

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 1 (Innenstadt),
Änderungsplan - Teilabschnitt 17 -

mit Änderungen im Bereich der Hausgrundstücke Bahnhofstraße
Nr. 10 - 15 (fortlaufend) in Delmenhorst

I. Anlaß und Ziele der Planänderung

Für den Geltungsbereich des Änderungsplanes - Teilabschnitt 17 - gelten zur Zeit die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 (Innenstadt) vom 13. 2. 1963. Die derzeitige Fassung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 weist hier als Baugebietsart ein Mischgebiet mit zwingend zweigeschossiger und geschlossener Bauweise aus (siehe Anlage 1)

Der vom Änderungsplan - Teilabschnitt 17 - erfaßte Bereich der Westdelme ist bereits im rechtskräftigen Änderungsplan - Teilabschnitt 4 - vom 27. 7. 1971 enthalten (siehe Anlage 2). Die hier getroffenen Festsetzungen sollen im Einmündungsbereich des Westerganges in die Bahnhofstraße geändert werden. Sonstige rechtsverbindliche Bauleitpläne liegen nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

Die Grundstücke im Änderungsbereich sind straßenseitig mit überwiegend zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden bebaut, die im Erdgeschoß ausschließlich geschäftlich genutzt werden. In den rückseitigen Grundstücksbereichen sind zu einem großen Teil ein- bis zweigeschossige Nebengebäude bzw. Anbauten vorhanden. Auf dem Eckgrundstück Bahnhofstraße/Westergang befindet sich ein altes Gaststättengebäude mit angebauter Kegelhahn in einem baulich sehr schlechten Zustand. Diese Baulich-

keiten sollen nach den Vorstellungen eines Bauträgers durch einen gut gestalteten Neubau ersetzt werden, um dadurch gerade an diesem bedeutsamen Standort die städtebauliche Situation wesentlich zu verbessern.

Die bereits zu Beginn der sechziger Jahre getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 entsprechen aufgrund der Entwicklung der Stadt als Mittelzentrum mit heute über 75.000 Einwohnern und ständig wachsender Bevölkerungszahl im vorliegenden Fall nicht mehr der Bedeutung, die diesem innerstädtischen Geschäftsbereich zukommt. Die Bahnhofstraße stellt die Hauptverbindung zwischen dem Bahnhof und dem eigentlichen Geschäftszentrum der Stadt dar. Aufgrund dieser Bedeutung hat sie sich geschäftlich selbst als Bestandteil des Geschäftszentrums entwickelt.

Neben der vorhandenen, ausschließlich gewerblichen Nutzung im Bereich dieses bedeutenden Straßenzuges nimmt die Nutzung durch Dienstleistungsbetriebe in den oberen Geschossen ständig zu.

Mit Einführung einer Fußgängerzone im südlichen Bereich der Bahnhofstraße und der Änderung der Verkehrsführung im Bereich des Bahnhofsvorplatzes hat der Fahrzeugverkehr in diesem Teil der Bahnhofstraße nur noch untergeordnete Bedeutung. Hier handelt es sich überwiegend um Zielverkehr zu den Parkmöglichkeiten auf dem Parkplatz "Am Knick" und im Bereich der Stadtkirche, sowie um Zulieferverkehr für über diese Straße erreichbare Geschäfte.

Für die Stadt Delmenhorst besteht die Verpflichtung, bestehende Bebauungspläne, die von der baulichen oder verkehrlichen Entwicklung überholt wurden, dem neuen Planungsstand anzupassen, um so der Entwicklung der Stadt auf verkehrlichem, baulichem und wirtschaftlichem Gebiet Rechnung zu tragen

und die künftige städtebauliche Entwicklung durch planerische Maßnahmen sinnvoll lenken zu können. Die vorgenannte Entwicklung der Stadt Delmenhorst insgesamt und insbesondere auch in der Innenstadt gibt Anlaß, den vor nunmehr fast 20 Jahren konzipierten Bebauungsplan Innenstadt diesbezüglich zu überdenken. In diesem Zusammenhang ist die Aufstockung des bisher als Mischgebiet ausgewiesenen Bereiches des Änderungsplanes in ein Kerngebiet dringend geboten. Vereinzelte bauliche Maßnahmen wurden bereits vor einigen Jahren unter Befreiungen von den Festsetzungen des bisherigen Planes durchgeführt. Die nunmehr anstehende Bebauung des Grundstücks Ecke Westergang/Bahnhofstraße (Bahnhofstraße Nr. 10), die durch Erneuerung des baufälligen Baubestandes zu einer städtebaulich interessanten Lösung führen soll, ist mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 einerseits nicht vereinbar, paßt sich andererseits aber an bereits durchgeführte Umbauvorhaben stadtplanerisch und architektonisch gut an. Zur Durchführung dieser von der Stadt Delmenhorst erwünschten Baumaßnahme ist die Änderung des Bebauungsplanes in diesem Teilabschnitt auch erforderlich.

Darüber hinaus soll durch Zulassung von bis zu drei Vollgeschossen im straßenseitigen Bereich und im Ausnahmefall bis zu zwei Vollgeschossen im rückwärtigen Bereich unter Anhebung der Grund- und Geschoßflächenzahlen der städtebaulichen Bedeutung dieses Straßenabschnittes Rechnung getragen werden.

Darüber hinaus besteht aus heutiger Sicht ein erhebliches Interesse daran, zur Belebung der Innenstadt in den Obergeschossen der Gebäude Flächen für Wohnungen bereitzustellen. Es hat sich gezeigt, daß gerade bei jüngeren - aber auch bei älteren Bürgern der Wunsch besteht, eine Wohnung in

der Innenstadt zu beziehen.

Auch aus städtebaulicher Sicht ist es wünschenswert, innenstadtnahe Baubereiche einer weiteren Verdichtung zuzuführen. Diesen Planungszielen stehen die Festsetzungen des bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 in diesem Teilabschnitt ebenfalls entgegen. Zur Ermöglichung dieser Verdichtung ist die Änderung des Planes gleichfalls dringend geboten.

Grundsätzliches Ziel der Planung ist es darüber hinaus, Art und Maß der baulichen Nutzung für alle vom Bebauungsplan erfaßten Grundstücke und Grundstücksteile verbindlich festzusetzen und die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen auszuweisen, um hierdurch die künftige Bebauung und Nutzung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu lenken.

Die Verwirklichung der vorgenannten Ziele und Zwecke der Planung machen die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 in dem vorgenannten Teilabschnitt 17 erforderlich.

II. Planinhalt

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 sieht im § 1 vor, die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung zu gliedern. Entsprechend dieser Bestimmung wurden unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Nutzung die vom Geltungsbereich des Änderungsplanes erfaßten Baugrundstücke als Kerngebiete mit der Einschränkung festgesetzt, daß hier Anlagen nach § 7 (2) 5 der BauNVO nicht zulässig sein sollen. Das bedeutet, daß Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nicht errichtet werden dürfen. Gleichfalls wurde durch text-

liche Festsetzung die Ausnahme nach § 7 (3) 1 BauNVO als Bestandteil des Änderungsplanes ausgeschlossen. Somit können auch Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen, nicht errichtet werden.

Zur Belebung der Innenstadt wurde festgesetzt, daß im Kerngebiet des Änderungsbereiches Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig sein sollen. Hiervon unberührt bleibt die Ausnahme, daß Wohnungen aufgrund § 7 (3) 2 BauNVO auch im Erdgeschoß ausnahmsweise zugelassen werden können.

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung wurde in den Baugebieten bis in 20,0 m Bautiefe die Mindestanzahl der Vollgeschosse auf zwei festgesetzt. In diesem Bereich sollen gleichzeitig drei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig sein. Für die restlichen Grundstücksbereiche soll mit Ausnahme eines 3,0 m breiten, nicht überbaubaren Grundstücksteiles ein Vollgeschoß als Höchstgrenze zugelassen werden. Hier ist jedoch für den Einzelfall die Ausnahme für ein zusätzliches Vollgeschoß zulässig. Von dieser Ausnahme kann jedoch nur Gebrauch gemacht werden, wenn neben den baurechtlichen Voraussetzungen städtebauliche Gesichtspunkte dieses rechtfertigen und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

In den Kerngebieten ist aufgrund einer Sonderfestsetzung in mehr als 12,0 m Bautiefe hinter den straßenseitigen Baulinien eine Bebauung nur zulässig, wenn die straßenseitig als Mindestgrenze festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse unter Einhaltung der höchstzulässigen Geschoßflächenzahl erreicht werden kann und sichergestellt ist, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf den einzelnen Grundstücken nicht beeinträchtigt und die Erfordernisse des ruhenden Verkehrs erfüllt werden. Durch diese Einschränkung soll ver-

hindert werden, daß die städtebaulich beabsichtigte höhere Bebauung im Straßenbereich durch vorgezogene Baumaßnahmen im rückseitigen Grundstücksbereich unterlaufen werden kann.

Die mit 0,8 festgesetzte Grundflächenzahl trägt der Bedeutung des Kerngebietes diesbezüglich Rechnung. Die Geschoßflächenzahl wurde mit 1,8 festgesetzt und steht in ausgewogenem Verhältnis zu der beabsichtigten Verdichtung.

Aufgrund einer weiteren textlichen Festsetzung soll § 21 a (5) BauNVO als Ausnahme Anwendung finden. Das bedeutet, daß die zulässige Geschoßfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden kann. Hierbei sind gleichfalls die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Diesbezüglich ist jeder Einzelfall gesondert zu prüfen.

Für das gesamte Baugebiet gilt die geschlossene Bauweise. Hierbei wurde der vorhandene Baubestand berücksichtigt.

Zur Erreichung der in Geschäftsstraßen sinnvollen durchgehenden Bauflucht wurde für die Grundstücke straßenseitig eine Baulinie festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich werden die überbaubaren Grundstücksteile durch Baugrenzen abgegrenzt. Bereiche mit unterschiedlich festgesetzter Geschoßanzahl sind durch eine Geschoßgrenze gegeneinander abgegrenzt.

Der bestehende Straßenzug der Bahnhofstraße ist seit langer Zeit ausgebaut. Im straßenseitigen Grundstücksbereich sind schmale, ca. 0,8 bis 1,0 m breite Teilflächen der Grundstücke freigelegt und in die befestigte Straßenfläche einbezogen, obgleich sie noch nicht im Eigentum der Stadt stehen. Diese

Flächenbereiche wurden entsprechend der derzeitigen Nutzung und der bisherigen Ausweisung als Verkehrsflächen im Änderungsplan beibehalten.

Der bestehende Westergang, parallel laufend an der Nordseite der Westdelme, wurde als Fußgängerbereich in die Planung aufgenommen. Eine entsprechende Nutzung erfolgt seit alters her. Im Einmündungsbereich des Westerganges in die Bahnhofstraße wurde zur Auflockerung des Fußgängerbereiches eine Aufweitung der Verkehrsfläche unter Einbeziehung eines geringen Teilabschnittes der Westdelme vorgesehen.

Im Bereich des Flurstücks 231/2 und in einem Teilbereich des Flurstücks 231/3 wurde zur Bahnhofstraße und zum Westergang eine zur Straßenseite offene Arkadenfläche mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit ausgewiesen. Eine Überbauung oberhalb 2,50 m Höhe ist zulässig. Durch diese Festsetzung soll die platzartige Gestaltung im Einmündungsbereich des Westerganges in die Bahnhofstraße besonders unterstrichen werden.

Der Wasserlauf der Westdelme, der das Planungsgebiet nach Süden abschließt, ist in diesem Abschnitt beidseitig mit massiven Stützmauern versehen. Durch den parallel laufenden Westergang und den südseitig angrenzenden Parkplatz ist in diesem Bereich die Möglichkeit der Aufreinigung des Gewässers ohne die besondere Ausweisung eines hierfür bestimmten Seitenstreifens gegeben. Der Wasserlauf wurde in seiner örtlich vorhandenen Lage im Sinne einer nachrichtlichen Übernahme gemäß § 9 (6) BBauG in die Planung aufgenommen.

Das gesamte Planungsgebiet liegt im Bereich der Schutzzone W III B des Wasserschutzgebietes Delmenhorst-Wiekhorn.

Einzelheiten über die Zulässigkeit von Einrichtungen und Anlagen sind der zugehörigen Verordnung vom 19. 8. 1975 zu entnehmen. Dieser Hinweis wird als nachrichtliche Übernahme im Sinne des § 9 (6) BBauG in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Lage der vom Geltungsbereich des Änderungsplanes erfaßten Baugrundstücke im Kerngebiet der Innenstadt läßt auch bei allgemeiner Zulassung von Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses einen Zuzug von Familien mit Kindern in größerer Anzahl nicht vermuten. Es ist vielmehr anzunehmen, daß hier in überwiegender Anzahl ältere Menschen oder Familien ohne Kinder bzw. Alleinstehende Wohnraum suchen werden. Darüber hinaus bietet sich in diesem Bereich keine für die Anlegung eines Spielplatzes geeignete Fläche an. Als Spielflächen stehen aber sowohl die an das Stadtzentrum anschließenden, weiträumigen Erholungsflächen der Graftanlagen in ca. 500 m Entfernung als auch die Schulhofflächen im Bereich beiderseits der Schulstraße in ca. 100 m Entfernung zur Verfügung.

Von dem etwa 0,39 ha großen Planungsgebiet sind ausgewiesen als:

1. Kerngebiete	ca. 0,30 ha
2. Verkehrsflächen	ca. 0,07 ha
3. Öffentliche Wasserz üge	ca. <u>0,02 ha</u>
	ca. 0,39 ha
	=====

III. Kosten und Folgemaßnahmen

Da die Verkehrsflächen sich gegenüber den bisherigen Planfestsetzungen nicht wesentlich ändern, sind Mehrkosten als

Folge dieser Planänderung für die Durchführung von städtebaulichen Maßnahmen nicht zu erwarten. Soweit im straßenseitigen Bereich der Hausgrundstücke Bahnhofstraße Nr. 10 bis 15 geringfügige, bereits freigelegte und in den Straßenausbau einbezogene Teilflächen noch nicht im Eigentum der Stadt Delmenhorst stehen, sind sie durch die Stadt zu erwerben oder notfalls zu enteignen.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht erkennbar. Sollten sie dennoch erforderlich werden, so bildet der Änderungsplan - Teilabschnitt 17 - zum Bebauungsplan Nr. 1 hierfür die Grundlage.

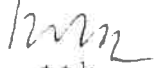
Die Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 13 a BBauG ist aufgrund der vorliegenden Planänderung nicht erforderlich.

Die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 1 (Innenstadt) vom 13. 12. 1963 treten mit der nach § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung des Änderungsplanes - Teilabschnitt 17 - außer Kraft.

Delmenhorst, den 6. Februar 1981

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

Im Auftrage


Grottker
Lt. Baudirektor



**Anlage 1 zur Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 1
Änderungsplan - Teilabschnitt 17-
Änderungsbereich**

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 1

Maßstab: 1:1000

Geändert durch Satzung vom 27.7.1971

Siehe Bebauungsplan Nr. 1
Änderungsplan - Teilabschnitt 4-

Delmenhorst, den 6.2.1981
Stadtplanungsamt

Thüfer



Delmenhorst, den 6.2.1981
Stadtplanungsamt
Thüfer