

Neufassung der  
B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 1 (Innenstadt),  
Änderungsplan - Teilabschnitt 13 -

mit Änderungen in einem Teilgebiet im Bereich zwischen Cramerstraße,  
Lange Straße, Parkstraße, Scheunebergkanal und Moltkestraße in  
Delmenhorst

-----

I. Anlaß und Ziele der Planänderung

Für den Geltungsbereich des Änderungsplanes - Teilabschnitt 13 - gelten zur Zeit die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 (Innenstadt) vom 13. 12. 1963. Die derzeitige Fassung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 weist hier als Baugebietsart überwiegend Kerngebiete aus. Lediglich kleinere Teilflächen sind als Mischgebiete bzw. allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die vom Änderungsplan erfaßten Grundstücke sind seit alters her bebaut. Entlang der Langen Straße und im nördlichen Bereich der Cramerstraße setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 drei Vollgeschosse zwingend fest, wobei durch Ausnahmeregelung weitere Vollgeschosse zulässig sein sollen. Für die übrigen Baugebiete gelten zwei Vollgeschosse zwingend. Im Kerngebiet sowie im Mischgebiet gilt die geschlossene Bauweise, für das allgemeine Wohngebiet gilt die offene Bauweise (siehe Anlage 1). Sonstige rechtsverbindliche Bauleitpläne liegen nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

Die an der Langen Straße vorhandene Bebauung hat überwiegend drei bis vier Vollgeschosse. Die Bebauung an der Westseite der Cramerstraße und im Bereich der Parkstraße besteht überwiegend aus zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden.

Die Grundstücke an der Langen Straße und der Cramerstraße werden im Erdgeschoß ausschließlich geschäftlich genutzt. In den rückseitigen Grundstücksbereichen sind zu einem großen Teil ein- bis dreigeschossige Nebengebäude bzw. Anbauten vorhanden.

Die bereits zu Beginn der sechziger Jahre getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 entsprechen aufgrund der Entwicklung der Stadt als Mittelzentrum mit heute über 75.000 Einwohnern und ständig wachsender Bevölkerungszahl im vorliegenden Fall nicht mehr der Bedeutung, die diesem innerstädtischen Geschäftsbereich zukommt. Die Lange Straße ist in diesem Abschnitt Bestandteil des Hauptgeschäftszentrums der Stadt. Der anschließende Teil der Cramerstraße hat sich im Laufe der letzten Jahrzehnte durch die Ansiedlung weiterer zahlreicher Einzelhandelsbetriebe gleichfalls zu einer Geschäftsstraße entwickelt.

Mit Einführung der Fußgängerzone im westlichen Bereich der Langen Straße und der hierdurch bedingten Änderung der Verkehrsführung wurde für den Zulieferverkehr die Anlegung der bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 ausgewiesenen Ladestraße erforderlich. Der bereits durchgeführte Ausbau wurde gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 nicht unerheblich nach Süden zurückgenommen. Hierdurch verblieb bei den einzelnen Geschäftsgrundstücken des Kerngebietes zwischen der Langen Straße und der neu hergestellten Planstraße eine vergrößerte überbaubare Fläche.

Für die Stadt Delmenhorst besteht die Verpflichtung, bestehende Bebauungspläne, die von der baulichen oder verkehrlichen Entwicklung überholt wurden, dem neuen Planungsstand anzupassen, um so der Entwicklung der Stadt auf verkehrlichem, baulichem und wirtschaftlichem Gebiet Rechnung zu tragen und die künftige städtebauliche Entwicklung durch planerische Maßnahmen sinnvoll lenken zu können. Die vorgenannte Entwicklung der Stadt Delmenhorst insgesamt und insbesondere auch in der Innenstadt gibt Anlaß, den vor nunmehr fast 20 Jahren konzipierten Bebauungsplan Innenstadt diesbezüglich zu überdenken. In diesem Zusammenhang ist die Aufstockung des bisher als Mischgebiet ausgewiesenen Bereiches der Cramerstraße in ein Kerngebiet dringend geboten.

Durch die Verlegung der Verkehrsflächen der Straße Am Vorwerk (Ladestraße) und die hieraus resultierende Veränderung der Baugrundstücke wird aufgrund der neuen städtebaulichen Situation eine neue Plankonzeption erforderlich.

Darüber hinaus soll durch Zulassung von bis zu drei Vollgeschossen in dem bisher nur eingeschossig bebaubaren Bereich der rückseitigen Teile der Grundstücke an der Langen Straße der städtebaulichen Bedeutung dieses Gebietes Rechnung getragen werden. Hinzu kommt, daß die Ausnutzungswerte des rechtskräftigen Bebauungsplanes Innenstadt im Widerspruch zur bisherigen Entwicklung dieses Teilgebietes des Stadtzentrums stehen.

Die Stadt Delmenhorst weist keinen im mittelalterlichen Baustil gewachsenen Stadtkern auf, sondern stellt bis Ende des letzten Jahrhunderts ein verhältnismäßig kleines Ackerbürgerstädtchen ohne historischen Baubestand dar. Die Bauweise war überwiegend das einfache, eingeschossige Haus ohne besonderen einheitlichen Baustil, von dem im Kern der Stadt nur noch einzelne Häuser - vielfach bereits in modernisierter, umgebauter Form - vorhanden sind.

Erst mit dem Bau der Eisenbahnlinie Bremen-Delmenhorst-Oldenburg und der damit einsetzenden Industrialisierung im letzten Viertel des vergangenen Jahrhunderts nahm die Stadt in ungewöhnlich kurzer Zeit ihre Entwicklung zu einer bedeutenden Industriestadt mit heute über 75.000 Einwohnern. 1871 wurden in Delmenhorst nur etwa 4.000 Einwohner gezählt. Im Jahre 1900 waren es bereits 16.600, 1914 schon ca. 24.500 und im Jahre 1939 etwa 38.400 Einwohner.

Entsprechend dieser starken Bevölkerungszunahme vollzog sich auch die bauliche Entwicklung - insbesondere in der Innenstadt - durch Umbau vorhandener Gebäude oder durch Neubauten in Richtung auf eine mehrgeschossige Bauweise, bei der nur wenige Einzelgebäude in ihrer Ursprungsform erhalten blieben.

Das Baurecht trug bereits 1928 dieser Entwicklung zum Beispiel durch Erklärung der Innenstadt mit der Langen Straße und der Cramerstraße zum gemischten (Geschäfts-) Viertel Rechnung. Nach der damaligen Satzung über den Baustufenplan wurden in der Langen Straße drei Vollgeschosse mit zusätzlichem Dachgeschoß und einer Traufenhöhe von 12,0 m und in der Cramerstraße zwei Vollgeschosse mit zusätzlichem Dachgeschoß und einer Traufenhöhe

von 9,0 m zugelassen. In beiden Bereichen galt bereits damals die geschlossene Bauweise. Diese Bestimmungen wurden erst durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 (Innenstadt) mit dessen Inkrafttreten im Jahre 1964 abgelöst.

Unter Beibehaltung der geschlossenen Bauweise wurden die zulässigen Vollgeschoßzahlen zwingend vorgeschrieben. In einem Teilbereich der Cramerstraße wurden - wie bereits an der Langen Straße - drei Vollgeschosse vorgeschrieben. Anstelle der bisher zulässigen Dachgeschosse wurden in beiden Bereichen ein zusätzliches Vollgeschoß als Ausnahme zugelassen. Diese Festsetzungen hat auch der vorliegende Änderungsplan - Teilabschnitt 13 - zum Inhalt.

Da ein historisch gewachsenes Stadtbild hier nicht feststellbar ist und hier vielmehr ein Nebeneinander unterschiedlich hoher Gebäude ohne einheitlichen Baustil und ohne erkennbaren Baudenkmalcharakter vorhanden ist, ist es nicht gerechtfertigt, den Empfehlungen, die das Institut für Denkmalpflege im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgetragen hat, im vorliegenden Fall zu folgen. Auch die Sicherung der vorhandenen, überwiegend unter 1,0 m breiten Bauwiche kann nicht Festsetzungsmerkmal eines zeitgerechten Bebauungsplanes sein. Derartige Bauwiche, in denen zum Teil noch Fensteröffnungen vorhanden sind, werden in Sanierungsgebieten als städtebauliche Mißstände bewertet. Sie können unmöglich durch neuzeitliche Bauleitpläne auf Dauer festgeschrieben werden und widersprechen außerdem dem geltenden Baurecht.

Sollten bei einer späteren Bewertung einzelne Bauwerke aufgrund des Denkmalschutzgesetzes zu Baudenkmalen erklärt werden, können eventuell bestehende Bauwiche unabhängig von den Ausweisungen des Bebauungsplanes durch Unterschutzstellung nach dem Denkmalschutzgesetz weiterhin gesichert werden, wenn dieses aus Sicht des Denkmalschutzes erforderlich wird und andere gewichtige Belange dem nicht entgegenstehen.

Aber auch aufgrund der bestehenden Rechtsverhältnisse aus dem gültigen Bebauungsplan Innenstadt und seinem Rechtsvorläufer können die Vorschläge des Instituts für Denkmalpflege nicht berücksichtig-

sichtigt werden. Das Bundesbaugesetz sieht bei Änderung oder Aufhebung einer bisher zulässigen Nutzung eines Grundstücks bei nicht nur unwesentlichen Wertminderungen des Grundstücks Entschädigungen für die Betroffenen vor. Die vom Institut vorgeschlagenen Änderungen sind aber so weitgehend, daß davon ausgegangen werden muß, daß bei einer Berücksichtigung Entschädigungsansprüche großen Umfangs ausgelöst werden. Diese Entschädigungsleistungen stehen aber in keinem vertretbaren Verhältnis zu dem mit dem Vorschlag erzielten Erfolg. Die Stadt Delmenhorst kann deshalb als Planungsträger die sich mit großer Wahrscheinlichkeit bei der Berücksichtigung der Vorschläge ergebenden Entschädigungsverpflichtungen nicht übernehmen.

Aus heutiger Sicht besteht ein erhebliches Interesse daran, zur Belebung der Innenstadt in den Obergeschossen der Gebäude Flächen für Wohnungen bereitzustellen. Es hat sich gezeigt, daß gerade bei jüngeren, aber auch bei älteren Bürgern der Wunsch besteht, eine Wohnung in der Innenstadt zu beziehen. Die aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte weitere Verdichtung zur Innenstadt gehörender Baubereiche steht mit den Festsetzungen des bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 in diesem Teilabschnitt nicht im Einklang. Zur Durchführung dieses städtebaulichen Zieles ist die Änderung des Bebauungsplanes gleichfalls dringend geboten.

Grundsätzliches Ziel der Planung ist es darüber hinaus, Art und Maß der baulichen Nutzung für alle vom Änderungsplan erfaßten Grundstücke und Grundstücksteile verbindlich festzusetzen und die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen auszuweisen, um hierdurch die künftige Bebauung und Nutzung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu lenken.

Die Verwirklichung der vorgenannten Ziele und Zwecke der Planung machen die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 in dem vorgenannten Teilabschnitt 13 erforderlich.

## II. Planinhalt

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. 9. 1977 sieht im § 1 vor, die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung zu gliedern. Entsprechend dieser Bestimmung wurden unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Nutzung die vom Geltungsbereich des Änderungsplanes erfaßten Baugrundstücke an der Langen Straße und der Cramerstraße als Kerngebiete mit der Einschränkung festgesetzt, daß hier Anlagen nach § 7 (2) 5 der BauNVO nicht zulässig sein sollen. Das bedeutet, daß Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nicht errichtet werden dürfen. Gleichzeitig wurde durch textliche Festsetzung die Ausnahme nach § 7 (3) 1 BauNVO als Bestandteil des Änderungsplanes ausgeschlossen. Somit können auch Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen, nicht errichtet werden. Durch diese städtebauliche Maßnahme soll zusätzlicher Verkehr aus der Innenstadt ferngehalten werden.

Die vom Änderungsplan erfaßten Grundstücke zwischen der Straße Am Vorwerk und dem Scheunebergkanal stehen im urbanen Zusammenhang mit den überwiegend durch Wohnnutzung gekennzeichneten, südlich angrenzenden Grundstücken der Parkstraße. Aus diesem Grund wurde hier allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Ausweisung trägt auch der bisherigen und künftig beabsichtigten Nutzung Rechnung.

Zur Belebung der Innenstadt wurde festgesetzt, daß im Kerngebiet des Änderungsbereiches Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig sein sollen. Hiervon unberührt bleibt die Ausnahme, daß Wohnungen aufgrund § 7 (3) 2 BauNVO auch im Erdgeschoß ausnahmsweise zugelassen werden können.

Die Anzahl der Vollgeschosse wurde in den einzelnen Gebieten je nach städtebaulicher Bedeutung und Lage der Bereiche unterschiedlich festgesetzt. So soll entsprechend der städtebaulichen Bedeutung der zum zentralen Einkaufsbereich der Innenstadt gehörenden Flächen an der Südseite der Langen Straße und im nördlichen

Abschnitt der Cramerstraße bis in 12,0 m Tiefe vier Vollgeschosse als Höchstgrenze zugelassen werden. Gleichzeitig wurden entsprechend der überwiegend vorhandenen Bebauung drei Vollgeschosse als Mindestgrenze festgesetzt. Für weitere 13,0 m Tiefe gelten vier Vollgeschosse als Höchstgrenze. An der Nordseite der Straße Am Vorwerk wurden bis in 15,0 m Tiefe drei Vollgeschosse als Höchstgrenze zugelassen und gleichzeitig zwei Vollgeschosse als Mindestgrenze festgesetzt. Der verbleibende Innenraum soll für höchstens zwei Vollgeschosse zulässig sein, wobei die Ausnahme für ein weiteres Vollgeschöß im Einzelfall zulässig sein soll. Diese Festsetzung gilt gleichzeitig für den straßenseitigen Bereich der Grundstücke im südlichen Abschnitt der Cramerstraße bis in 20,0 m Tiefe. Im Bereich dieser Grundstücke sollen rückseitig gelegene Flächen mit höchstens zwei bzw. einem Vollgeschöß bebaubar sein. Für die allgemeinen Wohngebiete an der Ostseite der Parkstraße wurden zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze mit der Ausnahme für ein weiteres Vollgeschöß im Einzelfall zugelassen. Von der Ausnahme für ein zusätzliches Vollgeschöß kann nur Gebrauch gemacht werden, wenn neben den baurechtlichen Voraussetzungen städtebauliche Gesichtspunkte dies rechtfertigen und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Darüber hinaus muß sichergestellt sein, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf den einzelnen Grundstücken nicht beeinträchtigt und die Erfordernisse des ruhenden Verkehrs erfüllt werden.

Die hier vorgesehenen Vollgeschößzahlen basieren überwiegend auf der vorhandenen Bebauung oder auf Festsetzungen, die der Bebauungsplan Nr. 1 (Innenstadt) bisher ausgewiesen hat.

An der Nordseite der Straße Am Vorwerk wurde festgesetzt, daß Gebäude an der straßenseitigen Baulinie eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 8,0 m nicht überschreiten dürfen. Hierdurch soll sichergestellt werden, daß der vorhandene Parkplatz durch eine zu hohe Bebauung keine unzumutbare Einengung erfährt, um hierdurch die beabsichtigte städtebauliche Wirkung dieser begrünten Freifläche besonders zu unterstreichen. An der Südseite der Langen Straße wurde festgesetzt, daß Gebäude an der straßenseitigen Baulinie eine Mindesthöhe von 10,0 m und eine höchstzulässige Gebäudehöhe

von 11,50 m über Straßenoberkante nicht unter- bzw. überschreiten dürfen. Durch die Mindestgebäudehöhe soll sichergestellt werden, daß ein das Straßenbild beunruhigendes Auf und Ab der Traufen über ein gewisses Maß hinaus verhindert wird. Bei der Festsetzung der höchstzulässigen Gebäudehöhe wurde davon ausgegangen, daß bei der bestehenden, verhältnismäßig engen Straßensraumbreite zumindest in den Mittagsstunden ein Sonneneinfall in den Sommermonaten noch denkbar ist. Gleichzeitig wird hierdurch eine ausreichende Belichtung unter Vermeidung einer "Schluchtbildung" erreicht.

Oberhalb der höchstzulässigen Gebäudehöhe müssen alle Gebäudeteile bzw. baulichen Anlagen mindestens um das Maß zurücktreten, um das sie die höchstzulässige Gebäudehöhe überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen kann im Einzelfall als Ausnahme zugelassen werden. Diese Festsetzung bedeutet, daß eine unter 45° geneigte obere Baugrenze entsteht. Hierdurch soll sichergestellt werden, daß im Bereich der Langen Straße zum Beispiel von der gegenüberliegenden Straßenseite Bauteile oberhalb der höchstzulässigen Gebäudehöhe nicht mehr sichtbar sind (siehe hierzu Anlage 2). Die Ausnahme der Überschreitung für den Einzelfall soll dann gelten, wenn hierdurch städtebaulich bedeutsame Akzente gesetzt werden können.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grund- und Geschoßflächenzahlen geregelt. Diese Zahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind. Für die Kerngebiete im Bereich zwischen Lange Straße und Am Vorwerk wurde entsprechend der städtebaulichen Bedeutung dieses Gebietes eine Grundflächenzahl von 1,0 und eine Geschoßflächenzahl von 2,2 vorgesehen. Hierbei wurde die Überschreitung der GFZ im Einzelfall bis 3,5 als Ausnahme zugelassen. Von dieser Ausnahme soll dann Gebrauch gemacht werden, wenn durch die besondere Lage eines Grundstückes, wie zum Beispiel Ecklage, die städtebaulichen Ziele bei Einhaltung der höchstzulässigen GFZ von 2,2 nicht mehr erreichbar sind. Als Ausgleich für diese Maßnahme können die umfangreichen Freiflächen des angrenzenden Parkplatzes angesehen werden.

Die südlich angrenzenden Kerngebiete im Bereich der Cramerstraße wurden als Übergang zu den Mischgebieten und entsprechend dem städtebaulichen Gefälle mit einer Grundflächenzahl von 0,7 bzw. 0,6 und einer Geschoßflächenzahl von 1,6 bzw. 1,2 ausgestattet. Hierdurch dürfte der urbanen Bedeutung dieser Randbereiche der Innenstadt voll Rechnung getragen sein. Für das allgemeine Wohngebiet an der Parkstraße wurden die Höchstwerte des § 17 BauNVO mit 0,4 bzw. 0,8 angenommen.

Für die Kerngebiete gilt im allgemeinen die geschlossene Bauweise. Hiermit wird dem Baubestand weitgehendst Rechnung getragen. Soweit vereinzelt Bauweise vorhanden sind, reichen die vorhandenen Abstände bei weitem nicht aus, um dem geltenden Baurecht zu genügen. Es ist städtebaulich erwünscht, diese Bereiche zu schließen, um so die hier herrschenden Mißstände zu beseitigen.

In einer Teilfläche des Kerngebietes soll für den rückwärtigen Bereich die offene Bauweise gelten, um so den Übergang in das angrenzende allgemeine Wohngebiet zu erreichen. Für das allgemeine Wohngebiet an der Ostseite der Parkstraße wurde im Rahmen der offenen Bauweise festgesetzt, daß hier nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein sollen. Hierdurch soll erreicht werden, daß der Übergang zwischen der vorhandenen, schützenswerten Bebauung im südlich angrenzenden Bereich und der hier künftig vorgesehenen bzw. vorhandenen Bebauung besser verwirklicht werden kann.

Die überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind im Änderungsplan durch Baulinien bzw. Baugrenzen festgelegt. Auf der Grundlage der vorhandenen Bebauung wurde entlang dem nördlichen Teil der Parkstraße, an der Südseite der Langen Straße und an der Westseite der Cramerstraße sowie an der Nordseite der Straße Am Vorwerk eine Baulinie gewählt, die mit der Straßenbegrenzungslinie zusammenfällt. Diese städtebaulich bedeutsamen Innenstadtbereiche im Hauptgeschäftsbereich der Stadt Delmenhorst sollen in ihrer Bedeutung durch diese Maßnahme besonders unterstrichen werden. Bereiche mit unterschiedlich festgesetzter Anzahl der Vollgeschosse sind durch Geschoßgrenzen gegeneinander abgegrenzt.

Durch textliche Festsetzung ist vorgesehen, daß auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinien und stra-

Benseitigen Baugrenzen Nebenanlagen nach § 14 (1) der Baunutzungsverordnung sowie bauliche Anlagen nach § 12 (1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung nicht errichtet werden dürfen. Durch diese Festsetzung soll im Rahmen der Bauleitplanung auf den städtebaulichen Gesamteindruck des Straßenbildes Einfluß genommen werden und der straßenseitige Freiraum als Grünbereich (Vor-  
garten) erhalten werden. Eine weitere textliche Festsetzung sieht vor, daß in den Kerngebieten zwischen der Straße Am Vorwerk und der Langen Straße § 21 a (5) BauNVO als Ausnahme Anwendung finden soll. Das bedeutet, daß die zulässige Geschoßfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden kann. Hierbei sind gleichfalls die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Diesbezüglich ist jeder Einzelfall gesondert zu prüfen.

In den Kerngebieten des nördlichen Planungsbereiches ist aufgrund einer weiteren textlichen Festsetzung in mehr als 12,0 m Bautiefe hinter den straßenseitigen Baulinien eine Bebauung nur zulässig, wenn die straßenseitig als Mindestgrenze festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse unter Einhaltung der höchstzulässigen GFZ erreicht werden kann und sichergestellt ist, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf den einzelnen Grundstücken nicht beeinträchtigt und die Erfordernisse des ruhenden Verkehrs erfüllt werden. Durch diese Einschränkung soll verhindert werden, daß die städtebaulich beabsichtigte höhere Bebauung im Straßenbereich durch vorgezogene Baumaßnahmen im rückseitigen Grundstücksbereich unterlaufen werden kann.

Der vorgenannte Bereich unterliegt gleichfalls aufgrund textlicher Festsetzungen im Ausnahmefall der Anwendung des § 17 (3) Satz 2 BauNVO. Somit bleiben größere Geschoßhöhen als 3,50 m außer Betracht, soweit diese ausschließlich durch die Unterbringung technischer Anlagen des Gebäudes wie Heizungs-, Lüftungs- und Reinigungsanlagen bedingt sind. In Verbindung mit der höchstzulässigen Gebäudehöhe wird hierdurch erreicht, daß bei Einhaltung der höchstzulässigen Geschoßanzahl die bei Kaufhäusern erforderliche Mindestgeschoßhöhe auch dann erreicht werden kann,

wenn eine Geschoßhöhe von 3,50 m überschritten wird, ohne hierbei Einfluß auf die zulässige Geschoßflächenzahl zu nehmen. Hierbei sind jedoch die übrigen Kriterien der Bauleitplanung in jedem Einzelfall besonders abzuwägen.

Alle vom Bebauungsplan erfaßten Verkehrsbereiche sind bis auf geringe Eckabschrägungen vorhanden und örtlich ausgebaut. Die Ausweisungen des Bebauungsplanes entsprechen somit einer Übernahme der tatsächlichen Gegebenheiten.

Der im Bebauungsplan dargestellte Fußgängerbereich erfüllt diese Funktion bereits seit mehreren Jahren. Der Verbindungsgang zwischen der Langen Straße und der Straße Am Vorwerk befindet sich gleichfalls im Eigentum der Stadt und ist bereits ausgebaut. Diese Fläche soll oberhalb 3,50 m überbaubar sein, um den Gesamteindruck der geschlossenen Bauweise zu erhalten. Eine entsprechende Festsetzung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bedingt durch die Fußläufigkeit der Langen Straße im Abschnitt westlich der Schulstraße sind zwei Grundstücke nicht mehr mit dem Fahrverkehr erreichbar. Im Rahmen einer privatrechtlichen Absicherung wurde als Zugang für das Flurstück 40/1 (Lange Straße Nr. 36) eine Zuwegung zur Straße Am Vorwerk über das Flurstück 41/6 erreicht. Für das Flurstück 23 der Flur 56 (Lange Straße Nr. 44) sieht der Bebauungsplan eine mit Gehrechten zugunsten dieses Flurstücks zu belastende Fläche vor, die oberhalb 2,50 m überbaubar ist. Durch diese Maßnahme wird erreicht, daß die aufgrund der Fußläufigkeit der Langen Straße nicht mehr an eine befahrbare Straße angrenzenden Grundstücke fahrzeugmäßig erschlossen werden können.

Im Geltungsbereich des Änderungsplanes stehen einzelne wertvolle, das Ortsbild bestimmende Bäume, die durch Neuanpflanzungen nicht zu ersetzen sind. Da diese Bäume den Charakter der näheren Umgebung besonders prägen, besteht aus städtebaulicher Sicht ein besonderes Interesse an ihrer Erhaltung. Durch eine entsprechende Festsetzung aufgrund § 9 (1) 25. BBauG sollen diese Bäume auf Dauer geschützt werden. Widerrechtliche Beseitigung dieser Bäume ist als Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 156 (1) 3 a und b BBauG

zu betrachten und kann mit einer Geldbuße bis zu 20.000,— DM geahndet werden.

Das gesamte Planungsgebiet wird von der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Delmenhorst-Wiekhorn erfaßt. Einzelheiten über die Zulässigkeit von Einrichtungen und Anlagen sind der Verordnung vom 19. 8. 1975 zu entnehmen. Dieser Hinweis wird als nachrichtliche Übernahme im Sinne des § 9 (6) BBauG in den Bebauungsplan übernommen.

Die Lage der vom Geltungsbereich des Änderungsplanes erfaßten Baugrundstücke 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 anzunehmen, daß hier in überwiegender Anzahl ältere Menschen oder Familien ohne Kinder bzw. Alleinstehende Wohnraum suchen werden. Auch die Flächen des allgemeinen Wohngebietes an der Ostseite der Parkstraße lassen aufgrund ihres geringen Umfangs und ihrer besonderen Lage keine größere Kinderanzahl zu. Darüber hinaus bietet sich in diesem Bereich keine für die Anlegung eines Spielplatzes geeignete Fläche an. Als Spielflächen bieten sich aber sowohl die an das Stadtzentrum angrenzenden, in unmittelbarer Nähe liegenden weiträumigen Erholungsflächen der Graftanlagen, als auch die Schulflächen im Bereich beiderseits der Schulstraße in ca. 200 m Entfernung an.

Von dem etwa 2,88 ha großen Planungsgebiet sind ausgewiesen als:

1. Allgemeine Wohngebiete	ca. 0,20 ha
2. Kerngebiete	ca. 1,85 ha
3. Verkehrsflächen	ca. 0,83 ha
	<hr/>
Summe:	ca. 2,88 ha
	=====

### III. Kosten und Folgemaßnahmen

Da die Verkehrsflächen bereits fertiggestellt sind, sind Mehrkosten als Folge dieser Planänderung für die Durchführung von städtebaulichen Maßnahmen nicht zu erwarten. Soweit geringfügige Teilflächen noch hergestellt werden müssen, fallen sie kostenmäßig nicht ins Gewicht. Eventuelle bisher nicht in den Straßenausbau einbezogene geringe Bereiche, die noch nicht im Eigentum der Stadt Delmenhorst stehen, sind zu gegebener Zeit durch die Stadt Delmenhorst zu erwerben oder notfalls zu enteignen.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht erkennbar. Sollten sie dennoch erforderlich werden, so bildet der Änderungsplan - Teilabschnitt 13 - zum Bebauungsplan Nr. 1 hierfür die Grundlage.

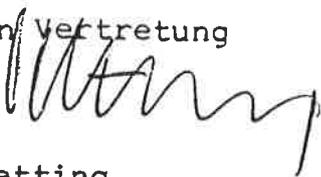
Die Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 13 a BBauG ist aufgrund der vorliegenden Planänderung nicht erforderlich.

Die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 1 (Innenstadt) vom 13. 2. 1963 treten mit der nach § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung des Änderungsplanes - Teilabschnitt 13 - außer Kraft.

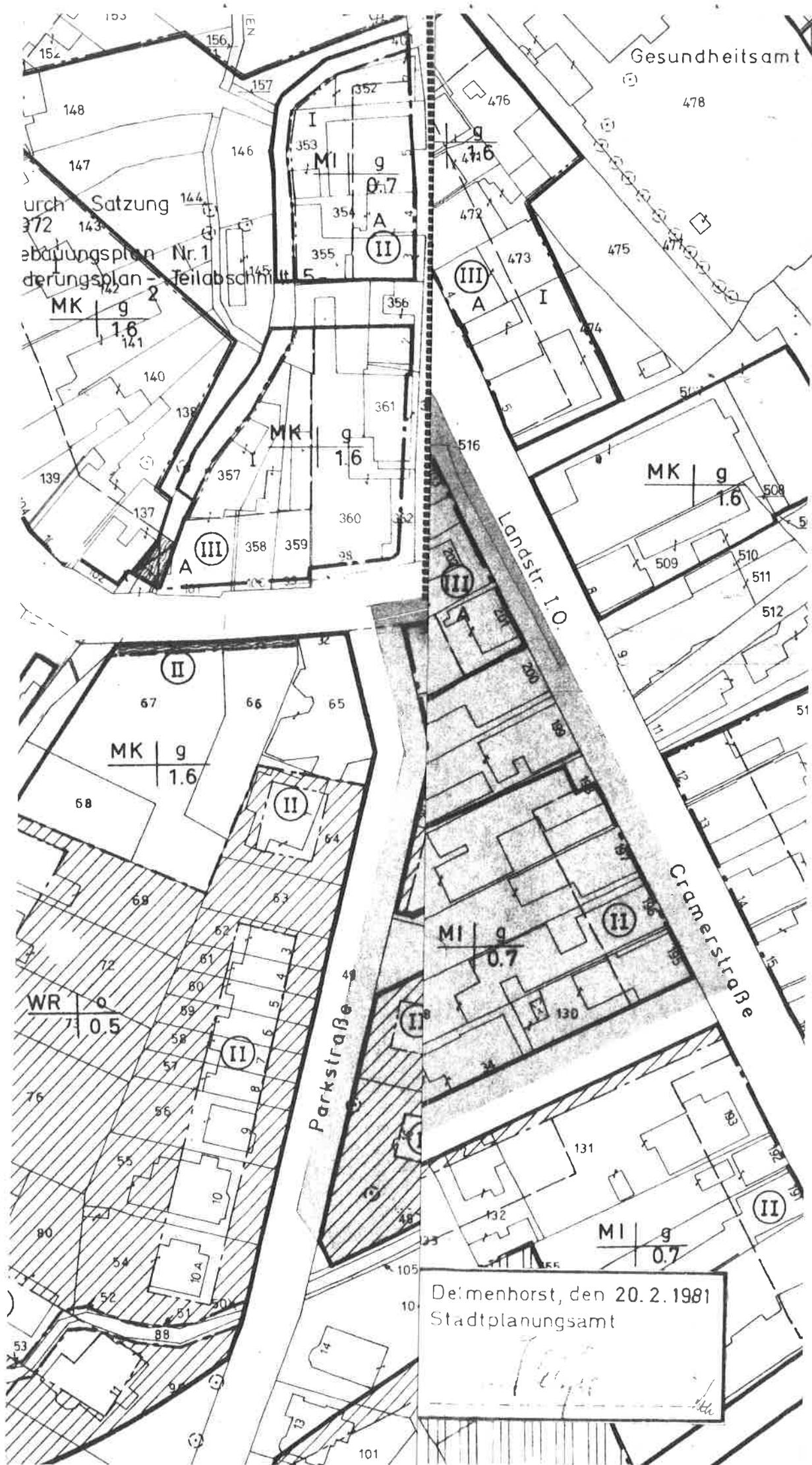
Delmenhorst, den 18. August 1981

Stadt Delmenhorst  
Der Oberstadtdirektor  
Stadtplanungsamt

In Vertretung



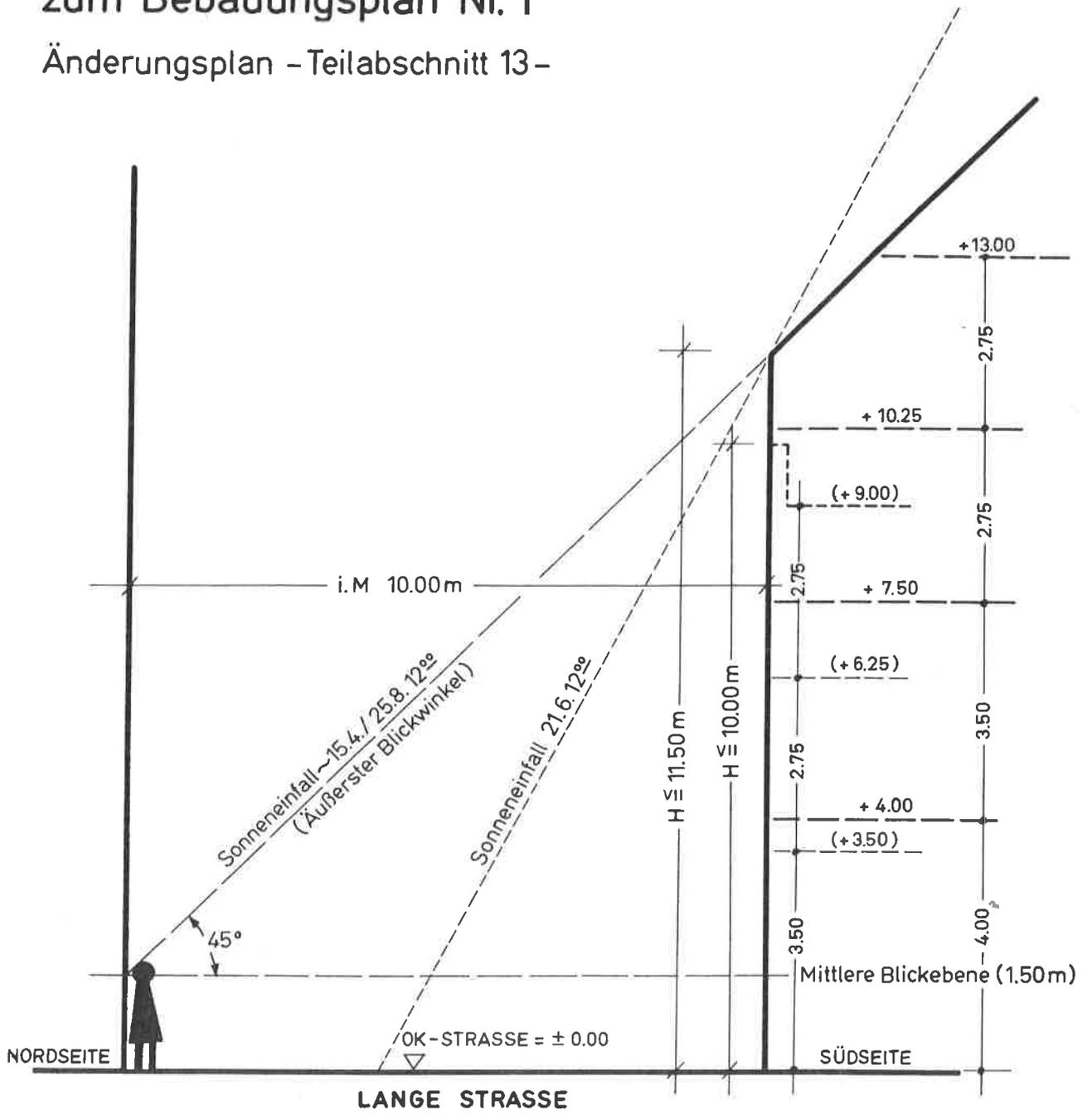
Oetting  
Stadtbaurat



Deimenhorst, den 20. 2. 1981  
 Stadtplanungsamt

# Anlage 2 zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1

Änderungsplan - Teilabschnitt 13 -



Delmenhorst, den 10.7.1980  
Stadtplanungsamt

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*