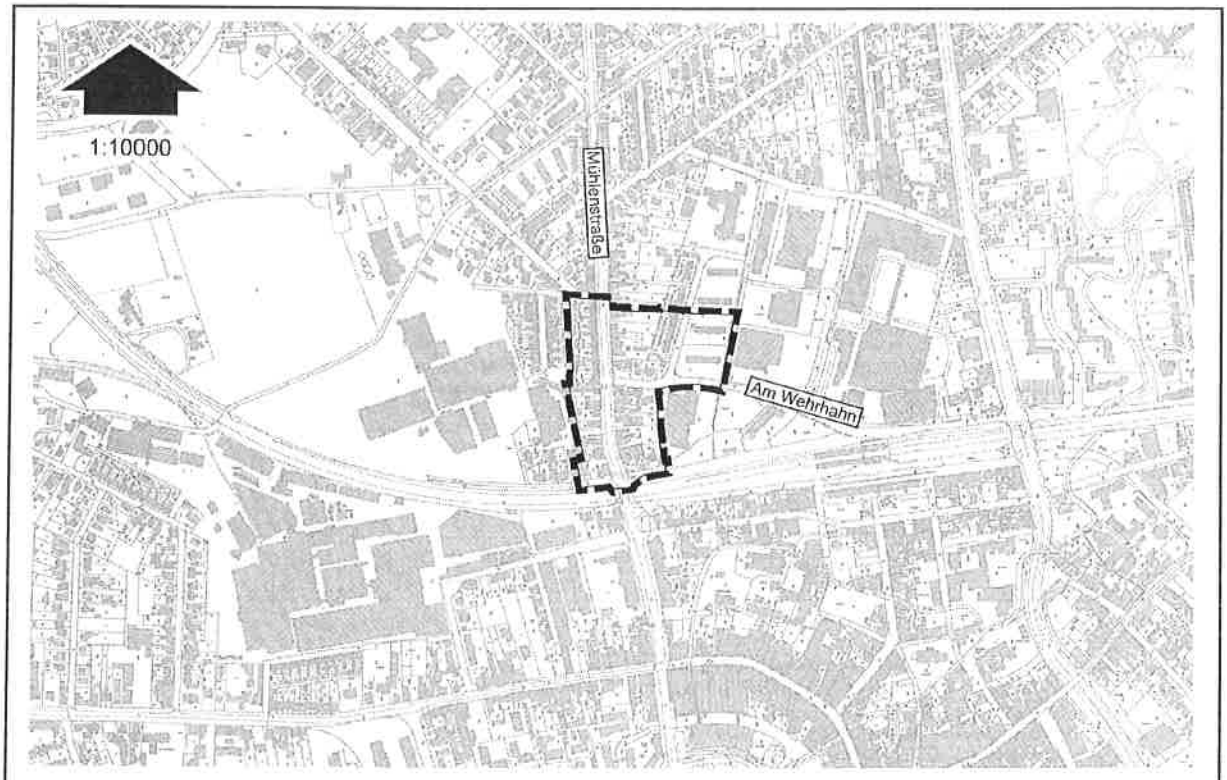
# 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 "Südliche Mühlenstraße"

für Flächen beidseitig der südlichen Teile der Mühlenstraße und der Gerhart-Hauptmann-Straße




Übersichtskarte ohne Maßstab

**Rechtskräftig seit: 26.05.2014**

Bearbeitung: Fachdienst 51, Dipl.-Ing. Mareike Gerhardt

## Inhalt


| | | |
|---|---|---|
| **1** | **Grundlagen und Verfahrensablauf** | **3** |
| 1.1 | Planaufstellung / Änderungsbeschluss | 3 |
| 1.2 | Planunterlage | 3 |
| 1.3 | Lage und räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches | 3 |
| 1.4 | Bestehendes Baurecht | 3 |
| 1.5 | Anschlussplanungen | 4 |
| **2** | **Planungsanlass und Erforderlichkeit** | **4** |
| 2.1 | Steuerung Vergnügungsstätten | 5 |
| 2.2 | Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes | 5 |
| **3** | **Städtebauliche Situation** | **6** |
| 3.1 | Städtebauliche Qualität | 6 |
| 3.2 | Städtebauliche Mängel | 6 |
| **4** | **Planerische Rahmenbedingungen** | **7** |
| 4.1 | Anpassung an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung | 7 |
| 4.2 | Flächennutzungsplan | 8 |
| 4.3 | Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen | 8 |
| 4.4 | Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft | 9 |
| 4.5 | Verkehrliche Erschließung / ÖPNV / Ver- und Entsorgung | 9 |
| 4.6 | Belange der Denkmalpflege | 9 |
| **5** | **Planungsziele / Planungsinhalte** | **9** |
| 5.1 | Planungsziel | 9 |
| 5.2 | Planungsinhalt | 10 |
| 5.2.1 | Art der baulichen Nutzung | 10 |
| 5.2.2 | Maß der baulichen Nutzung | 10 |
| **6** | **Umweltbericht** | **11** |
| 6.1 | Einleitung | 11 |
| 6.1.1 | Kurzdarstellung der Inhalte u. Ziele der Änderung des Bebauungsplanes | 11 |
| 6.1.2 | Berücksichtigung umweltbezogener Fachplanungen und -gesetze | 11 |
| 6.2 | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen | 11 |
| 6.2.1 | Bestandsaufnahme | 12 |
| 6.2.2 | Landschaftsrahmenplan | 12 |
| 6.2.3 | Auswirkungen des Bebauungsplanes | 12 |
| 6.2.4 | Prognose über die Entwicklung | 12 |
| 6.3 | Zusammenfassung | 12 |
| **7** | **Abwägung der Belange gemäß § 1 (7) BauGB** | **12** |
| **8** | **Städtebauliche Daten** | **13** |
| **9** | **Verfahrensvermerke** | **13** |

**Begründung**
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 „Südliche Mühlenstraße“
für Flächen beidseitig der südlichen Teile der Mühlenstraße und der Gerhart-Hauptmann-Straße.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses.

# 1 Grundlagen und Verfahrensablauf

## 1.1 Planaufstellung / Änderungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 20.06.2013 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 „Südliche Mühlenstraße“ für Flächen beidseitig der südlichen Teile der Mühlenstraße und der Gerhart-Hauptmann-Straße aufzustellen. Die Planänderung erfolgt in textlicher Form. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.06.2013 amtlich bekannt gemacht.

## 1.2 Planunterlage

Als Plangrundlage für dieses textliche Änderungsverfahren dient ein Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) aktuellen Standes im Maßstab 1:2000. Nach den Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VV-BauGB 39.1.3) ist die Herstellung einer Planunterlage durch das zuständige Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Cloppenburg – Katasteramt Delmenhorst – bei Bebauungsplanänderungen, die ausschließlich in textlicher Form vorgenommen werden, nicht erforderlich.

## 1.3 Lage und räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt ca. 0,7 km vom Stadtzentrum entfernt, im nördlichen Stadtgebiet zu beiden Seiten des südlichen Teils der Mühlenstraße und der Gerhart-Hauptmann-Straße. Es umfasst eine Fläche von ca. 4,31 ha. Von der Planänderung betroffen ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 113.

## 1.4 Bestehendes Baurecht

Für den Planbereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 113 vom 13.12.1974.

Die Flächen beidseitig der Mühlenstraße sind als Mischgebiete festgesetzt. Die Flächen beidseitig der Gerhart-Hauptmann-Straße in dem Teilstück nördlich der Straße Am Wehrhahn sind als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Ein kleiner Streifen von bis zu 5,0 m vom ursprünglichen Geltungsbereich am östlichen Plangebietsrand wurde durch den Bebauungsplan Nr. 1 TA 24 vom 31.01.1986 überplant.

## 1.5 Anschlussplanungen

Insgesamt grenzen an den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 fünf Bebauungspläne mit Festsetzung folgender Nutzungen an:

| | |
|---|---|
| Bebauungsplan Nr. 52,<br>3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52,<br>5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 und<br>1. Änderung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 | Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, Gewerbegebiet |
| Bebauungsplan Nr. 184 | Mischgebiet, Gegliedertes Sondergebiet "Einkaufszentrum, großflächige Handelsbetriebe und Freizeiteinrichtungen" |
| Bebauungsplan Nr. 1 | Flächen für Bahnanlagen im angrenzendem Bereich zur 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 113 |
| Bebauungsplan Nr. 1 TA 24 | Gewerbegebiet, Flächen für Bahnanlagen |
| In den angrenzenden unbeplanten Gebieten ist Wohnbebauung sowie gewerbliche Bebauung vorhanden. | |

# 2 Planungsanlass und Erforderlichkeit

Anlass der Planung ist der Wunsch, die heutige Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe, besonders in der Mühlenstraße, zu erhalten. Aufgrund der zu erwarteten Häufung von Vergnügungsstätten im Bereich der Mühlenstraße und zur Stärkung des angrenzenden Jute-Einkaufscenters wurde Handlungsbedarf zur Steuerung von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben gesehen und das Planverfahren eingeleitet.

Nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 113 schließt der Bebauungsplan Nr. 52 mit seinen Änderungen an. Mit Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 12.12.2012 wurde ein Änderungsverfahren für diesen Bebauungsplan eingeleitet. In Vorbereitung dieses Bauleitplanverfahrens wurde die Mühlenstraße in ihrer gesamten Ausdehnung von der Bahnlinie bis zur Schönemoorer Straße betrachtet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das Planungsziel der Sicherung der städtebaulichen Qualität im gesamten Straßenverlauf - also auch im südlichen Teil - der Mühlenstraße besteht.

Für die Aufstellung der Planänderung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 113 liegt darüber hinaus ein konkreter Planungsanlass vor, in dem ein den städtebaulichen Zielen entgegenstehendes und die städtebauliche Qualität gefährdendes Bauvorhaben eingereicht wurde. Häufig gibt ein konkretes Baugesuch den Anlass, die städtebauliche Situation zu überprüfen, etwaige Tendenzen städtebaulicher Fehlentwicklungen zu erkennen und mit Hilfe der Bauleitplanung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 (3) Baugesetzbuch (BauGB) zu steuern.

## 2.1 Steuerung Vergnügungsstätten

Seit geraumer Zeit werden verstärkt Anträge auf Errichtung von Wettbüros/ Wettvermittlungsstellen im gesamten Stadtgebiet gestellt. Für das Grundstück Mühlenstraße 12 wurde ein Bauantrag zur Nutzungsänderung in eine Wettannahmestelle gestellt. Es handelt sich um eine Teilfläche einer im Erdgeschoss des Gebäudes befindlichen Gaststätte.
Das Vorhaben dient dazu Sportwetten entgegenzunehmen, Informationen zu Wettprogrammen und Wettquoten vorzuhalten und Wettgewinne auszuzahlen. Die Ausgestaltung des Raumes dient in erster Linie dem Ausfüllen und Abgeben der Wettscheine, der Aufenthalt ist trotz fehlender Sitzmöbel möglich. Auch wenn eine Übertragung der Sportereignisse über einen TV-Kanal nicht vorgesehen ist, bestehen andere Möglichkeiten, wie zum Beispiel über das Internet, Sportereignisse zu verfolgen. Aus diesen Gründen erfüllt die Wettannahmestelle für sich gesehen die Kriterien einer Vergnügungsstätte. Das Merkmal einer Vergnügungsstätte, den Kunden am Ort des Geschehens zu ("unter")halten und zur weiteren Teilnahme am Spielen zu animieren, wird durch den direkten räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der benachbarten Gaststätte verstärkt. Des weiteren befindet sich bereits im Gebäude Mühlenstraße 18 eine Spielhalle.

Da Spielhallen und Wettbüros/ Wettvermittlungsstellen wirtschaftlich sehr attraktive Nutzungen darstellen, ist zu befürchten, dass weitere Nutzungen dieser Art im Bereich der Mühlenstraße beantragt werden. Diesbezüglich ist bei Spielhallen und Wettbüros/ Wettvermittlungsstellen die Tendenz zu beobachten, dass sich zu bestehenden Nutzungen zusätzliche Angebote ansiedeln um Synergieeffekte (größeres und damit attraktiveres Angebot in räumlicher Nähe) nutzen zu können. Diese Nutzungen haben jedoch oft zur Folge, dass weniger gewinnträchtige Nutzungen verdrängt werden, was mittel- und langfristig zu negativen Veränderungen in den gewachsenen städtebaulichen Strukturen führen kann.

Wettbüros/Wettvermittlungsstellen sind eine Unterform der Vergnügungsstätten. Eine weitere Vergnügungsstätte und die damit entstehende Häufung hätte negativen Einfluss auf die durch Wohnungsnutzung geprägte Umgebung. Negative städtebauliche Auswirkungen sind in erster Linie Störungen durch Zu- und Abgangsverkehr, Parksuchverkehr sowie der damit einhergehende sog. "Trading-Down-Prozess". Der Begriff "Trading-Down" beschreibt einen typischen Entwicklungstrend eines Gebietes vom vollständigen Angebot mit pulsierendem Leben hin zu zunehmenden Leerständen und ausbleibender Kundschaft.

In den vorhandenen Mischgebieten sind Vergnügungsstätten auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968, die die Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes Nr. 113 vom 13.12.1974 bildet, generell als sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 6 (2) Nr. 4 BauNVO zulässig. Seit Inkrafttreten der BauNVO von 1990 besteht die Möglichkeit, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in der Bauleitplanung zu steuern. Vergnügungsstätten gelten seitdem nicht mehr als Gewerbebetriebe allgemein, sondern sind im § 6 (Mischgebiet) der BauNVO gesondert aufgeführt.

## 2.2 Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes

Für das Gebiet der Stadt Delmenhorst hat der Rat der Stadt am 28.02.2008 ein Einzelhandelskonzept mit dem Ziel der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung beschlossen. Das Einzelhandelskonzept stellt fortan eine Entwicklungsplanung für zukünftige städtebauliche Planungen dar. Es trifft klare Aussagen zugunsten von Standorten innerhalb des Stadtgebietes, an denen bereits Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind und deren Standorte für eine weitere Entwicklung gestärkt werden sollen. Im Umkehrschluss bedeutet das, dass an anderen Standorten eine Einzelhandelsentwicklung einzuschränken ist, um keine Schwächung der favorisierten Standorte herbeizuführen.

# 3 Städtebauliche Situation

Der Planungsraum wird in Nord-Süd-Richtung von der Mühlenstraße durchkreuzt. Diese hat als innerörtliche Hauptverkehrsstraße eine hohe Bedeutung für die Verkehrsabwicklung sowie für das Stadtbild. Die vorhandene Nutzung beiderseits der Mühlenstraße entspricht der des festgesetzten Mischgebietes. Die Bebauung beidseitig des südlichen Teils der Gerhart-Hauptmann-Straße hat aufgrund der einheitlichen Wohnnutzung ein gänzlich anderes Erscheinungsbild.

In Vorbereitung des Bauleitplanverfahrens zur Änderung des nördlich anschließenden Bebauungsplanes Nr. 52 wurde im November 2012 eine vollständige Bestandsaufnahme der Mühlenstraße von der Bahnlinie bis zur Schönemoorer Straße gemacht. Die Straße wurde städtebaulich als Gesamtheit gesehen, unabhängig von der Teilung in zwei Bebauungspläne. Die Bestandsaufnahme hat eine hinreichende Aktualität zur Beurteilung der städtebaulichen Situation im Planbereich.

## 3.1 Städtebauliche Qualität

Im südlichen Teil der Mühlenstraße besteht die städtebauliche Qualität in einer größtenteils gut erhaltenen Bausubstanz mit Wohnnutzung. Der Anteil sanierter Gebäude überwiegt deutlich. Südlich der Einmündung der Straße Am Wehrhahn sind sanierte und gut erhaltene Wohnhäuser vorhanden. Nördlich befindet sich an der Ostseite der Straße eine Gruppe von repräsentativen Bürgerhäusern und Stadtvillen mit gegliederten und teilweise stuckverzierten Fassaden. Das Reihenhaus auf der gegenüberliegenden Seite zeichnet sich durch seine Länge und insbesondere die beiden Kopfbauten aus, die die Anlage am Ende räumlich einfassen und betonen.

Die Wohngebäude im Plangebiet sind im Erdgeschoss mit gewerblichen Nutzungen durchmischt, darunter eine Spielhalle, ein Maschinenbaubetrieb, Praxisräume, ein Fachbetrieb für Rollläden und Markisen, ein Second-Hand-Laden für Kleidung und ein Kiosk. Der Maschinenbaubetrieb stellt sich in dieser Gemengelage als sehr gepflegter Betrieb mit einem straßenseitigen sanierten Gebäude im Stil der Wohngebäude und rückwärtigen Gewerbehallen dar.

Im Planbereich zeichnet sich im südlichen Teil ab, dass die Wohnnutzung eher rückläufig ist und Erdgeschosse umgenutzt werden. Ein positives Beispiel ist das Gebäude Mühlenstraße 14, in dem der CDU-Kreisverband seinen Sitz hat. Auch das Gebäude Mühlenstraße 12, in dem sich eine Gaststätte befindet, wurde in den letzten Jahren saniert.

Die städtebauliche Struktur der Wohnbebauung entlang der Gerhart-Hauptmann-Straße, bestehend aus Reihenhäusern und Geschosswohnungen, ist als intakt zu bezeichnen. Die mehrgeschossigen Gebäude haben einen ausreichenden Abstand in Form von Grünflächen zu einander. Allerdings reagiert insbesondere der Geschosswohnungsbau auf negative Einflüsse aus der Umgebung sensibel und kann dies häufig nicht verkraften.

## 3.2 Städtebauliche Mängel

Wie im nördlichen Teil der Mühlenstraße lassen sich auch im Planbereich erste Umstrukturierungen erkennen. Trotz der Funktion der Mühlenstraße einer Hauptverkehrsstraße ist das Plangebiet für die Ansiedlung von Einzelhandel kaum noch interessant. Die Immobilien sind aufgrund geringer Größe oder fehlender Parkplätze nicht mehr geeignet. Einzelhandelsansiedlungen verlagern sich zunehmend auf für den Autokunden besser erreichbare Standorte.

Mit diesem Bedeutungsverlust für den Einzelhandel sind Strukturveränderungen entlang von Hauptverkehrsstraßen verbunden, indem auch andere, den Einzelhandel ergänzende Nutzungen innerhalb der Bandbreite eines Mischgebietes nicht mehr zu halten sind. Nachfolgende Nutzungen sind weniger stabil und die Besorgnis von Leerständen nimmt zu. Gewerbeimmobilien haben es zunehmend schwer, sich unter den heutigen Anforderungen mit der Lage innerhalb eines Mischgebietes zu behaupten.

Als Folgenutzung werden zunächst diejenigen Nutzungsmöglichkeiten mit der höchsten Rendite wie Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen angefragt. Andere Nutzungen werden damit weiter verdrängt, obwohl sie für die Standorte oft gleichermaßen geeignet und bei Nicht-Realisierung der profitabelsten Nutzung häufig nachfolgen.

Im südlichen Teil der Mühlenstraße ist bereits eine Spielhalle vorhanden. Die Mühlenstraße ist einerseits durch eine Hauptverkehrsstrasse mit ausgezeichneter Erreichbarkeit insbesondere für die Ansiedlung von Spielhallen interessant aber anderseits wie dargestellt auch durch gute Wohnlagen geprägt.

# 4 Planerische Rahmenbedingungen

## 4.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) wird der Stadt Delmenhorst die Funktion eines Mittelzentrums mit oberzentralen Teilfunktionen zugewiesen mit dem Aufgabenschwerpunkt der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten. Die Teilfunktion des Oberzentrums umfasst die Versorgungsfunktion im Einzelhandel, im schulischen Bildungsbereich sowie mit Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge.

Aus dieser landespolitischen Funktionszuweisung lassen sich kommunale Handlungsspielräume 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.

Mittelzentren mit Teilfunktion eines Oberzentrums haben ausgewählte oberzentrale Einrichtungen für einen größeren Verflechtungsbereich bedarfsgerecht bereitzustellen. Zugleich sollen sie die Versorgungsaufgaben von zentralen Orten mittlerer und unterer Stufe erfüllen und über ein entsprechendes Angebot an Einrichtungen verfügen. Sie stellen Versorgungsbereiche auch für umliegende Unterzentren dar und sollen neben der Grundversorgung den mittelfristigen und gehobenen Bedarf abdecken.

Die Aussagen der Landes-Raumordnung stellen Ziele der Raumordnung im Sinne von § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) dar. Sie sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten und bestimmbare, von Träger der Landes- und Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Für die gemeindliche Bauleitplanung besteht eine Anpassungspflicht (§ 1 (4) BauGB).

Mit der vorliegenden Planung wird den Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung entsprochen. Die Wohnnutzung innerhalb der Mischgebiete soll durch die Planfestsetzungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten, Gartenbaubetrieben und Tankstellen gesichert und entwickelt werden. Die Festsetzungen zur Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandel entsprechen der oberzentralen Teilfunktion.

## 4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 stellt für den Planbereich Wohnbauflächen sowie gemischte Bauflächen dar. Mit der textlichen Änderung werden die Gebietsfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 113 nicht verändert. Somit bleiben die aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Festsetzungen unverändert bestehen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig.

## 4.3 Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen

***Bezogen auf das Stadtgebiet***
Der Strukturwandel im Einzelhandel hat auch in Delmenhorst zu einer Fehlentwicklung der Einzelhandelsstruktur geführt. Die Stadt hat zur Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung ein Einzelhandelskonzept erstellt. Der Rat der Stadt Delmenhorst hat das Einzelhandelskonzept am 28.02.2008 beschlossen. Das Einzelhandelskonzept stellt fortan eine Entwicklungsplanung gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB dar, die aufgrund der Selbstbindung der Gemeinde (durch Ratsbeschluss) mit dem entsprechenden Gewicht in die Bauleitplanung einzustellen ist. Mit dem Einzelhandelskonzept liegt nunmehr ein sachlich begründetes und schlüssiges gemeindliches Gesamtkonzept vor, das klare Funktionszuweisungen für die in der Gemeinde angestrebte Einzelhandelsstruktur und Entwicklung enthält.

Das Einzelhandelskonzept stützt sich auf eine räumliche Steuerung des Einzelhandels und unterscheidet drei Bereiche rsp. Zentrenhierarchien: Die Hauptgeschäftlage der Innenstadt, die wohnungsnahen Nahversorgungszentren und die Sonderstandorte.

Einzelhandelsbetriebe ab einer bestimmten "strukturprägenden" Verkaufsflächengröße sollen auf diese Standorte gelenkt werden. Diese Größe wird laut Einzelhandelskonzept bei Einzelhandelsbetrieben mit einem innenstadt- oder nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment im Regelfall ab einer Verkaufsfläche von 400 m² gesehen. Damit wird auf der einen Seite anerkannt, dass auch außerhalb der Konzentrationsstandorte Einzelhandelsbetriebe sinnvoll und möglich sind, ohne die Ziele des Einzelhandelskonzeptes zu gefährden und in Kenntnis, dass u.a. Hauptverkehrsstraßen ergänzend zu den Angebotsschwerpunkten eine Einzelhandelsfunktion im Sinne des Einzelhandelskonzeptes übernehmen.

Auf der anderen Seite ist eine Überprüfung der Anwendung der Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes anhand der jeweiligen örtlichen Situation unverzichtbar. Ein Einzelhandelsbetrieb mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment wie Bekleidung oder Schuhe mit einer Verkaufsfläche von 400 m² oder im weitergehenden Fall eine Agglomeration mehrerer derartiger Betriebe können zu einer Schwächung der Hauptgeschäftslage führen.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Delmenhorst steht auf der Homepage unter www.delmenhorst.de/wirtschaft/einzelhandel/einzelhandelskonzept.php und bei der Stadtverwaltung, u.a. beim Fachdienst Stadtplanung, zur Einsichtnahme zur Verfügung.

***Bezogen auf den Planungsraum***
Die Mühlenstraße weist beidseitig überwiegend kleinteilige Grundstücksstrukturen auf. Andere etablierte Einzelhandelsstandorte wie die beiden Nahversorgungsstandorte an der Dwostraße (Nutzhorn Center und Inkoop) und das Jute-Center, letzteres innerhalb des 700 m-Radius, übernehmen schwerpunktmäßig die Nahversorgungsfunktion. Nach den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes sind diese Standorte nachhaltig zu stärken. Dieser Aussage kann im Einzelhandelskonzept aber nur nachgekommen werden, wenn im Gegenzug an anderer Stelle – insbesondere in unmittelbarer Umgebung – keine neuen großflächigen Ein-

zelhandelsnutzungen mehr zugelassen werden. Mit dem anstehenden Änderungsverfahren werden die Ziele des Einzelhandelskonzeptes verbindlich in der Bauleitplanung verankert.

Nach dem jetzigen Stand der Planungen ist nicht erkennbar, dass weitere vorrangige Fachplanungen bei der Aufstellung dieses Änderungsplanes zu berücksichtigen sind.

### 4.4 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Durch das anstehende Änderungsverfahren erfolgt keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, da die Eingriffe bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 113 zulässig sind und größtenteils erfolgt sind. Die bestehenden Festsetzungen werden lediglich durch textliche Festsetzungen zum Ausschluss einzelner Nutzungsformen ergänzt. Eine Eingriffregelung ist demnach nicht erforderlich.

### 4.5 Verkehrliche Erschließung / ÖPNV / Ver- und Entsorgung

Belange der Erschließung (u.a. des Verkehrs und des öffentlichen Personennahverkehrs – ÖPNV) und Belange der Ver- und Entsorgung werden durch diese textliche Änderung erkennbar nicht berührt.

### 4.6 Belange der Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.
Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## 5 Planungsziele / Planungsinhalte

### 5.1 Planungsziel

Wesentliches Planungsziel ist die Erhaltung der vorhandenen städtebaulichen Qualität durch die Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Gartenbaubetrieben und Tankstellen sowie die Steuerung von Einzelhandelsbetrieben auf der Grundlage des am 28.02.2008 vom Rat der Stadt Delmenhorst beschlossenen Einzelhandelskonzeptes.

Die vorhandene städtebauliche Qualität besteht aus einer intakten städtebaulichen Struktur mit Wohnnutzungen in überwiegend schützenswerter Bausubstanz sowie Ergänzungsnutzungen, die dem Wohnen dienen. Der beginnende Umstrukturierungsprozess wie unklare Nutzungen in vormals gewerblich genutzten Immobilien bis hin zu Leerständen und der Rückgang von kleinteiligen Einzelhandel und ergänzende Nutzungen wie u.a. Dienstleister soll nicht zu problematischen Folgenutzungen führen.

Ziel ist es, die Wohnnutzung vor unverträglichen und konfliktträchtigen Nutzungen mit erhöhtem PKW-Verkehr auch in den Abendstunden und am Wochenende zu schützen und stattdessen auf das Wohnen ergänzende Nutzungen zu lenken. Dies gilt insbesondere für die Mischgebiete entlang der Mühlenstraße.

Des weiteren dient die Planänderung u.a. der Umsetzung des am 28.02.2008 vom Rat der Stadt Delmenhorst beschlossenen Einzelhandelskonzeptes. Aufgrund der kleinteiligen Grundstücksstruktur und bereits bestehender Einzelhandelsstandorte ist allerdings nur eine zurückhaltende Steuerung notwendig. Kleinere ergänzende Einzelhandelsbetriebe sind städtebaulich unbedenklich und unterstützen die Funktion einer Hauptverkehrsstraße und eine lebendige Nutzungsmischung. Die Größe der zukünftigen Einzelhandelsbetriebe ergibt sich aus dem vorhandenen Immobilienbestand sowie den begrenzten Möglichkeiten zur Unterbringung von Stellplätzen.

## 5.2 Planungsinhalt

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 113 vom 13.12.1974 werden durch die folgenden textlichen Festsetzungen ergänzt. Alle sonstigen und zeichnerischen Festsetzungen bleiben bestehen.

### 5.2.1 Art der baulichen Nutzung

***Mischgebiete (§ 6 BauNVO)***
In den Mischgebieten sind

- Gartenbaubetriebe gemäß § 6 (2) Nr. 6 BauNVO
- Tankstellen gemäß § 6 (2) Nr. 7 BauNVO und
- Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) Nr. 8 BauNVO und die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 6 (3) BauNVO

nicht zulässig.

Erläuterung zum Begriff "Vergnügungsstätte"

Vergnügungsstätten sind u.a. Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, einschließlich Sex-Shops mit Videokabinen, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros und Wettvermittlungen sowie Swinger-Clubs. Diese Auflistung ist nicht abschließend.

### 5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die nächstliegenden Nahversorgungszentren des Plangebietes sind Dwostraße und Stedinger Straße. Das Plangebiet liegt in unmittelbarer nähe zum Einkaufszentrum Jute-Center und zum zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt. Für das Plangebiet ist die Entstehung einer Konkurrenzsituation zu diesen Zentren städtebaulich nicht gewollt. Zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes wird deshalb die Größe der Geschossfläche von selbstständigen Einzelhandelsbetrieben begrenzt.

Als Folge der Rechtsprechung des BVerwG zur Unzulässigkeit einer baugebietsweiten Verkaufsflächenfestsetzung, wird die städtebauliche Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit Festsetzungen entsprechend der §§ 16 (2) und 20 BauNVO getroffen. Demnach handelt es sich bei der Festlegung von Geschossflächen gemäß der §§ 16 (2) und 20 BauNVO in die-

sem Bebauungsplan um eine betriebsbezogene Festsetzung und nicht um eine baugebietsbezogene Festsetzung.

In den Mischgebiet sind selbstständige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 (2) Nr. 3 BauNVO bis zu einer maximalen Geschossfläche von 250 $m^2$ je Betrieb zulässig. Diese kleineren ergänzenden Einzelhandelsbetriebe sind städtebaulich unbedenklich und unterstützen die Funktion einer lebendigen Nutzungsmischung.

# 6 Umweltbericht

## 6.1 Einleitung

Auf der Grundlage von § 2 a BauGB ist bei jeglicher Änderung eines Bebauungsplanes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Der Umweltbericht, der einen gesonderten Teil der Begründung darstellt, fast die nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes zusammen.

Die planaufstellende Gemeinde legt für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

### 6.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte u. Ziele der Änderung des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 wird der rechtskräftige Bebauungsplan textlich geändert bzw. ergänzt. In der Art der Bodennutzung werden keine Änderungen durchgeführt. Die Änderung bezieht sich auf die Art der baulichen Nutzung. Es wird die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Gartenbaubetrieben, Tankstellen sowie selbstständigen Einzelhandelbetrieben geregelt. Zudem erfolgt die Umstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 von der Baunutzungsverordnung 1968 auf die neue Rechtsgrundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990. Alle sonstigen und zeichnerischen Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne bleiben bestehen.

Das Plangebiet umfasst bebaute und unbebaute Flächen mit einer Größe von ca. 4,31 ha.

### 6.1.2 Berücksichtigung umweltbezogener Fachplanungen und -gesetze

Für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 sowie weitere angrenzende Bebauungspläne liegen keine umweltbezogenen Fachplanungen vor.

## 6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bei den Umweltauswirkungen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB sowie die Bodenschutzklausel, Maßnahmen der Innenentwicklung und der Eingriffsausgleich nach § 1 a BauGB zu berücksichtigen.

### 6.2.1 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Die Nutzungen entsprechen der Festsetzung eines Mischgebietes, wobei die Wohnnutzung überwiegt. Gewerbliche Nutzungen befinden sich vorwiegend in den Erdgeschossen an der Mühlenstraße. An der Gerhart-Hauptmann-Straße befinden ausschließlich Wohnnutzungen.

### 6.2.2 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan der Stadt Delmenhorst von 1998 stellt für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 Flächen mit allgemeinen Anforderungen an Siedlung, Industrie und Gewerbe sowie Flächen mit allgemeinen Anforderungen an den Verkehr dar.

### 6.2.3 Auswirkungen des Bebauungsplanes

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 werden einzelne Nutzungsarten (Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und selbstständige Einzelhandelsbetriebe) ausgeschlossen bzw. eingeschränkt. Dieser Ausschluss bzw. diese Einschränkung bewirkt keine zusätzliche Versiegelung von Flächen, höhere Gebäudehöhen oder andere für die Umwelt bedeutsame Veränderungen.

Die Änderung hat somit keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft oder die Landschaft und die biologische Vielfalt. Es sind auch keine weitergehenden Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten als gegenüber dem bestehenden Planungsrecht.

Die Planinhalte stellen auch keinen Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes dar. Die Eingriffe waren bereits auf der Grundlage des bestehenden Baurechts zulässig und sind größtenteils auch erfolgt.

### 6.2.4 Prognose über die Entwicklung

Eine Betrachtung der Prognose oder alternative Lösungsmöglichkeiten sind aufgrund der Planänderung nicht erforderlich. Die sogenannte "Nullvariantenprüfung" ist nicht möglich, da das Plangebiet bereits überwiegend bebaut ist und somit der Bebauungsplan Nr. 113 als vollzogen betrachtet werden muss.

### 6.3 Zusammenfassung

Im Ergebnis ist festzustellen, dass erhebliche Umweltauswirkungen durch die anstehende Änderung des Bebauungsplanes nicht ermittelt werden konnten.

## 7 Abwägung der Belange gemäß § 1 (7) BauGB

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwi-

ckeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Mit der städtebaulichen Neuordnung im Plangebiet wird den Forderungen des § 1 (5) BauGB entsprochen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss eine Vielzahl von Belangen berücksichtigt werden. Unter anderem sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Belange des Umweltschutzes, die Belange der Wirtschaft und insbesondere die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes sowie viele weitere im § 1 (6) BauGB genannte Belange zu berücksichtigen. Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt diese Forderungen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 (7) BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die abschließende Abwägungsentscheidung hat der Rat der Stadt am Ende des Verfahrens getroffen.
Allen Bürgerinnen und Bürgern sowie Trägern öffentlicher Belange wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 19.11.2013 bis einschließlich 19.12.2013 Gelegenheit gegeben, sich zu den Planungsabsichten zu äußern und diese zu erörtern.

Aus Sicht eines Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung Empfehlungen geäußert. Es wurde empfohlen, die "Größen-Festsetzungen" der Einzelhandelsbetriebe nicht an die Geschossfläche sondern an die Verkaufsfläche der Betriebe anzuknüpfen. Diese Empfehlung wurde nicht berücksichtigt. Als Folge der Rechtsprechung des BVerwG zur Unzulässigkeit einer baugebietsweiten Verkaufsflächenfestsetzung, wurde die städtebauliche Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit Festsetzungen entsprechend der §§ 16 (2) und 20 BauNVO getroffen.
Ebenfalls wurde empfohlen, sich eng an den Grundsätzen und Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes zu orientieren. Es könnten nur solche Betriebe festgesetzt werden, die für die Stadt Delmenhorst üblich sind. Der Schwellenwert von 250 $m^2$ Geschossfläche bzw. 250 $m^2$ Verkaufsfläche ist nicht städtebaulich begründet. Diese Empfehlung wurde nicht berücksichtigt, da die zulässige Geschossfläche von 250 $m^2$ je Betrieb städtebaulich begründet wird. Dies wurde aus den existierenden Einzelhandelsbetrieben im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 "Südliche Mühlenstraße" abgeleitet. Aufgrund der kleinteiligen Grundstücksstruktur und bereits bestehender Einzelhandelsstandorte ist nur eine zurückhaltende Steuerung notwendig. Diese kleineren ergänzenden Einzelhandelsbetriebe sind städtebaulich unbedenklich und unterstützen die Funktion einer lebendigen Nutzungsmischung.

## 8 Städtebauliche Daten

Das Plangebiet hat eine Größe von 4,31 ha. Aufgrund der Änderung ausschließlich in textlicher Form wird nicht nach den unterschiedlichen Nutzungsarten unterschieden.

## 9 Verfahrensvermerke

| | |
|---|---|
| Aufstellungsbeschluss | 20.06.2013 |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB | 04.09. – 25.09.2013 |
| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB | 02.09. – 25.09.2013 |

| | |
|---|---|
| Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB | 19.11. – 19.12.2013 |
| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Fristverlängerung | 08.11. – 19.12.2013<br>bis zum 06.01.2014 |
| Satzungsbeschluss | 25.02.2014 |

Delmenhorst, den 4.3.2014

F. Brünjes
Fachbereichsleiter

U. Ihm
Fachdienstleiter Stadtplanung

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 "Südliche Mühlenstraße"**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 20.06.2013 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 "Südliche Mühlenstraße" für Flächen beidseitig der südlichen Teile der Mühlenstraße und der Gerhart-Hauptmann-Straße aufzustellen.

Wesentliches Planungsziel ist die Erhaltung der vorhandenen städtebaulichen Qualität durch die Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Gartenbaubetrieben und Tankstellen sowie die Steuerung von Einzelhandelsbetrieben auf der Grundlage des am 28.02.2008 vom Rat der Stadt Delmenhorst beschlossenen Einzelhandelskonzeptes.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch das Änderungsverfahren erfolgt keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, da die Eingriffe bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 113 sind und größtenteils erfolgt sind. Die bestehenden Festsetzungen werden lediglich durch textliche Festsetzungen zum Ausschluss einzelner Nutzungsformen ergänzt. Eine Eingriffsregelung ist demnach nicht erforderlich.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 04.09. bis einschließlich 25.09.2013 statt.

Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 19.11. bis einschließlich 19.12.2013 statt (§§ 3 (2) und 4 (2) BauGB). Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft. Aus Sicht eines Trägers öffentlicher Belange wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung Empfehlungen geäußert.
Es wurde empfohlen, die "Größen-Festsetzungen" der Einzelhandelsbetriebe nicht an die Geschossfläche sondern an die Verkaufsfläche der Betriebe anzuknüpfen. Diese Empfehlung wurde nicht berücksichtigt. Als Folge der Rechtsprechung des BVerwG zur Unzulässigkeit einer baugebietsweiten Verkaufsflächenfestsetzung, wurde die städtebauliche Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit Festsetzungen entsprechend der §§ 16 (2) und 20 BauNVO getroffen.
Ebenfalls wurde empfohlen, sich eng an den Grundsätzen und Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes zu orientieren. Es könnten nur solche Betriebe festgesetzt werden, die für die Stadt Delmenhorst üblich sind. Der Schwellenwert von 250 $m^2$ Geschossfläche bzw. 250 $m^2$ Verkaufsfläche ist nicht städtebaulich begründet. Diese Empfehlung wurde nicht berücksichtigt, da die zulässige Geschossfläche von 250 $m^2$ je Betrieb städtebaulich begründet wird. Dies wurde aus den existierenden Einzelhandelsbetrieben im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 "Südliche Mühlenstraße" abgeleitet. Aufgrund der kleinteiligen Grundstücksstruktur und bereits bestehender Einzelhandelsstandorte ist nur eine zurückhaltende Steuerung notwendig. Diese kleineren ergänzenden Einzelhandelsbetriebe sind städtebaulich unbedenklich und unterstützen die Funktion einer lebendigen Nutzungsmischung. Nach der öffentlichen Auslegung / Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergaben sich keine Änderungen in der Planzeichnung.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anlass der Planung ist der Wunsch, die heutige Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe, besonders in der Mühlenstraße, zu erhalten. Aufgrund der zu erwarteten Häufung von Vergnügungsstätten im Bereich der Mühlenstraße und zur Stärkung des angrenzenden Jute-Einkaufscenters wurde Handlungsbedarf zur Steuerung von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben gesehen und das Planverfahren eingeleitet. Insofern ist die vorgesehene Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Gartenbaubetrieben und Tankstellen sowie die Steuerung von Einzelhandelsbetrieben auf der Grundlage des am 28.02.2008 vom Rat der Stadt beschlossenen Einzelhandelskonzeptes ohne Alternative.

Delmenhorst, den 26.02.2014

Stadt Delmenhorst
Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung

gez. U. Ihm