

# Stadt Delmenhorst

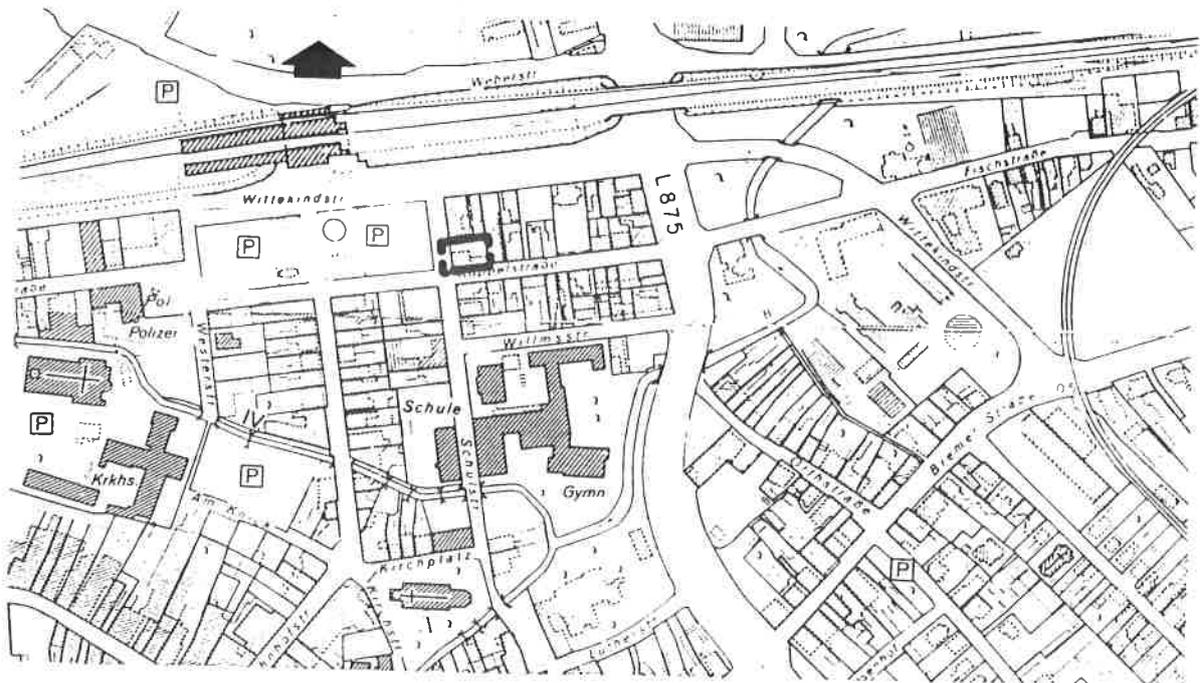
---

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 Änderungsplan TA 32 A

für das Flurstück 308 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 21/34 der Flur 1 an der Koppelstraße Ecke Schulstraße.

---

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5.000



---

VERFAHRENSSTAND: 26.05.1994 (Satzungsbeschuß)  
BEARBEITET: Stadtplanungsamt, Herr Mahn

## Inhalt

I.	Bisherige Entwicklung	Seite 2
II.	Ziel und Zweck der Planänderung	Seite 3
III.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	Seite 4
IV.	Fachplanungen	Seite 4
V.	Inhalt der Planung	Seite 4
VI.	Abwägung der Planungsziele und Planungsgrundsätze	Seite 5
VII.	Plandurchführung und Folgekosten	Seite 6

---

### I. Bisherige Entwicklung

Der Bebauungsplan Nr. 1 wurde vom Rat der Stadt am 13.02.1963 als Satzung beschlossen und mit der ortsüblichen Veröffentlichung vom 06.02.1964 gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.06.1960 rechtsverbindlich. In den zurückliegenden 30 Jahren wurde dieser Bebauungsplan von der städtebaulichen Entwicklung überholt und ist seitdem in einer Vielzahl von Teilbereichen überarbeitet worden.

Der Änderungsbereich im Teilabschnitt 32 umfaßt eine Fläche an der Ostseite des Bahnhofsvorplatzes und wurde mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB vom 29.01.1993 rechtsverbindlich. Im Rahmen der Zusammenführung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) war die Verlegung des zentralen Omnibusbahnhofs (ZOB) Gegenstand der Planänderung im Bereich des Bahnhofsvorplatzes. Dies führte zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 im Teilabschnitt 37. Das Verfahren hierzu ist bisher noch nicht abgeschlossen.

Der Bedeutung der Gesamtmaßnahme entsprechend wird die Verlegung des ZOB mit erheblichen Landesmitteln finanziert. Die Durchführung der Bauarbeiten zur damit verbundenen Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes wurden bereits mit der Umlegung der Wittekindstraße eingeleitet.

---

---

Der Bebauungsplan Nr. 1, Änderungsplan - Teilabschnitt 32 - setzt im Bereich der östlichen Begrenzung des Bahnhofsvorplatzes entlang der Schulstraße Kerngebiete mit einer verdichteten, mindestens dreigeschossigen Bebauung fest, die unmittelbar von der Wittekindstraße bis zur Koppelstraße durch Baulinien fixiert ist. Mit Ausnahme einer Baulücke ist hier eine Bebauung vorhanden, die allerdings an der Ecke Koppelstraße nicht den Planvorstellungen entspricht. Hier steht ein kleineres Einfamilienwohnhaus aus der Zeit der Jahrhundertwende, das zwar mit seinen Außenmauern die derzeitige Straßenbegrenzungs- und Baulinie markiert, jedoch in seiner Bausubstanz sanierungsbedürftig, wenn nicht gar abbruchreif ist.

Die Unfallstatistik weist diesen Straßeneckpunkt aufgrund der unzulänglichen Übersichtlichkeit als besonders anfällig aus.

## **II. Ziel und Zweck der Planänderung**

Die Fachplanung für die Führung der Verkehrsflächen, die auf der Grundlage eines städtebaulichen Gestaltungswettbewerbs erarbeitet wurde, stellte im Kreuzungsbereich Schulstraße / Koppelstraße ausschließlich auf den motorisierten Verkehr ab und berücksichtigte den fußläufigen Verkehr und die Radfahrer nur sekundär.

Durch die im Änderungsplan TA 32 zum Bebauungsplan Nr. 1 festgelegte Straßenbegrenzungslinie, die hier gleichzeitig Baulinie ist, würde bei der erforderlichen Ausrundung der Fahrbahnkante für den abbiegenden Busverkehr kein Raum mehr für die Anlegung eines Fuß- oder Radweges verbleiben. Das aber würde zu erheblicher Gefährdung der schwächeren Verkehrsteilnehmer führen.

Unter Berücksichtigung dieser Tatsache ist die Verlegung der Straßenbegrenzungslinie und damit gleichzeitig der straßenseitigen Baulinie zugunsten der öffentlichen Verkehrsflächen für die Anlegung der notwendigen Geh- bzw. Radwegflächen im Rahmen der Gesamtplanung unerlässlich. *(Siehe auch Anlage zu dieser Begründung)*

Die nachträgliche Einbindung der erforderlichen Eckabschrägung in den Änderungsplan im Teilabschnitt 37 hätte den Verfahrensablauf hierzu deutlich verzögert und damit den Baubeginn im Jahre 1993 ausgeschlossen. Darüber hinaus ist der nun vorliegende Änderungsbereich Bestandteil des Änderungsplanes Teilabschnitt 32 und damit der Einfachheit halber in diesem Zusammenhang zu regeln.

---

Da durch die geringfügige Veränderung der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baulinie und durch die Beibehaltung aller übrigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes im Änderungsbereich die Grundzüge der Planung nur untergeordnet berührt werden, wird das vereinfachte Verfahren im Sinne des § 13 BauGB zur Beschleunigung des Verfahrensablaufes angewendet.

### **III. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Sowohl der wirksame Flächennutzungsplan für das Gebiet der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 als auch der Änderungsplan TA 19 dazu vom 04.05.1990 stellen im Änderungsbereich gemischte Bauflächen dar. Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 im Teilabschnitt 32 A werden diese Darstellungen nicht berührt.

Die geringfügige Veränderung der Verkehrsfläche wirkt sich auf die Darstellung im Flächennutzungsplan gleichfalls nicht aus.

### **IV. Fachplanungen**

Grundlage der Planung ist die Verkehrsplanung des Tiefbauamtes der Stadt Delmenhorst. Im Zusammenhang mit der Umgestaltung der einzelnen Verkehrsbereiche im Rahmen der Verlegung des ZOB zum Bahnhofsvorplatz wurde ein unterschiedliches Nutzungsgefüge der öffentlichen Verkehrsflächen festgelegt. Hieraus resultiert der zusätzliche Flächenbedarf für die Anlegung eines Rad- und Fußweges im Eckbereich Koppelstraße / Schulstraße. (Siehe hierzu auch Anlage zur Begründung)

Weitere besondere Fachplanungen wurden bei der Planung nicht herangezogen. Fachbereiche, deren Belange im Rahmen des Städtebaus berührt werden könnten, sind nicht erkennbar.

### **V. Inhalt der Planung**

Der Umfang der Änderung beschränkt sich auf die Verlegung der Straßenbegrenzungslinie, die an dieser Stelle gleichzeitig die Baulinie darstellt. Für die Bereitstellung von Flächen für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer wurde entgegen der bisher rechtwinkligen Eckausbildung eine Abschrägung unter  $45^\circ$  gewählt, die eine Kantenlänge von 4,00 Meter ausweist. Hierdurch wird aus dem Kerngebiet ein Bereich von ca. 8 Quadratmeter in Straßenverkehrsfläche geändert.

---

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1, Änderungsplan -Teilabschnitt 32- vom 29.01.1993 werden von dieser Änderung nicht berührt und sollen weiterhin uneingeschränkt Gültigkeit behalten.

## **VI. Abwägung der Planungsziele und Planungsgrundsätze**

Auf der Basis der Planungsgrundsätze des § 1 (5) BauGB war hier eine Entscheidung zwischen dem Erhalt der Bausubstanz und dem Sicherheitsbedürfnis der Verkehrsteilnehmer zu treffen. Das betroffene Gebäude befindet sich einerseits in keinem besonders guten baulichen Zustand. Der damalige Eigentümer hatte bereits den Abbruch erwogen, einen entsprechenden Antrag jedoch wieder zurückgezogen. Inzwischen hat die Stadt Delmenhorst das Grundstück erworben. Da die Gefährdung besonders der schwächeren, nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer bei Beibehaltung der gegebenen Situation offensichtlich ist, mußte die Entscheidung zugunsten der verkehrlichen Belange ausfallen.

Hinzu kommt, daß die Wohnung im Erdgeschoß des Hauses Schulstraße Nr. 40 den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse aufgrund der extremen Situation an der stark befahrenen Verkehrsfläche besonders der Koppelstraße nicht gerecht wird. Vielmehr erleichtert die Planänderung bei gleichzeitigem Abbruch des Gebäudes die Durchsetzung der rechtskräftigen Bauleitplanung, die als städtebauliches Ziel eine dreigeschossige Bebauung des Platzrandes festgesetzt. Dadurch werden weitere, wirtschaftlich nutzbare Flächen und zusätzliche Wohnungen im Bereich des Bahnhofsvorplatzes ermöglicht.

Durch die vorliegende Planung werden, soweit dies erkennbar ist, die Belange des Denkmalschutzes nicht berührt. Belange des Naturschutzes oder des Umweltschutzes werden gleichfalls nicht tangiert, da die Fläche insgesamt bebaut ist.

Besondere Berücksichtigung findet der öffentliche Personennahverkehr im Zusammenhang mit der Gesamtplanung des Änderungsplanes im Teilabschnitt 37, mit dem die vorliegende Änderung in ursächlichem Zusammenhang steht.

Unter Berücksichtigung aller erkennbaren Belange und in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen ist der Eingriff in die bestehende Bausubstanz durch die vorliegende Planung unvermeidbar und städtebaulich zu rechtfertigen.

---

## VII. Kosten und Folgemaßnahmen

Die Planänderung greift mit der Zurücknahme der Bauflucht in die bestehende Gebäudesubstanz des Hauses Schulstraße 40 ein. Die Stadt Delmenhorst hat bereits Verhandlungen zur Übernahme des gesamten Grundstücks eingeleitet, so daß eine besondere soziale Härte nicht zu erwarten ist.

Die Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 180 BauGB erscheint unter Berücksichtigung der vorliegenden Umstände nicht geboten.

Die durch die Planung verursachten Kosten sind von der Gesamtmaßnahme nicht zu trennen und können nicht gesondert ermittelt werden. Sie werden im Rahmen der Gesamtkosten für die Umlegung des ZOB finanziert.

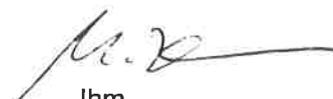
Das für die Erweiterung der Verkehrsfläche erforderliche Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Delmenhorst. Die von der Bezirksregierung Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, aufgrund von Luftbildauswertungen vermutete Belastung mit Munitionsrückständen aus dem 2. Weltkrieg sind im Rahmen der Plandurchführung von der Stadt durch Sondierungen zu überprüfen. Bei positivem Ergebnis ist die Entsorgung seitens des Eigentümers sicherzustellen. Auf eine Kenntlichmachung im Planbereich wird unter den gegebenen Umständen verzichtet.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, Änderungsplan -Teilabschnitt 32- wird im vorliegenden Teilbereich A auf der Grundlage des § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung durch diese Änderung nicht berührt werden. Nach Rechtskrafterlangung dieses Änderungsplanes mit der Veröffentlichung im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems gemäß § 12 BauGB werden im Geltungsbereich des Änderungsplanes die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1, Änderungsplan -Teilabschnitt 32- rechtswirksam geändert. Die übrigen, von der Änderung nicht betroffenen Festsetzungen behalten weiterhin Rechtsbestand.

Delmenhorst, den 26.05.1994  
Stadt Delmenhorst  
Der Oberstadtdirektor  
In Vertretung

  
K. Keller  
Stadtbaurat

Stadtplanungsamt

  
Ihm  
Baurat

  
16/5

---

Anlage

Anlage zur Begründung  
Bebauungsplan 1 TA 32A

Darstellung Schulstraße Ecke Koppelstraße



Maßstab 1: 100

