

BEBAUUNGSPLAN NR: 293 „EXPO 2000-Gelände“
für einen Teilbereich zwischen Wilhelm-Weyhe-Straße / Henrich-Detjen-Straße, Delme, Am Friesenpark, Nordenhamer Straße, Nordwollestraße, Medienzentrum und Lahusenstraße

BEGRÜNDUNG (gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

- Inhaltsverzeichnis:**
- 1. PLANGEBIET**
 - 1.1. Übersichtsplan
 - 1.2. Lage des Plangebietes
 - 1.3. Beschreibung des Plangebietes

 - 2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND ALLGEMEINE STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG**

 - 3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE**
 - 3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 3.2. Einordnung in den Flächennutzungsplan
 - 3.3. Bestehende Rechtsverhältnisse
 - 3.4. Verfahrensrechtlicher Planstand
 - 3.5. Begleitende Planungen und Studien

 - 4. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN**
 - 4.1. Schallimmissionen
 - 4.2. Baugrund
 - 4.3. Grundwasser

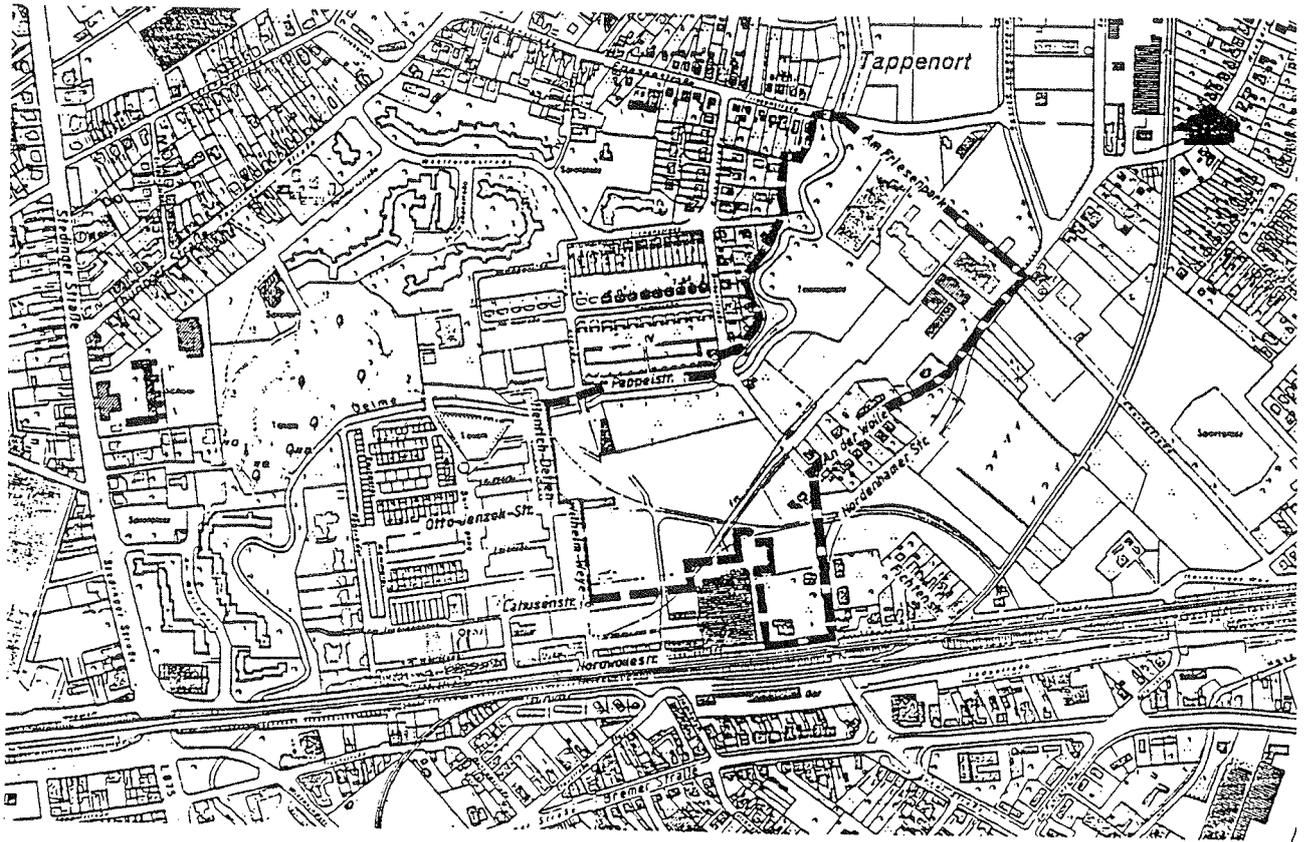
 - 5. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG**
 - 5.1. Nutzungskonzept
 - 5.2. Siedlungsräumliches Konzept
 - 5.3. Erschließungskonzept
 - 5.4. Grünordnungskonzept
 - 5.5. Infrastruktur
 - 5.6. Ver- und Entsorgung
 - 5.7. Immissionsschutz
 - 5.8. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung und Ökologie
 - 5.9. Nachrichtliche Übernahmen

 - 6. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE**
 - 6.1. Flächenbilanz
 - 6.2. Schätzung der Wohneinheiten

 - 7. MASSNAHMEN**
 - 7.1. Soziale Maßnahmen
 - 7.2. Bodenordnung

1. PLANGEBIET

1.1. ÜBERSICHTSPLAN



M. 1:10.000

↑ N

1.2. LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand der Delmenhorster Innenstadt, nördlich der Bahnlinie Bremen - Oldenburg. Es handelt sich um Teile des ehemaligen Werksgeländes der Firmen Nordwolle und DELESPA. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 15 ha und wird begrenzt:

- im Westen durch die Henrich-Detjen-Straße und die Wilhelm-Weyhe-Straße
- im Süden durch die Lahusenstraße, das ehemalige Lager U der Firma Nordwolle und die Nordwollestraße
- im Südosten: durch die Nordenhamer Straße und die Straße An der Wolle
- im Nordosten durch die Straße Am Friesenpark
- im Nordwesten durch den westlichen Außenrand der öffentlichen Grünfläche entlang der Delme zwischen der Straße am Friesenpark und Eichenstraße, den nordwestlichen Außenrand der Pappelstraße bis zur Einmündung der Birkenstraße sowie die Pappelstraße in ihrem weiteren Verlauf nach Westen.

Die genaue Abgrenzung ist dem Lageplan zu entnehmen.

1.3. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

Mit Ausnahme der in ihrem Bestand zu sichernden Grünflächen entlang der Delme handelt es sich bei dem Plangebiet um Gewerbeflächen mit teilweise integrierten Wohnnutzungen, deren brachliegende Teile neuen Nutzungen zugeführt werden sollen. Die früheren Betriebsgelände der Norddeutschen Wollkämmerei und Kammgarn-Spinnerei (NW & K) und des mit ihr verbundenen chemischen Werkes DELESPA sind weitgehend abgeräumt und eben.

An den Rändern des Geltungsbereiches stehen im Südosten Wohngebäude, im Nordosten gewerbliche Anlagen und eine Tennishalle. Westlich schließt sich an das Plangebiet ein neu entstandenes Wohngebiet an, das denkmalgeschützte Anlagen des Nordwolle-Werkes integriert. Bis auf ein kleines Pförtnerhaus und ein Wohnhaus sind im Geltungsbereich selbst keine alten Betriebsgebäude vorhanden. Jedoch steht das südlich angrenzende ehemalige „Lager U“ der NW & K in unmittelbarem funktionalem Zusammenhang zu dem zu entwickelnden Baugebiet.

Bei den Nutzungen der Flächen im Anschluß an den Geltungsbereich überwiegen Wohngebietsflächen im Westen und Nordwesten (Bebauungspläne Nr. 200, 197 und 76) und Mischgebietsflächen im Südosten (Bebauungsplan Nr. 206 B). Im Nordosten schließen sich Gewerbeflächen an (Bebauungsplan Nr. 62).

Wesentliche Teile des Plangebietes sind mit Bodenverunreinigungen aus der früheren industriellen Produktion belastet. Hierzu sind ingenieurgeologische Untersuchungen durchgeführt und ist ein Sanierungskonzept vorgelegt worden. Ebenso sind Kampfmittel aus dem zweiten Weltkrieg im Erdreich zu vermuten (vgl. Kap. 4.2).

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND ALLGEMEINE STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

Die Aufgabe des Werksgeländes der Firmen Nordwolle und DELESPA führte zu der Notwendigkeit, diesen Bereich im innerstädtischen Gefüge neu zu definieren und einer städtebaulich geordneten Entwicklung zuzuführen.

Das Gelände hat eine Eignung für zentrumsnahes Wohnen. Seine Mobilisierung für diesen Zweck unterstützt die Ziele des sparsamen Umgangs mit Landschaft und der Reduzierung von individuellem Fahrverkehr. Die Festsetzung von Wohnnutzung setzt die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 200 fort, der 1985 aufgestellt wurde.

Für eine wesentliche Teilfläche des Gesamtgebietes ist im Spätjahr 1996 ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt worden mit dem Ziel, für zukunftsweisende Wohn- und Arbeitsformen die baulichen Rahmenbedingungen zu entwickeln und diese auf der Hannoveraner Weltausstellung EXPO 2000 zu präsentieren. Der Bebauungsplan dient der Umsetzung dieses überregional bedeutenden Städtebauprojektes durch Schaffung von Baurecht.

Im Mai 1998 wurde der Bebauungsplan nochmals geändert, um eine Durchmischung des Gebietes in Bezug auf Haustypen und Wohnformen zu optimieren. Durch diese teilweise Neuordnung der Strukturen wird eine größere Nutzerbreite angesprochen, was zu einer besseren gesellschaftlichen Durchmischung der Bewohner und somit zu einem lebendigen Gebietscharakter führt.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

3.1. ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen wird der Stadt Delmenhorst die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen mit dem Aufgabenschwerpunkt der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

Die Industriebrache eignet sich wegen ihrer Zentrumsnähe und der sie umgebenden Nutzungen gut für Wohnzwecke und nicht störendes Gewerbe. Dem Landesraumordnungsprogramm wird mit dieser Entwicklung Rechnung getragen.

3.2 EINORDNUNG IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Als vorbereitender Bauleitplan besteht für das Gebiet der Stadt Delmenhorst der am 19.09.1979 wirksam gewordene Flächennutzungsplan. Für den westlich der Nordenhamer Straße und der Straße Am Pfortnerhaus (ehemals Birkenstraße) gelegenen Teilbereich des Bebauungsplanes sind Änderungen des Flächennutzungsplanes in Teilabschnitten 3 und 9 bereits 1983 und 1986 in Kraft getreten. In diesen Teilabschnitten ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für den nordöstlich der Birkenstraße / Am Pfortnerhaus zwischen Delme und der Straße An der Wolle bzw. der Nordenhamer Straße gelegenen Teil des Bebauungsplangebietes ist der Flächennutzungsplan parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert worden. Bisher als gewerbliche Bauflächen dargestellte Flächen werden jetzt als Wohnbauflächen und Grünflächen dargestellt. Die Änderung des FNP - Teilabschnitt 54 - ist am 06.05.1998 wirksam geworden.

Die Gewerbeflächen, Sonderbauflächen und Grünflächen im nordöstlichen Teil entlang der Straße am Friesenpark entsprechen der Ausweisung im gültigen Flächennutzungsplan von 1979.

3.3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Der westlich von Nordenhamer Straße und Am Pfortnerhaus / Birkenstraße gelegene Teil des Plangebietes befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 200 der Stadt Delmenhorst. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 293 wird der Bebauungsplan Nr. 200 für diesen Teilbereich aufgehoben.

Die Festsetzungen des noch gültigen Bebauungsplanes für den Gebäudebestand Nordwollestraße 80 und Nordenhamer Straße 15 werden in den neuen Bebauungsplan übernommen.

Für den östlichen Teil des Geltungsbereiches zwischen Birkenstraße / Am Pförtnerhaus und Am Friesenpark ist bereits 1993 ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet, das Bauleitverfahren Nr. 171 jedoch nicht weiterverfolgt worden. Auch in diesem Bereich sind die Leitlinien des Entwurfes für den Gebäudebestand in den Bebauungsplan Nr. 293 aufgenommen worden.

Über den Geltungsbereich verläuft in etwa west-südwest/ost-nordöstlicher Richtung eine Richtfunkverbindung für den Fernmeldeverkehr. In einer Breite von 100 m beiderseits der Richtfunkverbindung besteht eine Bauhöhenbeschränkung oberhalb 53 m üNN. Diese Bauhöhe wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes an keiner Stelle erreicht. Die Lage der Richtfunkverbindung sowie die Beschränkungszone für die Bauhöhen sind in der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB dargestellt.

3.4. VERFAHRENSRECHTLICHER PLANSTAND

Den Gemeinden ist nach § 1 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) 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 18.03.1997 beschlossen, für den eingangs genannten Bereich den Bebauungsplan Nr. 293 aufzustellen und somit die Rechtsgrundlage für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes geschaffen.

Für ein Teilgebiet des Geltungsbereiches ist im Spätjahr 1996 ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt worden, aus dem der Entwurf der Architekten Pagel und Henn, Hilden als Sieger hervorgegangen ist. Auf dieser Grundlage basiert ein städtebaulicher Entwurf, der den Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung am 02.05.1997 mit der Bitte um Äußerung bis zum 03.06.1997 zugesandt worden und auch Gegenstand der frühzeitigen Bürgerbeteiligung war. Anregungen und Bedenken sind sachgerecht abgewogen und gegebenenfalls in den Plan aufgenommen worden.

Die öffentliche Auslegung und nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind parallel vom 09.10. bis zum 10.11.1997 durchgeführt worden. Anschließend erfolgte ein weiteres Abwägungsverfahren.

Nach Satzungsbeschluß und vor der Anzeige ist der Bebauungsplan im Mai 1998 entsprechend der in Punkt 2. formulierten Ziele geändert worden. Eine zweite öffentliche Auslegung mit Einschränkung gem. § 3 Abs. 3 BauGB und eine zeitlich parallele Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat vom 02.06.1998 bis einschließlich 16.06.1998 stattgefunden.

3.5. BEGLEITENDE PLANUNGEN UND STUDIEN

Folgende Fachplanungen und Studien sind in die Festsetzungen des Bebauungsplanes integriert worden bzw. eingeflossen:

- Städtebaulicher Entwurf (Pagel - Henn, Architekten - Ingenieure, Ellerstraße 101, 40721 Hilden)
- Bestandsaufnahme und -bewertung der Umweltmedien (Meyer & Rahmel GbR, Biologische Gutachten und Planungen, Sandhauser Weg 10, 27751 Delmenhorst)
- Fachbeitrag Eingriffsregelung (Natur Profil, Ökologisches Planungs- und Beratungsbüro K. Herber - R. Wiesmann-Keen, Kaiserstraße 177, 61169 Friedberg),
- Entwässerungskonzept (Uwe-Heyko Donath, Architekturbüro - Ingenieurbüro, Abt. Ingenieurbüro, Kanalstraße 23, 26135 Oldenburg und Thalen Consult, Urwaldstraße 39, 26340 Neuenburg),
- Massenermittlung von belastetem Boden im Bereich der Gänsewiese auf dem ehemaligen VKS-Gelände in Delmenhorst - Sanierungskonzept (ÖkoChem, Ges. für umwelttechnologische Verfahren mbH, Nordbahnhofstr. 135, 70191 Stuttgart)
- Untersuchungen auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Chemischen Abteilung der Vereinigten Kammgarnspinnereien in Delmenhorst (Ingenieurbüro Wolfgang Kram m iwK, Kirchheimer Str. 55, 70619 Stuttgart) Schallschutztechnisches Gutachten (Thalen Consult, Urwaldstr. 39, 26340 Neuenburg).

4. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. SCHALLIMMISSIONEN

Die bestehende Lärmsituation ist eine Rahmenbedingung, die die Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten beeinflusst und in einem schalltechnischen Gutachten untersucht worden ist.

Berücksichtigung haben hierbei Schallimmissionen der nahen Bahnlinie, der tangierenden Nordenhamer Straße, der gewerblichen und sportlichen Nutzung im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches sowie der geplanten Spiel- und Freizeitflächen gefunden.

Da die vorhandenen Lärmimmissionen in Teilbereichen, besonders nachts, stärker sind, als es die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete erlauben, sind Maßnahmen zum Lärmschutz bei der beabsichtigten Umstrukturierung des Gebietes vorzusehen.

4.2. BAUGRUND

Aufgrund der langjährigen industriellen Nutzung ist der Boden im Plangebiet stark verändert, das natürliche Bodenprofil stark gestört. Verschiedenartige Bodenverunreinigungen sind auf großen Flächen vorhanden.

Für die für Wohn- und Mischbebauung vorgesehenen Bereiche im westlichen Teil (Gänsewiese) wird bis zur Planreife des Bebauungsplanes eine vollständige Bodensanierung gem. dem o. g. Sanierungskonzept der ÖkoChem durchgeführt werden.

Auf den Flächen für Wohnbereiche auf dem ehemaligen DELESPA-Betriebsgelände befinden sich noch die gesamten Fundamente und unterirdischen Betriebseinrichtungen der ehemaligen Gebäude. Dies macht umfangreiche Auskofferungen notwendig.

Im Bereich der Tennisanlagen und der südlich angrenzend geplanten öffentlichen Grünfläche befinden sich massive Belastungen des Untergrundes durch Wollfettbeete. Eine Beseitigung der Fettablagerungen ist nicht vorgesehen. Der Betrieb der Tennisanlage wird durch die bekannten Verunreinigungen nicht gefährdet.

Im gesamten Plangebiet sind Kampfmittel oder Bombenblindgänger aus dem zweiten Weltkrieg im Erdreich zu vermuten. Im Rahmen der Plandurchführung ist mit der Polizeidirektion Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst zu klären, ob und in welchen Bereichen Oberflächen- und/oder Tiefensondierungen erforderlich sind.

Die Sanierungsfähigkeit des Bodens ist in vollem Umfang gegeben, so daß die Umsetzung der geplanten Nutzungen in jedem Teil des Geltungsbereiches uneingeschränkt möglich ist.

4.3 GRUNDWASSER

In dem vorherrschend vorhandenen Bodentyp Gley-Podsol steht das Grundwasser sehr hoch an. Das parallel erarbeitete o. g. Entwässerungskonzept der Büros Donath und Thalen Consult geht im Falle der Versickerung von Oberflächenwasser von Bodenauffüllungen in unterschiedlichen Höhen im gesamten Bebauungsgebiet aus, so daß der erforderliche Grundwasserabstand erreicht wird.

In das Grundwasser sind nach den vorliegenden Untersuchungen keinerlei Schadstoffe eingedrungen, da diese bisher stets an den Bodenhorizont gebunden gewesen sind.

5. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

5.1. NUTZUNGSKONZEPT

Der Bebauungsplan weist Allgemeine Wohngebiete im Zentrum und Mischgebiete an den Rändern, sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet und ein Sondergebiet für Tennissport im nordöstlichen Teil (ehemaliges DELESPA-Gelände) aus. Die Festsetzung des Sondergebietes für Tennissport sichert die bestehende Nutzung. Dasselbe gilt im Grundsatz auch für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe.

Insgesamt umfaßt die Planung in den Wohn- und Mischgebiets-Teilflächen ca. 230 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern, einen Anteil Geschößwohnungen sowie alten- bzw. behindertengerechte Wohnungen.

Alle Wohnfolgeeinrichtungen und Dienstleistungsangebote sind in dem im südlichen Geltungsbereich gelegenen Service-Zentrum zusammengefaßt, das mit dem Medienzentrum einen lebendigen infrastrukturellen Schwerpunkt auf dem Nordwolle-Gelände bildet. Dies ist zur Belebung dieses Bereiches und zur Schaffung eines auf Dauer funktionierenden und überlebensfähigen öffentlichen Raumes unverzichtbar. Gleichzeitig schirmt das Servicezentrum die nördlich angrenzenden Wohnbereiche gegen störende Lärmimmissionen vor allem von der Bahnlinie her ab (Quelle: Architekten Pagel und Henn).

Die vorhandene Wohn- und Gewerbebebauung im östlichen Teil des Geltungsbereiches kann in ihrem Bestand weitgehend erhalten bleiben.

Um die Wohnverträglichkeit von sich neu ansiedelndem Gewerbe sicherzustellen, wird zum Schutze der geplanten benachbarten WA-Gebiete für das eingeschränkte Gewerbegebiet die Einhaltung immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel festgesetzt.

Die flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2714 „Schallausbreitung im Freien“ bestimmt.

In den Gewerbe- und Mischgebieten werden bestimmte Nutzungen nicht zugelassen: Es handelt sich einerseits um Gewerbebranchen, die sich wegen ihres hohen Platzbedarfs mit niedrigen Flächenproduktivitätswerten und / oder ihren hohen Erschließungsanforderungen nicht für diese innenstadtnahe Lage eignen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Güterkraftverkehrsbetriebe) und andererseits um Vergnügungsstätten und Gewerbebetriebe, die ganz oder teilweise dem entgeltlichen Geschlechtsverkehr dienen.

Vergnügungsstätten und Gewerbebetriebe, die ganz oder teilweise dem entgeltlichen Geschlechtsverkehr dienen sind im gesamten Geltungsbereich durch Festsetzung ausgeschlossen.

„Das Areal des Bebauungsplanes Nr. 293 wird vor allem unter dem Motto „Wohnen und Arbeiten an der Datenbahn“ entwickelt. Es soll nach dem Willen der Stadt Delmenhorst, dem Investor und allen anderen Beteiligten ein zukunftsweisendes Vorzeige-Projekt im Rahmen der EXPO 2000 darstellen.

Die Ansiedlung, aber auch die Duldung von Gewerbebetrieben, die der Prostitution dienen kann daher nicht zu den Zielsetzungen der städtebaulichen Entwicklung gehören, die mit der Erprobung neuer Wohn- und Arbeitsformen einen deutlich anderen Schwerpunkt setzt“ (Quelle: Architekten Pagel und Henn).

Bewußt wird der Begriff „Bordellbetriebe“ vermieden und durch „Gewerbebetriebe, die ganz oder teilweise dem entgeltlichen Geschlechtsverkehr dienen“ ersetzt. So wird auch selbständige Prostitution einzelner Frauen und Männer im Plangebiet verhindert und auch in sonst anderweitig genutzten Gebäuden.

Über gebietsinterne Gründe hinaus ist der Ausschluß von Gewerbebetrieben, die ganz oder teilweise dem entgeltlichen Geschlechtsverkehr dienen, und Vergnügungsstätten gesamtgemeindlich begründet. Die Bauleitplanung der Stadt Delmenhorst hat Kern- und Gewerbegebiete definiert, in denen die genannten Nutzungen nicht ausgeschlossen werden. Diese liegen entweder in größerer Bahnhofsnahe oder am Siedlungsrand, wo Wohngebiete nicht beeinträchtigt werden. Eine unzulässige Verdrängung von Gewerbebetrieben, die ganz oder teilweise dem entgeltlichen Geschlechtsverkehr dienen und Vergnügungsstätten aus der Gesamtstadt findet nicht statt, sondern die Ansiedlung wird innerhalb eines gesamtstädtischen Kontextes sinnvoll gelenkt.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind über die bereits oben genannten flächenextensiven Nutzungen hinaus gewerbliche Nutzungen eingeschränkt worden. Prinzipiell dient das geplante Service-Zentrum der Versorgung des Gebietes; es ist Bestandteil des wettbewerbsgewinnenden funktionalen Konzeptes.

Die Idee von Studios ist ein weiterer wesentlicher Bestandteil des funktionalen Konzeptes des städtebaulichen Entwurfes, der auf die geordnete Mischung der Funktionen Wohnen und Arbeiten in den Wohngebieten ausgerichtet ist. Studios können beispielsweise als eigenständige Gebäudeform innerhalb der eingeschossig bebaubaren Bereiche errichtet werden. Insbesondere hier ist an die Bereitstellung von Räumen für die im Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zu denken: Räume für freie Berufe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, kleine Anlagen für Verwaltungen.

Verbunden hiermit ist die Überschreitung der im §17 Abs. 1 BauNVO bezeichneten Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) im Allgemeinen Wohngebiet. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, da Hauptgebäude und Studio (eigenständige Gebäudeform innerhalb der eingeschossig bebaubaren Bereiche) ein- und demselben Nutzer dienen. Der verringerte Freiflächenanteil auf den Wohngrundstücken wird durch die Nähe öffentlicher Grünflächen sowie den verkehrsberuhigten Ausbau der Wohnstraßen ausgeglichen. Der erhöhte Versiegelungsgrad in diesem Teilbereich wird im Gesamtgebiet ausgeglichen (siehe Eingriffsbilanzierung). Das Verkehrsaufkommen wird nicht erhöht, da es sich bei Wohnhaus und Studio um eine gemeinsame Nutzungseinheit handelt, d. h. die Zahl der Nutzer durch die Verdichtung nicht erhöht wird.

Die festgesetzte Geschößzahl orientiert sich in den bebauten Bereichen am Bestand oder ordnet sich in den Neubaubereichen in die vorgegebenen Proportionen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 200 ein.

Die Allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, 1.2, 2.1, 2.2, 3 und 5 werden 1- bis 2-geschoßig bebaut werden. Diese Bauhöhen prägen das Gebiet. In den WA 4 ist eine 3-geschoßige Bebauung möglich, so daß diese kleinen Dominanten die i. d. R. angrenzenden Quartiersplätze und Grünflächen markieren.

Drei- oder viergeschossige Bebauung ist auch in Misch- und Gewerbegebieten zulässig, was deren andersartige Funktion und Struktur unterstreicht.

5.2. SIEDLUNGSRÄUMLICHES KONZEPT

Das vorliegende städtebauliche Konzept hat sich konsequent aus dem Wettbewerbsergebnis entwickelt. Es stellt eine flexible Rahmenplanung dar, die auf lange Sicht verschiedenen Anforderungen gerecht werden soll. Dadurch stiftet der Entwurf gleichzeitig eine eigenständige Identität des Quartiers, die einerseits eng mit dem Ort und seiner Geschichte verknüpft ist, aber ebenso dem EXPO-Gedanken einer zukunftsorientierten Gestaltung der Wohn- und Arbeitswelt und dem eigenverantwortlichen Umgang mit der Umwelt und ihren Ressourcen Rechnung trägt.

Ausgehend vom Ort und seinen Bedingungen strukturieren sich sowohl das gesamte Gebiet in seiner großmaßstäblichen Konzeption als auch die einzelnen Parzellen und das kleinmaßstäbliche Wohnumfeld in klar definierte Bereiche, die die „Hardware“ des zukünftigen EXPO-Geländes darstellen. Sie werden ergänzt durch offenere Zonen, die eine individuelle Ausformulierung durch den Nutzer zulassen („Software“). So bieten im städtebaulichen Rahmen beispielsweise die eigenständigen Gebäudeformen in den I-geschossigen Bereichen, die vielen Häusern zugeordnet werden können, die Möglichkeit als Büro und Arbeitsplatz ebenso genutzt zu werden, wie als zusätzlicher Wohnraum, wenn dies infolge sich ändernder familiärer Strukturen gewünscht wird.

Bauen bedeutet immer eine Zerstörung der Natur. Der Begriff „Ökologisches Bauen“ ist insofern irreführend. Er meint aber ein Bauen, daß die Eingriffe in die Natur minimiert. Die bauliche Dichte ist dabei ein Instrument, die Ressourcen zu schonen. Sie bietet auf derselben Fläche mehr Menschen Raum, wobei eine differenzierte Organisation sowie eine hohe gestalterische Qualität wichtige Voraussetzungen bei der Umsetzung höherer städtebaulicher Dichten darstellen.

Auch für den Bedarf des Einzelnen an fossilen Energien (vor allem Gebäudeheizung) ist die bauliche Dichte von Bedeutung.

Wenn viele Menschen enger zusammenleben, wenn Arbeitsplätze und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen nah sind, wird außerdem der Individualverkehr in erheblichem Maße eingeschränkt werden können.

Unter diesen Voraussetzungen wurde der gewinnende Wettbewerbsbeitrag entwickelt. Dem Motto „global denken, lokal handeln“ entsprechend muß auch in einer ansonsten eher ländlich geprägten Region vor dem Hintergrund ökologischer Verantwortung und der Vorbildfunktion eines EXPO-Vorhabens innerhalb der Städte eine tatsächlich verdichtete Bebauung ermöglicht werden, die trotzdem einem hohen Anspruch gerecht werden kann. Hierbei müssen neue Kriterien in die Beurteilung einfließen, die viel mehr qualitative Gesichtspunkte berücksichtigen. Fragen nach der Art der Belichtung, Besonnung, Aussicht und der Formulierung der Außenräume sind dabei verantwortungsvoll zu beurteilen.

Der Arbeitsplatz, der bislang eher undifferenzierter Teil der Privatsphäre und damit im Haus angeordnet war, wird zwar teilweise im Konzept als eigener Baukörper ausgelagert, was seiner zukünftigen Bedeutung sicher gerecht wird. Er verbleibt aber trotzdem in einem sehr engen inhaltlichen Zusammenhang zum Wohnbereich. Auch die generationsübergreifende Nutzung als Wohnbereich für Jugendliche oder alte Menschen ist immer nur gemeinsam mit dem Hauptwohnhaus zu verstehen. Der Bebauungsplan sieht daher im Rahmen der Festsetzung der Bauweise besondere Regelungen zu Grenzabständen in den Wohngebietsteilflächen WA 1.1 bis WA 3 vor, die von den allgemein gültigen Abstandsregelungen der Niedersächsischen Bauordnung § (10) abweichen.

5.2.1 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (TF2)

Um die dargestellten Ziele und Anforderungen bezüglich der städtebaulichen Dichte baurechtlich umzusetzen, wurde auf der Grundlage von exemplarischen Hochbaukonzeptionen für Gruppen und Haustypen die Festsetzung der Ausnutzungsziffern getroffen.

Städtebauliche Dichte ist gewünscht und erforderlich, damit die Ziele, Wohnen und Arbeiten (wieder) räumlich miteinander zu verbinden und mehrere Generationen zusammenwohnen zu lassen, erreicht werden können.

Die Erhöhung der erforderlichen Grundflächenzahlen in Wohngebiets-Teilflächen über die Obergrenzen des §17 BauNVO hinaus (WA1.2 und 3: GRZ 0,55, WA2.1 und 2.2: GRZ 0,6) wird ausgeglichen durch eine Beschränkung der zulässigen Überschreitung durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO in diesen Wohngebiets-Teilflächen sowie WA1.1 und WA5. Damit ist gewährleistet, daß negative Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens unterbleiben.

Die Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen ist ein zweites Korrekturmaß, dient der Transparenz der Festsetzung und schließt eine spätere Nachverdichtung, die schädlich sein könnte, aus.

Im Plangebiet werden Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesen, die dem Straßenraum angelagert und den unmittelbar angrenzenden Wohngebiets-Teilflächen zugeordnet sind. Die Zuordnung ermöglicht eine Anrechnung auf die Ausnutzung des Grundstückes.

Für die Mischgebiets-Teilfläche MI 4 werden die Ausnutzungsziffern GRZ 0,8 / GFZ 2,9 festgesetzt. Damit werden die Obergrenzen des §17 BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung überschritten. Städtebaulich ist dies gerechtfertigt, um sicherzustellen, daß die Bebauung des MI 4 in geschlossener Bauweise einen Schallschirm für nördlich gelegene Wohngebiete bilden kann.

Die Überschreitung der Obergrenzen des §17 BauNVO durch Geschoßflächenzahlen in den Baugebiets-Teilflächen WA 4.4 und MI 1 und im eingeschränkten Gewerbegebiet ist damit begründet, daß auch hier die Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen anzurechnen sind, ohne daß in diesem Gebiet eine übermäßige Verdichtung zu befürchten ist.

Um übergebührlige Verdichtung bzw. Nachverdichtung der Wohngebiets-Teilflächen WA 1.1, 1.2, 2.1, 2.2, 3 und 5 zu verhindern, wird ergänzend für Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf maximal 3 Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt.

5.2.2 BAUWEISE (TF 3)

Die vorliegenden zukunftsorientierten Hochbauentwürfe erfordern in verstärkten Maße die Festsetzung unterschiedlicher abweichender Bauweisen.

Die gezielte Verteilung von Hausgruppen, Einzel- und Doppelhäusern im Plangebiet ist abgestimmt zwischen der Stadtverwaltung und der Investorin. Sie dient der Absicht, eine große architektonische Vielfalt in der Einheit der städtebaulichen Idee zu gewährleisten.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.2, 2.2 sind Teile der überbaubaren Grundstücksflächen für eingeschossige Bauteile reserviert. Sofern diese realisiert werden, sind die von der Niedersächsischen Bauordnung geforderten Gebäudeabstände zu den Hauptgebäuden nicht immer einzuhalten.

Der besondere städtebauliche Ansatz, der aus der Teilnahme an der EXPO 2000 resultiert, stellt die Begründung für Sonderlösungen dar. Dieser Ansatz sieht zukunftsweisende Konzepte zu den beiden Leitthemen der EXPO 2000 „Wohnen und Arbeiten an der Datenbahn“ und „Zukunft Alter - ServiceWohnen“ vor, die in dem wettbewerbsgewinnenden Entwurf umgesetzt sind. Hier bilden eingeschossige Gebäudeteile oder untergeordnete Gebäudeteile („Klimapuffer/Winter-garten“) einen Rahmen für neue Formen der Verbindung von Wohnen und Arbeiten und des generationsübergreifenden Wohnens. Die eingeschossigen Bauteile, die bewusst eine räumliche Trennung vom jeweiligen Hauptgebäude erhalten sollen, können die Abstände nach NBauO nur teilweise einhalten. Wesentliche Ursache hierfür ist ein weiteres städtebauliches Ziel, das im Zusammenhang mit der Bedeutung des Projektes im Rahmen der EXPO 2000 wichtig ist: das Ziel flächensparenden und ökologischen Bauens, das zu kleineren Grundstücksflächen führt.

Die Qualität des architektonischen Entwurfs zeigt, daß die Kleinteiligkeit des Konzeptes mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen vereinbar ist und eine hohe Attraktivität der Wohnformen ermöglicht.

Die eingeschossigen Bauteile (Studios) sollen im Normalfall an einer Grundstücksgrenze errichtet werden, was der städtebaulichen Ordnung dient. Ausnahmen können gestattet werden, wenn es der separaten Erschließung des Studios dient.

Die Errichtung von Einzelhäusern auf einer seitlichen Grundstücksgrenze in den WA 1.1, 1.2 und 3 kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn sich dadurch auf dem Grundstück eine größere Zusammenhängende und damit vielfältiger nutzbare Freifläche auf dem Grundstück ergibt. Die Reihung einer Zeile von Einzelhäusern in der vorbeschriebenen Art kann städtebaulich reizvoll sein und stellt sicher, daß die Grenzbebauung nicht zu Lasten des Nachbarn geht.

Wiederum ein Instrument zur Erreichung städtebaulicher Dichte im Sinne der räumlichen Verbindung von Wohnen und Arbeiten ist die Ausnahmeregelung hinsichtlich der bauordnungsrechtlichen Grenzabstandsbestimmungen.

Die textliche Festsetzung 3.4 definiert für die abweichenden Bauweisen a1 (WA 1.1, 1.2), a2 (WA 2.1, 2.2) und a3 (WA 3) klare Bedingungen, unter denen die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung unterschritten werden dürfen. Die Bedingungen besagen, daß gegenüber einem höchstens 14 m langen Abschnitt einer seitlichen Grundstücksgrenze sich in der grenzzugewandten Wand oberhalb 6 m kein Fenster befindet, das die Einsichtnahme des Nachbargrundstücks gestattet, und die Wandfläche oberhalb 6 m eine Größe von 17 m² nicht übersteigt. Sie stellen sicher, daß Belichtung und Besonnung benachbarter Grundstücke und der nachbarliche Wohnfriede (Nichteinsehbarkeit) gewährleistet sind. Der Mindestgrenzabstand beträgt in jedem Fall 0,4 H (Höhe der baulichen Anlage) bzw. 3,0 m.

Angesichts der konsequenten Südausrichtung der Wohngrundstücke stellt eine Verringerung seitlicher Grenzabstände (Ost und West) keine Beeinträchtigung der Wohnqualität durch möglichen Schattenwurf von Nachbargebäuden dar.

In der Mischgebiets-Teilfläche MI 1 soll die abweichende Bauweise a4 gewährleisten, daß die Gebäude auf dem Grundstück so ausgerichtet sind, daß die westlich liegende Wohnbebauung gegenüber den Emissionen der Nordenhamer Straße abgeschirmt wird.

5.2.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (TF 4)

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den Wohngebiets-Teilflächen sind deutlich größer als zur Ausnutzung der festgesetzten Grundflächenzahlen erforderlich.

Hiermit wird, parallel mit der formulierten Ausnahmeregelung zu Baugrenzen, eine lebhaftere Gliederung der gesamten Baukörper und insbesondere der straßenseitigen Fassaden ermöglicht.

Die relativ großen überbaubaren Grundstücksflächen tragen angesichts der Beschränkung der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl nicht zu einer verstärkten Versiegelung von Grund und Boden bei.

Eine Überschreitung von Baugrenzen durch Gebäudeteile auf maximal der Hälfte der zugehörigen Grundstücksbreite bis auf einen Abstand von 0,4 m zur öffentlichen Verkehrsfläche wird zugelassen. Der Straßenraum soll sich hierdurch optisch nicht wesentlich verengen. Deshalb wird vorgeschrieben, daß zugleich andere Teile desselben Gebäudes soweit hinter der Baugrenze zurückbleiben, daß die Fläche der Überschreitung mindestens der Fläche der Unterschreitung entspricht.

5.3. ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

5.3.1 INDIVIDUALVERKEHR

Die Anbindung des Plangebietes an das Verkehrsnetz der Gesamtstadt erfolgt über die Nordenhamer Straße. Als innergebietsliche Haupteinschließung zweigt von dieser die geplante Otto-Jenzok-Straße ab, die sich nach Westen in das fertiggestellte Baugelbiet des Bebauungsplanes Nr. 200 fortsetzt. Von der Otto-Jenzok-Straße und der Straße An der Wolle (Alte Hasberger Straße) verteilt sich der Erschließungsverkehr auf die gleichmäßig angeordneten kleineren Wohnstraßen, die in der Planzeichnung als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Spielstraßen“ festgesetzt sind. Die Beschilderung der Spielstraßen soll mit VZ 325 als verkehrsberuhigter Bereich erfolgen.

Der Verkehrsflächenanteil im Plangebiet ist mit 13 % niedrig.

Zum nördlich angrenzenden Gebiet (Ulmenstraße / Birkenstraße) bestehen lediglich Fuß- und Radwegeverbindungen, so daß Durchgangsverkehr ganz aus dem Nordwolleareal herausgehalten werden kann.

Eine zentrale Fußgängerachse führt in Süd-Nord-Richtung vom Service-Zentrum zum Delme-Ufer. Dieser Achse sind drei Quartiersplätze angelagert, denen zentrale Bedeutung für das soziale Zusammenwachsen im neuen Wohngebiet zugemessen wird.

Entlang der Delme findet ein Radweg von gesamtstädtischer Bedeutung seine Fortsetzung im Plangebiet. Er verläuft in der als Parkanlage gekennzeichneten Grünfläche am Delme-Südufer, wechselt über die Brückenanlage im Verlauf der Birkenstraße auf das Nordufer und wird im Verlauf der Pappelstraße nach Osten fortgeführt. Eine Darstellung in der Grünfläche unterbleibt, da eine solche als Festsetzung nicht rechtswirksam ist. Ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen wird vom Radweg - außer in einer Engstelle am südlichen Brückenkopf der heute nicht öffentlichen Brücke in Verlängerung der Ulmenstraße - nicht berührt.

5.3.2 STELLPLÄTZE

Stellplätze und Garagen (sowie Nebenanlagen) werden nicht auf bestimmte Teile der Grundstücke beschränkt. Dies zielt auf eine größere Offenheit für die Unterbringung auf dem Grundstück und ermöglicht einzelfallbezogene Lösungen im Rahmen der zukunftsorientierten Bebauung des Plangebietes.

Dies hat in einem Rahmen zu erfolgen, der durch die teilweise eingeschränkte Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl gesetzt wird.

Die erforderlichen Stellplätze werden, sofern sie nicht auf dem Baugrundstück hergestellt werden, im Bebauungsplan - angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Spielstraßen) - als Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesen. Die einzelnen Gemeinschaftsstellplatz-Anlagen sind den jeweils direkt angrenzenden Wohngebietsteilflächen zugeordnet.

5.3.3 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) ist die Stadt Delmenhorst Bestandteil des Ordnungsraumes in der Region Oldenburg/Bremen, für deren Kategorie die Grundsätze und Ziele meist auf eine deutliche Bevorzugung des ÖPNV hinwirken. Ein vorrangiges Ziel der Raumordnung ist, eine Siedlungsstruktur anzustreben, die die Anbindung der Siedlungsbereiche an das öffentliche Personennahverkehrsnetz sicherstellt. Das geplante EXPO-Gelände ist derzeit an das vorhandene Stadtbusliniennetz nicht angebunden. Im Rahmen der ÖPNV-Planungen der Stadt Delmenhorst, die Bestandteil des Nahverkehrsplanes sein werden, wird unter dem Punkt „geplante Maßnahmen“ im Zuge der Weiterentwicklung des Liniennetzes die Verlegung von Haltestellen sowie eine geänderte Linienführung der Linie 201 durch die Nordwollestraße und die Otto-Jenzok-Straße angestrebt.

5.4. GRÜNORDNUNGSKONZEPT

5.4.1 GRÜNFLÄCHEN

Als Ausgleich für eine vergleichsweise dichte Baustruktur werden neben den Hausgärten öffentliche Grünflächen innerhalb der Siedlung angeboten. Im Bereich der „Gänsewiese“ wird mit rund 8.000 m² dabei die Größenordnung erreicht, die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 200 für diesen Bereich ausgewiesen ist. Im nordöstlichen Teil des Wohngebietes liegt der Grünflächenanteil bezogen auf die Zahl der geplanten Wohneinheiten noch höher.

Insgesamt werden drei Spielplätze und ein Bolzplatz angeboten, deren Fläche zusammen bei ca. 5.000 m² liegt. Ähnlich wie die Quartiersplätze bilden auch die Spielflächen Schwerpunkte innerhalb der Siedlung. Sie sollen jeweils für verschiedene Altersgruppen konzipiert werden und als Themenspielplätze unterschiedliche Qualitäten bieten.

Darüber hinaus ist es jedoch vor allem das Ziel der Planung, auch innerhalb der Siedlungsstruktur den öffentlichen und halböffentlichen Bereichen Räume zu gestalten, die eine Inbesitznahme durch die Nutzer, insbesondere die Kinder zulassen. Der narrative Raum mit seinen weichen und durchlässigen Grenzen ermöglicht dies in besonderer Weise. Sowohl die Grünflächen wie auch die Kinderspiel- und Bolzplätze können daher nicht als isolierte Elemente betrachtet werden, sondern müssen eingebunden sein in eine Gesamtkonzeption des Quartiers, die die Teile sinnvoll miteinander in Beziehung setzt und zu einer komplexen Struktur verwebt (Quelle: Architekten Pagel und Henn).

Durch die Sicherung großflächiger privater und öffentlicher Grünbereiche im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches wird der hohe Gesamtanteil von 26,7 % Grünflächen erreicht.

Entlang der Delme wird ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen für die Belange der Wasserwirtschaft und der Gewässerökologie freigehalten (punktuelle Engstelle von 3,5 - 4,0 m Breite, gebildet durch Radweg am südlichen Brückenkopf der Brücke in Verlängerung der Ulmenstraße). Ein zusätzlicher 5 m breiter Streifen wird durch extensivierte Nutzung geschont. Die bestehende Fischtreppe an der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze wird durch Einzäunung und Abpflanzung gegen die benachbarte Spielplatznutzung geschützt.

Aus den auf die Grünflächen bezogenen textlichen Festsetzungen geht die Verbindung der Zweckbestimmung einer Grünfläche mit Anpflanzungsfestsetzungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hervor.

5.4.2 ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Der kartierte Bestand zu erhaltender Bäume wird in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt, ebenso die Flächen, auf denen die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgeschrieben wird.

Anzupflanzende Bäume werden hingegen nur an einer Stelle, in der Mischgebiets-Teilfläche MI 4, aus städtebaulichen Gründen örtlich fixiert. Auf allen anderen Flächen des Geltungsbereiches (Grünflächen, öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Baugebietsflächen) wird die Anzahl der zu pflanzenden Bäume und Gehölze hingegen durch textliche Festsetzung numerisch oder über den Flächenbezug geregelt. Dies dient einer einfachen und problemfreien Handhabbarkeit der Planumsetzung.

Die Zahl der anzupflanzenden Bäume und Gehölze entspricht derjenigen, die im Fachbeitrag zur Eingriffsregelung vorgegeben ist.

In Spielstraßen (Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung) ist die Begrünung der Flächen unter den Bäumen gestalterisch so vorgesehen, daß sich im Straßenraum einseitig ein Grünstreifen ergibt, der von Grundstückszugängen und -zufahrten unterbrochen wird.

5.4.3 AUSGLEICH DES EINGRIFFS IN NATUR UND LANDSCHAFT

Die Flächen, auf denen kein Eingriff stattfindet (insbes. Tennisanlage, Freizeitgärten nordwestlich der Delme) sind nicht in den Fachbeitrag zur Eingriffsregelung einbezogen worden. Ausnahmen bilden aber die städtische Parkanlage und Abschnitte des Uferbereichs links der Delme. Diese Flächen werden für aufgrund des Eingriffs erforderliche ökologische Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung gestellt.

Durch Optimierung der landschaftsplanerischen Festsetzungen wird im Geltungsbereich ein weitgehender Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft erzielt. Dennoch zeigt das im Rahmen des Fachbeitrags zur Eingriffsregelung angewandte Bilanzierungsverfahren („Osnabrücker Modell“) ein - äußerst geringes - Defizit der Planung gegenüber dem Bestand von ca. 400 Wertpunkten (Gesamtvolumen im Geltungsbereich ca. 120.000 Wertpunkte) hinsichtlich der Bewertung der natürlichen Lebensräume. Zur angemessenen Beurteilung solcher, aufgrund der numerischen Form vermeintlich exakter Aussagen muß berücksichtigt werden, daß die zahlenmäßige Darstellung von Elementen des Naturhaushaltes nur ein unvollkommenes Hilfsmittel zur Erfassung komplexer qualitativer Zusammenhänge darstellt. Zudem sind in den einschlägigen Bewertungsverfahren, wie im „Osnabrücker Modell“, Bewertungsspielräume systemimmanent, die aufgrund der Situation des Einzelfalls von der bewertenden Stelle auszufüllen sind. Somit führt eine solche Bewertung nicht zu einem „objektiven“ Ergebnis; das Ergebnis selbst ist vielmehr in ein Verhältnis zu den inhaltlichen Rahmenbedingungen der Planung zu setzen und vor deren Hintergrund zu interpretieren.

Diese Interpretation zeigt im vorliegenden Fall, daß das Defizit der Wertpunkte durch vielfältige positive Auswirkungen der Gesamtplanung kompensiert wird. Die positiven Wirkungen der Planung bestehen in folgenden Aspekten.

- Reaktivierung einer Industriebrache: die Planung schafft die Grundlage für die geordnete städtebauliche Entwicklung und für die Sanierung der bisher ungeordneten und belasteten, aber hochwertigen innerstädtischen Fläche;
- Sparsamer Umgang mit Natur und Landschaft durch hochverdichtete Bebauung einer Fläche im Innenbereich: eine vergleichbare Entwicklung am Stadtrand wäre unweigerlich mit dem Verbrauch bisher unbelasteter freier Landschaft verknüpft gewesen;

- Schaffung von attraktivem Wohnraum in innenstadtnaher Lage mit hoher Standorteignung für Wohnnutzung:
 - die Nähe zu Versorgungseinrichtungen und den zentralen Infrastrukturangeboten der Stadt (teilweise im bereits umgenutzten Nordwolle-Areal vorhanden) trägt zur Verringerung des innerstädtischen Verkehrsaufkommens bei,
 - die Verflechtung des Gebietes mit dem innerstädtischen Grün- und Freiflächensystem sichert ein attraktives Wohnumfeld;
- Wesentlich verbesserte Nutzbarkeit des Plangebietes für die Öffentlichkeit: Fuß-/Radwegenetz und öffentliches Freiflächenangebot fördern wohnungsnahe Kommunikations- und Erholungsmöglichkeiten, schaffen zusätzlichen Bewegungsraum für Kinder;
- Positive Impulse aus den zukunftsweisenden Leitbildern der EXPO 2000 „Wohnen an der Datenbahn“ und „Zukunft Alter - ServiceWohnen“: das Projekt ist ein Beitrag zur Weiterentwicklung von Wohnformen und Modellen der Siedlungsentwicklung;
- Bedeutung des Projektes für die Stadt Delmenhorst im Rahmen der EXPO 2000.

Angesichts der vorgenannten Aspekte zeigt sich ein ausgewogenes Gesamtkonzept, in dem der Belang der Landschaftsplanung und des Naturschutzes angemessene Berücksichtigung findet.

Die Zuordnungsfestsetzung besagt, daß den Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes zugeordnet sind. Die summarische Zuordnung entspricht dem Umstand, daß sowohl Eingriffs- wie auch (interne) Ausgleichsflächen sich zum Zeitpunkt der Planumsetzung in der Hand der Investorin befinden.

5.5. INFRASTRUKTUR

Das vorgesehene Service-Zentrum bietet die notwendigen Flächen, um die neuen Wohngebiete mit Einrichtungen der Handels- und Sozialinfrastruktur zu versorgen.

Ergänzend ist die Entwicklung von Verkaufsflächen im GEe 2 möglich, die der Baugebietsart entsprechend unterhalb des Kriteriums der Großflächigkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO angesiedelt sein müssen.

5.6 VER- UND ENTSORGUNG

5.6.1 KONZEPT

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches und ist an Haupterschließungsstraßen unmittelbar angeschlossen. Die technische Erschließung mit Wasser und Elektrizität ist damit in vollem Umfang gesichert.

Als dezentrales Projekt der Weltausstellung EXPO 2000 wird ein Telekommunikationsanbieter ein flächendeckendes Glasfasernetz installieren, über das in jeder Wohn- und Arbeitseinheit alle Daten- und Telekommunikationsdienste verfügbar sein werden. Südlich des Geltungsbereiches soll im Medienzentrum der logistische Knotenpunkt für die Netzinfrastruktur und in diesem Zusammenhang ein Servicebetrieb für multimediale Dienstleistungen entstehen.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt über einen bestehenden Kanal in der künftig als Verkehrsfläche z. T. aufgelassenen Birkenstraße, über den auch die nördlich gelegenen Baugebiete entwässert werden. Über diesen Kanal gelangen die Abwässer auf kurzem Wege zur städtischen Kläranlage.

Die Oberflächenwässer aus Lahusenstraße und Otto-Jenzok-Straße werden über Regenwasserkanäle in die Delme eingeleitet. In den sonstigen Wohnstraßen ist vorrangig oberflächlich zu versickern. Ein zur Delme geführter Niederschlagswasserkanal ergänzt dieses Konzept (vgl. Entwässerungskonzept, Ingenieurbüro Thalen Consult GmbH).

5.6.2 FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die weitgehende Versickerung des Regenwassers wird über örtliche Bauvorschriften zur Behandlung von Niederschlagswasser (ÖB 4) geregelt:

Die Vorschriften erfolgen zum Schutz des Naturgutes Wasser und dienen dem Ziel, möglichst große Anteile des Niederschlagswassers zu versickern, um die Gesamtbelastung der Delme zu verringern, deren hydraulische Leistungsfähigkeit bei Regenereignissen erreicht ist. Deswegen beziehen sich die Vorschriften gleichermaßen auf öffentliche und private Flächen. Die vorhandenen Bodenarten lassen eine oberflächennahe Versickerung in Form von Mulden- oder Rigolenversickerung auf privaten Grundstücksflächen zu.

Die Vorschrift bezüglich der Spielstraßen (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) ist textlich gefaßt, um unterschiedliche Handhabungen bei der Planumsetzung zu ermöglichen.

Da Wohngrundstücke in Teilbereichen des Plangebietes relativ klein sein können, gestattet eine Ausnahmeregelung, die Versickerung von Niederschlagswasser auf privaten Baugrundstücken teilweise einzuschränken: Die Entwässerung von zu öffentlichen Flächen geneigten Dachflächen kann ausnahmsweise zu diesen öffentlichen Flächen abgeleitet werden, wenn die Versickerung oder Verdunstung zumutbar nicht möglich ist. Die zusätzliche Belastbarkeit der öffentlichen Regenwasserkanäle ist Voraussetzung.

Die Versickerung muß nach dem Stand der Technik und in Übereinstimmung mit dem Wasserrecht vorgenommen werden. Eine Festsetzung hierzu ist nicht erfolgt. Die detaillierte Behandlung des Niederschlagswassers obliegt der Fachplanung der Investorin in Abstimmung mit der Stadt (Erschließungsvertrag).

Darüber hinaus werden textliche Festsetzungen zu Themen der Entsorgung vorgenommen:

Im nördlichen Teil des Plangebietes ist die öffentliche Festsetzung zweier Stellen erforderlich, an denen Abfallbehälter gesammelt aufgestellt werden können, da Müllentsorgungsfahrzeuge nicht in Sackgassen ohne Wendemöglichkeiten einfahren dürfen (Erlöschen des Versicherungsschutzes der Müllentsorger).

Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB.

Bei Stadt und Investorin besteht Einvernehmen, in einem Plangebiet, das zukunftsorientiertem Wohnen und Arbeiten gewidmet ist, aus Umweltschutzbelangen heraus, auch Flächen festzusetzen, die speziell der Sammlung von Wertstoffen und mittelbar auch ihrer Rückführung in den Güterkreislauf dienen.

Die Festsetzung der erforderlichen Flächen erfolgt auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB als Fläche mit besonderem Nutzungszweck an einer Stelle zwischen der Mischgebiets- Teilfläche MI 1 und einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Durch die Festsetzung an dieser Stelle wird ausgeschlossen, daß Wertstoffsammelbehälter an anderen Stellen des Geltungsbereiches aufgestellt werden dürfen.

Der gewählte Standort ist städtebaulich begründet. Er liegt in kurzen Entfernungen sowohl zu Service-Zentrum und Medienzentrum (außerhalb des Geltungsbereiches) als auch zu ausgewiesenen Mischgebiets-Teilflächen mit gewerblichen Nutzungsanteilen wie zu stärker verdichteten Wohngebiets-Teilflächen.

5.7 IMMISSIONSSCHUTZ

5.7.1 Luft

Analog zu den Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 200 wird festgesetzt, daß die Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe (Kohle, Holz, Öl) zur Beheizung der Gebäude ausgeschlossen sein soll. Diese Festsetzung wird getroffen, um eine Gefährdung der benachbarten historischen Bausubstanz durch Abgasschadstoffe auszuschließen und darüber hinaus ein Gebiet zu schaffen, in dem bei einer verhältnismäßig dichten Bebauung auch im Hinblick auf die umfangreichen Grünflächen eine besonders hohe Wohnqualität erreicht werden soll. Der Ausschluß bezieht sich auch auf den Brennstoff Holz (z. B. in Kaminen), da angesichts der großen nachbarlichen Nähe im Plangebiet von Geruchsbelästigungen bei der Verbrennung von Holz auszugehen ist. Durch diese Maßnahme wird dem Umweltschutz besonders Rechnung getragen.

5.7.2 Schall

Gegen gebietsinterne Schallimmissionen von Freizeit- und Gewerbelärm im Nordosten des Plangebietes (Tennisplatzanlagen, Bolzplatz/Skateranlage, eingeschränktes Gewerbegebiet GEE) werden aktive Schallschutzmaßnahmen zum einen in Form einer Schallschutzanlage, z.B. als Lärmschutzwand-Wand-Kombination festgesetzt. Weiterhin werden für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEE für Gewerbebetriebe, auf Grundlage der VDI-Richtlinie 2714 „Schallausbreitung im Freien“ folgende flächenbezogene Schalleistungspegel vorgegeben:

Lw* in dB (A)

Baugebiet	tags	nachts
GEE 1 + 2	60	45

Es handelt sich hier um immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel, d.h. die Summenschalleistung aller Einzelgeräuschquellen pro m² in den jeweiligen Teilbereichen kann um das Korrekturmaß der inneren Absorption und Streuung, das Abschirmmaß Dz schallmindernder Hindernisse (Wälle, Wände, Gebäude etc.) im betrachteten Teilbereich, sowie um etwaige Minderung aufgrund von Einwirkungen größer sein.

Für jede Ansiedlung ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich, in dem die Einhaltung der zulässigen Immissionsanteile nachgewiesen wird.

Darüber hinaus sind für Teilbereiche wegen Tennis- und Bolzplatzlärm sowie gebietsexternen Verkehrslärmemissionen der Nordenhamer Straße und der Bahnlinie Bremen-Oldenburg passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden erforderlich. Die Begründungen hierzu sind dem schallschutztechnischen Gutachten des Büros Thalen Consult zu entnehmen.

Konkret setzt der Bebauungsplan in den Mischgebieten MI 1 und 3 und den allgemeinen Wohngebieten WA 5 und 6 Lärmschutzvorkehrungen fest, die in Plandarstellung und textlichen Festsetzungen konkretisiert sind.

Die Festsetzungen sind so formuliert worden, daß sie sich auf Lärmpegelbereiche beziehen. Damit werden sämtliche äußeren raumabschließenden Bauteile in die Festsetzung einbezogen.

Die Festsetzung des Lärmschutzwalls südlich der öffentlichen Grünfläche G4 (Bolzplatz) und seiner wirksamen Schirmhöhen erfolgt in der Planzeichnung und textlich (TF 8.1). Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden.

Die Ausnahme wird so formuliert, daß eine konkrete Obergrenze des Schallpegels für die Wohnnutzung festgelegt wird. Der Schallpegel, der nicht überschritten werden darf, beträgt entsprechend DIN 18005 tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) 55 dB (A) und nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) 40 dB (A). Die uneingeschränkte Nutzung des Bolzplatzes muß dabei gewährleistet sein.

5.7.3 Boden

Hinsichtlich der bekannten Bodenverunreinigungen werden im gesamten Bereich der neuen Baugebiete bis zur Realisierung der Wohnbebauung alle dafür vorgesehenen Flächen, die durch den ehemaligen Betrieb der chemischen Abteilung in Mitleidenschaft gezogen wurden, auf die nutzungsspezifischen Richtwerte für Wohnbebauung, sensible Nutzung, saniert. Alle Maßnahmen werden in Absprache mit dem Umweltamt der Stadt Delmenhorst geplant und realisiert.

Hiervon ausgenommen werden die Wollfettablagerungen, die im Bereich der Tennisanlagen und der südlich davon liegenden Grünflächen anzutreffen sind. Bei Spielplatznutzung kann eine zusätzliche Erdabdeckung erforderlich sein. Zur einzelnen Beurteilung der Flächen und ihrer Behandlung vergleiche die Gutachten der Ingenieurbüros ÖkoChem und iwK (Anlage 3 des Gutachtens).

Das gesamte, nach abgeschlossener Bodensanierung des Bereiches „Gänsewiese“ gemäß dieser Gutachten als Verdachtsfläche zu betrachtende Areal ist im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Die Sanierungsfähigkeit des Bodens ist in vollem Umfang gegeben, so daß die Umsetzung der geplanten Nutzungen in jedem Teil des Geltungsbereiches uneingeschränkt möglich ist.

5.8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG UND ÖKOLOGIE

5.8.1 ZU GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN (ÖB 1)

Einschränkungen der Zulässigkeit und der Höhe von Grundstückseinfriedungen sind aufgrund der Schmalheit der öffentlichen Verkehrsräume erforderlich, um zusätzliche Einengungen zu verhindern.

Ist der Abstand zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäude / Gebäudeteilen nur 1,50 m breit oder geringer, sind Einfriedungen aus dem vorgenannten Grund unzulässig. (Eine Einschränkung für die Verfügbarkeit des Grundstückseigentums ergibt sich hieraus nicht, da diese Flächen wegen ihrer Schmalheit für eigenständige Nutzungen zu gering sind).

Auch wird die Höhe von Grundstückseinfriedungen in Abhängigkeit der Breite des unbebauten Grundstückstreifens (bzw. des Abstandes von Gebäuden und Gebäudeteilen zu öffentlichen Verkehrsflächen) festgesetzt: ab mind. 1,5 m Abstand maximal 0,6 m Höhe, ab mind. 3,0 m Abstand maximal 1,2 m Höhe.

Höhere Einfriedungen bis max. 1,80 m durch Hecken werden auf bestimmten Grundstücksseiten zugelassen, um die Privatheit der Freibereiche zu schützen und den Wohnfrieden zu wahren.

Wegen der kurzen Abfolge von Grundstücken wird die Art der zulässigen Einfriedungen auf eine bestimmte Auswahl eingeschränkt. Zu öffentlichen Grünflächen sind nur laubtragende Hecken als Einfriedungen erlaubt.

5.8.2 ZU STELLPLÄTZEN (ÖB 2)

Die Einschränkung der Pergolen und Überdachungen sind zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit im öffentlichen Straßenraum erforderlich.

Pflanzfestsetzungen stellen eine ausreichende Durchgrünung der Baugebiete sicher. Diese ist zur Steigerung der Wohnatmosphäre, zur Luftreinigung und Staubbindung sowie zur Temperaturregulierung notwendig.

Die Pflanzfestsetzungen dienen darüber hinaus dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft.

Die Bäume im Bereich der Stellplätze werden aus gestalterischen Gründen nochmals genannt und den Stellplätzen direkt zugeordnet.

5.8.3 ZU FASSADENBEGRÜNUNGEN (ÖB 3)

Der Umfang der angestrebten Fassadenbegrünungen basiert auf dem Fachbeitrag zur Eingriffsregelung. Der Bezug auf „laufende m Fassadenlänge“ dient der einfachen Handhabbarkeit bei der Planumsetzung. Er bewirkt eine erhöhte Erforderlichkeit, eingeschossige bauliche Anlagen, z. B. Garagen mit angebautem Geräteraum, zu beranken. Die Festsetzung an sich begründet sich aus denselben Argumenten, die für die Pflanzfestsetzungen auf Stellplatzanlagen dargelegt worden sind.

5.8.4 ZUR BEHANDLUNG VON NIEDERSCHLAGWASSER (ÖB 4)

Die Gründe für die Festsetzung und ihren Umfang sind wegen der leichteren inhaltlichen Zuordnung in Kap. 5.6 dargelegt (siehe dort).

5.9 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sind folgende nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden: eine Richtfunkverbindung der Deutschen Post, der öffentliche Wasserzug Delme, Baudenkmale im Sinne des § 3 Abs. 2 NDSchG sowie ein Hinweis auf Bodenfunde.

5.9.1 RICHTFUNKVERBINDUNG FÜR DEN FERNMELDEVERKEHR

Über den Geltungsbereich verläuft in etwa west-südwest/ost-nordöstlicher Richtung eine Richtfunkverbindung für den Fernmeldeverkehr. In einer Breite von 100 m beiderseits der Richtfunkverbindung besteht eine Bauhöhenbeschränkung oberhalb 53 m üNN. Diese Bauhöhe wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes an keiner Stelle erreicht. Die Lage der Richtfunkverbindung sowie die Beschränkungszone für die Bauhöhen sind in der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB dargestellt.

5.9.2 WASSERRECHT

Bei der Delme handelt es sich um einen öffentlichen Wasserzug II. Ordnung, für den wasserschutzrechtliche Vorschriften zu beachten sind. Diese beziehen einen 5 m breiten Gewässerrandstreifen gem. § 91 a NWG, von der Böschungskante eingemessen, mit ein. Entsprechend der Forderungen des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung und im Einklang mit dem niedersächsischen Wasserrecht sehen die Festsetzungen zu den Grünflächen G 1, G 2, G 3 und G 5 eine Extensivierung und einen Verzicht auf Bepflanzungen in diesen Gewässerrandstreifen vor.

5.9.3 DENKMALSCHUTZ

Die Villa Nordwollestraße 80 und das Pastorenhaus Nordenhamer Straße 15 sind als Baudenkmale i. S. des § 3 Abs. 2 NDSchG in das Verzeichnis der Kulturdenkmale der Stadt Delmenhorst eingetragen.

Die Gebäude haben baukünstlerische und ortsgeschichtliche Bedeutung. Sie wurden in historistischen Baustilen (Neorenaissance und Neobarock) errichtet und erfüllten ergänzende Funktionen zu den Industriebetrieben Nordwolle und Delespa. Diese ergänzenden Funktionen sind baukünstlerisch deutlich abgesetzt: Es handelt sich um Putzbauten gegenüber den Industriebauten in Backstein.

Darüber hinaus wird auf den ordnungsgemäßen Umgang mit eventuellen ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden aufmerksam gemacht. Es besteht unverzügliche Meldepflicht bei einer Denkmalbehörde.

6. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

6.1 FLÄCHENBILANZ

Allgemeine Wohngebiete	48.544 m ²	
Mischgebiete	11.347 m ²	
eingeschränkte Gewerbegebiete	17.434 m ²	
Sondergebiete	7.152 m ²	
Zwischensumme Bauflächen	84.477 m²	(55,9 %)
<hr/>		
Straßenflächen (einschl. Spielstraßen und Verkehrsgrün)	18.165 m ²	
Rad- und Fußwege, Quartiersplätze	1.562 m ²	
Zwischensumme Verkehrsflächen	19.727 m²	(13,0 %)
<hr/>		
Flächen für Immissionsschutz	3.092 m ²	
Öff. Grünflächen - versch. Nutzungen	13.350 m ²	
- Spiel-, Bolzplätze	5.140 m ²	
private Grünflächen	18.766 m ²	
Zwischensumme Grünflächen	40.348 m²	(26,7 %)
<hr/>		
Wasserflächen (Delme)	6.604 m ²	(4,4 %)
<hr/>		
Gesamtfläche Geltungsbereich	151.156 m²	(100,0 %)

6.2. SCHÄTZUNG DER WOHNEINHEITEN

Ohne bestehende Wohneinheiten in den Baugebieten WA 6, WA 7, MI 2 und MI 3 zu berücksichtigen, werden ca. 230 Wohneinheiten neu entstehen, davon etwa 30 - 40 in Mischgebieten.

Für den eigentlichen Umstrukturierungsbereich (Plangebiet ohne die oben genannte Baugebiete sowie die Gewerbegebiete, die Tennisanlagen und den nördlichen Delmebereich) ergibt sich hieraus eine Dichte von ca. 27 WE / ha Bruttobauland (entspricht 89.917 m²) bzw. 45 WE / ha Nettobauland (entspricht 54.974 m²).

Unter Annahme von 2,4 Einwohnern je Wohneinheit werden ca. 540 neue Einwohner Wohnraum finden können.

7. MASSNAHMEN

7.1 SOZIALE MASSNAHMEN

Die Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 180 BauGB ist bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 293 nicht erforderlich. Die zum Abbruch vorgesehenen Gebäude werden zur Zeit nicht mehr genutzt. Wohngebäude, sind in den Bebauungsplan als Bestand übernommen worden und können erhalten werden oder sind als zu erhalten gem. § 172 BauGB festgesetzt.

7.2 BODENORDNUNG

Die Flächen des Bebauungsplanbereiches befinden sich in öffentlichem und privatem Eigentum. Bei den Grundstücken der Stadt Delmenhorst handelt es sich um die Delme sowie ufernahe Grünflächen und um bestehende Verkehrsflächen. Sie verbleiben in städtischem Eigentum.

Der gesamte Umstrukturierungsbereich des Plangebietes befindet sich im Eigentum der STEUCON Grundbesitz und BeteiligungsAG. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Baugesetzbuches sind nicht erkennbar. Die bisherige Zusammenarbeit der Stadt mit der Eigentümergesellschaft läßt auch diesbezüglich die Durchführung als problemlos erwarten. 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.

Delmenhorst, den 21.07.1998

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrag

iv Lukowitz

Lukowitz


PROF. BREMMER LORENZ · FRIELINGHAUS
PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH
KORRESPONDENZBDA

POSTFACH 10 02 01
STRASSHEIMER STR. 7
TELEFON: 0 60 31 / 60 02-0

611 92 FRIEDBERG/H
611 99 FRIEDBERG/H
FAX: 0 60 31 / 60 02-22

Stadtplanungsamt
In Vertretung

Tewes
Tewes

aufgestellt:
Friedberg, den 21.07.1998
be/97028/begr2107

Begründung: Stand 21.07.1998