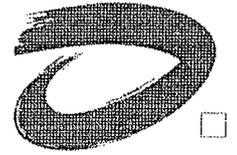


Stadt Delmenhorst



44. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Bremer Straße/Nelkenstraße"

für das Eckgrundstück Bremer Str./Ecke Nelkenstr. und Bahnlinie

in textlicher Form



Rechtskräftig seit: 26.05.2014

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Lage, räumliche Begrenzung und allgemeine Beschreibung des Geltungsbereiches der Planänderung	3
2. Anlass zur Planänderung / Ziele und Zwecke der Planänderung	4
3. Bisherige Festsetzungen	4
4. Festsetzungen der 44. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1	5
5. Flächennutzungsplan	6
6. Städtebauliche Daten	6
7. Ver- und Entsorgung	6
8. Erschließung	6
9. Umweltrelevante Fachbeiträge / naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	7
10. Umweltbericht	7
11. Kosten	7
12. Abwägung der Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB	7
13. Verfahren	8

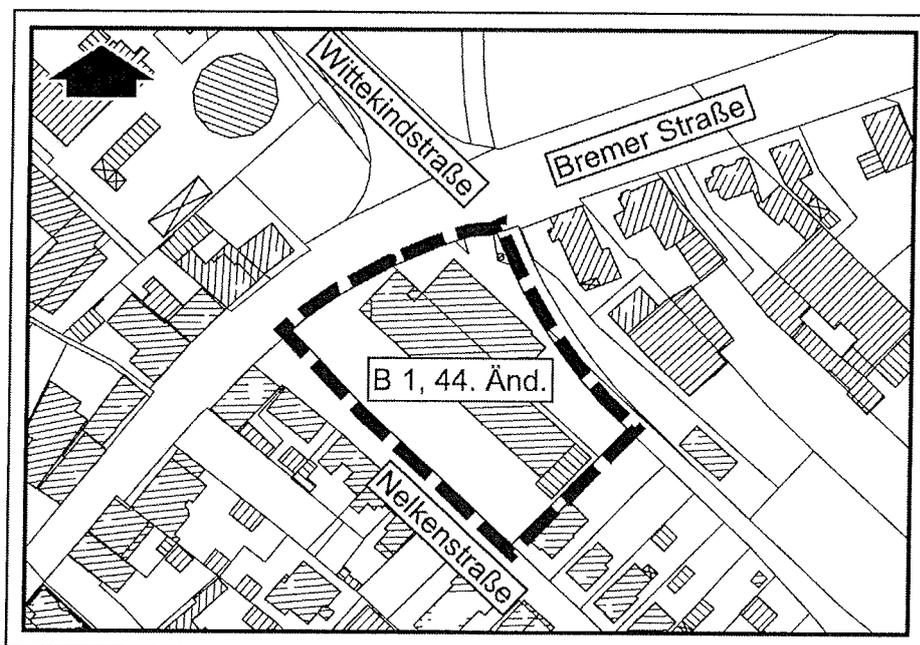
BEGRÜNDUNG

zur 44. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Bremer Straße / Nelkenstraße“

1. Lage, räumliche Begrenzung und allgemeine Beschreibung des Geltungsbereiches der Planänderung

Das Plangebiet liegt zentral aber am Rande der Innenstadt von Delmenhorst und ist Teil des östlichen (historischen) Eingangsbereiches zur Innenstadt von Delmenhorst.

Das Plangebiet liegt an der Bremer Straße, der ehemaligen Hauptstraße nach Bremen. Bereits nach rd. 50 m, von der Kreuzung mit der Orthstraße / Rosenstraße heißt die Bremer Straße Lange Straße und führt direkt am Rathausplatz vorbei durch das Zentrum der Stadt. Bremer Straße – Lange Straße – Oldenburger Straße eine ehemals wichtige Verbindungsachse von Bremen ins nordwestliche Niedersachsen.



Lageplan

Verkehrliche Neuausrichtungen, d.h. interne Umgehungsstraßen, Friedrich-Ebert-Allee und der Bau der B75/ Autobahn haben dazu geführt, dass die ursprüngliche Hauptfunktion der Straße nicht mehr besteht.

Der Planbereich ist bebaut. Es handelt sich um ein 2-3-geschossiges Gebäude, das ursprünglich als Möbelhaus genutzt wurde. Nach anderer Nutzung und Leerstand dient es jetzt wieder dem Möbelverkauf. Städtebaulich bzw. gestalterisch stellt das Objekt keinen besonderen Wert dar, obgleich es die örtliche Situation schon von weitem sichtbar, durch seine Ausmaße markiert. Die Umgebung stadteinwärts wird an der Bremer Straße tangiert durch typische 1- bis 2-geschossige Bebauung, überwiegend in geschlossener Bauweise. In der Regel

sind im Erdgeschoss Ladennutzungen und darüber überwiegend Wohnnutzungen zu verzeichnen. Nur wenige Läden (Einzelhandel) sind noch erhalten geblieben. Die Reste einer Hauptgeschäftsstraße sind noch ablesbar. Einheitliche Gestaltungselemente sind nicht erkennbar. Umnutzungen in Richtung Versicherungs- und Marketingbranche sind ein neuer Trend. Die Bebauung stadtauswärts beginnt erst nach den querenden Bahngleisanlagen der Delmenhorst-Harpstedter Eisenbahn. Sie unterscheidet sich völlig von der stadteinwertigen Bebauung. Hier sind es Gebäude in 1-2-geschossiger Höhe in offener Bauweise. Hin und wieder sind architektonische Stilelemente erhalten oder die "Oldenburger Hundehütte" ist in Teilsegmenten noch erkennbar

Aber auch hier hat der Strukturwandel seine Spuren hinterlassen: Leerstände und Umnutzungen von ehemaligen Wohnnutzungen.

An der südwestlich tangierenden Nelkenstraße befindet sich eine kleinteilige Bebauung. Es dominieren hier eingeschossige Wohnhäuser, die ohne Vorgarten an die Straße angrenzen.

2. Anlass zur Planänderung / Ziele und Zwecke der Planänderung

Planungsanlass:

Das Grundstück ist bebaut mit einem 2-3 geschossigen Gebäude. Es handelt sich um ein Gewerbeobjekt. Die Freiflächen (Stellplätze) sind überwiegend versiegelt. Das Objekt stand längere Zeit leer und dient im Erdgeschoss jetzt wieder dem Möbelverkauf. Die Stadt Delmenhorst liegt ein Bauantrag vor, durch den der Möbelverkauf auch auf das 1. Obergeschoss erweitert werden soll. Die bestehende und beantragte Nutzung stimmt mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes überein. Nach längerem Leerstand soll dem Eigentümer die Fortsetzung und Weiterentwicklung der jetzigen Nutzung ermöglicht werden.

Der Verwaltungsausschuss hat den Änderungsbeschluss zu diesem Verfahren am 29.09.2011 gefasst.

Planungsziele der Planänderung

1. Einzelhandel:

Steuerung des Einzelhandels im Sinne des Einzelhandelskonzeptes unter Berücksichtigung des vorliegenden Bauantrages.

2. Vergnügungsstätten:

Ausschluss von Vergnügungsstätten.

3. Bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Innenstadt“

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 vom 06.02.1962. Er setzt ein Gewerbegebiet ohne Einschränkungen mit zulässigen 3 Vollgeschossen und einer maximalen Geschossflächenzahl von 1,0 bei offener Bauweise fest. Da der Bebauungsplan keine anderslautenden Festsetzungen trifft, sind Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe bisher zulässig.

Das angrenzende Gebiet (westlich und südlich) war bis vor wenigen Jahren Sanierungsgebiet. Es wurden dort umfangreiche Maßnahmen zur Aufwertung des Quartiers im öffentlichen und privaten Bereich durchgeführt.

4. Festsetzungen der 44. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

Dieser Änderungsplan berührt nicht die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1. Die Planinhalte beschränken sich ausschließlich auf Ergänzungen bei den textlichen Festsetzungen.

Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen

Mit dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Delmenhorst ist ein wichtiges Steuerungsinstrument für den Einzelhandel in der Stadt beschlossen worden.

Dem Begriff zufolge handelt es sich um eine gutachterliche Arbeit oder auch Entwicklungsplanung, die gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu beachten ist. Nach dem Einzelhandelskonzept erstreckt sich der Hauptgeschäftsbereich über weite Teile der Innenstadt. Nach Dichte der Einzelhandelslagen wird unterschieden in Haupt- und Nebenlage sowie Ergänzungsbereiche. Das vorliegende Plangebiet der 44. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 befindet sich demzufolge in einem Ergänzungsbereich:

Darüber hinaus bilden ... die östliche der Friedrich-Ebert-Allee anschließende Lange Straße ...innerstädtische Ergänzungsbereiche, die mehr oder weniger durch Einzelhandelsnutzungen geprägt sind, aufgrund ihrer städtebaulichen und funktionalen Struktur jedoch von den übrigen Lagen des Hauptgeschäftsbereichs zu unterscheiden sind. Zudem ergeben sich durch Entfernungen zur zentralen Lage der Innenstadt sowie die Barrierewirkungen ... der Friedrich-Ebert-Allee im Osten schwache Anbindungen an den Kern des Hauptgeschäftsbereichs, so dass Austauschbeziehungen zwischen diesen Lagen deutlich eingeschränkt sind.

Aus dem Einzelhandelskonzept sind detaillierte Aussagen zu den "Ergänzungsbereichen" nicht zu entnehmen. Vielmehr ist hier deshalb die Stadt gefordert, entsprechende Zielformulierungen im Nachhinein selbst zu entwickeln. Eine wichtige Basis für die Entwicklung einer Zielformulierung bildet eine detaillierte Bestandsaufnahme in der Umgebung des Plangebietes. Sie hat eindeutig ergeben, dass die kleinteilige Nutzungsstrukturen überwiegen. Einzelhandel (kleinflächig) vermischt mit Dienstleistungen und Wohnnutzungen ist vorzufinden. Der bauliche Zustand ist überwiegend nicht negativ zu beurteilen. Das gilt auch für den öffentlichen Verkehrsraum, dessen Umbau und Aufwertung seinerzeit mit Sanierungsmitteln vollzogen wurde. Die Erhaltung der kleinteiligen und vielfältigen städtebaulichen Strukturen ist ein wichtiges Ziel. Mit Hilfe des § 1 (4) BauNVO lassen sich diese städtebaulichen Strukturen erhalten. Denn gem. § 1 (4) Nr. 1 BauNVO können im Baugebiet Festsetzungen getroffen werden, die das Gebiet nach Art der baulichen Nutzung und nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gliedern. Vor dem Hintergrund der Ergebnisse der Bestandsaufnahme werden daher Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten auf höchstens 150 m² begrenzt. Es wird damit der Gefahr begegnet, dass sich discountähnliche Textilmarktketten mit Verkaufsflächen um 300 m² hier ansiedeln und die gewünschte städtebauliche Kleinteiligkeit gefährden.

Es wurde folgende textliche Festsetzung entwickelt und in der 44. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 aufgenommen:

- ***Selbständige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten sind bis zu 150 m² Verkaufsfläche zulässig.***

Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

Im gesamten Geltungsbereich sind künftig Vergnügungsstätten nicht mehr zulässig. Die negativen Auswirkungen von Spielhallen sind hinreichend bekannt und werden gestützt durch die Ergebnisse zahlreicher Studien. Insbesondere sei hier im Zusammenhang mit Geldspielgeräten die Spielsucht erwähnt, mit verheerenden Folgen für Familie und sozialem Umfeld.

Es muss vermieden werden, dass die von Spielhallen, der überwiegend vertretenen Form einer Vergnügungsstätte, ausgehenden negativen Auswirkungen, benachbarte Baugebiete nicht belasten. Über die Nelkenstraße grenzt hier ein allgemeines Wohngebiet (WA) an das Plangebiet an. Die negativen Auswirkungen wie z.B. Attraktivitätsverlust des gesamten Umfeldes, Leerstände, erhöhtes Verkehrsaufkommen, Lärm, Veränderung der Bevölkerungsstruktur bis hin zur Verelendung ganzer Straßenzüge oder Stadtteilbereiche müssen verhindert werden. Dafür sind Nutzungen gemäß §6 (2) Nr. 8 BauNVO (Vergnügungsstätten), auszuschließen. Aus den vorgenannten Gründen wird die folgende textliche Festsetzung bei der 44. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen:

- ***Im Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 (2) und (3) BauNVO unzulässig.***

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 wird durch die vorgenannten textlichen Festsetzungen ergänzt, die übrigen Festsetzungen bleiben nach wie vor unverändert bestehen.

5. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 stellt für den Planbereich gewerbliche Baufläche dar. Die vorliegende Bebauungsplanänderung widerspricht nicht den Darstellungen des Flächenutzungsplanes.

6. Städtebauliche Daten

Von insgesamt rd. 4.340 m² Plangebietsfläche entfallen auf

Gewerbegebiet	4.340 m ²
---------------	----------------------

7. Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist vorhanden. Die Kapazitäten sind ggf. anzupassen.

8. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung bleibt unverändert weiter bestehen und wird durch die Bremer Straße sowie die Nelkenstraße gewährleistet.

9. Umweltrelevante Fachbeiträge / naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch den Bebauungsplan Nr.1 besteht bereits Baurecht. Er setzt für den Planungsbereich der 44. Änderung Gewerbegebiet fest.. Ein Fachbeitrag Eingriff ist daher nicht erforderlich.

Entsprechend der Lage des Plangebietes inmitten der konzentriert bebauten Innenstadt ist auch eine fachspezifische Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft nicht erforderlich. Nahezu der gesamte Planbereich ist bereits bebaut und versiegelt. Ansonsten werden Natur und Landschaft durch die vorliegende Planänderung nicht berührt.

10. Umweltbericht

Die Planänderung wird im Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Gem. § 13a (2) BauGB im Zusammenhang mit § 13 (3) BauGB ist der Umweltbericht gemäß § 13 (3) BauGB entbehrlich.

11. Kosten

Der Planungsbereich ist bereits erschlossen. Der Stadt Delmenhorst entstehen daher keine Kosten.

12. Abwägung der Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

Die abwägungsrelevanten Sachverhalte und deren Berücksichtigung innerhalb des Abwägungsprozesses erfolgt durch den zweiteiligen Beteiligungsprozess der betroffenen Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Neben den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind insbesondere die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zu berücksichtigen. Als Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels hat die Stadt ein Einzelhandelskonzept aufgestellt. Dieses wurde vom Rat der Stadt beschlossen. Das Einzelhandelskonzept ist demzufolge als städtebauliches Entwicklungskonzept zu werten und als belang von höherem Gewicht in die Bauleitplanung einzustellen.

Das Interesse der Grundstückseigentümer, eine uneingeschränkte Einzelhandelsnutzung und damit auch Vermietbarkeit zuzulassen und das Einzelhandelskonzept als Grundlage für die geplanten Einschränkungen abzulehnen, wurde auch in die Planung eingestellt.

Die Festsetzung GE ermöglicht gemäß § 8 (2) Ziff. 1 Gewerbebetriebe aller Art und damit auch die Unterart Einzelhandelsbetriebe. Auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes und zum Schutz der Innenstadt werden die Verkaufsflächen für Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten auf höchstens 150 m² Verkaufsfläche beschränkt. Für nicht innenstadtrelevante Sortimente, besteht diese Beschränkung nicht. Zu den nicht innenstadtrelevanten Sortimenten zählen u.a.:Möbel, Gartenmöbel, Bettwaren, Bauelemente, Eisenwaren, Kamine und Kachelöfen, Sanitärbedarf, Rollläden u. Markisen, Fahrräder, Sportgroßgeräte. Sortimente, die der Nahversorgung dienen, sind auch nicht vom Ausschluss betroffen. Die Vermietbarkeit wird demzufolge für die Zukunft ermöglicht.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und zur Abwendung von städtebaulichen Missständen ist eine Anpassung der Planinhalte an übergeordnete planerische Ziele der Stadt erforderlich. Dazu zählen auch die Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes. Dieses ist eine informelle Planung, doch für die Stadt bindend, weil sie sich zu dessen Umsetzung verpflichtet hat (Ratsbeschluss). Mit der Aufnahme der Berücksichtigungsregel beschlossener Entwicklungskonzepte in § 1 (6) Nr. 11 BauGB wird deren Bedeutung für die Bauleitplanung hervorgehoben. Die Abwägung privater und öffentlicher Belange kommt zum Ergebnis, dass die Ziele der Stadt zur Steuerung des Einzelhandels eine höhere Bedeutung haben als die uneingeschränkte Fortführung der Nutzungsmöglichkeiten.

Aus Sicht der Vertreter der Wirtschaft wird angeregt, das innenstadtrelevante Randsortiment von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-innenstadtrelevanten Hauptsortimenten flächenmäßig zu beschränken.

Das Interesse der Wirtschaftsvertreter wurde in die Planung eingestellt. Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht-innenstadtrelevanten Hauptsortimenten werden regelmäßig sogenannte Ergänzungs- oder Randsortimente geführt. Bei innenstadtrelevanten Randsortimenten führt das außerhalb von städtebaulich –funktionalen Zentren in der Regel zu Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich. Eine flächenmäßige Beschränkung der Randsortimente in diesem Fall anzustreben wird nicht unterstützt, da sich die Randsortimente in vielen Branchen bereits mit bestimmten Flächengrößen, die wirtschaftlich funktionieren, etabliert haben. Das ist bei Möbeln z.B. Glas/ Porzellan/ Keramik üblich. Gemäß des Einzelhandelskonzeptes liegt der Bereich noch innerhalb eines städtebaulich – funktionalen Zentrums, wenn auch am Rande als Ergänzungsbereich bezeichnet. In diesem Ergänzungsbereich muss daher hingenommen werden, dass eine Beschränkung der Randsortimente nicht vorgenommen wird.

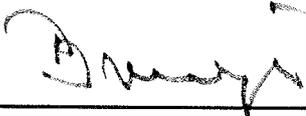
13. Verfahren

Die 44. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Bremer Straße / Nelkenstraße“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 04.06.2012 bis zum 22.06.2012 statt. Eine Planänderung hat sich im Zusammenhang mit der Abwägung aus den vorgelegten Stellungnahmen nicht ergeben.

Die öffentliche Auslegung fand vom 23.10.2012 bis zum 23.11.2012 statt. Eine Planänderung hat sich in diesem Zusammenhang ebenfalls nicht ergeben.

Delmenhorst, den

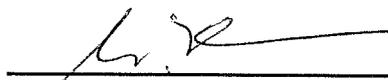


F. Brünjes

(Fachbereichsleiter Planen, Bauen, Umweltschutz, Landwirtschaft und Verkehr)

Delmenhorst, den

4.3.2013



U. Ihm

(Fachdienstleiter Stadtplanung)