

B e g r ü n d u n g

zum Änderungsplan Nr. 3 des Bebauungsplanes Nr. 1 (Innenstadt)
für das Gebiet zwischen Lange Str., Kirchstr., Kirchplatz und Schulstraße
in Delmenhorst

- - - - -

I. Vorbemerkung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Innenstadt wurde am 13. Februar 1963 vom Rat der Stadt Delmenhorst beschlossen und erlangte mit seiner Bekanntmachung am 6. Februar 1964 Rechtskraft.

Ein wesentlicher Ausgangspunkt für die im Bebauungsplan enthaltene Verkehrsplanung der Innenstadt war die damalige Entscheidung der Deutschen Bundesbahn, den Bahnkörper im Bereich der Kreuzungen mit der Mühlenstraße und Stedinger Straße auch in Zukunft in der bisherigen Höhenlage zu belassen. Der Bebauungsplan sah deshalb für diese beiden Hauptverkehrsstraßen zum nördlichen Stadtgebiet Unterführungen unter dem Bahnkörper vor. Diese Planung wirkte sich wesentlich auf das gesamte anschließende Straßennetz der inneren Stadt aus.

Nachdem die Deutsche Bundesbahn ihre damalige Auffassung inzwischen geändert und im Einvernehmen mit der Stadt Delmenhorst die Höherlegung der Bahn begonnen hat, ergibt sich die Notwendigkeit, die Verkehrsplanung der Innenstadt zu überprüfen und z. T. weitgehend zu ändern. Aber auch hinsichtlich der Ausnutzung der Grundstücke in den Geschäftszentren der Städte sowie hinsichtlich der Unterbringung von Wohnungen in diesen Gebieten haben sich die Auffassungen in den letzten Jahren grundlegend gewandelt. Die inzwischen geänderte Baunutzungsverordnung trägt dieser Tatsache Rechnung und läßt gegenüber ihrer bisherigen Fassung eine erheblich höhere Ausnutzung der Grundstücke zu. Darüberhinaus enthält sie nunmehr auch Festsetzungsmöglichkeiten, die demjenigen Ausnutzungsvorteile bringen, der für den ruhenden Verkehr unterhalb der Geländeoberfläche oder in Vollgeschossen oberhalb der Geländeoberfläche Parkflächen schafft oder an außerhalb des Grundstücks gelegenen Gemeinschaftsstellplätzen beteiligt ist.

In Anbetracht der inzwischen gewonnenen Erkenntnis, auch in den Innenstädten wieder Wohnungen zuzulassen, wird es für zweckmäßig gehalten, hier für die Zukunft eine gegenüber den bisherigen Festsetzungen höhere Geschosßzahl festzusetzen. Selbstverständlich löst diese Frage gleichzeitig die Notwendigkeit zur Schaffung zusätzlicher Parkplätze und Stellplatzflächen für Kraftfahrzeuge aus. Es ist deshalb für den Bereich des Bebauungsplanes Innenstadt erforderlich, auch die Frage der öffentlichen Parkplätze und Stellplätze auf den Grundstücken zu überprüfen und Standorte für zukünftige Hochgaragen sowie evtl. erforderliche Flächen für Gemeinschaftsstellplätze auszuweisen.

Aufgrund der vorgenannten Gegebenheiten hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 18. 10. 1966 beschlossen, den Bebauungsplan Innenstadt zu ändern. In Ausführung dieses Änderungsbeschlusses wurde für das Teilgebiet zwischen der Lange Straße, Kirchstraße, Kirchplatz und Schulstraße der 3. Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 1 aufgestellt, dem der Rat der Stadt in der Sitzung am 10. 11. 1969 zugestimmt hat. Für die übrigen Teilgebiete der Innenstadt sollen weitere Änderungspläne aufgestellt werden.

II. Planinhalt

a) Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Der Änderungsplan Nr. 3 weist die in seinem Geltungsbereich gelegenen Baugebiete als Kerngebiete aus. Die in diesen Gebieten allgemein bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzung der Grundstücke ist in § 7 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 26. 11. 1968 festgelegt.

Die in Zukunft überbaubaren Flächen des Planungsgebietes sind durch Baulinien und Baugrenzen abgegrenzt und gestatten eine weitgehende Überbauung der Baugrundstücke. Zur Erzielung der an den Straßen vorgeschriebenen Vollgeschosßzahl und zur Vermeidung städtebaulicher Mißstände auf den hinteren Grundstücksflächen ist jedoch durch eine Sonderfestsetzung bestimmt, daß ab 12 m Bautiefe hinter den straßenseitigen Baulinien eine Bebauung nur dann zulässig ist, wenn an der

Straße noch die hier festgesetzte Vollgeschoßzahl unter Einhaltung der Geschoßflächenzahl erreicht werden kann und wenn sichergestellt ist, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf dem Grundstück nicht beeinträchtigt und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Die Vollgeschoßzahl wurde für das Gebiet zwischen der Lange Str. und einer geplanten Parallelstraße zwischen Kirchstraße und Schulstraße mit vier Vollgeschossen ausgewiesen, wobei diese Vollgeschoßzahl entlang den öffentlichen Straßen als zwingend und dahinter als Höchstgrenze festgesetzt wurde. Im Einzelfall soll jedoch eine Ausnahme für ein zusätzliches 5. Vollgeschoß möglich sein. Für die Baugrundstücke zwischen der vorgenannten Planstraße und der Delme sind entlang der Kirchstraße und der Schulstraße drei Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben. Auf den dahinterliegenden Flächen gilt die gleiche Geschoßzahl als Höchstgrenze. Auf dem Flurstück 364 ist zusätzlich eine eingeschossige Bauzone festgesetzt.

Für alle Baugebiete im Planungsbereich gilt die geschlossene Bauweise.

Die höchstzulässige Ausnutzbarkeit der Grundstücke ist durch Grund- und Geschoßflächenzahlen (GRZ bzw. GFZ) festgesetzt. Diese Zahlen geben an, wieviel qm Grundfläche bzw. Geschoßfläche je qm Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO auf den Grundstücken zulässig sind. Die im Änderungsplan ausgewiesenen Ausnutzungszahlen entsprechen den höchstzulässigen Werten der BauNVO.

Die nach § 21 a BauNVO vorgesehenen Vergünstigungen in der Ausnutzbarkeit der Grundstücke bei der Schaffung von Stellplätzen und Garagen unter der Geländeoberfläche sowie in Vollgeschossen oberhalb der Geländeoberfläche haben durch entsprechende Festsetzungen für die Baugebiete Berücksichtigung gefunden.

Da im Gebiet zwischen der Lange Straße und der Planstraße die festgesetzte GFZ aber durch die vorhandene Bebauung teilweise bereits erheblich überschritten wird und darüberhinaus insbesondere bei den Eckgrundstücken die städtebaulich erwünschte Vollgeschoßzahl nur erreicht werden kann, wenn hier eine Überschreitung der allgemein zulässigen GFZ gestattet wird, wurde für diesen Bereich eine Aus-

nahmemöglichkeit für eine Überschreitung der GFZ bis zum Wert 3,5 vorgesehen. Von einer allgemeinen Zulässigkeit für eine höhere Ausnutzung wurde bewußt abgesehen, da nur im Einzelfall festgestellt werden kann, ob die Voraussetzungen für eine Überschreitung der GFZ im Sinne des § 17 (8) (9) BauNVO gegeben sind. Aus diesem Grunde wurde die Ausnahmeregelung gewählt. Sie gibt darüberhinaus der Baugenehmigungsbehörde die Möglichkeit, nur die im Einzelfall unbedingt erforderliche Überschreitung zuzulassen. Die Ausnahme wird jedoch immer dann zu versagen sein, wenn durch die Überschreitung städtebauliche Mißstände zu erwarten sind. Wichtigste Voraussetzung für die Gewährung der Ausnahme ist deshalb, daß die Forderungen des § 17 (9) 2. BauNVO erfüllt sind. Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung der GFZ in den o. a. städtebaulich gerechtfertigten besonderen Ausnahmefällen nicht entgegen. Das gilt hinsichtlich der Schaffung der notwendigen Flächen für den ruhenden Verkehr insbesondere, da innerhalb des Planungsgebietes die Errichtung einer Hochgarage vorgesehen ist. Diese Anlage wird in Verbindung mit einer weiteren Stellplatzfläche von einer Kaufhausgesellschaft erstellt, die an der Lange Straße im Bereich der bisherigen Hausgrundstücke Nr. 91 bis 95 ein Kaufhaus errichten will. Entsprechend einer mit der Stadt Delmenhorst getroffenen Vereinbarung steht der Parkraum innerhalb der Hochgarage der Allgemeinheit zur Verfügung. Die ausnahmsweise zulässige Überschreitung der allgemein festgesetzten GFZ ist auch deshalb unbedenklich, da für die Bewohner dieses Teilgebiets in nur 250 bis 300 m Entfernung das innerstädtische Erholungsgebiet der Graftanlagen erreichbar ist.

b) Gemeinbedarfsflächen

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich an der Schulstraße eine Nebenstelle des Arbeitsamtes Oldenburg. Diese Grundstücksfläche wurde, wie im bisherigen Bebauungsplan, auch im Änderungsplan als Gemeinbedarfsfläche für Verwaltungsgebäude ausgewiesen. Entsprechend der übrigen Bebauung in diesem Abschnitt der Schulstraße wurde auch für die Gemeinbedarfsfläche eine viergeschossige Bauweise festgesetzt.

c). Verkehr

Die heute vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen wurden in unveränderter Form in den Änderungsplan übernommen. Im Bereich der Kirchstraße müssen jedoch für einen späteren verbesserten Ausbau der Straße noch einzelne Teilflächen aus den angrenzenden Grundstücken erworben werden. Da diese Flächen z. T. noch überbaut sind, ist damit eine entsprechende Umgestaltung der betroffenen Gebäude verbunden.

Wie bereits nach dem bisherigen Bebauungsplan geplant, sieht auch der jetzige Änderungsplan als Fernziel die Herausnahme des Fahrverkehrs aus der Lange Straße vor. Durch eine Festsetzung ist bestimmt, daß zur Lange Straße keine neuen Grundstücksanschlüsse für den Fahrverkehr vorgenommen werden dürfen. Bis zur endgültigen Herausnahme des Fahrverkehrs aus der Lange Straße dürfen Zufahrten jedoch widerruflich gestattet werden.

Als Voraussetzung für die Herausnahme des Fahrverkehrs aus der Lange Straße müssen hinter den Geschäftsgrundstücken neue Ersatzfahrstraßen vorgesehen werden. Im vorliegenden Planungsgebiet ist deshalb auf dem Gelände der vorgenannten Kaufhausgesellschaft eine Straßenanlage vorgesehen, die gleichzeitig als Zufahrtsstraße zur geplanten Hochgarage dienen soll. Die Straße wird von der Gesellschaft erstellt und verbleibt in ihrem Eigentum. Sie steht aber entsprechend einer Vereinbarung jederzeit dem öffentlichen Verkehr und insbesondere den übrigen Anliegern als Versorgungsstraße zur Verfügung. Die rechtliche Sicherstellung erfolgte durch entsprechende Festsetzung zur Belastung der Fläche mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit und der angrenzenden Grundstückseigentümer sowie zur Belastung mit Leitungsrechten zugunsten öffentlicher Leitungsträger. Im Bereich der Einmündung der Planstraße in die Kirchstraße und in einem Teilbereich der geplanten Hochgarage soll eine teilweise Überbauung der Straße oberhalb 4,5 m Höhe über der Straßenoberkante gestattet werden.

Die an der Planstraße vorgesehene Hochgarage bietet nach ihrer Errichtung Parkflächen für ca. 200 Pkw. Sie trägt mit dieser Kapazität wesentlich zur Behebung der in diesem Gebiet bestehenden Parkplatznot bei und ist damit insbesondere für alle in diesem Gebiet

anlässlichigen Geschäfte und sonstigen Einrichtungen von großer Bedeutung.

d) Nachrichtliche Übernahme nach § 9 (4) BBauG

Die nördliche Begrenzung des Planungsgebietes wird durch die Delme gebildet. Dieser Wasserlauf unterliegt wasserrechtlichen Vorschriften. Er wurde deshalb nachrichtlich in den Änderungsplan übernommen. Eine Verbreiterung der Delme ist in diesem Abschnitt nicht vorgesehen. Nach der Satzung des für die Delme zuständigen Ochtumverbandes bestehen für 5 m breite Seitenstreifen neben den Wasserläufen Bepflanzungs- und Baubegrenzungen. Alle Bauanträge der angrenzenden Grundstücke müssen deshalb dem Ochtumverband zugeleitet werden, damit von dort entschieden werden kann, ob in den Einzelfällen das nach dem Wasserrecht vorgesehene Bauverbot eingehalten werden muß. Der Bebauungsplan enthält in der Legende einen entsprechenden Hinweis.

e) Flächenangaben

Von dem ca. 1,45 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als:

1. Kerngebiete (MK)	ca. 1,00 ha
2. Gemeinbedarfsflächen	" 0,04 "
3. Flächen für Gemeinschaftsstellplätze u. Gemeinschaftsgaragen	" 0,22 "
4. Öffentliche Verkehrsflächen	" 0,15 "
5. Öffentliche Wasserzüge	" 0,04 "

III. Kosten und Folgemaßnahmen

Die im Planungsbereich ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen sind bereits heute als ausgebaute Verkehrsstraßen vorhanden. Soweit kleinere Teilflächen dieser ausgebauten Straßen noch nicht im Eigentum der Stadt sind, müssen sie durch Ankauf erworben werden. In zwei Fällen ragen in der Kirchstraße noch Gebäudeteile in die sonst bereits freigelegte und ausgebaute Straßenfläche hinein. Sobald der Verkehr auch die Freilegung dieser Flächen erfordert, müssen die im Wege stehenden Gebäudeteile entfernt werden. Weitere für die Stadt kosten-

verursachende Folgemaßnahmen sind nicht erkennbar.

Die aufgrund der Planabweichungen im Planungsgebiet für die Stadt entstehenden Kosten sind im Verhältnis zu dem jährlichen Haushaltsvolumen der Stadt gering. Eine genaue Ermittlung dieser Kosten erübrigt sich deshalb. Die notwendigen Beträge für die noch benötigten kleinen Teilflächen und für die Freilegung dieser Flächen sind zum erforderlich werdenden Zeitpunkt den für die Innenstadtumgestaltung bereitgestellten Haushaltsmitteln zu entnehmen.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des 4. Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht erkennbar. Sollten sie sich dennoch in Einzelfällen für notwendig erweisen, so können sie den Gegebenheiten entsprechend getroffen werden.

Mit der Rechtskrafterlangung des Änderungsplanes Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 1 treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Innenstadt" im Geltungsbereich des Änderungsplanes außer Kraft.

Delmenhorst, den 19. Dez. 1969

Tamsen
Stadtbaurat