

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 188  
(Sanierungsgebiet A)

für ein Gebiet zwischen der Friedrich-Ebert-Allee, der Delme, der Fischstraße, der Wittekindstraße, der Bremer Straße (beidseitig), der Langen Straße (beidseitig) sowie für die Grundstücke Nelkenstraße 1-7 (ungerade) und Rosenstraße 3, 4, 56 und 58 in Delmenhorst.

---

### I. Bestehende Planungen/bisherige Entwicklung im Planbereich

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil der Innenstadt, vom eigentlichen Stadtkern nur durch die Trasse der Friedrich-Ebert-Allee getrennt. Es umfaßt eine Fläche von ca. 4 ha. Der größte Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets A.

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 22.05.1979 ist das Plangebiet im wesentlichen als gemischte Baufläche, zwei kleine Bereiche südwestlich der Nelkenstraße und südwestlich der Rosenstraße als Wohnbaufläche dargestellt, der südliche Randbereich entlang der Friedrich-Ebert-Allee ist als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 188 ist gelegen innerhalb des Bebauungsplanbereichs Nr. 1 "Innenstadt Delmenhorst". Für eine Teilfläche beiderseits der Bremer Straße und südlich der Langen Straße wurde der Bebauungsplan Nr. 1 mit dem Aufhebungsplan "Teilabschnitt A" bereits außer Kraft gesetzt. Die übrigen bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen im Geltungsbereich treten mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplans Nr. 188 gemäß § 12 Bundesbaugesetz (BBauG) außer Kraft.

Der Bebauungsplanbereich ist ein weitgehend bebautes Gebiet, gekennzeichnet durch eine relativ geschlossene Bau- und Nutzungsstruktur: Den im Stadtbild noch stark ablesbaren kleinstädtischen Altstadtcharakter und seine kleingewerbliche Einzelhandelsnutzung in Randlage zum Hauptgeschäftsgebiet.

## II. Anlaß der Planaufstellung/Ziele und Zwecke der Planung

Die im Jahre 1979 durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 4 Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) ergaben, daß städtebauliche Mißstände im Untersuchungsgebiet östlich der Friedrich-Ebert-Allee vorliegen. Am 07.07.1980 wurde daraufhin das Sanierungsgebiet A förmlich festgelegt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 188 für den größten Teil des Sanierungsgebiets wurde vom Rat der Stadt am 14.12.1981 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß entsprach der Forderung des StBauFG in der Fassung vom 18.08.1976, für Sanierungsgebiete Bebauungspläne aufzustellen.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans sollen die rechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung auf der Basis folgender Ziele geschaffen werden:

- Erhaltung und Stärkung des Wohnens als Hauptnutzung (durch Modernisierung und einzelne Neubaumaßnahmen), dabei Belegung des Gebiets mit seinen übrigen Nutzungen
- Erhaltung der Zentrumsfunktionen im Einzelhandel und Dienstleistungsbereich und der damit verbundenen Arbeitsplätze
- Erhaltung und Verbesserung des Stadtbildes und der Stadtgestalt im Plangebiet
- Verbesserung des Wohnumfeldes (durch Verkehrsberuhigung und ein Angebot von Grünbereichen unter Einbeziehung der Delme)
- Neuordnung des Verkehrs

Insgesamt sollen die vorgenannten Zielsetzungen die Entwicklung der Eigenständigkeit des Gebiets als besonderer Wohn- und Geschäftsbereich fördern und einer weiteren Abkopplung vom Hauptgeschäftsbereich westliche Lange Straße entgegenwirken.

Nach dem Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung wurde der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans im Norden verändert: Hier wurde eine Fläche zwischen den Grundstücken nördliche Orthstraße und dem der Stadtwerke, die für eine Wohnbebauung und einen öffentlichen Spielplatz genutzt werden sollte, sowie eine zu deren Erschließung vorgesehene Planstraße aus dem Geltungsbereich ausgeklammert.

Grund hierfür waren Bedenken, die weitere Untersuchungen und Klärungen zum Immissionsschutz für eine veränderte Nutzung des betroffenen Gebietes sowie hinsichtlich einer Betriebsverlagerung der in diesem Gebiet ansässigen Fabrik ("Korkfabrik") notwendig machten.

Für das betroffene Gebiet soll ein gesonderter Anschluß-Bebauungsplan aufgestellt werden, in dem auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse und der Sanierungsziele entsprechende Festsetzungen getroffen werden sollen.

### III. Planinhalt

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind die zur Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als Baugebiete festzusetzen. Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan (F-Plan) sowie der vorhandenen und gemäß den Zielen zu entwickelnden Nutzungsstruktur werden die Baugebiete im Planbereich im wesentlichen als Mischgebiete festgesetzt. Lediglich zwei Randbereiche südwestlich der Nelkenstraße und der Rosenstraße erhalten - wiederum entsprechend der Darstellung im F-Plan und analog der bisher hierfür gültigen Bebauungsplanfestsetzungen - eine Ausweisung als Wohngebiet, und zwar (unter Berücksichtigung ihrer Randlage zum Mischgebiet) als allgemeine Wohngebiete.

Die Mischgebiete werden gemäß § 1 (4) BauNVO gegliedert: Für den nördlichen Teil zwischen Friedrich-Ebert-Allee und Orthstraße werden Wohngebäude ausgeschlossen. Damit wird der dort vorhandenen Nutzung eines großen Gaststättenbetriebes (Diskothek) mit Emissionsbelastungen durch den ruhenden Verkehr sowie der Randlage an der Friedrich-Ebert-Allee Rechnung getragen. Auf den sonstigen Mischgebietsflächen sind Wohngebäude zulässig. Von den übrigen Nutzungen des Zulässigkeitskatalogs des § 6 BauNVO werden für alle Mischgebiete des Bebauungsplans Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen, damit nicht durch ihren erhöhten Flächenbedarf, besondere Erschließungsanforderungen und mögliche Emissionen die Entwicklung der anderen, die innerstädtische Gebietsstruktur bestimmenden Nutzungen gestört wird.

In den allgemeinen Wohngebieten des Planbereichs sollen die nach Nutzungskatalog der BauNVO ausnahmsweise möglichen Nutzungen (hierzu gehören ebenfalls Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 BauNVO nicht zulässig sein, damit die Erhaltung des vorhandenen Gebietscharakters gewährleistet bleibt und die Wohnnutzung sich störungsfrei entwickeln kann.

Nördlich der Bremer Straße wird ein Randbereich als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt, um die Entwicklungsmöglichkeiten der Stadtwerke zu verbessern und um spätere Flächenabtretungen auszugleichen, die durch veränderte Nutzung im Bereich der "Korkfabrik" notwendig werden.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für die Baugebiete wird durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und von Grund- und Geschoßflächenzahlen (GRZ und GFZ) geregelt.

Zur Erhaltung des Straßenbildes und der vorhandenen Baustrukturen ist die Zahl der Vollgeschosse weitgehend an der bestehenden Bebauung orientiert, d. h. entlang der Orthstraße, Bremer Straße, Nelkenstraße und Rosenstraße werden überwiegend 2 Vollgeschosse (als Höchstzahl oder zwingend), an der Langen Straße eine Höchstzahl von 3 (und eine Mindestzahl von 2) Geschossen festgesetzt. Abweichungen davon sind bedingt durch die besondere städtebauliche Ausbildung von Eck- bzw. Randbereichen oder die Sicherung erhaltenswerter Gebäude. Die Festsetzung von zwingenden bzw. Mindestgeschoßzahlen gewährleistet weitgehend eine maßstabgerechte Einfügung von Neubauten in die vorhandene Bebauung. Durch textliche Festsetzung sollen jedoch von diesen Bindungen auch Ausnahmen ermöglicht werden, soweit für das Straßenbild keine Beeinträchtigungen zu befürchten sind (also für untergeordnete oder rückwärtige Gebäudeteile).

Durch die Festsetzung einer Ausnahme für ein zusätzliches Vollgeschoß auf einzelnen überbaubaren Flächen soll die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, vorhandene Gebäude mit höherer Geschoßzahl entsprechend den Sanierungszielen umfassend zu modernisieren oder in Einzelfällen eine für das Straßenbild befriedigende Einfügung neuer Gebäude in vorhandene Bausubstanz zu erreichen.

Die Festsetzung der Geschößzahlen für rückwärtig überbaubare Flächen, beschränkt im wesentlichen auf ein Vollgeschoß, soll gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (insbesondere im Hinblick auf ausreichende Belichtung und Belüftung) sichern.

Grund- und Geschoßflächenzahlen, die angeben, wieviel Grund- bzw. Geschoßfläche im Verhältnis zur Grundstücksfläche zulässig sind, werden in den Mischgebieten überwiegend entsprechend den Höchstwerten von § 17 (1) BauNVO festgesetzt.

Niedriger festgesetzte Werte für die GFZ im Mischgebiet zwischen Orthstraße und Friedrich-Ebert-Allee sind bedingt durch die in diesem Bereich durchweg größeren Grundstücksflächen.

Die beiden allgemeinen Wohngebiete erhalten aufgrund ihrer (und der angrenzenden) weniger dichten Siedlungsstruktur in offener Bauweise Geschoßflächenzahlen von 0,7.

Da die Baugebiete im Planbereich weitgehend bebaut sind, werden hinsichtlich der Grund- und Geschoßflächenzahlen Ausnahmeregelungen vorgesehen:

- In Eckbereichen bedingt die besondere städtebauliche Situation mit nicht vergrößerbaren Grundstücken eine Überschreitung der Höchstwerte der BauNVO, damit die geschlossene Baustruktur erhalten bzw. wiederhergestellt werden kann. Wegen des gleichen Zieles ist auch bei einzelnen anderen Grundstücken, deren Vergrößerung nicht gesichert werden kann, eine Überschreitung der Höchstwerte notwendig. In diesen Fällen sollen für GRZ und GFZ ausnahmsweise Werte bis 0,7 bzw. 1,6 zulässig sein.
- In einzelnen Eckbereichen sind die Grundstücke teilweise völlig überbaut bzw. eine Nutzung im Sinne der Erhaltung der Baustruktur nur bei völliger Überbauung möglich, so daß hierfür GRZ- und GFZ-Werte von 1,0 bzw. 2,6 ausnahmsweise zugelassen werden.

Von einer allgemeinen Zulässigkeit für eine höhere Ausnutzung wurde bewußt abgesehen, da nur im Einzelfall festgestellt werden kann, ob die Voraussetzungen für eine Überschreitung der GFZ im Sinne des § 17 (9) BauNVO gegeben sind. Aus diesem Grunde wurde die Ausnahmeregelung gewählt. Sie gibt darüber hinaus der Baugenehmigungsbehörde die Möglichkeit, nur die im Einzelfall unbedingt erforderliche Überschreitung zuzulassen. Die Ausnahme wird jedoch immer dann zu versagen sein, wenn durch die Überschreitung städtebauliche Mißstände zu erwarten sind. Wichtigste Voraussetzung für die Gewährung der Ausnahme ist deshalb, daß die obengenannten städtebaulichen Gründe sie rechtfertigen. Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung der GFZ in diesen besonderen Ausnahmefällen nicht entgegen.

Über die obengenannten Ausnahmen hinaus sind durch textliche Festsetzung gemäß § 17 (5) BauNVO für alle Grundstücke im Einzelfall von den festgesetzten Grundflächenzahlen Ausnahmen zulässig, sofern die jeweilige Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

Für das Grundstück der Stadtwerke wird das Maß der Nutzung durch die Höchstzahl der Vollgeschosse und GRZ/GFZ von 0,4/0,8 entsprechend den benachbarten Mischgebietsgrundstücken bestimmt.

### 3. Bauweise

Entsprechend der vorhandenen, vom Charakter weitgehend geschlossenen Straßenrandbebauung und zur Herstellung eines geschlossenen Erscheinungsbildes wird für alle Mischgebiete die geschlossene Bauweise festgesetzt. Eine abweichende Festsetzung mit offener Bauweise erhält lediglich ein Teil des Mischgebiets nordöstlich der Rosenstraße, weil es den Übergang bildet zu den im Südosten anschließenden offen bebauten Mischgebietsflächen. Die baulich ähnlich strukturierten allgemeinen Wohngebiete erhalten gleichfalls diese Festsetzung, ebenso wie eine Teilfläche der Fläche für Versorgungsanlagen (entsprechend der Bebauung mit Einzelgebäuden auf dem Stadtwerkegrundstück).

Durch textliche Festsetzung wird auch für die Grundstücke in geschlossener Bauweise im rückwärtigen Bereich ausnahmsweise ein Bauen mit Grenzabständen zugelassen, da eine Geschlossenheit hier städtebaulich nicht erforderlich ist und eine Bebauung entsprechend den jeweiligen Nutzungserfordernissen ermöglicht werden soll.

#### 4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind im Bebauungsplan entlang der Straßen zur Sicherung der alten Baufluchten überwiegend durch Baulinien, seitlich und rückwärtig im wesentlichen durch Baugrenzen abgeschlossen. In den Gebieten mit offener Bauweise werden an den Straßen (wegen der dort uneinheitlichen Gebäudeabstände zur Straße) Baugrenzen festgesetzt. Seitlich oder rückwärtig sind Baulinien notwendig zur Sicherung des Erscheinungsbildes erhaltenswerter Einzelgebäude.

Die Tiefe der mehrgeschossig überbaubaren Flächen beträgt in der Regel in den Mischgebieten 13 m (an der Langen Straße wegen der großen Grundstückstiefen und der meist tieferen vorhandenen Gebäude 15 m), in den allgemeinen Wohngebieten 12 m. Hiermit werden für die jeweils dort vorhandenen und zu entwickelnden Nutzungen Wohnen und Gewerbe angemessene Voraussetzungen geschaffen. Abweichungen in der Bemessung der überbaubaren Flächen sind städtebaulich begründet, so durch die Anforderungen bei der Ausbildung von Straßenecken oder beim Abschluß der Straßenzeilen sowie durch die Sicherung erhaltenswerter Einzelgebäude.

Rückwärtige eingeschossig überbaubare Flächen sind entsprechend den Nutzungsanforderungen der Gebietsart in den Mischgebieten vorgesehen. Die ausgewiesene Tiefe dieser Flächen (zwischen 7 und 15 m) ist abhängig von den Grundstückstiefen in den jeweiligen Bereichen.

Durch textliche Festsetzung wird ein Überschreiten von Baulinien bzw. Baugrenzen ausnahmsweise zugelassen, insbesondere, damit vorkragende untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Erker) auch straßenseitig vorgesehen werden können. Ausnahmen für das Unterschreiten von seitlichen und rückwärtigen Baulinien sollen eine zu starke Einengung bei der Grundrißgestaltung von Gebäuden verhindern. Ebenfalls wird im Bebauungsplan durch textliche Festsetzung bestimmt, daß eine rückwärtige Bebauung (in mehr als 12 m Tiefe von der vorderen Baulinie bzw. -grenze) nur zulässig sein soll, wenn eine straßenseitige Bebauung im Rahmen des festgesetzten Maßes der Nutzung weiterhin möglich bleibt, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und die Erfordernisse des ruhenden Verkehrs erfüllt werden können.

Eine wohnkonforme Freiflächennutzung soll gesichert werden durch die Ausweisung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit einer textlichen Festsetzung, die auf diesen Flächen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (als Gebäude) über 10 qm Grundfläche ausschließt. Mit dem ebenfalls textlich festgesetzten Ausschluß von Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie von baulichen Anlagen gemäß § 12 (1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung zwischen straßenseitigen Baugrenzen oder Baulinien und Straßenbegrenzungslinien (also in Vorgärten) soll einer Verunstaltung des Straßenbildes entgegengewirkt werden. Der Sicherung einer angemessenen Freiflächennutzung und der Minimierung von Störungen dient die textliche Festsetzung, nach der Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur zur Bedarfsdeckung des jeweiligen Baugrundstücks zulässig sind.

#### 5. Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist mit seinem bereits ausgebauten Straßennetz weitgehend erschlossen und an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Die Orthstraße und die Lange Straße sollen verkehrsberuhigt umgestaltet werden, um das Gebiet insgesamt attraktiver zu machen und von störendem Durchgangsverkehr und z. T. auch Zielverkehr freizuhalten. Eine Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich wird im Bebauungsplan vorgesehen. Der bisher über die Bremer Straße und Lange Straße fließende Durchgangsverkehr wird nach entsprechendem Ausbau über die Wittekindstraße und in geringerem Umfang auch über die Rosenstraße abgeleitet werden.

Die Friedrich-Ebert-Allee soll im Bereich nördlich der Langen Straße zur Aufnahme einer Einfädelungsspur für die ausgewiesene Fläche für Stellplätze (um eine wirksame Verkehrsberuhigung der Orthstraße zu erreichen) sowie zur Anlage eines Grünstreifens erweitert werden. Dabei besteht auch die Möglichkeit, eine Bushaltestelle vorzusehen.

Eine neue Straße ist im Plangebiet vorgesehen: Die Planstraße A soll als Erschließungsstraße von der Rosenstraße aus für einen öffentlichen Parkplatz im Süden des Gebiets dienen. Eine weitere Planstraße, z. T. schon im Bereich des Stadtwerkgrundstücks ausgebaut, soll im nordöstlich angrenzenden Planbereich als Sticherschließung für eine künftige Nutzung im Bereich der jetzigen "Korkfabrik" dienen und gleichzeitig eine Fußgängerverbindung (im Bebauungsplan als Fußgänger- und Radfahrerbereich ausgewiesen) entlang der Delme von der Friedrich-Ebert-Allee aus zur Fischstraße fortführen. Weitere Verbindungen für Fußgänger und Radfahrer sollen das Plangebiet attraktiver machen:

Rückwärtig parallel zur Orthstraße (hier insbesondere, um den im Bereich der "Korkfabrik" vorgesehenen Spielplatz anbinden zu können) sowie zwischen Planstraße A und Friedrich-Ebert-Allee sind entsprechende Wege (Festsetzung: "Fußgänger- und Radfahrerbereich") ausgewiesen. Grünflächen werden im Bebauungsplan als Straßenbegleitgrün im Rahmen der Straßenverkehrsflächen ausgewiesen.

Das Erneuerungskonzept zur Sanierung (vom April 1982) sah eine Fußgängerbrücke nördlich der Orthstraße über die Friedrich-Ebert-Allee vor; die Möglichkeit einer Fußgängerunterführung im Kreuzungsbereich Lange Straße/Friedrich-Ebert-Allee war untersucht worden. Beides würde einer verbesserten Anbindung an den Haupteinkaufsbereich der Innenstadt dienen und die Attraktivität des Plangebiets verbessern. Aus Kostengründen und aus technischen Gründen sind beide Maßnahmen mittelfristig nicht realisierbar. Spezielle Festsetzungen sind daher im Bebauungsplan nicht vorgesehen, im Rahmen der Festsetzungen der Verkehrsflächen bleiben diese Maßnahmen planerisch möglich.

Zur Verbesserung der Parkplatzversorgung des Gebiets ist im Süden eine öffentliche Parkfläche festgesetzt. Der auszubauende Parkplatz kann eine Kapazität von ca. 55 Stellplätzen erhalten und von der Rosenstraße her über die Planstraße A sowie von der Friedrich-Ebert-Allee direkt erschlossen werden. Weitere öffentliche Parkplätze können in den vorhandenen Fahrstraßen des Gebiets und nach Ausbau in den verkehrsberuhigten Bereichen untergebracht werden.

## 6. Sonstige Festsetzungen

Den Erfordernissen des ruhenden Verkehrs auf den privaten Grundstücksflächen wird dadurch Rechnung getragen, daß Stellplätze und Garagen zur Deckung des jeweiligen Bedarfs auf dem Baugrundstück generell zulässig sind. Im Bereich des Grundstücks Orthstraße 8 besteht bereits eine Garagenanlage, im Bereich der Grundstücke Lange Straße 64 - 66 ist die Zusammenfassung von Garagen bzw. Stellplätzen in einer Anlage mit Begrünung aufgrund der Ecklage zwischen zwei Straßen städtebaulich geboten; daher werden hier Flächen für Garagen (Stellplätze sind ebenfalls zulässig) ausgewiesen, so daß auch eine grundstücksübergreifende Nutzung möglich ist.

Im Bereich des Grundstücks Orthstraße 14 wird eine Fläche für Stellplätze besonders ausgewiesen, die der Versorgung des dort ansässigen Gaststättenbetriebes (Diskothek) dient. Um die vom An- und Abfahrtverkehr ausgehenden Störungen auf ein Mindestmaß zu beschränken, soll die private Parkplatzfläche umgrünt und die Zufahrt direkt von der Friedrich-Ebert-Allee her vorgesehen werden. (sh. Ziffer III. 5.). Eine unmittelbare Erschließung von dieser Straße ist jedoch verkehrstechnisch nur an einer Stelle vertretbar, so daß für die übrigen Grundstücksflächen entlang der Straßengrenze, soweit notwendig, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt werden. Zusätzlich soll durch textliche Festsetzung die verkehrliche Anbindung der Fläche für Stellplätze an die Orthstraße abgeschlossen werden.

Im Bereich des Grundstücks Bremer Str. 1 werden (entsprechend der vorhandenen baulichen Situation) zur Straßenseite offene Arkaden und ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit ausgewiesen, damit trotz des im Kreuzungsbereich stark eingegengten Straßenprofils Fußwegflächen in ausreichender Breite zur Verfügung stehen. Der Erschließung des Hintergrundstücks Bremer Straße 5 (Flurstück 623/2) dient die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen auf dem Vordergrundstück (im Bereich der überbaubaren Flächen mit entsprechender Überbaumöglichkeit).

Eine "Fläche für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" ist an den neu zu bildenden Grenzen der Grundstücke Lange Straße 59 bis 63 zur Planstraße A und zur Friedrich-Ebert-Allee festgesetzt. Hier soll eine Lärmschutzwand die stark zu verkleinernden Grundstücke vor Lärmemissionen durch die Friedrich-Ebert-Allee und den neuen Parkplatz mit seinen Zufahrten schützen.

#### IV. Ver- und Entsorgung/Wasserwirtschaft

Die Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas und Wasser erfolgt aus dem vorhandenen Leitungsnetz der Stadt Delmenhorst.

Die Abwasserentsorgung des Gebiets (einschließlich der Oberflächenentwässerung) erfolgt über das vorhandene und für die Planstraße, die Parkplatzanlage sowie die Fuß- und Radwegbereiche zu ergänzende Kanalnetz.

Ein Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 188 liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebiets Delmenhorst-Wiekhorn. Es ist entsprechend im Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6) BBauG gekennzeichnet.

#### V. Kinderspielplätze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst sind keine Flächen für Kinderspielplätze ausgewiesen. Im aus dem Plangebiet ausgeklammerten Grundstücksbereich der "Korkfabrik" ist nach den bisher entwickelten Planungsvorstellungen ein Kinderspielplatz mit einer Fläche von ca. 500 qm vorgesehen. Damit kann er für die im vorliegenden Planbereich zugrunde zu legende zulässige Geschoßfläche (in den Gebieten mit allgemein zulässigen Wohnungen) ausreichend groß bemessen werden. Der Spielplatz wird in einer angemessenen Entfernung für die Baugrundstücke des Planbereichs liegen. Eine Zuwegung von der Orthstraße aus ist bereits Bestandteil dieses Bebauungsplans. Der Spielplatz ist in dem auf Seite 3 Abs. 3 angesprochenen Anschluß-Bebauungsplan noch verbindlich festzusetzen.

## VI. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das Gebiet des Bebauungsplanbereichs wird überwiegend durch die bereits vorhandene Bebauung mit der zugehörigen gärtnerischen Nutzung und Begrünung der einzelnen Grundstücke geprägt. Die Flächen im Bereich und südlich der Planstraße A werden zur Zeit ebenfalls gärtnerisch genutzt. Entlang der Friedrich-Ebert-Allee ist z. T. bereits eine straßenbegleitende Begrünung vorhanden. Der Wasserzug der Delme, im Norden angrenzend an das Plangebiet, ist neben einigen Bäumen als einziger besonders zu schützender Teil von Natur und Landschaft anzusehen.

Selbständige Landschafts- und Grünordnungspläne im Sinne des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes liegen für das Gebiet des Bebauungsplanes nicht vor. Die Grünplanung der Stadt ist jedoch Bestandteil des Flächennutzungsplanes, aus dem dieser Bebauungsplan entwickelt ist. Auch sind die Gebiete, die unter Naturschutz und Landschaftsschutz stehen bzw. zur Unterschutzstellung geplant sind, im Flächennutzungsplan entsprechend nachrichtlich dargestellt. Danach werden die Ziele und Grundsätze der Landschaftspflege und auch des Naturschutzes durch den Bebauungsplan Nr. 188 nicht beeinträchtigt.

Zur Verbesserung der Wohnumfeldqualität des Gebiets werden im Bebauungsplan Ausweisungen für Grünflächen vorgenommen. Diese werden überwiegend als Straßenbegleitgrün im Rahmen der Verkehrsflächen, insbesondere entlang der Friedrich-Ebert-Allee und der Delme, festgesetzt, wobei die Grünflächen im Bereich der Delme Teil des durchgehenden öffentlichen Grünzugs entlang dieses Wasserlaufs werden sollen.

Auf einzelnen Baugrundstücken werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die der Abschirmung von Stellplatzflächen zu benachbarten Grundstücken bzw. zur Bildung eines Raumabschlusses durch Bepflanzung dienen sollen.

## VII. Regelungen für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Im Bebauungsplan ist die Grenze des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets A gekennzeichnet. Als Grundlage für die Durchführung der Sanierung sind im Erläuterungsplan zur Begründung die Gebäude als zu erhalten gekennzeichnet, die von städtebaulicher Bedeutung sind. Ebenfalls sind Gebäude, die bei der Durchführung der Sanierung ganz oder teilweise beseitigt werden sollen, weil sie den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entsprechen, im Erläuterungsplan entsprechend gekennzeichnet.

## VIII. Bodenordnende Maßnahmen

Im Bebauungsplangebiet ist eine Grundstücksneuordnung für die Erweiterung bzw. Neuanlage der Erschließungsanlagen notwendig. Sollten hierfür bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BBauG, Teil 4, erforderlich sein, bildet der Bebauungsplan hierfür die Grundlage.

## IX. Flächen

Von dem ca. 4 ha großen Plangebiet werden ausgewiesen als:

1. Allgemeine Wohngebiete	0,215 ha
2. Mischgebiete	2,316 ha
3. Flächen für Versorgungsanlagen	0,144 ha
4. Verkehrsflächen	<u>1,327 ha</u>
	4,002 ha

## X. Kosten und Finanzierung

Zu den kostenwirksamen Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplans alsbald getroffen werden sollen, gehören die Erweiterung der vorhandenen Erschließungsanlagen, die Anlage der Planstraßen, der Fußwege und des Parkplatzes sowie der verkehrsberuhigte Ausbau der Bremer Straße und der Orthstraße. Hierfür entstehen Gesamtkosten in einer Höhe von ca. DM 1.500.000,--.

Darin sind enthalten Kosten für

- Straßenbau (einschl. Kanalbau, Beleuchtung, Straßenbegleitgrün)
- Grundstückskosten für öffentliche Verkehrsflächen (einschl. Kosten für abzurechenden Gebäudebestand und Freimachung)
- Lärmschutzwand

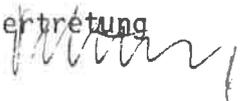
Diese Kosten werden aus Sanierungsförderungsmitteln finanziert. Hiervon tragen Bund und Land je ein Drittel.

Die Bereitstellung der Mittel kann erwartet werden.

Delmenhorst, den 09.12.1985

Stadt Delmenhorst  
Der Oberstadtdirektor  
Stadtplanungsamt

In Vertretung

  
Oetting  
(Stadtbaurat)

Entwurf aufgestellt: 01.04.1985  
zuletzt geändert: 28.11.1985  
Neue Heimat Bremen  
Gemeinnützige Wohnungs- und  
Siedlungsgesellschaft mbH.

Anlage:  
- Erläuterungsplan

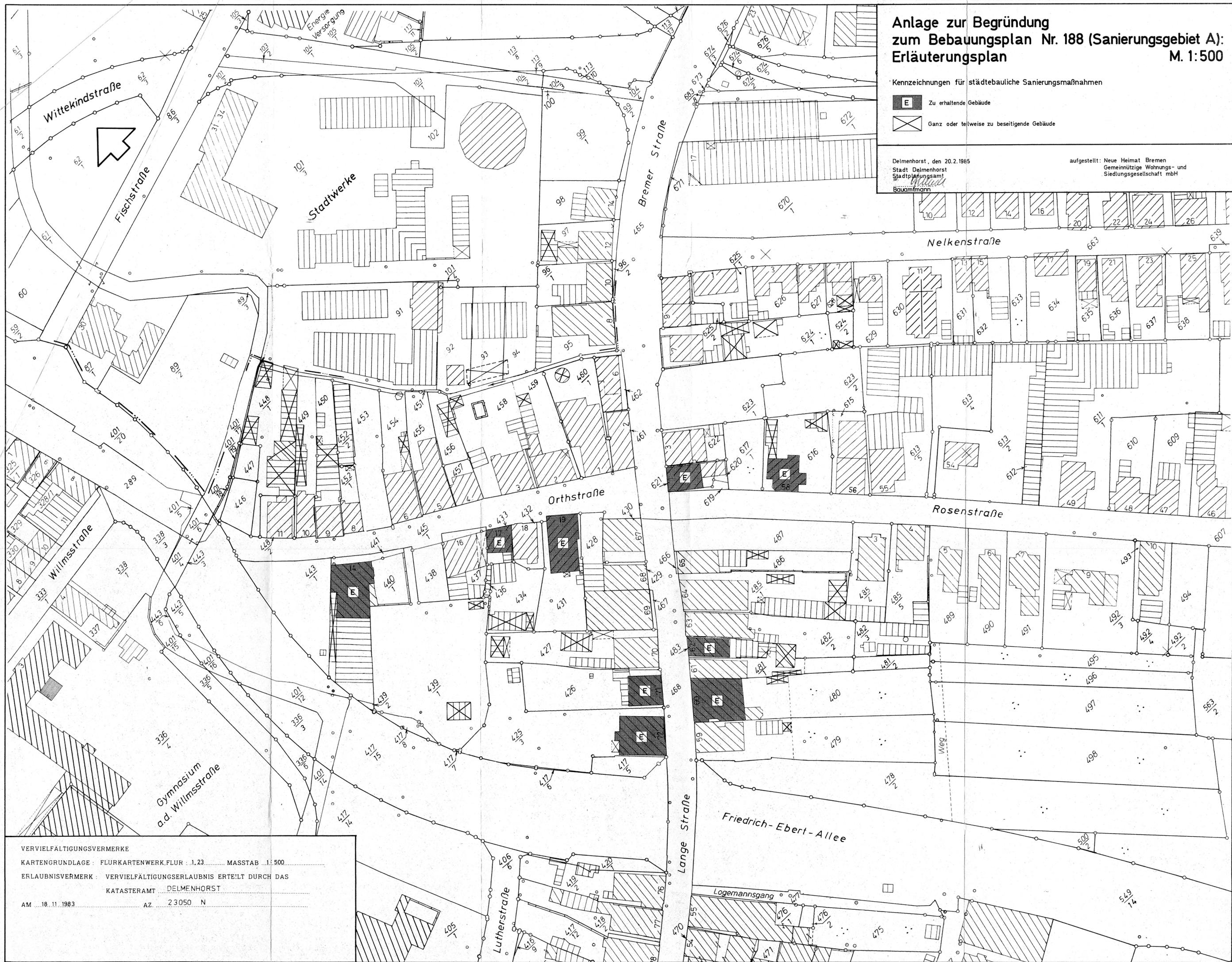
# Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 188 (Sanierungsgebiet A): Erläuterungsplan M. 1:500

Kennzeichnungen für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

-  Zu erhaltende Gebäude
-  Ganz oder teilweise zu beseitigende Gebäude

Delmenhorst, den 20.2.1985  
Stadt Delmenhorst  
Stadtplanungsamt  
Bauratmann

aufgestellt: Neue Heimat Bremen  
Gemeinnützige Wohnungs- und  
Siedlungsgesellschaft mbH



VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE  
KARTENGRUNDLAGE: FLURKARTENWERK, FLUR: 1.23 MASSTAB: 1:500  
ERLAUBNISVERMERK: VERVIELFÄLTIGUNGSERLAUBNIS ERTEILT DURCH DAS  
KATASTERAMT DELMENHORST  
AM 18.11.1983 AZ 23050 N