

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 1 (Innenstadt),
Änderungsplan - Teilabschnitt 33 - und
Ergänzung des Änderungsplanes - Teilabschnitt 18 -

für den gesamten Bahnhofsvorplatz einschließlich der Grundstücke
an der Südseite der Koppelstraße zwischen Schulstraße und Wester-
straße sowie für das Grundstück Wittekindstraße 9/Louisenstraße
1 in Delmenhorst

I. Anlaß und Ziele der Planänderung

Für den Geltungsbereich des Änderungsplanes - Teilabschnitt 33 -
gelten zur Zeit die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungs-
planes Nr. 1 (Innenstadt) vom 13.02.1963. Die dort getroffenen
Festsetzungen sollen durch den vorliegenden Änderungsplan -
Teilabschnitt 33 - geändert und den städtebaulichen Erfordernissen
angepaßt werden. Ferner besteht für den Bereich der Hausgrund-
stücke Louisenstraße Nr. 1 und Wittekindstraße Nr. 9 mit den
angrenzenden Verkehrsflächen der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1
Änderungsplan - Teilabschnitt 18 - vom 22.06.1981, der hin-
sichtlich seiner Festsetzungen bestehenbleibt und durch eine
textliche Festsetzung ergänzt werden soll.

Zu den grundlegenden Zielen der Bauleitplanung in diesem
Bereich zählt insbesondere die Gliederung der Verkehrsflächen
für den Bahnhofsvorplatz und in seinem Umfeld. Innerhalb
dieses Bereiches stehen zwei bauliche Anlagen, zum einen ein
Kiosk mit öffentlicher Bedürfnisanstalt, zum anderen ein
Pavillon, der als Reisebüro genutzt wird und der in seiner
Baumasse erweitert werden soll. Beide baulichen Anlagen sollen
aus dem im bisherigen Bebauungsplan festgesetzten Bereich
der öffentlichen Verkehrsflächen herausgenommen und den
Kerngebieten mit enger Zweckbindung zugeführt werden.

Darüber hinaus werden die den Bahnhofsvorplatz abgrenzenden
Baugrundstücke an der Südseite der Koppelstraße unter
Änderung der bisherigen Baugebietsfestsetzung als Misch-

gebiete in Kerngebiete umgewandelt, um dem tatsächlichen Nutzungscharakter zu entsprechen. Hierbei ist als weiteres grundsätzliches Ziel der Bebauungsplanänderung unter Berücksichtigung der besonderen städtebaulichen Situation und der planerischen Zielsetzung im Innenstadtbereich im Rahmen einer städtebaulich sinnvollen Gliederung für die gesamten Kerngebiete im Stadtzentrum der Ausschluß von Vergnügungsstätten in diesem Abschnitt vorgesehen.

Ziel der Ergänzung im Teilabschnitt 18 ist gleichfalls aus vorgenannten Gründen der Ausschluß von Vergnügungsstätten im Bereich der Grundstücke Louisenstraße 1/Wittekindstraße 9.

Die besondere Bedeutung des Bahnhofsvorplatzes als Eingangstor zur Innenstadt zum einen sowie die besondere platzbegrenzende Wirkung der Baumasse zum anderen hat die deutliche Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung gegenüber den bisherigen Festsetzungen als Ziel zum Inhalt.

Die Festsetzungen des seit über 25 Jahren bestehenden und von der städtebaulichen Entwicklung überholten Bebauungsplanes Nr. 1 sollen in Anlehnung an den derzeitigen Baubestand neu geregelt werden. Für die Stadt Delmenhorst besteht die Verpflichtung, bestehende Bebauungspläne, die von der baulichen oder verkehrlichen Entwicklung überholt sind, den neuen städtebaulichen Verhältnissen anzupassen, um so der Entwicklung der Stadt Delmenhorst auf verkehrlichem, baulichem und wirtschaftlichem Gebiet Rechnung zu tragen und die künftige städtebauliche Entwicklung durch stadtplanerische Maßnahmen sinnvoll lenken zu können. Diesbezüglich ist eine Neuorientierung der städtebaulichen Situation für die vom Änderungsplan - Teilabschnitt 33 - erfaßten Grundstücksbereiche unter Zugrundelegung der neuen urbanen Ziele neu zu konzipieren, um dadurch die künftige Bebauung und Nutzung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung fortzuführen und lenken zu können.

Zur Verwirklichung der vorgenannten Ziele und Zwecke der Planung hat der Rat der Stadt Delmenhorst am 15.12.1988 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 1 im Teilabschnitt 33 zu ändern und im Teilabschnitt 18 zu ergänzen.

II. Planinhalt

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977, zuletzt geändert durch Verordnung vom 19.12.1986, 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 in Abänderung des Bebauungsplanes Nr. 1 die vom Teilabschnitt 33 erfaßten Baugebiete als Kerngebiete festgesetzt. Darüber hinaus wurde festgesetzt, daß im Bereich der Kerngebiete oberhalb des Erdgeschosses Wohnungen ausnahmsweise zugelassen werden können, um hierdurch einer Verödung der Innenstadt, insbesondere außerhalb der Ladenöffnungszeiten entgegenzuwirken und die urbane Attraktivität der City zu stärken. Voraussetzung für die Ausnahmegenehmigung ist jedoch, daß die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt und die Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs befriedigt werden. Darüber hinaus sind evtl. passive Schallschutzmaßnahmen wie z. B. durch Grundrißgestaltung, Baukonstruktion, Einbau schallhemmender Fenster usw. zu treffen. Hierzu ist im Rahmen der Bauanträge jeweils gutachterlicher Beweis anzutreten.

Eine weitere textliche Festsetzung sieht vor, in den vom Änderungsplan - Teilabschnitt 33 - erfaßten Kerngebieten Vergnügungsstätten allgemein auszuschließen. Diese Festsetzung erfolgt unter besonderer Berücksichtigung der Bedeutung der Randbebauung des Bahnhofsvorplatzes als Eingangs-

tor zur Delmenhorster Innenstadt. Durch diese Maßnahme soll insbesondere ein Niveauverfall dieses mit großem finanziellen Aufwand in den letzten Jahren freigelegten und hergerichteten Bahnhofsvorplatzes vermieden werden. Besonders der Bahnhofsbereich wird, wie dies in anderen Städten vergleichbarer Größe erkennbar ist, von Unternehmungen der Vergnügungsbranche bevorzugt angenommen, wodurch auch infolge der äußeren Gestaltung das Erscheinungsbild der Randbebauung dem städtebaulichen Zweck des Bahnhofsvorplatzes entgegenstehen würde, und dadurch die erheblichen öffentlichen Investitionen in diesem Bereich in Frage stellen würden.

Unter gleichen Gesichtspunkten wurde der Bebauungsplan Nr. 1, Änderungsplan - Teilabschnitt 18 - in Form einer textlichen Festsetzung, die den Ausschluß von Vergnügungsstätten zum Inhalt hat, ergänzt. Auch dieser Bereich zählt zur Randbebauung des Bahnhofsvorplatzes und soll, wie dies auch an der Südseite der Koppelstraße der Fall ist, einen entsprechenden Schutz erfahren.

Bereits am 10.09.1987 hat der Rat der Stadt Delmenhorst beschlossen, für den gesamten Innenstadtbereich den Bebauungsplan Nr. 5 aufzustellen und in diesem Rahmen die Kerngebiete hinsichtlich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten zu gliedern. Im Rahmen dieses Gesamtkonzeptes wurden eine Reihe von Gebieten festgelegt, in denen Vergnügungsstätten auf jeden Fall ausgeschlossen werden sollen, hierzu gehört auch der Bahnhofsvorplatz. Da zum einen in anderen Bereichen der Kerngebiete Vergnügungsstätten und ähnliche Anlagen generell zulässig sein sollen, zum anderen diese Anlagen und Einrichtungen den Charakter eines Kerngebietes nicht zwingend prägen, wird davon ausgegangen, daß der Ausschluß dieser speziellen Betriebsart im Planbereich weniger einschneidend ist, als der Ausschluß weiterer Betriebsarten oder ganzer Gewerbegruppen, die der allgemeinen Zweckbestimmung des Kerngebietes dienen.

Im Rahmen einer weiteren textlichen Festsetzung wurde vorgesehen, daß in den Kerngebieten Tankstellen, Großgaragen,

und Parkhäuser unzulässig sein sollen. Diese Festsetzung wurde insbesondere getroffen, um zusätzlichen Verkehr aus dem Innenstadtbereich fernzuhalten, da die das Baugebiet durchschneidenden Straßenzüge bereits eine Auslastung erfahren, die die Kapazität der vorhandenen Querschnitte erreicht hat und keinen zusätzlichen Fahrverkehr mehr zulassen.

Zur Sicherung der privaten Stellplatzflächen soll in den Kerngebieten § 21 a (1), (4) 1. und 3. sowie (5) BauNVO als Ausnahme Anwendung finden. Diese Festsetzung wurde insbesondere unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen, sehr dichten Bebauung getroffen, um den Grundstückseigentümern Gelegenheit zu geben, für die Anlegung von Stellplätzen bauliche Vorteile in Anspruch zu nehmen.

An der Südseite der Wittekindstraße ist im Bereich des Bahnhofsvorplatzes ein Kiosk vorhanden, der im Rahmen der Bauleitplanung als Kerngebiet mit der Einschränkung, daß hier nur Einzelhandelsbetriebe als Kiosk zulässig sein sollen, festgesetzt wurde. Diese Maßgabe erfolgt insbesondere im Hinblick auf die unmittelbare Bahnhofsnähe, die hier der Befriedigung des Reiseartikelbedarfs wie Lektüre, Süßigkeiten, Getränke usw. dienen soll. Gleichzeitig nimmt dieses Gebäude eine öffentliche Bedürfnisanstalt auf, da im Bahnhofsgebäude eine Toilette für die Allgemeinheit nicht zur Verfügung steht.

An der Nordseite der Koppelstraße, gleichfalls innerhalb des Bahnhofsvorplatzes, steht seit Jahrzehnten der sogenannte "Verkehrspavillon", der als privates Unternehmen geführt wird. Hier werden neben dem Betrieb eines Reisebüros auch Karten für kulturelle Veranstaltungen durch eine Konzertagentur verkauft. Die Stadt Delmenhorst hat ein Interesse daran, diese Einrichtung beizubehalten. Aus diesem Grunde wurde hier ein Kerngebiet festgesetzt, in dem nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zugelassen werden sollen.

Für die Grundstücke an der Südseite der Koppelstraße wurde entsprechend der vorhandenen Bebauung die höchstzulässige

Anzahl der Vollgeschosse auf IV festgesetzt. Gleichzeitig wurde die Mindestanzahl der Vollgeschosse mit III vorgeschrieben. Diese Festsetzung erfolgt insbesondere im Hinblick auf die Abgrenzung der Platzflächen, um die Bedeutung dieses Areals besonders zu unterstreichen.

Für die beiden Kerngebiete innerhalb der Platzflächen wurde die Anzahl der Vollgeschosse auf höchstens I begrenzt, um hierdurch die Platzwirkung zu erhalten. Gleichzeitig wurde hier eine maximale Firsthöhe der Gebäude über Straßenoberkante festgelegt, die für den nördlichen Bereich 4,0 und für den südlichen Bereich 5,0 m beträgt. Auch hierdurch soll vermieden werden, daß durch höhere Gebäude die Platzwirkung beeinträchtigt werden könnte.

Die überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind im Änderungsplan durch Baulinien bzw. Baugrenzen festgelegt. Auf der Grundlage der vorhandenen Bebauung wurde entlang der Straßenzüge Koppelstraße, Bahnhofstraße und Schulstraße eine Baulinie festgesetzt, um die Geschlossenheit der Bebauung zu erreichen. Diese Baulinie fällt mit der Straßenbegrenzungslinie zusammen. Hierdurch soll die städtebauliche Bedeutung des Bahnhofsvorplatzes besonders unterstrichen werden. Im übrigen wurden Baugrenzen angeordnet. Für die nicht überbaubaren Flächen im Bereich der Kerngebiete im Rahmen des Bahnhofsvorplatzes wurde festgelegt, daß hier Nebenanlagen nach § 14 (1) der BauNVO sowie bauliche Anlagen nach § 12 (1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) nicht errichtet werden dürfen. Hierdurch soll erreicht werden, daß möglichst große Freiflächen im Rahmen der Platzgestaltung erhalten bleiben.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grund- bzw. Geschoßflächenzahlen geregelt. Diese Zahlen geben an, wieviel qm Grund- bzw. Geschoßfläche je qm Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind. Für die vom Änderungsplan erfaßten Kerngebiete an der Südseite der Koppelstraße wurde die Grundflächenzahl auf 1,0 und die Geschoßflächenzahl auf 3,5

festgesetzt. Hierbei ist davon auszugehen, daß ein Teil der Grundstücke bereits vor Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung in diesem Rahmen bebaut war. Ferner soll an diesem besonders wichtigen Standort das Ziel der Dreigeschossigkeit jedenfalls erreicht werden. Das ist jedoch nur unter Zugrundelegung eines höheren Maßes der baulichen Nutzung, als dies der § 17 (1) BauNVO vorsieht, möglich. Als Ausgleich hierfür können die umfangreichen Freiflächen des Bahnhofsvorplatzes dienen.

Für die im Rahmen des Platzes festgelegten Kerngebiete wurden die GRZ- bzw. GFZ-Werte mit 0,5 bzw. 0,6 deutlich unter dem zulässigen Höchstmaß angesiedelt. Hierbei soll die Bebauung auf ein Minimum beschränkt bleiben, um die Platzfläche insgesamt möglichst weitgehend zu erhalten.

Für die Bebauung an der Südseite der Koppelstraße wurde die geschlossene Bauweise festgelegt, um hierdurch die Geschlossenheit der Platzrandbebauung zu erzielen. Für die übrigen Baugebiete gilt die offene Bauweise.

Die umfangreichen Verkehrsflächen innerhalb des Planungsgebietes sind vorhanden und entsprechend ihrer Bedeutung ausgebaut. Hier ist eine Gliederung in allgemeine Straßenverkehrsflächen, öffentliche Parkplätze und Fußgängerbereiche vorgenommen worden. Diese Unterteilung entspricht der tatsächlichen Nutzung.

Im Rahmen der umfangreichen Grünanpflanzungen auf dem Bahnhofsvorplatz sind mehrere Einzelbäume vorhanden, die den Charakter des Platzes nachhaltig prägen. Diese Bäume wurden durch die vorliegende Planung unter besonderen Schutz gestellt. Widerrechtliche Beseitigungen dieser Bäume sind als Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 213 (1) 3. BauCB zu betrachten und können mit einer Geldbuße bis zu 20.000,-- DM geahndet werden. Weitere erhaltenswerte Teile von Natur oder Landschaft stehen im Geltungsbereich des Änderungsplanes nicht an. Maßnahmen, die im Hinblick auf den Naturschutz oder die Landschaftspflege besonders vor-

zusehen sind, werden durch den vorliegenden Änderungsplan nicht ausgelöst.

Da mit der Festsetzung "zu erhaltende Bäume" nicht alle nach der Satzung über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) der Stadt Delmenhorst zu schützenden Bäume erfaßt sind, wurde auf den § 3 der Baumschutzsatzung im Bebauungsplan besonders hingewiesen.

Die Lage der vom Geltungsbereich des Änderungsplanes erfaßten Baugrundstücke im Kerngebiet der Innenstadt und die Tatsache, daß im Bebauungsplan Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses nur ausnahmsweise zugelassen werden sollen, läßt den Zuzug von Familien mit einer größeren Anzahl von Kindern nicht zu. Darüber hinaus bietet sich im Bereich des vorliegenden Änderungsplanes keine geeignete Fläche für die Anlage eines Kinderspielplatzes an. Aus diesen Gründen wurde auf die Einrichtung einer entsprechenden Spielplatzfläche verzichtet. Als Ersatzmaßnahme hierfür können die umfangreichen Freiflächen des Gymnasiums an der Willmsstraße in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes angeboten werden.

Das Planungsgebiet wird von einer Richtfunkverbindung der Deutschen Bundespost tangiert. In einer Breite von 100 m beiderseits der Richtfunkverbindung besteht eine Bauhöhenbeschränkung oberhalb 33 m über NN. Die zulässige Bauhöhe bzw. höchstzulässige Geschoßanzahl bleibt deutlich unter der geforderten Bauhöhenbegrenzung.

Die Baugrundstücke an der Südseite der Koppelstraße liegen in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Delmenhorst-Wiekhorn. Einzelheiten über die Zulässigkeit von Einrichtungen und Anlagen sind der Verordnung vom 19.08.1975 zu entnehmen. Sowohl die Richtfunkverbindung der Deutschen Bundespost als auch die Festlegung des Wasserschutzgebietes wurden als nachrichtliche Übernahmen im Sinne des § 9 (6) BauGB in den Bebauungsplan übernommen.

Das gesamte Planungsgebiet ist an die öffentlichen Ver-

und Entsorgungsanlagen angeschlossen.

Von dem ca. 1,98 ha großen Planungsgebiet entfallen auf:

1. Kerngebiete	ca. 0,26 ha
2. Verkehrsflächen	ca. 1,49 ha
3. Ergänzungsbereich (Kerngebiete)	ca. 0,23 ha
	<u>ca. 1,98 ha</u>

III. Kosten und Folgemaßnahmen

Die vom Bebauungsplan Nr. 1, Änderungsplan - Teilabschnitt 33 - erfaßten Verkehrsflächen sind vorhanden und für den im Bebauungsplan ausgewiesenen Zweck ausgebaut. Insoweit entstehen Kosten für den öffentlichen Haushalt nicht. Auch weiterhin werden durch den vorliegenden Bebauungsplan für den öffentlichen Haushalt keine kostenwirksamen Maßnahmen festgesetzt.

Soweit Teilflächen, die für öffentliche Zwecke in der Planung festgesetzt sind, noch nicht im Eigentum der Stadt Delmenhorst stehen, sind diese von der Stadt zu erwerben, auf sie zu übertragen oder notfalls für den vorgesehenen öffentlichen Zweck zu enteignen.

Die nicht mehr als öffentliche Verkehrsfläche vorgesehenen Teilbereiche der Kerngebiete innerhalb des Bahnhofsvorplatzes können eingezogen und entwidmet werden.

Die Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 180 BauGB ist bei der Verwirklichung des Änderungsplanes - Teilabschnitt 33 - bzw. der Ergänzung der Änderungsplanes - Teilabschnitt 18 - nicht erforderlich. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Baugesetzbuches sind nicht erkennbar, sollten sie dennoch erforderlich werden, so bildet der Bebauungsplan hierfür die Grundlage.

Im Ergänzungsbereich behalten die Festsetzungen des rechts-

kräftigen Bebauungsplanes Nr. 1, Änderungsplan - Teilabschnitt 18 - vom 22.06.1981 weiterhin Rechtskraft. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 treten im Geltungsbereich des Änderungsplanes - Teilabschnitt 33 - nach dessen Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB außer Kraft.

Delmenhorst, den 07.11.1989

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt



K. Keller
Stadtbaurat