



## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 206 A

Für einen Bereich zwischen der Ahornstraße, dem Espenweg und dem Bahnneben Gleis nach Lemwerder in Delmenhorst

---

### I. Bisherige Entwicklung, bestehende Planung

Das Planungsgebiet befindet sich im nordöstlichen Stadtbereich und umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 2,5 ha. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt etwa 1,0 km.

Bei dem vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 206 A umfaßten Gebiet handelt es sich im wesentlichen um eine gärtnerisch genutzte Freifläche (Grabeland); teilweise auch als Brachland mit mehrjährigem Gras, Wildpflanzen, Strauch- und Baumbewuchs. Der betroffene Bereich gehört z. T. zur Thedinger Vorgeest.

Das künftige Baugebiet wird im Süden vom Espenweg bzw. von den Bahnanlagen der Bundesbahn (Strecke Oldenburg-Bremen) begrenzt. Die westliche Grenze des Plangebietes bildet das Bahnneben Gleis nach Lemwerder. Im Osten begrenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 182 der Stadt Delmenhorst das Planungsgebiet. Die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 206 A erfaßten Bereiche sind bisher von der A sternstraße ausgehend über den Espenweg und der Ahornstraße erschlossen.

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 22.05.1979 stellt für den vom Bebauungsplan Nr. 206 A erfaßten Geltungsbereich bisher gewerbliche Bauflächen und gemischte Bauflächen dar.

### II. Anlaß der Planaufstellung und Planungsziele

Die Gemeinden sind nach dem Baugesetzbuch verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald es für die städtebauliche

Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Demzufolge faßte der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 07.11.1989 den Beschluß zur Aufstellung eines großflächigen Bebauungsplanes (Verfahren Nr. 206) aus dem das vorliegende Bebauungsplanverfahren Nr. 206 A hervorgeht und der besonderen Dringlichkeit wegen als gesondertes Verfahren fortgeführt wird.

Der Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 206 A ist es insbesondere, in seinem Geltungsbereich die Grundlage für den Neubau eines Kindergartens mit Kinderhort zu schaffen. Ein hier belegenes städtisches Grundstück wird als Standort für diese Einrichtung als besonders geeignet angesehen. Für die dazu benötigte Fläche erfolgt die Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbindung "Kindergarten". Die Notwendigkeit dieses Kindergartenstandortes resultiert aus dem festgestellten Defizit an Kindergartenplätzen im Stadtnorden. Hinzu kommt auf der Grundlage angrenzender, rechtskräftiger Bebauungspläne eine andauernde und zusätzlich zu erwartende rege Wohnbautätigkeit in diesem Gebiet.

Darüber hinaus ist beabsichtigt, im Planungsgebiet vorwiegend "Allgemeine Wohngebiete" mit der Zulässigkeit von ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern festzusetzen, und damit die weiteren im Geltungsbereich befindlichen Freiflächen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bzw. Bebauung zuzuführen. Im Rahmen dieser anstehenden baulichen Entwicklung wird sich dann der neue Kindergarten städtebaulich harmonisch einfügen.

Durch Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung soll der Bebauungsplan diese städtebauliche Entwicklung für die erfaßten Grundstücksbereiche sicherstellen. Auch die überbaubaren und nichtüberbaubaren Flächen sowie die erforderlichen öffentlichen Erschließungsflächen sollen für den Planbereich festgesetzt werden.

Die notwendigen Erschließungsstraßen sind als öffentliche Verkehrsflächen im Bebauungsplanentwurf auszuweisen und sollen dementsprechend planerisch gesichert werden. Das für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf Nr. 206 A zugrunde liegende verkehrliche Konzept ist in Rückkopplung mit den übrigen hier

vorliegenden Verkehrsplanungen, wie auch in bezug auf den Generalverkehrsplan entwickelt worden und ist verkehrlich, ausgehend von der A sternstraße dem Gebiet Platanenstraße/Ahornstraße zuzuordnen. Gleiches gilt auch für eine Fuß- und Radwegeverbindung über die Gleise der Nebenbahn hinaus, im Hinblick auf eine künftige Nutzung der dort westlich befindlichen Flächen. Insgesamt ist die Standortwahl für den Kinderhort wie auch die Verkehrsplanung so konzipiert, daß die Kinder aus dem gesamten Einzugsgebiet die Einrichtungen des Kindergartens bzw. Kinderhortes über Wohnstraßen oder Fuß- und Radwege gefahrlos und über kurze Wege erreichen können. Das gilt dementsprechend hier auch für die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche, die als erster Abschnitt eines Grünzuges im Zusammenhang mit einem Fuß- und Radweg eine Verbindung zu sich anschließenden Plangebieten westlich des Nebenbahngleises herstellen soll.

Aufgrund der Nähe der Bundesbahn-Gleisanlagen sollen geeignete passive Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage eines Schallschutzgutachtens sowie entsprechende Sicherheitsmaßnahmen Eingang in die vorliegende Bauleitplanung finden. Dabei soll noch über die Empfehlungen dieses Gutachtens hinausgegangen werden, so daß die entsprechenden passiven Schallschutzmaßnahmen nicht nur für einen bestimmten Abstandsbereich vom Bahnkörper, sondern hier für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 206 A ausgedehnt werden. Die danach zu treffenden Maßnahmen sollen als textliche Festsetzung (3) Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes und somit relevant für jegliche bauliche Nutzung in den festgesetzten "Allgemeinen Wohngebieten" sein.

Die im Planungsgebiet vorhandenen naturräumlichen Bereiche, geprägt durch Bäume und Sträucher sollen, soweit diese erhaltenswert sind und das Ortsbild prägen, planungsrechtlich geschützt werden. Zudem sollen durch geeignete Festsetzungen auch andere niedere Grünbereiche geschont und in ihrer Entwicklung sowenig wie möglich beeinträchtigt werden. Darüber hinaus findet hier eine Grünordnungsplanung Berücksichtigung, die in einvernehmlicher Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde, durch ein Fachingenieurbüro erstellt wurde. Der

Grünordnungsplan ist die wesentliche Grundlage für die Abwägungen hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Als Nachweis sachgerechter Abwägungen auf diesem Gebiet und der hier erreichten völligen Harmonie der Grünordnungsplanung mit den städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 206 A befindet sich dieser Grünordnungsplan im Anhang zu dieser Begründung.

Belange des Denkmalschutzes werden soweit erkennbar durch den Bebauungsplan Nr. 206 A nicht berührt.

Für den Fall, daß bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird hier darauf hingewiesen, daß diese meldepflichtig sind.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 206 A insbesondere gewerbliche Bauflächen dar. Die Aufstellung des Bebauungsplanes macht für den beschriebenen - Teilabschnitt 36 - des Flächennutzungsplanes seine dementsprechende Änderung erforderlich. Die bisher im beschriebenen Geltungsbereich dargestellten Gewerbe- und Mischbauflächen sollen nunmehr als Wohnbauflächen dargestellt werden. Darüber hinaus erfolgt im Bereich der Flurstücke 37/1 und 39/1 der Flur 25 die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbindung "Kindergarten". Das beschriebene Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst wird in etwa parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 206 A durchgeführt.

Alle vom Bebauungsplan Nr. 206 A erfaßten künftigen Baugebiete sind bereits oder werden an die vorhandenen oder herzustellen- den öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen. Das Oberflächenwasser soll in das Trennsystem der städtischen Kanalisation geleitet werden. Durch Festsetzungen der Mindesthöhen für die Straßenoberkanten werden die erforderlichen Überdeckungen der neuen Leitungssysteme sichergestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 206 A greift im östlichen Grenzbereich am Espenweg in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 182, vom 09.12.1985 der Stadt Delmenhorst ein. Die hier ge-

troffenen Festsetzungen sollen durch die Neuplanungen dessen Zielsetzungen angepaßt werden. Der betroffene Teilbereich ist in einer Anlage zu dieser Begründung dargestellt.

### III. Planinhalt

Die Art der Bodennutzung für den Bebauungsplan Nr. 206 A erfordert eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Delmenhorst vom 22.05.1979 mit der zuvor beschriebenen Zielsetzung.

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 sieht im § 1 vor, die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung festzusetzen. Entsprechend dieser Bestimmung und aufgrund der Ziele und Zwecke dieses Bebauungsplanes werden im Planbereich "Allgemeine Wohngebiete" sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindergarten" festgesetzt.

Die Festsetzungen der Geschößzahlen orientieren sich wesentlich an den östlich angrenzenden Bauleitplanungen, soll jedoch auch dem besonderen Ziel Rechnung tragen, ein angemessenes Verhältnis von Eigenheimen, Eigentumswohnungen bzw. Mietwohnungsbau zu ermöglichen. Dem optimalen innerstädtischen Standort entspricht das hier vorgesehene Verdichtungsmaß. Dabei sind die Festsetzungen der Grund- und Geschößflächenzahlen in diesem Sinne differenziert festgesetzt worden. Die Zahlen geben an, wieviel qm Grund- bzw. Geschößfläche je qm Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind.

Aufgrund der umgebenden Bebauung und den Planzielen ist das Höchstmaß der zulässigen Geschössigkeit mit ein bis zwei Vollgeschossen festgesetzt worden.

Für die Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 206 A gilt im wesentlichen die offene Bauweise. Die ausgewiesene Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbindung "Kindergarten" läßt eine insoweit abweichende Bauweise zu, daß Gebäudelängen auch über 50,0 m zulässig sind.

Die überbaubaren Flächen der ausgewiesenen Baugebiete sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgelegt. Soweit eine differenzierte Geschossigkeit zulässig ist, erfolgte eine Unterteilung mittels Geschoßgrenzen.

Die Erschließung der jeweiligen Baugebiete ist so angelegt, daß die neu zu bildenden Grundstücke, von geringfügigen Ausnahmen abgesehen, direkt über eine öffentliche Verkehrsfläche erschlossen werden. In Einzelfällen ist die Bildung von Hammergrundstücken möglich.

Die Erschließung der neuen Baugebiete erfolgt über eine geplante Wohnstraße, die in einem Bogen die Ahornstraße fortführt und an den Espenweg anbindet. Die beiden genannten Straßen sind als solche vorhanden, entbehren jedoch noch eines verkehrsgerechten Ausbaus. Die Planstraße sowie der vom Geltungsbereich betroffene Teil des Espenweges soll einen besonders verkehrsberuhigten Ausbau (Mischfläche) in der Form erhalten, daß sichergestellt bleibt, daß Durchgangsverkehr aus den neuen Wohngebieten weitestgehend herausgehalten wird. Partiiell ist der Espenweg für den KFZ-Verkehr gesperrt, die durchgehende Verbindung zur Hasberger Straße ist damit unterbrochen. Sichergestellt bleibt jedoch die unbeeinträchtigte Zuwegung für zukünftige Wohnbaugrundstücke; auch eine durchgehende Fuß- und Radwegeverbindung ist durch eine dementsprechende Festsetzung geregelt.

Anpflanzungen im Straßenbereich und Parkplätze insbesondere im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sollen zudem einer Minderung der Fahrgeschwindigkeit dienen und im Hinblick auf den geplanten Kindergarten für zusätzliche Verkehrssicherheit insbesondere im Hinblick auf die Kinder sorgen. Ein Fuß- und Radweg, integriert in eine öffentliche Grünfläche, stellt späterhin die Verbindung zu den westlich der Bahnlinie nach Lemwerder geplanten Baugebiete dar. Diese Festsetzung stellt bereits einen Vorgriff auf spätere weitere Anschlußplanungen dar und ist für den Bebauungsplan Nr. 206 A der zu berücksichtigende Bestandteil des für den hier angesprochenen Großraum insgesamt entwickelten Verkehrskonzeptes.

Neben den im öffentlichen Straßenraum vorgesehenen Parkplätzen für den ruhenden Verkehr besteht für die Grundstückseigentümer nach dem Baurecht die Verpflichtung, Einstellplätze auf den einzelnen Grundstücken für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf nachzuweisen oder anzulegen. Damit wird auch den Belangen des ruhenden Verkehrs Rechnung getragen.

Mit dem Ausbau der Planstraße wird für die angrenzenden Baugebiete das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz in Form von Rohr- und Leitungsbau hergestellt bzw. ergänzt. Alle Fragen und Belange des Entwässerungskonzepts einschl. der Oberflächenentwässerung sind mit den zuständigen Fachämtern und Behörden im Vorfeld der Planungen behandelt und finden den Erfordernissen entsprechend Berücksichtigung. Als Voraussetzung für die entwässerungstechnischen Maßnahmen und Kanalbauarbeiten sind neben einigen erforderlichen Geländehöhen auch die Ausbauhöhen für die Straßen in dem Bebauungsplan an entscheidenden Punkten festgesetzt.

Durch textliche Festsetzungen bestimmt der Bebauungsplan Nr. 206 A, daß auf den nichtüberbaubaren 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) nicht errichtet werden dürfen. Garagen, die einen Mindestabstand von 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten, können als Ausnahme zugelassen werden.

Durch diese textliche Festsetzung soll auf den städtebaulichen Gesamteindruck des Orts- und Straßenbildes sowie der Vorgärten entsprechender Einfluß genommen werden.

Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen gilt die Festsetzung der Baugrenzen nur, wenn sie durch einen Neubau ersetzt oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Sonstige innere Umbauten sind als Ausnahme zulässig. Damit soll der Bestandsschutz von Gebäuden definiert und verdeutlicht werden.

Für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes sind aufgrund der Vorbelastung durch Immissionen der Bundesbahn bei der Errichtung baulicher Anlagen mit Aufenthaltsräumen passive Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. durch entsprechende Stellung der Gebäude, Grundrißgestaltung, Baukonstruktion, Einbau schalldämmender Fenster und Materialien usw. unter Zugrundelegung eines Fachgutachtens des Ing.- Büros Gerlach vom 20.06.1990 zu treffen. Die Einzelheiten dazu sind darüber hinaus den textlichen Festsetzungen 3 in der Legende des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Mit dieser textlichen Festsetzung soll sichergestellt werden, daß im Rahmen der zulässigen baulichen Nutzung das Ergebnis der vorgenannten gutachterlichen Prüfungen und Abwägungen Anwendung findet. Danach gilt für den Geltungsbereich der übertragende Lärmpegelbereich III (61-65 dB(A) Belastung) gemäß DIN 4109 (Ausgabe 1989) Tabelle 8. Hier sind von den Außenbauteilen und Werkstoffen Schalldämmwerte von 35 dB einzuhalten und im Baugenehmigungsverfahren entsprechend nachzuweisen.

Den Belangen der Schutzbedürftigkeit der Bewohner der künftigen Wohngebiete soll somit entsprechend den heutigen Bedürfnissen und Ansprüchen an gesunde Wohnverhältnissen Rechnung getragen werden.

Weiterhin soll aufgrund der Verpflichtung zur Kenntlichmachung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 206 A der nachfolgende Hinweis erfolgen:

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Kampfmittel oder Bombenblindgänger aus dem 2. Weltkrieg im Erdreich zu vermuten, so daß im Rahmen der Plandurchführung mit der Polizeidirektion Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, für jeden Einzelfall abzuklären ist, ob und in welchen Bereichen eine Bodensondierung erforderlich sein kann.

Bei der Plandurchführung zutage tretende ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde sind bei der Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für Denkmalpflege meldepflichtig. Dieser Hinweis erfolgt gleichfalls unter der Rubrik III. in der Legende zum Bebauungsplan Nr. 206 A.

#### IV. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Grünplanungen

Der vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 206 A erfaßte Bereich ist eine von Ausnahmen abgesehen unbebaute Freifläche, östlich der Nebengleisstrecke nach Lemwerder und den weiter östlich vorhandenen Wohngebiet um die Platanenstraße. Die bisherige Nutzung der Flächen muß sehr differenziert betrachtet werden. Es handelt sich dabei um große Brachlandbereiche sowie auch gärtnerisch bzw. kleingärtnerisch genutzte Teilflächen und Mähwiesen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 206 A sind so gehalten, daß landschaftsprägende Naturbereiche, wie Baumgruppen, verschiedene Sträucher und Pflanzenfamilien erhalten bleiben und in einer künftigen Bebauung Bestand erhaltend integriert werden. Für diese angesprochenen Flächen gelten die Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, wie z. B. Wildstauden, Gräser und Kräuter. Das gilt insbesondere auch für diese vorgenannten Grünbereiche der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbindung Kindergarten. Diese umgebenden Grünzonen sollen den Kinder, wenn auch im kleinen Rahmen, bewußt das Beobachten und Berühren, also das Erleben der Natur nahebringen und ermöglichen. Die somit vorhandenen - oder zu schaffenden - Kletter-, Schaukel- und Versteckmöglichkeiten werden die Kinder als reizvolle Ergänzung zum üblichen Spielrasen und alltäglichen Spielgeräten empfinden und nutzen. Die hier vorzunehmenden Bepflanzungen und Grüngestaltungen sollten hier optimal und einvernehmlich von den zuständigen Fachbeteiligten in diesem Sinne erfolgen. Diese Bereiche sind entwickelt aus einer für den ursprünglichen gesamten Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 206 angelegten Grünordnungsplanung ausgehend von einer umfassenden Grünbestandsaufnahme (Bestandsplan) in direkter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, ökologisch funktionell und flächenmäßig der Verhältnismäßigkeit und Bedeutung entsprechend großzügig gehalten. Die baulichen Nutzungsmöglichkeiten und demzufolge die städtebauliche Konzeption ist hier mit den landschaftspflegerischen Belangen völlig harmonisch abgestimmt. Die Schutzflächen sind in relativ großräumlichen Bereichen festgesetzt worden, die eine Erhaltung von Flora und Fauna gewährleistet. Nachteilige Ein-

griffe in Natur- und Landschaftsteile, die darüber hinaus in der Planung zusätzlicher Abwägungen und Berücksichtigungen bedürften, sind soweit erkennbar nicht vorhanden.

Ausgehend von der Planstraße stellt ein öffentlicher Grünzug mit integriertem Fuß- und Radweg einen Teil der südlichen Begrenzung des Kindergartengrundstückes bzw. der Gemeinbedarfsfläche dar. Auch für die öffentliche Grünfläche gilt die Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen. Damit sollen die hier vorhandenen ortsbildprägenden Naturbereiche in die städtebaulichen Zielsetzungen eingebunden werden. Behutsame zusätzliche oder ergänzende standortgerechte Bepflanzungen können aus gestalterischen Gründen für alle diese Festsetzungsbereiche erwünscht sein. Die öffentliche Grünfläche stellt hier den Beginn eines Grünzuges dar, der über die Nebenbahn hinaus in die hier westlich angrenzenden künftigen Planbereiche führt und darüber hinaus über den Friesenpark an den Grünzug entlang der Delme verläuft. Zudem handelt es sich gleichzeitig um einen Weg im Grünen zu einem späterhin vorgesehenen größeren öffentlichen Kinderspielplatzbereich, der in einem Plangebiet westlich der Nebenbahnlinie nach Lemwerder in großzügiger Weise ausgewiesen und dem auch die neuen Wohngebiete aus dem Bebauungsplan Nr. 206 A zugeordnet werden können.

#### V. Kinderspielplatz

Den Gemeinden ist durch das Niedersächsische Gesetz über Spielplätze vom 06.02.1973 aufgetragen, Baugebieten ausreichend große Flächen für Kinderspielplätze zuzuordnen und diese durch Bebauungspläne zu sichern. Der Bebauungsplan Nr. 206 A ist ein vorgezogenes Verfahren und geht mit seinem Geltungsbereich aus einem größeren Gebiet westlich der Nebenbahn bis beidseitig der Hasberger Straße hervor, für das seinerzeit der Rat der Stadt insgesamt, wie bereits dargelegt, einen Aufstellungsbeschluß gefaßt hat. Im Rahmen dieses Gesamtverfahrens (Bebauungsplan Nr. 206) ist an die Ausweisung eines relativ großen Kinderspielplatzes gedacht, dem die künftigen Wohngebiete auch aus dem hier geführten Verfahren zuzuordnen sind. Ziel ist es, im Rahmen einer großzügigen Grünplanung in diesem

Gesamtbereich eine seit Jahrzehnten vorhandene Obstbaumwiese in die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes aufzunehmen, den Bestand der Obstbaumwiese zu sichern und den Kindern damit ein besonders geeignetes natürliches Betätigungs- und Spielfeld zu bieten. Die Größenordnung für diesen Spielplatz wird sich bei mehr als 5000 qm Bruttofläche bewegen, in dem weitere vorhandene schützenswerte Naturbereiche einbezogen werden sollen. Für eine möglich werdende Übergangszeit steht in unmittelbarer Nähe, in einer Entfernung von ca. 200 m, eine Spielwiese an der Platanenstraße zur Verfügung, die bereits mit dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 182 als öffentlicher Kinderspielplatz ausgewiesen ist. Die Größe dieser Fläche beträgt gleichfalls ca. 5000 qm. Da der aus der vorliegenden Bauleitplanung herzuleitende Bedarf an Spielplatzfläche bereits mit diesem vorhandenen öffentlichen Kinderspielplatz voll abgedeckt wird, werden die Forderungen des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze vom 06.02.1973 als erfüllt betrachtet.

#### VI. Flächenangaben

Von dem etwa 2,5 ha großen Plangebiet sind ausgewiesen als:

1. Allgemeine Wohngebiete - WA -	ca. 1,73 ha
2. Gemeinbedarfsfläche (Ki)	ca. 0,43 ha
3. Straßenverkehrsfläche	ca. 0,28 ha ca. 12 %
4. Öffentliche Grünfläche	<u>ca. 0,06 ha</u>
	ca. <u>2,05 ha</u>

#### VII. Kosten und Folgemaßnahmen

Zu den kostenwirksamen Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 206 A alsbald getroffen werden sollen, gehört insbesondere der Ausbau der Planstraßen und der öffentlichen Grünfläche, soweit hier noch gestalterische Ergänzungen bzw. Bepflanzungen notwendig werden. Die entstehenden Kosten werden auf ca. 1.000.000 DM nach heutigem Stand geschätzt. In diesem Betrag sind die Kosten für die Straßen- und Wegebefestigungen, Kanäle und Versorgungsleitungen sowie die Straßenbeleuchtungen enthalten. Die Durchführung der vorgenannten Maßnahmen ist für die Jahre 91/92 zu erwarten. Auf die bereits erwähnte Dringlichkeit des städtischen Kinderhortprojekts und

die damit verbundene Notwendigkeit zur Durchführung dieser Erschließungsmaßnahmen wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Für die Finanzierung kann die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushalt erwartet werden. Ein Teil des Erschließungsaufwandes belastet den städtischen Haushalt nur vorübergehend, da diese durch die Erhebung von Beiträgen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen gedeckt werden kann.

Die Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 180 BauGB ist soweit erkennbar für die Verwirklichung der Planungen nicht erforderlich.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches sind gleichfalls nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 206 A greift im Bereich der Flurstücke 32/3 (Espenweg) und 38/1, der Flur 25, in den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 182 vom 09.12.1985 der Stadt Delmenhorst ein. Die bisher hier getroffenen Festsetzungen treten mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) außer Kraft.

Delmenhorst, den 29.08.1991  
Stadt Delmenhorst  
Der Oberstadtdirektor  
Stadtplanungsamt

In Vertretung



K. Keller  
Stadtbaurat

Hat vorgelegen  
Oldenburg, den 30.06.93  
Bez.-Req. Weser-Ems

Im Auftrage



