

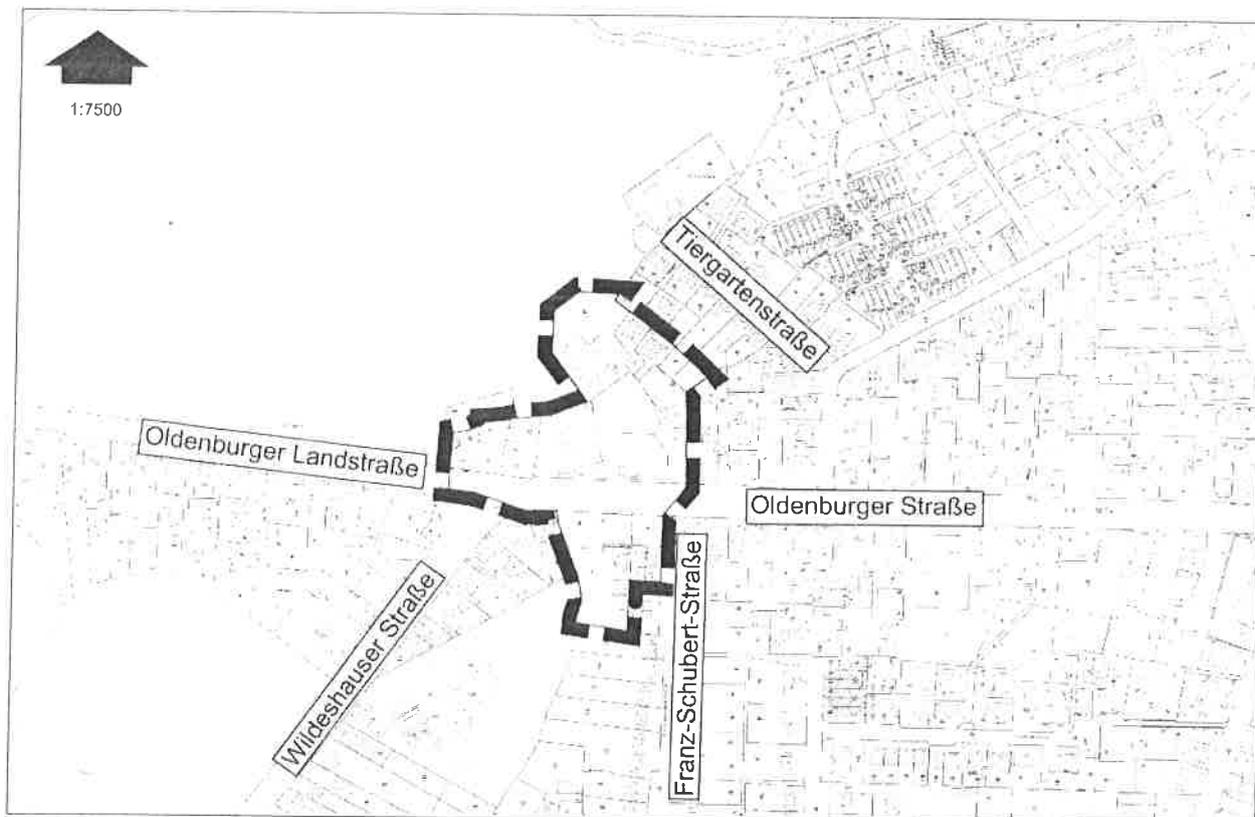
Stadt Delmenhorst



Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 194 "Westliche Oldenburger Straße"

mit Änderungen beiderseits der Oldenburger Straße zwi-
schen Franz-Schubert-Straße und Oldenburger Landstraße
in textlicher Form

Übersichtsplan



Rechtskräftig seit 06.11.2009

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. Anlass der Planänderung und Planungsziel / Änderungsbeschluss	Seite 3
4. Planunterlage	Seite 4
5. Anschlussplanungen	Seite 4
6. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	Seite 4
7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	Seite 4
8. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen / Einzelhandelskonzept	Seite 5
9. Planinhalte	Seite 5
9.1 Zulässigkeit von Vergnügungsstätten	Seite 5
9.2 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben	Seite 6
10. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft	Seite 8
11. Umweltbericht	Seite 8
12. Belange des Verkehrs / Ver- und Entsorgung	Seite 8
13. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) BauGB	Seite 8
14. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange nach § 1 (7) BauGB	Seite 9
15. Städtebauliche Daten	Seite 9
16. Verfahrensvermerke	Seite 9

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

Der Änderungsbereich liegt im westlichen Stadtgebiet im Ortsteil Deichhorst zu beiden Seiten der Oldenburger Straße und umfasst eine Fläche von rd. 2 ha. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt etwa 1,7 km. Die 1. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 194 vom 22.06.1984 und wird in textlicher Form durchgeführt.

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

2. Bestehendes Baurecht

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 194 setzt ausschließlich Mischgebiete fest, in denen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind (§ 6 (2) 6. und 7. BauNVO 1977). Darüber hinaus ist die Ausnahme nach § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes geworden. Nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977, die für den Bebauungsplan Nr. 194 die Rechtsgrundlage bildet, handelt es sich dabei um Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen. Diese Ausnahme ist mit der BauNVO 1990 entfallen.

3. Anlass der Planänderung und Planungsziel / Änderungsbeschluss

Seit geraumer Zeit wird verstärkt der Wunsch an die Stadt herangetragen, Spielhallen neu anzusiedeln. Grundsätzlich sind Spielhallen als Unterform von Vergnügungsstätten in Mischgebieten zulässig (siehe § 6 (2) Nr. 8 und (3) BauNVO 1990). Nach gängiger Rechtsprechung können sogenannte "mischgebietsverträgliche" Vergnügungsstätten in diesen Gebieten zugelassen werden, sofern deren Nutzfläche unter 100 m² bleibt und das Mischgebiet überwiegend gewerblich geprägt ist. Diese Regelungsmöglichkeit besteht jedoch erst seit Inkrafttreten der BauNVO 1990. Davor stand kein städtebauliches Instrument zur Verfügung, um die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in der Bauleitplanung zu steuern. Da für den Bebauungsplan Nr. 194 die BauNVO von 1977 gilt, ist dringender Handlungsbedarf geboten. Mit diesem Änderungsverfahren soll eine klare Aussage dazu getroffen werden, dass Vergnügungsstätten in diesem Bereich künftig nicht mehr zulässig sind.

Für das Gebiet der Stadt Delmenhorst hat der Rat der Stadt am 28.02.2008 ein Einzelhandelskonzept beschlossen. Die Aussagen des Konzeptes gelten als verbindlich für die Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im gesamten Stadtgebiet (Selbstbindung der Gemeinde). Mit diesem Änderungsverfahren sollen verbindliche Aussagen dazu getroffen werden, welche Betriebstypen und Sortimente künftig entlang der Oldenburger Straße zulässig sein sollen, um den Inhalten des Einzelhandelskonzeptes Rechnung tragen zu können.

Der Verwaltungsausschuss hat den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 194 "Westliche Oldenburger Straße" am 02.04.2008 gefasst. Er wurde am 07.04.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 194 "Westliche Oldenburger Straße" 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. Die Planung hat keine Auswirkungen auf die Umwelt. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB wird nicht durchgeführt.

4. Planunterlage

Als Planunterlage für dieses Änderungsverfahren dient ein Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) aktuellen 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 ausschließlich den von der Änderung betroffenen Bereich dar.

5. Anschlussplanungen

Südwestlich und östlich schließen sich die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 24, Nr. 24, Änderungsplan – Teilabschnitt 1 – und Nr. 68 an. Dort sind vorwiegend allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete ausgewiesen. Nordwestlich liegen die unbeplanten Grün- und Waldflächen des Tiergartens.

6. 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.

7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 stellt für den Planbereich gemischte Bauflächen dar. Mit der textlichen Änderung werden die Gebietsfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 194 nicht verändert. Somit bleibt es bei den aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelten Festsetzungen. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

8. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen / Einzelhandelskonzept

In seiner Sitzung am 28.02.2008 beschloss der Rat der Stadt Delmenhorst das Einzelhandelskonzept. Es handelt sich um eine informelle Planung, die den Anforderungen des § 1 (6) Nr. 11 BauGB entspricht und fortan mit einem hohen Gewicht in die Bauleitplanung einzustellen ist (Selbstbindung der Gemeinde). Mit den im Einzelhandelskonzept formulierten Zielen und Handlungsempfehlungen besteht nun eine fachliche Grundlage zur Beurteilung und Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im gesamten Stadtgebiet.

Im Einzelhandelskonzept wird ein Ordnungssystem für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung nach drei Lagekategorien (zentraler Versorgungsbereich, städtebaulich integrierte oder städtebaulich nicht integrierte Lage) festgelegt sowie räumlich-funktional Angebotsschwerpunkte definiert. Differenziert formulierte Grundsätze der Entwicklung, die Delmenhorster Sortimentsliste und planungsrechtliche Empfehlungen stellen weiterhin die Grundlage der weiteren Steuerung dar.

Zur Stärkung der Hauptgeschäftslage in der Innenstadt soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevantem Haupt- oder Nebensortiment an anderen Standorten weitgehend vermieden werden. Weiterhin sollen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Haupt- oder Nebensortiment und insbesondere Lebensmittelmärkte an den bestehenden Nahversorgungszentren angesiedelt werden. Neue Fachmärkte sollen vorrangig an den Sonderstandorten Seestraße und Reinersweg entstehen.

Gleichwohl werden von Betreibern und Investoren nachgefragte Standorte und beabsichtigte Vorhaben jeweils geprüft und mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes abgeglichen. Im Einzelfall können in begrenztem Rahmen Ansiedlungen sinnvoll und möglich sein ohne die Einzelhandelsentwicklung zu gefährden, zum Beispiel zur Sicherung der Grundversorgung.

Das Einzelhandelskonzept trifft Aussagen zur Entwicklung des Einzelhandels entlang der Oldenburger Straße zwischen der Baumstraße und Hausnummer 79 (Südseite) sowie für die Grundstücke Hausnummer 145 bis 152 (Nordseite). Diese Bereiche gehören zum Nahversorgungszentrum Oldenburger Straße. Weitere Nahversorgungszentren entlang der Oldenburger Straße sieht das Einzelhandelskonzept nicht vor.

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

9. Planinhalte

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 194 "Westliche Oldenburger Straße" berührt nicht die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 194. Die Planinhalte beschränken sich auf textliche Ergänzungen mit folgendem Inhalt:

9.1 Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten werden im gesamten Plangebiet künftig nicht mehr zulässig sein. Spielhallen haben im Vergleich zu anderen gewerblichen Nutzungen eine sehr hohe Rendite. Deshalb werden hohe Kaufpreis-, Miet- oder Pachtzahlungen von den Betreibern bezahlt und als Folge die Flächen der Verwertung für sonstige gewerbliche Nutzungen entzogen. Mit dem Ausschluss der Nutzungen von Ver-

gnügungsstätten sollen die Baugebiete ihrem eigentlichen Nutzungszweck weiterhin zur Verfügung stehen.

Des Weiteren sollen die von Vergnügungsstätten ausgehenden negativen Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzenden Baugebiete vermieden werden. Ein von den Bundesländern eingesetzter Fachbeirat mit Spielsuchtexperten beschäftigt sich mittlerweile mit den von Geldspielgeräten ausgehenden Gefahren. Studien belegen, dass von Geldspielgeräten die höchste Suchtgefahr ausgeht. Allein in Niedersachsen ist nach Schätzungen mit 40.000 Spielsüchtigen zu rechnen und selbst für Delmenhorst wird eine Zahl von 400 mit steigender Tendenz genannt. Die mit der Spielsucht einhergehenden Probleme sind Vereinsamung, Arbeitsplatzverlust und Geldnot, Zusammenbrechen des sozialen Umfeldes mit Folgeproblemen innerhalb der Familie (Verlust der Rolle innerhalb der Familie, Co-Abhängigkeiten), sozialer Abstieg, Depressionen und mehr.

Besondere Bedeutung bei der Bekämpfung der Spielsucht kommt dem Schutz von Kindern und Jugendlichen vor den Gefahren der Spielsucht zu. Der Kontakt mit Glücksspieleinrichtungen sowie dem zugehörigen Klientel sollte gerade im Umfeld von Wohngebieten möglichst vermieden werden.

Darüber hinaus haben Spielhallen als die häufigst vertretene Form der Vergnügungsstätte 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 80-er Jahren stattgefundenen Entwicklung.

Aus den vorstehenden Gründen wurde die folgende Festsetzung in den Änderungsplan aufgenommen:

- *Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 (2) Nr. 8 und (3) BauNVO sind unzulässig.*

9.2 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

Gestützt auf die Inhalte des Einzelhandelskonzeptes sollen größere Einzelhandelsbetriebe im gesamten Geltungsbereich dieses Änderungsplanes ausgeschlossen werden. Dennoch sollen Leerstände nicht grundsätzlich von einer Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen werden. Für die Oldenburger Straße ist die gewerbliche Nutzung bzw. Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss und die Wohnnutzung in den darüber liegenden Geschosse von jeher typisch. Um die gewachsenen Strukturen zu erhalten bzw. zu stärken sollen kleinere Einzelhandelsbetriebe auch künftig zugelassen werden. So sollen z.B. ein kleiner Buchladen oder das nahegelegene Blumengeschäft, der Laden mit Kunstgewerbe oder Geschenkartikeln u.ä. auch in Zukunft zulässig sein. Auch wenn die Sortimente teilweise innenstadtrelevant sind, werden sie aufgrund der angestrebten geringen Verkaufsflächengrößen nicht die Innenstadt gefährden. Vielmehr dienen die zugelassenen Sortimente der Qualitätssicherung oder gar –steigerung im Plangebiet. Diesen Spielraum gewährt auch das Einzelhandelskonzept.

Zur Definition der Festsetzungen wurde eine umfangreiche Analyse der bestehenden Einzelhandelsstrukturen an der Oldenburger Straße durchgeführt. Im Er-

gebnis war festzustellen, dass zu beiden Seiten unterschiedliche Betriebsformen angetroffen werden:

- Selbständige Einzelhandelsbetriebe, in denen ausschließlich fertige Produkte an den Endverbraucher verkauft werden. Angeboten werden Sortimente sowohl mit Nahversorgungs- als auch mit Innenstadtrelevanz. Diese Betriebe haben Verkaufsflächengrößen bis hin zur Großflächigkeit (> 1.200 m² Geschossfläche). Dabei handelt es sich z.B. um Verbrauchermärkte.
- Unselbständiger Einzelhandel, in denen eine Mischung aus Gewerbe, Handwerk und Dienstleistung und Verkauf angetroffen wird. Hierbei kann es sich z.B. um eine Tankstelle oder ein Autohaus mit Werkstatt handeln.
- Unselbständiger Einzelhandel mit einer Mischung aus Handwerk, Dienstleistung und Verkauf. Hier werden Lebensmittel produziert (z.B. Back- und Fleischwaren), ein ergänzendes Randsortiment angeboten (z.B. Tageszeitungen, Kaffee oder Konserven) oder als Dienstleistung z.B. ein Partyservice.

Im Rahmen der Fortsetzung der Analyse erfolgte die Zuordnung der vorgefundenen Betriebstypen in Bezug auf ihre Nahversorgungs- und Innenstadtrelevanz (siehe auch das beschlossene Einzelhandelskonzept, Seiten 121 und 122).

Bezogen auf die unterschiedlichen Betriebstypen und Sortimente können die einzelnen Betriebe in folgende Gruppen eingeordnet werden:

- Selbständige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (gleichzeitig auch innenstadtrelevant)
- Unselbständiger Einzelhandel in Handwerksbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (gleichzeitig auch innenstadtrelevant)
- Unselbständiger Einzelhandel in Handwerksbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten
- Unselbständiger Einzelhandel in Gewerbe- oder Handwerksbetrieben mit weder innenstadt- noch nahversorgungsrelevanten Sortimenten

Bei Betrachtung der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen sowie vor dem Hintergrund, die bestehenden Strukturen entlang der Oldenburger Straße möglichst zu erhalten und lediglich eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen wird deutlich, dass lediglich die Steuerung der Zulässigkeit von selbständigen Einzelhandelsbetrieben erforderlich ist.

Kleinere Läden für die Nahversorgung und Gütern des täglichen Bedarfs (z.B. Back- und Fleischwaren, Schreib- und Papierwaren, Blumen, Drogerieartikel.....) sollen sich im Sinne einer Quartiersentwicklung ansiedeln können. Zur Vermeidung einer Konkurrenz zu den Nahversorgungszentren sollen die zulässigen Verkaufsflächen jedoch begrenzt werden. Damit wird gleichzeitig sichergestellt, dass sich die vorhandenen Nahversorgungsbetriebe in einem moderaten Umfang entwickeln können.

Aufgrund der besonderen gewachsenen Strukturen entlang der Oldenburger Straße sollen sich auch kleinere Geschäfte mit innenstadtrelevantem Angebot ansie-

deln dürfen (z.B. Bücher, Büroartikel, Antiquitäten, Haus- und Heimdekor, Stoffe.....). Damit keine Konkurrenz zur Innenstadt entsteht, sollen auch diese Verkaufsflächen begrenzt werden. Die Angebotspalette der bestehenden Betriebe soll sich in einem angemessenen Rahmen vergrößern können um Produktvielfalt zu erhöhen oder die Präsentation des vorhandenen Angebotes großzügiger gestalten.

Aus der vorstehenden Analyse wurden die folgenden Festsetzungen entwickelt:

- *Selbständige Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung sind bis 150 m² Verkaufsfläche zulässig.*
- *Selbständige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Sortiment sind bis zu 100 m² Verkaufsfläche zulässig.*

10. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 194 "Westliche Oldenburger Straße" erfolgt keine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes, da die Eingriffe bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 194 zulässig waren. Die bestehenden Festsetzungen werden lediglich durch textliche Festsetzungen zur Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und zum Einzelhandel ergänzt. Die Eingriffsregelung entfällt somit.

11. Umweltbericht

Rechtsgrundlage für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 194 "Westliche Oldenburger Straße" ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 194 "Westliche Oldenburger Straße" dient der Innenentwicklung und kann aufgrund seiner 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.

12. 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.

13. 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. 194 "Westliche Oldenburger Straße" wird dieser Anforderung Rechnung getragen.

14. 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.

15. Städtebauliche Daten

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

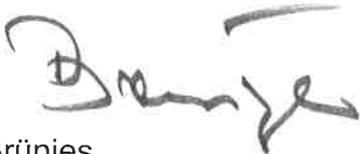
16. Verfahrensvermerke

Mit der Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 194 "Westliche Oldenburger Straße" gemäß § 10 (3) BauGB werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 194 vom 22.06.1984 um die textlichen Festsetzungen dieses Änderungsplanes ergänzt. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben davon unberührt.

Änderungsbeschluss	02.04.2008
Frühzeitige Information der Öffentlichkeit gemäß § 13 a (3) BauGB	04.08. bis 22.08.2008
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	29.06. bis 06.08.2009
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB	06.07. bis 06.08.2009
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	29.09.2009

Delmenhorst, den 3.11.2009

Stadt Delmenhorst
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag



F. Brünjes
Fachbereichsleiter

Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag



U. Ihm
Fachdienstleiter