

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 197

für ein Gebiet zwischen der Delme, der Ostseite des Wolleparcs und der Südseite der Grundstücke an der Schwabenstraße und Eichenstraße in Delmenhorst

I. Bisherige Entwicklung und bestehende Planungen

Das Planungsgebiet liegt zentrumsnah nordseitig der Bahnlinie Bremen-Delmenhorst und schließt ostseitig an den Wollepark an. Es umfaßt eine Fläche von ca. 6,61 ha. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt etwa 1,5 km.

Die Flächen des Planungsgebietes gehören zum ehemaligen Grundbesitz der früheren Norddeutschen Wollkämmerei und Kammgarn-Spinnerei (NW&K). Die Fabrikanlagen dieses industriellen Großbetriebes wurden Ende des letzten Jahrhunderts und im ersten Jahrzehnt dieses Jahrhunderts zwischen der Bahnlinie und der Delme errichtet. Im gleichen Zeitabschnitt wurden nordseitig der Delme umfangreiche Wohnsiedlungen für die vorwiegend aus dem Ausland angeworbenen Arbeitskräfte als geschlossene Werkssiedlungen erstellt. Hierzu gehört auch die Arbeitersiedlung im vorliegenden Planungsbereich. Die hier vorwiegend in Zeilenbauweise erstellten ein- bis zweigeschossigen Doppelhäuser an der Pappelstraße, Heimstraße und Birkenstraße entstanden in den Jahren von 1900 bis 1910 und sind bis heute weitgehend in ihrer Ursprungsform erhalten geblieben. Bereits 1898 wurde unmittelbar angrenzend an den bereits um 1894 entstandenen Wollepark das ehemalige Mädchenheim errichtet. Im Jahre 1914 entstand an der Delme die 1927 erweiterte und heute ebenfalls noch vorhandene Transformatorstation der Fabrik. Im gleichen Jahr wurde das ehemalige Konsumgebäude Ecke Pappelstraße/Birkenstraße projektiert, das heute Wohnzwecken dient. Um 1920 entstand an der Delme als nordseitiger Werkszugang das sogenannte Nordtor.

Südlich der Heimstraße zwischen Ulmenstraße und Mädchenwohnheim

wurde um 1905 ein Zellwollschuppen gebaut. Hier entstand 1910 ein weiteres Gebäude, das zunächst als Kinderheim, dann als Mädchenheim und ab 1927 als Zwirnerei diente.

Die Fabrikanlage der ehemaligen NW&K und späteren VKS (Vereinigte Kammgarn-Spinnerei) stellt in Verbindung mit den unmittelbar benachbarten Sozialeinrichtungen und Wohnsiedlungen als um die Jahrhundertwende einheitlich gestaltete Industrieanlage aus heutiger Sicht in ihrer Gesamtheit ein Industriedenkmal dar. Es gilt deshalb, die kunstgeschichtlich wertvollen Bauten der Industriearchitektur und die zugehörigen erhaltenswerten Baulichkeiten der ehemaligen Sozialeinrichtungen und Wohnanlagen für die Zukunft zu erhalten.

Eine inzwischen erfolgte Bewertung aus der Sicht des Denkmalschutzes ist in Heft 10 der Delmenhorster Schriften niedergelegt, aus dem weitere Informationen über die geschichtliche und wirtschaftliche Entwicklung der Industrieanlage entnommen werden können. Aufgrund dieser Bewertung, die auf Veranlassung des Niedersächsischen Instituts für Denkmalpflege erfolgte, ist davon auszugehen, daß eine große Zahl von Einzelgebäuden und Gebäudegruppen der ehemaligen Industrieanlage als Denkmale nach § 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes in das Verzeichnis der Kulturdenkmale aufgenommen wird. Hierzu werden nach den bisherigen Aussagen des Instituts für Denkmalpflege auch die obengenannten Baulichkeiten des Planungsgebietes westseitig der Birkenstraße mit Ausnahme des ehemaligen Zellwollschuppens und der Zwirnerei gehören.

Die allgemeine wirtschaftliche Lage hat dazu geführt, daß die VKS im Jahre 1980 ihren Betrieb schließen mußte. Hieraus resultiert, daß die Werksanlagen und das Betriebsareal im Rahmen des wirtschaftlichen und städtebaulichen Gesamtkonzepts der Stadt Delmenhorst neu einzustufen sind. Die städtebauliche Entwicklung der Stadt hat hier zu einer Umwandlung der bisherigen Gewerbebauflächen in gemischte bzw. Wohnbauflächen im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes geführt, um einmal die von Wohngebieten umgebenen Gewerbebereiche abzubauen und zum anderen aber auch eine tragbare Verwertung des Betriebsgeländes zu erreichen, ohne neue, das städtische Gesamtgefüge dieses Stadtbereichs eventuell

störende Gewerbebetriebe hier ansiedeln zu müssen. Dieses entspricht auch der Vorstellung aller an der Lösung des Gesamtproblems Beteiligten. Einen Teil dieser Bemühungen bildet die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 197.

Während die Grundstücksflächen ostseitig der Birkenstraße zwischenzeitlich in Einzeleigentum übergegangen sind, gingen die übrigen Flächen des Planungsgebietes einschließlich der Straßenflächen in den Besitz einer aus der ehemaligen VKS hervorgegangenen Grundstücksgesellschaft über. Von diesen Flächen wurden die an die Pappelstraße im Abschnitt zwischen der Birkenstraße und der Ulmenstraße angrenzenden Hausgruppengrundstücke inzwischen von der städtischen Gemeinnützigen Siedlungsgesellschaft erworben. Im Einvernehmen mit den Denkmalsbehörden wurden die vorhandenen Hausgruppen unter Beibehaltung ihrer bisherigen Form und Gestaltung renoviert und hergerichtet. Die Wohnhäuser östlich der Birkenstraße wurden in den letzten Jahren von ihren heutigen Eigentümern zum Teil sehr individuell renoviert bzw. umgebaut und erweitert.

Nordseitig schließen sich an das Planungsgebiet Wohngebiete an, die überwiegend im Laufe des letzten Jahrzehnts mit vorwiegend mehrgeschossigen Mietwohnhäusern und ostseitig der Birkenstraße mit eingeschossigen Wohnhäusern bebaut wurden. Die südseitig an die Eichenstraße angrenzende Wohnbebauung gehört ebenfalls zu der früheren Arbeitersiedlung der NW&K. Sie ist in den Zwanziger Jahren entstanden und ging zwischenzeitlich in Einzeleigentum über.

Im Zuge des in diesem Jahre erfolgten Ausbaues der Birkenstraße und der Pappelstraße gingen diese Verkehrsflächen in das Eigentum der Stadt über, während die übrigen Straßenflächen (Heimstraße und Ulmenstraße) bisher noch als unbefestigte Flächen im Eigentum der Grundstücksgesellschaft verblieben sind. Die Planstraßen A und B sind bisher nicht vorhanden.

Entlang der Delme wurde zwischen dem Wollpark und der Pappelstraße inzwischen der im Bebauungsplan ausgewiesene Grünzug weitgehend hergestellt. Er enthält einen Wanderweg.

Als vorbereitender Bauleitplan besteht für das Gebiet der Stadt Delmenhorst der am 22. 5. 1979 vom Rat der Stadt beschlossene Flächennutzungsplan. Hier waren die Bereiche des ehemaligen Mädchenwohnheimes sowie die Flächen südlich der Heimstraße und westlich der Ulmenstraße als gemischte Bauflächen dargestellt. Durch Beschluß des Rates der Stadt vom 16. 3. 1983 wurden diese Bereiche in Wohnbauflächen geändert, so daß im wirksamen Flächennutzungsplan unter Einbeziehung des wirksamen Änderungsplanes - Teilabschnitt 3 - nunmehr die gesamten vom Bebauungsplan Nr. 197 erfaßten Flächen als Wohnbauflächen dargestellt sind. Entlang der Delme als öffentlichem Wasserzug sind hier diesen Wasserlauf begleitende öffentliche Grünflächen dargestellt.

Das Flurstück 584/57 sowie eine geringe Teilfläche des Flurstücks 584/150 (beide Flur 22) als nördliche Verlängerung der Ulmenstraße sind bereits vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 76 vom 23. 3. 1972 erfaßt. Die hier getroffenen Festsetzungen sollen durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 197 geändert und den neuen städtebaulichen Erfordernissen angepaßt werden (siehe Anlage 1).

Sonstige verbindliche Bauleitpläne oder Fluchtlinienpläne liegen für das Planungsgebiet nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

II. Anlaß der Planaufstellung und Planungsziele

Den Gemeinden ist nach § 1 (3) des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der zur Zeit geltenden Fassung die Aufgabe übertragen, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. In Erfüllung dieser Verpflichtung hat der Rat der Stadt Delmenhorst am 15. 6. 1983 beschlossen, für den eingangs genannten Bereich den Bebauungsplan Nr. 197 aufzustellen und somit die Rechtsgrundlage für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes geschaffen.

Hauptanlaß der Planung ist es, als ersten Abschnitt der Gesamtplanung für das ehemalige Betriebsgelände der VKS die noch nicht durch Wohnungsbau genutzten Flächen nordseitig der Delme der ihnen

für die Zukunft zugedachten Wohnnutzung zuzuführen. Dabei sollen Festsetzungen getroffen werden, die nach der Art und dem Umfang eine weitgehende Anpassung an die vorhandene Bebauung dieses Gebietes gewährleisten und mit dieser vereinbar sind.

Darüber hinaus soll durch Kennzeichnung von Erhaltungsgebieten im Sinne des § 39 h des Bundesbaugesetzes eine weitestgehende Erhaltung der vorhandenen denkmalwerten Bauten im Planungsgebiet auch aus städtebaulicher Sicht gesichert werden, da sie als Einzelbauwerke oder im Zusammenhang gesehen das Ortsbild prägen und in geschichtlicher als auch gestalterischer Hinsicht von besonderer städtebaulicher Bedeutung sind.

Weiteres grundsätzliches Ziel der Bauleitplanung ist es, im Bebauungsplan die Art und das Maß der baulichen Nutzung für alle von ihm erfaßten Grundstücksteile verbindlich festzusetzen und darüber hinaus die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gegeneinander abzugrenzen, um hierdurch die künftige Bebauung und Nutzung innerhalb des Planungsbereiches im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung lenken zu können. Gleichzeitig sollen für die vorhandenen und geplanten Erschließungsanlagen die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen verbindlich festgesetzt werden.

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und unter Berücksichtigung der wirksamen Änderung im Teilabschnitt 3 sollen die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 197 erfaßten Bauflächen als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen werden. Gleichfalls im Flächennutzungsplan und im zugehörigen Änderungsplan - Teilabschnitt 3 - dargestellt ist der entlang der Delme verlaufende öffentliche Grünzug, der durch den Bebauungsplan rechtlich abgesichert werden soll.

Die überwiegend vorhandenen, jedoch zum großen Teil noch im Privateigentum befindlichen Verkehrsflächen sind, genau wie die öffentlichen Grünflächen, ins öffentliche Eigentum zu überführen und der Öffentlichkeit zu widmen. Hierzu soll der Bebauungsplan die Rechtsgrundlage schaffen.

III. Planinhalt

In der Art der Bodennutzung wurde der Bebauungsplan Nr. 197 aus dem Flächennutzungsplan für das Gebiet der Stadt Delmenhorst vom 22. 5. 1979 und der zugehörigen Änderung Teilabschnitt 3 vom 16. 3. 1983 entwickelt.

Nach § 1 (3) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. 9. 1977 sind, soweit es erforderlich ist, die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung im Bebauungsplan festzusetzen. Entsprechend dieser Bestimmung wurden für die vom Bebauungsplan Nr. 197 erfaßten Baubereiche allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Die hier im einzelnen zulässigen Nutzungsarten ergeben sich aus § 4 der BauNVO. In den Teilgebieten westseitig der Birkenstraße (im Plan mit $\frac{WA}{T}$ bezeichnet) mit Ausnahme der Flurstücke 629/1 sowie 584/147 sind jedoch Anlagen nach § 4 (2) 2. BauNVO als unzulässig erklärt. Das bedeutet, daß hier die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht errichtet oder betrieben werden dürfen. Auch ist für diese Bereiche durch besondere textliche Festsetzung bestimmt, daß die sonst in den allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen nach § 4 (3) BauNVO hier nicht zugelassen sind. Es handelt sich dabei um Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen. Für die vorgenannten Nutzungen stehen sowohl innerhalb der übrigen Flächen des Planungsgebietes als auch in den Baugebieten der näheren und weiteren Umgebung ausreichende Möglichkeiten zur Verfügung. Die vorgenannten Einschränkungen wurden insbesondere deshalb getroffen, weil der vorhandene Baubestand in seiner Geschlossenheit, wie bereits eingangs erwähnt, als historisches Baudenkmal einen besonderen Schutz verdient, der durch Zulassung der nunmehr ausgeschlossenen einzelnen Nutzungen gefährdet werden könnte.

Das bisherige Transformatorengebäude wurde im Einvernehmen mit dem heutigen Eigentümer und der Energieversorgung Weser-Ems AG, Betriebsabteilung Delmenhorst, in Verbindung mit angrenzenden Flächenteilen ebenfalls als eingeschränktes allgemeines Wohngebiet ($\frac{WA}{T}$) ausgewiesen. Es soll damit die Möglichkeit zu einer Wohnnutzung eröffnet werden, die nach einer in Aussicht genommenen Verlagerung der Transformatorstation an einen anderen Standort außerhalb des Planungsgebietes hier vorgesehen ist.

Die höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich an der vorhandenen Bebauung. Für neue Baubereiche westlich der Ulmenstraße wurden zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt, um hier einen Übergang zwischen der überwiegend eineinhalbgeschossigen Bebauung im Bereich der Heimstraße und dem dreigeschossigen Gebäude des Mädchenwohnheimes zu schaffen.

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

Im Bereich zwischen dem Mädchenwohnheim und der Ulmenstraße ist für die neu zu errichtenden Gebäude die Gebäudestellung im Bebauungsplan festgesetzt. Dies geschieht durch eine vorgeschriebene Hauptfirstrichtung. Untergeordnete Nebengebäude oder Anbauten können in ihrer Firstrichtung hiervon abweichen. Gleichzeitig ist festgesetzt, daß bei den zulässigen Gebäuden der äußere Schnittpunkt der Außenwände mit der Dachhaut an den Traufseiten der Gebäude nicht höher als 5,5 m über der Straßenoberkante liegen darf. Die maximale Firsthöhe wurde mit 10,0 m über Straßenoberkante festgesetzt. Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens soll zwischen 0,0 m und + 0,50 m bezogen auf Straßenoberkante liegen. Durch die vorstehenden Maßnahmen soll erreicht werden, daß sich die vorgesehenen Neubauten in den Rahmen der bestehenden, denkmalwerten Siedlung an der Heimstraße einfügen. Ohne eine entsprechende Begrenzung der Baukörper wäre zu befürchten, daß unter Ausnutzung sonstiger baurechtlicher Möglichkeiten unerwünscht hohe Baukörper entstehen, die das Gesamtbild dieser Siedlung

stören und damit in städtebaulich nicht vertretbarem Maße gefährden würden.

Für alle Baugebiete mit Ausnahme der Bebauung an der Nordseite der Pappelstraße gilt die offene Bauweise, in deren Rahmen teilweise nur Einzelhäuser, nur Doppelhäuser oder nur Hausgruppen zugelassen wurden. In den Gebieten mit Doppelhäusern oder Hausgruppen wurden die Wohngebäude teilweise auf maximal zwei Wohnungen eingeschränkt. Auch diese Festsetzungen sollen der Erhaltung des städtebaulichen Gesamtcharakters des Baugebietes unter Berücksichtigung der besonderen Bedeutung der Siedlung an der Heimstraße dienen. Für die Bebauung an der Nordseite der Pappelstraße wurde entsprechend der vorhandenen Baukörper die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke sind im Bebauungsplan durch Baulinien bzw. Baugrenzen gegen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen abgegrenzt. Die so entstehenden Bauzonen wurden verhältnismäßig eng gefaßt, um größere Erweiterungen zu verhindern, die der Eigenart des historischen Baugebietes widersprechen würden. Für den straßenseitigen Bereich wurden überwiegend Baulinien vorgesehen, um insbesondere im Bereich der Heimstraße die axiale Beziehung dieses Straßenzuges zu dem historischen Mädchenwohnheim, das den westlichen Abschluß dieses Straßenzuges bildet, festzuschreiben.

Die verkehrliche Haupteinschließung des Baugebietes erfolgt vom Norden über die Birkenstraße. Die Birkenstraße und die Pappelstraße befinden sich im öffentlichen Eigentum und sind ihrem Zweck entsprechend ausgebaut. Die Heimstraße, die Ulmenstraße sowie die Planstraßen A und B stehen noch nicht im öffentlichen Eigentum und haben bisher keinen Ausbau erhalten. Sowohl die Heimstraße als auch die Ulmenstraße sind in ihrer Fläche aber als Erschließungsanlagen vorhanden.

Von der Eichenstraße zur Planstraße A wird eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen, die einmal den Bewohnern aus dem Planungsgebiet eine möglichst kurze Anbindung über die West-

falenstraße an die Thüringer Straße und Stedinger Straße mit den dort vorhandenen Versorgungseinrichtungen bietet und zum ändern für die Anwohner im Bereich der Westfalenstraße eine möglichst kurze Verbindung zum öffentlichen Grünzug entlang der Delme schafft. Bei dieser Planung handelt es sich um eine Änderungsplanung gegenüber den Ausweisungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 76, der hier noch unter Aufgabe der bisherigen Straßenfläche eine Bebauungsmöglichkeit im Rahmen des ostseitig anschließenden Baugebietes vorsah. Diese Planung wird mit dem neuen Bebauungsplan wieder aufgegeben. Für die Planstraße A wurde zu den verhältnismäßig dicht bebauten Grundstücken an der Schwabenstraße ein Anschlußverbot an die Verkehrsfläche dieser Straße vorgesehen, um zu vermeiden, daß in das neue Baugebiet eine erhöhte Verkehrsbelastung hineingetragen wird. Die Planstraße A steht an ihren beiden Enden über schmalere Verbindungsstraßen mit der Heimstraße in Verbindung. Alle Straßen zusammen bilden hier einen Ring, so daß auf einen besonderen Wendeplatz am Ende der Heimstraße verzichtet werden konnte. Den in verhältnismäßig geringer Anzahl auftretenden größeren Fahrzeugen und insbesondere dem Müllfahrzeug ist damit ein ungehindertes Befahren des Gebietes ohne Wendevorgang auf der Straße ermöglicht.

Über die Planstraße B soll das Planungsgebiet unter Ausnutzung einer vorhandenen Delmebrücke mit den zukünftigen Wohngebieten im Bereich des bisherigen Fabrikgeländes verbunden werden. Innerhalb der vorgesehenen Hausgruppenbebauung endet die Planstraße B mit einer Wendeschleife, die eine geplante Kommunikationsfläche umschließt.

Die bisher nicht ausgebauten Straßenzüge sollen entsprechend ihrer Aufgabe als Erschließungsanlagen ausgebaut werden. Dabei wird zum Heraushalten von Durchgangsverkehr, der nicht sein direktes Ziel im Planungsgebiet hat, und zur Minderung hoher Geschwindigkeiten ein Verkehrsberuhigter Straßenausbau angestrebt, wie er bereits bei der Pappelstraße zum Teil vollzogen wurde. Die Anlage 2 zur Begründung enthält einen entsprechenden Vorschlag, der jedoch im Rahmen des Straßenausbaues noch abgewandelt werden kann. Die Breiten der vorhandenen und geplanten Straßenflächen

gestatten es, daß hier neben den Parkflächen für den ruhenden Verkehr auch Begrünungen im Straßenraum insbesondere durch anzupflanzende Bäume vorgenommen werden können.

Eine Teilfläche der Hausgruppengrundstücke westlich der Wendeschleife der Planstraße B grenzt nicht unmittelbar an eine öffentliche Verkehrsfläche an. Um diese Grundstücke jedoch auch mit Kraftfahrzeugen erreichen zu können, wurde hier eine 6,0 m breite, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten dieser angrenzenden Hausgruppengrundstücke zu belastende Fläche im Bebauungsplan vorgesehen. Für die Hausgrundstücke Pappelstraße Nr. 13 bis 22 wurden nördlich des Flurstücks $\frac{584}{147}$ bereits Gemeinschaftsstellplätze angelegt. Diese Stellplätze werden über eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche erschlossen, die als Zufahrt Bestandteil der benachbarten ausgewiesenen Gemeinschaftsgaragenfläche ist.

Auf den einzelnen Baugrundstücken sind gemäß den Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) Einstellplätze für den bestehenden Bedarf zu schaffen. Soweit dieses bei der bestehenden Bebauung aufgrund beengter Grundstücksverhältnisse oder fehlender Zugänglichkeit erkennbar nicht möglich ist, sind im Bebauungsplan entsprechende Flächen für Gemeinschaftsstellplätze bzw. für Gemeinschaftsgaragen zugunsten dieser Grundstücke ausgewiesen. In den übrigen Fällen ist die Möglichkeit zur Schaffung von Stellplätzen oder zur Errichtung von Einzelgaragen gegeben.

Im Bereich der Wendeschleife der Planstraße B wurde eine Gemeinschaftsfläche für Kommunikationszwecke zugunsten der nördlich und westlich hiervon gelegenen Hausgruppengrundstücke ausgewiesen. Da in diesem Bereich ein Durchgangsverkehr ausgeschlossen ist, bietet sich hier die Möglichkeit einer Platzgestaltung für gemeinschaftliche Veranstaltungen der Anlieger an, die gleichzeitig auch den Kindern der Bewohner zu Spielzwecken zur Verfügung steht. Für diese Fläche findet § 21 a (2) BauNVO Anwendung, d. h., daß diese Fläche den verhältnismäßig kleinen Baugrundstücken bei der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung zugeschlagen werden kann.

Da, wie bereits oben angeführt, die in den Baugebieten westseitig der Birkenstraße vorhandenen Bauten in überwiegender Anzahl entweder als Einzelbauwerke oder auch im Zusammenhang gesehen das Ortsbild und die Stadtgestalt in diesen Bereichen prägen und von städtebaulicher, insbesondere historischer Bedeutung sind, wurden die entsprechenden Gebiete aufgrund § 39 h (3) 1. und 2. BBauG im Bebauungsplan besonders gekennzeichnet. Das hat die Rechtswirkung, daß in den bezeichneten Gebieten die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen aus den besonderen Gründen des § 39 h (3) 1. und 2. BBauG versagt werden kann. Auf die Einbeziehung des erhaltenswerten Nordtores der ehemaligen NW&K in die vorgenannten Gebiete wurde verzichtet, da dieses innerhalb einer öffentlichen Grünfläche steht, die sich mit dem Bauwerk bereits im Besitz der Stadt Delmenhorst befindet. Eine besondere Sicherung in obigem Sinne ist deshalb nicht notwendig. Unabhängig von der vorgenannten Sicherung ist, wie ebenfalls bereits unter I. erwähnt, von der zuständigen Denkmalschutzbehörde vorgesehen, die entsprechenden Bauten außerhalb des Bebauungsplanverfahrens in das noch aufzustellende Verzeichnis über die Kulturdenkmale im Lande Niedersachsen aufzunehmen.

Für die Grundstücke, auf denen nur Hausgruppen zulässig sind, wurde eine Mindestgrundstücksbreite von 7,0 m festgesetzt. Hierdurch sollen unerwünscht schmale Haustypen verhindert und eine Anpassung an die Einzelhausbreiten der bestehenden Bebauung an der Pappelstraße erreicht werden.

Als Hinweis wurde in den Bebauungsplan ein vorhandenes unterirdisches 20-kV-Versorgungskabel im Bereich der neuen Baugebietsflächen aufgenommen. Damit soll erreicht werden, daß bei der Auswertung des Bebauungsplanes für zukünftige Hochbauten in diesem Bereich das vorhandene unterirdische Kabel zur Vermeidung von Unfällen erkannt wird. Im Bereich öffentlicher Flächen wurde auf eine entsprechende Darstellung verzichtet, da hier beim Ausbau der Verkehrsflächen eine Abstimmung unter den Herstellern der Erschließungsanlagen erfolgt. Es ist vorgesehen, daß das vorgenannte Kabel im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanes in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt wird.

IV. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Grünflächen

Das Gebiet im Bereich des Bebauungsplanes wird auch mit seiner Umgebung überwiegend durch die bereits vorhandene Bebauung mit der zugehörigen gärtnerischen Nutzung und Begrünung der einzelnen Grundstücke geprägt. An der Südseite wird das Baugebiet von der Delme berührt. Soweit hier ausreichend Fläche vorhanden ist, setzt der Bebauungsplan entlang dieses Wasserlaufes einen öffentlichen Grünzug mit Anbindung an die vorhandenen und geplanten Straßenzüge fest. Zum Teil wurden diese Grünflächen bereits angelegt. Der Grünzug stellt die Verbindung zwischen dem westlich gelegenen Wollepark und der Grünanlage an der Südseite der Friesenstraße dar und ist Teilstück der in der Gesamtplanung für das Stadtgebiet vorgesehenen Grünzugbegleitung der Delme.

Das ehemalige Nordtor der NW&K und späteren VKS soll im Rahmen der vorgenannten Grünanlage erhalten bleiben und wird im Rahmen des Bestandschutzes zum Teil als Wohngebäude genutzt.

Im Bereich des Grundstücks des Mädchenwohnheimes steht eine größere Anzahl erhaltenswerter Bäume, die das Landschaftsbild prägen und durch Neuanpflanzungen nicht zu ersetzen sind. Diese Bäume wurden auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 25 BBauG für ihre weitere Erhaltung festgesetzt. Eine 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.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 197 ist ein Kinderspielplatz nicht vorgesehen. In unmittelbarer Angrenzung an diesen Bereich befindet sich nördlich der Eichenstraße ein ca. 7.000 qm großer Spielplatz, der von den Kindern aus dem Baugebiet problemlos zu erreichen ist. Darüber hinaus stehen im Bereich des Wolleparcs ausreichende Freiflächen zur Verfügung. Auch ist im Bereich der neuen Wohngebiete südseitig der Delme eine weitere Kinderspielfläche in Aussicht genommen. Die Forderungen des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze vom 6. 2. 1973 sind damit erfüllt.

Außer den durch den Bebauungsplan für eine weitere Erhaltung festgesetzten Bäumen befinden sich im Planungsbereich keine besonders zu schützenden Teile der Natur und Landschaft. Selbständige Landschafts- und Grünordnungspläne im Sinne des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes liegen für das Gebiet der Stadt Delmenhorst zur Zeit noch 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. Davon wird der vorliegende Planbereich jedoch nicht betroffen.

V. Flächenangaben

Von dem ca. 6,61 ha großen Planungsgebiet werden ausgewiesen als:

1. Allgemeine Wohngebiete	ca. 4,97 ha
2. Verkehrsflächen	ca. 1,20 ha
3. Grünflächen	ca. 0,44 ha
	<hr/>
	ca. 6,61 ha
	=====

VI. Kosten und Folgemaßnahmen

Zu den kostenwirksamen Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen, gehören der Ausbau der bisher noch nicht fertiggestellten Erschließungsanlagen einschließlich der neu anzulegenden Planstraßen sowie die Herstellung bzw. Fertigstellung des öffentlichen Grünzuges entlang der Delme. Hierfür werden die Kosten nach heutigem Stand auf etwa 2.132.000,- DM geschätzt. In diesem Betrag sind die Kosten für eventuell noch erforderlichen Grunderwerb im Bereich des öffentlichen Grünzuges, für die Herstellung bzw. Erneuerung der Kanäle, die Straßenbefestigung, die Verlegung von Gas- und Wasserleitun-

gen sowie die Straßenbeleuchtung enthalten.

Mit der Durchführung dieser Maßnahmen ist innerhalb der nächsten fünf Jahre zu rechnen, soweit sie bisher nicht eingeleitet bzw. abgeschlossen sind.

Ein Teil der Kosten belastet den städtischen Haushalt nur vorübergehend, da die Anlieger in Form von Beiträgen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu den Kosten herangezogen werden. Die Höhe des auf die Stadt entfallenden gesetzlichen Anteiles an diesen Kosten kann erst nach Durchführung der Maßnahmen ermittelt werden. Die erforderlichen Haushaltsmittel sind zum Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahmen zu erwarten.

Die für die Anlegung der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. des öffentlichen Grünzuges erforderlichen Flächen müssen der Stadt übertragen, durch die Stadt erworben oder notfalls für den im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Zweck enteignet werden.

Die Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 13 a BBauG ist bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 197 nicht erforderlich. Die zum Abbruch vorgesehenen Gebäude westlich der Ulmenstraße werden nicht mehr genutzt bzw. sind bis zum Zeitpunkt der Plandurchführung geräumt.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht erkennbar. Die Flächen befinden sich bis auf wenige Ausnahmen im geschlossenen Eigentum der DELME Grundbesitz- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft als Nachfolgerin der Norddeutschen Wollkämmerei und Kammgarn-Spinnerei. Hinsichtlich der benötigten öffentlichen Flächen wird davon ausgegangen, daß diese als Voraussetzung für die Sicherung der Erschließung der Baugebiete von der DELME Grundbesitz- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft auf die Stadt Delmenhorst übertragen werden.

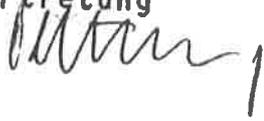
Mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 197 nach § 12 BBauG wird der Bebauungsplan Nr. 76 vom 23. 3. 1972 im Bereich des Flurstückes 584/57 sowie in einer geringen Teilfläche des

Flurstückes 584/150 (Flur 22) aufgehoben und durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 197 ersetzt.

Delmenhorst, den 14. März 1984

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung



Oetting
Stadtbaurat

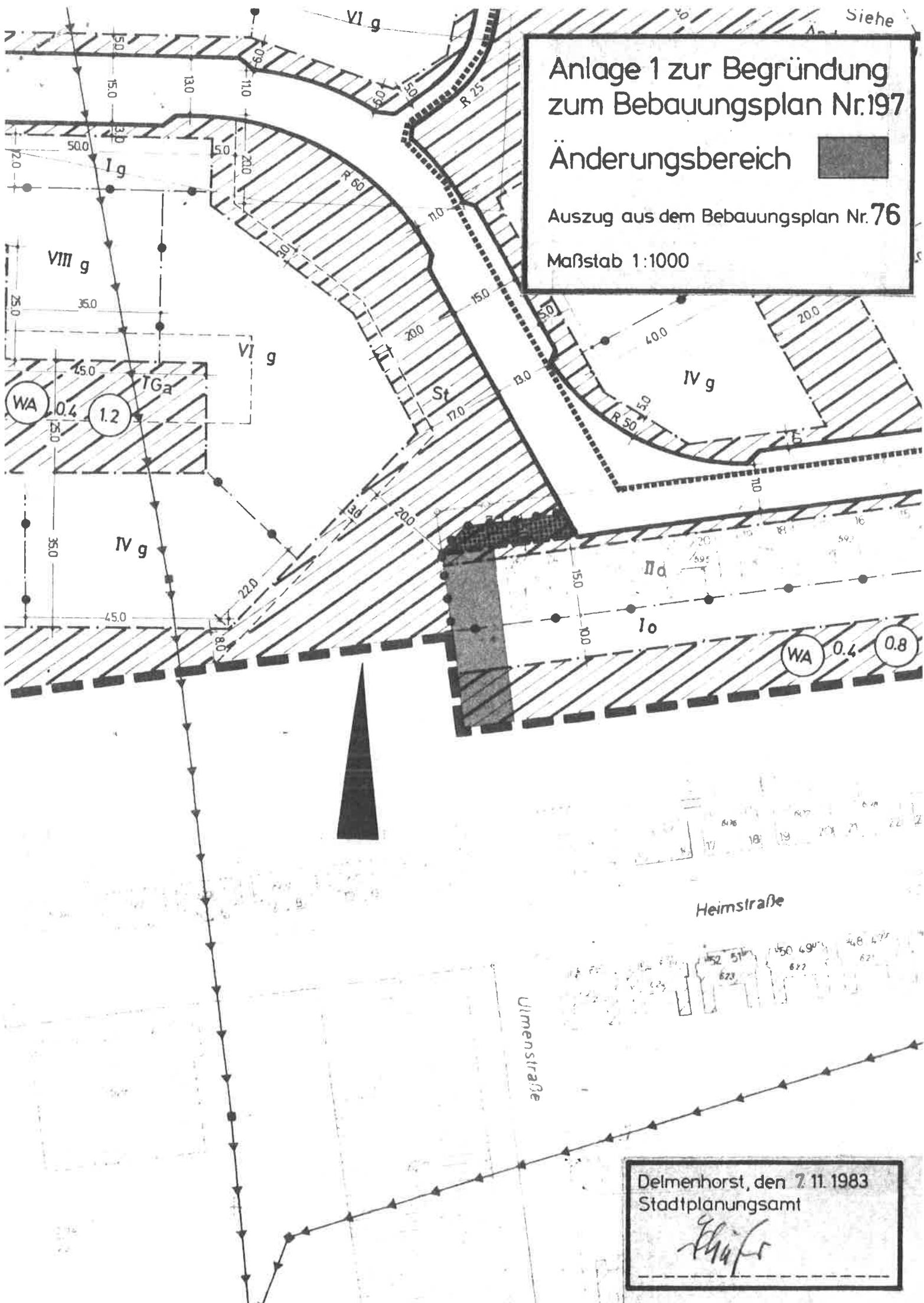
Siehe

Anlage 1 zur Begründung zum Bebauungsplan Nr.197

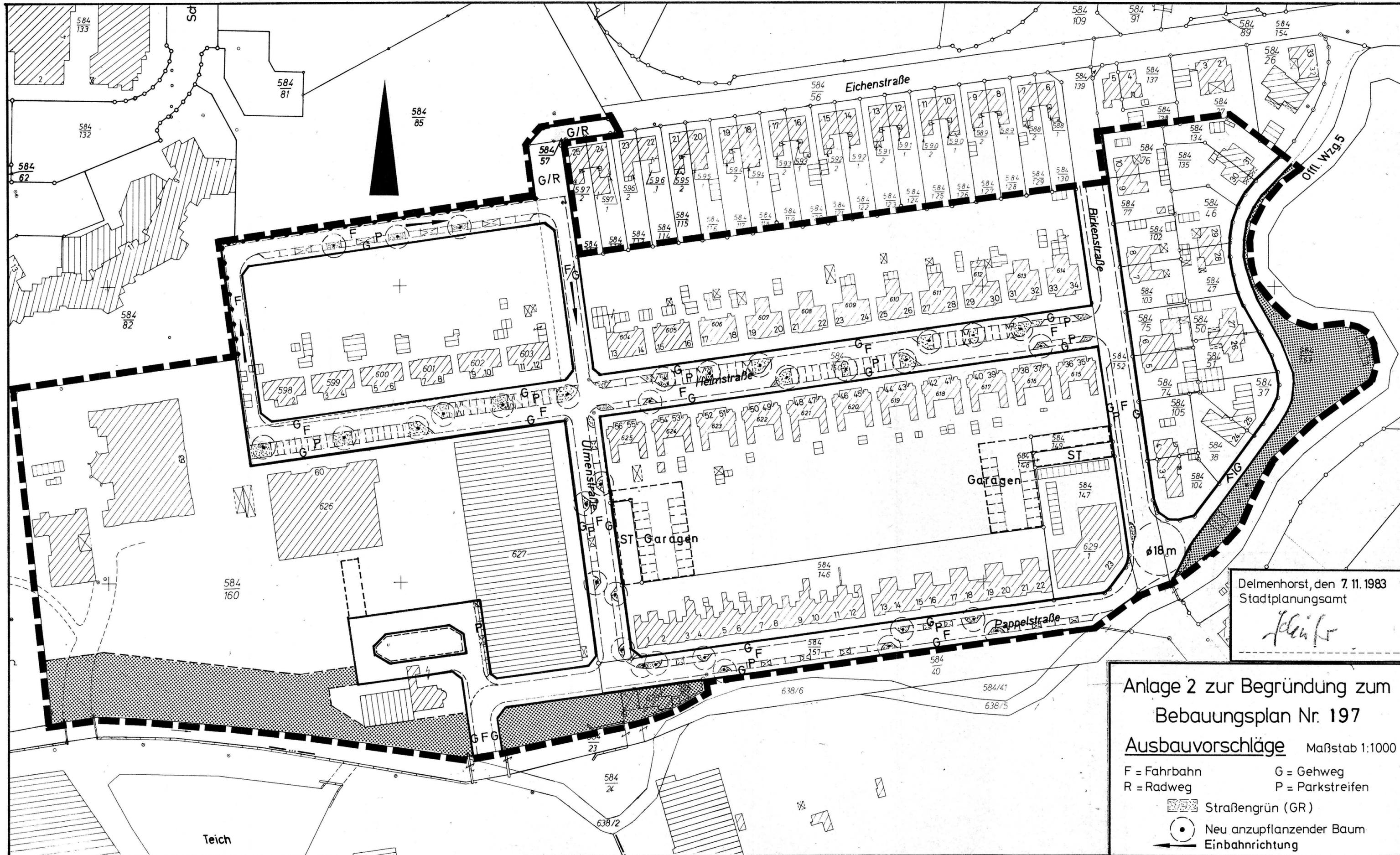
Änderungsbereich

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr.76

Maßstab 1:1000



Delmenhorst, den 7. 11. 1983
 Stadtplanungsamt
[Signature]



Delmenhorst, den 7. 11. 1983
 Stadtplanungsamt
Jelenik

Anlage 2 zur Begründung zum
 Bebauungsplan Nr. 197
 Ausbauvorschläge Maßstab 1:1000

F = Fahrbahn G = Gehweg
 R = Radweg P = Parkstreifen

▨ Straßengrün (GR)
 ● Neu anzupflanzender Baum
 ← Einbahnrichtung