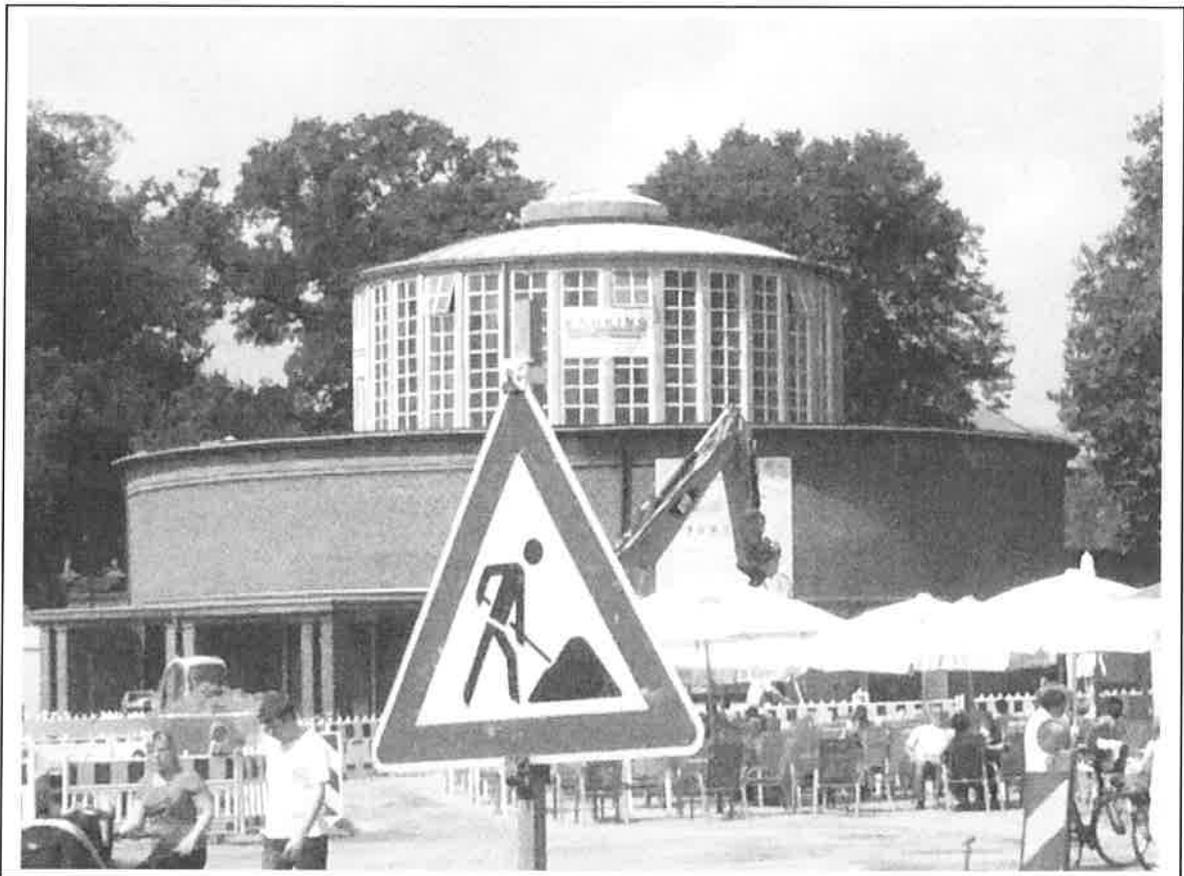




Begründung zur  
**43. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 1  
"Markthalle"**  
in einem Teilbereich des Rathausplatzes  
unter Einbeziehung der Markthalle



**INHALT**

	Seite
1. Anlass zur Planänderung / Ziel und Zweck der Planänderung	3
2. Bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Innenstadt“	3
3. Lage, räumliche Begrenzung und allgemeine Beschreibung des Gebietes	3
4. Städtebauliches Konzept und Inhalt der Planänderung	4
5. Abwägung der Belange	5
6. Verfahren	6

**BEGRÜNDUNG**  
**zur 43. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1**  
**„Markthalle“**  
**in einem Teilbereich des Rathausplatzes unter Einbeziehung der Markthalle**

**1. Anlass zur Planänderung / Ziel und Zweck der Planänderung**

Die 43. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Markthalle" wurde am 23.03.2009 vom Rat der Stadt als Satzung beschlossen. In der Zwischenzeit stagnierten die Investorenbemühungen zum Umbau der Markthalle. Wegen der unklaren Investorenfrage wurde der Plan zunächst nicht veröffentlicht und damit nicht rechtskräftig.

Mittlerweile hat die Stadt von dem ursprünglichen Investorenmodell Abstand genommen und nimmt in eigener Regie den Umbau der Markthalle in Angriff. Schwerpunkt bildet die Erhaltung des Denkmals. Das erfordert aufwendige Rückbauten und Erhaltungsmaßnahmen am Gebäude, Erweiterungsbauten sind nicht geplant.

Städtebauliches Ziel und Zweck der Planänderung ist die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für kulturelle und soziale Zwecke, um die Erhaltung eines wichtigen Baudenkmals und die städtebauliche Aufwertung der Markthalle zu erreichen.

**2. Bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Innenstadt“**

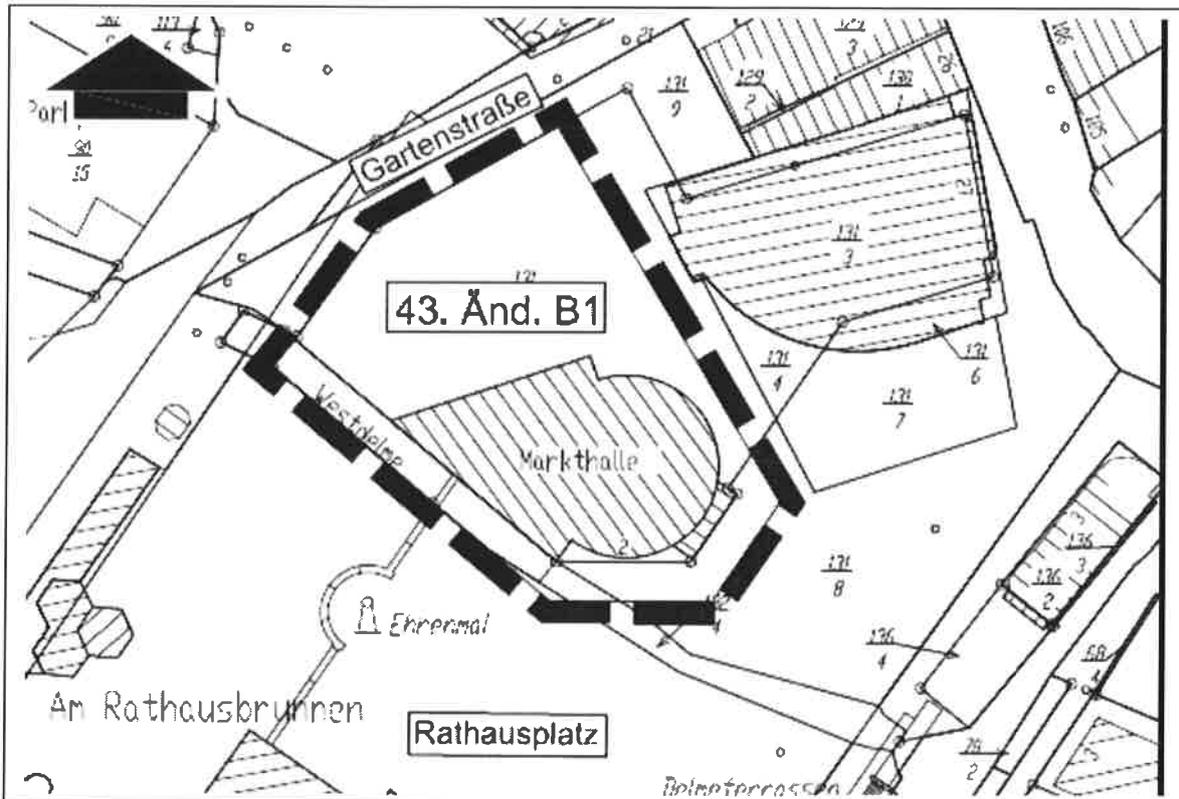
Für den vorliegenden Geltungsbereich gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 "Innenstadt" vom 06.02.1962. Dort ist im Geltungsbereich der Planänderung für einen Teilbereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Markthalle mit einer Geschossflächenzahl von 1,0 und einer zugehörigen überbaubaren Fläche festgesetzt. Angrenzende Bereiche sind als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt. Südwestlich tangiert eine Wasserfläche (Delmeverbindung) die Markthalle.

**3. Lage, räumliche Begrenzung und allgemeine Beschreibung des Gebietes**

Das Plangebiet liegt zentral in der Innenstadt von Delmenhorst und ist Teil des nordwestlichen Bereichs des Rathausplatzes. Der Planbereich grenzt direkt an 41. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 an, verläuft im Abstand von 5,0 m um den südwestlichen Baukörper der Markthalle herum Richtung Wasserlauf ("Westdelme") und weiter auf der südöstlichen Uferseite in Richtung Gartenstraße.

Innerhalb des Planbereiches ist außer der Markthalle keine Bebauung vorhanden. Auf den Planbereich prägend wirkt ein vorhandener Laubbaum (Platane) nördlich der Markthalle. Bei einem anderen mittelgroßen Laubbaum (Bergahorn), ist davon auszugehen, dass die Lage direkt neben dem befestigten Wasserlauf zusammen mit den insgesamt schlechten Standortverhältnissen dazu beigetragen hat, dass sich eine erhebliche Schiefstellung des Stammes entwickelt hat.

Die Nutzung der außerhalb des Planbereichs liegenden und umgebenen Bebauung in der Erdgeschosebene entspricht der für diese Lage typischen Nutzung – nämlich Einzelhandel. Darüber hinaus befindet sich im benachbarten Rathaus die öffentliche Verwaltung (Stadtverwaltung).



Lageplan (ohne Maßstab)

Die ab 2003 durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen für weite Teile des Innenstadtzentrums ergaben, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vorliegen. Durch den Rat der Stadt Delmenhorst wurde daher am 07.08.2006 das Sanierungsgebiet Innenstadt-Zentrum förmlich festgelegt. Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist im Sanierungsgebiet Innenstadt-Zentrum enthalten. Das Gebiet liegt außerdem im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestelle „Markt“, die von den Linien des Delmenhorster Stadtverkehrs und einigen Regionalbuslinien bedient wird.

#### 4. Städtebauliches Konzept und Inhalt der Planänderung

Die Markthalle ist Bestandteil des Ensembles Rathausanlage / Wasserturm und steht unter Denkmalschutz. Die Markthalle besitzt damit eine hohe Bedeutung für die Stadt Delmenhorst insgesamt. Es ist geplant, das Gebäude dem Gemeinbedarf zuzuordnen. Dieses sind bauliche Anlagen und Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen. Vor dem Hintergrund des Gemeinbedarfs sind insbesondere Nutzungen für kulturelle und soziale Zwecke vorgesehen. Unter kulturelle und soziale Zwecke fallen Nutzungen, die in einem weiten Sinne einen sozialen und kulturellen Bezug aufweisen. Diese Begriffsgruppe ist eine bewusst weit gefasste Kategorie. Sie ist somit für eine dem Wandel der Zeiten anpassungsfähige Auslegung offen. Dementsprechend soll auch darauf verzichtet werden, Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu treffen – dies ist innerhalb von Gemeinbedarfsflächen planungsrechtlich nicht grundsätzlich erforderlich, sondern nur, wenn außergewöhnliche Randbedingungen dies erfordern.

Die 43. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 unterstützt das städtebauliche Konzept durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für soziale und kulturelle Zwecke im Rahmen einer durch Baugrenzen definierten überbaubaren Fläche. Auch die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich) und die festgeschriebene Erhaltung eines prägenden Laubbaumes wird das städtebauliche Konzept unterstützen.

## **5. Abwägung der Belange**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 (7) BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 18.02.2013 bis einschließlich 08.03.2013 und im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 17.06.2013 bis einschließlich 17.07.2013 wurde Gelegenheit gegeben, sich zu den Planungsabsichten zu äußern und diese zu erörtern.

Im Rahmen dieser Beteiligungsprozesse wurden Bedenken gegen die Festsetzung einer „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich)“ vorgebracht:

Ein Träger öffentlicher Belange vertrat die Auffassung, dass die vorgeschlagene Nutzung der Verkehrsflächen auch durch den Kfz-Verkehr das Planungsziel nicht gefährdet. In Anbetracht der Parksituation in direkter Innenstadtnähe lege der innerstädtische Einzelhandel und das Dienstleistungsgewerbe Wert darauf, dass nach Bedarf das Befahren der Fläche bzw. Parken auf der Fläche möglich bleibt. Im Ergebnis empfiehlt der Träger öffentlicher Belange, einen verkehrsberuhigten Bereich festzusetzen, die auch die Option zur Nutzung für das Kfz offen hält. In weiteren Stellungnahmen wurde darauf hingewiesen, dass außerhalb des Geltungsbereiches vier Kurzzeitparkplätze ausgewiesen werden sollen. Die Erreichbarkeit dieser geplanten Stellplätze werde durch die Festsetzung der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ unmöglich. Außerdem wurde empfohlen, dass die Nebeneingangstür der Markthalle jederzeit genehmigungsfrei zu erreichen sein soll.

Im Rahmen der Abwägung dieses Sachverhaltes wird festgestellt, dass die vorgebrachten Bedenken nicht berücksichtigt werden. Städtebauliches Ziel und Zweck der Planänderung ist, wie der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst am 17.01.2013 beschlossen hat, die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für kulturelle und soziale Zwecke, um die Erhaltung eines wichtigen Baudenkmals und die städtebauliche Aufwertung der Markthalle zu erreichen. Planungsziel ist somit eine qualitative und intensive Nutzung der Gemeinbedarfsfläche – bestehend aus dem Baukörper der Markthalle und den umgebenden Freiflächen. Eine entsprechende qualitative und quantitative Nutzung der Gemeinbedarfsfläche, und somit die Umsetzung des Planungszieles, ist nur möglich, wenn dieses Areal von möglichst wenig störenden externen Einflüssen beeinflusst wird.

Derzeit wird das Gebiet in erster Linie von einer Platane, von einem Brunnen und durch ein großflächiges Klettergerüst für Kinder geprägt. Umgebende Aufenthalts- und Sitzmöglichkeiten sowie Pflanzkübel ergänzen dieses Bild. Bei diesen Einrichtungen handelt es sich um bedeutende und stark frequentierte Installationen, die für die Attraktivität der Innenstadt von gehobener Bedeutung sind. Bei dem Klettergerüst handelt es sich um das einzige Kinderspielgerät im unmittelbaren Zentrum der Stadt Delmenhorst. Die Sitzmöglichkeiten in direkter Umgebung der Platane wurden erst kürzlich in einer ansprechenden Form hergerichtet – dies hat Investitionen in einem nicht unbedeutenden Ausmaß ausgelöst. Darüber hinaus verläuft über den Wallplatz das taktile Bodenleitsystem (Bodenindikatoren mit Rillen), das blinden und sehbehinderten Menschen ermöglicht, sich selbständig im öffentlichen Raum zu bewegen. Es ist nicht vertretbar, die im Gebiet bestehenden Installationen zurückzubauen oder das taktile Bodenleitsystem über eine vom Kfz-Verkehr geprägte Fläche zu führen.

Der im Planentwurf als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich)“ festgesetzte Bereich ist bereits Bestandteil der von „casa 2 Architekten“ durchgeführten Planungen zur „Innenstadtentwicklung Delmenhorst“. Zahlreiche Vorentwürfe und Entwürfe der „casa 2 Architekten“ wurden durch den Rat der Stadt Delmenhorst entsprechend gebilligt. Die Steigerung der Aufenthaltsqualität dieses Bereiches wird bereits in diesen Planungen als Ziel von herausragender Bedeutung definiert. Gemäß dieser Planungen soll zwischen der historischen Markthalle und der projektierten City-Galerie im Rahmen der Innenstadtentwicklung der sogenannte Wallplatz entstehen. Dieses Grundstück ist Teil der bestehenden Fuß-

gängerzone; vorgesehen ist in diesen Entwürfen die Errichtung von Wasserspielen und eines Bistros. Diese Planungen stehen der vorgeschlagenen Nutzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für den Kfz-Verkehr unvereinbar entgegen.

Die in den Stellungnahmen vorgeschlagene Nutzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für den Lieferverkehr und für den privaten Verkehr zum Erreichen der PKW-Stellplätze würde die Umsetzung der Planungsziele gefährden und die derzeit vorhandene Aufenthaltsqualität leichtsinnig aufs Spiel setzen. Eine entsprechende Änderung des Planentwurfes ist aus städtebaulicher Sicht nicht zu vertreten, da dadurch die Ziele der Innenstadtansanierung konterkariert würden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Nebeneingangstür der Markthalle für den Lieferverkehr 16 Stunden täglich genehmigungsfrei erreichbar ist. Außerhalb dieses Zeitraums kann für den Lieferverkehr jeweils eine Sondergenehmigung beantragt werden. Darüber hinaus ist ein Abtransport und Antransport von Gütern auch über die Straße Am Stadtwall bzw. die Gartenstraße zu realisieren; die verbleibenden etwa 30 Meter bis zur Nebeneingangstür sind durch muskelkraftbetriebene Transportgeräte zu überwinden. Dieses Vorgehen ist zumutbar.

Das Begehren, eine begrenzte Anzahl an PKW-Stellplätzen anzulegen, ist nachvollziehbar. Es ist möglich, die vier geplanten Kurzzeit-Stellplätze im 90°-Winkel zur Gartenstraße und außerhalb des Plangebietes anzulegen. Die Erreichbarkeit dieser Stellplätze wird über die Straße Am Stadtwall bzw. die Gartenstraße gewährleistet. In diesem Zusammenhang wird auf die Verfügbarkeit zahlreicher PKW-Stellplätze in fußläufiger Nähe des Gebietes – unter anderem auf dem „Hans-Böckler-Platz“ oder im „City-Parkhaus“ – und die vorhandene Anbindung des Gebietes an das Netz des ÖPNV hingewiesen.

## **6. Verfahren**

Das Änderungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da die Voraussetzungen erfüllt werden. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB wird nicht durchgeführt. Die anstehenden Möglichkeiten einer finanziellen Förderung sind zeitlich begrenzt – demzufolge wird das Verfahren der Priorität A zugeordnet.

Aufstellungsbeschluss	17.01.2013
Amtliche Bekanntmachung	14.02.2013
Amtliche Bekanntmachung	14.02.2013
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange [§ 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB]	18.02.2013 - 08.03.2013
Amtliche Bekanntmachung	31.05.2013
Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange [§ 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB]	17.06.2013 - 17.07.2013
Satzungsbeschluss	02.10.2013

Delmenhorst, den 14.10.2013

Delmenhorst, den 14.10.2013

Stadt Delmenhorst  
Der Oberbürgermeister

Stadt Delmenhorst  
Der Oberbürgermeister

in Vertretung

in Vertretung

---

F. Brünjes

(Fachbereichsleiter Planen, Bauen, Um-  
weltschutz, Landwirtschaft und Verkehr)

---

U. Ihm

(Fachdienstleiter Stadtplanung)