



B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 1 (Innenstadt),
Änderungsplan - Teilabschnitt 4 A -

für ein Gebiet zwischen der Straße Am Knick, der Bahnhofstraße,
der Langen Straße und der Ostgrenze der Flurstücke 190 und 182/1
(Flur 1) in Delmenhorst

- - - - -

I. Anlaß und Ziele der Planänderung

Für den Geltungsbereich des Änderungsplanes - Teilabschnitt 4 A - gelten zur Zeit die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 (Innenstadt), Änderungsplan - Teilabschnitt 4 - vom 27. 7. 1971. Die dort getroffenen Festsetzungen sollen durch den vorliegenden Änderungsplan - Teilabschnitt 4 A - 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 der Bahnhofstraße und die Einrichtung einer Fußgängerzone in diesen Straßenabschnitten. Voraussetzung hierfür war die Durchführung einer rückseitigen Erschließung der vom Änderungsbereich erfaßten Grundstücke. Die in der bisherigen Planung vorgesehene Erschließung auf privater Basis im Rahmen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten konnte bis zum heutigen Zeitpunkt nicht durchgeführt werden, da sich die Grundstückseigentümer auch in Erkenntnis der städtebaulichen Notwendigkeit hierüber nicht einig wurden.

Ziel der Änderungsplanung ist es nunmehr, diese dringend erforderliche rückseitige Grundstücksererschließung im Rahmen einer öffentlichen Verkehrsplanung vorzunehmen.

Die städtebauliche Entwicklung im Bereich der Langen Straße und der Bahnhofstraße hat gezeigt, daß die im rechtskräftigen Bauleitplan festgesetzte zwingende Viergeschossigkeit im straßenseitigen Bereich bei verschiedenen Bauvorhaben zu Schwierigkeiten in der Durchführung geführt hat. In Erkenntnis dieser Tatsache

soll nunmehr die Viergeschossigkeit als Höchstgrenze festgesetzt werden, wobei drei Vollgeschosse als Mindestforderung in die Planung einfließen.

Für die Stadt Delmenhorst besteht die Verpflichtung, bestehende Bebauungspläne, die von der baulichen oder verkehrlichen Entwicklung überholt wurden, den neuen städtebaulichen Verhältnissen anzupassen, um so der Entwicklung der Stadt 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 4 A - 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.

Die Verwirklichung der vorgenannten Ziele und Zwecke der Planung macht die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 - Teilabschnitt 4 - im Bereich des vorliegenden Änderungsplanes erforderlich.

II. Planinhalt

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. 9. 1977 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, Änderungsplan - Teilabschnitt 4 - das vom Geltungsbereich des Änderungsplanes - Teilabschnitt 4 A - 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, entgegen zu wirken und die urbane Attraktivität der City zu stärken.

Unter besonderer Berücksichtigung der unmittelbaren Nähe des Krankenhauses St. Josef-Stift und der Stadtkirche sollen im vom Gel-

tungsbereich erfaßten Gebiet Vergnügungsstätten unzulässig sein. Tankstellen nach § 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 die das Baugebiet erschließenden Straßenzüge keinen zusätzlichen Verkehr aufnehmen können.

Unter Aufgabe der bisher im Bereich der Bahnhofstraße und Langen Straße festgesetzten zwingenden Anzahl der Vollgeschosse wurden bis in 25 m Tiefe hinter der straßenseitigen Baugrenze nunmehr vier Vollgeschosse als Höchstgrenze zugelassen. Entlang der Langen Straße und der Bahnhofstraße sollen bis in 10,0 m Tiefe jedoch mindestens drei Vollgeschosse errichtet werden. Die Festsetzung ist insbesondere unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung erforderlich, da die unterschiedlichen Geschoßhöhen bei drei- und viergeschossigen Gebäuden bereits zu einer annähernd gleichen Traufhöhe führen. Zur Vermeidung der engen Auslegung der zwingenden Anzahl der Vollgeschosse im Rahmen von Baugenehmigungen wurde auf die vorgenannte Lösung zurückgegriffen. Für den Bereich der rückseitigen Grundstücksflächen gelten ein bzw. zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze. Für die Bereiche, in denen vier Vollgeschosse als Höchstgrenze gelten, soll im Einzelfall die Ausnahme für ein zusätzliches Vollgeschoß zulässig sein. Von dieser Ausnahme soll jedoch nur dann Gebrauch gemacht werden, 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.

Mit Ausnahme der höchstens eingeschossig bebaubaren Bereiche sollen die übrigen Grundstücksflächen im Einzelfall ausnahmsweise bis zu zwei zusätzliche Vollgeschosse erhalten dürfen. Diese Festsetzung wurde mit Rücksicht auf die besonderen Grundstücksverhältnisse im engbebauten innerstädtischen Bereich getroffen. Auch diese Ausnahme kann nur zur Anwendung kommen, wenn die bereits vorgenannten Bedingungen erfüllt werden.

Im Rahmen einer textlichen Festsetzung wurde festgelegt, daß in mehr als 10,0 m Bautiefe hinter der straßenseitigen Baulinie an der Straße Am Knick, der Bahnhofstraße und der Langen Straße eine Bebauung im Rahmen der Festsetzungen nur zulässig ist, wenn an der Straße noch die hier festgesetzte Mindestgeschoßzahl unter Einhaltung der Geschoßflächenzahl erreicht werden kann und sichergestellt ist, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf dem Grundstück nicht beeinträchtigt und die Erfordernisse des ruhenden Verkehrs erfüllt werden. Die vorstehenden Festsetzungen wurden insbesondere im Hinblick auf die urbane Bedeutung des 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 auf 1,0 und die Geschoßflächenzahl auf 2,2 festgesetzt. Hierbei wurde die Überschreitung der Geschoßflächenzahl im Einzelfall bis 3,5 als Ausnahme zugelassen. Von dieser Ausnahme soll dann Gebrauch gemacht werden können, wenn durch die besondere Lage eines Grundstückes oder besondere städtebauliche Maßnahmen (Erschließung) die städtebaulichen Ziele bei Einhaltung der höchstzulässigen GFZ von 2,2 nicht mehr erreichbar sind. Darüber hinaus war die Mehrzahl der Grundstücke im Planungsbereich bei in Kraft treten der BauNVO in dem als Ausnahme zulässigen Rahmen der Geschoßflächenzahl bereits bebaut. Als Ausgleich hierfür können die Freiflächen des großen Parkplatzes nördlich des Planungsgebietes herangezogen werden.

Für den straßenseitigen Bereich entlang der Langen Straße und der Bahnhofstraße gilt bis in 10,0 m Tiefe die geschlossene Bauweise. Diese Festsetzung erfolgt insbesondere im Hinblick auf den städtebaulichen Gesamteindruck der Straßenzüge. Soweit Baukörper diesen städtebaulichen Gesamteindruck verwirklichen, muß auf einer zwingenden Grenzbebauung nicht in vollem Umfang bestanden werden. Für die übrigen Baugebiete gilt die geschlossene Bauweise mit der Ausnahme, daß Gebäude oder Gebäudeteile auch

mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden können. Hierdurch soll erreicht werden, daß Gebäude unter Einhaltung der baurechtlichen Bestimmung zum Zwecke der Belichtung und Lüftung dort seitlichen Grenzabstand einhalten können, wo hierdurch die städtebaulichen Ziele der Gesamtplanung nicht beeinträchtigt werden.

Die überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind im Änderungsplan durch Baulinien bzw. Baugrenzen festgelegt. Auf der Grundlage der vorhandenen Bebauung wurde entlang der Straßenzüge Am Knick, Bahnhofstraße, Lange Straße eine Baulinie festgesetzt, um die Geschlossenheit der Bebauung zu erreichen. Diese Baulinie fällt mit der Straßenbegrenzungslinie zusammen. Hierdurch soll die städtebauliche Bedeutung der Hauptgeschäftsstraßen im Innenstadtgebiet besonders unterstrichen werden. Im rückseitigen Bereich wurden Baugrenzen angeordnet, die teilweise mit den Straßenbegrenzungslinien zusammenfallen. Die geringen, verbleibenden nicht überbaubaren Grundstücksbereiche sind für Stellplätze bzw. Garagen vorgesehen.

Bereiche mit unterschiedlich festgesetzter Anzahl der Vollgeschosse sind durch Geschoßgrenzen gegeneinander abgegrenzt.

Die Verkehrsflächen der Langen Straße, der Bahnhofstraße und der Straße Am Knick sind als öffentliche Verkehrsflächen in vollem Umfang vorhanden und ausgebaut. Die Lange Straße und der südliche Bereiche der Bahnhofstraße sind als Fußgängerbereich gestaltet und gewidmet. Durch den Bebauungsplan soll diese Maßnahme planerisch gesichert und im Bereich der Bahnhofstraße bis zur Straße Am Knick ausgedehnt werden. Voraussetzung für die Durchführung dieser Maßnahme ist eine rückseitige Erschließung der an die Bahnhofstraße und Lange Straße angrenzenden Grundstücke über die Straße Am Knick und eine nach Süden abzweigende Planstraße.

Die im Änderungsplan - Teilabschnitt 4 - festgesetzte Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, die eine rückseitige Erschließung im vorgenannten Sinne ermöglichen sollte, ist trotz mehrfacher Verhandlungen bisher nicht zum Tragen gekommen. Zur Verwirklichung des städtebaulichen Zieles der Fußläufigkeit der Langen Straße und des südlichen Teiles der Bahnhofstraße ist da-

her dringend die öffentliche Erschließung dieses Raumes geboten. Hierzu wird im Bebauungsplan Nr. 1, Änderungsplan - Teilabschnitt 4 A - eine auf das Mindestmaß begrenzte öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die sich hieraus ergebende Notwendigkeit der rückseitigen Erschließung ist unzweifelhaft. Hinzu kommt, daß der hier zu erwartende Zu- und Anlieferverkehr über den für eine privatrechtliche Erschließungsfläche noch vertretbar erscheinenden Verkehrsfluß deutlich hinausgeht. Nach den bisherigen jahrelangen ergebnislosen Verhandlungen der Anlieger erscheint eine öffentliche Erschließung der einzig mögliche Weg, das städtebauliche Ziel der Fußläufigkeit im Bereich der Langen Straße und der Bahnhofstraße durchzuführen.

Für die durch die Anlegung der öffentlichen Verkehrsfläche zu erwartenden Verluste hinsichtlich der Ausnutzbarkeit der bisherigen Grundstücksbereiche kann im Rahmen der Ausnahme für die Überschreitung der zulässigen Geschoßflächenzahl ein Ausgleich geschaffen werden.

Die bisher nicht bebauten Randbereiche der öffentlichen Erschließungsfläche wurden als Fläche für Stellplätze und eingeschossige Garagen festgesetzt. Eine weitere Fläche für Stellplätze wurde im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen des Flurstücks 172 festgesetzt. Dieser Bereich ist oberhalb 3,5 m über Straßenoberkante überbaubar. Im übrigen hält die Stadt Delmenhorst im nördlich angrenzenden Bereich einen umfangreichen Parkplatz als Angebot für den ruhenden Verkehr vor, der im Bedarfsfall mit einem mehrgeschossigen Parkhaus bebaut werden kann.

Zur inneren Erschließung der Stellplatzflächen wurde eine mit Geh- und Fahrrechten zugunsten des Flurstücks 171 der Flur 1 zu belastende Fläche festgesetzt. Hierdurch wird erreicht, daß alle Stellplatzflächen in vollem Umfang anzufahren sind.

Erhaltenswerter Grünbestand oder erhaltenswerte Landschaftsteile stehen im Bereich des Änderungsplanes nicht an. Da die Grundstücke

in vollem Umfang bebaut bzw. befestigt sind, sind keine besonderen Maßnahmen im Hinblick auf Naturschutz und Landschaftspflege vorzusehen.

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 Kindern in größerer Anzahl nicht vermuten. Es ist vielmehr anzunehmen, daß hier in überwiegender Anzahl ältere Menschen oder Familien ohne Kinder bzw. Alleinstehende Wohnraum suchen werden. Ein großer Teil der Flächen wird auch oberhalb des Erdgeschosses derzeit gewerblich genutzt. Darüber hinaus bietet sich in diesem Bereich für die Anlegung eines Spielplatzes keine geeignete Fläche an. Als Ausgleich für fehlende Spielplatzflächen können die in unmittelbarer Nähe der Innenstadt liegenden weiträumigen Erholungsflächen der Graftanlagen herangezogen werden. Zusätzlich stehen die Freiflächen des Gymnasiums an der Willmsstraße in etwa 200 m Entfernung zur Verfügung.

Das gesamte Planungsgebiet wird von den Schutzzonen III A bzw. III B des Wasserschutzbereiches Delmenhorst-Wiekhorn erfaßt. Einzelheiten über die Zulässigkeit von Einrichtungen und Anlagen sind der Verordnung vom 19. 8. 1975 zu entnehmen. Dieser Hinweis wird als nachrichtliche Übernahme im Sinne des § 9 (6) BBauG in den Bebauungsplan übernommen.

Von dem ca. 1,05 ha großen Planungsgebiet sind ausgewiesen als

1. Kerngebiete	ca. 0,76 ha
2. Verkehrsflächen	ca. 0,29 ha
Summe:	<u>ca. 1,05 ha</u> =====

III. Kosten und Folgemaßnahmen

Der überwiegende Teil der Verkehrsflächen ist vorhanden und fertiggestellt. Lediglich die Planstraße abgehend von der Straße

Am Knick ist bisher nicht vorhanden und muß neu hergestellt werden. Die als Folge dieser Planänderung zu erwartenden Kosten für die Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen werden

auf etwa 250.000,-- DM geschätzt. In diesem Betrag sind alle Kosten für den erforderlichen Grunderwerb, für die Herstellung der Kanäle, die Straßenbefestigung einschließlich eventueller Freilegung, die Verlegung von Gas- und Wasserleitungen sowie die Straßenbeleuchtung enthalten. Von der Bereitstellung der Mittel im Haushalt der Stadt Delmenhorst kann ausgegangen werden

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

Die Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 13 a BBauG bzw. § 180 BauGB ist bei der Verwirklichung des Änderungsplanes - Teilabschnitt 4 A - nicht erforderlich. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht erkennbar, sollten sie dennoch erforderlich werden, so bildet der Bebauungsplan hierfür die Grundlage.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1, Änderungsplan - Teilabschnitt 4 - treten mit der nach § 12 BauGB erfolgten Bekanntmachung außer Kraft.

Delmenhorst, den 15. Dezember 1988

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung

Oetting
Stadtbaurat

*Nur gültig in Verbindung
mit der Ergänzung der
Bekanntmachung vom 18.7.87*

Ergänzung der Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 1, Änderungsplan -Teilabschnitt 4A-

~*~

Der Rat der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 18.7.1989 beschlossen, die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1, Änderungsplan -Teilabschnitt 4A- wie folgt zu ergänzen:

Zu den grundsätzlichen Zielen der Bebauungsplanänderung zählen unter Berücksichtigung der besonderen städtebaulichen Situation und der planerischen Zielsetzung im Innenstadtbereich im Rahmen einer städtebaulich sinnvollen Gliederung für die gesamten Kerngebiete der Innenstadt, Vergnügungsstätten in städtebaulich anfälligen Bereichen zur Erhaltung der Attraktivität der Fußgängerzone und damit des geschäftlichen Niveaus und dessen Förderung, Vergnügungsstätten auszuschließen. Zu diesen Bereichen zählt auch der Teilabschnitt 4 A.

Für den vom Änderungsplan - Teilabschnitt 4 A - erfaßten Bereiche der Kerngebiete werden aufgrund einer textlichen Festsetzung Vergnügungsstätten allgemein ausgeschlossen. Diese Festsetzung erfolgt zum einen unter Berücksichtigung des in Vorbereitung befindlichen Gesamtgliederungskonzeptes für die Kerngebiete der Innenstadt, zum anderen aber im Hinblick auf die Bedeutung dieses Bereiches für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in der Fußgängerzone sowie der besonderen Lagebeziehung zur unmittelbaren Nähe der historischen Stadtkirche und des schützenswerten Bereiches der Krankenanstalten St. Josef-Stift. 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 Spielhallenbetreibern 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.

Bei Zulassung von Vergnügungsstätten besteht insbesondere auch durch die in der Bauleitplanung festgesetzte Fußläufigkeit der Erschließungsanlagen Bahnhofstraße/Lange Straße die Gefahr, daß der Kraftfahrzeugverkehr den nördlich angrenzenden Parkplatz an der Straße Am Knick in unmittelbarer Nähe des Krankenhauses insbesondere in den späten Abend- und Nachtstunden vermehrt anfahren wird und somit die Nachtruhe des Krankenhauses empfindlich stört, da Vergnügungsstätten im Gegensatz zu Einzelhandelsbetrieben auf eine deutlich verlängerte Öffnungszeit ausgerichtet sind.

Der Baugebietscharakter der Kerngebiete wird nicht durch den Ausschluß von Vergnügungsstätten soweit eingeschränkt, daß er seine gebietstypische Eigenart verlieren würde, zumal Vergnügungsstätten innerhalb der Kerngebiete an anderer Stelle zugelassen werden sollen.

Delmenhorst, den 18.JULI 1989

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung



Keller
Stadtbaurat

