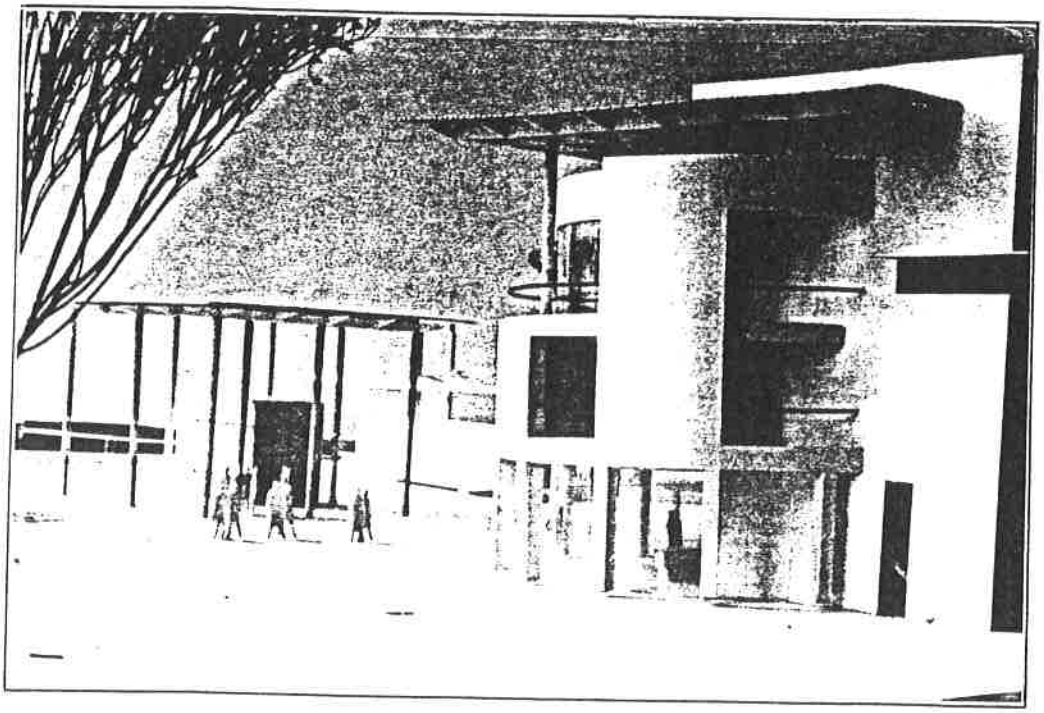
Stadt Delmenhorst

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 1 Änderungsplan -TA 37 A-

für einen Teilbereich beiderseits der Achse Bahnhofstraße - Bahnhofseingang nördlich der Koppelstraße.



VERFAHRENSSTAND: Verfahren nach § 13 BauGB, Satzungsbeschluß 04.10.1994

BEARBEITET: Stadtplanungsamt, Dipl.-Ing. Ralph Tölke

Begründung

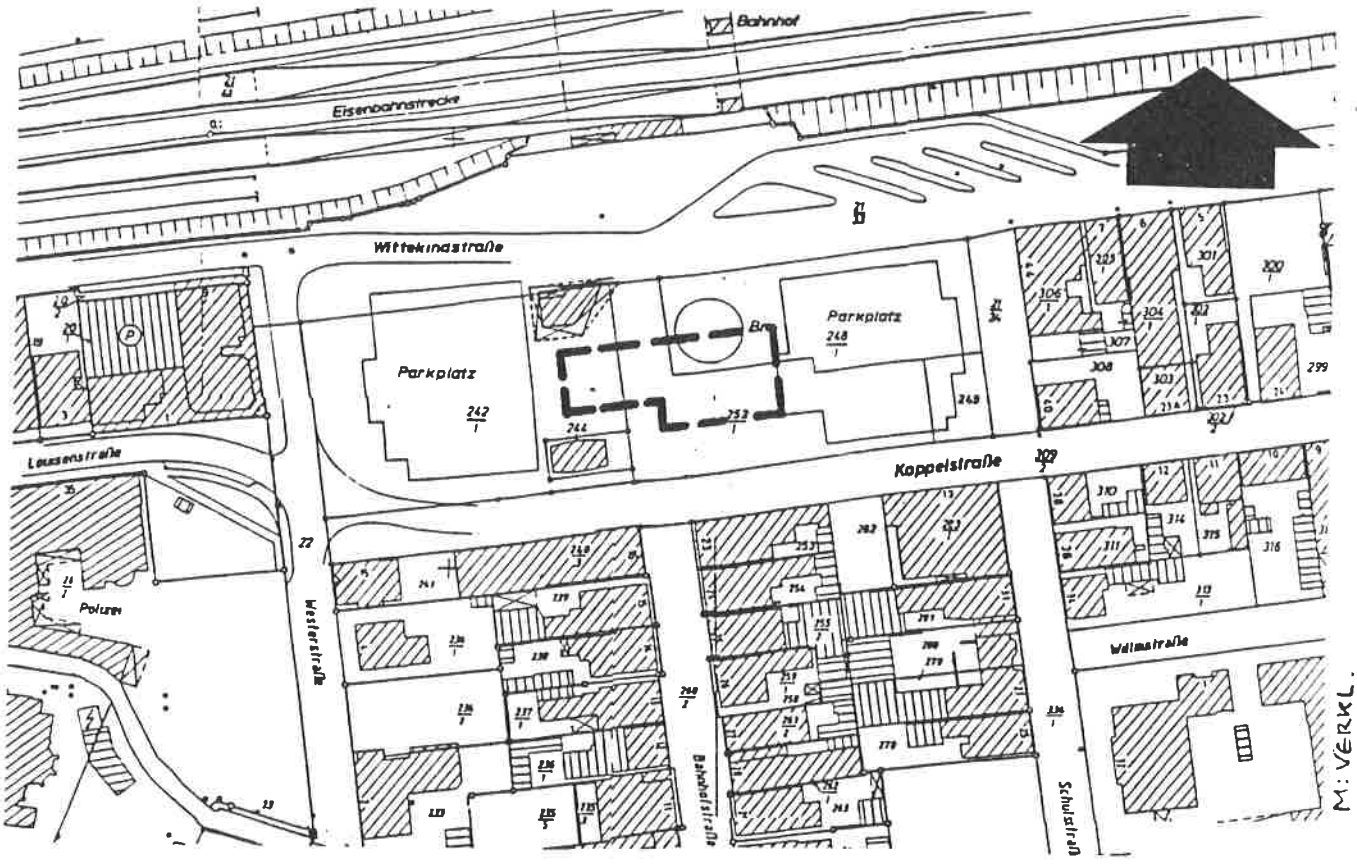
Zum Bebauungsplan Nr. 1, Teilabschnitt 37 A, "ZOB-Servicehaus" im Bereich des Bahnhofsvorplatzes.

---

1. **Planänderung/ Änderungsbeschluß**
Der Rat der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 12.07.94 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, Teilabschnitt 37 beschlossen.

2. **Planunterlage**
Als Planunterlage für diese B-Planänderung dient eine vom Katasteramt Delmenhorst erstellte Liegenschaftskarte im Maßstab 1:500

3. **Lage, räumliche Begrenzung und allgemeine Beschreibung des Geltungsbereiches**
Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Bahnhofsvorplatzes, beidseitig der Achse Bahnhofseingang - Bahnhofstraße, zwischen Koppelstraße und Bahnhof. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 1 - Teilabschnitt 37.



4. **Anschlußnutzungen und Anschlußplanungen**

Das Plangebiet wird allseitig von öffentlichen Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung begrenzt, im Norden vom zentralen Omnibusbahnhof (ZOB), im Westen vom Parkplatz und im übrigen vom Fußgängerbereich. Hier gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 - TA 37.

5. **Vorbereitende Bauleitplanung**

Die vorliegende Planänderung wurde in seinen Grundzügen aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst entwickelt.

6. **Planungsanlaß/ Ziele und Zwecke der Planung**

Der bisherige Bebauungsplan Nr. 1 - TA 37 - hat zum Inhalt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer ZOB-Anlage auf dem Bahnhofsvorplatz zu schaffen. Diese Planung sah vor, einen Hochbau an das Bahnhofsgebäude anzubinden. Vorgesehen war, in diesem Gebäudekomplex mit 3000 qm Nutzflächen in unmittelbarer Nähe zum neuen zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) eine offene Zone mit versch. Läden, das Reisezentrum der Bahn und Betriebsräume der delbus zu schaffen. Nachdem die Verhandlungen im Zusammenhang mit einem Investorenmodell zur Nutzung der südlichen Bahnhofseite gescheitert waren, mußten neue Überlegungen angestellt werden, um einerseits den Bau eines Servicehauses für die delbus einschließlich einer WC-Anlage und anderseits den Bau eines Kiosks als Ersatz für das im Zuge der ZOB-Realisierung abgerissene Gebäude zu ermöglichen. Eine gemeinsame Unterbringung der o. a. Einrichtungen in einem Gebäude wird nicht angestrebt aufgrund der unverträglichen Nachbarschaft der WC-Anlage zum Kioskbetrieb.
Ziele und Zwecke der Planänderung werden damit durch den Bau dieser beiden Gebäude bestimmt.
Um den weiteren Ablauf der ZOB-Realisierung durch diese Planänderung nicht unnötig zu verzögern, wird ein beschleunigtes Verfahren angestrebt. Die Grundzüge der Planung werden durch die Planänderung nicht berührt. Die Voraussetzung zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 (1) BauGB ist damit gegeben.

7. **Planinhalte**

7.1 **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Westlich der Achse Bahnhofstraße/Bahnhofseingang wird die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung ZOB vergrößert, damit hier - durch Baugrenzen umgrenzt - eine überbaubare Fläche für den Bau eines Servicehauses entsteht. Östlich der Achse an den Fußgängerbereich angrenzend, wird ein rd. 180 qm großer Bereich als Kerngebiet festgesetzt. Für die Errichtung eines Kiosks wird hier eine überbaubare Fläche von 6,0 x 8,0 m durch Baugrenzen festgesetzt. Die Angaben zum Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf die eingeschossige und offene Bauweise.

Von der Eigentümerin des Grundstückes 244 (Reisebüro) wurden Bedenken vorgebracht, daß eine bauliche Verdichtung vorliegt. Durch die Planänderung wird zwar eine weitere Baufläche und bauliche Anlage ermöglicht, die jedoch bezogen auf die bauliche Verdichtung des Platzes nur von sehr untergeordneter Bedeutung ist. Eine städtebauliche Beeinträchtigung des Platzcharakters liegt nicht vor. Die für die Baumaßnahme beanspruchte Fläche stellt bezogen auf den gesamten Bahnhofsvorplatz nur einen sehr geringen Anteil an bebauter Fläche dar. Die Bedenken wurden daher zurückgewiesen.
Ferner wurden Bedenken seitens der Reisebüroeigentümerin gegen das zunehmende Heranrücken eines Kiosks an ihr Grundstück geäußert.
Der Abstand zur Baugrenze der neu geplanten Baufläche beträgt noch mindestens 10,0 m. Da bei einer Bebauung ohnehin die Niedersächsische Bauordnung bzgl. einzuhaltender Abstände zu beachten ist, eine Beschattung ihres Grundstückes nicht erfolgt und die Erschließung bzw. die funktionale Ausrichtung des vorhandenen Gebäudes auf ihrem Grundstück schwerpunktmäßig nur nach Süden sowie an die Achse Bahnhofstraße - Bahnhofseingang erfolgt, findet eine Beeinträchtigung der Nutzung des Grundstücks nicht statt. Die Sichtbeziehungen, die Werbewirksamkeit und Zugänglichkeiten im Hinblick auf das Reisebüro bleiben voll erhalten.
Die Bedenken wurden daher auch hier zurückgewiesen.

7.2 Bauweise

Bei einem Vollgeschoß im Kerngebiet gilt die offene Bauweise. Der geplante Neubau eines Kiosks soll ein Vordach erhalten. Über eine textliche Festsetzung im Plan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, eine Überschreitung der Baugrenze oberhalb von 4,50 m (ü. Ok. Str.) zu ermöglichen. Die das Plangebiet an der Nordseite tangierenden Omnibusse können somit, ohne Schwierigkeiten, das Vordach passieren.

7.3 Grünordnung/ Eingriffsregelung

Der bislang vorliegende hohe Versiegelungsgrad der Fläche des Bahnhofsvorplatzes durch die vorhandenen eingeschossigen Gebäude wie Kiosk und Reisebüro sowie Pflasterung der Umgebungsflächen erfährt durch die Realisierung der vorliegenden Bebauungsplanänderung keinen höheren Grad der Versiegelung.
Der Standort des für den Kioskabriß geplanten Ersatzbaus wurde ursprünglich durch den Kronenbereich einer außerhalb des Geltungsbereichs befindlichen ortsbildprägenden Blutbuche tangiert.
Ein von der Stadt in Auftrag gegebenes Fachgutachten hat ergeben, daß der Verlust der statischen Standfestigkeit des Baumes bereits so weit fortgeschritten ist, daß eine Fällung erfolgen mußte.

8. Städtebauliche Daten

Gesamtgröße des Plangebietes ca.	925 m²
Kerngebiet	182 m²
Verkehrsfläche (ZOB)	475 m²
Verkehrsfläche (Fußgängerbereich)	268 m²

9. **Durchführung und Kosten**
Die Durchführung des Bebauungsplanes ist kurzfristig geplant. Mit der Verwirklichung des Planes entstehen keine nennenswerten Kosten.

10. **Verfahrensvermerke**
Der Bebauungsplan Nr. 1 - TA 37 A "Servicehaus" tritt einschließlich Begründung mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Delmenhorst, den 30. JAN. 1995

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor

In Vertretung
K. Keller
Stadtbaurat

Stadtplanungsamt

Im Auftrag
U. Ihm
Bauoberrat