

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 1 (Innenstadt),
Änderungsplan - Teilabschnitt 9 -

mit Änderungen im Bereich der Flurstücke 148/1, 156/4, 158/2, 158/4, 352 und 353 der Flur 1 und dem davon betroffenen Teilstück der Delme an der Westseite der Kirchstraße/Kirchplatz in Delmenhorst

- - - - -

I. Anlaß und Ziele der Planänderung

Für den Geltungsbereich des Änderungsplanes - Teilabschnitt 9 - gelten zur Zeit die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 (Innenstadt) vom 13. 2. 1963. Die derzeitige Fassung dieses Bebauungsplanes weist an der nördlichen Grenze des Flurstücks 360/4 die verkehrliche Anbindung des im Innenraum zwischen Bahnhofstraße, Lange Straße und Delme festgesetzten öffentlichen Verkehrsraumes an die Kirchstraße aus. Durch die Änderung des Bebauungsplanes im Bereich östlich der Kirchstraße wurde die Bebelstraße gegenüber der damaligen Planung in nördliche Richtung verschoben. Durch diese Maßnahme entstand eine Situation, die den verkehrlichen Belangen nicht mehr gerecht werden konnte. Die Verlegung der Zufahrt zur inneren Erschließungsfläche als Andienungsstraße war auch im Hinblick auf die endgültige Durchführung der Fußläufigkeit der Langen Straße dringend geboten.

Die Stadt Delmenhorst hat zwischenzeitlich das Flurstück 352 sowie Teilflächen aus den Flurstücken 146, 156 und 158 erworben. Dieser, südlich der Delme gelegene Geländestreifen bietet sich zur Anlegung der erforderlichen Zufahrt an.

Der Rat der Stadt Delmenhorst hat am 6. 11. 1985 daraufhin beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 1 im obengenannten Teilabschnitt zu ändern. Aufgrund dieses Auftrages soll der Bebauungsplan den heutigen Planvorstellungen angeglichen werden und die Voraussetzungen für die Neuordnung der städtebaulichen Ziele schaffen.

Die Zufahrt von der Kirchstraße zu einem künftigen Parkplatz mit Andienungsstraße im Innenraum zwischen Lange Straße, Bahnhofstraße und Kirchstraße soll gleichzeitig die bisher nordseitig der Delme

vorgesehene Fußwegverbindung mit aufnehmen. Der Hauptbereich des Innenraumes wird von dieser Planänderung jedoch nicht erfaßt. Die bisher vorgesehene, südlich gelegene Zufahrt wird im Rahmen eines künftigen Änderungsverfahrens aufzuheben sein.

Ein weiteres Ziel der Planänderung ist es, die vom Änderungsreich erfaßten Baugrundstücke aus dem bisherigen Mischgebiet in das Kerngebiet der Innenstadt zu überführen.

Für die Stadt Delmenhorst besteht die Verpflichtung, bestehende Bebauungspläne, die von der baulichen oder verkehrlichen Entwicklung überholt wurden, den neuen städtebaulichen Verhältnissen anzupassen, um so der Entwicklung der Stadt auf verkehrlichem, baulichem und wirtschaftlichem Gebiet Rechnung zu tragen und die künftige städtebauliche Entwicklung durch stadtplanerische Maßnahmen sinnvoll lenken zu können. Diesbezüglich ist die vor nunmehr über 20 Jahren konzipierte städtebauliche Situation neu zu überdenken und im Hinblick auf Verkehrsführung, auf Art und Maß der baulichen Nutzung und hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen für alle vom Änderungsplan erfaßten Grundstücke und Grundstücksteile auf der Grundlage der neuen urbanen Ziele zu überarbeiten, um dadurch die künftige Bebauung und Nutzung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung fortführen zu können.

Für die Verwirklichung der vorgenannten Ziele und Zwecke der Planung ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 die wesentliche Voraussetzung.

II. Planinhalt

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. 9. 1977 sieht im § 1 vor, die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung zu gliedern. Entsprechend dieser Bestimmung wurde unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Nutzung die vom Geltungsbereich des Änderungsplanes erfaßten Baugrundstücke an der Kirchstraße/Kirchplatz als Kerngebiete festgesetzt. Gleichzeitig wurde eine textliche Fest-

setzung aufgenommen, die bestimmt, daß Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses in den Kerngebieten allgemein zulässig sein sollen. Hierdurch soll erreicht werden, daß die Innenstadt, soweit dies durch planerische Maßnahmen ermöglicht werden kann, wieder vermehrt dem Wohnen zugeführt wird, um hierdurch die Innenstadt zu beleben.

Eine weitere textliche Festsetzung bestimmt, daß in den Kerngebieten Vergnügungsstätten unzulässig sein sollen. Diese Festsetzung wurde mit besonderer Rücksicht auf die in unmittelbarer Nähe gelegene Stadtkirche getroffen.

Für den straßenseitigen Raum der Baugrundstücke wurde die Höchstanzahl der zulässigen Vollgeschosse auf drei festgesetzt. Das entspricht zum Teil der vorhandenen Bebauung, zum anderen aber auch dem städtebaulichen Gesamtziel in diesem zum unmittelbaren Zentrum gehörenden Bereich. Soweit im rückseitigen Grundstücksbereich Bauflächen vorgesehen sind, wurde hier ein Vollgeschoß als Höchstgrenze zugelassen, um einen abgestuften Übergang zu dem geplanten Freiraum im Innenbereich zwischen Bahnhofstraße, Lange Straße und Kirchstraße/Kirchplatz zu erreichen.

Da die Grundstücke, die vom Geltungsbereich des Änderungsplanes erfaßt werden, bereits bebaut sind, wurden sowohl die Grundflächenzahl (GRZ) als auch die Geschoßflächenzahl (GFZ) einmal in Würdigung der vorhandenen Bebauung, zum anderen aber auch im Hinblick auf das städtebauliche Ziel im Rahmen der Höchstwerte des § 17 (1) BauNVO festgesetzt.

Die vorhandene Bebauung entspricht im straßenseitigen Bereich der geschlossenen Bauweise. Eine entsprechende Festsetzung wurde im Änderungsplan getroffen. Die rückwärtigen Baubereiche sollen im Rahmen der offenen Bauweise genutzt werden.

Durch die Festsetzung einer Baulinie an der straßenseitigen Grundstücksgrenze soll erreicht werden, daß die Abgrenzung des Kirchplatzes und der Übergang in die Kirchstraße eine städtebaulich erkennbare deutliche Linienführung verfolgt. Die vorhandene Bebauung entspricht dieser städtebaulichen Idee. Im übrigen wurden die

überbaubaren Grundstücksbereiche durch Baugrenzen abgesetzt. Soweit innerhalb dieser Flächen unterschiedliche Vollgeschoßzahlen zulässig sind, wurden diese Bereiche durch eine Geschößgrenze gegeneinander abgegrenzt.

Eines der wesentlichen Ziele der Planänderung ist die bereits eingangs erwähnte neue Verkehrsführung. Sowohl der Kirchplatz als auch die Kirchstraße sind als öffentliche Verkehrsfläche vorhanden und seit langer Zeit ausgebaut. Die Neuanlegung der Zufahrt zum Parkplatz mit Andienungsstraße im Innenraum Bahnhofstraße, Lange Straße, Kirchstraße/Kirchplatz mit einem Brückenbauwerk über die Delme bietet an der gewählten Stelle deutlich bessere verkehrliche Voraussetzungen als an der ursprünglich vorgesehenen Einmündung gegenüber der Bebelstraße. Der aus der Synthese zwischen dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 1 und dem bereits geänderten Teilabschnitt 3 entstandenen Verkehrsflächenführung stehen die hieraus resultierenden verkehrlichen Schwierigkeiten entgegen, da hier ein deutlicher Fahrbahnversatz auftreten würde. Aus diesem Grunde wurde die Verlegung der Zufahrt dringend erforderlich.

Ein Teilbereich des Flurstücks 148/1 ist im Bebauungsplan Nr. 1 noch als Baugebiet festgesetzt. Dieser Bereich soll jedoch in die Verkehrsflächen überführt werden und ist entsprechend im vorliegenden Änderungsplan ausgewiesen.

Im Rahmen einer textlichen Festsetzung soll für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen die Festsetzung der Baugrenzen nur gelten, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Sonstige innere Umbauten sollen als Ausnahme zulässig sein. Diese Regelung dient dem Bestandschutz.

Eine weitere textliche Festsetzung sieht vor, daß auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie bauliche Anlagen nach § 12 (1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung nicht errichtet werden dürfen. Diese Festsetzung

gilt auch für einen 5,0 m breiten Streifen neben dem Wasserlauf der Delme. Hierdurch soll erreicht werden, daß sowohl der Zufahrtsbereich als auch insbesondere der Wasserlauf der Delme als Unterbrechung der baulichen Anlagen in der Örtlichkeit deutlich erkennbar wird.

Im Geltungsbereich des Änderungsplanes stehen einzelne wertvolle, das Orts- und Landschaftsbild bestimmende Bäume, die durch Neuanpflanzungen nicht ohne weiteres zu ersetzen sind. Da diese Bäume den Charakter der näheren Umgebung besonders prägen, besteht aus städtebaulicher Sicht ein besonderes Interesse an ihrer Erhaltung. Durch eine entsprechende Festsetzung aufgrund § 9 (1) 25. BBauG sollen diese Bäume auf Dauer geschützt werden. Widerrechtliche Beseitigung dieser Bäume ist als Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 156 (1) 3 a und b BBauG zu betrachten und kann mit einer Geldbuße bis zu 20.000,-- DM geahndet werden. Darüber hinaus wurde in den Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen, daß mit der Festsetzung "zu erhaltende Bäume" nicht alle nach der bestehenden Satzung über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) der Stadt Delmenhorst zu schützenden Bäume erfaßt wurden. Auf § 3 dieser Baumschutzsatzung wurde besonders hingewiesen. Diese Maßnahmen sollen der Erhaltung von Natur und Landschaft dienen.

Das gesamte Planungsgebiet wird von der Schutzzone III A des Wasserschutzbereiches Delmenhorst-Wiekhorn erfaßt. Einzelheiten über die Zulässigkeit von Einrichtungen und Anlagen sind der Verordnung vom 19. 8. 1975 zu entnehmen. Dieser Hinweis wurde als nachrichtliche Übernahme im Sinne des § 9 (6) BBauG in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Bereich des Änderungsplanes wird vom Wasserlauf der Delme durchschnitten. Dieser Wasserlauf wurde entsprechend der tatsächlichen Gegebenheit im Bebauungsplan gemäß § 9 (6) BBauG als nachrichtliche Übernahme dargestellt. Für eine zusätzliche Erweiterung, wie sie nach Feststellung des zuständigen Gewässerträgers erforderlich wird, fehlen im Rahmen der Bauleitplanung die rechtlichen Voraussetzungen. Diese Maßnahmen sind im Rahmen eines besonderen Planfeststellungsverfahrens auf der Grundlage des Gewässerrechtes zu regeln, die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen dieser Maßnahme nicht entgegen.

Die durch den Bebauungsplan ausgelösten Flächen für einen Kinderspielfeldplatz sind für diesen Einzelfall nicht meßbar. Die Erfüllung der Forderungen des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze vom 6. 2. 1973 können nur im Rahmen der künftigen Gesamtplanung für die angrenzenden Bereiche gelöst werden.

III. Kosten und Folgemaßnahmen

Der Änderungsplan - Teilabschnitt 9 - zum Bebauungsplan Nr. 1 läßt in seiner Durchführung Mehrkosten für öffentliche Maßnahmen im Verhältnis zur bisherigen Planung nicht erwarten. Die bereits durch den ursprünglichen Bebauungsplan Innenstadt ausgelösten Kosten sind im Rahmen der Haushaltsführung zu decken.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht erkennbar. Sollten sie dennoch erforderlich werden, so bildet der Bebauungsplan Nr. 1, Änderungsplan - Teilabschnitt 9 - hierfür die Grundlage.

Die Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 13 a BBauG ist aufgrund der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

Für die öffentlichen Bereiche festgesetzte Teilflächen, die noch nicht im Eigentum der Stadt Delmenhorst stehen, sind zu gegebener Zeit durch die Stadt Delmenhorst zu erwerben oder notfalls für den vorgesehenen Zweck auf der Grundlage des Bebauungsplanes zu enteignen.

Die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 1 (Innenstadt) vom 13. 2. 1963 treten mit der nach § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung des Änderungsplanes - Teilabschnitt 9 - außer Kraft.

Delmenhorst, den 25. Juni 1986

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung



Oetting
Stadtbaurat