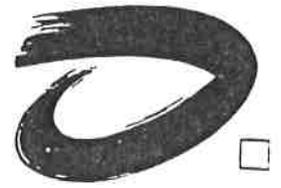




Stadt  
Delmenhorst



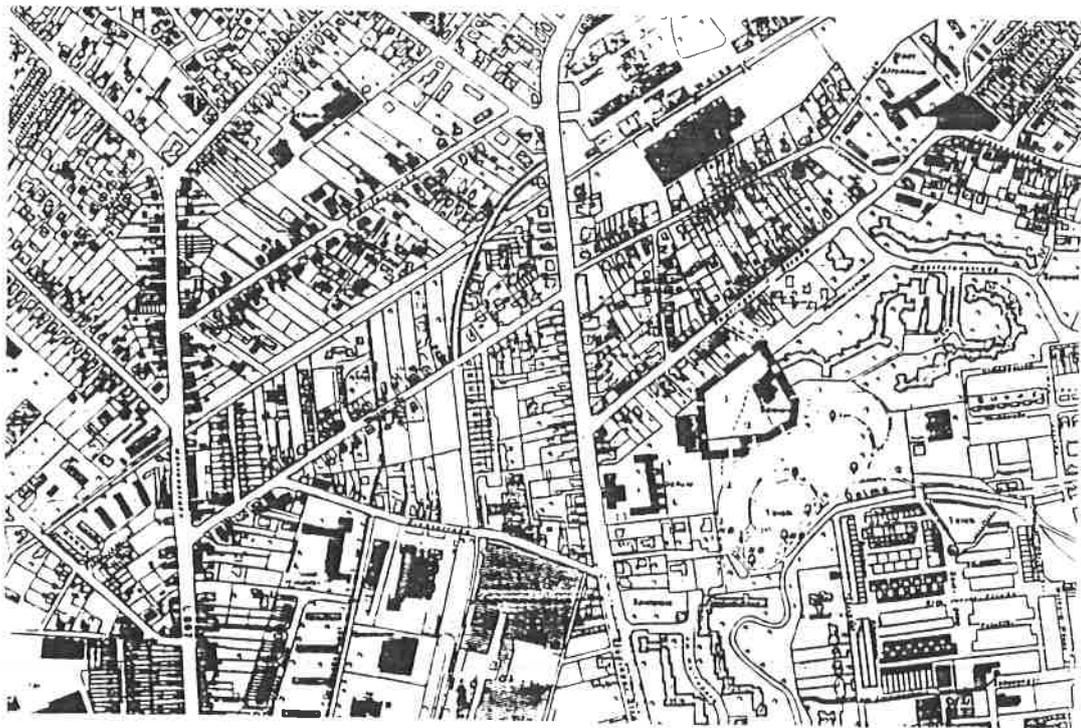
---

Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 76 - TA 2 -  
Pommernstraße / Wollepark

für einen Bereich zwischen dem Wendeplatz der  
Pommernstraße und dem Gelände der Parkschule

---

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 10.000



---

VERFAHRENSSTAND: **SATZUNGSBESCHLUB**  
BEARBEITET: Stadtplanungsamt, Frau Bringmann

## I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1. Planaufstellung / Änderungsbeschluß	Seite 2
2. Planunterlage	Seite 2
3. Lage, räumliche Begrenzung und allgemeine Beschreibung des Geltungsbereiches des Änderungsplanes	Seite 2
4. Bestehende Anschlußnutzungen und -planungen	Seite 3
5. Vorbereitende Bauleitplanung / Voraussetzungen des § 8 (3) BauGB	Seite 3
6. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen	Seite 3
7. Anlaß der Planänderung	Seite 3
8. Entschädigung	Seite 4
9. Planinhalte	Seite 4
9.1 Ziele und Zwecke der Planänderung	Seite 4
9.2 Art der Nutzung	Seite 4
9.3 Maß der baulichen Nutzung	Seite 4
9.4 Festsetzungen nach § 9 (1) 25. b) BauGB	Seite 5
10. Kennzeichnung nach § 9 (5) Nr. 3 BauGB	Seite 5
11. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) und (6) BauGB	Seite 5
12. Erschließung / Ver- und Entsorgung	Seite 6
13. Städtebauliche Daten	Seite 6
14. Verfahrensvermerke	Seite 6

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 76, Änderungsplan - Teilabschnitt 2 - mit Änderungen in einem Teilbereich zwischen dem Wendepplatz der Pommernstraße und dem Gelände der Parkschule

---

### 1. Planaufstellung / Änderungsbeschluß

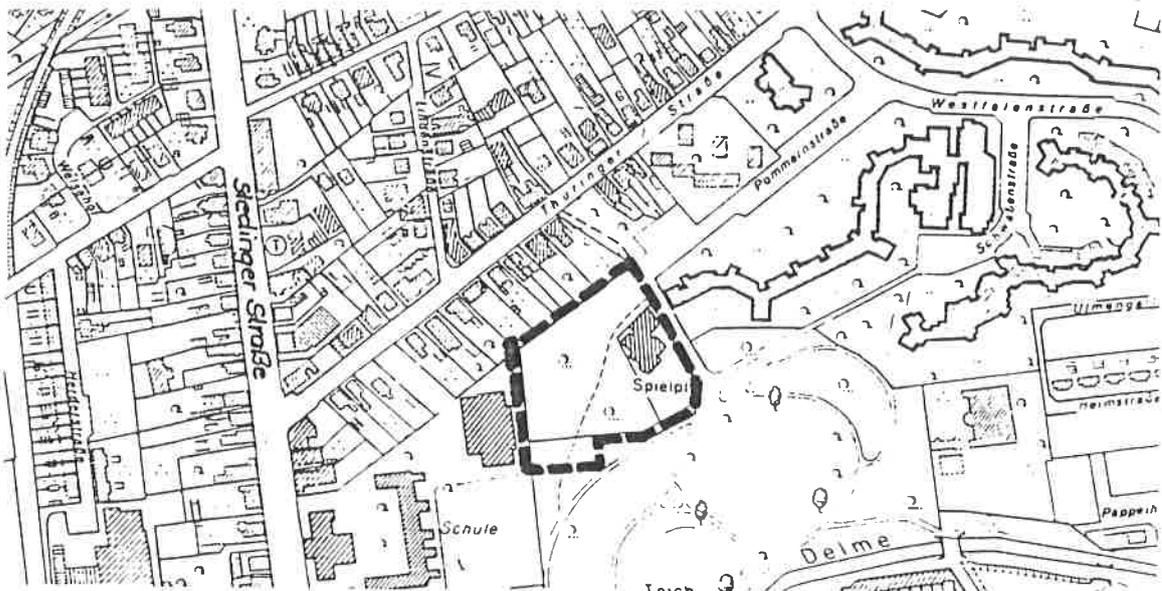
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 24. 8. 1993 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 im Teilabschnitt 2 für einen Bereich zwischen dem Wendepplatz der Pommernstraße und dem Gelände der Parkschule beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) erfolgte am 2. 9. 1993.

### 2. Planunterlage

Als Planunterlage für die Planänderung dient eine vom Katasteramt Delmenhorst erstellte Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000. Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 76 vom 30. 6. 1972 sind als Auszug ebenfalls im Maßstab 1:1000 gegenübergestellt.

### 3. Lage, räumliche Begrenzung und allgemeine Beschreibung des Geltungsbereiches des Änderungsplanes

Der Änderungsplan umfaßt einen im nördlichen Stadtgebiet gelegenen Teilbereich. Er liegt ca. 1,2 km von Stadtzentrum entfernt im sogenannten Wollepark östlich der Stedinger Straße (siehe nachfolgenden Übersichtsplan Maßstab 1:5.000).



Die Geltungsbereichsgrenzen sind an den zum Zeitpunkt der Aufstellung des Änderungsplanes bestehenden Flurstücksgrenzen festgemacht bzw. maßlich bestimmt.

Der Änderungsbereich erfaßt überwiegend Allgemeine Wohngebiete des Bebauungsplanes Nr. 76 aus dem Jahre 1972 und zu einem geringen Teil die öffentlichen Grünflächen des Wolleparcs. Die Grünflächen wurden lediglich zur einwandfreien Bestimmung des Geltungsbereiches in den Änderungsplan einbezogen.

Der Änderungsbereich stellt sich heute als Grünfläche mit umfangreichem alten Baumbestand und Bewuchs dar.

#### 4. Bestehende Anschlußnutzungen und -planungen

Der Änderungsbereich ist Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 76 vom 30. 6. 1972, der überwiegend Festsetzungen im Rahmen Allgemeiner Wohngebiete trifft. Die nördlich und östlich angrenzenden Gebiete sind mit Geschößwohnungsbau zum großen Teil sehr stark verdichtet.

Südlich schließt sich die öffentliche Parkanlage des Wolleparcs an und daran wiederum verdichteter Geschößwohnungsbau an der Stedinger Straße / Am Wollepark.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 vom 13. 8. 1968 sind westlich an den Geltungsbereich des Änderungsplanes grenzend die Gemeinbedarfsflächen der bestehenden Parkschule festgesetzt.

#### 5. Vorbereitende Bauleitplanung / Voraussetzungen des § 8 (3) BauGB

Der wirksame Flächennutzungsplan vom 19. 9. 1979 stellt im Geltungsbereich des Änderungsplanes überwiegend Wohnbauflächen und zu einem geringen Teil öffentliche Grünflächen mit der Zweckbindung "Parkanlage" dar.

Vorbereitend für die verbindliche Bauleitplanung zur Ausweisung von öffentlichen Grünflächen ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren auf der Grundlage des § 8 (3) BauGB zu ändern und damit die Umwandlung der Wohnbauflächen überwiegend in öffentliche Grünflächen mit der Zweckbindung "Parkanlage". Ein Teil der Wohnbauflächen wird in Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zulässigkeit von Gebäuden und Einrichtungen, die sozialen Zwecken dienen.

#### 6. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen

Vorrangige Fachplanungen, die bei der Änderung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind, liegen nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

#### 7. Anlaß der Planänderung

Die Realisierung weiterer Wohnbebauung auf der Grundlage der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 76 stellt einen erheblichen Eingriff in diesen für Natur und Landschaft

bedeutsamen Bereich dar. Dieser Eingriff läßt sich weder zufriedenstellend ausgleichen noch ersetzen. Darüber hinaus ist im Hinblick auf die stark verdichtete östlich angrenzende Wohnbebauung eine weitere Verdichtung der Bebauung in diesem Bereich städtebaulich nicht zu vertreten.

## 8. Entschädigungsansprüche

Entschädigungsansprüche im Sinne des § 42 BauGB können nicht erhoben werden, da die Frist von 7 Jahren bereits weit überschritten wurde und Eingriffe in die bisher ausgeübte Nutzung nicht vorgenommen werden.

## 9. Planinhalte

### 9.1 Ziele und Zwecke der Planänderung

Der Bereich zwischen dem Wendeplatz der Pommernstraße und dem Gelände der Parkschule soll überwiegend als Naherholungsbereich bestehen bleiben. Bereits heute übt diese Fläche Naherholungsfunktion für die Bewohner der umgebenden Wohnbebauung aus. Das Gelände soll daher in die südlich angrenzenden - im Bebauungsplan Nr. 76 ausgewiesenen - öffentlichen Grünflächen des Wolleparcs einbezogen werden.

Der vorhandene Sprachheilkindergarten der Arbeiterwohlfahrt (AWO) soll mit seiner umgebenden Fläche entsprechend seiner bestehenden Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit entsprechender Zweckbindung festgesetzt werden.

### 9.2 Art der Nutzung

Der überwiegende Teil des Änderungsbereiches wird in die öffentlichen Parkanlagen des angrenzenden Wolleparcs einbezogen und dementsprechend als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbindung "Parkanlage" festgesetzt.

Für den Bereich des vorhandenen Sprachheilkindergartens der Arbeiterwohlfahrt (AWO) werden die Allgemeinen Wohngebiete ebenfalls aufgehoben. Diese Einrichtung wird entsprechend ihrer Nutzung als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt, in deren Bereich nur Gebäude und Einrichtungen zulässig sind, die sozialen Zwecken dienen.

### 9.3 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Für die Gemeinbedarfsfläche im Bereich des bestehenden Sprachheilkindergartens wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Im Rahmen der offenen Bauweise sind eingeschossige Gebäude zulässig. Diese Festsetzungen orientieren sich an dem Bestand. Eine Erweiterung der baulichen Anlagen ist nicht beabsichtigt. Für geringfügige Er-

weiterungen sind nach der festgesetzten GRZ Reserven vorhanden.

#### 9.4 Festsetzungen nach § 9 (1) 25. b) BauGB

Der im Bereich der öffentlichen Grünfläche "Parkanlage" vorhandene umfangreiche Baumbestand ist für den weiteren Erhalt zu sichern. Auf der Grundlage des § 9 (1) 25. b) BauGB wurde deshalb die Fläche der Parkanlage als Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind weitere erhaltenswerte Bäume vorhanden, die ebenfalls durch eine Festsetzung nach § 9 (1) 25. b) aufgrund ihrer städtebaulichen Bedeutung für den weiteren Erhalt gesichert werden sollen. Darüber hinaus wurde in die Planzeichnung der Hinweis aufgenommen, daß ggfs. weitere Bäume durch die Baumschutzsatzung der Stadt Delmenhorst geschützt sind (Hinweis au § 3 der Satzung).

#### 10. Kennzeichnung nach § 9 (5) Nr. 3 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat die Bezirksregierung Hannover der Stadt mitgeteilt, daß die Luftbilder der Alliierten wegen der vorhandenen starken Bewaldung nicht auswertbar sind und daher Testsondierungen empfohlen werden. Ein Klärungsbedarf wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht gesehen, zumal ein großer Teil der Bauflächen aufgegeben werden soll. In die Planzeichnung wurde jedoch eine Kennzeichnung nach § 9 (5) Nr. 3 BauGB aufgenommen.

#### 11. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) und (6) BauGB

Bauleitpläne sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse für die bestehende mehrgeschossige, stark verdichtete Wohnbebauung, die sich östlich an den Änderungsbereich anschließt und weiter südlich an der Stedinger Straße / Am Wollepark ebenfalls vorhanden ist, kann mit der Planänderung dahingehend genügt werden, daß sich durch den Verzicht auf die bisher festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete die Qualität des Wohnumfeldes nicht noch weiter verschlechtert. Eine Erweiterung der Wohnbebauung würde eine Verschärfung in diesem ohnehin bestehenden sozialen Konfliktbereich bedeuten.

Die Fläche ist nahezu flächendeckend mit Laubgehölzen unterschiedlichen Alters bewachsen. Darüber hinaus sind jüngere Bäume und Sträucher und eine vielfältige Krautflora vorhanden. Dieser Teil des Wolleparcs stellt zudem einen wichtigen Lebensraum bzw. Rückzugsbereich für viele Tierarten dar. Für den Naturhaushalt ist die Fläche von großer Bedeutung. Orts-

und Landschaftsbild werden durch die Fläche wesentlich geprägt. Die Umsetzung jeglicher Wohnbebauung an dieser Stelle stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dar. Die zu erwartenden Eingriffe können weder ausgeglichen noch ersetzt werden. Durch den Erhalt des Baumbestandes wird sich die Fläche weiter aus sich selbst heraus entwickeln können.

Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung - obwohl in diesem Fall nur von einer Bevölkerungsgruppe gesprochen werden kann - wird durch die bauleitplanerische Absicherung des bestehenden Sprachheilkindergartens der Arbeiterwohlfahrt (AWO) langfristig Rechnung getragen.

## 12. Erschließung / Ver- und Entsorgung

Von den Flächen im Geltungsbereich des Änderungsplanes ist lediglich die Gemeinbedarfsfläche verkehrlich zu erschließen. Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Bereich eines von der Pommernstraße abgehenden Stichweges (außerhalb des Geltungsbereiches) vorhanden und können unverändert bestehen bleiben.

## 13. Städtebauliche Daten

<u>Gesamtgröße des Änderungsbereiches</u>	ca. 1,00 ha
Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)	ca. 0,80 ha
Fläche für den Gemeinbedarf (soziale Zwecke)	ca. 0,20 ha

## 14. Verfahrensvermerke

Der Änderungsplan - Teilabschnitt 2 - zum Bebauungsplan Nr. 76 tritt einschließlich Begründung mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Delmenhorst, den 2.11.1994

Stadt Delmenhorst

Der Oberstadtdirektor  
In Vertretung



K. Keller  
Stadtbaurat

Stadtplanungsamt  
Im Auftrag



Ihm  
Bauoberrat