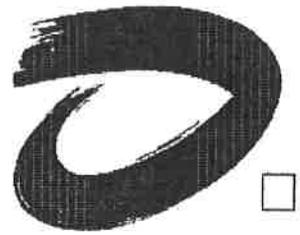




Delmenhorst



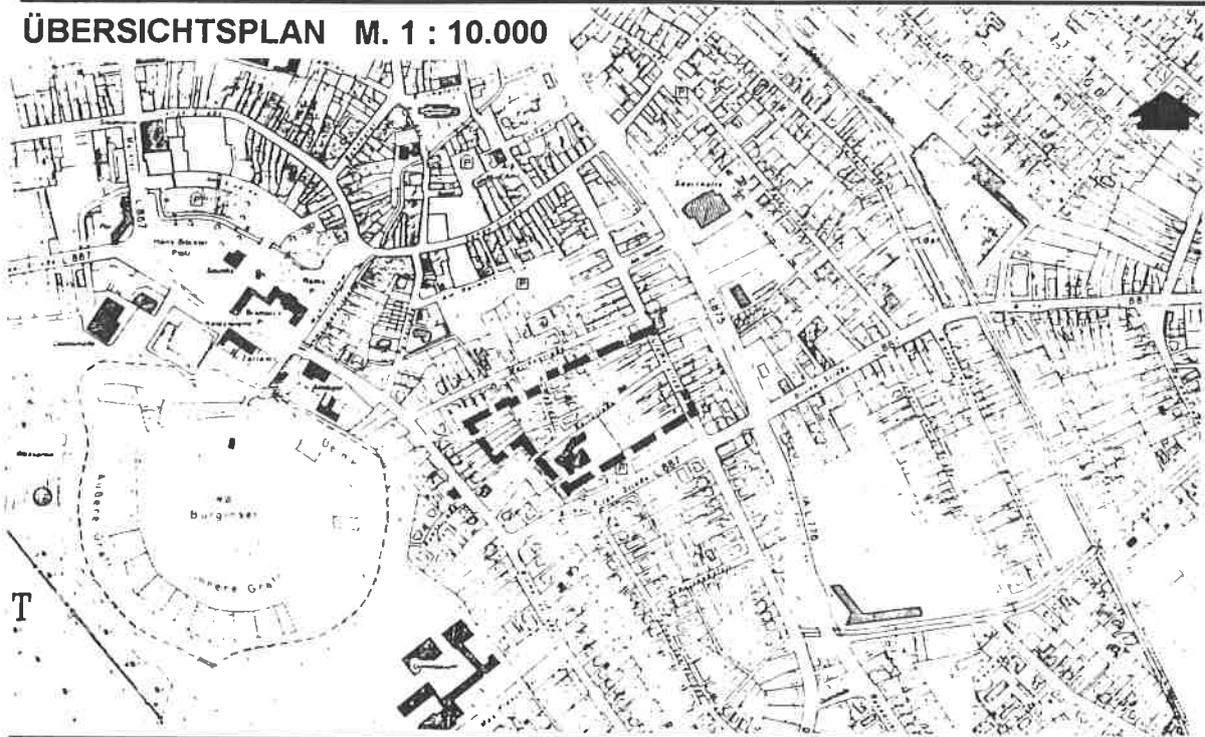
Begründung zum

# Bebauungsplan Nr. 1

## Änderungsplan - Teilabschnitt 35 -

für ein Gebiet beiderseits der Karlstraße zwischen Cramerstraße und Humboldtstraße sowie beiderseits der Humboldtstraße und in rückseitigen Teilflächen der Grundstücke Bismarckstraße Nr. 9 - 13

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 10.000



Verfahrensstand:

Satzungsbeschluß vom 11.02.1997

Aufgestellt:

Dipl.-Ing. U. Mahn

## Inhalt

<b>I.</b>	<b>Bisherige Entwicklung</b>	Seite 3
<b>II.</b>	<b>Ziel und Zweck der Planänderung</b>	Seite 4
<b>III.</b>	<b>Raumordnung und Landesplanung</b>	Seite 5
<b>IV.</b>	<b>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b>	Seite 5
<b>V.</b>	<b>Fachplanungen</b>	Seite 6
	- Schulplanung	Seite 6
	- Verkehrsplanung	Seite 6
	- Gewässerschutz	Seite 6
	- Lärm	Seite 7
	- Grünordnung	Seite 7
<b>VI.</b>	<b>Inhalt der Planung</b>	Seite 7
	- Allgemeines	Seite 7
	- Art und Maß der baulichen Nutzung	Seite 8
	- Bauweise und Baugrenzen	Seite 12
	- Verkehrsflächen	Seite 13
	- Flächen für den Gemeinbedarf	Seite 14
	- Grünordnung	Seite 15
	- Kinderspielflächen	Seite 16
	- Nachrichtliche Übernahmen	Seite 17
	- Sonstiges	Seite 17
<b>VII.</b>	<b>Planungsgrundsätze</b>	Seite 18
<b>VIII.</b>	<b>Abwägung der Planungsziele</b>	Seite 18
<b>IX.</b>	<b>Städtebauliche Daten</b>	Seite 19
<b>X.</b>	<b>Kosten und Folgemaßnahmen</b>	Seite 19

**Anhang (Anlage 1)**

## I. Bisherige Entwicklung

Der Bebauungsplan Nr. 1 wurde vom Rat der Stadt am 13.02.1963 als Satzung beschlossen und mit der ortsüblichen Veröffentlichung vom 06.02.1964 gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.06.1960 rechtsverbindlich. In den zurückliegenden 30 Jahren wurde dieser Bebauungsplan von der städtebaulichen Entwicklung überholt und ist seitdem in einer Vielzahl von Teilbereichen überarbeitet worden.

Der vorliegende Änderungsbereich umfaßt eine Fläche im südlichen Bereich der Innenstadt und grenzt unmittelbar an den engeren Stadtkern an. Die bisherigen Festsetzungen für die Baugrundstücke an der Cramerstraße weisen Mischgebiete aus, während der Bereich an der Humboldt- und Bismarckstraße als Reine Wohngebiete ausgewiesen sind. Der gesamte Innenbereich beiderseits der Karlstraße wurde als Sondergebiet mit der Zweckbindung "Gemeinbedarf - Schule" festgelegt, so daß diese Fläche einer heutigen Gemeinbedarfsfläche entsprach.

Bereits vor etwa 20 Jahren wurde an der Karlstraße eine Schule für behinderte Kinder innerhalb des dafür vorgesehenen Bereiches errichtet, die jedoch den heutigen Ansprüchen nicht mehr in vollem Umfang genügt.

Die Grundstücke an der Cramerstraße sind überwiegend mit Geschäftshäusern bebaut, die im oberen Geschoß zum großen Teil auch Wohnungen enthalten. Die rückseitigen Grundstücksflächen sind teilweise mit Nebengebäuden bebaut oder als Parkplätze befestigt, weitere Teilflächen werden als Hausgärten genutzt.

An der Humboldtstraße stehen in bevorzugter Lage überwiegend eingeschossige Einfamilienwohnhäuser des gehobenen Bedarfs. Die Freiflächen dieser Grundstücke dienen als Hausgärten. Baulücken sind hier nicht mehr vorhanden.

Sowohl die derzeit auf den Grundstücken ausgeübte Nutzung als auch die städtebauliche Entwicklung in diesem Innenstadtbereich stehen mit der derzeit rechtskräftigen Planung nicht mehr im Einklang. Ferner haben qualifizierte Schulplanungen den Flächenbedarf für die Schule auf das notwendige Maß zurückgenommen, um den Eigentümern Gelegenheit zu geben, für die Schulplanung zukünftig nicht mehr benötigte Flächen einer privaten Nutzung zuzuführen.

Die vom Plan erfaßten Verkehrsflächen der Cramerstraße und der Humboldtstraße sind vorhanden und auch fertiggestellt. Die Karlstraße ist im östlichen Bereich bisher nicht befestigt und dient überwiegend als Zufahrt zu den rückseitigen Grundstücksbereichen.

Im Laufe des bisherigen Planverfahrens wurde im Rahmen des § 33 (2) BauGB für Teilflächen im Bereich der Flurstücke 160/5, 161/5 und 162/3 der Flur 56 für die Errichtung eines Parkplatzes eine Baugenehmigung erteilt. Die Zustimmung der betroffenen Bürger und der berührten Träger öffentlicher Belange wurde eingeholt. Die Eingriffsregelung für diese Flächen wurde im Rahmen der Baugenehmigung abgearbeitet und als Festsetzung in diesen Plan übernommen.

## II. Ziel und Zweck der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 1 setzt im eingangs näher beschriebenen Bereich für die Grundstücke an der Cramerstraße bis in etwa 50 m Tiefe Mischgebiete fest, die nach heutigen Planungsgrundsätzen und ihrer Lage nach den Kerngebieten in diesem Teilbereich der Innenstadt zuzurechnen sind.

Der Umfang der im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 1 festgesetzten Flächen für Schulzwecke wurde in den zurückliegenden Jahren mehrfach überprüft. Hierbei wurde auf den Raum- und Flächenbedarf nach dem letzten Stand der Bestimmungen für Schulen für Behinderte abgestellt. Aus diesen Untersuchungen hat sich eine Verminderung der bisherigen Flächengröße ergeben, die in der vorliegenden Bauleitplanung Berücksichtigung finden soll.

Zum Zwecke der Plandurchführung wurde bereits eine Teilfläche der nördlich der Karlstraße gelegenen, künftigen Schulflächen durch die Stadt erworben. Die Bildung eines zusammenhängenden Grundstückes für die Schule macht die Unterbrechung der bisherigen Verkehrsverbindung zwischen Karlstraße und Humboldtstraße erforderlich. Auch diese Maßnahme soll der vorliegende Änderungsplan rechtlich absichern.

Die Wohngrundstücke an der Humboldtstraße werden durch die Planänderung entsprechend der vorhandenen Nutzung in ihrem Bestand gesichert. Die Umstellung auf die neue Rechtsgrundlage der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 und die Zuweisung großzügiger überbaubarer Grundstücksflächen gehören gleichfalls zu den Zielen der Planänderung.

Langfristig wird die Umgestaltung der Cramerstraße durch Einbeziehung in die Fußgängerbereiche der City angestrebt. Dabei kann auf den Fahrverkehr auf Dauer nicht völlig verzichtet werden, weil die Anbindung der Karlstraße, der Moltkestraße sowie der Innenstadtparkplätze "Am Vorwerk" erhalten bleiben muß. Somit wird sich diese Umgestaltung auf einen verkehrsberuhigten Ausbau für gemischte Nutzung beschränken.

Wesentliches Ziel der Planänderung ist die Regelung des Eingriffs in die Belange von Natur und Landschaft, zu deren Bewältigung ein landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet wurde. Die Maßgaben des landschaftspflegerischen Begleitplanes sind in diesen Änderungsplan eingeflossen.

Den Gemeinden ist im Rahmen des § 1 (3) BauGB die Aufgabe übertragen worden, Bauleitpläne aufzustellen oder Bebauungspläne zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Um die eingangs genannten Planungsziele zu erreichen, ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 im vorbeschriebenen Bereich unabdingbar. Unter diesen Voraussetzungen wird dieses Änderungsverfahren durchgeführt.

### III. Raumordnung und Landesplanung

Im Rahmen der Landesplanung ist der Stadt Delmenhorst als Mittelzentrum ein weitgefächertes Aufgabenspektrum zugeordnet. Zur Erfüllung der vielschichtigen Aufgaben gehört gleichsam auch die Sicherung und Weiterentwicklung der ausgewogenen wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und ökologischen Verhältnisse. Unter Beachtung dieser Anforderungen ist in der Bauleitplanung auch der Bedarf der Bevölkerung an Schulen unterschiedlichster Klassifizierungen zur Sicherung des Bildungsanspruches für alle Bevölkerungsgruppen zu berücksichtigen.

Zu weiteren Zielen der Raumordnung gehört neben der Sicherung von Arbeitsplätzen auch die Versorgung der Bevölkerung sowie die Bereitstellung von Flächen für den Wohnungsbau. Die Sicherung der Funktion als Wohn-, Wirtschafts-, Bildungs- und Dienstleistungszentrum stellt die Stadt Delmenhorst als Mittelzentrum vor die Aufgabe, hierfür Flächen langfristig zu sichern und städtebaulich entsprechend aufzubereiten.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 im vorbeschriebenen Teilbereich wird diesen Grundsätzen der Raumordnung auf der Grundlage der Landesplanung und der Regionalplanung im Rahmen des Flächennutzungsplanes entsprochen.

### IV. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan für das Gebiet der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 stellt im Planungsbereich neben gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen auch Bereiche für den Gemeinbedarf dar. Das vorliegende Änderungsverfahren berücksichtigt diese Darstellungen weitestgehend.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes stimmen hinsichtlich der Gemeinbedarfsflächen nicht parzellenscharf mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes überein, können aber dennoch als hinreichend genau für die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsbereiche angesehen werden. Die Reduzierung der Gemeinbedarfsfläche ist geringfügig und insofern nicht planungsrelevant.

Insoweit ist der vorliegende Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 1 aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt worden.

## V. Fachplanungen

### Schulplanung

Zur Vorbereitung der vorliegenden Bauleitplanung wurde der Bedarf an Schulflächen in Untersuchungen zum Raumbedarf und zur Raumzuordnung durch das Schul- und Sportamt und das Hochbauamt der Stadt ermittelt. Aus den Ergebnissen der Untersuchungen konnte die tatsächlich erforderliche Größe der Gemeinbedarfsfläche hergeleitet werden. Die Berechnungen haben dazu geführt, daß künftig eine Teilfläche aus der bisherigen Zweckbindung für den Gemeinbedarf entlassen werden kann.

Der Flächen-Mindestbedarf für das künftige Schulgelände der Schule an der Karlstraße, bei der es sich um eine Sonderschule für geistig Behinderte handelt, wurde anhand der zu erwartenden Schülerzahl und der daraus resultierenden Anzahl der Klassenverbände unter Zugrundelegung einer eingeschossigen Bauweise ermittelt. Hierbei wurden gleichfalls die erforderlichen Freiflächen berücksichtigt. Die ermittelte Grundstücksgröße wurde in die vorliegende Planung entsprechend einkalkuliert. Die erforderlichen Flächen wurden bereits vollständig durch die Stadt erworben.

### Verkehrsplanung

Die bestehende Anbindung des Schulgrundstückes an die vorhandenen Verkehrsflächen wurde von der kleinen Verkehrssicherheitskommission der Stadt Delmenhorst geprüft. Die vorhandene Erschließung für den Fahrzeugverkehr über die Humboldtstraße sowie die zusätzliche Zufahrtmöglichkeit von der Cramerstraße über die Karlstraße wurden als ausreichend erachtet und entsprechend in die Planung aufgenommen. Eine Anbindung für den Fahrverkehr über den nur für Fußgänger und Radfahrer ausgebauten Teil der Karlstraße zur Bismarckstraße ist auf Empfehlung der Verkehrsexperten aus Sicherheitsgründen nicht möglich.

### Gewässerschutz

Der Wasserlauf des Scheunebergkanals ist vorhanden und wurde aufgrund wasserrechtlicher Vorschriften gemäß § 91a NWG im Umfang des Bestandes mit beidseitigen, 5,0 m breiten Gewässerrandstreifen in den Bebauungsplan gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen. Diese Darstellung unterliegt nicht der Abwägung durch den Rat der Stadt. Die Gewässerrandstreifen sind nahezu durchgängig mit Bäumen und Sträuchern bewachsen, so daß eine maschinelle Aufreinigung mit Großgeräten an dieser Stelle bislang nicht erfolgen konnte. Den fachlichen Anregungen des Ochtumverbandes, zugunsten der Gewässeraufreinigung auf die in der Bilanzierung zur Eingriffsregelung festgelegte Begrünung des Gewässerrandstreifens zu verzichten, konnte aus ökologischen Gründen nicht gefolgt werden. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung gelten der vorhandene Bewuchs und vorgesehene Pflanzgebote als Kompensationsmaßnahme. Die erforderliche Aufreinigung des Wasserlaufes wird dadurch nicht zusätzlich erschwert, da der vorhandene Bewuchs, wie vorbeschrieben, bereits eine individuelle Aufreinigung erforderte. Hinzu kommt, daß

die Verbindung zwischen Grünzonen und Wasserläufen die Effektivität für den Naturhaushalt, hierbei besonders für die Fauna, deutlich steigert. Nach Aussage der Unteren Wasserbehörde ist darin auch kein Widerspruch zu sehen.

### Lärm

Im Zusammenhang mit der Möglichkeit der Anlegung von notwendigen, oberirdischen Stellplatzanlagen größeren Umfangs in den Mischgebieten wurde von einem Fachingenieurbüro ein schalltechnischen Gutachten erarbeitet. Bei der Ermittlung anzunehmender, von den Misch- und Kerngebieten ausgehender Schallimmissionen im Areal der Schule sind als Berechnungsgrundlagen die schalltechnisch ungünstigsten Werte in das Fachgutachten eingeflossen. Die Ergebnisse lassen keine Einwirkungen auf die Schulfläche erkennen. Daher konnte in der Planung auf schallschutztechnische Maßnahmen oder Festsetzungen verzichtet werden.

### Grünordnung

Zur wirkungsvollen Umsetzung der städtebaulichen Aspekte hinsichtlich der Begrünung sowie zur Bewältigung der Kompensation nach den Bestimmungen des § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes bedurfte es einer weiteren, speziellen Grünplanung, um im Rahmen der Planung Einzelheiten zur Eingriffsbewältigung festsetzen zu können. Zur Präzisierung dieser Maßnahmen wurde ein Fachbüro mit der Erarbeitung eines landschaftspflegerisches Begleitplanes beauftragt. Dieser Plan ist inhaltlich in die Abwägung sowie die vorliegenden Begründung eingestellt worden. Weitere Ausführungen dazu folgen in Kapitel VI.

Weitere Fachbereiche, deren Belange besonders berührt werden oder die auf den sachlichen Inhalt des Bebauungsplanes besonderen Einfluß haben, sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht erkennbar.

## **VI. Inhalt der Planung**

### Allgemeines

Die im gültigen Bebauungsplan Nr. 1 aus dem Jahre 1964 für den Geltungsbereich dieses Änderungsplanes getroffenen Festsetzungen entsprechen seit geraumer Zeit nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Städtebau. Wie bereits unter II. erwähnt, ist daher die Neuordnung der Gemeinbedarfsflächen und deren künftige, neue Abgrenzung zu den übrigen Baugebieten wesentliches Ziel der Planung, um dadurch dem Begehren der Eigentümer nach einer sinnvollen Nutzung dieser Flächen nachzukommen.

Weiterhin war die Einstufung der Baugebiete im Planbereich hinsichtlich ihrer Bedeutung für die urbane Entwicklung der Innenstadt und der damit verbundenen künftigen Nutzung neu zu überdenken. Wesentliche Voraussetzung für die Aufstellung des Änderungsplanes war hierbei die Festlegung des erforderlichen Gemeinbedarfs und die Ausweisung nicht beanspruchter Flächen für eine kommerzielle, bauliche Nutzung.

Grundlage für die im vorliegenden Plan getroffenen Festsetzungen sind das Baugesetzbuch in der zur Zeit geltenden Fassung sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch den Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993.

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Grundstücke beiderseits der Humboldtstraße sind seit längerer Zeit überwiegend mit eingeschossigen Einfamilien-Wohnhäusern bebaut. Vereinzelt werden hier Arztpraxen betrieben oder Geschäftsräume von freiberuflich Tätigen genutzt. Entsprechend dieser Verwendung und mit Rücksicht auf die Nutzung im Bereich der angrenzenden Baugebiete setzt der vorliegende Plan Allgemeine Wohngebiete fest. Für die vom Plan erfaßten, rückwärtigen Bereiche der Grundstücke Bismarckstraße Nr. 9 bis 13 gilt diese Festsetzung analog der im Bebauungsplan Nr. 1, Änderungsplan TA 6 getroffenen Festsetzungen und entspricht damit der auf den Gesamtgrundstücken derzeit überwiegend ausgeübten Nutzung.

Aufgrund einer textlichen Festsetzung sollen für diese Baugebiete die Ausnahmen gemäß § 4(3) Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein. Damit sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Mit dieser Maßnahme soll einem unerwünschten Flächenverbrauch von wertvollem Bauland in unmittelbarer Innenstadtnähe entgegengewirkt werden.

Für die über eine Tiefe von 60 m hinausgehenden, rückwärtigen Teilflächen der Grundstücke an der Cramerstraße setzt der Bebauungsplan Mischgebiete fest, um hier einen nahtlosen Übergang zwischen den Kerngebietennutzungen im straßenseitigen Bereich und einer privaten Wohnnutzung im zurückliegenden Areal zu ermöglichen. Darüber hinaus wird der Schutzanspruch des Schulbereiches durch diese Abstufung zu den Gemeinbedarfsflächen im Südwesten gewahrt.

Für die Mischgebiete wurde festgelegt, daß Anlagen und Einrichtungen nach § 6 (2) Nr. 6 bis 8 BauNVO unzulässig sind. Damit sind aus Gründen, wie sie auch für die Allgemeinen Wohngebiete gelten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen hier gleichfalls ausgeschlossen. Darüber hinaus sollen Vergnügungsstätten der Größenordnung, wie sie sonst in Mischgebieten zulässig wären, besonders mit Rücksicht auf das angrenzende Schulgrundstück grundsätzlich ausgeschlossen werden. Hinzu kommt, daß eine erhebliche Störung der hier zulässigen Wohnnutzung durch die Zulassung von Vergnügungsstätten in diesem nur rationell erschlossenen Bereich zu erwarten ist.

Unter Berücksichtigung der zuvor genannten Gründe ist die Ausnahme nach § 6(3) BauNVO gleichfalls nicht Bestandteil des Planes, so daß hier insbesondere auch innenstadttypische Vergnügungsstätten, die einen weit höheren Störungsgrad vermuten lassen, generell unzulässig sind. Damit wird der Erziehungsauftrag der benachbarten Schule zusätzlich unterstützt.

Die Grundstücksbereiche an der Cramerstraße sind bis in 60 m Tiefe unter Aufwertung des bisherigen Mischgebietes in die Kerngebiete der Innenstadt einbezogen worden. Für diesen Bereich hat sich im Laufe der vergangenen Jahre eine Verstärkung der zentralen Versorgungsfunktion herauskristallisiert. Das Angebot an Verkaufsflächen ist attraktiver geworden und hat sich von der Langen Straße bis zur Arthur-Fitger-Straße ausgedehnt. Der von der Planung erfaßte Bereich ist aufgrund dieser Entwicklung in die Kerngebiete einzubeziehen, um dadurch die Nachfrage in der Innenstadt insgesamt zu aktivieren, die Magnetwirkung der City auf das Umland zu verstärken und dadurch die Wirtschaftskraft der Stadt als Mittelzentrum zu stabilisieren.

Um jedoch gleichzeitig einer Verödung der Innenstadt in den Perioden außerhalb der Öffnungszeiten entgegenzuwirken und um der Funktion einer Mittelstadt durch die Belebung des Stadtzentrums durch die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum zu entsprechen, werden oberhalb des Erdgeschosses Wohnungen allgemein zugelassen.

Die Erfahrungen der letzten Jahrzehnte haben insbesondere unter Berücksichtigung der zahlenmäßig deutlichen Zunahme von Einpersonenhaushalten gezeigt, daß der hier angebotene Wohnraum bevorzugt von Einzelpersonen aber auch älteren Mitbürgern gerne angenommen wird. Unter Berücksichtigung der nachfolgenden Nutzungseinschränkungen und der unmittelbaren Nähe zu Arbeits- und Einkaufsmöglichkeiten kann durchaus von einer angemessenen Wohnsituation im Plangebiet ausgegangen werden.

Im Bebauungsplan Nr. 1, Änderungsplan TA 35 wird der Ausschluß von Vergnügungsstätten im Bereich der Kerngebiete festgesetzt. Dies erfolgt zum einen unter besonderer Berücksichtigung der hier vorhandenen, sehr empfindlichen Nutzungsstruktur (siehe Anlage 1). Beiderseits der Cramerstraße ist eine Vielzahl kleiner Einzelhandels-Fachgeschäfte vorhanden, die das Warenangebot in der Innenstadt deutlich verbessern und zur Attraktivität dieser Randzone des Kerngebietes der Einkaufsstadt Delmenhorst ganz beachtlich beitragen. Diese kleinen Fachgeschäfte stehen bereits unter dem nicht unerheblichen Wettbewerbsdruck der größeren Kaufhäuser und Filialisten. Verlockende Mietpreisangebote, wie sie besonders aus Teilbereichen der Vergnügungsstättenbranche zu erwarten wären, lassen die Aufgabe einzelner Fachgeschäfte befürchten, die ein Nachrücken von Vergnügungsstätten in diese, für eine derartige Nutzungsart interessante Cityrandlage erwarten läßt. Durch die daraus resultierende Ausdünnung des Kaufangebotes würde die Anziehungskraft der Einkaufsstadt Delmenhorst im Wettbewerb zwischen den Zentren Bremen und Oldenburg deutliche Nachteile erleiden.

Zum zweiten sind in diesem City-Randbereich eine große Anzahl Arztpraxen sowie Folgeeinrichtungen (Apotheke, Krankengymnastin, Dentallabor usw.) angesiedelt, deren Standort unter besonderer Berücksichtigung der städtebaulichen Struktur und des sich ergänzenden urbanen Umfeldes gewählt wurde.

Ferner wird der Eckbereich Cramerstraße / Moltkestraße durch die dort seit langer Zeit vorhandene Sozialstation der Arbeiterwohlfahrt geprägt. Hier werden besonders ältere Menschen, die in der Innenstadt ihren Wohnsitz haben, betreut. Die Errichtung von Vergnügungsstätten in unmittelbarer

Nachbarschaft zu dieser, für die Stadt wichtigen, karitativen Einrichtung würde das soziale Umfeld durch die zu erwartenden Auswirkungen empfindlich stören.

Eine weitere Institution, die einer besonderen Gefährdung unterliegt, ist die in der Nachbarschaft gelegene Schule an der Karlstraße, deren Schüler infolge ihrer geistigen Behinderung nicht über die erforderliche, eigene Widerstandskraft und Willensstärke verfügen, gegen Gefährdungsmomente im Umfeld der Schule standhaft zu bleiben.

Darüber hinaus hat das bauliche Erscheinungsbild dieses Straßenabschnittes Cramerstraße den zeittypischen Charakter seiner Entstehung zum großen Teil bewahrt. Neu- oder Umbauvorhaben wurden hier in die Umgebung zum Teil gut verträglich eingegliedert, so daß die historische Eigenart der geschichtlichen Stadtrandbesiedlung des ausklingenden 19. Jahrhunderts durchaus nachvollziehbar ist. Die Einrichtung von Vergnügungsstätten, hier insbesondere Sex-Kinos, Diskotheken, Spielsalons usw. zeigt erfahrungsgemäß ein mit dieser Bausubstanz nicht zu vereinbarendes Erscheinungsbild auf, das einen Niveauverfall der Umgebung nicht ausschließt und ein Abgleiten in ein "Rotlichtviertel" befürchten läßt.

Auch zur Wahrung der Wohnqualität werden Vergnügungsstätten im von diesem Änderungsplan erfaßten Kerngebiet grundsätzlich ausgeschlossen, da die erheblich verlängerten Öffnungszeiten von auf eine Nutzung in den Abend- und Nachtstunden ausgerichteten Vergnügungsbetrieben die Wohnruhe der in der Nachbarschaft zahlreich vorhandenen und oberhalb des Erdgeschosses im Kerngebiet allgemein zugelassenen Wohnungen in den Nachtstunden nicht unerheblich beeinträchtigen würden. Dies ist mit den Planungsgrundsätzen des 1 (5) BauGB nicht vereinbar.

Der Ausschluß von Vergnügungsstätten in diesem recht kleinen Kerngebietsbereich der Innenstadt erscheint unter den vorgenannten Gesichtspunkten also nicht nur sinnvoll, sondern dringend geboten, um den städtebaulichen Charakter zu erhalten, auf Dauer zu festigen und für die weitere, positive Entwicklung zu stärken.

Der vom Rat der Stadt am 01.02.1990 beschlossene Vergnügungsstätten-Gliederungsplan für die Innenstadt wird hiervon nicht berührt, da es sich hier um neu ausgewiesene Kerngebiete handelt und Vergnügungsstätten im bisherigen Mischgebiet nicht generell zulässig waren. Darüber hinaus wird die Eigenart des Baugebietes nicht grundsätzlich verändert, da der Ausschluß einer untergeordneten Nutzungsart keinen wesentlichen Einfluß auf den Baugebietscharakter ausübt.

Aus Gründen der beengten Verkehrslage, aber auch unter dem Aspekt, diesen Teil der Cramerstraße langfristig in die Fußläufigkeit der Innenstadt einzubeziehen, werden Tankstellen, Großgaragen und Parkhäuser in den Kerngebieten gleichfalls nicht zugelassen. Darüber hinaus würde die Kleinteiligkeit der Grundstücke eine derartige Nutzung nur unter sehr erschwerten Bedingungen ermöglichen und zu unwirtschaftlichen Lösungen führen, die nach absehbarer Zeit einen Leerstand und damit die Entstehung von Brachen mit erheblichem Niveauverlust verursachen. Das aber kann der innerstädtischen Entwicklung nicht förderlich sein. Hinzu kommt, daß die langfristige Planung, diesen Bereich in die Fußgängerzone der Innenstadt zu integrieren, die Anfahrtsmöglichkeiten erheblich erschweren und einer derartigen Nutzung entgegenstehen würde.

In Anlehnung an die überwiegend vorhandene Bebauung, aber auch im Hinblick auf die künftig angestrebte Verdichtung sind für den straßenseitigen Bereich der Grundstücke an der Cramerstraße bis in 20 Meter Tiefe drei Vollgeschosse als Höchstgrenze bei gleichzeitiger Mindestanzahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Hierdurch soll neben der erwünschten Verdichtung zusätzliche Fläche für notwendigen, innenstadtnahen Wohnraum angeboten und der urbane Charakter des Stadtzentrums auch an der Straßenrandbebauung ablesbar werden.

Für die übrigen Bereiche der Kerngebiete gelten zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei davon ausgegangen wird, daß die Bebauung im Rahmen der zulässigen Ausnutzungswerte zunächst straßenseitig erfüllt wird, bevor rückwärtig eine zweigeschossige Bebauung entsteht. Für alle Mischgebiete gelten zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze, da hier eine größere Bauwerkshöhe städtebaulich nicht vertretbar und aufgrund der Erschließungssituation ungeeignet ist.

In den allgemeinen Wohngebieten wurde die Anzahl der Vollgeschosse in Relation zur vorhandenen Bebauung und zur Erhaltung des Charakters dieser Baugebiete auf ein Vollgeschoß festgeschrieben. Soweit hier Bauwerke mit mehr als einem Vollgeschoß vorhanden sind, unterliegen sie dem allgemeinen Bestandsschutz.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grund- bzw. Geschoßflächenzahlen geregelt. Diese Zahlen geben an, wieviel qm Grund- bzw. Geschoßfläche je qm Grundstücksfläche im Sinne des § 19(3) BauNVO höchstens zulässig sind. Die für die einzelnen Baugebiete unterschiedlich festgesetzten Maßzahlen orientieren sich an den Werten des § 17(1) BauNVO und stehen in Relation zur Nutzungsintensität dieser unterschiedlichen Nutzungsarten, um eine städtebaulich zweckmäßige Abstufung zu erreichen. Die im Plan festgesetzten Grundflächenzahlen bleiben in den Kerngebieten um 20 % und in den Mischgebieten um 25 % hinter den höchstzulässigen Werten zurück, um so im Rahmen der zulässigen Eingriffe eine deutliche Minderung zu erreichen.

Zur Vermeidung der vollflächigen Versiegelung gilt die nach § 19(4) BauNVO zulässige Überschreitung dieser Werte um bis zu 50 % mit Ausnahme des Kerngebietes auch in den übrigen Baugebieten dieses zentrumsnahen Planbereiches als maximale Begrenzung, um dadurch den Erfordernissen der Grundwasserneubildung zugunsten des Wasserschutzgebietes Delmenhorst-Wiekhorn, in dessen Einzugsbereich dieser Plan liegt, zu entsprechen.

Für das Eckgrundstück Karlstraße / Cramerstraße liegt inzwischen ein Bauantrag vor, in dessen Rahmen ein Teil der notwendigen Stellplätze als Kellergaragen errichtet werden soll. Die hier aufgezeigte Lösung ist städtebaulich sinnvoll und zeigt neben einer guten Baukörpergestaltung und der erwünschten, urbanen Verdichtung gleichzeitig eine deutliche Dezimierung der Anzahl oberirdischer Stellplätze auf. Das trägt erheblich zu einer zweckentsprechenden Nutzung wertvoller Bauflächen in der Innenstadt und zur Verminderung der Versiegelung von Grundstücksflächen bei. Um hier die Voraussetzungen zur Erhöhung der Geschoßflächen um das Maß der unterhalb der Erdoberfläche angelegten Garagenflächen als Ausgleich für einen möglichen, wirtschaftlichen Nachteil zu schaffen, wird die entsprechende Anwendung des § 21a (5) BauNVO als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Für offene Stellplätze mit den erforderlichen Zufahrten ist unter Anwendung der Höchstwerte des § 19 (4) BauGB durch entsprechende Wahl des Oberbelages eine zusätzlich Minderung des Versiegelungsgrades anzustreben, um dadurch unvermeidbare Eingriffe im Bereich der Stellplätze teilweise zu kompensieren. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Grundlage des landchaftspflegerischen Begleitplanes durch adäquate textliche Festsetzungen geregelt (s.S.16).

### Bauweise und Baugrenzen

Für die vom Bebauungsplan erfaßten, allgemeinen Wohngebiete und die Mischgebiete gilt die offene Bauweise. Hierbei ist die Einhaltung der Abstandsregelung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ausschlaggebend. Dabei wurde unter Anwendung des § 9 (1) 6. BauGB beiderseits der Humboldtstraße die vorhandene Bebauung zur Erhaltung des Ortsbildes durch Einschränkung auf Einzelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen festgeschrieben. Die Errichtung von Mietwohnhäusern würde sich auf das Umfeld dieser Straße besonders durch den vermehrten Bedarf an KFZ-Stellplätzen und den wesentlich verstärkten Zu- und Abgangsverkehr störend auswirken und damit die Qualität des Wohngebietes erheblich zum Nachteil verändern. Hinzu kommt, daß auch das Schulgebäude der in der Umgebung vorhandenen Gebäudeart angepaßt ist.

Für die Bereiche der Gemeinbedarfsflächen wurde unter dem Aspekt notwendiger Gebäudeverknüpfungen im Rahmen einer zweckmäßigen Zuordnung der Schulräume untereinander eine abweichende Bauweise festgelegt, um bei der Verbindung der pavillonartigen Gebäudeteile Baukörperlängen von über 50 m erreichen zu können.

Im Bereich der Kerngebiete gilt die geschlossene Bauweise, um sowohl den städtischen Charakter dieses Straßenabschnitts in seiner Relation zur Innenstadt zu dokumentieren als auch bei dem relativ schmalen Grundstückszuschnitt noch eine sinnvolle bauliche Ausnutzung zu ermöglichen. Soweit hierbei in rückwärtigen Grundstücksbereichen seitlicher Grenzabstand opportun oder aus Belichtungsgründen notwendig ist, sind die Abstandsregeln der NBauO einzuhalten.

Entlang der Cramerstraße wurde die örtlich vorhandene Bebauung durch Festsetzung einer straßenseitigen Baulinie fixiert. Bereits heute stellt diese Bebauung optisch eine städtebaulich erstrebenswerte Geschlossenheit dar, die durch diese Festsetzung dokumentiert und auf Dauer erhalten werden soll.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksbereiche sind im Plan durch Baugrenzen gegeneinander abgegrenzt. Soweit innerhalb der Bauflächen des Kerngebietes unterschiedliche Geschößzahlen zulässig sind, wurden diese Bereiche durch Geschößgrenzen unterteilt. Im Rahmen der Änderung nach § 13 BauGB wurde hierzu eine redaktionelle Korrektur vorgenommen.

Die festgelegten, überbaubaren Grundstücksflächen nehmen die vorhandene Bebauung überwiegend auf, wurden jedoch auf ein städtebaulich sinnvolles Maß begrenzt. Die baulich nutzbaren Bereiche bieten einerseits ausreichende, bauliche Erweiterungsmöglichkeiten an, lassen andererseits aber auch genügend Raum für verbleibenden Freiflächen, um diese im Sinne einer zweckentsprechenden Grüngestaltung zusammenzuführen.

Aufgrund einer textlichen Festsetzung dürfen auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten) Anlagen und Einrichtungen nach §§ 12 und 14 BauNVO nicht errichtet werden. Mit dieser Festsetzung wird beabsichtigt, den Versiegelungsgrad der Grundstücke zu mindern und den vorhandenen Grünbestand, soweit er nicht besonders im Bebauungsplan festgelegt wurde, auch dann zu erhalten, wenn er nicht gleichzeitig der Baumschutzsatzung der Stadt Delmenhorst unterliegt. Aus städtebaulicher Sicht soll aber auch der Seitenraum der Straßen möglichst großzügig von einer Bebauung freigehalten und begrünt werden, um so den Charakter der Baugebiete zu akzentuieren und die baulichen Anlagen in einen merklichen Abstand zur Straße zu zwingen. Durch angemessene Begrünung wird eine urbane Großzügigkeit vermittelt und der Lichtraum der Straßen optisch merklich vergrößert. Der landschaftspflegerische Begleitplan berücksichtigt diese Bereiche im Rahmen der Eingriffsvermeidung als Kompensationsflächen. Dort sind auch Möglichkeiten für umweltschonende Befestigungsarten notwendiger Überfahrten aufgezeigt, soweit diese nicht bereits vorhanden sind.

Im Rahmen des Bestandsschutzes gelten für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der überbaubaren Flächen die Baugrenzen nur, wenn Ersatz durch einen Neubau erfolgt oder Umbauten vorgenommen werden, die einem Neubau gleichkommen. Sonstige innere Umbauten sind dort als Ausnahme zulässig, ohne daß es dazu besonderer Bedingungen im Plan bedarf. Daher wird auf die bisherige textliche Festsetzung Nr. 7 im Rahmen dieser Änderung verzichtet.

Im Bereich der Gemeinbedarfsflächen wurde auf die Festsetzung von Baugrenzen verzichtet, da durch die Festlegung von mind. 3,0 m breiten Pflanzgebieten zu den Nachbargrenzen ein der NBauO entsprechender Mindestabstand der Baukörper gewahrt ist.

### Verkehrsflächen

Die vom Änderungsplan erfaßten Verkehrsflächen der Cramerstraße und der Humboldtstraße sowie der zugehörige Wendepunkt vor der Schule sind vorhanden und nach heutiger Auffassung verkehrsgerecht ausgebaut. Hier sind zur Zeit keine weiteren Maßnahmen vorgesehen.

Die vorliegende Planung bereitet für den Bereich der Karlstraße infolge der Neuordnung der Gemeinbedarfsflächen die Aufhebung der Verkehrsfläche der Karlstraße in einem Teilstück vor. Der vorhandene Straßenzug wird unterbrochen und dessen Anbindung an die Humboldtstraße aus Richtung Cramerstraße aufgehoben. Die Straße ist für die Verkehrsführung in diesem Raum von untergeordneter Bedeutung. Der betroffene Abschnitt ist nicht befestigt und diente für Kraftfahrzeuge bisher ausschließlich der Erschließung der angrenzenden Grundstücke. Das verbleibende Teilstück wird diese Obliegenheit auch künftig übernehmen.

Die Karlstraße diente in geringem Umfang zur dort gelegenen Schule und darüber hinaus zwischen der Cramerstraße und der Bismarckstraße in Richtung zum Gymnasium an der Max-Planck-Straße gleichzeitig als Schulwegverbindung. Der Anschluß der Schule an die Karlstraße ist, soweit erforderlich, auch weiterhin gesichert. Die Aufgabe einer Schulwegverbindung zur Bismarckstraße kann problemlos durch die Arthur-Fitger-Straße und teilweise die Moltkestraße/Humboldtstraße übernommen werden, ohne daß dadurch merkliche Nachteile erkennbar sind.

Die Haupterschließung der Schule an der Karlstraße erfolgt nach wie vor über die Humboldtstraße. Die ausschließlich behinderten Schulkinder sind überwiegend auf den Transport mit Sammelfahrzeugen (Schul-Kleinbusse, Taxi oder PKW) angewiesen. Für diese Fahrzeuge wurde der Wendeplatz vor dem Schuleingang großzügig hergerichtet. Eine Verlegung der Hauptzufahrt zum verbleibenden Teilstück der Karlstraße an der Ostseite der Schulfläche mit Anbindung an die Cramerstraße scheidet nach Auffassung der kleinen Verkehrssicherheitskommission aus.

Aus Gründen der Sicherheit für den Verkehr in der Bismarckstraße kann eine Anbindung der Baugebiete östlich des Scheunebergkanals für den Fahrzeugverkehr über den als Geh- und Radweg ausgebauten Teilabschnitt der Karlstraße in unmittelbarer Nähe der Ampelkreuzung Bismarckstraße / Arthur-Fitger-Straße nicht erfolgen. Eine derartige Anbindung hätte zusätzlich den unverhältnismäßig hohen Kostenaufwand für die Erneuerung der Brücke über den Scheunebergkanal zur Folge. Unter diesen Aspekten muß es bei der ausreichenden Erschließung über die Humboldtstraße bleiben. Diesbezügliche Einwände der Anwohner der Humboldtstraße können keine Berücksichtigung finden.

#### Flächen für den Gemeinbedarf

Wie bereits eingangs erwähnt, besteht eines der Hauptplanungsziele in der Neuordnung der Gemeinbedarfsflächen im noch rechtsverbindlichen, jedoch von der Entwicklung seit langer Zeit überholten Bebauungsplan Nr. 1. Die ursprünglich auf den gesamten Innenraum ausgedehnten Gemeinbedarfsflächen werden aufgrund neuer Untersuchungen und Bedarfsermittlungen nach heutigen Erkenntnissen nicht mehr in vollem Umfang benötigt und daher zurückgenommen. Die aus dieser Nutzung entlassenen Restflächen werden der Nutzung durch die Eigentümer im Rahmen der neuen Planfestsetzungen zugeführt.

Nach mehrfachen Untersuchungen durch das Schulamt als zuständige Aufsichtsbehörde sowie in Zusammenarbeit mit dem Hochbauamt als planende Dienststelle für die Durchführung der erforderlichen Bau- und Erweiterungsmaßnahmen wurde der für den Schulbetrieb künftig notwendige Flächenbedarf ermittelt und für diesen Änderungsplan in den vorliegenden Abgrenzungen festgelegt.

Durch den Erwerb des Flurstücks 153/3 an der Nordseite der Karlstraße durch die Stadt Delmenhorst vor einigen Monaten sowie durch die zum Teil bereits vertraglich erfolgte Inanspruchnahme von je einer geringen Teilfläche aus den Hausgrundstücken Cramerstraße Nr. 185 bis 188 wird der notwendige Flächenumfang für die erforderlichen Erweiterungsmaßnahmen künftig gesichert. Für die übrigen, bisher beanspruchte Teilbereiche wird mit dieser Bebauungsplanänderung die Nutzung für den Gemeinbedarf aufgehoben.

Der planungsrechtlich gesicherte Grundstückszuschnitt macht für die Durchführung des Schulkonzeptes die Aufhebung der Karlstraße in einem Teilstück notwendig, um eine Gefährdung der Schulkinder dieser Sonderschule durch querenden Verkehr auf Dauer auszuschließen und die Schulfläche zu einer sinnvollen, funktionsfähigen Einheit zusammenzuschließen.

### Grünordnung

Der vorliegende Bebauungsplan hat im Rahmen des § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) die anstehenden Fragen der Eingriffskompensation abzuarbeiten. Zur Bewältigung der Abwägung der Belange von Natur und Landschaft ist die Aufstellung landschaftspflegerischer Begleitpläne geboten. Zur Erfüllung dieser Aufgabe hat die Stadt Delmenhorst ein Fachbüro mit der Aufstellung eines entsprechenden Fachplanes beauftragt. Die Ergebnisse dieser fachbezogenen Untersuchungen sind als Abwägungsmaterial in die vorliegende Planung eingeflossen.

Der landschaftspflegerische Begleitplan kommt aufgrund der Bestandserhebung zu dem Ergebnis, daß dem vom Änderungsplan erfaßten Gebiet als innerstädtischem Quartier mit erheblichem anthropogenem Einfluß auf die Faktoren von Natur und Landschaft insgesamt nur ein geringer ökologischer Wert zuerkannt werden kann. Das wird besonders durch die bereits vorhandene, hohe Baudichte und den bestehenden, großen Versiegelungsgrad dokumentiert.

Für das Gebiet der Stadt Delmenhorst besteht die Satzung über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung), auf deren § 3 in diesem Plan besonders hingewiesen wird.

Im Bereich des Bebauungsplanes sind darüber hinaus einzelne Bäume vorhanden, die den Charakter der Umgebung städtebaulich besonders prägen und durch Neuanpflanzungen nicht oder nur schwer zu ersetzen sind. Diese Bäume wurden eingemessen und auf der Grundlage des § 9 (1) 25. BauGB unter besonderen Schutz gestellt, um sie aus städtebaulicher Sicht zur Erhaltung der urbanen Gesamtsilhouette heranzuziehen. Die widerrechtliche Beseitigung dieser Bäume ist als Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 213 (1) 3. und (2) BauGB zu betrachten und kann mit einer Geldbuße bis zu 20.000 DM geahndet werden. Diese Maßnahme entspricht gleichzeitig dem Vermeidungsgebot.

Im Sinne der Eingriffsvermeidung wurde eine an der Südseite der Karlstraße vorhandene, alte Weißdornhecke gleichfalls in dem örtlich aufgemessenen Umfang als erhaltenswerter Bewuchs im Plan festgesetzt, wobei zur Erreichbarkeit der Baugrundstücke erforderliche Zufahrten zugelassen werden sollen.

In den Randbereichen der Allgemeinen Wohngebiete sowie der Gemeinbedarfsfläche wurden darüber hinaus weitere Grundstücksbereiche zwingend für die zusätzliche Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern bestimmt, um im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen die durch die auf den Grundstücken zulässige, bauliche Nutzung verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt möglichst weitgehend zu kompensieren. Diese Flächen sind im Plan auf der Grundlage des § 9 (1) 25. BauGB entsprechend verbindlich festgesetzt.

Zur weiteren Kompensation möglicher Eingriffe sind in den Bebauungsplan zusätzliche, textliche Festsetzungen aufgenommen worden, die bei der Anlegung von Stellplätzen in den Mischgebieten sowie in den Kerngebieten besondere Berücksichtigung finden müssen. Das wurde auf Flächen in mehr als 40 m Tiefe hinter der Cramerstraße begrenzt, da die übrigen Bereiche bereits nahezu vollständig bebaut und versiegelt sind.

Als konkrete Kompensationsmaßnahmen sind im Bebauungsplan folgende Festsetzungen für die Anlegung von oben genannten Stellplatzanlagen getroffen worden:

- TF 8** Einstellflächen sind mit mehr als 1 cm breiten Fugen zu pflastern. In die Fugen ist eine standortgerechte Raseneinsaat einzubringen und auf Dauer zu unterhalten.
- TF 9** Je angefangene 4 Stellplätze ist ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum mit einem durchgehenden Leittrieb und einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm (gemessen 1 m über dem Gelände) zu pflanzen, mit Schutzbügeln oder Pollern zu sichern und auf Dauer zu unterhalten. Pflanzlöcher müssen eine Mindestgröße von 0,6 X 0,6 X 0,6 m haben und sind in mind. 1,80 x 1,80 m mit Rasengittersteinen zu pflastern.
- TF 10** Je Stellplatz ist zusätzlich eine Pflanzfläche von mindestens 2,0 qm anzulegen und mit heimischen Laubsträuchern im Pflanzraster 1,0 x 1,0 m zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

Im Randbereich des Scheunebergkanals ist an der Ostseite eine dichte Rand- und Uferbegrünung vorhanden, die im Rahmen des Vermeidungsgebotes erhalten und durch entsprechende Nachpflanzungen aufgewertet werden soll. Die gewässerrechtliche Forderung der Freihaltung beidseitiger, 5 m breiter Gewässerrandstreifen zur Aufreinigung steht hierzu nach Aussage der Unteren Wasserbehörde nicht im Widerspruch. Im Rahmen der Abwägung wurde eine Entscheidung zugunsten der Randbegrünung getroffen, da dieser ökologisch bedeutsame Raum besonders durch das Zusammenwirken von Wasser und Grün in den ansonsten dicht besiedelten Gebieten Flora und Fauna einen nicht zu ersetzenden Lebensraum bietet. Die durchgängige Aufreinigung des bereits kanalisiertes Wasserlaufes mit Großgeräten scheidet schon aufgrund der vorhandenen Bebauung aus. Unter diesem Aspekt sind keine erheblichen Nachteile für die Gewässerunterhaltung erkennbar gewesen. Soweit die Entfernung des Bewuchses unter Berufung auf § 91a NWG angestrebt wird, sind entsprechende Ersatzmaßnahmen vom Verursacher nachzuweisen.

Die isolierte Lage innerhalb bereits intensiv bebauter Bereiche im Zentrum des Stadtgebietes hat zur eigentlichen freien Landschaft keine Verbindung. Merkliche Eingriffe in das Landschaftsbild sind aufgrund der Durchführung dieses Bebauungsplanes daher nicht zu befürchten bzw. sind durch die festgesetzten Pflanzgebote weitgehend reduziert.

Mit den vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Kompensation von nur in geringem Umfang möglichen Eingriffen kann der Ausgleich innerhalb des Planungsgebietes weitgehend erfolgen. Auf weitergehende Maßnahmen wird unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen, dichten Bebauung und der besonderen Lage im Zentrum der Stadt verzichtet, um den Anreiz zur weiteren Entwicklung dieses Areals nicht unter erschwerten Bedingungen zu retardieren.

### Kinderspielflächen

Nach den Bestimmungen des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze ist bei der Ausweisung von Baugebieten mit allgemeiner Zulässigkeit von Wohnungen die Fläche zur Anlegung eines Kinderspielplatzes im Rahmen der Bauleitplanung zu sichern.

Der Bebauungsplan bietet aufgrund der vorgegebenen Grundstückssituation jedoch keine geeignete Fläche hierfür an. Unabhängig von der aufgrund der Lage des Baugebietes zu erwartenden geringen Anzahl an Kindern steht bei Bedarf die Freifläche der Schule an der Karlstraße in den Nachmittagsstunden als Ersatz zur Verfügung, so daß davon ausgegangen werden kann, daß dem Spielbedürfnis der Kinder innerhalb des Baugebietes Rechnung getragen wird. Zusätzlich wird auf die in unmittelbarer Nähe liegende, umfangreiche Parkanlage der Graft verwiesen, die weiteren Raum zur Befriedigung des kindlichen Bewegungsdranges bietet. Hier ist ein entsprechender Ausnahmeantrag erforderlich.

#### Nachrichtliche Übernahmen

Das gesamte Planungsgebiet liegt innerhalb der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes Delmenhorst-Wiekhorn. Im vorliegenden Plan erfolgt eine entsprechende Darstellung als nachrichtliche Übernahme. Auf die Verordnung vom 19.08.1975 wird im Rahmen dieser nachrichtlichen Übernahme besonders hingewiesen. Durch die Beschränkungen der Grundflächenzahlen in Teilbereichen des Planungsgebietes und durch weitere, vorstehend beschriebene Maßnahmen soll zur Begrenzung der Versiegelung beigetragen werden, um den Wasserhaushalt nicht mehr als unvermeidbar zu belasten.

Der Planungsbereich erfaßt im Südwesten einen Teilabschnitt des Scheunebergkanals als öffentlichen Wasserzug. Träger dieses Wasserzuges ist der Ochtumverband. Nach wasserrechtlichen Bestimmungen gemäß § 91a NWG ist die Darstellung beidseitiger Gewässerrandstreifen von 5 m Breite geboten. Unter Bezugnahme auf den vorhandenen Bewuchs (siehe dazu auch Seite 16, Abs. 5) wurde jedoch an der Ostseite des Wasserlaufes gleichzeitig ein Pflanzgebot festgesetzt, um diesen Bewuchs möglichst zu erhalten und zu intensivieren, um dadurch die Eingriffe in den Naturhaushalt weitestgehend zu minimieren. In dem betroffenen Teilstück ist eine individuelle Aufreinigung, wie diese auch bisher durchgeführt wurde, auch künftig weiterhin zumutbar. Der Bereich des Wasserlaufes in seinem katastermäßigen Umfang sowie beidseitige, 5 m breite Randstreifen wurden gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Geltende, wasserrechtliche Bestimmungen bleiben im übrigen unberührt.

#### Sonstiges

Belange des Denkmalschutzes werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt. Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Rahmen der Plandurchführung zutage treten, sind bei der Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für Denkmalpflege meldepflichtig, hierauf wird im Plan besonders hingewiesen.

Bodenuntersuchungen hinsichtlich der Belastung durch umweltrelevante Schadstoffe wie Schwermetalle, PCB's, LHKW's und Kohlenwasserstoffe wurden für den Planungsbereich nicht vorgenommen, da sich keine konkreten Anhaltspunkte für Belastungen ergeben haben. Ferner wurden auch seitens der Bezirksregierung Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst keine Hinweise auf Belastungen durch Kampfmittel oder Bombenblindgänger aus dem zweiten Weltkrieg gegeben, so daß auf diesbezügliche Kenntlichmachungen verzichtet werden kann.

## **VII. Planungsgrundsätze**

Den Gemeinden ist nach § 1(3) des Baugesetzbuches die Aufgabe übertragen, Bauleitpläne aufzustellen oder zu ändern, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Aufgrund dieser Verpflichtung hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 04. 05. 1993 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 1 vom 06.02.1964 für den eingangs beschriebenen Bereich im Teilabschnitt 35 zu ändern, um zum einen dem Wunsch der Grundstückseigentümer nach einer baldmöglichen Nutzung ihrer wertvollen Grundstücksflächen im innenstadtnahen Bereich nachzukommen und zum anderen den notwendigen Bedarf an Bauflächen für den Gemeinbedarf zugunsten der Schule für behinderte Kinder an der Karlstraße im gebotenen Umfang neu festzulegen.

Ein weiteres Ziel der Bauleitplanung ist die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Verkehrsflächen, um damit für den Bestand, den Ausbau oder die Aufhebung von Straßen die verbindliche Rechtsgrundlage zu schaffen. Hierzu ist auf den Bestand und im erforderlichen Umfang auf den künftigen Bedarf abgestellt worden. Die Belange der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer sind im Rahmen der Abwägung dokumentiert und in die Planung einbezogen worden.

Intention des Planes ist darüber hinaus die Konkretisierung der durch die Planung ausgelösten Eingriffe in den Naturhaushalt und die Landschaft. Diese Problematik ist auf der Grundlage des landschaftspflegerischen Begleitplanes abgearbeitet worden. Es werden im Plan Einzelheiten für deren Bewältigung aufgezeigt. Die bekannten, planungsrelevanten Belange wurden unter Beachtung der Planungsgrundsätze des § 1(5) des Baugesetzbuches in die Abwägung eingestellt.

## **VIII. Abwägung der Planungsziele**

Die nicht ausreichend bestimmten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 und die daraus resultierende Rechtsunsicherheit hinsichtlich der Nutzbarkeit der Grundstücke innerhalb des Plangebietes ließ eine Anwendung als Grundlage für künftige Vorhaben nicht mehr zu. In Abwägung öffentlicher und privater Interessen war es geboten, den Bebauungsplan Nr. 1 im vorliegenden Bereich zu ändern und mit der städtebaulichen Entwicklung in Einklang zu bringen.

Die Entscheidung, Teilbereiche der bisherigen Gemeinbedarfsflächen aufzugeben und im Rahmen der vorliegenden Neuplanung einer Verwendung durch die Eigentümer zuzuführen, ist nach eingehenden Untersuchungen durch die zuständigen Fachressorts möglich. Die bestehenden Konflikte zwischen dem Anspruch der Gemeinschaft auf Bildung und dem legitimen Wunsch nach einer kommerziellen Nutzung des privaten Eigentums werden damit erheblich entschärft. Unter diesen Gesichtspunkten war die hier getroffene Entscheidung abzuwägen. Das Ergebnis trägt einem für beide Seiten annehmbaren Kompromiß Rechnung, wie der bereits vollzogene Grunderwerb zeigt.

Die Abwägung der Planungsziele zur Festlegung der künftigen, baulichen Nutzung war unter Berücksichtigung des Eingriffsausgleichs für die erfaßten Grundstücke bezüglich der Belange von Natur und Landschaft zu vollziehen. Die Beweisführung des landschaftspflegerischen Begleitplanes hat zu dem vorliegenden Plankonsens beigetragen.

## IX. Städtebauliche Daten

Von dem ca. 2,34 ha großen Plangebiet sind ausgewiesen als:

1. <b>Allgemeine Wohngebiete *):</b>	ca. <b>4.400 m<sup>2</sup></b> ( 18,8 %)
2. <b>Mischgebiete *):</b>	ca. <b>3.100 m<sup>2</sup></b> ( 13,2 %)
3. <b>Kerngebiete:</b>	ca. <b>6.400 m<sup>2</sup></b> ( 27,5 %)
4. <b>Flächen für den Gemeinbedarf *):</b>	ca. <b>6.700 m<sup>2</sup></b> ( 28,5 %)
5. <b>Straßenverkehrsflächen</b>	ca. <b>2.400 m<sup>2</sup></b> ( 10,3 %)
6. <b>Wasserflächen</b> (Scheunebergkanal)	ca. <b>400 m<sup>2</sup></b> ( 1,7 %)

---

**Plangebiet gesamt:** ca. 23.400 m<sup>2</sup> (100,0 %)

\*) davon Flächen mit Pflanzgeboten gemäß § 9 (1) 25. BauGB ca. 2.250 m<sup>2</sup> (9,3 %)

## X. Kosten und Folgemaßnahmen

Die Realisierung der öffentlichen Maßnahmen, die künftig zur Durchführung dieses Bebauungsplanes zu treffen sind, umfaßt lediglich den Ausbau der Karlstraße im östlichen Teilstück. Die hierdurch entstehenden Kosten sowie der für öffentliche Maßnahmen ggf. noch erforderliche Grunderwerb werden durch Haushaltsmittel abgedeckt. Sie belasten den öffentlichen Haushalt überwiegend nur vorübergehend, da die Anlieger zu diesen Kosten in Form von Beiträgen auf der Grundlage der Erschließungssatzung der Stadt Delmenhorst herangezogen werden. Die noch nicht im Eigentum der Stadt Delmenhorst befindlichen, für öffentliche Zwecke oder den Gemeinbedarf vorgesehenen Flächen sind von der Stadt Delmenhorst zu erwerben, auf diese zu übertragen oder notfalls für den vorgesehenen öffentlichen Zweck auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes zu enteignen.

Die Erweiterung der Schule an der Karlstraße wird nicht durch den vorliegenden Änderungsplan ausgelöst und steht damit auch nicht im Kostenzusammenhang mit der Plandurchführung. Diese Maßnahmen werden zur Zeit durchgeführt. Die Haushaltsmittel dafür stehen zur Verfügung. Die dafür erforderlichen Teilflächen wurden bereits durch die Stadt angekauft.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des 4. Teiles des Baugesetzbuches sind nicht erkennbar. Sollten sie dennoch erforderlich werden, so bildet der Bebauungsplan Nr. 1, Änderungsplan TA 35 dafür die Rechtsgrundlage.

Die Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 180 BauGB ist, soweit derzeit erkennbar, im Rahmen der Durchführung dieses Bebauungsplanes entbehrlich, da Eingriffe in eine bisher ausgeübte Wohnnutzung nicht erfolgen. Maßnahmen, die sich auf betroffene Bürger existenzgefähr-

dend auswirken könnten, werden durch diese Plan nicht festgesetzt. Sollten sich entsprechende Auswirkungen im Laufe der Plandurchführung wider Erwarten dennoch zeigen, sind entsprechende Maßnahmen auf der Grundlage dieses Änderungsplanes rechtzeitig einzuleiten und im Rahmen eines Sozialplanes abzusichern.

Das gesamte Baugebiet ist an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen, so daß hier keine weiteren Vorkehrungen im öffentlichen Raum zu treffen sind.

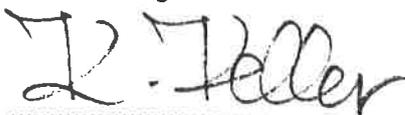
Entschädigungsansprüche auf der Grundlage der §§ 42 ff BauGB sind nicht zu erwarten, da der Bebauungsplan Nr. 1 der Bindefrist von sieben Jahren seit langem nicht mehr unterliegt. Weitere Maßnahmen oder Kosten für die öffentliche Hand werden durch diesen Änderungsplan, soweit erkennbar, nicht verursacht.

Mit der Bekanntmachung des **Bebauungsplanes Nr. 1, Änderungsplan -Teilabschnitt 35-** gemäß § 12 BauGB treten alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 sowie evtl. bestehender, weiterer Bauungs- oder Fluchtlinienpläne im Geltungsbereich dieses Änderungsplanes außer Kraft.

Delmenhorst, den 12. Februar 1997

Stadt Delmenhorst

Der Oberstadtdirektor  
In Vertretung

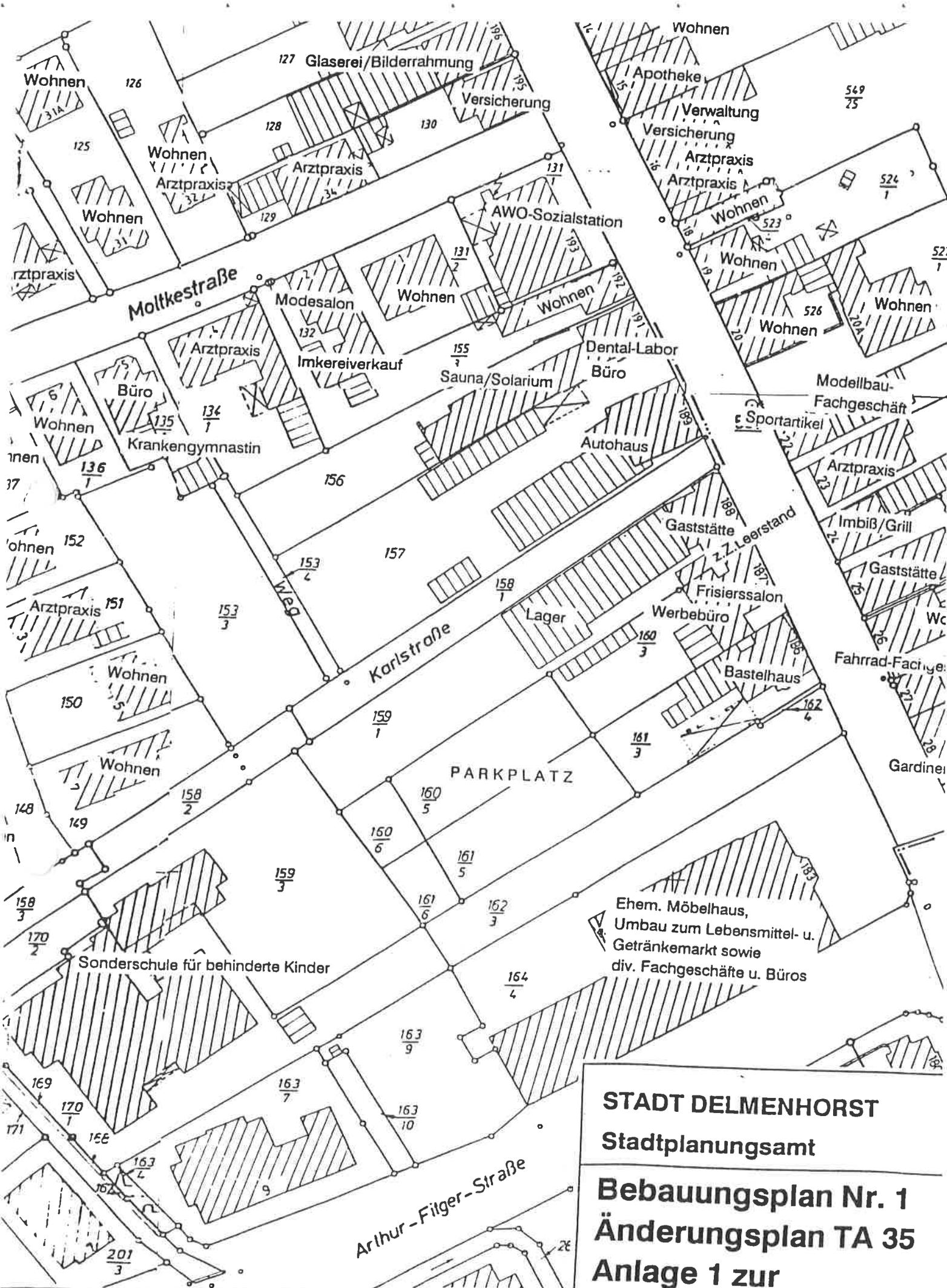


K. Keller  
Stadtbaurat

Stadtplanungsamt



U. Ihm



Darstellung der Nutzung, Maßstab 1:1000

**STADT DELMENHORST**  
 Stadtplanungsamt  
**Bebauungsplan Nr. 1**  
**Änderungsplan TA 35**  
**Anlage 1 zur**  
**Begründung**