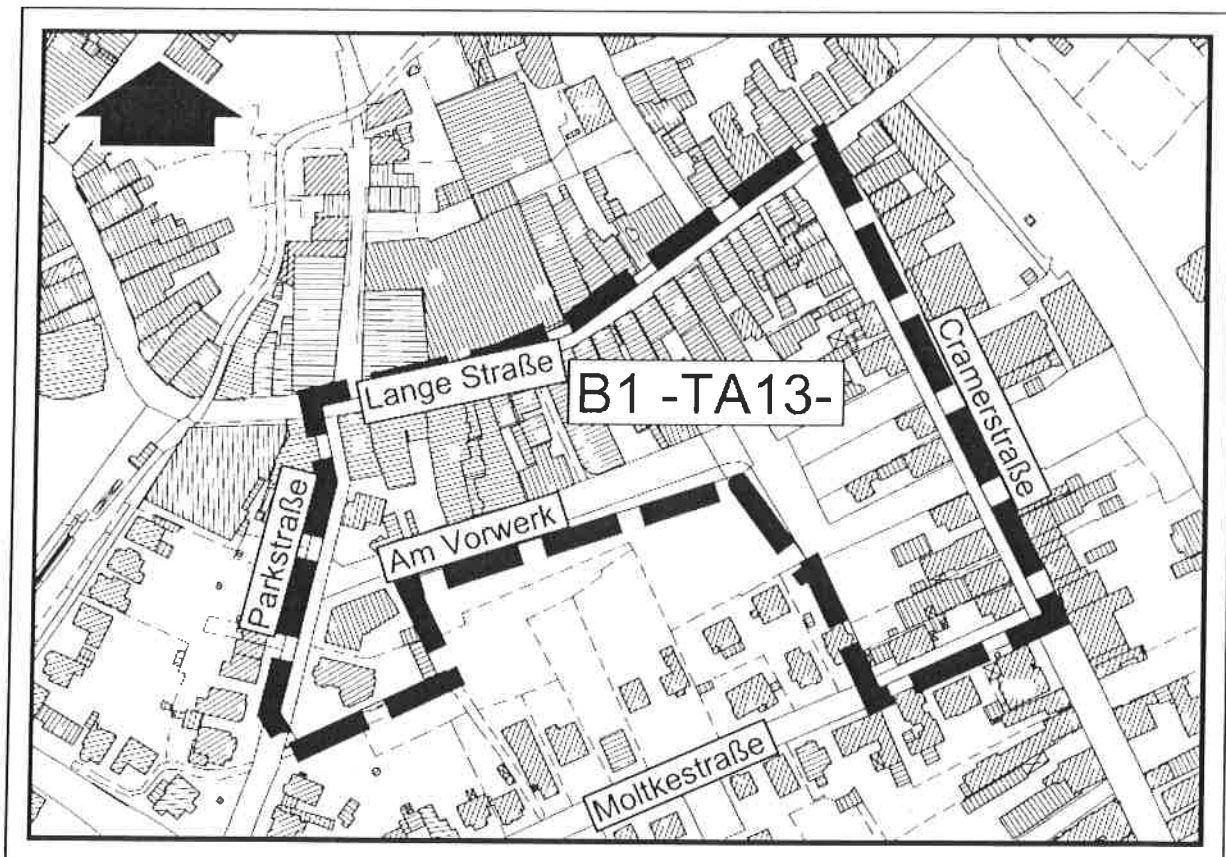


**Begründung zur
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1
– Teilabschnitt 13 - "Lange Straße/Am Vorwerk"**

**für einen Bereich zwischen Lange Straße, Parkstraße,
Cramerstraße und Moltkestraße**

in textlicher Form

Übersichtsplan



Rechtskräftig seit: 26.05.2010

**Bearbeitet: Dipl.-Ing. B. Bringmann
Stadt Delmenhorst – Fachdienst Stadtplanung**

INHALTSVERZEICHNIS

1. Lage, räumliche Begrenzung und allgemeine Beschreibung des Geltungsbereiches der Planänderung	Seite 3
2. Bestehendes Baurecht	Seite 3
3. Städtebauliche Situation	Seite 3
4. Sanierungsgebiet Innenstadt-Zentrum	Seite 3
5. Anlass der Planänderung und Planungsziel/Änderungsbeschluss	Seite 3
6. Planunterlage	Seite 4
7. Anschlussplanungen	Seite 4
8. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	Seite 4
9. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	Seite 5
10. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen	Seite 5
11. Planinhalte	Seite 5
12. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft	Seite 6
13. Umweltbericht	Seite 6
14. Belange des Verkehrs/Ver- und Entsorgung	Seite 6
15. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) BauGB	Seite 7
16. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange nach § 1 (7) BauGB	Seite 7
17. Städtebauliche Daten	Seite 7
18. Verfahrensvermerke	Seite 7

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

Der rd. 2,85 ha große Änderungsbereich liegt inmitten der Delmenhorster Innenstadt (Fußgängerzone) an der Südseite Lange Straße zwischen Parkstraße, Cramerstraße und Moltkestraße.

Die genaue Lage des Änderungsbereiches kann dem Deckblatt zu dieser Begründung entnommen werden.

2. Bestehendes Baurecht

Für den Änderungsbereich besteht seit dem 30.10.1981 der Bebauungsplan Nr. 1 (Innenstadt Delmenhorst), Änderungsplan – Teilabschnitt 13 -. Im Geltungsbereich sind vorwiegend Kerngebiete festgesetzt. Im südlichen Bereich der Parkstraße erfolgte die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten. In den Kerngebieten sind die Anlagen gemäß § 7 (2) 5. BauNVO 1977 (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) unzulässig.

3. Städtebauliche Situation

Der Änderungsbereich liegt in einer der ursprünglich bevorzugten Geschäftslagen der Innenstadt innerhalb des Verlaufs der Fußgängerzone. In den letzten Jahren und vor allen nach Schließung zweier größerer Kaufhäuser an der Nordseite Lange Straße haben die Einkaufsqualitäten zunehmend nachgelassen. Da sich dieser Trend bereits Jahre zuvor begann abzuzeichnen, wurde der Bereich in die vorbereitenden Untersuchungen im Hinblick auf eine spätere Einbeziehung in das Sanierungsgebiet Innenstadt-Zentrum einbezogen.

4. Sanierungsgebiet Innenstadt-Zentrum

Der Änderungsbereich liegt überwiegend im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes Innenstadt-Zentrum. Die Sanierungssatzung wurde am 04.08.2006 vom Rat der Stadt beschlossen, das Sanierungsgebiet damit förmlich festgelegt. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte am 07.08.2006 in der örtlichen Presse. Mit der Bekanntmachung ist die Sanierungssatzung in Kraft gesetzt worden.

Aus den im Vorwege durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen können für den Änderungsbereich folgende allgemeine Ziele der Sanierung festgehalten werden:

- Stärkung der Zentrumsfunktion und Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes durch Sicherung der Funktionsfähigkeit dieses Gebietes;
- Stärkung und Weiterentwicklung des Wohnstandortes Innenstadt durch Verbesserung der Wohnqualität und des Wohnumfeldes;
- Erhalt der vorhandenen historischen Bausubstanz und der allgemeinen städtebaulichen Strukturen sowie
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.

5. Anlass der Planänderung und Planungsziel/Änderungsbeschluss

Seit geraumer Zeit wird verstärkt der Wunsch an die Stadt herangetragen, Spielhallen neu ansiedeln zu wollen. Grundsätzlich sind Spielhallen als Unterform von Vergnü-

gungsstätten in Kerngebieten zulässig (§ 7 (2) 2. der Baunutzungsverordnungen 1962 bis 1990).

Für den Bereich der Kerngebiete in der Innenstadt wurde durch den Rat der Stadt am 01.02.1990 der Vergnügungsstätten-Gliederungsplan beschlossen. Darin sind die Bereiche dargestellt, in den Vergnügungsstätten zulässig sein sollen bzw. unzulässig sind. Der vorliegende Änderungsbereich zählt zu den Bereichen, in denen der Gliederungsplan den Ausschluss von Vergnügungsstätten vorsieht. Durch diese Aussage ist Handlungsbedarf auf der Grundlage der verbindlichen Bauleitplanung angezeigt, um eine klare Aussage dazu treffen zu können, dass Vergnügungsstätten künftig im Geltungsbereich des vorliegenden Änderungsplanes nicht mehr zulässig sind.

Der Verwaltungsausschuss hat den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 – Teilabschnitt 13 - "Lange Straße/Am Vorwerk" am 10.12.2008 gefasst. Er wurde am 13.12.2008 gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 – Teilabschnitt 13 - "Lange Straße/Am Vorwerk" dient der Innenentwicklung und kann daher im beschleunigten Verfahren auf der Grundlage des § 13 a BauGB durchgeführt werden. Der vorgegebene Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO wird durch die Größe des Geltungsbereiches deutlich unterschritten. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB muss daher nicht durchgeführt werden.

6. Planunterlage

Als Planunterlage für die 1. Änderung Bebauungsplanes Nr. 1 – Teilabschnitt 13 - "Lange Straße/Am Vorwerk" dient ein Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) heutigen Standes im Maßstab 1:1000. Nach den Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VV-BauGB 39.1.3) ist die Herstellung einer Planunterlage durch die zuständige Kataster- und Vermessungsverwaltung bei Bebauungsplanänderungen, die ausschließlich in textlicher Form vorgenommen werden, nicht erforderlich. Der Auszug aus der ALK stellt lediglich die von der Änderung betroffenen Bereiche dar.

7. Anschlussplanungen

Teilweise grenzt der Bebauungsplan Nr. 1 (Innenstadt Delmenhorst) an das Planungsgebiet. Dort sind überwiegend Kerngebiete ausgewiesen. Des Weiteren schließen sich die Änderungsteilabschnitte 3, 8, 25, 25 A und 34 zum Bebauungsplan Nr. 1 (Innenstadt Delmenhorst) an. Dort sind vorwiegend ebenfalls Kerngebiete aber auch allgemeine Wohngebiete sowie Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbindung "Schule" (Gymnasium an der Willmsstraße) ausgewiesen.

8. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Delmenhorst wird die Funktion eines Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums zugewiesen mit dem Aufgabenschwerpunkt der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

Aus dieser landespolitischen Funktionszuweisung lassen sich kommunale Handlungs- und Maßnahmenschritte ableiten, die insbesondere vor dem Hintergrund der Baulandverknappung und steigenden Kosten für Bauland und Bauwerkserstellung auch in

Delmenhorst zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie der Kontinuität städtischer Wachstumsprozesse beizutragen haben.

Mit der vorliegenden Planung wird den Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung entsprochen.

9. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 stellt für den Änderungsbereich überwiegend gemischte Bauflächen und im südlichen Bereich der Parkstraße Wohnbauflächen dar. Mit der textlichen Änderung werden die Gebietsfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 (Innenstadt Delmenhorst, Änderungsplan – Teilabschnitt 13 – nicht verändert. Somit bleibt es bei den aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelten Festsetzungen. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

10. Berücksichtigung von Fachplanungen

Bereits in den 1980er Jahren bestand für längere Zeit die Problematik, dass Vergnügungsstätten in den Kerngebieten der Innenstadtlagen angesiedelt werden sollten. Da von Vergnügungsstätten regelmäßig Negativwirkungen auf die städtebauliche Gesamtsituation ausgehen, war diese Problematik Anlass dafür, den Bereich der Innenstadt städtebaulich näher zu betrachten und eine Gliederung zur Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten vorzunehmen.

Der Rat der Stadt hat den Vergnügungsstätten-Gliederungsplan am 01.02.1990 beschlossen. Es handelt sich dabei nicht um eine städtebauliche Satzung, sondern um die verbindliche Fachplanung für künftige städtebauliche Planungen im Innenstadtbereich (Selbstbindung der Gemeinde). Der Gliederungsplan trifft Aussagen zu allen Kerngebieten in unmittelbarer Innenstadtlage. Ein genereller Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgte dabei aber nicht. Vielmehr werden genügend Möglichkeiten zur Realisierung von Vergnügungsstätten in den Kerngebieten angeboten.

Sonstige Fachplanungen, die bei dieser Bebauungsplanänderung zu berücksichtigen wären, liegen nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

11. Planinhalte

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 – Teilabschnitt 13 – "Lange Straße/Am Vorwerk" berührt nicht die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 (Innenstadt Delmenhorst), Änderungsplan – Teilabschnitt 13 –. Die Planinhalte beschränken sich ausschließlich auf textliche Ergänzungen.

Vergnügungsstätten werden im Plangebiet künftig nicht mehr zulässig sein. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten begründet sich darin, dass die Stadt Delmenhorst einen weiteren Attraktivitätsverlust im Innenstadtbereich verhindern will.

Spielhallen haben im Vergleich zu anderen Nutzungen eine sehr hohe Rendite. Deshalb werden hohe Kaufpreis-, Miet- oder Pachtzahlungen von den Betreibern gezahlt und als Folge die Flächen der Verwertung für sonstige Nutzungen entzogen. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten sollen die Kerngebiete ihrem eigentlichen Nutzungszweck weiterhin zur Verfügung stehen. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Des Weiteren sollen die von Vergnügungsstätten ausgehenden negativen Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzenden Bereiche unterbunden werden. Spielhallen als die am häufigsten vertretene Form der Vergnügungsstätte haben regelmäßig auch negative städtebauliche Veränderungen zur Folge. Häufig tritt ein Attraktivitätsverlust in der Umgebung ein und teilweise kommt es zur Verelendung ganzer Straßenzüge. Die Verschärfung des Städtebaurechts war eine Folge dieser maßgeblich in den 1980-er Jahren stattgefundenen Entwicklung.

Aus den geschilderten Gründen wurden die folgenden textlichen Ergänzungen in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 – Teilabschnitt 13 – "Lange Straße/Am Vorwerk" aufgenommen:

- *Im gesamten Änderungsbereich sind Vergnügungsstätten unzulässig.*
- *Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.*

12. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 – Teilabschnitt 13 - "Lange Straße/Am Vorwerk" erfolgt keine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes, da die Eingriffe bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 1 (Innenstadt Delmenhorst) und später mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 – Teilabschnitt 13 – zulässig waren. Die bestehenden Festsetzungen werden lediglich durch die zuvor beschriebenen textliche Festsetzungen zur Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und durch die Angabe der für den Änderungsplan geltenden BauNVO ergänzt. Die Eingriffsregelung entfällt somit.

13. Umweltbericht

Rechtsgrundlage für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 – Teilabschnitt 13 - "Lange Straße/Am Vorwerk" ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (zuletzt geändert durch ErbschaftssteuerreformG vom 24.12.2008).

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 – Teilabschnitt 13 - "Lange Straße/Am Vorwerk" dient der Innenentwicklung und kann aufgrund ihrer Größe (< 20.000 m² Grundfläche) im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. In diesen Fällen muss kein Umweltbericht erstellt und muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden. Ebenso kann auf die Eingriffsregelung im Sinne der Naturschutzgesetzgebung und damit auch auf die Kompensation des Eingriffs verzichtet werden. Voraussetzung ist allerdings, dass der Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt bzw. geändert wird. Das ist bei diesem Verfahren der Fall.

14. Belange des Verkehrs/Ver- und Entsorgung

Belange des Verkehrs sowie der Ver- und Entsorgung werden von dieser Planänderung nicht berührt, da sie in textlicher Form durchgeführt wird.

15. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) BauGB

Nach § 1 (5) BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Insbesondere sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 – Teilabschnitt 13 - "Lange Straße/Am Vorwerk" wird dieser Anforderung Rechnung getragen.

16. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange nach § 1 (7) BauGB

Die Ermittlung der abwägungsrelevanten Sachverhalte und die Einstellung in den Abwägungsprozess erfolgt durch den zweiteiligen Beteiligungsprozess der sich betroffenen fühlenden Bürgerinnen und Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Die privaten und öffentlichen Belange sind gemäß § 1 (7) BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

17. Städtebauliche Daten

Die von der Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Flächen haben eine Größe von rd. 2,85 ha.

18. Verfahrensvermerke

Mit der Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 – Teilabschnitt 13 - "Lange Straße/Am Vorwerk" gemäß § 10 (3) BauGB werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 (Innenstadt Delmenhorst), Änderungsplan - Teilabschnitt 13 - vom 30.10.1981 um die textlichen Festsetzungen dieses Änderungsplanes ergänzt. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unberührt.

Änderungsbeschluss	10.12.2008
Frühzeitige Information der Öffentlichkeit gemäß § 13 a (3) BauGB	16.02. bis 09.03.2009
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB	18.01. bis 18.02.2010
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (1) BauGB	18.01. bis 18.02.2010
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	11.05.2010

Delmenhorst, den 12.05.2010

Stadt Delmenhorst
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag


F. Brünjes
Fachbereichsleiter

Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag


U. Ihm
Fachdienstleiter