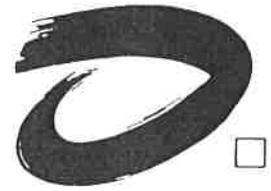


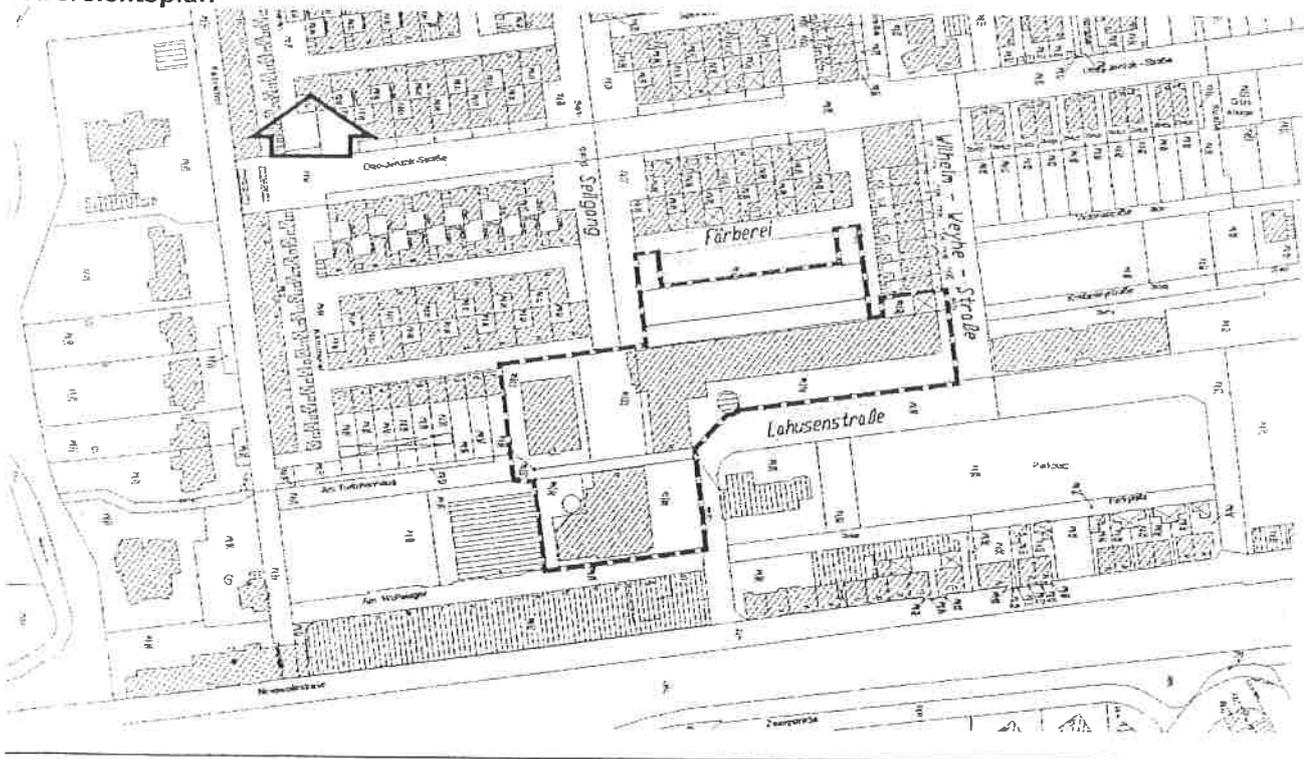
# Stadt Delmenhorst



## Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 200 „Nordwolle / Museum“

im östlichen Teilbereich der Straße Am Turbinenhaus (beiderseits), nördlich der Straße Am Wollager / Lahusenstraße, südlich der Straßen Kämmerei und Färberei sowie westlich der Wilhelm-Weyhe-Straße

Übersichtsplan



Rechtskräftig seit 1. März 2004

Bearbeitet: Dipl. Ing. Bärbel Bringmann

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planänderung / Änderungsbeschluss	Seite 3
2.	Planunterlage	Seite 3
3.	Lage, räumliche Begrenzung und allgemeine Beschreibung des Geltungsbereiches des Änderungsplanes	Seite 3
4.	Bestehende Anschlussnutzungen und -planungen	Seite 3
5.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	Seite 4
6.	Vorbereitende Bauleitplanung / Voraussetzungen des § 8 (3) BauGB	Seite 4
7.	Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen	Seite 4
8.	Ziele und Zwecke der Planänderung	Seite 4
9.	Planinhalte	Seite 5
9.1	Art der Nutzung	Seite 5
9.2	Maß der Nutzung	Seite 5
9.3	Bauweise, Baulinien und Baugrenzen	Seite 5
9.4	Erhaltung baulicher Anlagen nach § 172 BauGB	Seite 6
9.5	Erschließung / Ver- und Entsorgung / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	Seite 6
10.	Belange des ruhenden Verkehrs	Seite 6
11.	Umweltverträglichkeitsprüfung und Umweltfolgenabschätzung	Seite 7
12.	Eingriffsregelung	Seite 7
13.	Kampfmittel aus dem II. Weltkrieg	Seite 7
14.	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) und (6) BauGB	Seite 8
15.	Städtebauliche Daten	Seite 8
16.	Verfahrensvermerke	Seite 8

# B E G R Ü N D U N G

## zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 200 "Nordwolle / Museum"

im östlichen Teilbereich der Straße Am Turbinenhaus (beiderseits),  
nördlich der Straße Am Wollager / Lahusenstraße, südlich der Straßen  
Kämmerei und Färberei sowie westlich der Wilhelm-Weyhe-Straße

### 1. Planänderung / Änderungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 12.12.1995 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 200 "Nordwolle / Museum" für ein Gebiet im östlichen Teilbereich der Straße Am Turbinenhaus (beiderseits), nördlich der Straße Am Wollager / Lahusenstraße, südlich der Straße Kämmerei und westlich der Wilhelm-Weyhe-Straße beschlossen. Durch Beschluss des Rates am 28.09.1999 kam eine Teilfläche südlich der Straße Färberei hinzu. Der Änderungsbeschluss wurde am 31.01.2000 amtlich bekannt gemacht.

### 2. Planunterlage

Als Planunterlage für die Änderung dient eine vom Katasteramt Delmenhorst erstellte Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000 mit Stand vom 10.01.2003. Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 200 "Nordwolle" vom 13.06.1986 sind als Auszug ebenfalls im Maßstab 1:1000 gegenübergestellt.

### 3. Lage, räumliche Begrenzung und allgemeine Beschreibung des Geltungsbereiches des Änderungsplanes

Der Änderungsplan umfasst einen nördlich der Bahnlinie Bremen / Oldenburg gelegenen Teilbereich. Er liegt ca. 1,0 km vom Stadtzentrum entfernt auf dem Fabrikgelände der ehemaligen Nordwolle.

Die Geltungsbereichsgrenzen sind an den zum Zeitpunkt der Aufstellung des Änderungsplanes bestehenden Flurstücksgrenzen festgemacht bzw. maßlich bestimmt.

Die genaue Lage des Änderungsbereiches ist der Übersichtsskizze (siehe Deckblatt zu dieser Begründung) zu entnehmen.

### 4. Bestehende Anschlussnutzungen und -planungen

Der Änderungsbereich ist von Grundstücksflächen umgeben, deren Nutzungsmöglichkeiten sich ebenfalls nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 200 "Nordwolle" richten. In unmittelbarer Umgebung des Änderungsbereiches sind dort Allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete festgesetzt. Die Bebauung in der Umgebung ist bis auf den östlich anschließenden Bereich in den vergangenen Jahren realisiert worden. Dabei handelt es sich sowohl um die Modernisierung und Instandsetzung der denkmalgeschützten Altbausubstanz als auch um eine Neubebauung vorwiegend mit Einfamilienwohnhäusern. Der östlich angrenzende Bereich ist Bestandteil des EXPO-Geländes. Dort gelten die Festsetzungen des Bebau-

ungsplanes Nr. 293 „EXPO-Gelände“. Im Frühjahr 1999 wurde mit der Realisierung der Wohnbebauung begonnen. Mit dem Abschluss der Bautätigkeiten ist voraussichtlich erst in einigen Jahren zu rechnen.

#### 5. Anpassung an die 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.

Aus dieser landespolitischen Zuweisung lassen sich kommunale Handlungs- und Maßnahmenschritte herleiten. So wurden in den vergangenen Jahren im Bereich der ehemaligen Fabrikflächen der Nordwolle umfangreiche Wohnbauflächen entwickelt. Des weiteren entstand im Rahmen einer Mischgebietsnutzung eine nicht unerhebliche Anzahl neuer Arbeitsplätze im Gewerbe- und Dienstleistungsbereich durch Firmenansiedlungen und -neugründungen. Vor dem Hintergrund der zunehmenden Ausweisung von Baugebieten zum Zwecke des Wohnungsbaus im gesamten Stadtgebiet von Delmenhorst lässt sich zudem die Notwendigkeit herleiten, Kultur- und Infrastruktureinrichtungen zu schaffen und langfristig zu sichern.

Durch die jetzt beabsichtigte langfristige Sicherung vorhandener Kultur- und Infrastruktureinrichtungen in Zentrums- und Bahnhofsnähe wird den Vorgaben des Landesraumordnungsprogrammes entsprochen.

#### 6. Vorbereitende Bauleitplanung / Voraussetzungen des § 8 (3) BauGB

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 22.07.1983 stellt im Geltungsbereich des Änderungsplanes Gemischte Bauflächen dar.

Vorbereitend für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 200 „Nordwolle / Museum“ zur Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf ist der Flächennutzungsplan auf der Grundlage des § 8 (3) BauGB erneut zu ändern. Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes - Teilabschnitt 59 - sollen die gemischten Bauflächen in Flächen für den Gemeinbedarf umgewandelt werden. Im nördlichen Bereich dieser Gemeinbedarfsflächen sollen künftig Gebäude und Einrichtungen zulässig sein, die kulturellen Zwecken dienen. Südlich der Straße Am Turbinenhaus sollen Gebäude und Einrichtungen für schulische Zwecke zulässig sein. Der Änderungsbeschluss des Rates wurde am 12.12.1995 gefasst und am 28.09.1999 um eine Teilfläche südlich der Straße Färberei erweitert. Der Beschluss, den Flächennutzungsplan im Teilabschnitt 59 zu ändern, wurde ebenfalls am 31.01.2000 amtlich bekannt gemacht.

#### 7. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen

Vorrangige Fachplanungen, die bei dieser Bebauungsplanänderung zu berücksichtigen sind, liegen nach dem heutigen Stand der Planung nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

#### 8. Ziele und Zwecke der Planänderung

Seit der Rechtskraftserlangung des Bebauungsplanes Nr. 200 "Nordwolle" hat die Stadt Delmenhorst ihr Konzept über die Standorte kultureller und musealer Einrichtungen sowie Weiterbildungseinrichtungen grundlegend überarbeitet und in großen Teilen verändert. Der zentrale Schwerpunkt für die Ansiedlung derartiger Einrich-

tungen ist das Fabrikareal der ehemaligen Wollkämmerei und Kammgarnspinnerei nördlich der Nordwollestraße geworden. In der sanierten und instandgesetzten Altbausubstanz bestand ein umfangreiches Raumangebot und darüber hinaus weitere Entwicklungsmöglichkeiten. Die Ansiedlung kultureller und musealer Einrichtungen sowie Weiterbildungseinrichtungen auf dem Fabrikareal der ehemaligen Nordwolle ist darüber hinaus ein wesentlicher Bestandteil des Gesamtkonzeptes zur Reaktivierung und Neubelebung der innerstädtischen Industriebrache.

Mit der 1996 erfolgten Eröffnung des Industriemuseums im Bereich des Turbinenhauses und der östlich und nördlich angrenzenden Shedzeilen, der Einrichtung des Stadtmuseums in der ehemaligen Lichtstation sowie mit Einzug zahlreicher Einrichtungen der Delmenhorster Volkshochschule in die nach dem Brand wieder errichteten Kesselhäuser sind wesentliche Elemente des städtischen Konzeptes bereits umgesetzt worden. Zur langfristigen Absicherung des Standortes „Nordwolle“ sollen jetzt die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden.

## 9. Planinhalte

### 9.1 Art der Nutzung

Im Änderungsbereich werden entsprechend den vorhandenen Nutzungen der Gebäude als Einrichtungen für kulturelle Zwecke bzw. Weiterbildungseinrichtungen Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die unterschiedlichen Zweckbestimmungen werden durch die vorhandene Verkehrsfläche der Straße Am Turbinenhaus von einander getrennt. Über die definierten Zweckbestimmungen sollen weitere Nutzungsmöglichkeiten als Ausnahme in Betracht kommen. Damit sind Entwicklungsmöglichkeiten über die eigentliche Zweckbestimmung hinaus denkbar und im Bedarfsfall umsetzbar.

Der Bebauungsplan Nr. 200 „Nordwolle“ setzt an verschiedenen Punkten innerhalb der allgemeinen Wohngebiete Stellplatzflächen zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs aus diesen Gebieten fest. Im Änderungsbereich wurden diese Flächen – abweichend von den bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen – südlich der Straße Färberei angelegt. Im Zuge dieser Bebauungsplanänderung wird die Lage der Stellplatzflächen den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst.

### 9.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wurden vorrangig die vorhandenen Baukörper zugrunde gelegt. Aus Gründen des Denkmalschutzes sind bauliche Erweiterungen – mit Ausnahme nördlich des bestehenden Industriemuseums - nicht vorgesehen.

### 9.3 Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

Der bestehende Gebäudekomplex des Industriemuseums weist eine Länge von mehr als 120 m auf. Aus diesem Grunde wird für diesen Bereich des Änderungsplanes die abweichende Bauweise festgesetzt, die Gebäudelängen über 50 m ermöglicht. Dabei sind die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) für die offene Bauweise einzuhalten. Für den übrigen Teil des Änderungsbereiches bleibt die offene Bauweise unverändert bestehen.

Durch Festsetzung von Baulinien bzw. Baugrenzen werden die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen von einander getrennt. Die Festsetzung von Baulinien wurde aus Gründen des Denkmalschutzes gewählt, damit die Gebäude im Bedarfsfall zwingend in den heutigen Ausmaßen und am heutigen Standort wieder errichtet werden müssen.

#### **9.4 Erhaltung baulicher Anlagen nach § 172 BauGB**

Die gesamte Altbausubstanz im Bereich des Fabrikareals stellt ein denkmalgeschütztes Ensemble dar, das das Ortsbild und die Stadtgestalt prägt und das von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher Bedeutung ist. Darin ist begründet, dass die Flächen im Geltungsbereich als Gebiete gekennzeichnet sind, in denen die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen aus den besonderen Gründen des § 172 (3) BauGB versagt werden kann.

#### **9.5 Erschließung / Ver- und Entsorgung / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die vorhandenen Verkehrsflächen der Straße Am Turbinenhaus und der Lahusenstraße. Der Geltungsbereich des Änderungsplanes erfasst die Straße Am Turbinenhaus lediglich im Abschnitt des Geh- und Radweges. Die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Geh- und Radweg" wurde daher in den Änderungsplan übernommen. Bauliche Veränderungen werden durch diesen Änderungsplan nicht ausgelöst.

Durch den Erhalt der Shedzeile östlich der Turbinenhalle ist das im Bebauungsplan Nr. 200 festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zwischen der Straße Färberei und der Lahusenstraße entfallen. Die Straße Färberei hat inzwischen eine Anbindung an die Wilhelm-Weyhe-Straße erhalten. Dieser bereits vorgenommenen Änderung der Erschließung wird jetzt durch Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes Rechnung getragen.

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind insgesamt vorhanden.

#### **10. Belange des ruhenden Verkehrs**

Für Besucher und Nutzer der im Änderungsbereich vorhandenen und ggfs. geplanten Einrichtungen sind Einstellplätze im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorhanden. Der Änderungsplan bestimmt, dass im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Einstellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig sind. Lediglich der Bereich zwischen dem Industriemuseum und dem Stadtmuseum (Flurstück 28/272 der Flur 23) ist von dieser Regelung ausgenommen. Hier ist im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen und unter Verwendung umfangreicher städtebaulicher Fördermittel ein zentraler Platz mit Aufenthaltsfunktion entstanden, der als Teil des ursprünglichen städtebaulichen Konzeptes auf Dauer zu erhalten ist.

#### **11. Umweltverträglichkeitsprüfung und Umweltfolgenabschätzung**

Mit dem Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie und weiterer Richtlinien der Europäischen Gemeinschaft zum Umweltschutz vom 27.07.2001 wurde durch den Artikel 12 auch das Baugesetzbuch (BauGB) geändert und die Umwelt-

verträglichkeitsprüfung in die Bauleitplanung integriert. Mit der Änderung des Baugesetzbuches besteht seither die Pflicht, bei bestimmten Planverfahren für Vorhaben die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Dabei sind die durch ein Verfahren entstehenden Umweltfolgen abzuschätzen.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 200 „Nordwolle/Museum“ lässt sich nicht in die Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ (Anlage 1 zum zuvor genannten Artikelgesetz) einordnen und ist im Sinne dieses Gesetzes somit von untergeordneter Bedeutung für die Umwelt. Sie fällt damit auch nicht in den Anwendungsbereich dieses Gesetzes. Demzufolge müssen auch keine ggfs. durch dieses Verfahren entstehenden Umweltfolgen abgeschätzt werden.

Mit einer Gesamtgröße von ca. 1,03 ha liegt das Plangebiet zudem deutlich unterhalb jeglicher Schwellenwerte der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben. Ein detaillierter Umweltbericht und weitergehende Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern und deren Wechselwirkungen sind deshalb in mehrfacher Hinsicht nicht erforderlich.

Weitere Fachbeiträge (siehe auch 12.) oder Gutachten sind nach dem heutigen Stand der Planung ebenfalls nicht erforderlich.

## 12. Eingriffsregelung

Der Änderungsplan umfasst eine Fläche von ca. 1,03 ha. Im bestehenden Bebauungsplan Nr. 200 „Nordwolle“ sind diese Flächen ebenfalls als Bauflächen und Verkehrsflächen ausgewiesen. Wesentliche Elemente des bestehenden und künftigen Baurechts sind bereits umgesetzt worden.

Die Absicht, den Standort für kulturelle und schulischen Einrichtungen langfristig auch städtebaulich zu sichern ist daher nicht mit der Vorbereitung eines Eingriffs in Natur und Landschaft verbunden, der nicht schon aufgrund der bestehenden Bebauungsplanfestsetzungen zulässig gewesen wäre. Insofern sind Maßnahmen zur Eingriffsregelung im Zusammenhang mit dieser Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.

## 13. Kampfmittel aus dem II. Weltkrieg

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat die Bezirksregierung Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst – mitgeteilt, dass nach Auswertung der Alliierten-Luftbilder für einen Teilbereich keine Bombardierung erkennbar ist. Weder die Fabrikhalle noch die übrigen Gebäude wurden im II. Weltkrieg zerstört. Für die übrigen Flächen kann aufgrund des Schattenwurfes dieser Gebäude keine Aussage über das evtl. Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem II. Weltkrieg getroffen werden.

Aus Sicherheitsgründen erfolgte deshalb für den gesamten Planbereich eine Kennzeichnung entsprechend § 9 (5) 3. BauGB und werden baubegleitende Maßnahmen (z.B. Sondierungen) empfohlen.

## 14. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) und (6) BauGB

Bauleitpläne sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Neben den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne auch die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, wie z.B. Bildungswesen, Sport, Freizeit und Erholung zu berücksichtigen. Ein wesentlicher Bestandteil sind Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung bestehender Stadtteile sowie die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege im Hinblick auf ihre städtebauliche Bedeutung.

Die Ermittlung der abwägungsrelevanten Sachverhalte und die Einstellung in den Abwägungsprozess erfolgt durch die Beteiligung der sich betroffen fühlenden Bürgerinnen und Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange. Nach § 1 (6) BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen.

### 15. Städtebauliche Daten

Von insgesamt 1,03 ha Plangebietsfläche sind ausgewiesen als:

Allgemeine Wohngebiete	0,04 ha
Flächen für den Gemeinbedarf (kulturelle Zwecke)	0,75 ha
Flächen für den Gemeinbedarf (schulische Zwecke)	0,21 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,03 ha

### 16. Verfahrensvermerke

Mit der Bekanntmachung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 200 "Nordwolle / Museum" nach § 10 (3) Baugesetzbuch (BauGB) werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 200 "Nordwolle" vom 13.06.1986 im Geltungsbereich des Änderungsplanes ersetzt.

Änderungsbeschluss	12.12.1995
Erweiterter Änderungsbeschluss	28.09.1999
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	04.02. bis 25.02.2000
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	31.01. bis 06.03.2000
Öffentliche Auslegung	28.07. bis 28.08.2003
Satzungsbeschluss	04.11.2003

Delmenhorst, den 5. November 2003

Stadt Delmenhorst  
Der Oberbürgermeister  
In Vertretung



K. Keller  
Stadtbaurat

Stadtplanungsamt  
Im Auftrag



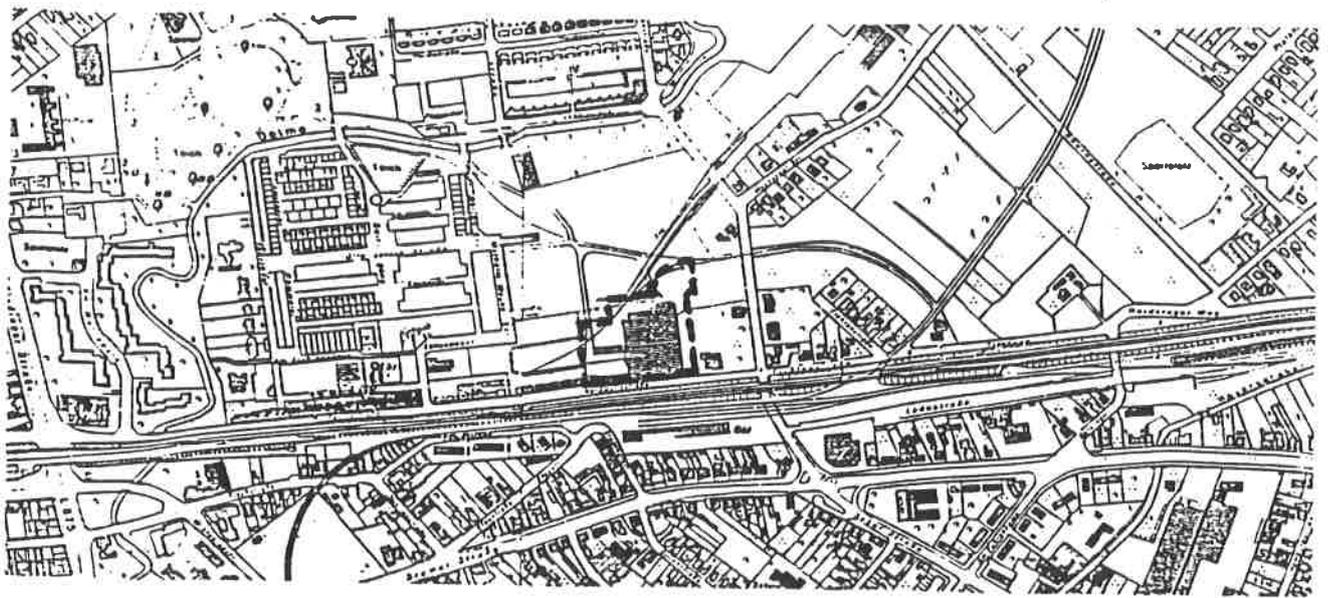
U. Ihm

# Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 200

## „Nordwolle/Lager U“

nördlich der Nordwollestraße zwischen Lahusen-  
straße und Nordenhamer Straße.

Übersichtsplan M. 1:10 000



VERFAHRENSSTAND:

**SATZUNGSBESCHLUSS**

BEARBEITUNG::

Stadtplanungsamt, Dipl.-Ing. B. Bringmann

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Planänderung / Änderungsbeschluß	Seite 2
2. Planunterlage	Seite 2
3. Lage, räumliche Begrenzung und allgemeine Beschreibung des Geltungsbereiches des Änderungsplanes	Seite 2
4. Bestehende Anschlußnutzungen und -planungen	Seite 3
5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	Seite 3
6. vorbereitende Bauleitplanung/ Voraussetzungen des § 8 (3) BauGB	Seite 3
7. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen	Seite 3
8. Anlaß der Planänderung	Seite 3
9. Ziele und Zwecke der Planänderung	Seite 4
10. Planinhalte	Seite 4
10.1 Art der Nutzung	Seite 4
10.2 Maß der baulichen Nutzung	Seite 4
10.3 Bauweise und Baugrenzen	Seite 4
10.4 Belange des ruhenden Verkehrs	Seite 5
10.5 Kennzeichnung nach § 9 (5) 3. BauGB	Seite 5
10.6 Erschließung/Ver- und Entsorgung	Seite 5
11. Eingriffsregelung	Seite 6
12. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) und (6) BauGB	Seite 6
13. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange	Seite 7
14. Städtebauliche Daten	Seite 7
15. Verfahrensvermerke	Seite 7