



42. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Obstkorb" im nordöstlichen Teilbereich des Rathausplatzes



Rechtskräftig seit 28. April 2008

Fachdienst 51 - Stadtplanung

Entwurf: Herr Dipl.-Ing. Ralph Tölke

Inhaltsverzeichnis**Seite**

1. Lage, räumliche Begrenzung und allgemeine Beschreibung des Geltungsbereiches der Planänderung	3
2. Anlass zur Planänderung / Ziele und Zwecke der Planänderung	3
3. Städtebauliches Konzept	4
4. Bisherige Festsetzungen	4
5. Festsetzungen der 42. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1	4
6. Städtebauliche Daten	5
7. Ver- und Entsorgung	5
8. Erschließung	5
9. Umweltrelevante Fachbeiträge / naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	5
10. Umweltbericht	6
11. Durchführung und Kosten	7
12. Verfahren	7

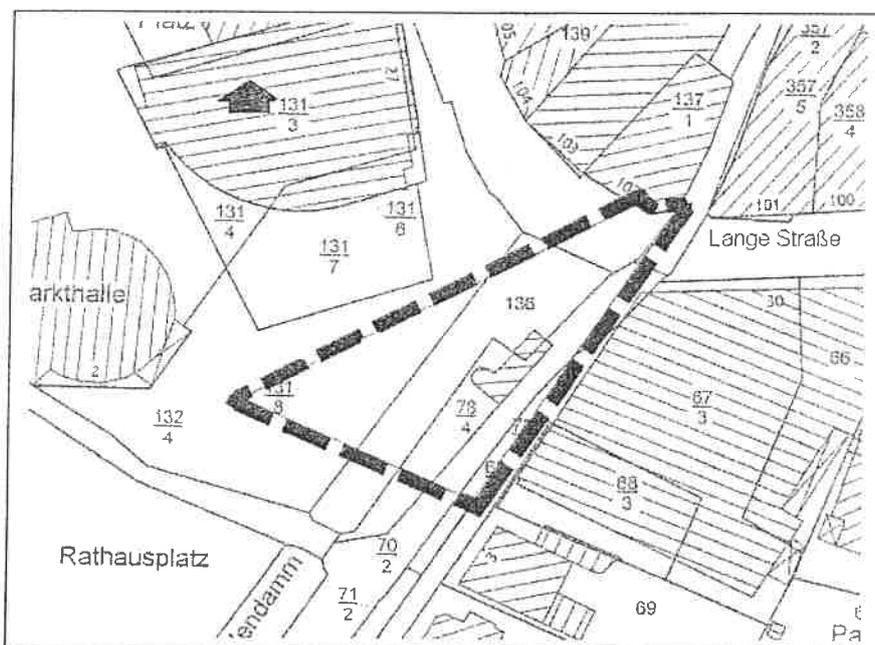
BEGRÜNDUNG (Entwurf) zur 42. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Obstkorb“

1. Lage, räumliche Begrenzung und allgemeine Beschreibung des Geltungsbereiches der Planänderung

Das Plangebiet liegt zentral in der Innenstadt von Delmenhorst und ist Teil des nord-östlichen Bereichs des Rathausplatzes. Ein kleiner Teilbereich der angrenzenden Lange Straße wird mit eingeschlossen. Innerhalb des Planbereiches ist außer des eingeschossigen "Obstkorb"-Gebäudes keine Bebauung vorhanden. Insgesamt dominieren hier die Raumkanten des Rathausplatzes in Form einer bis zu 3-geschossigen Bebauung an der nord- und nordwestlichen Seite und der unbebauten Platzsituation.

Die südöstliche Grenze wird teilweise durch die Uferzone der vorbeifließenden Delme gebildet.

Die Nutzung der umgebenen Bebauung in der Erdgeschossebene entspricht der für diese Lage typischen Nutzung, nämlich Einzelhandel.



2. Anlass zur Planänderung / Ziele und Zwecke der Planänderung

Der Rat der Stadt Delmenhorst hat im Jahre 2001 ein städtebauliches Gutachterverfahren in Auftrag gegeben, welches Grundlage für die künftige Innenstadtentwicklung sein soll. Die Vorbereitung der Realisierung und Umsetzung erfolgt durch eine von der Stadt in Auftrag gegebene Freiflächenplanung. Im Rahmen einer nachfolgenden Expertise (städtebauliches Rahmenkonzept "Cafe an der Delme") befasste man sich mit der Verwendung des Obstkorb-Pavillons. Im städtebaulichen Rahmenkonzept werden drei Alternativen zum Standort "Obstkorb" aufgezeigt:

1. Neubau eines eigenständigen Pavillongebäudes
2. Weiternutzung des vorhandenen Gebäudes mit geringfügigem Umbau/ Erweiterung und
3. Ersatzloser Abriss, dafür grünordnerische Gestaltung

Letztlich wurde Einigung darüber erzielt, den Baukörper durch eine zweigeschossige Neubebauung zu ersetzen. Dabei sollen Elemente (Teile der Außenwand) des Altbaus in den Neubau integriert werden.

Nach derzeitigen Vorstellungen ist eine transparente Fassade geplant, die in leicht geschwungener Form zum Rathausplatz begrenzt wird. Bislang ist eine gastronomische Nutzung auf beiden Ebenen vorgesehen.

Ziele und Zwecke der Planänderung bestehen in erster Linie darin, ein Kerngebiet (MK) mit einer überbaubaren Fläche festzusetzen. Die öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich wird dafür entsprechend reduziert.

3. Städtebauliches Konzept

Im städtebaulich sensiblen Bereich des Rathausplatzes soll östlich der Hauptachse Fußgängerzone (Lange Straße) - Rathaus direkt an der Delme anstatt des eingeschossigen Pavillongebäudes "Obstkorb" ein 2-geschossiger Neubau auf einer Grundfläche von rd. 150 m² errichtet werden. In Anlehnung an den Standort des bisherigen Pavillons (Obstkorb) wurde die überbaubare Fläche direkt an der Wasserfläche der Delme festgesetzt. Eine Baulinie entlang der Delme unterstreicht diese städtebauliche Vorgabe, ansonsten begrenzen Baugrenzen die überbaubare Fläche. Um negative Auswirkungen auf die städtebauliche Raumkante des Rathausplatzes zu minimieren, wurde die maximale Höhe des geplanten Baukörpers auf 7,30 m begrenzt. Zur Belebung dieses Standortes sind die einem Kerngebiet typischen Nutzungen im Bebauungsplan geplant (Ausnahmen /Ausschlüsse siehe unter Ziff. 5).

4. Bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Innenstadt“

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 sowie der Änderungsplan im Teilabschnitt TA 25A haben folgende Festsetzungen im Geltungsbereich dieser Planänderung zum Inhalt:

Öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerzone im Bereich der Lange Straße und Teilen des Rathausplatzes sowie Wasserfläche (Delme).

5. Festsetzungen der 42. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Für die überbaubaren Flächen wurde entsprechend der Lage in der Hauptgeschäftszone Kerngebiet (MK) festgesetzt. Nicht zulässig sind Nutzungen gemäß §7 (2) Nr. 2 BauNVO (Vergnügungsstätten), weil dadurch der Gefahr einer oftmals negativen Entwicklungstendenz in dieser sensiblen Lage begegnet werden soll. Nicht zulässig sind auch Nutzungen gemäß §7 (2) Nr. 5-7 BauNVO und ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß §7 (3) BauNVO. Begründet wird dieses durch die Lage innerhalb der Fußgängerzone und weil eine Belebung des Umfeldes im Mittelpunkt steht.

Eine ausreichend große nutzbare Fläche soll durch ein zusätzliches Vollgeschoss erreicht werden, so dass höchstens 2 Vollgeschosse zulässig sind.

Die Grundfläche eines neuen Baukörpers wird durch eine textliche Festsetzung in ihrer Größe (Länge x Breite) begrenzt. Die Höhe der baulichen Anlage wird ebenfalls durch textliche Festsetzung (GH 7,30 m) begrenzt. Der neue Baukörper soll sich damit der vorhandenen städtebaulichen Raumkante am östlichen Rand des Rathausplatzes (C&A) weitestgehend unterordnen.

Bauweise:

Der städtebaulich bedeutsamen Lage der neuen Bebauung wird Rechnung getragen, in dem hier mittels Baulinie eine vorhandene Raumkante an der Delme aufgenommen wird. Die überbaubare Fläche wird ansonsten durch Baugrenzen umgrenzt.

Verkehrsfläche:

Die überbaubare Fläche liegt innerhalb der innerstädtischen Fußgängerzone. Die öffentliche Verkehrsfläche wurde daher als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerzone im Plan festgesetzt. |

6. Städtebauliche Daten

Von insgesamt rd. 885 m² Plangebietsfläche entfallen auf

Kerngebiet	184 m ²
öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerzone	rd. 584 m ²
Wasserfläche	rd. 117 m ²

7. Ver-und Entsorgung

Die durch die Planänderung festgesetzte überbaubare Fläche wird im Zuge der ohnehin anstehenden umfangreichen Neuverlegungen von Versorgungsleitungen innerhalb des Rathausplatzes dem Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

8. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung bleibt unverändert weiter bestehen.

9. Umweltrelevante Fachbeiträge / naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Zunächst ist zu prüfen, ob ein Fachbeitrag Eingriffsregelung erforderlich ist. Durch die Bebauungspläne Nr.1 und die Änderung zum Bebauungsplan 1 im TA 25 A besteht bereits Baurecht. Sie setzen für den Planungsbereich der 42. Änderung öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich fest. Ein Eingriff war zulässig und hat stattgefunden. Vor diesem Hintergrund erübrigt sich gemäß § 1a (3) Satz 5 BauGB die Eingriffsregelung. Ein Fachbeitrag Eingriff ist daher nicht erforderlich.

Entsprechend der Lage des Plangebietes inmitten der konzentriert bebauten Innenstadt ist auch eine fachspezifische Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft nicht erforderlich. Nahezu der gesamte Planbereich ist bereits bebaut und versiegelt.

Bei der geplanten Neubebauung ist in geringem Maße vorhandener Baumbestand betroffen, der keine städtebauliche Bedeutung hat. Es handelt sich hierbei auch nicht um schutzbedürftigen Baumbestand gemäß Bäumeschutzverordnung, so dass nicht entsprechende Ersatzpflanzungen vorgenommen werden müssen. Ansonsten werden Natur und Landschaft durch die vorliegende Planänderung nicht berührt.

10. Umweltbericht

11.1 Beschreibung des Planvorhabens

2.1.1 Standort

Das Plangebiet liegt zentral in der Innenstadt von Delmenhorst und ist Teil des nordöstlichen Bereichs des Rathausplatzes. Ein kleiner Teilbereich der angrenzenden Lange Straße wird mit eingeschlossen. Innerhalb des Planbereiches ist außer des eingeschossigen "Obstkorb"-Gebäudes keine Bebauung vorhanden. Insgesamt dominieren hier die Raumkanten des Rathausplatzes in Form einer bis zu 3-geschossigen Bebauung an der nord- und nordwestlichen Seite und der unbebauten Platzsituation.

Die südöstliche Grenze wird teilweise durch die Uferzone der vorbeifließenden Delme gebildet.

2.1.2 Art des Vorhabens

Es ist geplant, innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche eine überbaubare Fläche festzusetzen, die den Bau eines zweigeschossigen Pavillons zu ermöglichen. Zur Belebung des Standortes sind die einem Kerngebiet typischen Nutzungen wie Gastronomie, geplant

2.1.3 Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Für das Baugebiet ist Kerngebiet (MK) festgesetzt. Die übrigen Flächen werden wie bisher als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

2.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Entwicklungsbereich des Vorhabens

2.2.1 Bestandsbeschreibung

Der Planungsbereich ist tlw. bebaut und als Teil des Rathausplatzes völlig versiegelt.

2.3 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

2.3.1 Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens

Keine Auswirkungen.

2.3.2 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Keine erforderlich.

2.3.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Keine erforderlich.

2.3.4 Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Keine erforderlich.

2.4 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Es sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.5 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Der geringe Umfang der Maßnahme erforderte keine Alternativen.

2.6 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es gab keine Schwierigkeiten.

2.7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

In diesem Zusammenhang sind Maßnahmen erforderlich.

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

zum Bebauungsplan:

**42. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 1 "Obstkorb"****1. Vorbemerkungen**

Am 12.07.2006 beschloss der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst, den Bebauungsplan Nr. 1 zu ändern. Ziel und Zweck der Planänderung bestand darin, ein Kerngebiet (MK) mit einer überbaubaren Fläche festzusetzen. Die öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich musste dafür entsprechend reduziert werden.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Planänderung hat keinen Einfluss auf die Umweltbelange. Durch die bisher hier rechtskräftigen Bebauungspläne besteht bereits Baurecht. Nahezu der gesamte Planbereich ist bereits bebaut und versiegelt.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Seitens der angeschriebenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden innerhalb des Verfahrens keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht. Aus der Öffentlichkeit wurden Anregungen vorgebracht, die sich auf die nachteiligen Auswirkungen des neuen Baukörpers auf die unmittelbare Umgebung richteten. Im Rahmen der Abwägung wurde festgestellt, dass negative Auswirkungen bereits heute auf die Umgebung einwirken. In dieser Lage ist das unvermeidbar, denn das Wohnen findet hier nicht in einem reinen Wohngebiet sondern innerhalb eines Mischgebietes direkt an ein Kerngebiet angrenzend statt.

Nach Abwägung der privaten und der öffentlichen Belange muss den Belangen der Stadt der Vorrang eingeräumt werden. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Möglichkeiten zur Errichtung eines Bauvorhabens, welches Inhalt der vom Rat der Stadt beschlossenen Freianlagenplanung Innenstadtentwicklung handelt.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Ziele und Zwecke der Planänderung konnten durch alternative Planungsmöglichkeiten nicht umgesetzt werden.

Delmenhorst, den 02.04.2008

Stadt Delmenhorst
Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung


.....
(E. Tewes-Meyerholz)

2.8 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Die Auswirkungen auf das Stadtbild sind insgesamt als positiv zu bewerten.

11. Durchführung und Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes ist in einem kurzfristigen Zeitraum geplant.

Der Planungsbereich ist bereits erschlossen bzw. wird im Rahmen der Freianlagenplanung des Projektes Innenstadtentwicklung erheblich verbessert. Die anfallenden Kosten werden diesem Projekt zugeordnet.

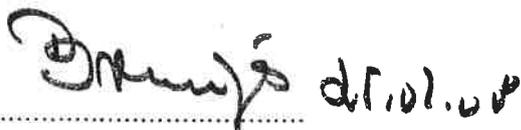
Bereits durchgeführte Hochbaumaßnahmen in der näheren Umgebung lassen vermuten, dass auch hier wegen schwieriger Bodengrundverhältnisse aufwendige Gründungsarbeiten erforderlich werden.

12. Verfahren

Die 42. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Obstkorb“ tritt einschließlich Begründung mit der Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Delmenhorst, den . 2008

Stadt Delmenhorst
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag



F. Brünjes
Fachbereichsleiter

Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag



U. Ihm