

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplanentwurf Nr. 207

für Bereiche an der Südseite der Nordenhamer Straße zwischen
a) der Weise und der Wendenstraße, Flurstücke 184/8 und 660/3, und
b) der Frankenstraße und der Berner Straße, Flurstücke 126/5,
126/6, 128/7, 128/8, 128/10, 128/11, 129/4, 129/5 und 129/6 der
Flur 22 in Delmenhorst

- - - - -

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Stadtrand in einer Entfernung von ca. 2,0 km vom Stadtzentrum.

Die Planungsbereiche umfassen insgesamt eine Fläche von ca. 1,0 ha.

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 22. 5. 1979 ist das Planungsgebiet als "Gemischte Bauflächen" dargestellt. Dementsprechend weisen die hier bereits bisher gültigen Bebauungspläne Nr. 63 und Nr. 63, Änderungs- und Ergänzungsplan - Teilabschnitt 1 - im wesentlichen Mischgebiete aus.

Grundsätzliches Ziel des Bebauungsplanes Nr. 207 ist es, die in seinem Geltungsbereich festgesetzten Mischgebiete auf die heutige Rechtsgrundlage (BauNVO vom 15. 9. 1977) umzustellen. Hierfür ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich. Aus besonderen städtebaulichen Erwägungen soll mit dem neuen Bebauungsplan Nr. 207 die Entflechtung der Misch- und Sondergebiete neuer Art auf die heutige Rechtsgrundlage erfolgen und damit planungsrechtlich den modifizierten städtebaulichen Absichten Rechnung getragen werden. Das ist auch hinsichtlich einer Beurteilung über die Zulässigkeit künftiger baulicher Vorhaben sehr bedeutsam. Da wegen der Randlage des Planungsgebietes mit vorwiegend gewerblicher Gebietsstruktur keine Versorgungslücken bestehen, sollen Einzelhandelsbetriebe in den auszuweisenden Mischgebieten unzulässig sein. Soweit erkennbar, sind in den angrenzenden Wohnbereichen auch alle Anlagen der Infrastruktur mit Einzelhandelsbetrieben und Geschäften für den täglichen unmittelbaren Bedarf ausreichend vorhanden. Für den Fall eines sich später ergebenden Bedarfs verbleiben für derartige Anlagen noch außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 207 entsprechende Möglich-

keiten, z. B. in Bereichen der ausgewiesenen Mischgebiete der gültigen Bebauungspläne Nr. 161 und Nr. 187 in diesem Raum.

Mit den neuen Mischgebieten in den beiden Bereichen des Bebauungsplanes Nr. 207 sollen Flächen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern die Baugebiete umgebend festgesetzt werden. Damit soll eine gewisse Abschirmung bzw. optische Verbesserung des Straßenbildes und ein Beitrag für die Umwelt erbracht werden. Erforderliche Grundstückszufahrten in den Abschnitten zur Nordenhamer Straße bleiben zulässig.

Die verkehrliche Erschließung der Mischgebiete erfolgt nach wie vor über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsstraßen insbesondere an der Nordenhamer Straße. Straßenplanungen sind aufgrund der planerischen Erfordernisse und Gegebenheiten nicht erforderlich.

Die Planbereiche werden von einer vorhandenen Hauptabwasserleitung durchzogen, die in der jetzigen Führung erhalten bleiben soll. Für diese Trasse ist ein Leitungsrecht vorzusehen. Entsprechend bleiben Ver- und Entsorgungen der Bereiche durch die Leitungsträger gesichert.

Mit der Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes Nr. 207 werden die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 63 und Nr. 63, Änderungs- und Ergänzungsplan - Teilabschnitt 1 - im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 207 aufgehoben und durch dessen Festsetzungen ersetzt.

Die Nutzung als Mischgebiete bleibt in den beiden Geltungsbereichen des Bebauungsplanes Nr. 207 grundsätzlich erhalten. Das gilt im wesentlichen auch für das Maß der baulichen Nutzung und der Festsetzung von höchstens zwei Vollgeschossen sowie auch der bisherigen Grundflächenzahl im Rahmen der offenen Bauweise, was unverändert entsprechend den bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 63 und Nr. 63, Änderungs- und Ergänzungsplan - Teilabschnitt 1 - übernommen worden ist. Entsprechend den grundsätzlichen Planungszielen zur Umstellung der Mischgebiete erfolgte nun deren Gliederung dahingehend, daß in dem so bezeichneten $\frac{MI}{2}$ für den westlichen Planungsteil insgesamt und den östlichen Planungsteil für die bebauten Grundstücke Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind.

In den so bezeichneten $\frac{MI}{3}$ -Bereichen im östlichen Planungsteil gilt, daß Einzelhandelsbetriebe und Wohngebäude unzulässig sind. Ausnahms-

weise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden.

Die Baugebiete erfahren, insbesondere der westliche Teil mit Ausnahme der Welseseite, mit den Neuregelungen umlaufend im Bereich der nicht überbaubaren Flächen eine optische Abschirmung in Form von Grünpflanzungen als Beitrag für die Umwelt und das Straßenbild. Hier erfolgt die Festsetzung "mit Bäumen und Sträuchern zu be-
pflanzende Flächen". Erforderliche Grundstückszufahrten in stra-
Benseitigen Abschnitten sind zulässig.

Für eine vorhandene Hauptabwasserleitung ist eine 3,0 m breite mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Delmenhorst zu belastende Fläche entsprechend ausgewiesen. Im weiteren wird noch auf eine textliche Festsetzung zum Bebauungsplan Nr. 207 hingewiesen.

Nachrichtlich gemäß § 9 (6) Bundesbaugesetz wurde eine Richtfunk-
verbindung der Deutschen Bundespost in den Bebauungsplan aufgenom-
men. In diesem Bereich besteht eine Bauhöhenbeschränkung oberhalb
33,0 m über NN. Die durchschnittliche Höhe der Planbereiche liegt
bei etwa 6,0 m über NN.

Belange des Denkmalschutzes werden von den Planungen nicht berührt.

Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird im
hier möglichen Rahmen durch Festsetzungen eines Pflanzgebotes für
die Privatgrundstücke gemäß § 9 (1) Nr. 25 Bundesbaugesetz in der
zuvor bereits geschilderten Form Rechnung getragen.

Selbständige Landschafts- und Grünordnungspläne liegen für das Ge-
biet der Stadt Delmenhorst noch nicht vor. Das für diesen Bebauungs-
plan hierzu vorgegebene Planungsziel steht jedoch im Einklang mit
dem Flächennutzungsplan der Stadt. Durch die vorliegende Bauleitpla-
nung werden erkennbar auch keine zu schützenden Feuchtgebiete oder
Grünzonen bzw. Biotope betroffen.

Bäume, die den Charakter der Umgebung besonders prägen und die
durch Neuanspflanzungen nicht zu ersetzen sind, sollen aus städte-
baulicher Sicht erhalten werden. Durch eine entsprechende Festset-
zung gemäß § 9 (1) Nr. 25 BBauG sollen diese Bäume auf Dauer ge-

schützt werden. Mit dieser Festsetzung werden jedoch nicht alle nach der "Satzung über den Schutz des Baumbestandes" (Baumschutzsatzung) der Stadt Delmenhorst zu schützenden Bäume erfaßt. Aus diesem Grunde wird besonders auf den § 3 dieser Satzung (sachlicher Geltungsbereich) hingewiesen. Widerrechtliche Beseitigung der genannten Bäume ist als Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 156 (1) Nr. 3 a BBauG zu betrachten und kann nach § 156 (2) BBauG mit einer Geldbuße bis zu 20.000,-- DM geahndet werden.

Den Gemeinden ist durch das Niedersächsische Gesetz über Spielplätze vom 6. 2. 1973 aufgetragen, den Baugebieten ausreichend große Flächen für Kinderspielplätze zuzuordnen und durch Bebauungspläne zu sichern. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sind keinerlei neue Baugebiete ausgewiesen worden. Da das Planungsziel insbesondere eine Anpassung der vorher bereits in den Bebauungsplänen Nr. 63 und Nr. 63, Änderungs- und Ergänzungsplan - Teilabschnitt 1 - ausgewiesenen Mischgebiete an neue Rechtsgrundlagen in der eingangs erläuterten und begründeten Form darstellt, stellt sich in diesem Rahmen die Frage zur erneuten Abwägung hinsichtlich eines Spielplatzes nicht. Für den Einzugsbereich hier steht ein sehr großer im Bebauungsplan Nr. 161 der Stadt Delmenhorst ausgewiesener und gesicherter Kinderspielplatz zur Verfügung. Den Forderungen des Gesetzes über Spielplätze ist damit vollinhaltlich entsprochen.

Durch die Änderung oder Entflechtung der Mischgebiete und Sondergebiete neuer Art auf die heutige Rechtsgrundlage, wie sie der Bebauungsplan Nr. 207 neu ausweist, werden keine zusätzlichen Kosten für den öffentlichen Haushalt ausgelöst. Aufgrund der mit dem Planverfahren verbundenen Maßnahmen im Rahmen der Plandurchführung können Entschädigungsansprüche nach § 44 Bundesbaugesetz nicht begründet werden.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes oder die Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 13 a Bundesbaugesetz sind hier erkennbar nicht zu erwarten.

Mit der Bekanntmachung nach § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in seiner gültigen Fassung treten die Festsetzungen der bestehenden

Bebauungspläne Nr. 63 vom 19. 9. 1968 und Nr. 63, Änderungs- und
Ergänzungsplan - Teilabschnitt 1 - vom 18. 3. 1986 in den Geltungs-
bereichen des Bebauungsplanes Nr. 207 außer Kraft.

Delmenhorst, den 23. Juni 1987

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung



Oetting
Stadtbaurat

Anlage 1 zur Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 207

Änderungsbereich



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 63

Maßstab 1:1000



Geändert
durch Satzung v. 20.10.82

Siehe Bebauungsplan Nr. 18
II o

130 Delmenhorst, den 23. 6. 1987
Stadtplanungsamt

H. H. H.

Delmenhorst, den 23. 6. 1987
Stadtplanungsamt

H. H. H.

Anlage 1 Azur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 20

Änderungsbereich



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 63
- TA 1 -

Maßstab 1:1000

Nordenhamer Straße

Öffl. Wzg. 7

Welse

Weg

Holsteiner Straße

Wendensstraße

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERK:

Niedersächsisches Vermessungs- und Katastergesetz
vom 2. Juli 1985, GVBl. S. 187, § 13 (4):
Auszüge aus dem Liegenschaftskataster dürfen von Dritten nur mit
Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörden vervielfältigt
und verbreitet werden. Einer Erlaubnis bedarf es nicht, wenn Aus-
züge für eigene, nichtgewerbliche Zwecke vervielfältigt werden.

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000

der Gemarkung ... Delmenhorst ... Flur .22.

Herausgegeben vom Katasteramt Delmenhorst

am ... 27.01.1986 ...

Az. ... 4/86