

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 1 (Innenstadt),
Änderungsplan - Teilabschnitt 10 -

für ein Gebiet zwischen der Langen Straße, der Kirchstraße und der
Delme in Delmenhorst

- - - - -

I. Anlaß und Ziele der Planänderung

Für den Geltungsbereich des Änderungsplanes - Teilabschnitt 10 - zum Bebauungsplan Nr. 1 gelten zur Zeit die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 (Innenstadt) vom 13. 2. 1963. Die dort getroffenen Festsetzungen sollen durch den vorliegenden Änderungsplan - Teilabschnitt 10 - geändert und den städtebaulichen Erfordernissen angepaßt werden.

Zu den grundlegenden Zielen der bisherigen Bauleitplanung in diesem Bereich zählte die Herausnahme des Fahrverkehrs aus der Langen Straße und in einem Teilbereich der Kirchstraße. Zur Durchführung dieser Maßnahme war die Erschließung des Innenraumes im Bereich Lange Straße/Bahnhofstraße/Kirchstraße eine wesentliche Voraussetzung.

Durch Verlegung der Bebelstraße im Bereich des Änderungsplanes - Teilabschnitt 3 - zum Bebauungsplan Nr. 1, sowie Anordnung einer neuen Verkehrsanbindung im Bereich der Kirchstraße nördlich Hausnummer 5 durch den Änderungsplan - Teilabschnitt 9 - zum Bebauungsplan Nr. 1 ist die im Bereich des Bebauungsplanes Innenstadt südlich des Hauses Kirchstraße Nr. 3 festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche nicht mehr erforderlich. Aufgrund der durchgängigen Fußläufigkeit im Bereich der Langen Straße/Kirchstraße/Parkstraße kann auf die Aufweitung der Verkehrsflächen vor dem Geschäftsgrundstück Lange Straße Nr. 98 zum Teil verzichtet werden. Ziel der Planänderung ist es, die öffentlichen Verkehrsflächen unter Berücksichtigung der vorgenannten Voraussetzungen neu gegen die privaten Grundstücksbereiche abzugrenzen.

Im Bereich der Hausgrundstücke Lange Straße Nr. 99 bis Nr. 101

wurde die straßenseitige Hausflucht durch die straßenseitige Baugrenze (gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie) nicht unerheblich angeschnitten. Auf diesen Eingriff in die private Bausubstanz soll aus heutiger Sicht verzichtet werden.

Ein weiteres grundsätzliches Ziel der Bebauungsplanänderung besteht darin, unter Berücksichtigung der besonderen städtebaulichen Situation und der planerischen Zielsetzungen im Innenstadtbereich im Rahmen einer städtebaulich sinnvollen Gliederung für die gesamten Kerngebiete Vergnügungsstätten im Änderungsbereich auszuschließen, um hierdurch die Attraktivität der Fußgängerzone und damit das geschäftliche Niveau zu erhalten und zu fördern.

Im Bereich des Änderungsplanes - Teilabschnitt 10 - zum Bebauungsplan Nr. 1 wurden bereits in vergangenen Jahren unter Befreiung von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 Neubauvorhaben genehmigt, die hinsichtlich der Geschossigkeit und des Maßes der baulichen Nutzung nicht mehr mit den Festsetzungen des seit über 25 Jahren bestehenden und von der städtebaulichen Entwicklung überholten Bebauungsplanes Nr. 1 vereinbar sind. Zweck der Planänderung ist es daher, in Anlehnung an den derzeitigen Baubestand Art und Maß der baulichen Nutzung zu überprüfen und neu zu regeln.

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 wirtschaftlichen 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 10 - 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.

Zur Verwirklichung der vorgenannten Ziele und Zwecke der Planung

hat der Rat der Stadt Delmenhorst am 31. 8. 1988 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 im Teilabschnitt 10 beschlossen.

II. Planinhalt

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. 9. 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 wurde unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Nutzung und entsprechend der bisherigen Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 1 das vom Geltungsbereich des Änderungsplanes - Teilabschnitt 10 - erfaßte Baugebiet als Kerngebiet festgesetzt. Darüber hinaus wurde festgesetzt, daß im Bereich der Kerngebiete oberhalb des Erdgeschosses Wohnungen allgemein zulässig sein sollen, um hierdurch einer Verödung der Innenstadt, insbesondere außerhalb der Ladenöffnungszeiten, entgegenzuwirken und die urbane Attraktivität der City zu stärken, auch wenn ein großer Teil dieser Flächen derzeit bereits einer kommerziellen Nutzung zugeführt ist.

Eine weitere textliche Festsetzung sieht vor, in den vom Änderungsplan - Teilabschnitt 10 - erfaßten Kerngebieten Vergnügungsstätten allgemein auszuschließen. Diese Festsetzung erfolgt unter besonderer Berücksichtigung der Bedeutung dieses Bereiches für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in der Fußgängerzone sowie der Lagebeziehung zum in unmittelbarer Nähe gelegenen Rathausplatz. Durch diese Maßnahme soll die Attraktivität der Innenstadt gesichert werden und einem Strukturwandel durch Niveauabsenkung vorgebeugt werden. Darüber hinaus besteht die Gefahr, daß aufgrund von Mietpreisangeboten, die insbesondere von Spielhallenbetrieben ausgehen, die in der Innenstadt erwünschten Einzelhandelsbetriebe zur Aufgabe gezwungen werden, so daß auch hierdurch die Vielfalt der Geschäftswelt einer nicht unerheblichen Ausdünnung anheim fallen und damit der Niveauverfall eingeleitet würde.

Tankstellen gemäß § 7 (2) 5. BauNVO sind gleichfalls unzulässig,

darüber hinaus ist die Ausnahme nach § 7 (3) 1. BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Festsetzung wurde insbesondere getroffen, um zusätzlichen Verkehr aus der Innenstadt fernzuhalten, da das Baugebiet überwiegend durch Straßenzüge erschlossen wird, die dem Fußgängerverkehr vorbehalten sind, und somit eine sinnvolle Zufahrtsmöglichkeit nicht gegeben ist.

Unter Aufgabe der bisher im Bereich der Langen Straße und Kirchstraße zwingend vorgeschriebenen Anzahl der Vollgeschosse wurden bis in 20 m Tiefe hinter der straßenseitigen Baugrenze nunmehr vier Vollgeschosse als Höchstgrenze zugelassen. Entlang der Langen Straße und Kirchstraße südlich Hausnummer 3 sollen bis in 12,0 m Tiefe jedoch mindestens drei Vollgeschosse errichtet werden. Diese Festsetzung ist insbesondere unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung erforderlich, da die unterschiedlichen Geschobhöhen bei drei- und viergeschossigen Gebäuden bereits zu einer annähernd gleichen Traufhöhe führen. Lediglich im Bereich der Hausgrundstücke Kirchstraße Nr. 3 und 4 wurde die Höchstgrenze auf drei Vollgeschosse festgelegt. Für den verbleibenden rückwärtigen Baubereich bis zur Delme wurde ein Vollgeschob als Höchstgrenze festgelegt, da hier ein Höhengefälle der Bebauung zu dem geplanten Freiraum im Innenbereich städtebaulich sinnvoll ist. Für alle Baubereiche soll im Einzelfall die Ausnahme für ein zusätzliches Vollgeschob zulässig sein. Hierdurch soll erreicht werden, daß bei entsprechender Baukörpergestaltung eine architektonisch ansprechende Lösung ermöglicht werden kann. Von dieser Ausnahme soll jedoch nur dann Gebrauch gemacht werden können, wenn städtebauliche Gründe dies zum einen erfordern und zum anderen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf dem Grundstück nicht beeinträchtigt werden. Darüber hinaus sind die Erfordernisse des ruhenden Verkehrs zu erfüllen.

Im Rahmen der textlichen Festsetzung wurde festgelegt, daß in mehr als 10,0 m Bautiefe hinter der straßenseitigen Baulinie eine Bebauung im Rahmen der sonstigen Festsetzungen nur zulässig sein soll, wenn an der Straße noch die hier festgesetzte Mindestgeschobzahl unter Einhaltung der Geschobflächenzahl erreicht werden kann und auch hier sichergestellt wird, daß die

allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf dem Grundstück nicht beeinträchtigt werden. Die vorstehende Festsetzung wurde insbesondere im Hinblick auf die urbane Bedeutung dieses Baugebietes im Herzen der Innenstadt und unter Berücksichtigung des angestrebten Gesamtcharakters der Bebauung getroffen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grund- und Geschoßflächenzahlen geregelt. Diese Zahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind. Für die vom Änderungsplan erfaßten Kerngebiete wurde die Grundflächenzahl überwiegend auf 0,9 und die Geschoßflächenzahl auf 2,2 festgesetzt. Im Bereich der Hausgrundstücke Kirchstraße Nr. 3 und 4 soll das Maß der baulichen Nutzung auf 0,6 (GRZ) und 2,0 (GFZ) beschränkt werden. Dieser Bereich schließt damit an die Festsetzungen des Änderungsplanes - Teilabschnitt 9 - zum Bebauungsplan Nr. 1 an und bildet damit den Übergang zum nördlich angrenzenden Kirchplatz.

Im Bereich der Hausgrundstücke Lange Straße Nr. 98 bis Nr. 101 wurde im Einzelfall die Überschreitung der Grundflächenzahl bis 1,0 und der Geschoßflächenzahl bis 3,5 als Ausnahme zugelassen. Von dieser Ausnahme soll jedoch nur dann Gebrauch gemacht werden können, wenn durch die besondere Lage oder den besonderen Zuschnitt des Grundstückes oder besondere städtebauliche Maßnahmen die städtebaulichen Ziele bei der Einhaltung der höchstzulässigen GRZ von 0,9 und GFZ von 2,2 nicht mehr erreichbar sind. Diese Festsetzung wird auch insbesondere im Hinblick auf die teilweise im vorgenannten Umfang vorhandene Bebauung getroffen. Als Ausgleich hierfür werden die Freiflächen des Innenraumes Kirchstraße/Lange Straße/Bahnhofstraße mit dem dort vorgesehenen größeren Park- und Grünplatz sowie der nördlich angrenzende Kirchplatz herangezogen.

Für den gesamten Bereich des Änderungsplanes gilt die geschlossene Bauweise. Diese Festsetzung erfolgt auch im Hinblick auf den vorhandenen Baubestand. Darüber hinaus ist der Charakter der Straßenzüge im Bereich der Innenstadt auf die geschlossene Bau-

weise abgestellt. Um diesen städtebaulichen Gesamteindruck zu verwirklichen, muß jedoch auf einer zwingenden Grenzbebauung im rückwärtigen Bereich nicht in vollem Umfang bestanden werden. Die überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind im Änderungsplan durch Baulinien bzw. Baugrenzen festgelegt. Auf der Grundlage der vorhandenen Bebauung wurde entlang der Kirchstraße und der Langen Straße eine Baulinie festgesetzt, um die Geschlossenheit der Bebauung zu erreichen. Hierbei wird insbesondere im Bereich der Langen Straße auf die im bisherigen Bebauungsplan ausgewiesene Zurückverlegung der straßenseitigen Baulinie verzichtet und der Bestand in die Planung aufgenommen. Hierdurch wird ein nicht mehr erforderlicher Eingriff in privates Eigentum vermieden und somit auch Kosten für die öffentliche Hand eingespart.

Für eine an der Langen Straße vor dem Haus Nr. 98 bisher im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche gelegene und nunmehr in die Baufläche des Kerngebietes einbezogene Fläche wurde im Rahmen einer textlichen Festsetzung eine für die verschiedenen Geschosse differenzierte Ausnutzung als Ausnahme festgelegt. Grundsätzlich soll hier ein Vollgeschoß als Höchstgrenze gelten. Um jedoch die in Verlängerung der Parkstraße an städtebaulich bedeutsamer Stelle stehende Fassade des Geschäftshauses Lange Straße Nr. 98 besser gestalten und gliedern zu können, soll oberhalb des Erdgeschosses beginnend, vor der zurückliegenden Baulinie des Hauptbaukörpers jeweils pro Geschoch eine zusätzliche Oberbauung um bis zu 60 % des darunterliegenden Geschochanteiles gestattet werden, wie dies auch beispielhaft in der Anlage zu dieser Begründung dargestellt ist. Ein massives Vorücken des Gesamtbaukörpers soll hier wegen der besonderen Lage im Kreuzungsbereich Kirchstraße/Lange Straße/Parkstraße vermieden werden, um den Luftraum in diesem Straßenteilstück optisch nicht übermäßig einzuengen. Andererseits kann eine gegliederte Fassade städtebaulich hier besonders zur Geltung kommen und zur Verbesserung des Straßenbildes der Fußgängerzone beitragen, um dadurch die Attraktivität der Innenstadt steigern zu helfen. Von dieser Ausnahme soll jedoch nur Gebrauch gemacht werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Forderungen des Baurechts sowie das Maß der baulichen Nutzung eingehalten werden.

Bereiche mit unterschiedlich festgesetzter Anzahl von Vollgeschossen sind durch Geschößgrenzen gegeneinander abgegrenzt.

Die Verkehrsflächen der Langen Straße und Kirchstraße sind überwiegend vorhanden und ausgebaut. Die Lange Straße ist in vollem Umfang und die Kirchstraße bis in ca. 55 m Länge als Fußgängerbereich gestaltet. Eine Teilfläche im Bereich vor dem Hausgrundstück Lange Straße Nr. 98, die in der bisherigen Planung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und entsprechend gewidmet ist, wird für den öffentlichen Verkehr entbehrlich. Der derzeitige bauliche Zustand dieses Bereiches soll durch Baumaßnahmen des Anliegers aufgewertet und der Bauflucht der Häuser Lange Straße Nr. 99 bis 101 angepaßt werden. Durch diese Maßnahme tritt für den Eckbereich zur Kirchstraße/Parkstraße eine deutliche optische Verbesserung der Situation ein. Der Bebauungsplan sieht daher vor, für diesen Bereich auf die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche zu verzichten und diese Fläche den Baugrundstücken zuzuschlagen. Der Grundstücksbereich, der seinerzeit vom Anlieger an die Stadt abgetreten wurde, kann dem früheren Eigentümer zurückgegeben und entwidmet werden.

Der Bebauungsplan Nr. 1 setzte im Bereich südlich des Hausgrundstückes Kirchstraße Nr. 3 eine öffentliche Verkehrsfläche als Zufahrt zu einem öffentlichen Parkplatz im Innenraum des Baublocks fest. Da die Einmündung der Bebelstraße im Rahmen des Änderungsplanes - Teilabschnitt 3 - in nördliche Richtung verschoben wurde, darüber hinaus der Änderungsplan - Teilabschnitt 9 - eine neue Zufahrt nördlich des Hauses Kirchstraße Nr. 5 zu diesem geplanten Parkplatz vorsieht, kann auf die hier festgesetzte Verkehrsfläche verzichtet werden. Der Änderungsplan - Teilabschnitt 10 - sieht daher für den vorgenannten Bereich eine Einbeziehung dieser Fläche in die Baugrundstücke vor und trägt damit gleichzeitig der vorhandenen Nutzung Rechnung.

Zwischen den Hausgrundstücken Lange Straße Nr. 101 und 102 ist eine ca. 4,0 m breite Wegefläche als Oberbrückung der Delme vorhanden. Dieser Bereich soll als Fußgängerzuwegung zu dem nördlich anschließend geplanten öffentlichen Parkplatz dienen und gleichzeitig eine Fußwegverbindung zwischen dem Rathausplatz und

dem Kirchplatz entlang der Delme herstellen. Die Festsetzung im Bebauungsplan entspricht dieser Tatsache.

Im Rahmen der Gesamtplanung sollen im Innenraum des Bereiches Lange Straße/Bahnhofstraße/Kirchstraße öffentliche Parkplätze für den ruhenden Verkehr angeboten werden. Darüber hinaus ist im Rahmen der geltenden Bestimmungen die Ablösung von Stellplätzen, die aufgrund der zulässigen Bebauung erforderlich werden, möglich.

Der Wasserlauf der Delme ist im katastermäßig erfaßten Umfang in die Planung aufgenommen und stellt mit seinem Uferbereich einen erhaltenswerten Landschaftsteil im Planungsbereich dar. Hier soll aus planerischer Sicht nicht eingegriffen werden.

Am Ostufer der Delme steht ein erhaltenswerter Baum, der das städtebauliche Bild für den Betrachter vom geplanten Parkplatz aus nachhaltig prägt. Dieser Baum wurde durch die Planung unter Schutz gestellt. Widerrechtliche Beseitigung dieses Baumes ist als Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 213 (1) 3. BauGB zu betrachten und kann mit einer Geldbuße bis zu 20.000,-- DM geahndet werden.

Weitere erhaltenswerte Teile von Natur und Landschaft stehen im Geltungsbereich des Änderungsplanes nicht an. Maßnahmen, die im Hinblick auf den Naturschutz oder die Landschaftspflege besonders vorzusehen sind, werden durch den vorliegenden Änderungsplan damit nicht ausgelöst.

Die Lage der vom Geltungsbereich des Änderungsplanes erfaßten Baugrundstücke im Kerngebiet der Innenstadt läßt auch bei allgemeiner Zulassung von Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses einen Zuzug von Familien mit einer größeren Anzahl Kinder nicht vermuten. Es ist vielmehr davon auszugehen, daß hier vorwiegend ältere Menschen oder Familien ohne Kinder bzw. Alleinstehende Wohnraum suchen. Ein großer Teil der Flächen oberhalb des Erdgeschosses wird zur Zeit auch gewerblich genutzt. Darüber hinaus bietet sich in diesem Bereich für die Anlegung eines Spielplatzes keine geeignete Fläche an. Als Ausgleich für fehlende Spielplatzflächen werden die in unmittelbarer Nähe der Innenstadt

liegenden weiträumigen Erholungsflächen der Graftanlagen herangezogen. Zusätzlich stehen die Freiflächen des Gymnasiums an der Willmsstraße in etwa 200 m Entfernung zur Verfügung.

Das gesamte Planungsgebiet wird von der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Delmenhorst-Wiekhorn erfaßt. Einzelheiten über die Zulässigkeit von Einrichtungen und Anlagen sind dieser Verordnung vom 19. 8. 1975 zu entnehmen. Dieser Hinweis wird als nachrichtliche Übernahme im Sinne des § 9 (6) BauGB in den Bebauungsplan übernommen. Weiterhin wird der Bebauungsplan Nr. 1 Änderungsplan - Teilabschnitt 10 - vom Wasserlauf der Delme tangiert. Auch dieser Wasserlauf wird unter Hinweis auf die wasserrechtlichen Vorschriften gemäß § 9 (6) BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das gesamte Planungsgebiet ist an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen.

Von dem ca. 0,36 ha großen Planungsgebiet sind ausgewiesen als:

1. Kerngebiete	0,25 ha
2. Verkehrsflächen	0,09 ha
3. Wasserflächen	0,02 ha
Summe:	<u>ca. 0,36 ha</u> =====

III. Kosten und Folgemaßnahmen

Der überwiegende Teil der Verkehrsflächen ist vorhanden und fertiggestellt. Die Änderung der Verkehrsfläche vor dem Hausgrundstück Lange Straße 98 wirkt sich auf die öffentliche Hand nicht aus. Insoweit entstehen Kosten für den öffentlichen Haushalt nicht.

Die noch nicht im Eigentum der Stadt Delmenhorst befindlichen öffentlichen Flächen sind von der Stadt zu erwerben, auf diese zu übertragen oder notfalls für den vorgesehenen öffentlichen Zweck zu enteignen.

Der nicht mehr als öffentliche Verkehrsfläche benötigte Teil vor dem Hausgrundstück Lange Straße 98 ist einzuziehen und auf den Anlieger rückzuübereignen.

Die Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 180 BauGB ist bei der Verwirklichung des Änderungsplanes - Teilabschnitt 10 - 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.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 treten im Geltungsbereich des Änderungsplanes - Teilabschnitt 10 - nach dessen Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB außer Kraft.

Delmenhorst, den 15. 12. 1988

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung

Oetting
Stadtbaurat

Hat vorgelegen
Oldenburg, den 5/6/89
Bez. - Reg. Weser - Ems

Im Auftrage *B. B. B.*