B e g r ü n d u n g

zum Änderungsplan für den Teilabschnitt 12 des Bebauungsplanes Nr. 1 (Innenstad für eine Teilfläche des Hans-Böckler-Platzes mit der südseitig anschließenden Fläche zwischen der Straße An den Graften, der Äußeren Graft und dem Finanzamt in Delmenhorst

---

I. Vorbemerkung und Anlaß der Planänderung

Der Bebauungsplan Innenstadt wurde am 13.2.63 vom Rat der Stadt Delmenhor als Satzung beschlossen und erlangte mit der Bekanntmachung am 6.2.1964 Rechtskraft. Im Laufe der Jahre hat sich herausgestellt, daß die Festsetzungen dieses Planes der Überprüfung und der Anpassung an die derzeit geltenden Verhältnisse bedürfen. Der Bebauungsplan wurde deshalb auch schon in anderen Teilabschnitten geändert.

Im Rahmen der Aufstellung eines Generalverkehrsplanes für das Stadtgebiet zeigte es sich, daß die seinerzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Innenstadt festgesetzten Verkehrsflächen überarbeitet und neu angeordnet werden müssen. Nach dem vom Gutachter empfohlenen Ausführungsvorschlag für den betroffenen Teil der Verkehrsstraßen kann auf die bisher ausgewiesene Verkehrsstraße durch die Graftanlagen verzichtet werden. Sie soll deshalb insoweit nicht mehr zur Ausführung kommen. Dafür bleibt die südseitige Fahrstraße des Hans-Böckler-Platzes als Verkehrsstraße bestehen.

Dadurch, daß auf die Ausführung einer Verkehrsstraße durch die Graftanlage verzichtet wird, kann die bisher dafür vorgehaltene Fläche in der bestehenden Lücke zwischen dem Finanzamt und der Allgemeinen Ortskrankenkasse nunmehr anderen Zwecken zugeführt werden. Wegen ihrer günstigen Lage zum Stadtkern bietet sie sich dafür an, hierin einen Baukomplex entstehen zu lassen, der den Erfordernissen des modernen Städtebaues gerecht wird und der das Gesamtbild des Hans-Böckler-Platzes erheblich aufwertet.

Der Stadt Delmenhorst fehlt schon seit langem, was sich in letzter Zeit immer mehr zu ihrem Nachteil bemerkbar gemacht hat, eine zentrale Einrichtung, in der festliche Veranstaltungen jeglicher Art, Feierlichkeiten, Tagungen, Ausstellungen usw. durchgeführt werden können. Es fehlt mithin eine zentrale Einrichtung, die das Gesellschaftsleben der Stadt fördert, die aber schon in anderen Städten gleicher Größenordnung gang und gäbe ist

Dazu gehört selbstverständlich ein Hotel, das mit den neuzeitlichen Erfordernissen betrieben werden kann. Als Standort für die Errichtung und Bewirtschaftung eines dafür erforderlichen Kongreßzentrums mit Saalbetrieb und angegliedertem Hotel ist die vorgenannte Fläche, die für die Verkehrsplanung nicht mehr benötigt wird, besonders geeignet. Die Anlage kann somi in unmittelbarer Nähe des Stadtkerns betrieben werden, ist von den öffentlichen Verkehrsmitteln (Bahnhof, Buszentralhaltestelle) gut erreichbar, liegt aber auch andererseits im Einzugsbereich der bestehenden Parkplätze auf dem Hans-Böckler-Platz und im Parkhaus. Durch die angrenzenden Grün- und Erholungsflächen der Graftanlagen wird die Attraktivität dieser Anlage noch besonders hervorgehoben.

Da ein erhebliches öffentliches Interesse besteht, eine solche Anlage zu errichten, die städtebauliche Grundlage zu ihrer Durchführung jedoch fehlt hat der Rat der Stadt am 30.5.1975 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 1 - Innenstadt - in dem eingangs genannten Teilbereich entsprechend zu ändern. Damit wurde die Rechtsgrundlage für den Änderungsplan - Teilabschnitt 12 - des Bebauungsplanes Nr. 1 - Innenstadt - geschaffen.

II. Planinhalt

Die Baugebiete im Bereich des Änderungsplanes - Teilabschnitt 12 - werden als Sondergebiete mit der Zweckbindung "Kongreßzentrum mit Hotel" ausgewiesen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gekennzeichnet.

In Anlehnung an die im Nachbarbereich vorhandene Bebauung wurde die Zahl der Vollgeschosse auf höchstens 3 beschränkt. Lediglich das für den Hotelbereich vorgesehene Gebiet soll mit bis zu 6 Vollgeschossen bebaut werden können.

Die Straßenverkehrsfläche wurde in Anlehnung an den Generalverkehrsplan, unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Verkehrsflächen, im Bebauungsplan ausgewiesen. Die erforderlichen Einstellplätze werden in einer Tiefgarage innerhalb des Sondergebietes untergebracht.

Die im Bereich des Sondergebietes vorhandene Blutbuche wird durch eine entsprechende planerische Festsetzung geschützt.

Die bestehenden Grünflächen der Graftanlagen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Änderungsplanes als öffentliche Parkanlage ausgewiesen word

Ein Bedarf an Flächen nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze ist aufgrund der Planfestsetzungen nicht gegeben.

Weitere Einzelheiten können dem Planentwurf entnommen werden.

III. Kosten und Folgemaßnahmen

Da die Verkehrsflächen sich gegenüber den bisherigen Planfestsetzungen erheblich vermindern, sind für die Durchführung von städtebaulichen Maßnahme Mehrkosten als Folge dieser Planänderung nicht zu erwarten. Für die Umlegu von vorhandenen Versorgungsleitungen im Bereich des Sondergebietes werden die Kosten nach heutigem Stand auf rd. 73.000,-- DM geschätzt.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind für den Änderungsbereich nicht erforderlich.

Mit der Rechtskrafterlangung des Änderungsplanes - Teilabschnitt 12 - des Bebauungsplanes Nr. 1 (Innenstadt) treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Innenstadt im Geltungsbereich dieses Änderungsplanes außer Kraft.

Delmenhorst, den 22.9.1975

Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt
Im Auftrage

Grottker
Baudirektor