

B e g r ü n d u n g

1

zum Bebauungsplan Nr. 1, Änderungsplan - Teilabschnitt 22 -

für einen Bereich zwischen der Friedrich-Ebert-Allee, der Langen Straße der Rosenstraße und der Grünenstraße in Delmenhorst

I. Bisherige Planung sowie Anlaß und Ziele der Planänderung

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Rand des Stadtkernes und hat eine Größe von rd. 2, 56 ha. Hierfür gelten zur Zeit noch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 (Innenstadt) vom 13.02.1963. Die dort getroffenen Festsetzungen sollen, da sie infolge der eingeleiteten Entwicklung zum Teil überholt sind, geändert und den heutigen städtebaulichen Erfordernissen angepaßt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 1 weist für die Flächen an der Ostseite der Friedrich-Ebert-Allee ein "Sondergebiet für staatliche Behörden" aus. Hier sollten ursprünglich Neubauten als Ersatzbauten für die staatlichen Behörden errichtet werden, die der innerstädtischen Verkehrsplanung entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 1 weichen mußten. Die Fläche ist jedoch für den ihr zugedachten Zweck entbehrlich geworden, da die dafür in Aussicht genommenen staatlichen Behörden anderweitig untergebracht worden sind bzw. ihren jetzigen Standort mit möglichen Erweiterungen beibehielten. Auf den Flächen wurden inzwischen andere dringend gewordene Einrichtungen für den Gemeinbedarf erstellt. So wurde hier eine Schulsportanlage mit einer Sporthalle gebaut sowie für den "Zivilschutz" ein Katastrophenschutzzentrum eingerichtet.

Die grundsätzlichen Ziel der Planänderung bestehen darin, die Gemeinbedarfsflächen unter Berücksichtigung der heutigen Nutzung und der künftig geplanten Nutzung der noch nicht beanspruchten Freiflächen zu gliedern. Dabei soll auch eine Fläche für die Arbeitsverwaltung als Standort für die Errichtung eines neuen Dienstgebäudes berücksichtigt werden. Für diesen Zweck ist die bisher noch ungenutzte Freifläche zwischen dem Katastrophenschutzzentrum und der Schulsportanlage wegen ihrer stadtkernnahen und so verkehrsgünstigen Lage sehr geeignet.

Darüber hinaus sollen die für die Grundstücke an der Rosenstraße bisher ausgewiesenen überbaubaren Flächen neu geordnet werden. In dem

Bebauungsplan Nr. 1 sind diese mit einer Tiefe von 12 m festgesetzt. Diese gering gehaltene Tiefe reicht bei weitem nicht aus, um notwendige Erweiterungen für den dringenden Wohnungsbedarf, auch Eigenbedarf, durchführen zu können. Dieser Tatbestand hat in der Vergangenheit zu unliebsamen Härtefällen geführt, die mit der Neuordnung ebenfalls abgemindert werden sollen. Auch ist die bauliche Verdichtung der dem Stadtkern naheliegenden Grundstücke städtebaulich wünschenswert, da damit eine weitere Belebung und Intensität des innerstädtischen Kerngebietes verbunden ist.

Im Zusammenhang mit der eingeleiteten Nutzung der Gemeinbedarfsflächen wurden zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes umfangreiche Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern vorgenommen. Der Schutz dieser Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern sollen mit der Planänderung berücksichtigt werden.

Zusammenfassend ist zu sagen, daß die Festsetzungen des seit über 25 Jahren bestehenden und von der städtebaulichen Entwicklung überholten Bebauungsplanes Nr. 1 aufgrund des derzeitigen Entwicklungsstandes neu geregelt werden müssen. Somit besteht für die Stadt Delmenhorst die Verpflichtung, bestehende Bebauungspläne, die von der baulichen und verkehrlichen Entwicklung überholt sind, den neuen städtebaulichen Erkenntnissen bzw. Verhältnissen anzupassen.

Um die Verwirklichung der vorgenannten Ziele und Zwecke der Planung im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung lenken und leiten zu können, hat der Rat der Stadt Delmenhorst am 18.07.1989 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 1 im Teilabschnitt 22 zu ändern. Der Beschluß ist am 11.08.1989 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) ortsüblich bekanntgemacht worden.

II. Planinhalt

Nach § 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 können die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung festgesetzt werden. Entsprechend dieser Bestimmung und unter Berücksichtigung der Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung wurde die bisher im Bebauungsplan Nr. 1 als "Sondergebiet für staatliche Behörden" festgesetzte Fläche in "Flächen für den Gemeinbedarf" geändert.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen sowie geplanten Nutzung ist die³ Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsflächen wie folgt gegliedert worden und zwar für

- a) sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen -
Schulsportanlage -;
- b) öffentliche Verwaltungen - Arbeitsamt - ;
- c) ein Katastrophenschutzzentrum.

Diese Gliederung wurde aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Für die Schulsportanlage mit der darauf befindlichen Sporthalle bestehen keine Erweiterungsabsichten. Dieses ist bei der Festlegung der Baugrenzen für den Umfang der Sporthalle sowie der zulässigen max. Höhe von 10 m für die Oberkante der Sporthalle berücksichtigt worden.

Die Schulsportanlage wird während der Schulzeiten von dem Gymnasium an der Willmsstraße für die Ausübung des Sportunterrichts vorwiegend in den Vormittagsstunden benutzt. Dafür wird hauptsächlich die Sporthalle in Anspruch genommen. Die Außenanlage mit einer nutzbaren Spielfläche von rd. 1.800 qm wird fast ausschließlich nur bei offenen (schönen) Wetter für den Sportunterricht angenommen. Ballspiele, wie Volleyball, Basketball, Handball etc., werden nur in der Sporthalle ausgetragen. Darüber hinaus steht nur die Sporthalle an den Wochentagen in der Zeit von 17.00 Uhr bis 22.00 Uhr den Vereinen für Übungszwecke zur Verfügung. An den Wochenendtagen finden nur in der Sporthalle sportliche Wettkämpfe statt. Eine größere Anzahl von Besuchern ist nicht zu erwarten, da die Sporthalle nur ein Fassungsvermögen für rd. 100 Zuschauern bietet. Eine Erweiterung der Sporthalle ist, wie bereits erwähnt, nicht vorgesehen und nach Aussage des Fachamtes auch nicht erforderlich. Die Außenanlage steht dem Vereinssport nicht zur Verfügung. Sie ist dafür ungeeignet und dementsprechend auch nicht angelegt worden. Die auf der Schulsportanlage ausgewiesenen Stellplätze müssen noch angelegt werden. Sie werden von der Friedrich-Ebert-Allee erschlossen, um nennenswerte Beeinträchtigungen der an der Rosenstraße vorhandenen Wohnbebauung zu vermeiden. Auf der Fläche können unter Berücksichtigung entsprechender Abpflanzungen 20 Einstellplätze angelegt werden. Weitere Parkmöglichkeiten werden angrenzend an den nordwestlichen Planbereich mit dem Ausbau eines öffentlichen Parkplatzes geschaffen. Die dafür zur Verfügung stehende Fläche ist im Anschlußbebauungsplan Nr. 188 als öffentliche Parkfläche ausgewiesen.

Die Festlegung des Umfanges und der Größe des Grundstücks für den Standort 4 des neuen Dienstgebäudes für das Arbeitsamt erfolgte in Abstimmung mit dem Landesarbeitsamt Niedersachsen-Bremen und dem Staatshochbauamt Oldenburg-Nord. Hierbei wurden die Gesichtspunkte berücksichtigt, die das Landesarbeitsamt wie folgt vorgetragen hat:

Die Dienstgebäude der Bundesanstalt für Arbeit werden ausschließlich als zweibündige Anlagen geplant. Daraus ergeben sich mehrflügelige Gebäude, die raumbildend auf dem Grundstück angeordnet sind. Dienstgebäude als Großraumbüros sind grundsätzlich nicht zulässig. Darüber hinaus wird aus funktionalen und städtebaulichen Gründen eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung angestrebt.

Die zwischen der Gemeinbedarfsfläche - Arbeitsamt - und dem vom Katastrophenschutzzentrum genutzten Grundstück verbleibende Freifläche ist in Abstimmung mit dem "Zivilschutz" als Erweiterungsfläche dem "Katastrophenschutzzentrum" für die Durchführung von baulichen Maßnahmen zugeordnet und mit der dementsprechenden Zweckbindung ausgewiesen worden. Um nennenswerte Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohngebiete zu vermeiden, sind innerhalb des "Katastrophenschutzzentrums" nur solche Anlagen und Einrichtungen zulässig, die nicht wesentlich stören. Dieser Störungsgrad entspricht dem Charakter eines Mischgebietes.

Mit der Festsetzung der "abweichenden Bauweise" (s) im Bereich der Gemeinbedarfsfläche - Arbeitsamt - und im Teilbereich der Gemeinbedarfsfläche "Katastrophenschutzzentrum" ist darauf Rücksicht genommen worden, daß man hier bei der Durchführung von baulichen Maßnahmen mit Gebäudelängen von über 50 m zu rechnen hat. Auch in diesen Fällen gelten die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung.

Als Abschirmung des Katastrophenschutzzentrums zu der im Osten und Süden angrenzenden Wohnbebauung sowie zur Ergänzung der hier vorhandenen Bepflanzung mit dem Ziel, der Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes, enthält der Bebauungsplan in diesem Bereich entlang der Grenzen Flächen mit der Bindung, diese mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Der verkehrliche Anschluß der gesamten Gemeinbedarfsflächen erfolgt über die Friedrich-Ebert-Allee; wobei für die Schulsportanlage einschließlich der Stellplätze zusammen mit dem Arbeitsamt ein gemeinsamer und für das Katastrophenschutzzentrum ein eigener Zu- und Abfahrtsbereich festgesetzt ist. Die Aufsplittung der Zu- und Abfahrtsbereiche ist insbesondere

deswegen erforderlich, um gegenseitige Behinderungen vornehmlich in 5 Einsatzfällen des "Zivilschutzes" zu vermeiden.

Mit der verkehrlichen Anbindung der Gemeinbedarfsflächen an die Friedrich-Ebert-Allee wird zusätzlicher Fahrverkehr, ausgelöst durch die Nutzung dieser Flächen, von der Rosenstraße ferngehalten und somit auf die hier befindlichen Wohngebiete Rücksicht genommen.

Das heutige Areal mit dem Katastrophenschutzzentrum ist zur Zeit noch verkehrlich an die Rosenstraße angeschlossen. Dieser Anschluß wird im Rahmen der verkehrlichen Neuorientierung zur Friedrich-Ebert-Allee sowie aufgrund der Neuausweisung des "Arbeitsamtgrundstückes" aufgegeben. Der Kanal, der zur Entsorgung des Katastrophenschutzzentrums das anfallende Schmutzwasser aufnimmt, befindet sich zum überwiegenden Teil innerhalb der für das Arbeitsamt und dem Katastrophenschutz ausgewiesenen überbaubaren Flächen und muß verlegt werden. Die neue Trasse ist an der Grenze zu dem allgemeinen Wohngebiet vorgesehen und durch ein im Bebauungsplan festgesetztes Leitungsrecht abgesichert (siehe Anlage 1). Ebenfalls abgesichert durch ein im Bebauungsplan festgesetztes Leitungsrecht sind die für die Oberflächenentwässerung vorhandenen Kanäle innerhalb des heutigen Grundstücks des Katastrophenschutzzentrums.

Das Maß der baulichen Nutzung für die Gemeinbedarfsflächen - Arbeitsamt - und Katastrophenschutzzentrum ist so begrenzt worden, um eine im Zusammenhang mit der näheren Umgebung vertretbare städtebauliche Dichte sicherzustellen. Auch wird mit der Begrenzung der Höchstzahl der Vollgeschosse bis max. 2-geschossig bzw. 3-geschossig darauf Rücksicht genommen, daß der Gesamteindruck des Ortsbildes im Zusammenhang mit der näheren Umgebung gewahrt bleibt.

Die im Bebauungsplan Nr. 1 festgesetzte Nutzung als allgemeine Wohngebiete für die Grundstücke an der Rosenstraße wird auch im Änderungsplan - Teilabschnitt 22 - beibehalten. Statt der bisher gering bemessenen Bebauungstiefe von 12 m ist diese jetzt auf 23 m erweitert worden, um, den Zielen und Zwecken der Planänderung entsprechend, den Grundstücken einen größeren Nutzungsspielraum zu ermöglichen. Innerhalb der überbaubaren Flächen, die durch Baugrenzen festgesetzt sind, ist bis in 15 m Tiefe die 2-geschossige Bebauung als Höchstgrenze zulässig. Die verbleibende Tiefe von 8 m ist nur noch eingeschossig bebaubar. Die Unterteilung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse erfolgte mittels einer Geschoßgrenze.

Die Neufestlegung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgte in 6
Angleichung an die in Teilbereichen schon vorhandene Bebauungstiefe. Auch
bei der Festlegung der straßenseitigen Baugrenze wurde auf die vorhandene
Bebauung Rücksicht genommen.

Die textliche Festsetzung Nr. 2 verdeutlicht den Anspruch der Gebäude auf
Bestandsschutz, die von der Baugrenze geschnitten werden. Hiermit wird
unterstrichen, daß die Festsetzung der Baugrenzen für bestehende Gebäude
und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen nur
gilt, wenn diese durch einen Neubau ersetzt werden oder Umbauten
durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Innere Umbauten sind
als Ausnahme zulässig.

Um auf den Gesamteindruck des Orts- und Straßenbildes Einfluß nehmen zu
können mit dem Ziel, die Vorgärtenflächen als "sogenannte private
Grünflächen" als räumliche Einheit zu bewahren, sind auf den nicht
überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den
straßenseitigen Baugrenzen Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie
bauliche Anlagen nach § 12 (1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung
unzulässig.

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

Das Planungsgebiet wird von den angrenzenden Straßen Friedrich-Ebert-Allee
und Rosenstraße erschlossen. Die Versorgung mit Elektrizität, Wasser und
ggf. mit Gas erfolgt aus den vorhandenen Leitungsnetzen.

Die Abwasserentsorgung sowie die Oberflächenentwässerung erfolgt durch das
vorhandene städtische Kanaltrennsystem.

Neben den im Anschlußbebauungsplan Nr. 188 an der Friedrich-Ebert-Allee
ausgewiesenen und im Ausbau befindlichen öffentlichen Parkplätzen besteht
für die Grundstückseigentümer nach dem Baurecht die Verpflichtung,
Einstellplätze für den durch die zugelassene Nutzung auf den Grundstücken
verursachten Bedarf nachzuweisen und anzulegen. Damit wird auch den
Belangen des ruhenden Verkehrs Rechnung getragen.

Die vom Geltungsbereich des Änderungsplanes erfaßten Flurstücke bzw.
Teilbereiche der Flurstücke 478/2, 479/2, 480/2 und 481/2 liegen innerhalb
des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes A (siehe Anlage 2).

Die Belange des Denkmalschutzes werden von dem Änderungsplan nicht berührt.

Das gesamte Planungsgebiet befindet sich in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Delmenhorst-Wiekhorn. Einzelheiten über die Zulässigkeit von Einrichtungen und Anlagen sind der Verordnung vom 19.08.1975 zu entnehmen. Dieser Hinweis ist als nachrichtliche Übernahme im Sinne des § 9 (6) BauGB im Bebauungsplan übernommen worden.

Von dem ca. 2, 56 ha großen Planungsgebiet entfallen auf

- 1. Flächen für den Gemeinbedarf 1,65 ha;
 - Arbeitsamt: 0,36 ha;
 - Schulsportanlage: 0,72 ha;
 - Katastrophenschutzzentrum: 0,57 ha;
 - 1,65 ha.
- 2. Allgemeine Wohngebiete: 0,76 ha;
- 3. Verkehrsflächen: 0,15 ha;
- 2,56 ha.

III. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Ein selbständiger Landschafts- und Grünordnungsplan im Sinne des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes liegt für den Bereich des Bebauungsplanes nicht vor. Gebiete, die unter Natur- bzw. Landschaftsschutz stehen oder zur Unterschutzstellung geplant sind, werden nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht betroffen. Die Grünflächenplanung ist jedoch Bestandteil des Flächennutzungsplanes, der für das vorliegende Planungsgebiet keine besondere Planung in dieser Hinsicht vorsieht.

Die Grundstücke an der Rosenstraße werden in den nicht bebauten Bereichen als Hausgärten bzw. Vorgärten genutzt.

Zwischen der Schulsportanlage und dem heutigen Areal des Katastrophenschutzentrums befindet sich eine brach liegende Fläche, die lediglich in ihrem südöstlichen Bereich einen Bewuchs aufweist, der zur Belebung des Orts- und Landschaftsbildes erhaltenswert ist. Im Bebauungsplan ist diese Fläche mit entsprechender Bindung für die Erhaltung und Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern abgesichert worden. Damit der städtebauliche Gesamteindruck an Bedeutung gewinnt, ist zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes sowie als Abschirmung des Ka-

tastrophenschutzzentrums zur vorhandenen Wohnbebauung die vorhandene Fläche mit dem Bewuchs durch eine Fläche im südöstlichen Planbereich mit Bindungen für Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern erweitert worden.

Ebenfalls zur Aufwertung des Straßen- und Ortsbildes ist entlang der Friedrich-Ebert-Allee ein Bepflanzungsstreifen angelegt worden. Dieser ist inzwischen als fester Bestandteil des Orts- und Landschaftsbildes herangewachsen und somit nicht mehr wegzudenken. Diese Fläche wurde ebenfalls durch Bindungen für die Erhaltung und Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern im Bebauungsplan abgesichert.

Die im Planbereich befindlichen Bäume, die den Charakter der Umgebung besonders prägen, sind aus städtebaulicher Sicht als zu erhalten festgesetzt, um hierdurch das Ortsbild zu festigen. Widerrechtliche Beseitigung dieser Bäume sowie der abgesicherten Bepflanzungen ist als Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 213 (1) Nr. 3 BauGB zu betrachten und kann mit einer Geldbuße bis zu 20.000 DM geahndet werden. Darüber hinaus besteht für das Gebiet der Stadt Delmenhorst die Satzung über den Schutz des Baumbestandes, auf deren § 3 besonders hingewiesen wird.

Ziele und Grundsätze der Landschaftspflege und des Naturschutzes werden demnach durch den Änderungsplan - Teilabschnitt 22 - nicht beeinträchtigt. Auch werden wesentliche Eingriffe in Natur und Landschaft mit der Durchführung des Änderungsplanes nicht verursacht.

IV. Kinderspielplätze

Den Gemeinden ist durch das Niedersächsische Gesetz über Spielplätze vom 06.02.1973 aufgetragen, den Baugebieten ausreichend große Flächen für Kinderspielplätze zuzuordnen und durch Bebauungspläne zu sichern. Da das Planungsgebiet überwiegend bebaut ist und die noch zur Verfügung stehenden Freiflächen dem Gemeinbedarf vorbehalten sind, steht hier keine geeignete größere Fläche zur Verfügung, die als Spielplatz ausgewiesen werden könnte.

Den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder kann jedoch auf gleichwertiger Weise entsprochen werden. Hierfür steht eine größere Spielfläche innerhalb der im Planbereich befindlichen Schulsportanlage zur Verfügung.

V. Kosten und Folgemaßnahmen

Durch den Änderungsplan werden keine nennenswerten kostenwirksamen Maßnahmen ausgelöst, die auf die Stadt zukommen könnten.

Die Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 180 BauGB ist bei der Verwirklichung des Änderungsplanes - Teilabschnitt 22 - nicht erforderlich. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des 4. Teiles des Baugesetzbuches sind nicht erkennbar, sollten sie dennoch erforderlich werden, so bildet der Änderungsplan hierfür die Grundlage.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 treten im Geltungsbereich des Änderungsplanes - Teilabschnitt 22 - mit dessen Bekanntmachung nach § 12 BauGB außer Kraft.

Delmenhorst, den 19.06.1990
Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt
In Vertretung

gez. K. Keller

K. Keller
Stadtbaurat

Anlage 1 zur Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 1

-TA22-

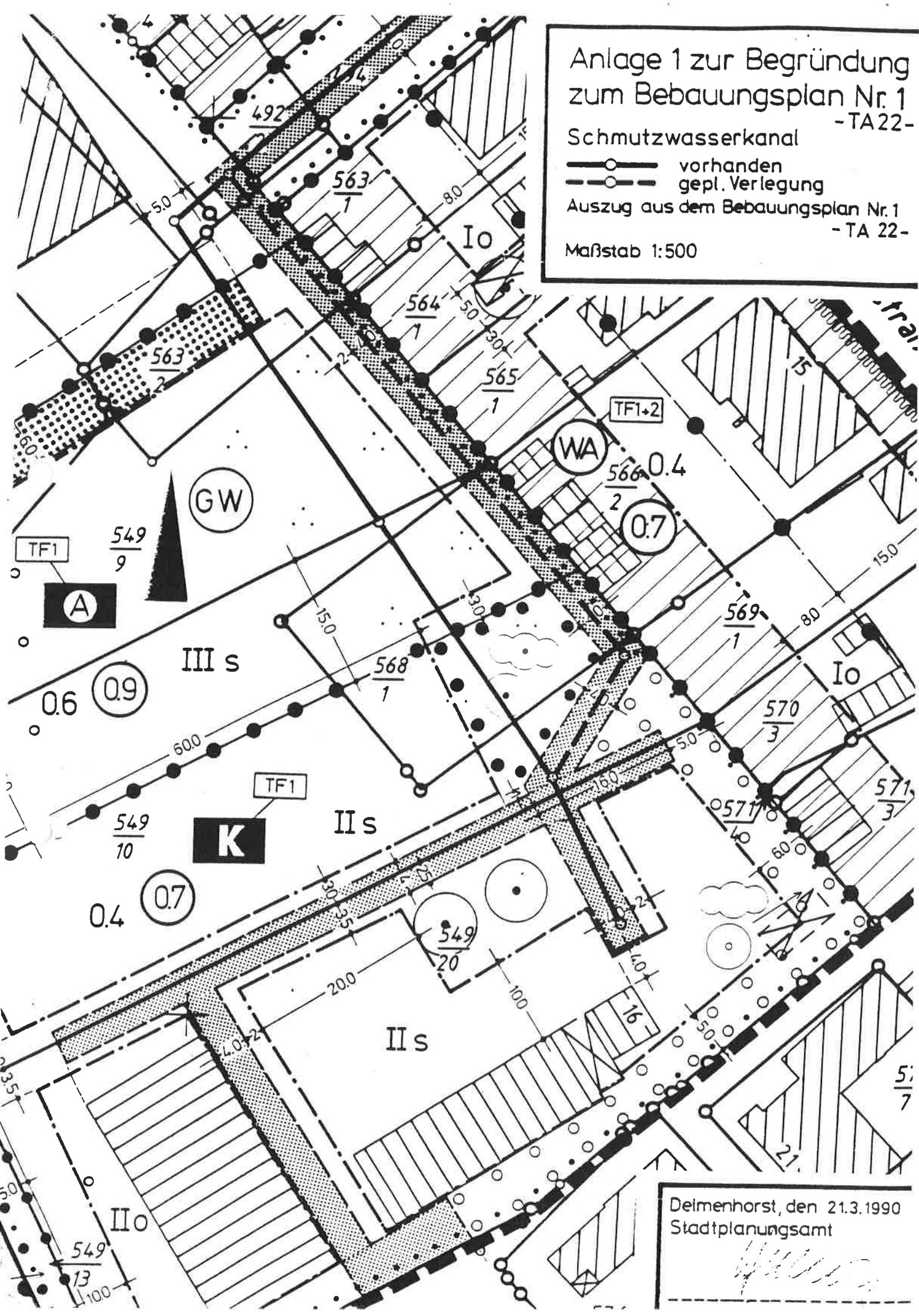
Schmutzwasserkanal

—○— vorhanden
- - -○- - - gepl. Verlegung

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 1

- TA 22 -

Maßstab 1:500



Delmenhorst, den 21.3.1990
Stadtplanungsamt

[Handwritten signature]

Friedrich-Ebert-Allee

478/2

Weg.



480/2

481/4

481/2

482/3

485/5

SAN

489

IO

32.3

1697

3.0

1.07

TF1

490

491

8.0

15.0

6.0

500/2

15.0

SAN

Ok 10.0 m

St

9.0

5.0

6.0

Anlage 2 zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 - TA 22 -

 Sanierungsgebiet "A" - förmlich festgelegt -

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 1 - TA 22 -

Maßstab 1:500

Delmenhorst, den 21.3.1990
Stadtplanungsamt
[Signature]