B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 72,
Änderungsplan - Teilabschnitt 1 -

ür den Bereich der Flurstücke 665/2, 665/3, 666/4, 666/9, 666/10 und 667/5 der Flur 58 an der Brauenkamper Straße/Moorweg in Delmenhorst

- -

I. Bisherige Entwicklung, bestehende Planung

Das Planungsgebiet liegt im westlichen Stadtgebiet in einer Entfernung von ca. 2,0 km vom Stadtzentrum.

Der Änderungsplan umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 0,87 ha.

Bisher gilt für den Planbereich der Bebauungsplan Nr. 72 der Stadt Delmenhorst vom 21. 10. 1969. Die vom Änderungsplan - Teilabschnitt 1 - erfaßten Grundstücke weisen bereits größtenteils eine vorhandene Bebauung auf, wobei hier im wesentlichen eine ehemalige seit Jahrzehnten vorhandene Bekleidungsfabrik betroffen ist.

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 22. 5. 1979 ist das Planungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 72 - Teilabschnitt 1 - als "gemischte Bauflächen" dargestellt. Was diesen Teil der Planungen angeht, entspricht das auch den bisherigen Festsetzungen. Die Erschließung des Planbereiches erfolgt über die bekannte Hauptverkehrsstraße "Brauenkamper Straße".

II. Anlaß der Planaufstellung und Planungsziele

Grundsätzliches Planungsziel ist es, für die bisherigen Planfestsetzungen "Mischgebiete" die Baunutzungsverordnung vom 15. 9. 1977, zuletzt geändert am 19. 12. 1986, zugrunde zu legen, um somit die Mischgebiete neuer Art aufgrund der geänderten Rechtslage zu entflechten. Zudem sind die Mischgebiete entsprechend der neuen Rechtsgrundlage nach städtebaulichen modifizierten Gesichtspunkten zu gliedern.

Auf diese Weise soll planungsrechtlich den hier vorgesehenen städtebaulichen Absichten Rechnung getragen werden. Das ist insbesondere hinsichtlich der Einflußnahme bei Beurteilungen über Zulässigkeiten künftiger baulicher Vorhaben von Bedeutung.

Mit der Gliederung erfolgt planerisch die Regelung, in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke Wohnungen allgemein nicht zuzulassen. Für die straßenseitigen Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 30,0 m, ausgehend von der Straßenbegrenzung Brauenkamper Straße und Moorweg, sollen wie bisher Wohngebäude, jedoch nur als Einzelhäuser zulässig bleiben. Die Grundflächenzahlen bleiben für beide Bereiche unverändert, wobei die Geschoßflächenzahl im vorderen Abschnitt von 1,0 auf nunmehr insgesamt 0,8 angesetzt werden soll.

Für den straßenseitigen Bereich sind bis zum Verlauf einer Geschoßgrenze nunmehr generell drei Vollgeschosse vorgesehen. Im übrigen verbleibt es bei höchstens zwei zulässigen Vollgeschossen. Mit der höchstens zulässigen Dreigeschossigkeit soll insbesondere auch eine städtebauliche Anpassung wie bisher zur vorhandenen nachbarlichen Bebauung an der Brauenkamper Straße gegenüber des Moorweges erfolgen.

III. Planinhalt

Die Nutzung als Mischgebiete bleibt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 - Teilabschnitt 1 - grundsätzlich erhalten. Die Mischgebiete sind entsprechend den Planungszielen auf neuer Rechtsgrundlage gestellt und entsprechend den städteplanerischen Zielsetzungen gegliedert. Das gilt dementsprechend auch für das Maß der baulichen Nutzung. In den bezeichneten $\frac{MI}{I}$-Bereichen gilt: Hier sind Wohngebäude unzulässig. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden.

Für den Geltungsbereich des Änderungsplanes gilt die offene Bauweise. In den mit "E" bezeichneten straßenseitigen Bereichen

sind Wohngebäude nur als Einzelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen gegen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen abgegrenzt.

Die verkehrliche Anbindung bleibt nach wie vor über die Brauenkamper Straße erhalten. Straßenflächen beinhaltet der Änderungsplan nicht, Brauenkamper Straße und Moorweg sind mit ihrer vorgegebenen Straßenbegrenzungslinie unverändert aufgenommen worden.

Die Ver- und Entsorgung ist für die Baugebiete durch das komplette Vorhandensein aller Leitungen in der Brauenkamper Straße und dem Moorweg einwandfrei gesichert. Notwendige zusätzliche Maßnahmen sind aufgrund der Änderungsplanung erkennbar nicht zu erwarten.

Durch eine textliche Festsetzung ist geregelt, daß auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten) Nebenanlagen nach § 14 (1) der BauNVO sowie bauliche Anlagen nach § 12 (1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) nicht errichtet werden dürfen.

Belange des Denkmalschutzes werden soweit erkennbar von den städtebaulichen Änderungsplanungen nicht berührt.

IV. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Grünplanung

Selbständige Landschafts- und Grünordnungspläne liegen für das Gebiet der Stadt Delmenhorst noch nicht vor. Das für diesen Bebauungsplan Nr. 72, Änderungsplan - Teilabschnitt 1 - vorgegebene Planungsziel steht jedoch im Einklang mit dem Flächennutzungsplan der Stadt. Durch die vorliegende Bauleitplanung werden erkennbar auch keine zu schützenden Feuchtgebiete oder Grünzonen bzw. Biotope betroffen.

Im Geltungsbereich des Änderungsplanes befindet sich an der Südostseite des Flurstücks 665/2 eine vollständige Birkenreihe.

Diese ca. 55 m lange Birkenreihe fällt nach Angabe der Unteren Naturschutzbehörde unter den Schutz der Baumschutzsatzung und ist auch auf Privatgrund, wie zudem verschiedene Einzelbäume (Birken, Ahorn, Hainbuche), dementsprechend ausreichend geschützt und abgesichert.

Im öffentlichen Straßenbereich der Brauenkamper Straße befindet sich noch eine Reihe von 9 Kopflinden. Eine entsprechende Regelung hierfür kann im Rahmen dieses Planverfahrens nicht erfolgen, da sich dieser Baumbestand außerhalb des Geltungsbereiches befindet. Auch neue Auswirkungen seitens der Änderungsplanung auf diese Bäume sind nicht zu erkennen. Zudem ist dieser Bestand gleichfalls durch die Baumschutzsatzung insbesondere auf öffentlichem Grund einwandfrei zu erhalten.

V. Kinderspielplätze

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sind keine neuen Baugebiete erschlossen oder ausgewiesen worden. Da das Planungsziel sich insbesondere auf eine Anpassung der vorher bereits im Bebauungsplan Nr. 72 ausgewiesenen Mischgebiete an neue Rechtsverhältnisse in der eingangs erläuterten und begründeten Form beschränkt, stellt sich in diesem Rahmen die Frage einer erneuten Abwägung hinsichtlich eines Kinderspielplatzes nicht. Für den Einzugsbereich stehen in der Beethovenstraße insgesamt 2.199 qm Nettospielplatzfläche in hervorragender Form mit Spielhaus und zusätzlichen grünen Nebenflächen (Schulhof) zur Verfügung. Die Entfernung dazu beträgt maximal ca. 150 m.

Den Forderungen des Gesetzes über Spielplätze ist damit vollinhaltlich entsprochen.

VI. Kosten und Folgemaßnahmen

Durch die Änderung der Mischgebiete auf die heutige Rechtsgrundlage, wie sie der Bebauungsplan Nr. 72, Änderungsplan - Teilab-

schnitt 1 - 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 Baugesetzbuch (BauGB) nicht begründet werden.

Mit der Bekanntmachung nach § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) treten die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 72 im Geltungsbereich des Änderungsplanes - Teilabschnitt 1 - zum Bebauungsplan Nr. 72 außer Kraft.

Delmenhorst, den 14. Juni 1988

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung

Oetting
Stadtbaurat

Hat vorgelegen
Oldenburg, den .....
Bez.-Reg. Weser-Ems