

Stadt Delmenhorst

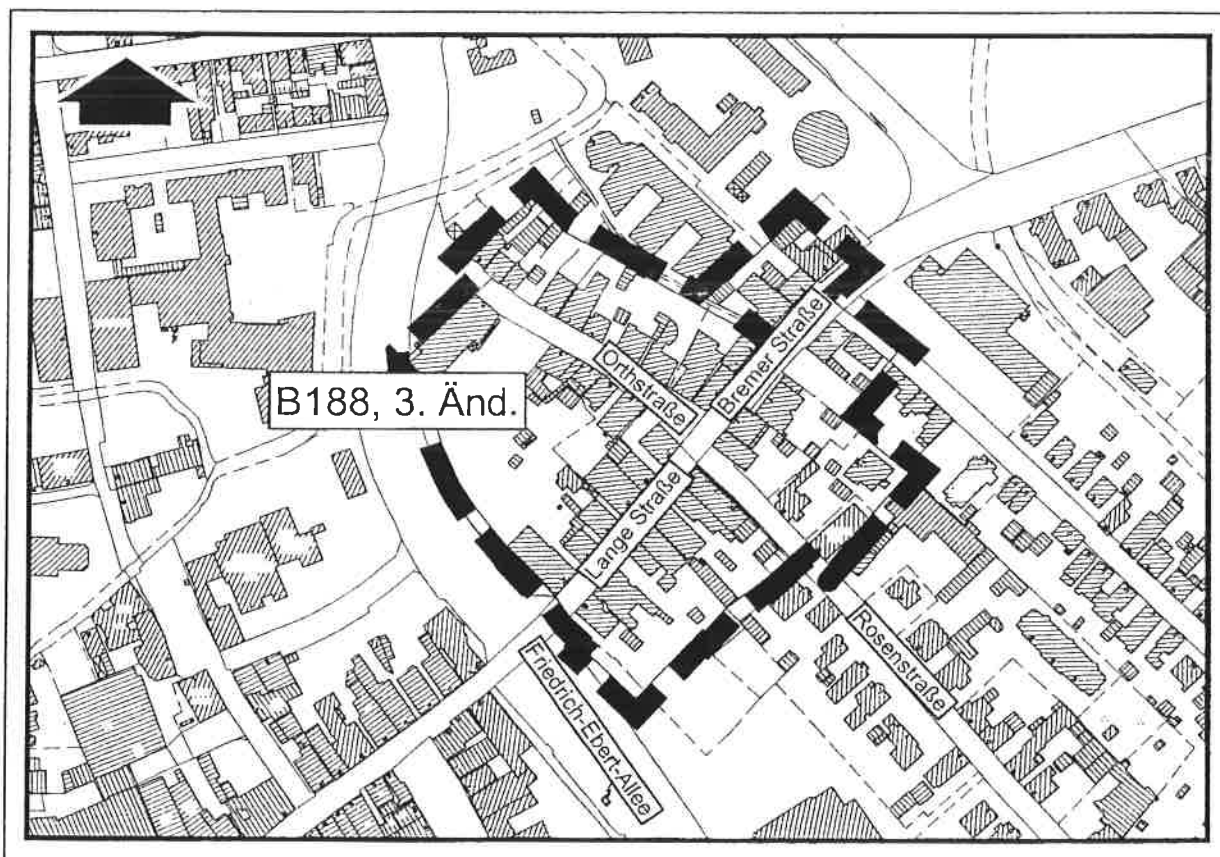


Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 188 "Bremer Straße/Orthstraße"

für einen Bereich beiderseits Lange Straße, Bremer Straße,
Orthstraße und Rosenstraße

in textlicher Form

Übersichtsplan



Rechtskräftig seit **31.03.2009**

Bearbeitet: Dipl. Ing. B. Bringmann

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

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

Der rd. 2,67 ha große Änderungsbereich liegt unmittelbar am Rand der eigentlichen Innenstadt beiderseits Lange Straße, Bremer Straße, Orthstraße und Rosenstraße. Nach dem am 28.02.2008 beschlossenen Einzelhandelskonzept zählt das Plangebiet sogar zum Ergänzungsbereich der Innenstadt, ist von dieser jedoch durch die Friedrich-Ebert-Allee getrennt.

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

2. Bestehendes Baurecht

Für den Änderungsbereich besteht seit 04.04.1986 der Bebauungsplan Nr. 188. Im gesamten Geltungsbereich sind überwiegend Mischgebiete mit der Einschränkung festgesetzt, dass Anlagen nach § 6 (2) Nr. 6 und Nr. 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1977) unzulässig sind. Es handelt sich dabei um die Unzulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen.

Südlich der Orthstraße ist zudem die Wohnnutzung in dem dort festgesetzten Mischgebiet deutlich eingeschränkt. Wohnungen sind hier nur ausnahmsweise für einen bestimmten Personenkreis zulässig (für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter).

Ein geringer Teil der im Bebauungsplan Nr. 188 festgesetzten Baugebiete wurde als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Diese Baugebiete sind von dieser Bebauungsplanänderung jedoch nicht betroffen.

3. Städtebauliche Situation

Bis Ende 2002 lag der Änderungsbereich im Sanierungsgebiet A – Innenstadt Delmenhorst -. Die Sanierungssatzung trat am 01.01.2003 außer Kraft.

Ziel der seit 1980 durchgeführten städtebaulichen Sanierung war die Erhaltung und Stärkung des Wohnens als Hauptnutzung durch Modernisierung und einzelne Neubaumaßnahmen sowie die Belebung des Gebietes mit seinen übrigen Nutzungen. Darüber hinaus sollten die Zentrumsfunktion im Einzelhandel und Dienstleistungsbereich und die damit verbundenen Arbeitsplätze erhalten bleiben. Als weitere Sanierungsziele wurden die Verbesserung des Stadtbildes und der Stadtgestalt, des Wohnumfeldes (durch Verkehrsberuhigung und ein Angebot von Grünbereichen unter Einbeziehung der Delme) sowie die Neuordnung des Verkehrs formuliert. Insgesamt sollten die Sanierungsziele die Entwicklung der Eigenständigkeit des Gebietes als besonderer Wohn- und Geschäftsbereich fördern und einer weiteren Abkopplung von Hauptgeschäftsbereichen in der westlichen Lange Straße entgegenwirken.

Bei Abschluss der Sanierung waren die wesentlichen Ziele erreicht und wurden in einer Abschlussbroschüre dokumentiert. Für die Zukunft gilt es, den erreichten Status zu erhalten und ggf. noch weiter zu verbessern.

4. 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) der Baunutzungsverordnung – BauNVO 1990). Nach gängiger Rechtsprechung können sogenannte "mischgebietsverträgliche" Vergnügungsstätten in diesen Gebieten zugelassen werden, so-

fern 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. Für den Bebauungsplan Nr. 188 gilt die BauNVO von 1977 als Rechtsgrundlage, so dass Handlungsbedarf angezeigt ist. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 188 "Bremer Straße/Orthstraße" soll nunmehr eine klare Aussage dazu getroffen werden, dass Vergnügungsstätten in diesem Bereich künftig unzulässig sind.

Der Verwaltungsausschuss hat den Beschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 188 "Bremer Straße/Orthstraße" am 25.06.2008 gefasst. Er wurde am 28.06.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 188 "Bremer Straße/Orthstraße" 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 wird nicht durchgeführt.

5. Planunterlage

Als Planunterlage für die 3. Änderung Bebauungsplanes Nr. 188 "Bremer Straße/Orthstraße" 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.

6. Anschlussplanungen

Teilweise grenzt der Bebauungsplan Nr. 1 "Innenstadt" an das Planungsgebiet. Dort sind überwiegend Kerngebiete ausgewiesen. Des weiteren schließen sich die Änderungsteilabschnitte 8 und 22 zum Bebauungsplan Nr. 1 "Innenstadt" an. Dort sind vorwiegend Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbindungen "Schule" (Gymnasium an der Willmsstraße) bzw. "Schulsportanlage" (Schulsportanlage an der Friedrich-Ebert-Allee) aber auch weitere Kerngebiete ausgewiesen. Nördlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 257 mit der Festsetzung von Gewerbegebieten an das Planungsgebiet. Dort befindet sich das Gebäude der Berufsgenossenschaft für Gesundheitsdienst und Wohlfahrtspflege.

7. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Delmenhorst wird die Funktion eines Mittelzentrums 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.

8. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 stellt für den Änderungsbereich gemischte Bauflächen dar. Mit der textlichen Änderung werden die Gebietsfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 188 nicht verändert. Somit bleibt es bei den aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelten Festsetzungen. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

9. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen

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

10. Planinhalte

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 188 "Bremer Straße/Orthstraße" berührt nicht die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 188. Die Planinhalte beschränken sich auf textliche Ergänzungen.

Vergnügungsstätten werden im Plangebiet künftig überwiegend 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 Vergnügungsstätten sollen die Mischgebiete ihrem eigentlichen Nutzungszweck weiterhin zur Verfügung stehen. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

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 genannt mit steigender Tendenz. 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 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 wurden die folgenden textlichen Ergänzungen in den Bebauungsplan Nr. 188 aufgenommen:

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

- *Ausgenommen von dieser Festsetzung ist das Grundstück Orthstraße 14. Dort sind Spielhallen bis zu einer Nutzfläche von 100 m² und Diskotheken zulässig.*

Die Ausnahmeregelung für das Grundstück Orthstraße 14 kann getroffen werden, weil sich bereits heute zwei sogenannte "mischgebietsverträgliche" Spielhallen in dem Gebäude befinden und es zudem in der Vergangenheit lange Jahre als Diskothek genutzt wurde. Darüber hinaus ist die Ausnahme städtebaulich vertretbar, da das Grundstück seit der durchgeführten Sanierung nicht mehr über die Orthstraße angefahren werden kann, sondern nur noch über neu geschaffene Zufahrt von der Friedrich-Ebert Allee aus.

11. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 188 "Bremer Straße/Orthstraße" erfolgt keine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes, da die Eingriffe bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 188 zulässig waren. Die bestehenden Festsetzungen werden lediglich durch textliche Festsetzungen zur Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ergänzt. Die Eingriffsregelung entfällt somit.

12. Umweltbericht

Rechtsgrundlage für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 188 "Bremer Straße/Orthstraße" 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 188 "Bremer Straße/Orthstraße" 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.

13. 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.

14. 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 188 "Bremer Straße/Orthstraße" wird dieser Anforderung Rechnung getragen.

15. 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.

16. Städtebauliche Daten

Die von der Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Flächen haben eine Größe von rd. 2,67 ha.

17. Verfahrensvermerke

Mit der Bekanntmachung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 188 "Bremer Straße/Orthstraße" gemäß § 10 (3) BauGB werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 188 vom 04.04.1986 um die textlichen Festsetzungen dieses Änderungsplanes ergänzt. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben davon unberührt.

Änderungsbeschluss	25.06.2008
Frühzeitige Information der Öffentlichkeit gemäß § 13 a (3) BauGB	04.08. bis 22.08.2008
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	24.11.2008 bis 02.01.2009
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB	01.12.2008 bis 02.01.2009
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	23.03.2009

Delmenhorst, den 23.03.2009

Stadt Delmenhorst
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag



F. Brünjes
Fachbereichsleiter

Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag



U. Ihm
Fachdienstleiter