

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 159

für ein Gebiet im Bereich zwischen dem Burggrafendamm, der Rudolf-Königer-Straße, dem Hans-Böckler-Platz, der Straße An den Graften und der Badeanstalt in Delmenhorst

I. Bisherige Entwicklung im Planungsgebiet, bestehende Planung

Das Planungsgebiet befindet sich im Stadtzentrum und umfaßt eine Fläche von ca. 6,41 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt unmittelbar an den Hans-Böckler-Platz an.

Die Grundstücke an der Südseite der Rudolf-Königer-Straße und an der Südwestseite des Hans-Böckler-Platzes sind bereits seit mehreren Jahrzehnten bebaut. Es handelt sich hierbei überwiegend um eine Wohnbebauung, die nur durch einzelne Büro- und Praxisräume unterbrochen wird.

An der Ostseite des Burggrafendamms wurde im letzten Jahr mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde eine Sporthalle errichtet. Die Flächen der Graftwiesen sind unbebaut.

Die das Planungsgebiet tangierenden Straßenzüge sind ausgebaut. Die öffentliche Grünanlage am Burggrafendamm sowie die Parkflächen der Graftanlagen sind vorhanden und angelegt.

Für das gesamte Planungsgebiet liegen bereits rechtskräftige Bebauungspläne vor. Im Bereich der Graftwiesen sowie der Grundstücke Hans-Böckler-Platz Nr. 16 bis Nr. 21 und Rudolf-Königer-Straße Nr. 1 bis Nr. 19 (ungerade) gilt der Bebauungsplan Nr. 1 (Innenstadt) vom 13. 2. 1963 (siehe Anlage 1 zur Begründung). Entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze wird ein etwa 15 m breiter Teilstreifen vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1, Änderungsplan - Teilabschnitt 12 -, vom 13. 11. 1975 erfaßt (siehe Anlage 2 zur Begründung). Darüber hinaus gilt für die Grundstücke Rudolf-Königer-Straße Nr. 21 bis Nr. 33 (ungerade) und den Graftwiesen der verbindliche Bauleitplan Nr. 83 vom 27. 7. 1971 (siehe Anlage 3 zur Begründung). Die Festsetzungen der vorgenannten Bauleitpläne

sollen in dem vom Bebauungsplan Nr. 159 erfaßten Bereich geändert und den derzeitigen städtebaulichen Erfordernissen angepaßt werden.

Weitere für den Planungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 159 geltenden verbindlichen Bebauungspläne liegen nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

Durch das Niedersächsische Gesetz vom 26. 3. 1974 über das Außerkrafttreten von Flächennutzungsplänen bei der Neugliederung von Gemeinden sind infolge der Eingliederung der ehemaligen Gemeinde Hasbergen in das Stadtgebiet Delmenhorst die bisherigen Flächennutzungspläne der Stadt Delmenhorst vom 21. 10. 1969 und der ehemaligen Gemeinde Hasbergen vom 21. 12. 1971 mit Wirkung vom 31. 12. 1974 außer Kraft getreten. Mit den Arbeiten zur Erstellung eines neuen Flächennutzungsplanes wurde deshalb unverzüglich bereits im Jahre 1974 begonnen und als Grundlage für die Planerstellung bei dem damaligen Präsidenten des Niedersächsischen Verwaltungsbezirks Oldenburg als oberer Landesplanungsbehörde das seinerzeit für die Flächennutzungsplanerstellung der Stadt Delmenhorst erforderliche Landesplanerische Rahmenprogramm beantragt. Dieses für die Entwurfserstellung erforderliche Programm wurde der Stadt jedoch erst am 25. 4. 1977 übergeben und am 20. 5. 1977 im Amtsblatt des Niedersächsischen Verwaltungsbezirks Oldenburg amtlich bekanntgemacht. Darüber hinaus konnte die für den Planentwurf erforderliche Kartenunterlage der Stadt erst Ende 1976 durch die zuständige Vermessungs- und Katasterverwaltung des Landes zur Verfügung gestellt werden.

Aus den dargelegten Gründen war es der Stadt erst nach den vorgenannten Zeiten möglich, den endgültigen Flächennutzungsplanentwurf auf der Grundlage der bereits durchgeführten umfangreichen Strukturanalyse und einer ersten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu erstellen und anschließend das Verfahren zügig fortzuführen. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes wird in der Zeit vom 7. 2. bis einschließlich 7. 3. 1979 erfolgen.

II. Anlaß der Planaufstellung sowie Ziele und Zwecke der Planung

Für die Stadt Delmenhorst besteht die Verpflichtung, in der Bauleitplanung neben den erforderlichen Wohn- und Gewerbeflächen auch solche Flächen bereitzustellen, die der Allgemeinheit zur körperlichen Ertüchtigung und sportlichen Betätigung im Rahmen der Freizeitgestaltung zur Verfügung stehen. Darüber hinaus wird von der Stadt Delmenhorst erwartet, daß für die Vielzahl der Delmenhorster Kleintierzüchter eine geeignete Ausstellungs- und Veranstaltungshalle geschaffen wird. Die Kleintierzucht als Freizeitgestaltung ist besonders in Delmenhorst sehr stark vertreten.

Infolge der bestehenden und weiter angestrebten Arbeitszeitverkürzung im Vergleich zu früheren Jahren muß der sinnvollen Freizeitgestaltung besondere Bedeutung beigemessen werden. Es ist Aufgabe der Gemeinde, hierfür die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen. Vorbereitende Maßnahmen, wie die Aufstellung von Bebauungsplänen, die zur Verwirklichung derartiger Projekte dienen, sind im öffentlichen Interesse dringend geboten.

Die mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde zur Zeit im Bau befindliche Sporthalle an der Westseite der Graftwiesen wird in einem Bereich errichtet, der nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Innenstadt zu den öffentlichen Verkehrsflächen gehört. Die Anpassung der verbindlichen Bauleitplanung an die tatsächlichen Gegebenheiten machen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 159 ebenfalls erforderlich. Hier ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbindung "Sporthalle" festzusetzen.

Der Bebauungsplan Nr. 1 setzt in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 83 im Bereich der Graftwiesen eine öffentliche Verkehrsfläche fest. Diese sogenannte Grafttangente ist nach neueren Untersuchungen für den Verkehr nicht mehr erforderlich. Für die Aufhebung dieser Verkehrsstrasse unter Einbeziehung der Flächen in den Fest- und Parkplatz ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 159 gleichfalls unerläßlich.

Nach Aufgabe der Delmehalle vor einigen Jahren und nach Abbruch der provisorischen Grafthalle, stehen im Bereich der Stadt Delmen-

horst keine für Ausstellungszwecke geeigneten Räumlichkeiten zur Verfügung. Hiervon ist insbesondere der nicht unerhebliche Teil der Delmenhorster Bevölkerung betroffen, der sich mit der Zucht von Kleintieren befaßt. Darüber hinaus stehen keine geeigneten Räumlichkeiten zur Verfügung, die Veranstaltungen aufnehmen könnten, die weder in Turnhallen noch sonstigen Saalbauten durchgeführt werden können. Hier ist seitens der Stadt dringend Abhilfe zu schaffen. Zur Sicherung der Durchführung einer geeigneten Maßnahme ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 159 gleichfalls dringend erforderlich.

Als Folge der vorgenannten Maßnahmen ist die Neukonzipierung des Festplatzes "Graftwiesen" unumgänglich. Gleichzeitig sind die verkehrlichen Anbindungen dieses Festplatzes an die bestehenden Straßenzüge erforderlich. Diese Maßnahmen können nur über den Bebauungsplan Nr. 159 erreicht werden.

Der bereits seit 1964 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 setzt für die Grundstücke an der Südseite der Rudolf-Königer-Straße eine nur 12 m tiefe überbaubare Grundstücksfläche fest. Umbau- und Erweiterungsanträge der Grundstückseigentümer konnten bisher ausschließlich über Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes genehmigt werden. Hier ist die Anpassung der Bauflächen an heutige Verhältnisse dringend geboten. Auch aus diesem Grund ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 159 unumgänglich.

Grundsätzliches Ziel der Planung ist es darüber hinaus, Art und Maß der baulichen Nutzung für alle vom Bebauungsplan erfaßten Grundstücke und Grundstücksteile verbindlich festzusetzen und die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen auszuweisen, um hierdurch die künftige Bebauung und Nutzung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung lenken zu können.

Um nicht die Verwirklichung der vorgenannten, im dringenden öffentlichen Interesse liegenden Maßnahmen zu gefährden, ist die Aufstellung des hierfür erforderlichen Bebauungsplanes unter Änderung der eingangs genannten Bebauungspläne zum augenblicklichen Zeitpunkt zwingend notwendig. Wegen der dargelegten Dringlichkeit kann die Wirksamkeit des zur Zeit in der Neuauflistung be-

findlichen Flächennutzungsplanes der Stadt nicht abgewartet werden.

Der Stadt und ihren Bürgern würde ein nicht vertretbarer Nachteil bzw. Schaden entstehen, wenn durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht umgehend die Grundlage für die oben angeführten dringend erforderlichen Maßnahmen geschaffen wird. Aus den vorgenannten unabwendbaren Notwendigkeiten ist die Aufstellung des erforderlichen Bebauungsplanes zum jetzigen Zeitpunkt zwingend notwendig. Die Wirksamkeit des in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes der Stadt Delmenhorst kann daher nicht abgewartet werden. Der Bebauungsplanentwurf wurde jedoch aus den Darstellungen des Entwurfes zum neuen Flächennutzungsplan entwickelt und im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit diesem abgestimmt.

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 die Grundstücke an der Südseite der Rudolf-Königer-Straße und am Hans-Böckler-Platz als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Hier sind jedoch die Ausnahmen nach § 4 (3) 4. - 6. BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Das bedeutet, daß hier weder Gartenbaubetriebe noch Tankstellen oder Ställe für die Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen oder landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen zugelassen werden können.

Eine weitere Teilfläche zwischen der Kleinen Delme und der Straße An den Graften westseitig der AOK wurde als Sondergebiet mit der Zweckbindung "Ausstellungshalle" ausgewiesen. Hier soll die Errichtung einer Ausstellungs- und Veranstaltungshalle mit zugehörigen Nebenanlagen zulässig sein.

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung wurden in den allgemeinen Wohngebieten an der Südseite der Rudolf-Königer-Straße zwei Voll-

geschosse als Höchstgrenze zugelassen. An der Westseite des Hans-Böckler-Platzes wurde die vorhandene Bebauung mit vier bzw. drei Vollgeschossen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Höhe der baulichen Anlagen im Bereich des Sondergebietes wurde auf maximal 7,0 m beschränkt.

Für die Grundstücke an der Rudolf-Königer-Straße gilt entsprechend der vorhandenen Bebauung die offene Bauweise. Im Bereich der Grundstücke am Hans-Böckler-Platz wurde die geschlossene Bauweise vorgeschrieben. Für die Fläche des Sondergebietes gilt eine Sonderbauweise, in deren Bereich Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig sind. Hier sind die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung einzuhalten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grund- und Geschoßflächenzahlen geregelt. Diese Zahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind.

Die überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind im Bebauungsplan durch Baulinien bzw. Baugrenzen festgelegt.

Die an der Ostseite des Burggrafendamms im Bau befindliche Sporthalle mit dem zugehörigen Areal ist entsprechend der zukünftigen Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbindung "Sporthalle" ausgewiesen.

Infolge einer Sonderfestsetzung dürfen auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen weder Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO noch bauliche Anlagen nach § 12 (1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung errichtet werden. Garagen, die mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, können als Ausnahme zugelassen werden. Durch die vorgenannte Festsetzung soll im Rahmen der Bauleitplanung auf den städtebaulichen Gesamteindruck des Straßenbildes Einfluß genommen werden.

Eine weitere Sonderfestsetzung bestimmt, daß für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der überbaubaren Flächen die

Festsetzung der Baugrenzen nur gilt, wenn sie durch einen Neubau ersetzt oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Sonstige innere Umbauten sollen als Ausnahme zulässig sein.

Die vom Bebauungsplan erfaßten Straßenverkehrsflächen sind vorhanden und ausgebaut.

Die besonderen Verkehrsflächen des Fest- bzw. Parkplatzes (Graftwiesen) einschließlich der Zufahrten sind im Eigentum der Stadt. Diese Flächen werden zum überwiegenden Teil seit Jahrzehnten als Festplatz für die Durchführung der jeweils im Frühjahr und Herbst stattfindenden Kramermarktsveranstaltungen genutzt. Darüber hinaus finden hier Zirkusvorstellungen und andere Freiluftgroßveranstaltungen statt, für die sonst keine weiteren geeigneten Flächen im Stadtbereich zur Verfügung stehen. Diese Funktion soll der Platz auch in Zukunft erfüllen.

Soweit die Fläche in den verbleibenden Zwischenzeiten nicht genutzt wird, soll sie als stadtnaher Großparkplatz zur Verfügung stehen, um stadtnahe Abstellmöglichkeiten anzubieten und weitere Parkmöglichkeiten in der Nähe des Einkaufszentrums der Innenstadt vorzuhalten. Hierdurch soll die Attraktivität der Einkaufsstadt Delmenhorst vergrößert werden.

Der Festplatz ist teilbefestigt, die Zufahrt zur Rudolf-Königer-Straße ist hergestellt. Die Zufahrt zum Burggrafendamm wird zur Zeit ausgebaut. Die Zufahrt zum Hans-Böckler-Platz (An den Grafen) wird im Zuge der Errichtung der Ausstellungshalle mit fertiggestellt. Die Durchführung der Arbeiten soll in den kommenden drei Jahren abgeschlossen werden.

Im Bereich der Graftwiesen an der Zufahrt zur Rudolf-Königer-Straße befindet sich eine Umformerstation. Die zugehörige Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Die öffentliche Grünfläche im Bereich des Burggrafendamms, sowie der vom Bebauungsplan erfaßte Teil der Parkanlage "Graftanlagen" sind vorhanden und angelegt.

Im Planungsgebiet stehen eine Anzahl erhaltenswerter Bäume, die den Charakter der näheren Umgebung besonders prägen. Da diese durch Neuanpflanzungen nicht zu ersetzen sind, besteht aus städtebaulicher Sicht ein besonderes Interesse an ihrer Erhaltung. Durch eine entsprechende Festsetzung aufgrund § 9 (1) 25. BBauG sollen diese Bäume auf Dauer geschützt werden.

Die aufgrund des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze vom 6. 2. 1973 für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 159 erforderlichen Spielflächen betragen netto etwa 276 qm. Da einerseits im Bereich des Planungsgebietes keine geeignete Spielfläche zur Verfügung steht, andererseits jedoch im Bereich der an das Planungsgebiet angrenzenden Graftanlagen eine größere Spieleinrichtung vorhanden ist, kann der ausgelöste Bedarf als gedeckt angesehen werden.

Das gesamte Planungsgebiet liegt im Bereich des Wasserschutzgebietes Delmenhorst-Wiekhorn. Diese Festlegung wurde gemäß § 9 (6) BBauG nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 159 übernommen. Da durch Fortfall einzelner Brunnen eine neue Abgrenzung der unterschiedlichen Schutzzonen vorgenommen wird, wurde auf Übernahme der Schutzzonenabgrenzung im einzelnen verzichtet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 159 fällt bei der Neuabgrenzung in die Schutzzone III A.

Das Planungsgebiet wird von der kleinen Delme (öffentlicher Wasserzug) durchflossen. Auf der Grundlage des § 9 (6) BBauG wurde dieser Wasserlauf einschließlich beidseitiger 5,0 m breiter Seitenstreifen mit Anbau- und Bepflanzungsverbot nach wasserrechtlichen Vorschriften nachrichtlich übernommen.

Von dem etwa 6,41 ha großen Planungsgebiet sind ausgewiesen als:

1. Allgemeine Wohngebiete	ca. 1,72 ha
2. Sondergebiete	ca. 0,36 ha
3. Bauliche Anlagen für den Gemeinbedarf	ca. 0,60 ha
4. Verkehrsflächen	ca. 3,00 ha
5. Flächen für Versorgungsanlagen	ca. 0,02 ha
6. Grünflächen	ca. 0,38 ha
7. Öffentliche Wasserzüge	ca. 0,33 ha

Summe:	ca. 6,41 ha
	=====

IV. Kosten und Folgemaßnahmen

Die Kosten für den Ausbau des Fest- und Parkplatzes einschließlich der zugehörigen Zufahrten betragen nach heutigem Stand etwa 420.000,-- DM. In diesem Betrag sind die Kosten für den eventuell noch erforderlichen Grunderwerb, für die Herstellung der Kanäle, die Straßenbefestigung einschließlich eventueller Freilegung, die Verlegung bzw. Erneuerung von Gas- und Wasserleitungen und die Straßenbeleuchtung einhalten. Ein Teil der für die Durchführung der Maßnahmen erforderlichen Mittel ist bereits im Haushalt bereitgestellt. Die Bereitstellung der restlichen Mittel kann im Rahmen des Haushalts erwartet werden.

Die Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 13 a BBauG ist bei der Verwirklichung der Planung nicht erforderlich.

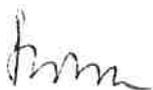
Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht zu erwarten. Sollten sie dennoch erforderlich werden, so bildet der Bebauungsplan Nr. 159 hierfür die Grundlage.

Bestehende frühere Pläne im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 159 treten mit der nach § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung außer Kraft.

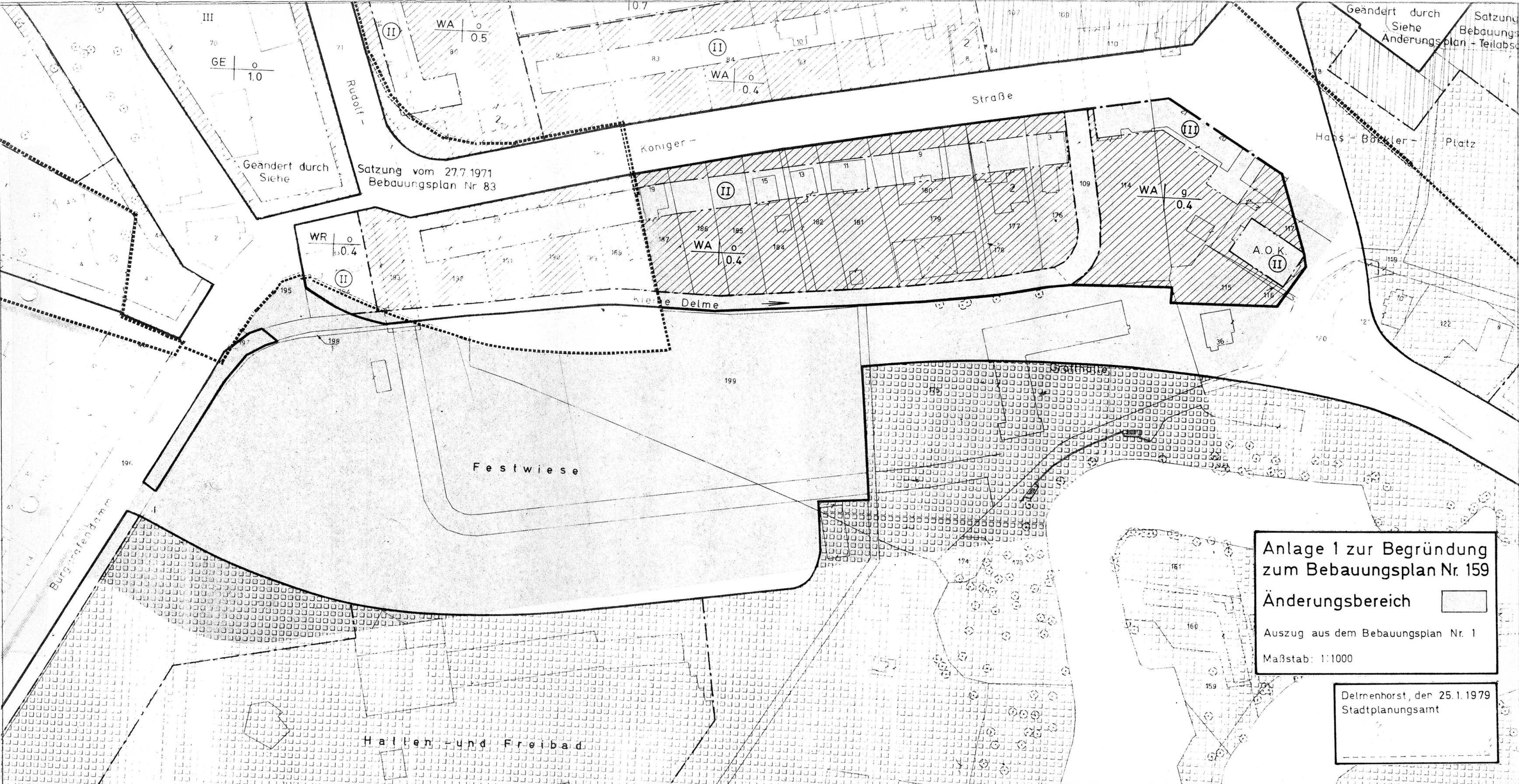
Delmenhorst, den 13. Februar 1979

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

Im Auftrage



Grottker
Baudirektor



III
GE 1.0

WA 0.5

II
WA 0.4

II
WA 0.4

WR 0.4
II

II
WA 0.4

Anlage 1 zur Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 159
Änderungsbereich
Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 1
Maßstab: 1:1000

Delmenhorst, den 25.1.1979
Stadtplanungsamt

Geändert durch
Siche
Satzung vom 27.7.1971
Bebauungsplan Nr 83

Geändert durch
Siche
Änderungsplan - Teilabschnitt
Satzung
Bebauungsplan

Hans-Böckler-Platz

Festwiese

Wiese Delme

Straße

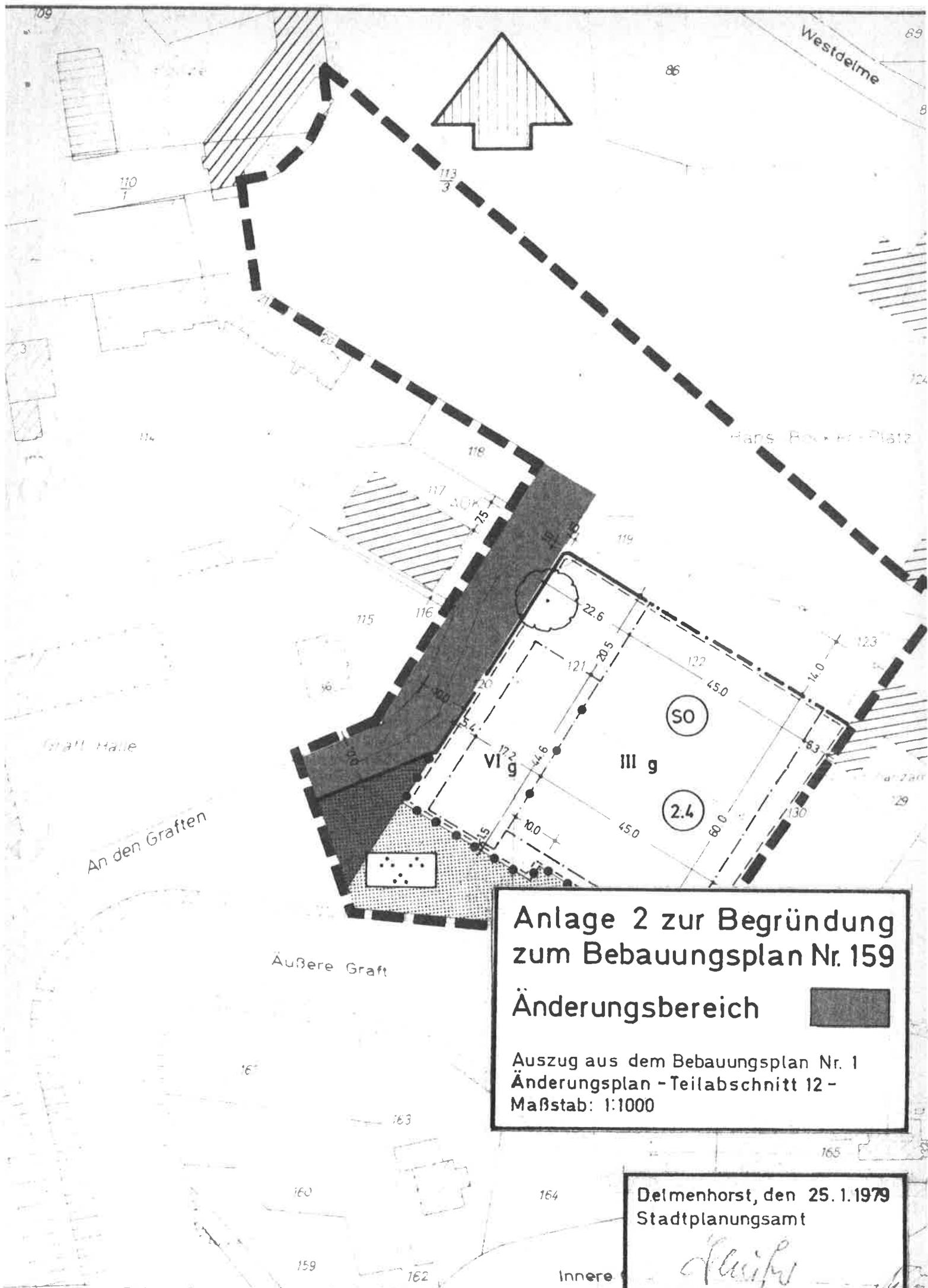
Koniger-

Rudolf-

Burggrafendamm

Halten und Freibad

A.O.K.
II



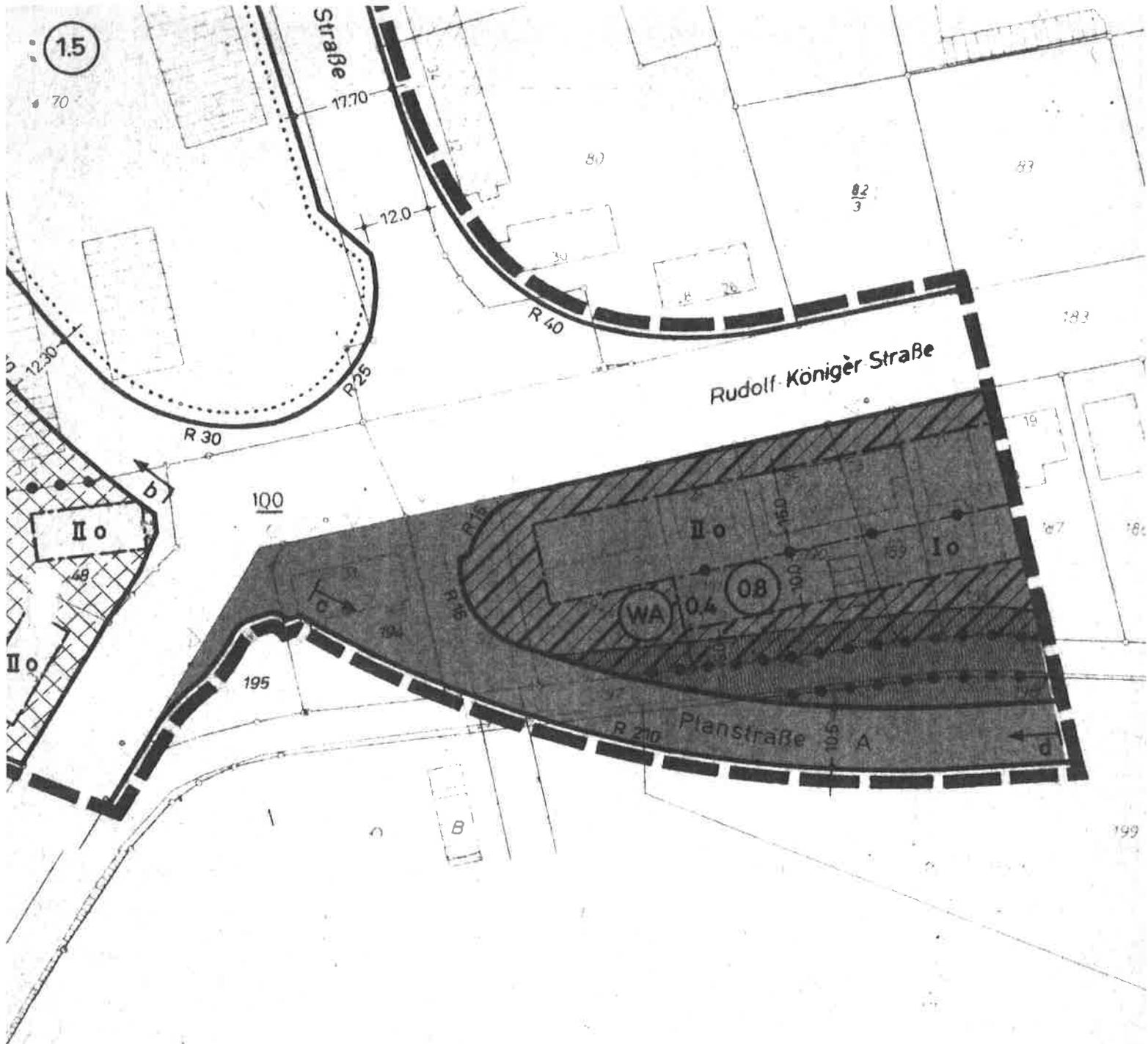
**Anlage 2 zur Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 159**

Änderungsbereich 

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 1
Änderungsplan - Teilabschnitt 12 -
Maßstab: 1:1000

Delmenhorst, den 25. 1. 1979
Stadtplanungsamt

Alfing



**Anlage 3 zur Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 159**

Änderungsbereich

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 83

Maßstab: 1:1000

Delmenhorst, den 25.1.1979
Stadtplanungsamt

J. J. J.

Hallen - u.