B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 200

für ein Gebiet zwischen der Delme, der Birkenstraße/Hasberger Straße und der Nordwollestraße in Delmenhorst

- -

I. Bisherige Entwicklung und bestehende Planung

Das Planungsgebiet liegt zentrumsnah nordseitig der Bahnlinie Delmenhorst-Bremen und wird an der West- und Nordseite von der Delme halbseitig umschlossen. Es umfaßt eine Fläche von ca. 22,36 ha. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt etwa 1,0 bis 1,5 km.

Bei den Flächen des Planungsgebietes handelt es sich ausschließlich um die ehemaligen Betriebsflächen der früheren Norddeutschen Wollkämmerei und Kammgarn-Spinnerei (NW&K) einschließlich der zugehörigen Betriebsanlagen, Verwaltungsgebäude und Werkswohnungen. Die Fabrikanlagen dieses industriellen Großbetriebes der Textilverarbeitung wurden Ende des letzten Jahrhunderts und im ersten Jahrzehnt dieses Jahrhunderts zwischen der Bahnlinie und der Delme errichtet. Sie stellen 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. Hier gilt es insbesondere, die kunstgeschichtlich wertvollen Bauten der Industriearchitektur und ihrer erhaltenswerten Baulichkeiten für die Zukunft zu erhalten.

Der Hauptteil der Fabrikationsanlagen, insbesondere der westliche Teil der Shedhalle wurden bereits 1884 in der heutigen Form errichtet. Noch vor der Jahrhundertwende kamen die Verwaltungs- und Sortier- und Lagergebäude an der Nordwollestraße hinzu. Wesentliche Bestandteile der erhaltenswerten Anlagen, wie zum Beispiel die Lichtstation (1884/1892), das Maschinenhaus (1902), die Wohngebäude an der Nordwollestraße (1885 - 1902), das Rohwollelager (1910), das Junggesellenheim (1900) und das Pastoren-

haus (1901) schließen den Komplex der erhaltenswerten Anlagen nach Osten hin ab. Die Villa Lahusen sowie die Wohnhäuser an der Ostseite der Straße Fabrikhof (1884 - 1905) bilden den westlichen Abschluß der erhaltenswerten Anlagen in Richtung auf die Delme.

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 Anzahl von Einzelgebäuden und Gebäudegruppen der ehemaligen Industrieanlage als Denkmal nach § 3 (3) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) zu bewerten ist. Dieser Tatbestand eines Denkmals unterwirft das gesamte geplante Baugeschehen im Umfeld dieses Denkmals der Genehmigungspflicht nach § 10 NDSchG.

Die allgemeine wirtschaftliche Lage hat dazu geführt, daß die Vereinigte Kammgarn-Spinnerei (VKS) im Jahre 1980 nach knapp 100jähriger Produktionsgeschichte ihren Betrieb schließen mußte. Eine Wiederbelebung des Betriebes war nicht möglich. 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. Änderund des Flächennutzungsplanes geführt, um einmal die von Wohngebieten umgebenen Gewerbebereiche abzubauen und zum anderen aber auch eine tragbare Verwertung des Betriebsareals zu erreichen, ohne neue, das städtische Gesamtgefüge dieses Stadtbereichs eventuell störende Gewerbebetriebe hier ansiedeln zu müssen. Ein Teil der im Süden gelegenen Betriebsflächen, die das Gesamtgelände zur Bahnstrecke Oldenburg-Bremen abgrenzen, soll jedoch auch zukünftig im Rahmen eines Mischgebietes durch kleinere Gewerbebetriebe genutzt werden.

Überlegungen, die darauf abzielen, hier großflächige Ausstellungseinrichtungen (z. B. Messegelände) anzusiedeln, müssen zunächst

schon aus der verkehrlichen Situation heraus verworfen werden. Darüber hinaus zeigten freie Kapazitäten der in Bremen und Oldenburg vorhandenen Einrichtungen (Stadthalle, Weser-Ems-Halle), daß hier ein Bedarf nicht vorliegt.

Das vorstehende Gesamtkonzept entspricht auch der Vorstellung aller an der Lösung des Gesamtproblems Beteiligten. Einen Teil dieser Bemühungen um Erhaltung der Gesamtanlage bildet die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 200 in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 197 für die nördlich angrenzenden Wohnsiedlungen beiderseits der Heimstraße.

Insbesondere im westlichen, nördlichen und östlichen Randbereich des Planungsgebietes ist ein Baumbestand vorhanden, der für die umfangreichen Grünflächen entlang der Delme und im Bereich Hasberger/Nordwollestraße und das städtebauliche Gesamtbild eine besondere Bedeutung hat. Dieser umfangreiche Bestand an Grün steht im engen Zusammenhang mit der bisherigen historischen Entwicklung des Gesamtgebietes und soll in die künftige Planung integriert werden.

Während der gesamte westliche Bereich des Planungsgebietes von den Werksanlagen, hier insbesondere von der etwa 4 ha großen Shedhalle bedeckt wird, ist der östliche Bereich überwiegend ungenutzt und liegt zum Teil brach oder wurde bis vor kurzem als Kleingartengelände bewirtschaftet. In diesem Areal befindet sich nördlich vom sogenannten Lager "U" ein ehemaliger Deckungsstollen aus dem Zweiten Weltkrieg, der unter heutigen Bedingungen vergleichsweise geringen Schutz bietet. Darüber hinaus ist die Aufnahmekapazität für eine geringe Bevölkerungszahl bemessen, so daß die Übernahme in Gemeineigentum nicht im öffentlichen Interesse liegt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen der privaten Erhaltung und dem Umbau dieser Schutzeinrichtung nicht entgegen.

Die im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 200 vorhandenen Wohngebäude werden entsprechend ihrer bisherigen Zweckbestimmung überwiegend von ehemaligen Mitarbeitern der NW&K bewohnt. Teile der gewerblichen Flächen im Bereich des südlichen Planungsgebietes sind an

kleinere Einzelunternehmen verpachtet. Der überwiegende Teil der Werksanlagen steht jedoch zur Zeit ungenutzt und wird nicht unterhalten. Hieraus resultiert, daß für diese Bereiche dringend neue Nutzungskonzepte entwickelt werden müssen, damit die bauliche Substanz nicht dem Verfall preisgegeben wird.

Das Betriebsgelände hatte außer einer internen Erschließung eine historische Haupterschließungsachse vom Südtor in nördliche Richtung (Fabrikhof). Diese Straße ist in Klinkerrollschichtpflaster befestigt und soll in dieser Art erhalten bleiben. Die äußere Erschließung erfolgte bisher über die Nordwollestraße. Eine weitere Zufahrtsmöglichkeit bestand im Bereich Hasberger Straße/Birkenstraße über ein provisorisches Tor. Das Grundkonzept dieser Erschließung soll beibehalten werden.

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 Bebauungsplanes Nr. 200 als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Durch Beschluß des Rates der Stadt vom 16. 3. 1983 wurden diese Bereiche in Wohnbauflächen bzw. gemischte Bauflächen geändert, so daß im wirksamen Flächennutzungsplan unter Einbeziehung der wirksamen Änderung im Teilabschnitt 3 nunmehr im südlichen Bereich gemischte Bauflächen bis in etwa 100 m Tiefe und darüber hinaus Wohnbauflächen dargestellt sind. Hierbei wurden entlang der Delme Grünflächen angeordnet, in deren Rahmen gleichzeitig die Anlegung eines Kinderspielplatzes vorgesehen ist. Für einen Teilbereich westlich der Hasberger Straße/Birkenstraße gelten die Darstellungen des Flächennutzungsplanes (gewerbliche Bauflächen) bisher weiter. Aber auch hierfür wurde ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes bereits eingeleitet.

Im Bereich der Flurstücke bzw. Teilflächen der Flurstücke 12, 14/12, 15, 28/3, 28/6 und 51/3 (Flur 23) im westlichen Planungsbereich gilt zur Zeit noch der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 (Innenstadt) vom 13. 2. 1963. Die hier getroffenen Festsetzungen sollen durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 200 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. 200 aufzustellen und somit die Rechtsgrundlage für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes geschaffen.

Grundsätzliches Ziel der Bauleitplanung ist es, Art und Maß der baulichen Nutzung, die geplante Bauweise sowie die Anordnung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen festzulegen, um hierdurch die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 200 erfaßten Flächen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuführen zu können.

Die bauliche Gesamtanlage der ehemaligen VKS stellt eine der größten einheitlich gestalteten und noch in allen Teilen weitgehend erhaltenen Industrieanlagen Europas aus der Zeit um die Jahrhundertwende dar. Es gilt deshalb im Zuge der Nutzungsumwandlung der geschichtlichen Bedeutung und der hieraus resultierenden Denkmalwürdigkeit durch Erhalt der wesentlichen Merkmale der ehemaligen Industrieanlage gerecht zu werden. Ziel des Bebauungsplanes ist es, den städtebaulichen Rahmen für die künftige bauliche Nutzung so zu setzen, daß insbesondere im Bereich der ehemaligen Shedhalle unter Erhaltung des Hallenumringes eine Bebauung durchgeführt werden kann, die die Struktur dieser Anlage auch künftig in ihren jetzigen Dimensionen erkennbar macht.

Darüber hinaus soll der Bebauungsplan insbesondere die Bereiche festsetzen, in denen die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen versagt werden kann, um hierdurch die besondere Denkmalwürdigkeit einzelner Bauten oder Bauteile besonders zu unterstreichen.

Der Entwurf des städtebaulichen Gesamtkonzeptes soll im Rahmen des Bebauungsplanes auch im Hinblick auf die Verkehrsführung besondere Rücksicht auf den erhaltenswerten Baubestand nehmen. Zur Festlegung der zum überwiegenden Teil im Privateigentum befindlichen Verkehrsflächen sowie der öffentlichen Grünbereiche und deren Überführung in öffentliches Eigentum soll der Bebauungsplan die Rechtsgrundlage schaffen.

Weiteres grundsätzliches Ziel der Bauleitplanung ist es, insbesondere die Rechtsgrundlage für die Umnutzung der bisher gewerblich genutzten Bereiche in Mischgebiete bzw. allgemeine Wohngebiete zu schaffen. Hierbei sollen die Mischgebiete dahingehend gegliedert werden, daß im bahnnahen Bereich Teilflächen vorgesehen werden, in denen der Wohnungsbau allgemein ausgeschlossen wird.

Im Rahmen der Gesamtplanung soll der Grünplanung besondere Bedeutung beigemessen werden. Hierbei soll eine Vielzahl vorhandener, die Landschaft und das städtebauliche Gesamtbild besonders prägender Bäume erhalten werden. Gleichzeitig soll im Rahmen der Gesamtgrünplanung für das Stadtgebiet ein den Wasserlauf der Delme begleitender öffentlicher Grünzug vorgesehen werden, der in Teilbereichen eine erhebliche Aufweitung erfährt. Im Rahmen dieser öffentlichen Grünflächen ist gleichzeitig die Ausweisung eines Kinderspielplatzes gemäß den Bestimmungen des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze vorzusehen.

Zur Durchführung der städtebaulichen Ziele und zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 200 unerläßlich.

III. Planinhalt

In der Art der Bodennutzung wurde der Bebauungsplan Nr. 200 aus dem Flächennutzungsplan für das Gebiet der Stadt Delmenhorst vom 22. 5. 1979 unter Berücksichtigung der zugehörigen Änderung im Teilabschnitt 3 vom 16. 3. 1983 und der bereits eingeleiteten Flächennutzungsplanänderung im Teilabschnitt 9 entwickelt.

Nach § 1 (3) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. 9. 1977 sind, soweit es erforderlich ist, die für die Be-

bauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung im Bebauungsplan festzusetzen. Entsprechend dieser Bestimmung wurden im südlichen, zur Eisenbahnstrecke Oldenburg-Bremen gelegenen Planbereich Mischgebiete festgesetzt. Im Rahmen dieser Mischgebiete wurde eine Gliederung dahingehend vorgenommen, daß in Teilflächen Wohngebäude unzulässig sein sollen. Hier sind ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen. Diese Gliederung resultiert aus der Tatsache, daß bestehende Betriebsanlagen, hier insbesondere neben dem sogenannten Lager U, die Bereiche der ehemaligen Sortierhalle an der Nordwollestraße mit den hinterliegenden Fabrikationsräumen ausschließlich einer künftigen gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen. Darüber hinaus erscheint der Bereich der Verwaltung an der Nordwollestraße gleichfalls für Wohnungen ungeeignet, da hier eine Immissionsbeeinträchtigung von der Bundesbahn zu erwarten ist. Die Anordnung der vorhandenen Gebäude lassen weiterhin durch ihren massiven Bauriegel eine Schutzwirkung auf hinterliegende Grundstücke im Hinblick auf die von der Bundesbahnstrecke Oldenburg-Bremen ausgehenden Emissionen erwarten. In den übrigen Mischgebieten sollen neben den zulässigen gewerblichen Einrichtungen Wohnungen allgemein zugelassen sein, da hier zum Teil Wohnungen auch überwiegend vorhanden sind. Aufgrund einer textlichen Festsetzung ist die Ausnahme nach § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Durch diese Festsetzung sind Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen ausgeschlossen, da in den betroffenen Bereichen weder Kleinsiedlungen noch landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen erwünscht sind.

Die übrigen, nördlich angrenzenden Bauflächen wurden entsprechend der vorgesehenen bzw. vorhandenen Nutzung als allgemeine Wohngebiete mit den gemäß § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen vorgesehen. Lediglich die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sollen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein. Hieraus ergibt sich, daß Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen ausgeschlossen bleiben. Ein Teil dieser Anlagen kann im Bereich der angrenzenden Mischgebiete errichtet werden, im übrigen sollen die Planungsbereiche des allgemeinen Wohngebietes möglichst aus-

schließlich dem Wohnungsbau zugeführt werden.

Die vorstehenden Einschränkungen wurden insbesondere deshalb getroffen, weil der vorhandene Baubestand in seiner Gesamtheit, wie bereits eingangs erwähnt, als historisches Baudenkmal einen besonderen Schutz verdient, der durch Zulassung der nunmehr ausgeschlossenen einzelnen Nutzungen gefährdet werden könnte.

Bei der Festlegung der Höchstanzahl der Vollgeschosse wurde besondere Rücksicht auf den vorhandenen Baubestand genommen. Im Bereich der bisherigen Fabrikationsanlagen der ehemaligen Shedhalle zwischen den Planstraßen E/F und der Straße Fabrikhof soll durch die Art der Bebauung der besonderen Hallensituation Rechnung getragen werden. Hierbei wird die Festsetzung von einem Vollgeschoß als Höchstgrenze diese Absicht besonders unterstützen. Die bisher nicht bebauten östlichen Teilflächen des Geltungsbereiches sind für eine Bebauung mit höchstens zwei Vollgeschossen vorgesehen. Auch diese Zahl orientiert sich an der in der Umgebung überwiegend vorhandenen Bebauung.

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. Oberwiegend orientieren sich diese Zahlen an den Werten des § 17 (1) BauNVO, dessen Höchstwerte allgemein nicht überschritten werden. Insbesondere für Teilbereiche, bei denen der Gebäudebestand erhalten bleiben soll, wurden die im Bebauungsplan festgesetzten Werte aufgrund der vorhandenen Bebauung errechnet. Für den Innenraum der ehemaligen Shedhalle wurde sowohl für die Grundflächenzahl als auch für die Geschoßflächenzahl eine Oberschreitung bis maximal 0,6 als Ausnahme vorgesehen. Diese Ausnahme soll dann Anwendung finden, wenn der Rahmen des städtebaulichen Gesamtkonzeptes zur Erhaltung des bisherigen Halleneindrucks im Rahmen der geplanten Baumassen auf andere Weise nicht erreicht werden kann.

Der Fabrikationshallenbereich östlich der Straße Fabrikhof mit seiner gleichförmigen Sheddachanordnung soll auch für das künftige städtebauliche Bild bestimmend sein. Aus diesem Grund wurde für den vorgenannten Bereich die maximale Höhe des Schnittpunktes der Außenwände mit der Dachhaut an den Traufseiten der Gebäude auf 4,5 m über Straßenoberkante festgelegt. Gleichfalls wurde die

maximale Firsthöhe über Straßenoberkante mit 7,0 m festgesetzt. Beide Maßeinheiten entsprechen der derzeit vorhandenen Sheddachkonstruktion.

Bei der Festlegung der Bauweise wurde besondere Rücksicht auf den vorhandenen, historischen und schützenswerten Baubestand genommen. Im Bereich der ehemaligen Fabrikanlagen wurden die Bereiche, in denen eine geschlossene bauliche Einheit erkennbar ist, auch als geschlossene Bauweise festgesetzt. Für die übrigen, bisher nicht bebauten Bereiche wurde die offene Bauweise festgesetzt. Hierbei sind in Teilbereichen nur Einzel- und Doppelhäuser bzw. nur Doppelhäuser zulässig. Eine weitere Einschränkung wurde dahingehend festgesetzt, daß in Teilbereichen Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen. Diese Festsetzung wurde insbesondere im Hinblick auf die verdichtete Bebauung im westlichen Bereich für östliche Teilflächen festgesetzt. Die unterschiedliche Anordnung unterschiedlicher Bauweisen soll die städtebauliche Beziehung der unterschiedlich konzipierten Baugebiete besonders betonen. Während der Umring der ehemaligen Shedhalle unter Erhaltung der Fassade in Form von Reihenhäusern bebaut werden soll, ist für den Innenraum dieser ehemaligen Halle eine Bebauung mit Gartenhofhäusern festgesetzt. Nur durch diese Maßnahme ist es erreichbar, die bisherige Geschlossenheit dieser Hallenanlage nachzuempfinden. Das städtebauliche Gesamtkonzept in diesem Bereich hat eine besondere Beziehung zu dem bisherigen Hallenraster. Aus diesem Grund ist gleichzeitig eine Mindestbreite der Hausgrundstücke im Hallenrandbereich mit 7,1 m (bisheriges Hallenachsmaß) festgelegt worden. Gleichzeitig wurde für diesen Bereich auch die vorgeschriebene Firstrichtung als Stellung der Gebäude im Bebauungsplan festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke sind im Bebauungsplan durch Baulinien bzw. Baugrenzen gegen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen abgegrenzt. Die so entstehenden Bauzonen wurden überwiegend eng gefaßt, um hierdurch die besondere Eigenart des historischen Baugebietes besonders zu unterstreichen. Baulinien wurden insbesondere dort vorgesehen, wo die Erhaltung historischer Bausubstanz aus städtebaulichen Gründen unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes gefordert wird. Soweit innerhalb der einzelnen Bauzonen eine unterschiedliche Anzahl der Vollgeschosse zugelassen wurde, sind diese durch Anordnung von Geschoßgrenzen gegeneinander abgegrenzt.

Im Bereich des ehemaligen Südtores an der Nordwollestraße sowie innerhalb der Baufläche des Mischgebietes nördlich der früheren Sortierhalle sind vorhandene Verkehrsflächen durch bauliche Anlagen überbaut. Im Bebauungsplan wurde festgesetzt, daß oberhalb 4,2 m der Baubestand erhalten bleibt und diese Flächen als Durchfahrbereiche gekennzeichnet sind.

Durch textliche Festsetzung wurde geregelt, daß auf den nicht überbaubaren 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 (NBauO) nicht errichtet werden dürfen. Hierdurch soll einmal der zu begrünende Vorgartenbereich von jeglicher störender Bebauung freigehalten werden, zum anderen soll gleichzeitig der Blick auf vorhandene, historische Bauwerke erhalten bleiben und darüber hinaus soll eine Einengung des Lichtraumes der Straßenquerschnitte vermieden werden.

Die äußere verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Nordwollestraße und über die Hasberger Straße. Diese vorhandenen, befestigten Straßenzüge dienten auch dem bisherigen Werksgelände als äußere Erschließungsanlagen.

Ausgehend von der Nordwollestraße wird über das Südtor und die Straße Fabrikhof eine Erschließung für den Westbereich des Baugebietes vorgesehen. Die Straße Fabrikhof ist vorhanden und soll in ihrem historischen Ausbau (Klinkerrollschichtpflaster) möglichst erhalten bleiben. Abgehend von der Nordwollestraße soll der Bereich der für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Mischgebiete über eine vorhandene, nicht für den öffentlichen Verkehr vorgesehene interne Erschließungsanlage bedient werden. Neben der südlichen Randerschließung über die Planstraße D ist für den Shedhallenbereich als Mittelachse die Planstraße A vorgesehen. Hiervon abgehend in Nordsüdrichtung als Verbindung zwischen der Grünanlage im Norden und dem Mischgebiet im Süden ist die Planstraße B als Hauptachse in diesem Baubereich festgesetzt. Beide Flächen sollen unter besonderer Berücksichtigung dieses Wohnquartieres als Mischfläche einen verkehrsberuhigten Ausbau erhalten.

Die Haupterschließung für den südöstlichen Bereich der Mischgebiete sowie der angrenzenden allgemeinen Wohngebiete ist abgehend von der Nordwollestraße über die Planstraße C vorgesehen. Diese Planstraße wird mit einem Wendeplatz im Bereich nördlich des Lager U enden, jedoch über die Planstraße G an die Verlängerung der Planstraße A als Notüberlauf angeschlossen. Ober die Planstraße F wird eine Verbindung zur Planstraße A hergestellt werden, so daß das Baugebiet insgesamt wieder eine verkehrliche Einheit bilden kann. Die Haupterschließung für den östlichen Bereich der allgemeinen Wohngebiete bildet die Verlängerung der Planstraße A, die axial aus der ehemaligen Shedhalle in Richtung auf die Hasberger Straße geführt wird. Abgehend von der Planstraße A in nördliche Richtung ist die Planstraße E als Verbindung zum nördlich angrenzenden Baugebiet der historischen Arbeitersiedlung beiderseits der Heimstraße vorgesehen.

Die Nordwollestraße, die bisher in Höhe der Bahnunterführung Hasberger Straße auf die Hasberger Straße geführt wurde, soll in diesem Bereich aufgehoben werden. Das geschieht insbesondere, um hier einen Gefahrenpunkt in diesem Kreuzungsbereich aufzuheben. Darüber hinaus ist ein Durchgangsverkehr und eine Verkehrsführung von der Hasberger Straße zur Stedinger Straße nicht gewünscht. Zur Beruhigung des Baugebietes insgesamt soll die Birkenstraße im Bereich südlich der Delme für den allgemeinen Fahrverkehr aufgehoben werden. Die Verbindung zwischen dem Baugebiet an der Westfalenstraße und den südlich angrenzenden Baugebieten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 200 über die Birkenstraße würde städtebaulich nicht gewünschte Verkehrsströme in diesen Bereich lenken.

Eine Anbindung für Fußgänger und Radfahrer ist über diesen Teil der Birkenstraße in das nördlich anschließende Baugebiet jedoch vorgesehen.

In der Stadt Delmenhorst ist ein auffallend großer Anteil radfahrender Verkehrsteilnehmer festzustellen. Eine Anbindung der östlichen Stadtteile an die Innenstadt für den Radfahrverkehr ist somit dringend geboten. Mit Rücksicht auf die verhältnismäßig enge Nordwollestraße, deren Querschnitt durch den Bahndamm einerseits und die nordseitig angrenzende Bebauung andererseits festge-

schrieben ist, und darüber hinaus durch die Tatsache, daß die Nordwollestraße im östlichen Bereich nicht mehr als Verkehrsfläche aufrechterhalten werden soll, ist die Anlegung einer zusätzlichen Trasse für Radfahrverkehr erforderlich. Hier soll im Rahmen eines öffentlichen Grünzuges im Eckbereich Hasberger/Nordwollestraße über die Planstraße C und eine Rad- und Fußwegverbindung zur Planstraße D sowie eine Verbindung zwischen der Straße Fabrikhof und der Grünanlage an der Ostseite der Delme eine Radwegverbindung in Richtung auf den Verkehrsknotenpunkt Stedinger Straße im Bereich der Bahnunterführung geschaffen werden.

Die innere Erschließung der einzelnen Baugebiete soll über Flächen erfolgen, für die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt wurden. Wie bereits eingangs erwähnt, ist für die Mischgebiete im Bereich der Wollsortierhalle die bereits vorhandene Verkehrsfläche für die Erschließung dieses Gebietes weiterhin vorgesehen. Die öffentliche Widmung dieser Verkehrsfläche wird nicht für notwendig erachtet.

Das städtebauliche Gesamtkonzept für die Neubebauung im Innenraum der ehemaligen Shedhalle mit der verhältnismäßig dichten Bebauung durch Gartenhofhäuser und Reihenhauszeilen macht eine sehr engräumige Erschließung erforderlich. Diese innere Erschließung der einzelnen Bauquartiere soll über Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der angrenzenden Baugrundstücke erfolgen. Die öffentliche Erschließung in diesem Bereich wäre zu aufwendig und finanziell nicht vertretbar. Darüber hinaus sollen die Verkehrsbereiche den Baugrundstücken zugeschlagen werden, um so auch im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung eine vertretbare Lösung im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu finden. Für die Baubereiche im östlichen Gebiet des Bebauungsplanes beiderseits der Planstraße A wurden gleichfalls für die innere Erschließung Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der angrenzenden Baugrundstücke vorgesehen, da auch hier der Aufwand für öffentliche Erschließungsanlagen aus Kostengründen nicht zu vertreten ist. Darüber hinaus ist die Anlegung von öffentlichen Straßen in diesem Bereich bei der geplanten Anzahl der Häuser nicht notwendig. Erfahrungen der letzten Jahre haben gezeigt, daß die

Anrainer derartiger privater Erschließungsflächen durch das gemeinsame Interesse zu einer engeren Gemeinschaft geführt werden, als dies bei öffentlichen Straßen der Fall ist. Dies wiederum führt zu einer erheblichen Steigerung des Wohnwertes dieser überschaubaren Erschließungsräume.

Für die vorgenannten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der privaten Anrainer wurde gleichzeitig ein Leitungsrecht für öffentliche Leitungsträger festgesetzt, damit die Gewähr gegeben ist, daß die Anlegung und Unterhaltung der Entwässerungssysteme durch die öffentliche Hand erfolgen kann.

Für den Bereich der Nordwollestraße zwischen dem Wasserturm und der Delme wurde festgesetzt, daß der Anschluß der Grundstücke an diese Verkehrsfläche für den Fahrzeugverkehr nicht gestattet sein soll. Hierdurch soll ausgeschlossen werden, daß zusätzlich zu den Anbindungen der Planstraße C und der Straße Am Fabrikhof im Bereich des Südtores weitere Ein- oder Ausfahrten in diesem verhältnismäßig engen Straßenstück entstehen und hierdurch der fließende Verkehr gefährdet würde. Zugänge für Fußgänger bleiben hiervon unberührt.

Neben den im öffentlichen Verkehrsraum vorgesehenen Stellplätzen für Kurzzeitparker sind auf den einzelnen Baugrundstücken gemäß den Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) Einstellplätze für den durch die auf dem Grundstück zugelassene Nutzung entstehenden Bedarf zu schaffen. Soweit dies bei der bestehenden Bebauung aufgrund beengter Grundstücksverhältnisse oder fehlender Zugänglichkeit erkennbar nicht möglich ist, wurden im Bereich der für eine Gartenhofhausbebauung vorgesehenen Flächen besondere Bereiche für Stellplätze festgesetzt. In den übrigen Bereichen, hier insbesondere im östlichen Neubaubereich ist die Möglichkeit zur Schaffung von Stellplätzen oder zur Errichtung von Einzelgaragen auf den jeweiligen Grundstücken gegeben.

Aufgrund einer textlichen Festsetzung sollen im Bereich der privaten Erschließungsflächen östlich der Planstraße E/F eine Einfriedung der Vorgärten nur bis in eine Höhe von 60 cm über Ober-

kante Weg zugelassen werden. Die mit 5,5 m verhältnismäßig schmalen Erschließungsflächen sollen hierdurch eine optische Verbreiterung erfahren. Darüber hinaus ist hierdurch die Gefahr, daß herauslaufende Kinder vor vorbeifahrende Fahrzeuge geraten, erheblich gemindert.

Das städtebauliche Konzept für den Bereich der ehemaligen Shedhalle sieht mit der Planstraße B und dem westlichen Teil der Planstraße A eine großzügige Verkehrserschließung vor. Der geplante verkehrsberuhigte Ausbau soll für die verhältnismäßig enge Bebauung und die sparsame Erschließung in den angrenzenden Bereichen einen Ausgleich schaffen. Zur Unterstützung dieses Konzeptes ist im Rahmen einer textlichen Festsetzung vorgesehen, daß im Bereich der Grundstücke an der Verkehrsfläche mit verkehrsberuhigtem Ausbau Einfriedungen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten) unzulässig sein sollen. Hierdurch werden die Vorgärten optisch in die Verkehrsflächen einbezogen.

Zur Versorgung der Baugebietes mit Elektrizität wurde auf Forderung der Energieversorgung Weser-Ems südlich der Planstraße D eine Fläche für eine Transformatorstation festgesetzt. Für die Wahl des Standortes war die Nähe der angrenzenden, gewerblich nutzbaren Flächen ausschlaggebend.

Die Deutsche Bundesbahn hat für die Eisenbahnstrecke Oldenburg-Bremen einen Mittelungspegel von 71 dB(A) tagsüber und 69 dB(A) bei Nacht errechnet. Aktive Schallschutzmaßnahmen lassen sich aus verschiedenen Gründen am Bahnkörper nicht verwirklichen. Aufgrund dieser Tatsache wurde für die Bereiche, in denen südlich der Planstraße A das Wohnen allgemein zulässig ist, festgesetzt, daß aufgrund der Vorbelastung durch Immissionen der Bundesbahn bei der Errichtung baulicher Anlagen mit Aufenthaltsräumen passive Schallschutzmaßnahmen wie z. B. entsprechende Gebäudestellung, Grundrißgestaltung, Baukonstruktion, Einbau schalldämmender Fenster usw. zu treffen sind.

Wie bereits in der Einleitung erwähnt, bildet die ehemalige Werksanlage der NW&K sowohl im Zusammenhang als auch im Hinblick auf

12

ihre Einzelbauten ein Baudenkmal von europäischer Bedeutung. Aufgrund dieser Tatsache wird in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalbehörde die Erhaltung wesentlicher Bestandsteile der Gesamtanlage angestrebt. Die vorhandenen Gebäude prägen in ihrer Ausführung und Anordnung das Ortsbild und die Stadtgestalt in diesem Bereich. Die geschichtliche Entwicklung der Stadt Delmenhorst ist mit der Entwicklung der Nordwolle untrennbar verknüpft. Die Industrie-Architektur der Gründerzeit spiegelt sich in der Ziegelbauweise aller Einzelbauten klassisch wider. Diese Gründe haben dazu geführt, daß im Bebauungsplan Gebiete festgesetzt wurden, in denen 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. Darüber hinaus ist, wie bereits vorstehend erwähnt, die Gesamtanlage der ehemaligen NW&K ein Baudenkmal im Sinne des § 3 (3) NDSchG und somit unter den besonderen Schutz dieses Gesetzes gestellt.

Der Denkmalwert der Gesamtanlage der Nordwolle ist unbestritten. Neben den vorstehend genannten Maßnahmen aufgrund § 39 h BBauG sind für den hiervon nicht erfaßten Innenraum der ehemaligen Shedhalle aufgrund § 8 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 30. 5. 1978 die in der Anlage 3 zu dieser Begründung festgelegten Rahmenbedingungen für Baugenehmigungen im Bereich der für eine Gartenhofhausbebauung festgesetzten Baugebiete bei der Durchführung von Hochbaumaßnahmen erarbeitet worden. Diese Vorgaben für die Neubebauung des Halleninnenraumes als Anlagen in der Umgebung des Baudenkmales sind mit den zuständigen Stellen des Denkmalschutzes abgestimmt. Bei Einhaltung dieser Bedingungen ist die Vorlage zur Zustimmung beim Institut für Denkmalpflege im Einzelfall nicht erforderlich. Von diesen Rahmenbedingungen abweichende Vorhaben bedürfen in jedem Einzelfall der Zustimmung der zuständigen Denkmalbehörden. Diese Maßnahmen dienen ausschließlich der Erhaltung des denkmalwerten Gesamteindrucks des Bauensembles.

Darüber hinaus ist die Aufstellung einer örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung als flankierende Maßnahme seitens der Stadt Delmenhorst in Aussicht genommen.

Als nachrichtliche Übernahme im Sinne des § 9 (6) BBauG wurde die Delme als öffentlicher Wasserzug in die Planung aufgenommen. Darüber hinaus hat die Deutsche Bundespost für den Fernmeldeverkehr eine Richtfunkverbindung Bremen 38-Delmenhorst (Tr. Nr. 342) als nachrichtliche Übernahme in die Planung aufnehmen lassen. Hier ist in einer Breite von 100 m beiderseits der Richtfunkverbindung eine Bauhöhenbeschränkung oberhalb 53 m über NN vorgesehen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 200 wurde festgesetzt, daß die Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe (zum Beispiel Kohle, Öl) zur Beheizung der Gebäude ausgeschlossen sein soll. Diese Festsetzung wurde insbesondere getroffen, um einmal eine Gefährdung der historischen Bausubstanz durch Abgasschadstoffe auszuschließen und darüber hinaus hier ein Gebiet zu schaffen, in dem bei einer verhältnismäßig dichten Bebauung im westlichen Planungsbereich auch im Hinblick auf die umfangreichen Grünflächen eine besonders hohe Wohnqualität erreicht werden soll. Durch diese Maßnahme wird dem Umweltschutz besonders Rechnung getragen.

IV. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Grünflächen

Das Gebiet im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 200 wird in seinen Randbereichen durch umfangreiche Grünflächen und einen alten Baumbestand geprägt. Der Bereich der Fabrikationsanlagen zwischen der Planstraße E/F und der Straße Fabrikhof ist nahezu vollkommen mit Fabrikationsgebäuden bebaut. Die östliche Teilfläche weist eine lockere Bebauung im östlichen und südlichen Bereich auf, während der nördliche Bereich bisher nicht bebaut ist. Diese Fläche wurde zum Teil als Kleingartengelände ohne rechtliche Bindung genutzt. Im übrigen sind die Flächen ungenutzt und mit minderem Pflanzenwildwuchs bestanden.

Der umfangreiche Grünbestand an der Ostseite der Delme (westliches Planungsgebiet) wurde als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbindung "Parkanlage" im Bebauungsplan festgesetzt. Diese Parkanlage soll Bestandteil des Grünzuges sein, der die Delme von der

Innenstadt bis in die freie Landschaft im Raume Hasbergen begleitet. An der Südseite der Delme wurde ein öffentlicher Grünzug vorgesehen, der gleichfalls Bestandteil dieses Gesamtgrünzuges sein soll. Innerhalb dieser Anlage ist der vorhandene Kühlteich der ehemaligen Werksanlagen als Bestandteil des Gesamtdenkmales als erhaltenswert in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Durch die Aufhebung der Nordwollestraße für den öffentlichen Verkehr im östlichen Bereich besteht die Möglichkeit, im Zusammenhang mit der an der Ecke Nordwollestraße/Hasberger Straße im Rahmen einer öffentlichen Grünfläche ausgewiesenen Parkanlage einen öffentlichen Grünzug festzusetzen. Der umfangreiche vorhandene Baumbestand in diesem Grundstücksbereich sowie die Tatsache, daß ein aus dem östlichen Stadtgebiet kommender Radweg dieses Grundstück durchquert, haben dazu geführt, hier eine größere Grünfläche mit parkähnlichem Charakter festzusetzen. Diese Flächen können gleichzeitig als Ausgleich und Naherholungsflächen für die angrenzenden Baugebiete dienen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 200 wurde ermittelt, daß der Nettospielflächenbedarf etwa 1.580 qm beträgt. Wird davon ausgegangen, daß die Bruttospielplatzfläche 150 % der Nettospielfläche beträgt, so ist eine Spielplatzgröße von 2.370 qm erforderlich. Die im Zuge der öffentlichen Grünfläche an der Südseite der Delme und östlich der Planstraße E vorgesehene Grünanlage beinhaltet einen Kinderspielplatz in der Bruttogröße von 2.640 qm. Somit sind die Anforderungen des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze vom 6. 2. 1973 erfüllt.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 200 sind, wie bereits eingangs erwähnt, eine Vielzahl erhaltenswerter Bäume, die das Landschaftsbild besonders prägen oder in der städtebaulichen Situation dominieren und durch Neuanpflanzungen nicht zu ersetzen sind, vorhanden. Diese Bäume sollen auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 25 BBauG für ihre weitere Erhaltung festgesetzt werden, um hierdurch den unverwechselbaren städtebaulichen Gesamteindruck auf Dauer zu erhalten. 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.

Alle sonstigen erhaltenswerten Bäume sind entweder durch die Baumschutzsatzung der Stadt Delmenhorst vom 14. 3. 1984 geschützt, oder sie unterstehen insbesondere im Bereich öffentlicher Flächen der Obhut der Stadt Delmenhorst, die an ihrer Erhaltung ein besonderes Interesse hat.

Die Planstraße B bildet eine Nordsüdachse als Verbindung zwischen der Grünfläche mit dem vorhandenen Teich und der südlich davon gelegenen Fläche mit erhaltenswerten Baudenkmalen, die für Kommunikationszwecke vorgesehen sind. Die Betonung dieser Straßenachse soll dadurch besonders hervorgehoben werden, daß hier eine Reihe neu anzupflanzender Bäume im Bebauungsplan festgesetzt wird. Zusätzlich wurden an der Westseite des sogenannten Lagers "U" vier Bäume als neu anzupflanzen festgesetzt, damit hier ein städtebaulich erkennbarer Übergang zwischen dem öffentlichen Grünzug im Bereich der ehemaligen Nordwollestraße und der Planstraße C, deren Seitenräume eine Begründung erfahren sollen, aufgezeigt wird. Im Bereich des Wendeplatzes der Planstraße C wurde gleichfalls ein neu anzupflanzender Baum festgesetzt, damit bereits der in östliche Richtung fahrende Verkehr auf der Planstraße C erkennen kann, daß diese Straße hier endet. Bei diesen neu anzupflanzenden Bäumen ist an großkronige langlebige Bäume wie z. B. Eichen, Buchen, Platanen oder Kastanien gedacht, die in ihrer endgültigen Größe das städtebauliche Gesamtbild prägen.

Darüber hinaus wurden insbesondere im Bereich der Straße Fabrikhof/Planstraße D Flächen festgesetzt, die mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. Diese Anpflanzungen sollen die besondere Situation im Einfahrtbereich in den historischen Baubestand unterstreichen. Sie dienen als Gegenstück zu den vorhandenen, als erhaltenswert festgesetzten Bäumen an der Westseite der Straße Fabrikhof.

Die vorstehend genannten Festsetzungen zeigen, daß, soweit besonders zu schützende Teile der Natur und Landschaft im Bebauungs-

planbereich vorhanden sind, diese eine Berücksichtigung erfahren haben. Selbständige Landschafts- und Grünordnungspläne im Sinne des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes liegen für das Gebiet der Stadt Delmenhorst zur Zeit noch nicht vor. Die Natur- und Landschaftsschutzkarte der Stadt Delmenhorst vom 16. 3. 1983 berührt das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 200 nicht. Die Grünplanung der Stadt Delmenhorst ist jedoch Bestandteil des Flächennutzungsplanes, aus dem dieser Bebauungsplan entwickelt wurde.

V. Flächenangaben

Von dem ca. 22,36 ha großen Planungsgebiet werden ausgewiesen als:

1. Allgemeine Wohngebiete	ca. 9,72 ha
2. Mischgebiete	ca. 4,73 ha
3. Grünflächen	ca. 3,49 ha
4. Verkehrsflächen	ca. 3,69 ha
5. Wasserflächen	ca. 0,73 ha
	ca. 22,36 ha

VI. Kosten und Folgemaßnahmen

Zu den kostenwirksamen Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffen sind, gehören insbesondere der Ausbau der bisher nicht fertiggestellten Erschließungsanlagen einschließlich der neu anzulegenden Planstraßen sowie die Herstellung der öffentlichen Grünanlagen im Planungsbereich. Für diese Maßnahmen werden die Kosten nach dem heutigen Stand auf etwa 8,9 Mill. DM geschätzt. Dieser Betrag beinhaltet die Kosten für eventuell noch erforderlichen Grunderwerb im Bereich der öffentlichen Flächen, für die Herstellung bzw. Erneuerung der Kanäle, die Anlegung und Befestigung der öffentlichen Verkehrsflächen, die Verlegung von Gas- und Wasserleitungen sowie die Straßenbeleuchtung. In diesem

Betrag sind gleichfalls die Kosten für öffentliche Kanäle im Privatwegbereich enthalten. Nicht eingerechnet wurden Kosten für eventuelle Freilegung im öffentlichen Raum.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanbereiches befindet sich im Eigentum von zwei Gesellschaften. Es wird davon ausgegangen, daß die Erschließungsmaßnahmen im Rahmen von Erschließungsverträgen mit der Stadt Delmenhorst durchgeführt werden und so der Stadt keine Vorausleistungen entstehen. Der Erschließungskostenanteil, der bei der Stadt Delmenhorst verbleibt, ist als Haushaltsbelastung zu erwarten und im Rahmen der Haushaltsführung abzudecken.

Die für die Anlegung der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. der öffentlichen Grünbereiche erforderlichen Flächen müssen der Stadt Delmenhorst 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. 200 nicht erforderlich. Die zum Abbruch vorgesehenen Gebäude werden zur Zeit nicht mehr genutzt. Wohngebäude, soweit sie bewohnt sind, sind im Bebauungsplan überwiegend als "zu erhalten" gemäß § 39 h BBauG festgesetzt.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht erkennbar. Die Flächen befinden sich, wie vorstehend erwähnt, im Eigentum von zwei Gesellschaften, deren bisherige Zusammenarbeit auch diesbezüglich die Durchführung als problemlos erwarten läßt. Hinsichtlich der benötigten öffentlichen Flächen wird davon ausgegangen, daß diese als Voraussetzung für die Sicherung der Erschließung der Baugebiete von den Eigentümern auf die Stadt Delmenhorst übertragen werden.

Bei Teilungsgenehmigungen gemäß § 19 BBauG sind die Belange des Denkmalschutzes zu beachten (s. a. Urteil BGH vom 21. 2. 1978/ III Z.R. 45/77). Hierbei ist insbesondere auf das vorgegebene Raster der Shedhallenachsen mit 7,10 m im ehemaligen Hallenbereich Rücksicht zu nehmen.

Mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 200 nach § 12 BBauG wird der Bebauungsplan Nr. 1 vom 13. 12. 1963 im Bereich der Flurstücke bzw. Teilflächen der Flurstücke 12, 14/12, 15, 28/3, 28/6 und 51/3 (Flur 23), Gemarkung Delmenhorst, aufgehoben und durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 200 ersetzt. Der Bebauungsplan Nr. 200 wird mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems rechtsverbindlich.

Delmenhorst, den 20. 2. 1985

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung

Oetting
Stadtbaurat

Hat vorgelegen
Oldenburg, den .....
Bez.-Reg. Weser-Ems

Im Auftrage

Geändert durch Satzung vom 23.3.1972
Siehe Bebauungsplan Nr. 76

Geändert durch Satzung vom 31.7.1973
Siehe Bebauungsplan Nr.
Änderung des Änderungsplans
1 - Teilabschnitt I A -

Geändert durch Satzung vom 21.10.1969
Siehe Änderungsplan - Teilabschnitt I A -

WA | o | 0.4

Stedinger Straße

Landstraße I

Nordwolle

Anlage 1 zur Begründung zum Bebauungsplan Nr.200

Änderungsbereich

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 1

Maßstab 1:1000

Delmenhorst, den 6.11.1984
Stadtplanungsamt

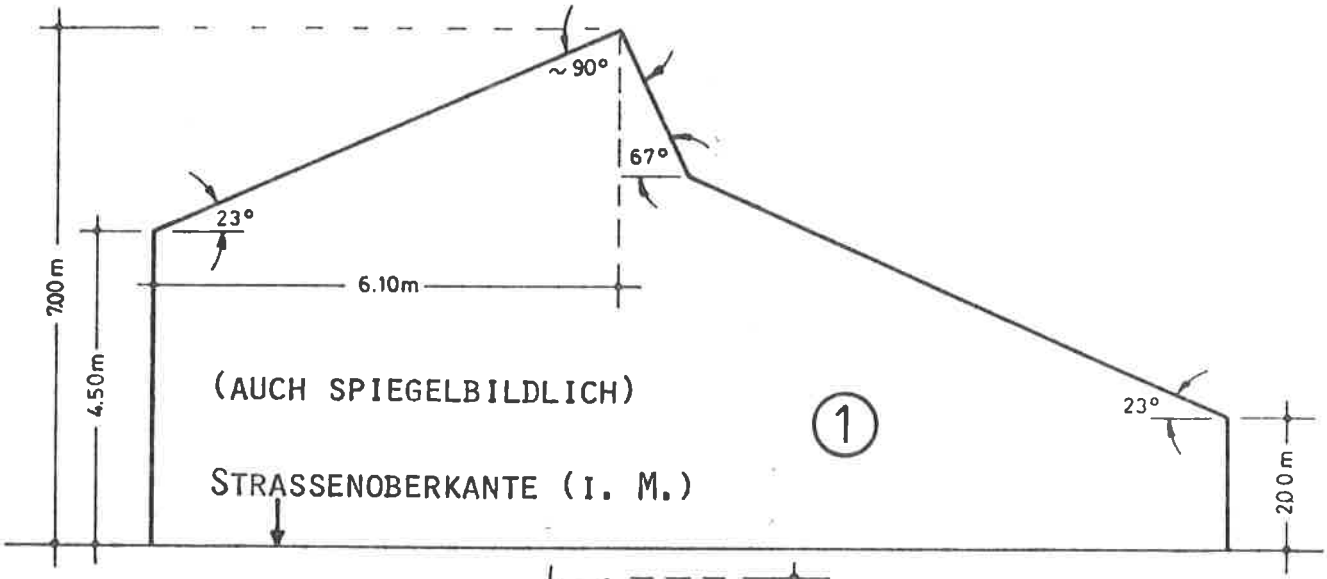
Anlage 2 zur Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 200
Ausbauvorschläge
Maßstab 1:1000
F = Fahrbahn
R = Radweg
G = Gehweg
P = Parkstreifen
Straßengrün (GR) D= Denkmal
Neu anzupflanzender Baum
S = Sicherheitsstreifen
Delmenhorst, den 13.12.1984
Stadtplanungsamt
i.V.
Nordwollestraße
Planstraße A
Planstraße B
Planstraße C
Planstraße E
Planstraße G
Fabrikhof
Birkenstraße
Hasberger Straße
Delme
Vorhandener Schornstein
72,3 m ü. NN

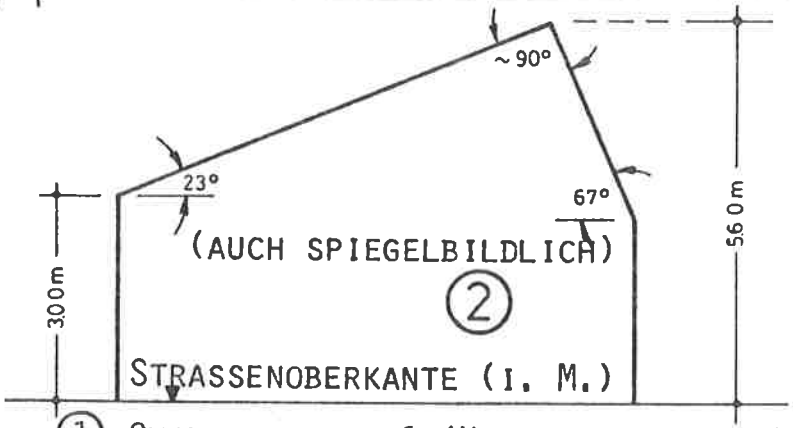
ANLAGE 3 ZUR BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 200

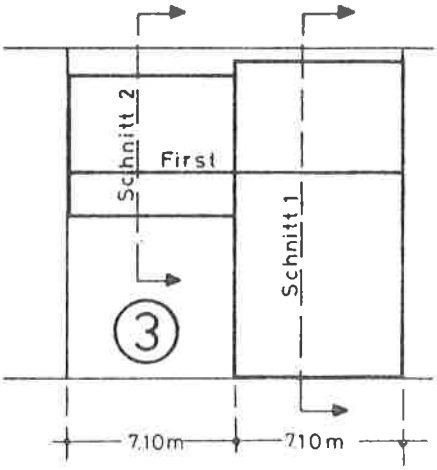
RAHMENBEDINGUNGEN FÜR BAUGENEHMIGUNGEN

IM BEREICH DER BAUGEBIETE MIT DER FESTSETZUNG "NUR-GARTENHOFHÄUSER ZULÄSSIG"

DACHFORMEN UND -NEIGUNGEN, GEBÄUDEHÖHEN







① SYSTEMSCHNITT 1 (HAUPTGEBÄUDETEIL)
② SYSTEMSCHNITT 2 (ZWISCHENBAUKÖRPER)
③ GRUNDRISS-SYSTEM (AUCH SPIEGELBILDLICH)
(DARSTELLUNGEN SIND UNMAßSTÄBLICH!)

DIE DACHNEIGUNGEN ENTSPRECHEN DEN DERZEIT VORHANDENEN DACHNEIGUNGEN DER SHEDHALLE. DIE GEBÄUDEHÖHEN (SCHNITT I) SIND AUFGRUND VORHANDENER HÖHEN FESTGELEGT.

DACHÜBERSTÄNDE SIND NUR IM GARAGENBEREICH UND ZUM EIGENEN GARTENHOFBEREICH ZULÄSSIG.

DAS ACHSMAß DER HALLENKONSTRUKTION MIT 7,10 M IST MAßSTAB FÜR DIE GEBÄUDEANORDNUNG.

STADT DELMENHORST
DER OBERSTADTDIREKTOR
STADTPLANUNGSAMT

DELMENHORST, DEN 18. JANUAR 1985