

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan NR. 155 für das Gebiet  
Marienfriedhof/Am Marienfriedhof und Kennedy-  
damm sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 96

*Wentzel!*

### 1. Allgemeines

#### 1.1 Lage des Gebietes und bisherige Nutzung

Der Planbereich liegt unmittelbar am Rande des Stadtkernes zwischen Bundesstraße 1 und Bundesstraße 494.

Die für den Bau des Arbeitsamtes vorgesehene Fläche gehörte ehemals zum Betriebsgelände der Firma Ahlborn und war gewerblich genutzt. Der Marienfriedhof ist eine städtische Parkanlage.

#### 1.2 Eigentumsverhältnisse

Der Marienfriedhof ist städtischer Besitz; die für das Arbeitsamt vorgesehene Fläche befindet sich im Besitz der Bundesanstalt für Arbeit.

#### 1.3 Erläuterung und Begründung

##### 1.3.1 Allgemeine Begründung

Die Errichtung eines neuen Arbeitsamtsgebäudes war im Laufe der Zeit immer dringlicher geworden, da das alte Gebäude den Anforderungen nicht mehr gerecht werden konnte. Die sowohl von Stadt als auch von der Bundesanstalt für Arbeit angestellten Standortüberlegungen hatten im Ergebnis zu dem jetzigen Standort geführt. Die zentrale Lage in der Stadt unmittelbar am Hauptverkehrsnetz und die kurze Entfernung zum Bahnhof und den sonstigen öffentlichen Nahverkehrsmitteln waren mitbestimmend für die Standortwahl.

##### 1.3.2 Begründung der einzelnen Festsetzungen

###### a) Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugrundstück des Arbeitsamtes ist gemäß der Aufgabe als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Die Baugrenzen sind entsprechend dem Hochbauentwurf festgesetzt. Als Maß der Nutzung sind die erforderlichen Geschossflächen sowie die zu bebauenden Flächen einschließlich einer möglichen Erweiterungsfläche im Bebauungsplan ausgewiesen. Die Zahl der Geschosse wurde auf maximal 6 Geschosse beschränkt; mit Rücksicht auf die Umgebung, insbesondere auf den Marienpark, wurde

eine höhere Bebauungs als unzutraglich empfunden.

b) Sonstige Festsetzungen

Zur ausreichenden Bereitstellung von Flächen für den ruhenden Verkehr ist im nördlichen Teil des Verwaltungsgebäudes ein unter der Erdoberfläche angelegter Parkplatz mit 64 Einstellplätzen angeordnet, der von dem Gebäude des Arbeitsamtes überbaut ist. Die Zufahrt erfolgt über eine Rampe, die an der Wendeplatte der Straße Am Marienfriedhof endet. Die Erhaltung der im Marienpark stehenden wertvollen Bäume ist planungsrechtlich gemäß § 9 (1) Ziff. 16 BBauG abgesichert. Das kleine Gärtnerhaus auf dem Marienfriedhof ist wegen seiner bauhistorischen Bedeutung (Klassizismus) als Baudenkmal festgesetzt.

1.3.3 Erschließung

Das Baugrundstück für das Arbeitsamt liegt an der ausgebauten Straße am Marienfriedhof, die am Park des Marienfriedhofes mit einem Wendehammer endet. Flächen für den öffentlichen ruhenden Verkehr stehen in ausreichendem Maße (ca. 160 Parkplätze) auf dem öffentlichen Parkplatz zwischen Kennedydamm und Kaiserstraße sowie auf dem ebenfalls in unmittelbarer Nähe gelegenen Parkplatz zwischen Kennedydamm und Langer-Pieper-Str. (ca. 100 Parkplätze) zur Verfügung. Für den Besucher des Marienparks sind beidseitig des Arbeitsamtes Zugänge geschaffen worden.

Auf dem Marienfriedhof befindet sich ein Kinderspielplatz, der nach den Berechnungen des Spielplatzleitplanes der Stadt den Erfordernissen nicht genügt. Zusätzlich müssen weitere Spielplätze, insbesondere ein Bolzplatz angelegt werden.

2. Zahlenangaben

2.1 Gesamtfläche	5,37 83 ha
./2.2 Erschließungsflächen	
Straße am Marienpark	
Marienpark	4,545 ha
2.3 Nettofläche für den Gemeinbedarf	0,4671 ha
2.4 Summe der Geschoßflächen	9800 qm.

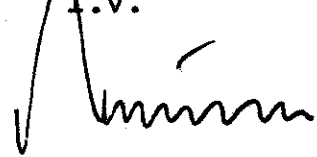
3. Kostenschätzung

Erschließungskosten entstehen der Stadt nicht. Straßenbaukosten in Höhe von DM 68.000,-- trägt der Veranlasser. Die Kosten der Spielplätze belaufen sich auf DM 80.000,-- und sind von der Stadt zu tragen.

4. Bodenordnende Maßnahmen

sind nicht erforderlich.

Der Stadtdirektor  
i.v.



Rechtsverbrieflich: 02.09.76