

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 1 (Innenstadt)

Änderungsplan - Teilabschnitt 8 -

für ein Gebiet zwischen der Delme, der Friedrich-Ebert-Allee, der Langen Straße und der Schulstraße, beiderseits der Lutherstraße in Delmenhorst

I. Anlaß und Ziel der Planänderung

Für den Geltungsbereich des Änderungsplanes - Teilabschnitt 8 - gelten zur Zeit die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 (Innenstadt) vom 13.02.1963. Die dort getroffenen Festsetzungen sollen durch den vorliegenden Änderungsplan - Teilabschnitt 8 - geändert und den städtebaulichen Erfordernissen angepaßt werden.

Zu den grundlegenden Zielen der Planungsänderung, die bisherige Planung auf den derzeitigen Stand der städtebaulichen Entwicklung zu stellen, gehört ferner hinsichtlich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Kerngebieten eine endgültige Regelung im Planbereich zu treffen, unter besonderer Berücksichtigung des vom Rat der Stadt am 01.02.1990 für den gesamten Innenstadtbereich beschlossenen Gliederungskonzeptes.

Darüber hinaus sollen die verkehrlichen Belange dem Stand der bisherigen und künftigen Entwicklung angeglichen werden. Hierzu gehört neben der Übernahme der Verkehrsflächen im Bereich der Friedrich-Ebert-Allee insbesondere die dem vorhandenen Ausbau der Lutherstraße entsprechende Festlegung dieser Verkehrsfläche im Bebauungsplan.

Im südlichen Änderungsbereich zwischen Lutherstraße und Lange Straße soll im Rahmen der Änderung eine Neuregelung hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Bauweise erfolgen. Hierbei wird unter Anwendung der Neufassung der Baunutzungsverordnung auch eine deutliche Anhebung der Geschoßflächenzahl gegenüber der bisherigen Festlegung angestrebt.

Ziel der Änderung ist es ferner, die bisher als Sondergebiet für kirchliche Zwecke vorgesehenen Bereiche nördlich der Lutherstraße entsprechend der bestehenden Nutzung in Flächen für den Gemeinbedarf umzuwandeln und hierbei den vorhandenen, südlich der Delme gelegenen Grünzug zwischen Schulstraße und Friedrich-Ebert-Allee bauleitplanerisch abzusichern.

Die städtebauliche Entwicklung im Änderungsbereich hat die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 getroffenen Festsetzungen in den Baugebieten und insbesondere im Bereich der Verkehrsflächen überholt. In Erkenntnis dieser Tatsache und unter Berücksichtigung des städtebaulichen Zieles, für den Geltungsbereich, insbesondere im Kerngebiet Vergnügungsstätten auszu-schließen, war die Neuorientierung der städtebaulichen Situation unter Zugrundelegung der vorgenannten urbanen Ziele neu zu konzipieren, um dadurch die künftige Bebauung und Nutzung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung fortführen zu können.

Die Verwirklichung der vorgenannten Ziele und Zwecke der Planung macht die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 im Teilabschnitt 8 als rechtliche Grundlage für ihre Durchführung notwendig.

II. Planinhalt

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 sieht im § 1(2) vor, die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung zu gliedern. Entsprechend dieser Bestimmung wurde unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Nutzung und entsprechend der bisherigen Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 1 sowie der künftigen Zielsetzung das vom Geltungsbereich des Änderungsplanes erfaßte Baugebiet zwischen Lutherstraße, Friedrich-Ebert-Allee, Lange Straße und Schulstraße als Kerngebiete festgesetzt. Im Rahmen weiterer textlicher Festsetzungen werden oberhalb des Erdgeschosses Wohnungen allgemein zugelassen. Hierdurch soll einer Verödung der Innenstadt insbesondere außerhalb der Ladenöffnungszeiten entgegengewirkt werden. Darüber hinaus ist dadurch die Möglichkeit gegeben, dringend benötigten Wohnraum im Stadtgebiet zu schaffen.

Aufgrund des Ratsbeschlusses vom 01.02.1990, der eine Gliederung der gesamten Kerngebiete der Innenstadt hinsichtlich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten zum Inhalt hat, wurden für diesen Bereich Vergnügungsstätten grundsätzlich ausgeschlossen. Dies erfolgt insbesondere im Hinblick darauf, daß eine Entfremdung der Verkaufsflächen und damit eine negative

Beeinflussung des Geschäftslebens sowie die Gefahr des Niveauverfalls in diesem, bisher etwas abseits gelegenen Bereich zu befürchten ist. Darüber hinaus wird für das bauliche Erscheinungsbild der Langen Straße in diesem Abschnitt durch fehlende Auslagen in den Schaufenstern ein nicht unerheblicher Störfaktor befürchtet. In Anbetracht der bekannten Tatsache, daß die Ausbreitung unerwünschter Branchen durch ihre oft starken finanziellen Aktivitäten eine gewisse Wettbewerbsverzerrung herbeiführen, ist für diesen Innenstadtbereich die vorgenannte Maßnahme notwendig und durchaus angemessen. Zusätzlich muß davon ausgegangen werden, daß Vergnügungsstätten, die auf eine deutlich längere Öffnungszeit als normale Verkaufsgeschäfte abzielen, die Wohnruhe der oberhalb des Erdgeschosses zulässigen Wohnungen in den Nachtstunden nicht unerheblich beeinträchtigen. Im Rahmen der vorgenannten Gliederung sind Vergnügungsstätten an anderer Stelle im Kerngebiet zulässig.

Eine weitere textliche Festsetzung bestimmt für die Kerngebiete, daß die Errichtung von Tankstellen, Großgaragen und Parkhäusern unzulässig ist. Diese Festsetzung erfolgt unter dem Gesichtspunkt der beabsichtigten Verkehrsberuhigung im Bereich der Langen Straße sowie der Schulstraße und der besonderen Verkehrssituation im Bereich der Lutherstraße/Friedrich-Ebert-Allee. Um für diesen Einmündungspunkt weitere Verkehrsgefährdungen durch Überlastung auszuschließen, war diese Festsetzung unumgänglich.

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung und das städtebauliche Planungsziel wurde für den Straßenrandbereich der Schulstraße sowie der Langen Straße eine Höchstgrenze der Anzahl der Vollgeschosse mit IV vorgesehen. Diese Festsetzung gilt bis in eine Tiefe von etwa 25 m hinter der straßenseitigen Baulinie. Entlang der Langen Straße und der Schulstraße sollen jedoch bis in 10,0 m Tiefe mind. 3 Vollgeschosse zwingend errichtet werden. Diese Festsetzung ist insbesondere unter Berücksichtigung der geschlossenen Bauweise angesetzt, um hier im Traufbereich keine übermäßige Unruhe zu erzielen. Für den Bereich der rückseitigen Grundstücksflächen bis an den Bereich der für Stellplätze und Garagen zulässigen Fläche heran, sollen 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze gelten. Für die Bereiche, in denen 4 Vollgeschosse als Höchstgrenze zugelassen werden, soll im Einzelfall die Ausnahme für ein zusätzliches Vollgeschoß zulässig sein. Für den Bereich mit 2 Vollgeschossen sollen im Einzelfall jeweils bis zu 2 Vollgeschosse ausnahmsweise zugelassen werden können. Von diesen Ausnahmen soll jedoch nur dann Gebrauch gemacht werden, wenn städtebauliche Gründe dies zum einen erfordern und zum anderen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf dem Grundstück nicht

beeinträchtigt werden. Darüber hinaus sind die Erfordernisse des ruhenden Verkehrs und der Niedersächsischen Bauordnung zu erfüllen.

Die vorgenannten Festsetzungen sind mit Rücksicht auf die besonderen Grundstücksverhältnisse im engbebauten innerstädtischen Bereich getroffen worden. Darüber hinaus wurde in einer textlichen Festsetzung vorgesehen, daß in mehr als 10 m Bautiefe hinter der straßenseitigen Baulinie an der Langen Straße und der Schulstraße eine Bebauung im Rahmen der Festsetzungen nur zulässig ist, wenn an der Straße noch die hier festgesetzte Mindestgeschoßzahl unter Einhaltung der Geschoßflächenzahl erreicht werden kann und sichergestellt ist, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf dem Grundstück nicht beeinträchtigt und die Erfordernisse des ruhenden Verkehrs berücksichtigt werden können. Auch diese Festsetzung wurde besonders im Hinblick auf die urbane Bedeutung des Baugebietes im Herzen der Innenstadt unter Berücksichtigung des angestrebten Gesamtcharakters der Bebauung getroffen, damit die Einheitlichkeit des Straßenbildes keine nachteilige Beeinträchtigung erfährt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grund- und Geschoßflächenzahlen geregelt. Diese Zahlen geben an, wieviel qm Grund- bzw. Geschoßfläche je qm Grundstücksfläche im Sinne des § 19(3) BauNVO zulässig sind. Für die vom Änderungsplan erfaßten Kerngebiete wird die Grundflächenzahl auf 1,0 und die Geschoßflächenzahl mit 2,6 festgesetzt. Hierbei kann die Überschreitung der Geschoßflächenzahl im Einzelfall bis zu 4,0 als Ausnahme zugelassen werden. Von dieser Ausnahme soll dann Gebrauch gemacht werden können, wenn durch die besondere Lage eines Grundstückes oder die besonderen städtebaulichen Maßnahmen (Erschließung) die städtebaulichen Ziele bei Einhaltung der höchstzulässigen Geschoßflächenzahl von 2,6 nicht mehr erreichbar ist. Darüber hinaus war ein Teil der Grundstücke im Planungsbereich bei Inkrafttreten der BauNVO am 1.8.1962 in dem als Ausnahme zugelassenen Rahmen der Geschoßflächenzahl bereits bebaut. Für die Flächen für den Gemeinbedarf wird die Geschoßflächenzahl auf 1,4 begrenzt, um der vorhandenen, aufgelockerten Bauweise Rechnung zu tragen.

Für den straßenseitigen Bereich entlang der Langen Straße und der Schulstraße gilt bis in 10,0 m Tiefe die geschossene Bauweise. Diese Festsetzung erfolgt insbesondere im Hinblick auf den städtebaulichen Gesamteindruck dieser Straßenzüge. Soweit Baukörper diesen städtebaulichen Gesamteindruck weiterhin tragen, muß auf einer zwingenden Grenzbebauung nicht in vollem Umfang bestanden werden. Für die übrigen Baugebiete gilt die geschlossene Bauweise mit der Ausnahme, daß Gebäude oder Gebäudeteile auch

mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden können. Hierdurch soll erreicht werden, daß Gebäude unter Einhaltung der baurechtlichen Bestimmungen zum Zwecke der Belichtung und Belüftung dort seitlichen Grenzabstand einhalten dürfen, wo hierdurch die städtebaulichen Ziele der Gesamtplanung nicht beeinträchtigt werden. Der Bereich für den Gemeinbedarf ist im Rahmen einer abweichenden Bauweise bebaubar. Hier sind bereits Baukörper mit mehr als 50 m Länge vorhanden und sollen auch künftig zugelassen werden. Die Abstandsvorschriften der Nieders. Bauordnung sind jedoch einzuhalten.

Die überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind im Änderungsbereich durch Baulinien bzw. Baugrenzen festgelegt. Auf der Grundlage der vorhandenen Bebauung wurde entlang der Langen Straße und der Schulstraße sowie in einem Teilbereich der Lutherstraße eine Baulinie festgesetzt, um die Geschlossenheit der Bebauung künftig zu erreichen und der überwiegend vorhandenen geschlossenen Bauweise Rechnung zu tragen. Diese Baulinie fällt im wesentlichen mit der Straßenbegrenzungslinie zusammen. Im rückseitigen Bereich und zur Friedrich-Ebert-Allee hin werden Baugrenzen angeordnet, die teilweise den vorhandenen Baubestand aufnehmen. Der geringe, verbleibende nichtüberbaubare Grundstücksbereich an der Friedrich-Ebert-Allee ist freigelegt und in die Verkehrsflächen der Friedrich-Ebert-Allee optisch einbezogen.

Eine weitere textliche Festsetzung bestimmt, daß für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen die Festsetzung der Baugrenzen nur gelten soll, wenn diese durch einen Neubau ersetzt oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleich kommen. Sonstige innere Umbauten sollen als Ausnahme zulässig sein. Hiervon betroffen sind lediglich kleine Bauteile im Bereich der Garagen- bzw. Stellplatzflächen an der Südseite der Lutherstraße. Dem Bestandsschutz ist durch diese Festsetzung Rechnung getragen.

Bereiche mit unterschiedlich festgesetzter Anzahl der Vollgeschosse sind durch Geschoßgrenzen gegeneinander abgegrenzt.

Aufgrund einer textlichen Festsetzung sind auf den nichtüberbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen Nebenanlagen nach § 14(1) der BauNVO sowie bauliche Anlagen nach § 12(1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung nicht zulässig. Dies trifft insbesondere für die Gemeinbedarfsflächen im Bereich Lutherstraße/Friedrich-Ebert-Allee und für die nichtüberbaubare Fläche des Flurstücks 419/2 an der Friedrich-Ebert-Allee zu. Hierdurch soll zum einen der

Freiraum an der Friedrich-Ebert-Allee nicht mehr als notwendig eingeengt werden und zum anderen im Bereich der Lutherstraße durch Anlegung eines Vorgartens im Bereich des Kirchengrundstückes eine Begrünung des Straßenzuges und eine optischen Erweiterung der Verkehrsfläche erreicht werden.

Die Verkehrsflächen der Langen Straße, der Schulstraße, der Lutherstraße sowie der Friedrich-Ebert-Allee sind als öffentliche Verkehrsflächen vorhanden und entsprechend der derzeitigen Nutzung in ihrem Umfang in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine Teilfläche im Bereich der Schulstraße wurde entsprechend der ausgeübten Nutzung als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbindung Parkplatz festgelegt.

Die von der Friedrich-Ebert-Allee ausgehende Lärmbelastung aufgrund der Verkehrsverhältnisse sind in vollem Umfang vorhanden. Auch die an diese Straße angrenzenden Grundstücke werden im Rahmen der zulässigen und im vorliegenden Plan festgeschriebenen Nutzungen seit Jahren genutzt. Neue zusätzlich auslösende Momente werden durch den Bebauungsplan nicht geschaffen. Daher fehlt für die zusätzliche Festlegung von passiven Schallschutzmaßnahmen oder aktiven Schallschutzeinrichtungen im Bebauungsplan die Notwendigkeit. Aus vorstehenden Gründen wurde auf entsprechende Festlegungen in diesem Fall verzichtet.

Entlang der Friedrich-Ebert-Allee, die als übergeordnete, stadtteilverbindende Verkehrsachse einer besonderen Verkehrsbelastung unterliegt, wird für die Grundstücke der Anschluß an diese Verkehrsflächen unter Verbot gestellt. Dadurch soll die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs in diesem Straßenzug gesichert werden.

Die Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs werden im öffentlichen Raum zum Teil durch die gesondert festgesetzte Verkehrsfläche im Verlauf der Schulstraße mit der Zweckbindung Parkplatz sowie durch einen bereits ausgebauten Längsparkstreifen im Verlauf der Lutherstraße befriedigt. Der durch die bauliche Nutzung im Rahmen des zulässigen Maßes der Nutzung innerhalb der Kerngebiete verursachte Stellplatzbedarf ist innerhalb der auf den Baugrundstücken gesondert festgesetzten Stellplatz- bzw. Garagenflächen abzudecken. Soweit der Bedarf innerhalb der Baugrundstücke nicht gedeckt werden kann, ist jeweils im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen, ob eine Ablösung im Rahmen der geltenden Bestimmungen erfolgen kann.

Das Areal der evangelischen Kirchengemeinde Delmenhorst zwischen der Lutherstraße, der Friedrich-Ebert-Allee, der Delme und der Schulstraße ist

entsprechend der zur Zeit ausgeübten Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbindung evangelisches Kreiskirchenamt in die Bauleitplanung aufgenommen worden. Hierbei wurde bestimmt, daß alle Einrichtungen und Anlagen der Kirchenverwaltung sowie Anlagen und Einrichtungen der Sozialfürsorge, Kindergarten, Gemeindezentrum usw. zulässig sein sollen. Diese Festsetzung entspricht der vorhandenen und geplanten Nutzung. Für dieses Grundstück wird das Maß der baulichen Nutzung im Rahmen der Grundflächenzahl mit 0,7 bestimmt. Die Geschossigkeit wird in Anlehnung an die vorhandene Bebauung mit 2 Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt. Hier soll jedoch im Einzelfall die Ausnahme für ein zusätzliches Vollgeschosß zulässig sein, um einer künftig evtl. notwendigen Erweiterung in vertikaler Richtung dann Möglichkeiten zu eröffnen, wenn diese städtebaulich vertretbar sind.

Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen wird ein vorhandener Stellplatz für Kraftfahrzeuge in der Bauleitplanung festgeschrieben, um den anfallenden Bedarf auch künftig zu sichern. Da die Stellplatzfläche bereits im ausgewiesenen Umfang befestigt ist, ist eine zusätzliche Versiegelung nicht zu erwarten.

Das Eckgrundstück Schulstraße/Lutherstraße (Flurstück 409/1), auf dem früher eine Druckerei betrieben wurde, ist vollständig bebaut, so daß eine Untersuchung hinsichtlich eventueller Kontaminierungen nicht möglich ist. Eine Festsetzung im Sinne des § 9 (5) 3 BauGB für diesen Bereich erübrigt sich daher.

Im Bereich der Verkehrsflächen der Schulstraße sowie auf der Gemeinbedarfsfläche der evangelischen Kirche sind Baumgruppen vorhanden, die das städtebauliche Bild besonders prägen. Sie werden auf der Grundlage des § 9(1) 25. BauGB unter Schutz gestellt, um hierdurch das Ortsbild zu festigen und die urbane Gesamtsilhouette zu erhalten. 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.

Darüber hinaus besteht für das Gebiet der Stadt Delmenhorst die Satzung über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung), auf deren § 3 besonders hingewiesen wird. Diese Maßnahme erfolgt insbesondere, da auch nicht besonders festgesetzte Einzelbäume oder Baumgruppen im Grundstücksbereich oder im öffentlichen Raum unter Beachtung des Landschaftsschutzes und der Grünplanung erhaltenswert sein können, die jedoch

nicht die städtebaulichen Kriterien erfüllen, um sie gesondert im Bebauungsplan festsetzen zu müssen oder die durch die Festsetzung einer bestimmten Zweckbindung (Öffentliches Grün) bereits indirekt unter Schutz stehen.

Die im Öffentlichen Grünzug vorhandenen Bäume wurden in der Planung nicht besonders berücksichtigt, weil sie zum einen - wie vorstehend erwähnt - der Baumschutzsatzung der Stadt Delmenhorst unterliegen, zum anderen aber auch außerhalb der Bauflächen stehen und innerhalb des Öffentlichen Grünzuges dem Einfluß von Auswirkungen, die von Baumaßnahmen ausgehen, entzogen sind. Eine besondere, zusätzliche Unterschutzstellung ist daher entbehrlich.

Die Baugebiete und die Flächen für den Gemeinbedarf sind bereits überwiegend entsprechend der Gebietsbestimmung baulich genutzt. Landschaftlich wertvolle Teile sind mit Ausnahme der Delme in diesen Bereichen nicht erkennbar. Diesbezüglich sind auch aufgrund nicht vorhandener Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Bauleitplanung Ausgleichsmaßnahmen oder Ersatzmaßnahmen im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen nicht erforderlich.

An der Nordseite des Kirchengeländes ist überwiegend auf kircheneigenem Grundstück ein öffentlicher Grünzug angelegt. Der Baumbestand ist seit langem vorhanden. Dieser Bereich wurde durch den vorliegenden Bebauungsplan entsprechend seiner derzeitigen Nutzung als öffentlicher Grünzug festgelegt. Als Abgrenzung nach Süden gilt der vorhandene, örtlich eingemessene Zaun.

Ziele und Grundsätze der Landschaftspflege sowie des Naturschutzes werden durch den Änderungsplan -Teilabschnitt 8- nicht beeinträchtigt. Wesentliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden mit der Durchführung der Planung nicht verursacht. Unter den vorstehend genannten Gesichtspunkten ist dem Schutz der Landschaft und der Natur weitestgehend Rechnung getragen.

Die Lage des vom Geltungsbereich des Änderungsplanes erfaßten Baugebietes im Kerngebiet der Innenstadt läßt auch bei allgemeiner Zulassung von Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses einen Zuzug von Familien mit Kindern in größerer Anzahl nicht vermuten. Es ist vielmehr davon auszugehen, daß hier überwiegend älteren Menschen, Familien ohne Kinder bzw. Alleinstehende Wohnraum suchen werden. Ein Teil der Flächen oberhalb des Erdgeschosses wird zur Zeit gewerblich genutzt. Darüber hinaus bietet sich in diesem Bereich für die Anlegung eines Spielplatzes keine geeignete Fläche

an. Als Ausgleich für fehlende Spielplatzflächen können die in unmittelbarer Nähe des Baugebietes liegenden Freiflächen des Gymnasiums an der Willmsstraße genutzt werden. Darüber hinaus bietet der Kindergarten im Bereich der Gemeinbedarfsflächen mit seinen Freibereichen einen gewissen Ausgleich für fehlende Spielplatzflächen. Hier ist im Rahmen der gesetzlichen Spielplatzbestimmungen eine Befreiung von den Forderungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes erforderlich.

Das gesamte Planungsgebiet liegt im Bereich des Wasserschutzgebietes Delmenhorst-Wiekhorn innerhalb der Schutzzone III B, wobei auf die Beachtung der Verordnung vom 19.08.1975 ausdrücklich hingewiesen wird. Dies wurde im Rahmen einer nachrichtlichen Übernahme nach § 9(6) BauGB in der Bauleitplanung verankert.

Der Öffentliche Wasserzug der Delme tangiert das Planungsgebiet im Norden. Die Fläche des Wasserlaufes wurde im katastermäßigen Umfang nachrichtlich gemäß § 9(6) BauGB in die Bauleitplanung übernommen.

Von dem ca. 1,74 ha großen Planungsgebiet sind ausgewiesen als

1. Kerngebiete	ca.	0,52ha
2. Verkehrsflächen	ca.	0,58ha
3. Gemeinbedarfsflächen	ca.	0,51ha
4. Grünflächen	ca.	0,08ha
5. Wasserflächen	ca.	<u>0,05ha</u>
Summe:	ca.	<u>1,74ha</u>

III. Kosten und Folgemaßnahmen

Die Verkehrsflächen, die durch die Bauleitplanung erfaßt werden, sind vorhanden und entsprechend ihrer Zweckbestimmung bereits ausgebaut. Die Umbaumaßnahmen, die im Bereich Lutherstraße/Friedrich-Ebert-Allee zur Zeit durchgeführt werden, werden nicht durch den Bebauungsplan, sondern durch verkehrsregende Maßnahmen verursacht und stehen somit nicht im Zusammenhang mit der Bauleitplanung. Auch der Öffentliche Grünzug ist bereits vorhanden und für seine Zweckbestimmung angelegt. Es kann also davon ausgegangen werden, daß der Bebauungsplan Nr. 1, Änderungsplan - Teilabschnitt 8 - haushaltsrechtlich keine Kosten verursacht.

Die vom Bebauungsplan erfaßten und durch ihn festgesetzten öffentlichen Flächen sind im Eigentum der Öffentlichen Hand. Hierbei steht der Öffentliche Grünzug überwiegend im Eigentum der evangelischen Kirchengemeinde, während die Straßenverkehrsflächen sich im Eigentum der Stadt befinden.

Sollten einzelne Teilflächen noch nicht im Eigentum der Stadt stehen, so sind sie von der Stadt Delmenhorst zu erwerben, auf diese zu übertragen oder notfalls auf der Grundlage des Bebauungsplanes für den vorgesehenen öffentlichen Zweck zu enteignen.

Die Baugebiete sind an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen anzuschließen.

Die Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 180 BauGB ist bei der Durchführung der Bauleitplanung entbehrlich. Belange des Denkmalschutzes werden durch den Bebauungsplan Nr. 1, Änderungsplan - Teilabschnitt 8 - nicht berührt.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des 4. Teiles des Baugesetzbuches sind nicht erkennbar. Sollten sie dennoch erforderlich werden, so bildet der Bebauungsplan Nr. 1, Änderungsplan - Teilabschnitt 8 - hierfür die rechtliche Grundlage.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 treten mit der nach § 12 BauGB erfolgten Bekanntmachung im Geltungsbereich des Änderungsplanes -Teilabschnitt 8- außer Kraft.

Delmenhorst, den 07.03.1991
Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung



K. Keller
Stadtbaurat