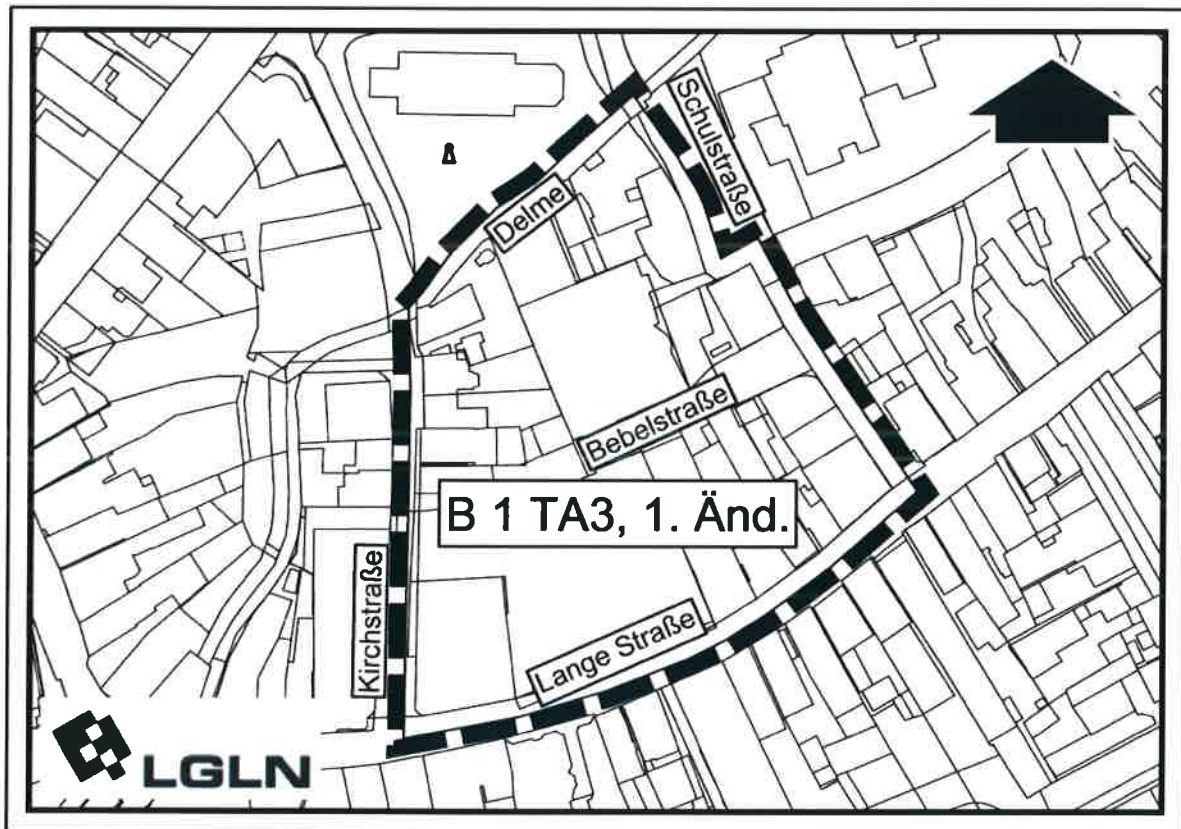


1. Änderung des Änderungsplans Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 1 "Lange Straße / Bebelstraße"

für das Gebiet zwischen Lange Straße, Kirchstraße, Kirchplatz und Schulstraße

– Begründung und Umweltbericht –



Übersichtskarte (ohne Maßstab)

Rechtskräftig seit: **12.06.2019**

Bearbeitung: Stadt Delmenhorst, Fachdienst Stadtplanung, Dipl.-Ing. (FH) Julia Breuning

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	2
1	Grundlagen der Planänderung	3
1.1	Planungsanlass und Planungsziel	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
2	Rechtliche Rahmenbedingungen	4
2.1	Rechtsgrundlagen des Bauleitplans	4
2.2	Relevante Vorgaben der Raumordnung	4
2.3	Darstellungen im Flächennutzungsplan	5
2.4	Planungsrechtliche Situation	5
2.5	Relevante Entwicklungskonzepte	6
3	Inhalt des Bebauungsplanes	7
3.1	Stärken und Chancen	8
3.2	Schwächen und Risiken	8
4	Hinweise zum Bebauungsplan	9
4.1	Kampfmittel	9
4.2	Denkmalschutz	9
4.3	Baumschutz	9
4.4	Baudenkmale	9
4.5	Bodenbeschaffenheit	9
4.6	Verbandsgewässer Delme	10
4.7	Niederschlagswasser / Schmutzwasser	10
4.8	Trinkwasser- und Erdgasversorgung	10
4.9	Versorgungsleitungen	10
5	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	10
6	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	11
7	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	11
B	Umweltbericht	12
1	Einleitung zum Umweltbericht	12
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	12
1.2	Fachgesetze und Fachplanungen	12
2	Beschreibung der Umweltauswirkungen	12
2.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustandes	12
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	13
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	13
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	13
3	Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht	13
3.1	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Ermittlung von Beeinträchtigungen	13
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	13
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	14
3.4	Referenzliste der verwendeten Quellen	14
C	Verfahren	15



A Begründung

1 Grundlagen der Planänderung

1.1 Planungsanlass und Planungsziel

Für das Grundstück „Lange Straße 85“ wurde bei der Stadt Delmenhorst im Mai 2018 ein Bauantrag eingereicht (Eingang bei der Bauaufsichtsbehörde am 22.05.2018). Inhalt des vorliegenden Bauantrages ist die Umnutzung eines ehemaligen Einzelhandelsbetriebes in ein Wettbüro. Das etwa 132 m² große Wettbüro (zuzüglich Toiletten und Büro) soll der Vermittlung von Sportwetten dienen. Es sind bis zu 25 Sitzplätze, der Ausschank von Kalt- und Warmgetränken sowie der Betrieb von Monitorwänden vorgesehen. Die Nutzung ist als „Vergnügungsstätte“ zu typisieren, da die geplante Betriebsstätte eine gewerbliche Nutzungsart vorsieht, die den Spiel- und/oder Geselligkeitstrieb anspricht.

Das Vorhaben führt zu einer städtebaulich nachteiligen Häufung von Vergnügungsstätten, da in der Fußgängerzone bereits eine Vielzahl derartiger Betriebsstätten – beispielsweise eine Spielhalle auf dem Grundstück „Kirchstraße 11“ – existieren. Das Vorhaben leitet eine Entwicklung ein, die dazu geeignet ist, eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Gebietes zu bewirken und bestehende Beeinträchtigungen zu verstärken. Der sogenannte „Trading-Down-Prozess“ – wobei Leerstände und zunehmend problematische Folgenutzungen nach und nach die Chancen und Entwicklungsmöglichkeiten für höherwertige Angebote verringern – wird durch das Vorhaben verstärkt. Diese Entwicklung trägt in der Regel zu einem Imageverfall und zur Verelendung des Standortes bei.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat daher in seiner Sitzung am 20.06.2018 beschlossen, dass die 1. Änderung des Änderungsplans Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 1 aufgestellt werden soll. Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung der städtebaulichen Qualität. Aus diesem Grund sollen die in den Kerngebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten zukünftig unzulässig sein. Vergnügungsstätten sind unter anderem 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. Mit der vorliegenden Änderung soll außerdem die Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) erfolgen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das rund 14.770 m² umfassende Plangebiet befindet sich in der Delmenhorster Innenstadt. Der räumliche Geltungsbereich umfasst alle im rechtskräftigen Änderungsplan Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 1 gelegenen Kerngebiete und liegt vollständig im förmlich festgelegten Stadtumbaugebiet "Stadtumbau - östliche Innenstadt". Der Geltungsbereich wird von der Delme im Norden, der Lange Straße im Süden, der Kirchstraße im Westen und der Schulstraße im Osten begrenzt. Im Plangebiet befindet sich das Arbeitsamt. Südlich des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Änderungsplans Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 1 befindet sich die Fußgängerzone, nördlich die Delme und die Stadtkirche, östlich kirchliche Verwaltungsgebäude und westlich der City-Supermarkt Koopje und Seniorenwohnungen.



2 Rechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Rechtsgrundlagen des Bauleitplans

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) aufgestellt. Rechtsgrundlagen des Bauleitplans sind daher

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Die Planunterlage (Stand: 31.07.2018) entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit den Anforderungen des § 1 Abs. 2 PlanZV. Die Planunterlage enthält die vorhandenen baulichen Anlagen, soweit sie städtebaulich von Bedeutung sind, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig.

2.2 Relevante Vorgaben der Raumordnung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) weist der Stadt Delmenhorst die Funktion eines Mittelzentrums mit oberzentralen Teilfunktionen zu (Ziel gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.2, Ziffer 06, Satz 4). Die oberzentrale Teilfunktion umfasst neben dem schulischen Bildungsbereich und den Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge die oberzentrale Versorgungsfunktion im Einzelhandel.

Aus dieser landespolitischen Funktionszuweisung lassen sich kommunale Handlungsspielräume und Maßnahmenschritte ableiten, die der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie der Kontinuität städtischer Wachstumsprozesse beizutragen haben. Mittelzentren mit Teilfunktion eines Oberzentrums haben ausgewählte oberzentrale Einrichtungen für einen größeren Verflechtungsraum bedarfsgerecht bereitzustellen. Zugleich sollen sie die Versorgungsaufgaben von zentralen Orten erfüllen und über ein entsprechendes Angebot verfügen. Sie stellen Versorgungsbereiche auch für umliegende Unterzentren dar und sollen neben der Grundversorgung den mittelfristigen und gehobenen Bedarf abdecken. Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln (Ziel gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.2, Ziffer 05, Satz 3).

Es ist zu befürchten, dass ohne die Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten eine Verdrängung des Einzelhandels durch Vergnügungsstätten erfolgen würde. Die im B-Plan getroffenen Regelungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten tragen dazu bei, die Einzelhandelsfunktion der Stadt Delmenhorst zu sichern.

Die vorliegende städtebauliche Planung entspricht somit den Erfordernissen der Raumordnung. Die Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes soll durch die Steuerung von Vergnügungsstätten gesichert und entwickelt werden.



2.3 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der seit dem 19.09.1979 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst stellt die zwischen Delme, Schulstraße, Lange Straße und Kirchstraße gelegenen Flächen als „gemischte Bauflächen“ dar. Aus dieser Darstellung lässt sich die 1. Änderung des Änderungsplans Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 1 entwickeln.



Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

2.4 Planungsrechtliche Situation

Im Plangebiet besteht der seit dem 22.01.1971 rechtskräftige Änderungsplan Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 1. Die vorliegende 1. Änderung bezieht sich auf denselben Geltungsbereich.

Der Änderungsplan Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 1 setzt als Art der baulichen Nutzung Kerngebiete (MK) in geschlossener Bauweise mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 1,0 fest.

Im Teilbereich nördlich der Bebelstraße sind entlang der Kirch- und Schulstraße zwingend 3 Vollgeschosse, im rückwärtigen Bereich eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 2,0 festgesetzt.

Im Teilbereich südlich der Bebelstraße sind entlang der Lange Straße, Schulstraße und Kirchstraße zwingend vier Vollgeschosse und im rückwärtigen Bereich eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 2,2 festgesetzt.

Zentral im Plangebiet ist eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 5,0 für eine Hochgarage (Kaufhaus) festgesetzt. Im östlichen Bereich befindet sich eine Gemeinbedarfsfläche für Verwaltungsgebäude (Arbeitsamt).

Vergnügungsstätten sind im Änderungsplan Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 1 gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO 1968 allgemein zulässig.

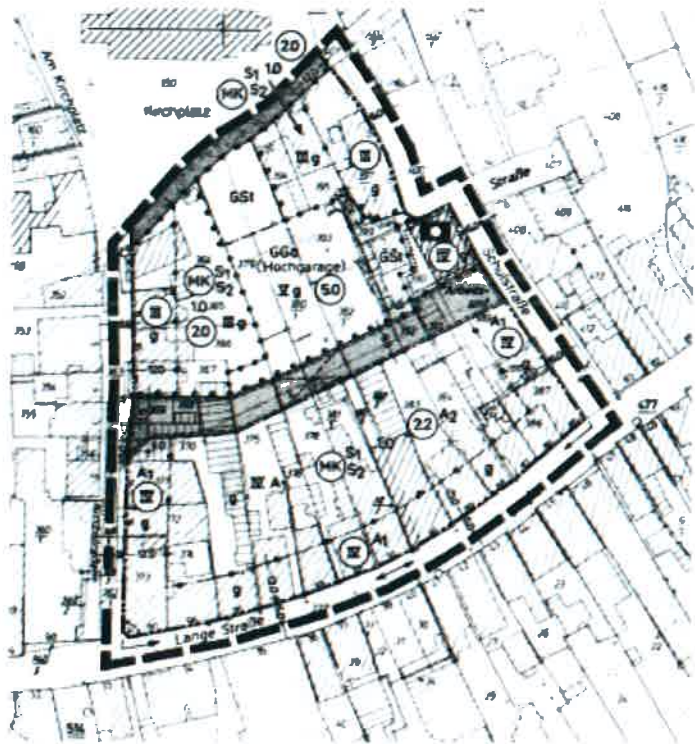


Abb.: Planzeichnung zum Bebauungsplan TA 3

2.5 Relevante Entwicklungskonzepte

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind die Ergebnisse städtebaulicher Entwicklungskonzepte, die von der Gemeinde beschlossen worden sind, bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Relevant sind vorliegend insbesondere der „Vergnügungsstätten-Gliederungsplan“ (vgl. Kapitel 2.5.1), das städtebauliche Entwicklungskonzept „Stadtumbau West – östliche Innenstadt“ (vgl. Kapitel 2.5.2) und das kommunale „Einzelhandelskonzept“ (vgl. Kapitel 2.5.3). Diese Entwicklungskonzepte wurden im Bauleitplanverfahren berücksichtigt; der Bebauungsplan entspricht den Zielen dieser Planungen.

Da das vorliegende Bauleitplanverfahren nur in textlicher Form erfolgt und keine Änderung in der Art der Bodennutzung zum Ziel hat, ist nicht ersichtlich, dass weitere bestehende städtebauliche Entwicklungskonzepte – zum Beispiel der „Landschaftsrahmenplan“ (1998), das „Strategische Wohnungsmarktkonzept der Stadt Delmenhorst“ (2011), das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept“ (2013), das „Integrierte Klimaschutzkonzept“ (2014), der „Verkehrsentwicklungsplan Delmenhorst“ (2014), die „Lärmaktionsplanung der Stadt Delmenhorst“ (2014) und die „modellgestützte Abschätzung der Luftschadstoffbelastung Delmenhorst“ (2012) – für diesen Änderungsplan zu berücksichtigen sind.

2.5.1 „Vergnügungsstätten-Gliederungsplan“

Der Rat der Stadt Delmenhorst hat den „Vergnügungsstätten-Gliederungsplan“ im Jahr 1990 beschlossen. Hierbei wurden Bereiche festgelegt, in denen Vergnügungsstätten zukünftig unzulässig sein sollen. In direkter Umgebung des Planbereichs ist bereits jetzt eine Konzentration an Vergnügungsstätten erkennbar. Daher besteht unzweifelhaft der Auftrag zur Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Einklang mit den Bemühungen einer positiven Entwicklung der Delmenhorster Innenstadt.

2.5.2 „Stadtumbau – östliche Innenstadt“

Der Rat der Stadt Delmenhorst hat das städtebauliche Entwicklungskonzept „Stadtumbau West – östliche Innenstadt“ im Jahr 2016 beschlossen. Hauptziel im Stadtumbaugebiet ist die Verbesserung der städtebaulichen Struktur, um den Leerstand mit einer Wiedernutzung zu beseitigen und den östlichen Teil der Fußgängerzone wiederzubeleben. Durch eine Verbesserung der städtebaulichen Struktur soll der Einzelhandel im östlichen Teil der Fußgängerzone gestärkt werden. Da insbesondere die Ansiedlung von Vergnügungsstätten den „Trading-Down-Prozess“ verstärkt, werden die Chancen und Entwicklungsmöglichkeiten für höherwertige Angebote nach und nach verringert; es widerspricht somit dem Entwicklungskonzept und ist daher bauleitplanerisch zu regeln. Der Geltungsbereich liegt vollständig im förmlich festgesetzten Stadtumbau-Gebiet.

2.5.3 „Einzelhandelskonzept für die Stadt Delmenhorst“

Das „Einzelhandelskonzept für die Stadt Delmenhorst“ wurde am 28.02.2008 durch den Rat der Stadt Delmenhorst beschlossen. Am 12.09.2017 hat der Rat der Stadt Delmenhorst die Fortschreibung dieses kommunalen Einzelhandelskonzeptes beschlossen. Mit diesem Beschluss erfolgte eine klare politische Willensbekundung zum Erhalt und zur langfristigen Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche. Die Sicherung und Entwicklung der für die wohnortnahe Versorgung bedeutsamen Nahversorgungszentren sowie des Hauptgeschäftsbereichs in der Innenstadt sind das oberste Ziel der kommunalen Einzelhandelssteuerung.



Der Hauptgeschäftsbereich der Delmenhorster Innenstadt genießt demnach Entwicklungspriorität; zu diesem Zweck werden für die Innenstadt eine Vielzahl an Maßnahmen formuliert.

Die innerhalb der 1. Änderung des Änderungsplan Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 1 gelegenen Flächen sind Teil des im Einzelhandelskonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches. Die Innenstadt ist das Hauptgeschäftszentrum mit erheblicher gesamtstädtischer und regionaler Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion.

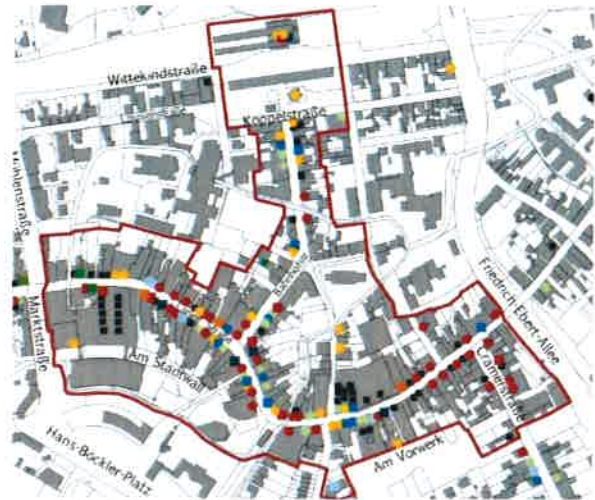


Abb.: Hauptgeschäftsbereich Innenstadt

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept definiert die Ziele für die Delmenhorster Innenstadt wie folgt:

„Zentrale Versorgungsbereiche sind von besonderer Bedeutung für die Konzentrierung der städtebaulichen Zielsetzungen auf den Vorrang der Innenentwicklung. Zur Stärkung dieser Innenentwicklung und der Urbanität der Städte sowie zur Sicherung einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung, die auch wegen der geringeren Mobilität älterer Menschen besonderen Schutzes bedarf, ist die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Städten und Gemeinden von besonderem städtebaulichen Belang.

... Zentrale Versorgungsbereiche sollen erhalten werden, weil Ihnen eine herausragende Bedeutung für Bestand und Entwicklung von Städten und Gemeinden zukommt. Bezweckt wird nicht der Schutz der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe um ihrer selbst willen; schon gar nicht geht es um die Verhinderung von Konkurrenz... Vielmehr soll eine bestimmte städtebauliche Struktur erhalten werden, die sich durch Zentralität auszeichnet und eine diffuse Verteilung von Einrichtungen vermeidet.“

Das vom Rat der Stadt beschlossene kommunale Einzelhandelskonzept liegt an dem Ort der Einsichtnahme für die rechtskräftigen Bebauungspläne zur Einsicht bereit.

3 Inhalt des Bebauungsplanes

Durch die 1. Änderung des seit dem 22.01.1971 rechtskräftigen Änderungsplan Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 1 werden die bestehenden Festsetzungen durch textliche Festsetzungen ergänzt. Es wird geregelt, dass die in den Kerngebieten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sowie die gemäß § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sowie die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen zukünftig nicht zulässig sind.

Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, um die städtebauliche Qualität zu sichern und die vorhandene städtebauliche Struktur zu erhalten. Außerdem trägt der Ausschluss dazu bei, innerhalb der schutzbedürftigen Baugebiete langfristig gesunde Wohnverhältnisse zu wahren.



ren. Vergnügungsstätten – hierzu zählen insbesondere Nachtlokale, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros und Wettvermittlungen sowie Swinger-Clubs – werden ausgeschlossen, da eine städtebaulich nachteilige Häufung derartiger Betriebsstätten eine Entwicklung einleiten würde, die dazu geeignet ist, eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Gebietes zu bewirken und bestehende Beeinträchtigungen zu verstärken. Der sogenannte „Trading-Down-Prozess“ – wobei Leerstände und zunehmend problematische Folgenutzungen nach und nach die Chancen und Entwicklungsmöglichkeiten für höherwertige Angebote verringern – wird durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten verstärkt. Eine solche Entwicklung trägt in der Regel zu einem Imageverfall und zur Verelendung des Standortes bei. Um dem entgegenzuwirken, setzt die Stadt Delmenhorst mithilfe von Fördergeldern aus dem Bund-Länder-Programm „Stadtumbau“ das vom Rat der Stadt beschlossene städtebaulichen Entwicklungskonzept „Stadtumbau – östliche Innenstadt“ um.

Es wird außerdem bestimmt, dass im Geltungsbereich der 1. Änderung des Änderungsplans Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 1 zukünftig die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 gilt.

3.1 Stärken und Chancen

Im Gebiet zwischen Lange Straße, Kirchstraße, Kirchplatz und Schulstraße fallen modernisierte bzw. sanierte Gebäude mit kleineren Geschäften in der Kirchstraße positiv auf. Die Gebäude mit ihren Gärten in nördlicher Richtung zu Delme und Kirchhof profitieren von ihrer idyllischen Lage. Das Gebiet befindet sich in Innenstadtlage direkt an der Fußgängerzone. Die vorhandene Mischnutzung aus Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistung gilt es unbedingt im Sinne einer nachhaltigen Urbanität zu stärken und zu schützen. Einer Verringerung der Entwicklungsmöglichkeiten für höherwertige Nutzungen durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten wird daher mit diesem Änderungsplan entschieden entgegengewirkt. Durch den Abbruch des Parkhauses des ehemaligen Kaufhauses Hertie entsteht die Chance, hier innerstädtisches Wohnen mit Zugang zur Delme zu etablieren und zusätzlich Fuß- und Radwegeverbindungen über die Delme einzurichten. Der ehemalige Anlieferungsbereich in der Bebelstraße könnte dann der Erschließung dieses Bereichs dienen und adäquat zum öffentlichen Raum umgebaut werden.

3.2 Schwächen und Risiken

Die großflächige Kaufhausbrache (Hertie) zusammen mit der Brachfläche ehemaliges Parkhauses und dem ehemaligen rückwärtigen Anlieferungsbereich dominiert das Quartier insbesondere durch Gebäudekubatur, Mindernutzung, Fassadenschäden durch unterlassene Instandsetzung und den ungeordneten, vernachlässigten Eindruck dieses Bereichs. Der ehemalige Anlieferungsbereich Bebelstraße hat sich zu einem klassischen Angstraum entwickelt. Der „Trading-Down-Prozess“ hat durch den Leerstand der Kaufhausbrache bereits zu weiteren Leerständen im Umfeld geführt. In der zum Bahnhof führenden Kirchstraße und im direkten Umfeld in der Lange Straße haben sich bereits mehrere Vergnügungsstätten im Abstand von max. 200 m angesiedelt.

Sensible Nutzer wie die Bewohner des Quartiers und die Nutzer der Angebote des Deutschen Roten Kreuzes in der Schulstraße 17, sowie sensible Nutzer aus dem Umfeld, insbesondere die Schüler des Gymnasiums an der Willmsstraße und Kinder der ev. Kindertagesstätte Stadtmitte (Lutherstr. 4) sind vor Nutzungen wie Vergnügungsstätten zu schützen.



4 Hinweise zum Bebauungsplan

4.1 Kampfmittel

Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet. Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Tlw. schlecht einsehbar wegen Vegetation und Schattenwurf von Gebäuden. Hinweis: In Delmenhorst sind überwiegend 30 lbs Phosphorbomben gefallen, deren Einschläge auf Luftbildern nicht erkennbar sind. Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Die Fläche wurde nicht geräumt. **Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.**

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelräumdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN (Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen) zu benachrichtigen.

4.2 Denkmalschutz

Aus der Umgebung sind bereits mehrere archäologische Fundplätze bekannt; im Plangebiet selbst befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch keine Bodendenkmale.

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche 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 – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

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.

4.3 Baumschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Bäume vorhanden sein, die nach § 3 der kommunalen Satzung über den Schutz des Baumbestandes geschützt sind. Gemäß § 4 ist es insbesondere verboten, diese Bäume zu entfernen, zu zerstören oder zu schädigen. Ausnahmen und Befreiungen von den Verboten können nach Maßgabe von § 6 und § 7 erteilt werden. Auf die Bestimmungen zur Durchführung von Ersatzpflanzungen wird verwiesen.

4.4 Baudenkmale

Das Gebäude Schulstraße 5 ist ein Baudenkmale, siehe Verzeichnis der Baudenkmale Delmenhorst. Das Gebäude Lange Straße 89 befindet sich derzeit in der Überprüfung und steht unter Denkmalverdacht (Himmelscamp-Liste des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege).

4.5 Bodenbeschaffenheit

Das Planungsgebiet wird in die Erdfallgefährdungskategorie 1 eingestuft (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987). Konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung sind für diese Gefährdungskategorie nicht vorgesehen. Insofern eine detaillierte Baugrunderkundung (s.u.) keine weiteren Hinweise auf Subrosion / Verkarstung am vorgesehenen Standort er-



bringt, kann daher bei Baumaßnahmen auf Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden. Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) stehen im Grundstücksbereich anthropogene Auffüllungen an. In diesem Bereich können eine große Setzungsempfindlichkeit bzw. große Setzungsdifferenzen aufgrund wechselnder Steifigkeiten auftreten. Wir empfehlen, die gründungstechnischen Erfordernisse wie üblich im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

4.6 Verbandsgewässer Delme

Bauliche Veränderungen im Bereich des Verbandsgewässers Delme sind mit dem Gewässereigentümer (Ochtumverband) einvernehmlich abzustimmen und zu regeln. In diesem Zusammenhang wird auf § 6 der Satzung des Ochtumverbandes verwiesen, wonach eine Bebauung oder Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern nur in einem Abstand von mindestens 5 m von der oberen Uferkante zulässig ist.

4.7 Niederschlagswasser / Schmutzwasser

Die Niederschlags- und Schmutzwasserableitung ist gesichert.

Hinweis: Die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation wird entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik bemessen, in Delmenhorst mit einem 5-jährigen Regenerereignis für das Stadtzentrum. Darüber hinaus gehende Regenereignisse, sogenannte Starkregen, können nicht zeitnah über die Kanalisation aufgenommen und gesichert abgeleitet werden. Daher wird die Schaffung von Retentionsräumen (z.B. Mulden, Speichertanks, Rückstaukanäle etc.) auf öffentlichen und privaten Flächen empfohlen.

4.8 Trinkwasser- und Erdgasversorgung

Die Trinkwasser- und Erdgasversorgung ist über das vorhandene Netz in der Lange Straße, Kirchstraße und Schulstraße gesichert. In der Bebelstraße verlaufen keine Versorgungsleitungen.

4.9 Versorgungsleitungen

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden.

5 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Gemäß § 18 BNatSchG ist, soweit aus der Änderung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung besteht bereits durch den seit dem 22.01.1971 rechtskräftigen Änderungsplan Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 1 Baurecht. Dieser setzt im Plangebiet Kerngebiete fest. Eingriffe in Natur und Landschaft sind somit bereits auf der Grundlage des bestehenden Baurechts zulässig; größtenteils sind diese Eingriffe in Natur und Landschaft auch bereits erfolgt. Durch die 1. Änderung des Änderungsplan Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 1 sind keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, da die bestehenden Festsetzungen lediglich durch textliche Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung ergänzt werden. Da durch die städtebauliche Planung keine nachteil-



gen Auswirkungen auf den Umweltzustand zu erwarten sind, sind im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung keine Maßnahmen im Zuge der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz erforderlich.

6 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Abwägungsentscheidungen trifft der Rat der Stadt Delmenhorst am Ende des Verfahrens. Die Ermittlung der abwägungsrelevanten Sachverhalte und deren Einstellung in den Abwägungsprozess erfolgt durch einen mehrstufigen Beteiligungsprozess der sich betroffen fühlenden Bürgerinnen und Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die Verfahren zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind in §§ 3, 4 und 4a BauGB geregelt.

Allen an der städtebaulichen Planung interessierten Bürgerinnen und Bürgern sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB Gelegenheit gegeben, sich zu den Planungsabsichten zu äußern und diese zu erörtern.

Amtliche Bekanntmachung	03.09.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange [gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB]	10.09.2018 - 30.09.2018
Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange [gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB]	21.01.2019 - 21.02.2019

7 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Dieser Abschnitt wird nach Abschluss des mehrstufigen Beteiligungsverfahrens ergänzt.



B Umweltbericht

1 Einleitung zum Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Gemäß § 2a Satz 3 BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung. Der Aufbau des Umweltberichtes erfolgt gemäß Anlage 1 zum BauGB. Es ist beabsichtigt, den Umweltbericht wie folgt zu gliedern:

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Änderungsplans Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 1 wird der rechtskräftige Änderungsplan textlich geändert und 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 geregelt. Alle sonstigen und zeichnerischen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes bleiben bestehen. Ziel des Verfahrens ist die Sicherung der städtebaulichen Qualität in Bezug auf langfristige gesunde Wohnverhältnisse, die Stärkung der städtebaulichen Funktion des Gebietes und Entgegenwirken bestehender Beeinträchtigungen durch die Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten. Das Plangebiet umfasst bebaute und unbebaute Flächen mit einer Größe von etwa 1,47 ha.

1.2 Fachgesetze und Fachplanungen

Seit dem Jahr 1998 besteht für die Stadt Delmenhorst der Landschaftsrahmenplan als übergeordneter Fachplan. Dieser Rahmenplan stellt für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Änderungsplans Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 1 innerhalb des Bereiches 5 "Innerstädtischer Bereich" Flächen mit allgemeinen Anforderungen an Siedlung, Industrie und Gewerbe dar.

Da durch den Änderungsplan keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist nicht erkennbar, dass weitere vorrangige Fachplanungen Auswirkungen auf Umweltbelange entfalten und daher zu berücksichtigen sind.

2 Beschreibung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

Bei den Umweltauswirkungen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Es werden diverse Schutzgüter benannt, die bei der Änderung der Bauleitpläne beispielsweise zu betrachten sind. Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung ist überwiegend bebaut. Die vorhandenen Nutzungen entsprechen einem typischen Kerngebiet mit Handelsbetrieben, zentralen Einrichtungen (Arbeitsamt) sowie Wohnnutzungen. Da im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung keine Änderung der Art der Bodennutzung erfolgt, sondern lediglich textliche Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung ergänzt werden, kann auf eine detaillierte Bestandsaufnahme verzichtet werden.



2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der 1. Änderung des Änderungsplans Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 1 wird die Zulässigkeit einzelner in Kerngebieten zulässiger Nutzungen – von Vergnügungsstätten und Tankstellen – gesteuert. Diese Steuerung bewirkt keine zusätzliche Versiegelung von Flächen oder andere für die Umwelt bedeutsame Veränderungen. Die Änderung hat somit keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft und die biologische Vielfalt. Es sind auch keine weitergehenden Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit oder auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu erwarten als gegenüber dem bestehenden Baurecht. Die Eingriffe in Natur und Landschaft waren bereits auf der Grundlage des bestehenden Baurechts zulässig und sind größtenteils bereits erfolgt. Sowohl bei Durchführung der städtebaulichen Planung, als auch bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine weiteren Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Durch die 1. Änderung des Änderungsplans Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 1 sind keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, da die bestehenden Festsetzungen lediglich durch textliche Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung ergänzt werden. Da durch die städtebauliche Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf den Umweltzustand zu erwarten sind, sind im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen erforderlich.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anlass der städtebaulichen Planung ist ein konkretes Bauvorhaben an der Langen Straße 85, welches ein Planungserfordernis i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB auslöst. Ziel der 1. Änderung des Änderungsplans Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 1 ist die Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten sowie die Sicherung der städtebaulichen Qualität in einem Bereich zwischen Lange Straße, Kirchstraße, Schulstraße und Delme. Aus diesem Grund kommen keine anderen räumlichen Bereiche zur Realisierung dieser städtebaulichen Planung in Betracht; Planungsalternativen erübrigen sich.

3 Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht

3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Ermittlung von Beeinträchtigungen

Die Umweltprüfung wurde ohne technische Verfahren durchgeführt. Es gab keine Schwierigkeiten – zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse –, die bei der Zusammenstellung der Angaben für diesen Umweltbericht aufgetreten sind.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Da durch die städtebauliche Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf den Umweltzustand zu erwarten sind, sind im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanänderung keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen



erforderlich. Aus diesem Grund sind auch keine Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Bebauungsplan-Änderung auf die Umwelt erforderlich.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der für den Bereich zwischen Lange Straße, Kirchstraße, Schulstraße und Delme bereits bestehende Bebauungsplan wird geändert, um die städtebauliche Qualität zu sichern. Aus diesem Grund sollen die in den Kerngebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten zukünftig unzulässig sein. Vergnügungsstätten sind unter anderem 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. Mit der vorliegenden Änderung soll außerdem die Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) erfolgen.

Im Plangebiet besteht bereits Baurecht durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan; Eingriffe in Natur und Landschaft sind somit bereits auf der Grundlage des bestehenden Baurechts zulässig. Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, da die bestehenden Festsetzungen lediglich durch textliche Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung ergänzt werden. Durch die städtebauliche Planung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf den Umweltzustand zu erwarten.

3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

Im Zuge der Umweltprüfung wurden keine gutachterlichen Untersuchungen – zum Beispiel Bestandsaufnahmen von Natur und Landschaft – erstellt, da durch die städtebauliche Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf den Umweltzustand zu erwarten sind.



C Verfahren

Änderungsbeschluss	20.06.2018
Amtliche Bekanntmachung	25.06.2018
Amtliche Bekanntmachung	03.09.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange [gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB]	10.09.2018 - 30.09.2018
Amtliche Bekanntmachung	14.01.2019
Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange [gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB]	21.01.2019 – 21.02.2019
Satzungsbeschluss	14.05.2019
Erneuter Änderungsbeschluss	05.02.2020
Amtliche Bekanntmachung	24.02.2020
Erneuter Satzungsbeschluss (mit rückwirkender Inkraftsetzung zum 12.06.2019 gemäß § 214 (4) BauGB)	06.02.2020

Delmenhorst, den 26.2.20



Fritz Brünjes
(Fachbereichsleiter Planen, Bauen, Umweltschutz, Landwirtschaft und Verkehr)

Delmenhorst, den 26.2.2020



Ulrich Ihm
- Baudirektor -
(Fachdienstleiter Stadtplanung)



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zur 1. Änderung des Änderungsplan Nr. 3 des Bebauungsplans Nr. 1 „Lange Straße / Bebelstraße“

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 20.06.2018 beschlossen, die 1. Änderung des Änderungsplan Nr. 3 des Bebauungsplans Nr. 1 „Lange Straße / Bebelstraße“ aufzustellen. Der Bauleitplan ändert den rechtskräftigen Änderungsplan Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 1 **in textlicher Form**. Der rund 14.770 m² umfassende räumliche Geltungsbereich umfasst alle im rechtskräftigen Änderungsplan Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 1 gelegenen Kerngebiete und liegt vollständig im förmlich festgelegten Stadtumbaugebiet "Stadtumbau - östliche Innenstadt". Der Geltungsbereich wird von der Delme im Norden, der Lange Straße im Süden, der Kirchstraße im Westen und der Schulstraße im Osten begrenzt.

Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Änderung sind die Sicherung der städtebaulichen Qualität und die Umsetzung des vom Rat der Stadt beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Stadtumbau West – östliche Innenstadt“. Aus diesem Grund sollen die in den Kerngebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten zukünftig unzulässig sein. Der Bauleitplan dient zudem der Umsetzung des vom Rat der Stadt beschlossenen Einzelhandelskonzeptes, so dass die städtebauliche Struktur verbessert und die Innenstadt als Standort für Einzelhandel sowie Wohnen gesichert und gestärkt wird. Mit der vorliegenden Änderung soll außerdem die Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) erfolgen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bauleitplans wurden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB auch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung ist bereits heute überwiegend bebaut. Die vorhandenen Nutzungen entsprechen einem typischen Kerngebiet mit gewerblichen Nutzungen sowie Wohnnutzungen. Im Gebiet zwischen Lange Straße, Kirchstraße, Kirchplatz und Schulstraße besteht bereits Baurecht durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan; Eingriffe in Natur und Landschaft sind somit bereits auf der Grundlage des bestehenden Baurechts zulässig; größtenteils sind diese Eingriffe in Natur und Landschaft auch bereits erfolgt.

Mit der 1. Änderung des Änderungsplan Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 1 wird die Zulässigkeit einzelner in Kerngebieten zulässiger Nutzungen – von Vergnügungsstätten und Tankstellen – gesteuert. Diese Änderung bewirkt keine zusätzliche Versiegelung von Flächen oder andere für die Umwelt bedeutsame Veränderungen. Die Änderung hat somit keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft und die biologische Vielfalt. Es sind auch keine weitergehenden Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit oder auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu erwarten als gegenüber dem bestehenden Baurecht. Da durch die städtebauliche Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf den Umweltzustand zu erwarten sind, sind im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen und keine Maßnahmen im Zuge der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz erforderlich.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Im Bauleitplanverfahren wurde ein mehrstufiger Beteiligungsprozess der sich betroffenen führenden Bürgerinnen und Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 10.09.2018 bis zum 30.09.2018 durchgeführt. Durch die Öffentlichkeit wurde keine abwägungsrelevante Stellungnahme abgegeben. Aus Reihen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde eine abwägungsrelevante Stellungnahme – durch die Oldenburgische Industrie- und Handelskammer – abgegeben. Inhalt der vorgetragenen Stellungnahme war die Kritik einer unzureichenden städtebaulichen Begründung sowie der Wunsch nach der Erstellung eines gesamtstädtischen „Vergnügungsstättenkonzeptes“. Nach Abwägung der vorgetragenen Anregungen war festzustellen, dass die Ausführungen in der Begründung zu „Inhalt des Bebauungsplans“ zu konkretisieren waren. Weitere Änderungen am Bebauungsplan-Entwurf waren nicht erforderlich.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 21.01.2019 bis zum 21.02.2019 durchgeführt. Durch die Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Aus Reihen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde eine abwägungsrelevante Stellungnahme – nämlich durch die Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, die ihre Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung wiederholte – abgegeben. Nach Abwägung dieser vorgetragenen Anregungen war jedoch festzustellen, dass keine Änderungen am Bebauungsplan-Entwurf erforderlich waren.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Delmenhorst hat als ausgewiesenes Mittelzentrum mit einer oberzentralen Teilfunktion für die Versorgungsfunktion im Einzelhandel die Aufgabe, eine dauerhafte und ausgewogene Versorgungsstruktur zu erhalten und zu entwickeln. Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels dienen der Umsetzung des beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Stadtumbau– östliche Innenstadt“ und des kommunalen Einzelhandelskonzeptes, so dass die städtebauliche Struktur verbessert und die Innenstadt als Standort für Einzelhandel sowie Wohnen gesichert und gestärkt wird.

Anlass der städtebaulichen Planung ist ein konkretes Bauvorhaben in der Langen Straße, welches ein Planungserfordernis i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB auslöst. Ziel des Bebauungsplanes ist die Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen sowie die Sicherung der städtebaulichen Qualität in einem Bereich zwischen Lange Straße, Kirchstraße, Kirchplatz und Schulstraße. Aus diesem Grund kommen keine anderen räumlichen Bereiche zur Realisierung dieser städtebaulichen Planung in Betracht; Planungsalternativen erübrigen sich.

Delmenhorst, den 4.3.2020



Elke Tewes-Meyerholz
(Stellv. Fachdienstleiterin Stadtplanung)