiger Parkplatz, zum anderen den Spaziergängern, die zum Wochenende die Graftanlagen aufsuchen wollen, als Abstellplatz für ihr Kraftfahrzeug.

Neben dieser Verkehrserschließung für Kraftfahrzeuge besteht eine Fuß- und Radwegverbindung entlang des Hoyersgraben und als Nordsüdverbindung zwischen dem dichtbesiedelten Raum Düsternort und den Graftanlagen über die verlängerte Jadestraße eine Grünzugverbindung mit Fuß- und Radwegen. Diese öffentlichen Grünzüge sind Bestandteil der Gesamtgrünplanung der Stadt Delmenhorst.

Für die Grundstücke an der Südostseite der Max-Planck-Straße, die jedoch auch zur Albert-Einstein-Straße bzw. Albert-Schweitzer-Straße erschlossen sind, wurde für den Bereich Max-Planck-Straße der Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen für den Fahrzeugverkehr unter Verbot gestellt. Diese Festsetzung erfolgte mit Rücksicht auf die umfangreichen Grünflächen, die hier als Straßenbegleitgrün vorhanden sind.

Entsprechend der derzeitigen und künftigen Nutzung wurde das Areal des Gymnasiums an der Max-Planck-Straße im heutigen Umfang als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbindung "Schule (Gymnasium)" im Bebauungsplan festgelegt. Das bisher vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 erfaßte Flurstück 336/1 der Flur 56 wurde in diese Flächen einbezogen, um dadurch auf Dauer die Zugehörigkeit des Hausmeisterwohnhauses, das auf dieser Fläche errichtet ist, zum Schulgelände sicherzustellen.

Die Bebauung dieses Gesamtareals ist weitestgehend abgeschlossen, so daß auf die Festlegung überbaubarer Grundstücksflächen verzichtet werden kann. Die Stadt Delmenhorst hat ein Eigeninteresse daran, die umfangreichen, zugehörigen Grünbereiche

dieses Grundstückes auf Dauer zu erhalten.

Die im bisherigen Bebauungsplan Nr. 7 als Sondergebiet festgelegten Bereiche des städtischen Gartenamtes wurden entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung neu gegliedert. Der für die städtische Verwaltung und den Betriebshof des Gartenamtes genutzte Bereich wurde in die Gemeinbedarfsflächen einbezogen und entsprechend der heutigen Nutzung als städtische Verwaltung (Gartenamt) festgelegt.

IV. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Grünplanung

Die das Baugebiet tangierenden umfangreichen öffentlichen Grünanlagen bilden einen Schwerpunkt der Bauleitplanung. Hier wurde zum einen der Verbindungsgrünzug zwischen Graftanlage und der verlängerten Jadestraße und zum anderen der den Hoyersgraben begleitende öffentliche Grünzug in vorhandener Breite im Bebauungsplan festgelegt. Beide Grünzüge enthalten Fuß- und Radwege, die der inneren und äußeren Erschließung des Baugebietes dienen, und an das Verkehrsnetz angebunden sind.

Die vom Bebauungsplan Nr. 214 erfaßten Bereiche der Graftanlagen sind als öffentliche Parkanlage im Bebauungsplan festgelegt. Diese Bereiche sowie der nordwestliche Bereich des Grünzuges an der verlängerten Jadestraße liegen aufgrund der Verordnung vom 16. 3. 1983 innerhalb der Landschaftsschutzgebiete der Stadt und sollen als Grünanlage auf Dauer erhalten bleiben.

Der für die Pflanzenaufzucht und den reinen gärtnerischen Betrieb genutzte Bereich des Gartenamtes wurde entsprechend seiner tatsächlichen äußeren Wirkung in die Grünflächen einbezogen und als städtische Gärtnerei (Gartenamt) innerhalb dieses Rahmens festgelegt. Eine bauliche Nutzung ist dadurch mit Ausnahme von Gewächshäusern ausgeschlossen.

Durch diese Maßnahmen wird die besondere Lage der Baugebiete zu den weiträumigen Grünflächen verstärkt betont. Zusammen mit

den übrigen, vorstehend erwähnten Maßnahmen auf den Baugrundstücken wird hier der Landschaftspflege besonders Rechnung getragen.

Wie bereits erwähnt, werden Teilbereiche der öffentlichen Grünanlagen von dem Landschaftsschutzgebiet DEL 1 der Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Gebiet der Stadt Delmenhorst vom 16. 3. 1983 erfaßt. Eine entsprechende nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB ist Inhalt des Bebauungsplanes.

Bäume, die den Charakter der Umgebung besonders prägen, oder die durch ihren Standort besondere Bedeutung haben, sollen aus städtebaulicher Sicht erhalten werden. Durch eine entsprechende Festsetzung aufgrund § 9 (1) 25. BauGB sind diese Bäume auf Dauer unter Schutz gestellt. Die widerrechtliche Beseitigung dieser Bäume 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.

Darüber hinaus besteht für das Gebiet der Stadt Delmenhorst die Satzung über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung), auf deren § 3 im Bebauungsplan besonders hingewiesen wird.

An der Nordostseite der Gemeinbedarfsfläche des Gartenamtes steht eine größere Baumgruppe, die den Gesamtcharakter des Baugebietes besonders prägt. Diese Fläche wurde mit der Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern im Bebauungsplan festgesetzt. Auch hier gilt, was im vorstehenden Absatz gesagt wird.

Der Bebauungsplan stellt in seiner Gesamtheit auf den Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch seine Einzelfestsetzungen besonders ab. Weitere Maßnahmen müssen der Durchführung der entsprechenden Gesetze auf der Grundlage des Bebauungsplanes überlassen bleiben.

Da die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 214 erfaßten Flächen weitgehend einer Nutzung zugeführt sind, bietet sich hier keine geeignete Fläche für die Anlegung eines Kinderspiel-

platzes an. Für die durch den vorliegenden Bebauungsplan ausgelöste Spielplatzfläche von ca. 340 qm wird daher als Ersatz auf die Freiflächen des Gymnasiums an der Max-Planck-Straße zurückgegriffen. Weiterhin bieten sich die unmittelbar an die Baugebiete angrenzenden weiträumigen Graftanlagen als Spielmöglichkeit an. Darüber hinaus sind durch Planfestsetzungen die Baugrundstücke so ausreichend bemessen, daß auch hier Spielmöglichkeiten für kleinere Kinder gegeben sind. Die Forderungen des Gesetzes über Spielplätze vom 6. 2. 1973 können damit als sinngemäß erfüllt angesehen werden.

V. Flächenangaben

Von dem ca. 10,61 ha großen Planungsgebiet sind ausgewiesen als

1. Reine Wohngebiete	ca. 4,16 ha
2. Straßenverkehrsflächen	ca. 1,18 ha
3. Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 2,94 ha
4. Grünflächen	ca. 2,10 ha
5. Öffentliche Wasserläufe	ca. 0,23 ha
	ca. 10,61 ha

VI. Nachrichtliche Übernahmen

Der gesamte Planungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet Delmenhorst-Wiekhorn und wird von der Schutzzone III A erfaßt. Die besonderen Bestimmungen der Verordnung vom 19. 8. 1975 sind zu beachten.

Der Planungsbereich wird an der Südostseite von dem öffentlichen Wasserzug "Hoyersgraben" tangiert. Die wasserrechtlichen Vorschriften sind hier zu beachten.

Beide Darstellungen erfolgen aufgrund des § 9 (6) BauGB als nachrichtliche Übernahme und gelten nicht als Festsetzungen im Sinne des Baugesetzbuches.

Auf die nachrichtliche Übernahme der Landschaftsschutzgebiete aufgrund der Verordnung vom 16. 3. 1983 wurde im Absatz IV besonders hingewiesen.

VII. Kosten und Folgemaßnahmen

Maßnahmen, die im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 214 alsbald durchzuführen sind und Kosten für die öffentliche Hand zur Folge haben, sind nicht erkennbar. Die der Erschließung der Baugebiete dienenden Verkehrsstraßen sowie die öffentlichen Grünanlagen und Gemeinbedarfsflächen sind vorhanden und entsprechend ihrer Nutzung ausgebaut.

Alle Baugebiete sind mit Ausnahme des Wohnhauses Jadestraße Nr. 14 an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen. Der Anschluß des Gebäudes Jadestraße Nr. 14 an diese Anlagen ist jedoch im Rahmen der Bauleitplanung möglich.

Die für öffentliche Zwecke im Bebauungsplan festgesetzten Flächen stehen im Eigentum der Stadt Delmenhorst.

Die Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 180 BauGB ist bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 214 nicht erforderlich.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles der Baugesetzbuches sind nicht erkennbar. Sollten sie dennoch erforderlich werden, so bildet der Bebauungsplan Nr. 214 hierfür die Rechtsgrundlage.

Belange des Denkmalschutzes werden durch den Bebauungsplan Nr. 214 nicht berührt.

Mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 214 gemäß § 12 BauGB treten alle bestehenden früheren Bebauungs- oder Fluchtlinienpläne im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 214 außer Kraft.

Delmenhorst, den 24.04.1989

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung

Keller
Stadtbaurat