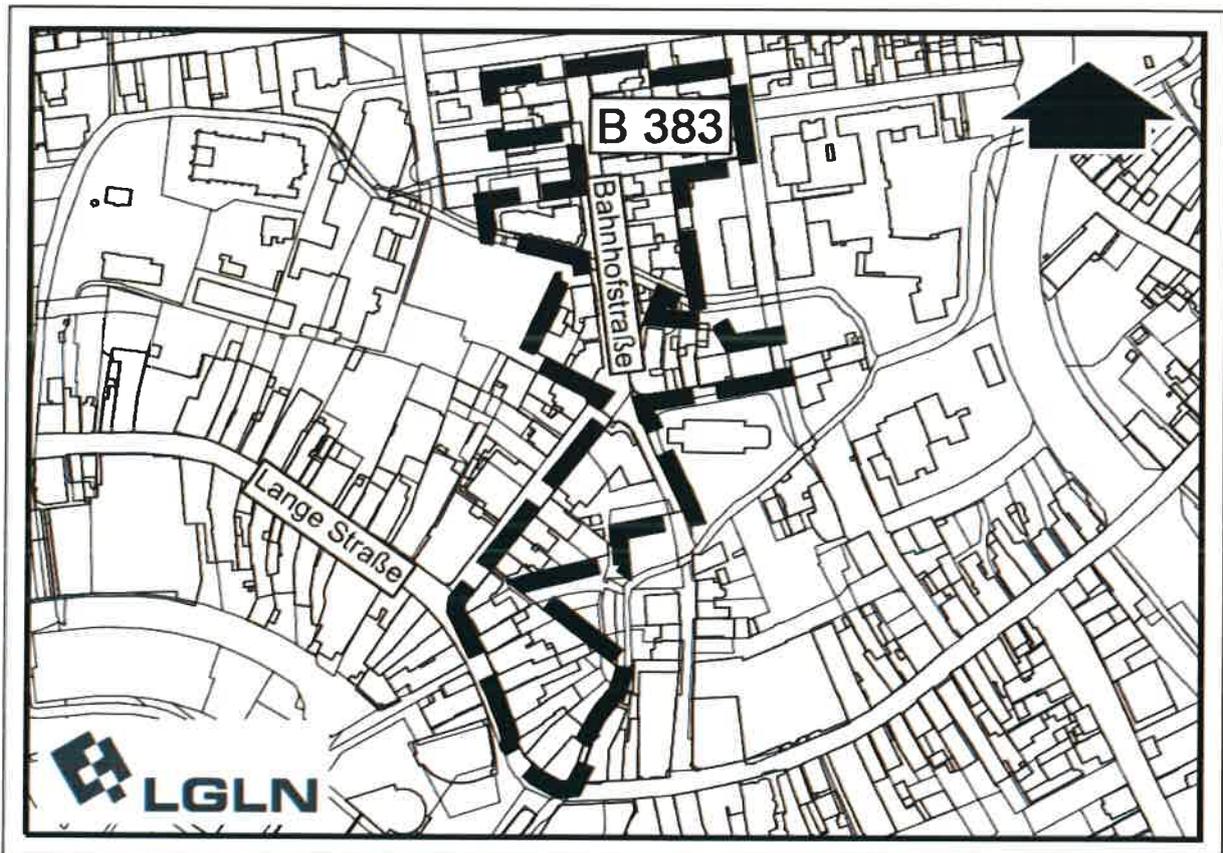


Bebauungsplan Nr. 383

"Bahnhofstraße / Lange Straße"

für einen Bereich beidseitig der Bahnhofstraße,
westlich der Schulstraße, nördlich des Kirchplatzes
und nordöstlich der Lange Straße

– Begründung und Umweltbericht –



Übersichtskarte (ohne Maßstab)

Rechtskräftig seit: 04.06.2020

Bearbeitung: Stadt Delmenhorst, Fachdienst Stadtplanung, M.Sc. Rico Bogacz



Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	3
1	Grundlagen der Planaufstellung	3
1.1	Planungsanlass und Planungsziel	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
2	Rechtliche Rahmenbedingungen	4
2.1	Rechtsgrundlagen des Bauleitplans	4
2.2	Relevante Vorgaben der Raumordnung	5
2.3	Darstellungen im Flächennutzungsplan	5
2.4	Planungsrechtliche Situation	5
2.5	Relevante Entwicklungskonzepte	7
2.5.1	„Vergnügungsstätten-Gliederungsplan“	7
2.5.2	Fortschreibung des „Einzelhandelskonzeptes“	8
3	Inhalt des Bebauungsplanes	9
3.1	Art der baulichen Nutzung	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9
4	Hinweise zum Bebauungsplan	10
4.1	Kampfmittel	10
4.2	Denkmalschutz	12
4.3	Baumschutz	12
5	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	12
6	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	12
6.1	Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB	13
6.2	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	13
7	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	13
7.1	Berücksichtigung der Eigentumsbelange	14
B	Umweltbericht	15
1	Einleitung zum Umweltbericht	15
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	15
1.2	Fachgesetze und Fachplanungen	15
2	Beschreibung der Umweltauswirkungen	15
2.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustandes	15
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	15
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	16
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	16
3	Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht	16
3.1	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Ermittlung von Beeinträchtigungen	16
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	16
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	16
3.4	Referenzliste der verwendeten Quellen	17
C	Verfahren	18



A Begründung

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Planungsanlass und Planungsziel

Für das Grundstück „Bahnhofstraße 26“ wurde im Juli 2019 eine Bauvoranfrage eingereicht, dessen Inhalt die Nutzungserweiterung eines Gewerbebetriebes zu einer Betriebsstätte zum Vertrieb von Sportwetten ist. Aus städtebaulicher Sicht ist diese Nutzung als „Vergnügungsstätte“ zu typisieren, da die Betriebsstätte eine gewerbliche Nutzung vorsieht, die den Spiel- und Geselligkeitstrieb anspricht. Es gilt der seit dem 06.02.1964 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1, der ein Mischgebiet festsetzt. Vergnügungsstätten sind dort als „sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO 1962 allgemein zulässig, soweit sie hinsichtlich der Größe nicht die Grenze zur Kerngebietstypik überschreiten.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten hat jedoch in vielen Fällen erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den städtischen Raum. Das Vorhaben führt zu einer städtebaulich nachteiligen Häufung von Vergnügungsstätten, da in der Innenstadt bereits eine Vielzahl derartiger Betriebsstätten – beispielsweise Spielhallen auf den Grundstücken „Lange Straße 4“, „Lange Straße 127“, „Lange Straße 129“ und „Kirchstraße 11“ – existieren. Das Vorhaben leitet somit 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 angefragte Vorhaben verstärkt. Eine solche Entwicklung trägt in der Regel zu einem Imageverfall und zur Verelendung des Standortes bei.

Aus diesem Grund hat der Rat der Stadt Delmenhorst im Jahr 1990 für den Bereich der Innenstadt den „Vergnügungsstätten-Gliederungsplan“ beschlossen. Hierbei wurden Bereiche, in denen Vergnügungsstätten zukünftig unzulässig sein sollen festgelegt. Entlang der Bahnhofstraße und angrenzender Straßen stellt dieses Entwicklungskonzept einen zusammenhängenden Bereich dar, in dem Vergnügungsstätten unzulässig sein sollen. Die heute in diesem Bereich geltenden Bebauungspläne sind jedoch noch nicht an dieses städtebauliche Entwicklungskonzept angepasst worden, sodass dort Vergnügungsstätten bis heute zulässig sind. Aus diesem Grund ist es städtebaulich sinnvoll und geboten, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten dem „Vergnügungsstätten-Gliederungsplan“ folgend verbindlich zu steuern.

Das Plangebiet wird von innenstadttypischen gewerblichen Nutzungen (insbesondere Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Verwaltungen) in der Erdgeschosszone und Wohnnutzungen überwiegend in den darüber liegenden Geschossen geprägt. Es ist zu befürchten, dass ohne die Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten eine erhebliche Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion dieses Innenstadtbereiches durch die städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten erfolgen würde. Es ist daher geboten, die städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten zu vermeiden. Die Verhinderung des sogenannten „Trading-Down-Effektes“ stellt einen besonderen städtebaulichen Grund i.S.d. § 1 Abs. 9 BauNVO dar, der den Ausschluss von Vergnügungsstätten rechtfertigt (vgl. BVerwG, Beschluss vom 04.09.2008, 4 BN 9/08, Rn. 8).

Mit einer entsprechenden Bauleitplanung kommt die Stadt Delmenhorst ihrer Aufgabe nach, die städtebauliche Entwicklung vorsorgend so zu regeln, dass die Entstehung erheblicher Beeinträchtigungen von vornherein vermieden wird. Die Stadt Delmenhorst kommt damit ihrer in § 1 Abs. 3 BauGB verankerten Pflicht nach, wonach Bauleitpläne aufzustellen sind, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Verwaltungs-



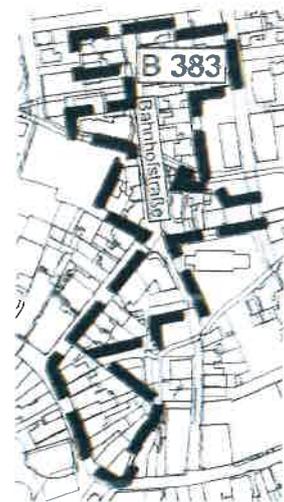
ausschuss der Stadt Delmenhorst hat daher am 01.08.2019 im schriftlichen Umlaufverfahren beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 383 aufgestellt werden soll. Dieser Aufstellungsbeschluss ist zwischenzeitlich aus formalrechtlichen Gründen nichtig geworden, sodass dieser zu wiederholen war. Der erneute Aufstellungsbeschluss wurde durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst in seiner Sitzung am 05.02.2020 gefasst.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Umsetzung des vom Rat der Stadt beschlossenen „Vergnügungsstätten-Gliederungsplanes“ und somit die Sicherung der städtebaulichen Qualität. Aus diesem Grund sollen Vergnügungsstätten im gesamten Geltungsbereich zukünftig unzulässig sein. Außerdem sollen die bislang zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen zukünftig unzulässig sein. Darüber hinaus soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zukünftig die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 gelten.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das rund 20.000 m² umfassende Plangebiet befindet sich unmittelbar in der Delmenhorster Innenstadt. Es umfasst einen beidseitig der „Bahnhofstraße“, westlich der „Schulstraße“, nördlich „Kirchplatz“ und nordöstlich der „Lange Straße“ gelegenen Bereich. Das Plangebiet und dessen Umgebung wird von innenstadttypischen gewerblichen Nutzungen (insbesondere Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Verwaltungen) in der Erdgeschosszone und Wohnnutzungen überwiegend in den darüber liegenden Geschossen geprägt.

Dieser zusammenhängende Innenstadtbereich zwischen dem direkt nördlich angrenzenden Bahnhof mit Busbahnhof/ZOB und dem direkt südlich angrenzenden Rathausplatz mit seiner aufwendig sanierten Markthalle stellt die Hauptwegeverbindung in der Delmenhorster Innenstadt dar.



Räumlicher Geltungsbereich

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 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 insbesondere auch die Versorgungsfunktion im Einzelhandel. 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). Die vorliegende Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten wirkt dem sogenannten "Trading-Down-Prozess" entgegen und verhindert eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Gebietes. Mit der Bauleitplanung wird Erfordernissen der Raumordnung entsprochen, da sie zum Erhalt und zur Entwicklung einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur (Ziel gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.2, Ziffer 03, Satz 1) beiträgt und den Wohn- sowie Einzelhandelsstandort stärkt.

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 den Bereich beidseitig der „Bahnhofstraße“, westlich der „Schulstraße“, nördlich „Kirchplatz“ und nordöstlich der „Lange Straße“ als „gemischte Bauflächen“ dar. Aus dieser Darstellung lässt sich der vorliegende Bebauungsplan entwickeln, da er ausschließlich die Sicherung der städtebaulichen Qualität durch die Modifizierung der bereits zulässigen Nutzungen zum Ziel hat.



Flächennutzungsplan-Ausschnitt

2.4 Planungsrechtliche Situation

Im Plangebiet besteht der seit dem 06.02.1964 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1, der seit dem 11.02.1972 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 / Teilabschnitt 4 und der seit dem 18.09.1981 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 / Teilabschnitt 17.

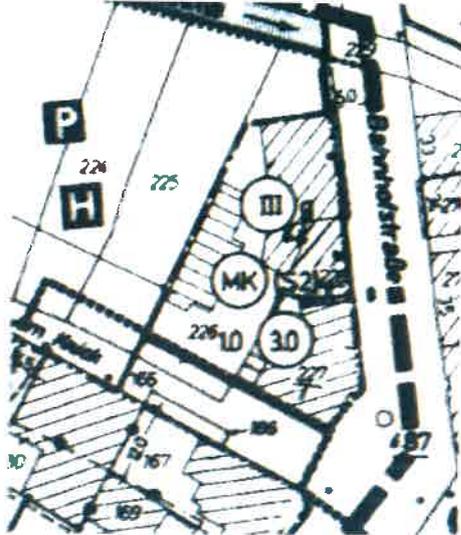
Diese rechtskräftigen Bebauungspläne setzen beidseitig der „Bahnhofstraße“, westlich der „Schulstraße“, nördlich „Kirchplatz“ und nordöstlich der „Lange Straße“ Mischgebiete und Kerngebiete in geschlossener Bauweise mit bis zu drei Vollgeschossen fest. Der vorliegende Bebauungsplan umfasst nicht die gesamten räumlichen Geltungsbereiche dieser bereits rechtskräftigen Bebauungspläne. Diese Bebauungspläne werden nur in einem Teilbereich in textlicher Form überplant – nämlich in dem Teilbereich, der im „Vergnügungsstätten-Gliederungsplan“ (vgl. Kapitel 2.5.1) als „Bereich, in denen Vergnügungsstätten zukünftig unzulässig sein sollen“ ausgewiesen ist.



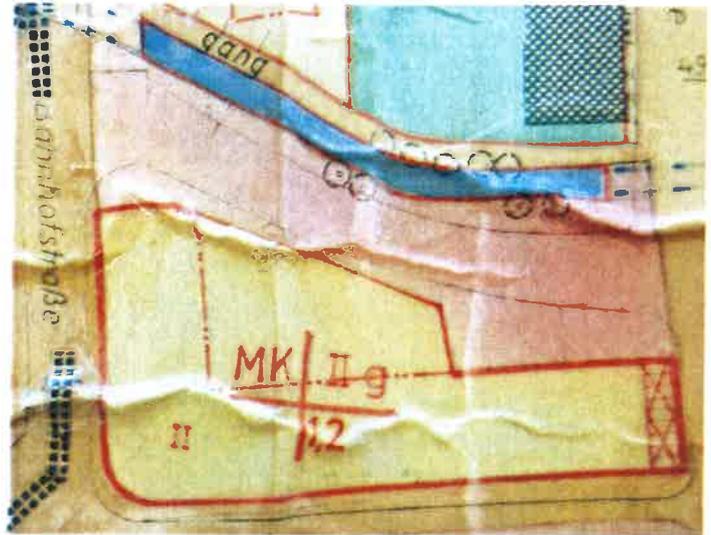
Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 1 (Bahnhofstraße 36-41 und Lange Straße 102-111)



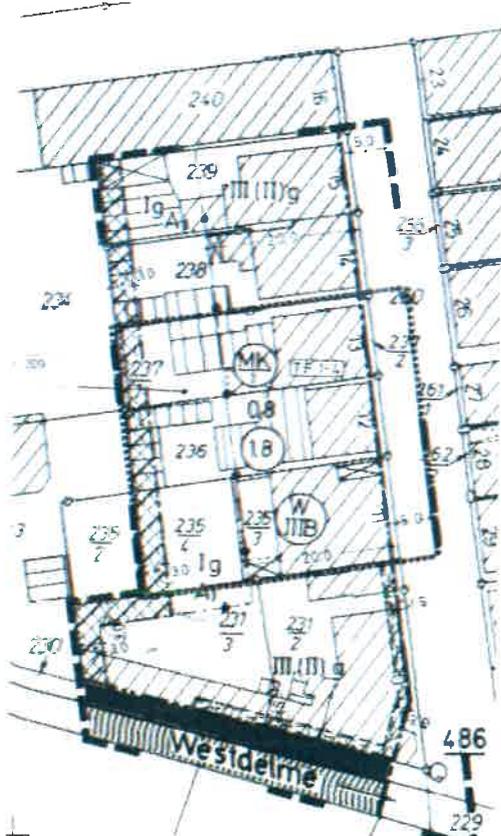
Die zeichnerischen und übrigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 1, Nr. 1 / Teilabschnitt 4 und Nr. 1 / Teilabschnitt 17 bleiben somit auch zukünftig bestehen; sie werden durch den vorliegenden Bebauungsplan lediglich modifiziert.



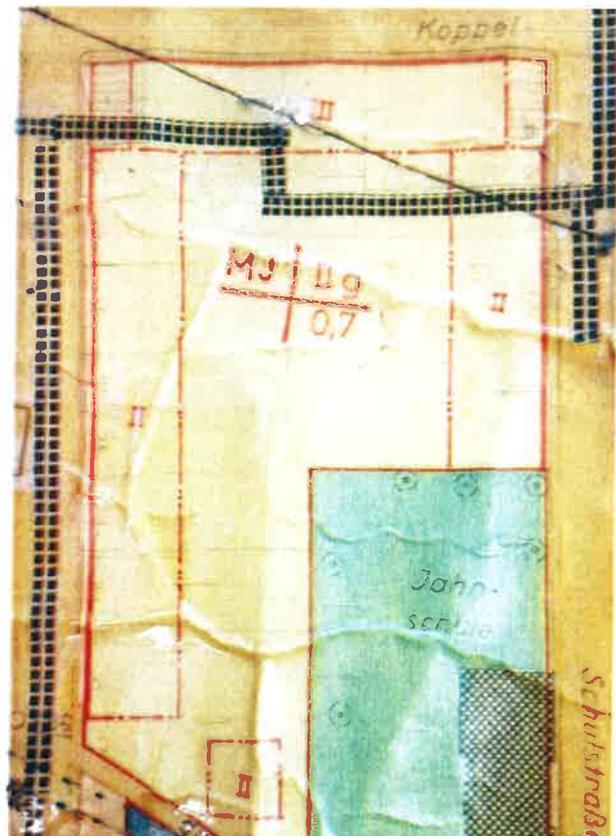
Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 1 / Teilabschnitt 4 (Bahnhofstraße 7-9)



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 1 (Bahnhofstraße 33-35 und Kirchplatz 8-13)



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 1 / Teilabschnitt 4 (Bahnhofstraße 10 und 14-15)



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 1 (Bahnhofstraße 24-32 und Schulstraße 25-31)



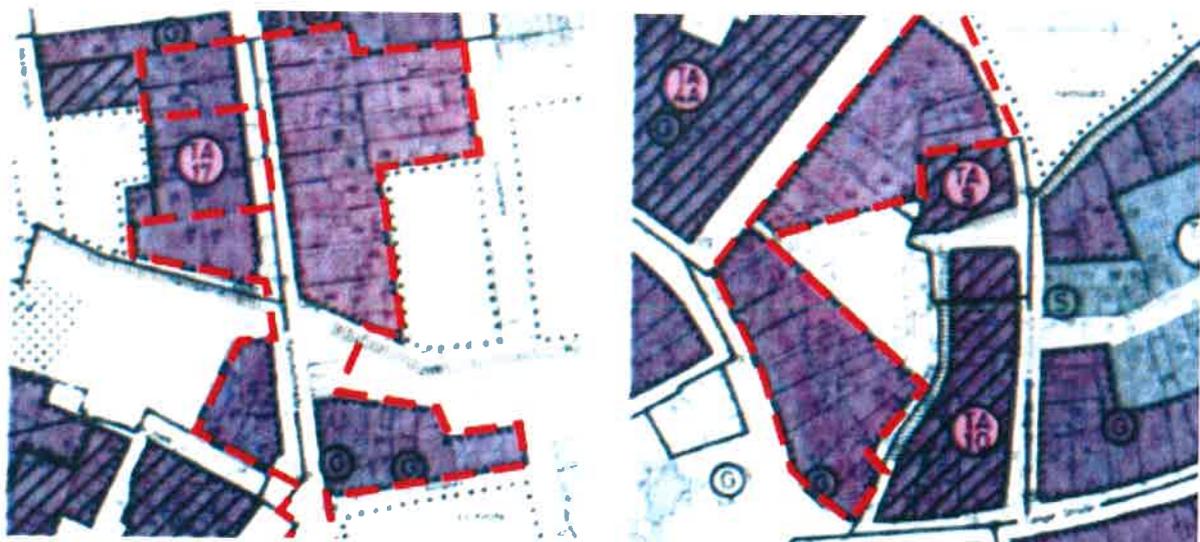
2.5 Relevante Entwicklungskonzepte

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) und die Fortschreibung des „Einzelhandelskonzeptes“ (vgl. Kapitel 2.5.2). Die vorliegend erfolgte Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist notwendig, um den „Vergnügungsstätten-Gliederungsplan“ und das kommunale „Einzelhandelskonzept“ umzusetzen und in der Delmenhorster Innenstadt städtebaulichen Lageverschlechterungen als Folge der Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu begegnen.

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) oder die „Lärmaktionsplanung der Stadt Delmenhorst“ (2014) – bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind.

2.5.1 „Vergnügungsstätten-Gliederungsplan“

Da von Vergnügungsstätten regelmäßig Negativwirkungen auf die städtebauliche Gesamtsituation ausgehen, war dies für die Stadt Delmenhorst Anlass, die Innenstadt städtebaulich näher zu untersuchen und eine Gliederung zur Steuerung von Vergnügungsstätten vorzunehmen. Der Rat der Stadt hat den „Vergnügungsstätten-Gliederungsplan“ im Jahr 1990 beschlossen. Die generelle Zulassung von Vergnügungsstätten in bestimmten Bereichen erfolgte nicht; vielmehr wurden ausschließlich „Bereiche, in denen Vergnügungsstätten unzulässig sind“ – beziehungsweise Bereiche, in denen Vergnügungsstätten durch eine verbindliche Steuerung unzulässig sein sollen – dargestellt. Durch dieses Konzept wird sichergestellt, dass der Bevölkerung derartige Angebote in einem ausreichenden Maß zur Verfügung stehen; im Innenstadtbereich bestehen bereits heute diverse entsprechende Betriebe.



Ausschnitt aus dem „Vergnügungsstätten-Gliederungsplan“ mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 383 (links: nördlicher Teilbereich; rechts: südlicher Teilbereich)



Der gesamte Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wird im „Vergnügungsstätten-Gliederungsplan“ als „Bereich, in denen Vergnügungsstätten zukünftig unzulässig sein sollen“ dargestellt. Einzige Ausnahme bilden die bereits bebauten Grundstücke „Bahnhofstraße 33“ und „Bahnhofstraße 34“, für die im Entwicklungskonzept eine derartige Darstellung nicht erfolgt ist. Hierauf wurde bei der Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes verzichtet, da der dort geltende Bebauungsplan Nr. 1 für diese Grundstücke kein Baugebiet festsetzt, sondern als Entwicklungsperspektive eine Verkehrsfläche darstellt. Aus diesem Grund wurde für eine Steuerung im „Vergnügungsstätten-Gliederungsplan“ kein Anlass gesehen. Aus heutiger Sicht sind diese bebauten Grundstücke jedoch städtebaulich nicht anders zu bewerten, als die direkt angrenzenden Grundstücke. Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität durch die Umsetzung des „Vergnügungsstätten-Gliederungsplanes“ ist die Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten somit auch in diesem Bereich erforderlich.

In angrenzenden Bereichen, in denen das Entwicklungskonzept ebenfalls einen „Bereich, in denen Vergnügungsstätten zukünftig unzulässig sein sollen“ darstellt, wurde die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten bereits in der Vergangenheit verbindlich gesteuert, sodass eine Einbeziehung in den vorliegenden Bauleitplan städtebaulich nicht erforderlich ist.

Die Umsetzung dieses städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist in diesem Innenstadtbereich erforderlich, da der Bereich „Bahnhofstraße“ / „Lange Straße“ zwischen dem direkt nördlich angrenzenden Bahnhof mit Busbahnhof/ZOB und dem direkt südlich angrenzenden Rathausplatz mit seiner aufwendig sanierten Markthalle die Hauptwegeverbindung in der Delmenhorster Innenstadt darstellt. Der nördliche Bereich zwischen „Koppelstraße“ und „Am Knick“ / „Kirchplatz“ ist jedoch als strukturschwach zu bewerten, da dort zahlreiche und häufig wechselnde Leerstände und somit eine wenig stabile städtebauliche Nutzungsstruktur anzutreffen sind. Vorhandene Einzelhandelsbetriebe sind in diesem Bereich überwiegend nicht als qualitativ hochwertig einzustufen. Durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde der sogenannte "Trading-Down-Prozess" – wobei Leerstände und zunehmend problematische Folgenutzungen nach und nach die Chancen und Entwicklungsmöglichkeiten für höherwertige Angebote verringern – in diesem Bereich verstärkt werden. Eine solche Entwicklung würde zu einem Imageverfall und zur Verelendung des Standortes beitragen. Es würde eine Entwicklung eingeleitet werden, die eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Gebietes bewirkt und bestehende Beeinträchtigungen verstärkt.

Der südliche Bereich zwischen „Am Knick“ / „Kirchplatz“ und „Rathausplatz“ wurde in den vergangenen Jahren mit erheblichem finanziellen Aufwand – auch durch Fördermittel von Bund und Land – saniert. Durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und die damit zusammenhängende Verdrängung von Einzelhandelsflächen würden die jahrelangen Bemühungen um eine positive Innenstadtentwicklung konterkariert werden. Es entspricht daher dem Ziel des vom Rat der Stadt beschlossenen „Vergnügungsstätten-Gliederungsplanes“, die städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten zu vermeiden.

2.5.2 Fortschreibung des „Einzelhandelskonzeptes“

Der Rat der Stadt Delmenhorst hat im Jahr 2017 die Fortschreibung des „Einzelhandelskonzeptes“ beschlossen. Der Hauptgeschäftsbereich der Delmenhorster Innenstadt – zu dem auch der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung zählt – genießt demnach Entwicklungspriorität; zu diesem Zweck werden für die Innenstadt eine Vielzahl an Maßnahmen formuliert. Da durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der "Trading-Down-Prozess" verstärkt wird, werden die Chancen und Entwicklungsmöglichkeiten für höherwertige Angebote, insbesondere Angebote des Einzelhandels, nach und nach verringert.



Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität durch die Umsetzung des „Einzelhandelskonzeptes“ ist somit die Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten erforderlich.

3 Inhalt des Bebauungsplanes

Durch den Bebauungsplan Nr. 383 "Bahnhofstraße / Lange Straße" werden der seit dem 06.02.1964 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1, der seit dem 11.02.1972 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 / Teilabschnitt 4 und der seit dem 18.09.1981 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 / Teilabschnitt 17 in Teilbereichen in textlicher Form überplant. Die zeichnerischen und übrigen Festsetzungen der genannten Bebauungspläne bleiben somit auch zukünftig bestehen; sie werden durch den vorliegenden Bebauungsplan lediglich modifiziert.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Zunächst wird geregelt, dass im gesamten Geltungsbereich die bislang zulässigen Vergnügungsstätten i.S.d. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO, § 6 Abs. 3 BauNVO und § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO – also sowohl mischgebietstypische als auch kerngebietstypische Vergnügungsstätten – zukünftig nicht mehr zulässig sind. Außerdem sind im gesamten Geltungsbereich die bislang zulässigen Gartenbaubetriebe i.S.d. § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO sowie Tankstellen i.S.d. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO, § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO und § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zukünftig nicht mehr zulässig. Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, um die städtebauliche Qualität zu sichern und die vorhandene städtebauliche Struktur zu erhalten. Außerdem trägt der Ausschluss dazu bei, langfristig gesunde Wohnverhältnisse zu wahren.

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-Effekt“ – 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 bei.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Darüber hinaus soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 383 zukünftig die „Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)“ in der Fassung vom 21.11.2017 gelten. Hierbei ist zu beachten, dass für die Bebauungspläne Nr. 1, Nr. 1 / Teilabschnitt 4 und Nr. 1 / Teilabschnitt 17 mit der BauNVO 1962, der BauNVO 1968 beziehungsweise der BauNVO 1977 ältere Fassungen der BauNVO anzuwenden sind. In diesen Bebauungsplänen wurden Geschossflächenzahlen (GFZ) zwischen 0,7 und 0,9 in den Mischgebieten und zwischen 1,2 und 3,0 in den Kerngebieten festgesetzt:

- Bahnhofstraße 10 und 14-15: Kerngebiet / GFZ 1,8 / BauNVO 1977
- Bahnhofstraße 24-32: Mischgebiet / GFZ 0,7 / BauNVO 1962
- Schulstraße 25-31: Mischgebiet / GFZ 0,7 / BauNVO 1962
- Bahnhofstraße 33-34: kein Baugebiet, sondern Verkehrsfläche
- Bahnhofstraße 35 und Kirchplatz 8-13: Kerngebiet / GFZ 1,2 / BauNVO 1962
- Bahnhofstraße 7-9: Kerngebiet / GFZ 3,0 / BauNVO 1968
- Bahnhofstraße 36-41: Mischgebiet / GFZ 0,9 / BauNVO 1962



- Lange Straße 102-111: Kerngebiet / GFZ 1,6 / BauNVO 1962

Es ist zu beachten, dass Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die kein Vollgeschoss sind, nach diesen älteren Fassungen der BauNVO mitzurechnen sind:

Bebauungsplan Nr. 1 – BauNVO 1962:

»¹Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. ²Werden im Dachraum oder in Kellergeschossen Aufenthaltsräume zugelassen, so sind deren Flächen einschließlich der zu ihnen führenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.« (§ 20 Abs. 2 BauNVO 1962)

Bebauungsplan Nr. 1 / Teilabschnitt 4 – BauNVO 1968 und
Bebauungsplan Nr. 1 / Teilabschnitt 17 – BauNVO 1977:

»¹Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. ²Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.« (§ 20 Abs. 2 BauNVO 1968 und § 20 Abs. 2 BauNVO 1977)

Nach aktueller BauNVO sind bei der Berechnung der Geschossflächenzahl jedoch ausschließlich Vollgeschosse zu berücksichtigen, sofern nichts Abweichendes geregelt wird:

Bebauungsplan Nr. 383 – BauNVO 2017:

»¹Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. ²Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz oder teilweise mitzurechnen oder ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind.« (§ 20 Abs. 3 BauNVO 2017)

Diese geänderte Grundlage für die Berechnung der Geschossflächenzahl kann in der Praxis einen Ausbau von Dachräumen und Untergeschossen, die keine Vollgeschosse sind, ermöglichen. In der konkreten Planungssituation sind daraus resultierende nachteilige städtebauliche Auswirkungen – beispielsweise Auswirkungen auf vorhandene Wohnfolgeeinrichtungen, eine Überlastung städtischer Infrastruktureinrichtungen oder eine zukünftig unzureichende Erfüllung der Anforderungen des ruhenden Verkehrs – nicht zu erwarten. Da eine Änderung der Grundlage für die Berechnung der festgesetzten Geschossflächenzahl städtebaulich vertretbar ist, wird von einer ergänzenden Regelung gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO abgesehen. Die in den geltenden Bebauungsplänen festgesetzten Geschossflächenzahlen sind somit zukünftig ausschließlich nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Diese geänderte Berechnungsgrundlage kann – auch vor dem Hintergrund der „Wohnungsmarktstrategie“ der Stadt Delmenhorst – dazu beitragen, erforderlichen zusätzlichen Wohnraum in attraktiver Innenstadtlage zu schaffen. Durch diese verstärkte Konzentration auf die Innenentwicklung kann die zukünftige Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zur Siedlungsflächenentwicklung minimiert werden.

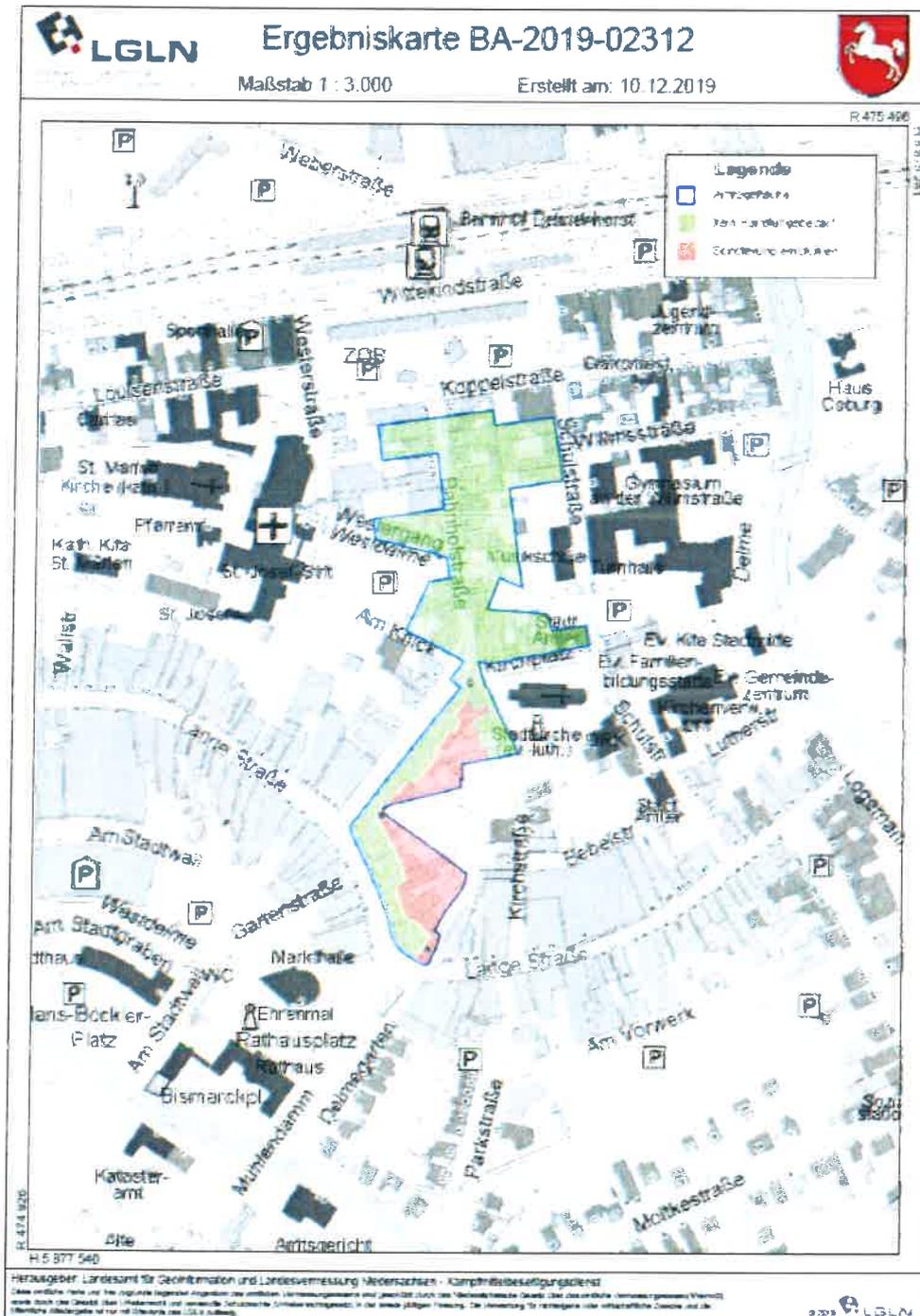
4 Hinweise zum Bebauungsplan

4.1 Kampfmittel

Die zuständige Behörde – hier der bei der Regionaldirektion Hameln-Hannover angesiedelte Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – hat als Ergebnis der Auswertung der vorhandenen Luftbilder mit Schreiben vom 10.12.2019 mitgeteilt, dass auf zwei Teilflächen eine Kampfmittelbelastung zu vermuten ist. Die Flächen sind auf dem auf dem Bebauungsplan befindlichen Plan des Kampfmittelbe-



seitigungsdienstes rot dargestellt und mit einem „A“ beziehungsweise „B“ gekennzeichnet. Für diese Teilflächen besteht ein begründeter beziehungsweise allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel, weshalb eine Sondierung empfohlen wird. Die vorliegenden Luftbilder konnten nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (zum Beispiel Granaten, Panzerfäuste oder Minen) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.



Auswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst



4.2 Denkmalschutz

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde – zum Beispiel Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen (auch geringe Spuren) – gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen. 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.

5 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Gemäß § 18 BNatSchG ist, soweit aus der Aufstellung 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 des Bebauungsplanes bestehen bereits durch den seit dem 06.02.1964 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1, den seit dem 11.02.1972 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 / Teilabschnitt 4 und den seit dem 18.09.1981 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 / Teilabschnitt 17 Baurecht. Diese setzen im Plangebiet Mischgebiete und Kerngebiete fest. Eingriffe in Natur und Landschaft sind somit bereits auf der Grundlage des bestehenden Baurechts zulässig; größtenteils sind diese Eingriffe auch bereits erfolgt. Durch den Bebauungsplan sind keine zusätzlichen Eingriffe zu erwarten, da die bestehenden Festsetzungen lediglich durch textliche Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung ergänzt werden und die Berechnungsgrundlage für die festgesetzte Geschossflächenzahl angepasst wird. Da durch die städtebauliche Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf den Umweltzustand zu erwarten sind, sind im Bauleitplanverfahren 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.



6.1 Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

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. Die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB fand zwischen dem 21.08.2019 und 11.09.2019 statt. Die Durchführung dieses Verfahrensschrittes wurde am 13.08.2019 amtlich bekanntgemacht. Durch die Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Aus Reihen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde eine abwägungsrelevante Stellungnahme durch die Oldenburgische Industrie- und Handelskammer abgegeben. Diese regte an, den bestehenden „Vergnügungsstätten-Gliederungsplan“ fortzuschreiben und ein gesamtstädtisches Vergnügungsstättenkonzept zu erarbeiten. Die in dieser Stellungnahme formulierten Anregungen führten jedoch zu keiner Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes, da mit dem „Vergnügungsstätten-Gliederungsplan“ ein auf den konkreten Standort bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept vorliegt, welches nach wie vor Gültigkeit besitzt.

6.2 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Allen an der städtebaulichen Planung interessierten Bürgerinnen und Bürgern sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit gegeben, sich zu den Planungsabsichten zu äußern und diese zu erörtern. Die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB fand zwischen dem 17.01.2020 und 17.02.2020 statt. Die Durchführung dieses Verfahrensschrittes wurde am 08.01.2020 amtlich bekanntgemacht. Durch die Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Aus Reihen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde eine abwägungsrelevante Stellungnahme durch die Oldenburgische Industrie- und Handelskammer abgegeben. Diese regte erneut an, ein gesamtstädtisches Vergnügungsstättenkonzept zu erarbeiten. Diese Stellungnahme führte jedoch zu keiner Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes.

7 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen außerdem dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Mit der vorliegenden städtebaulichen Planung wird den Forderungen des § 1 Abs. 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, die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes sowie viele weitere in § 1 Abs. 6 BauGB genannte Belange zu berücksichtigen. Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt diese Forderungen.



7.1 Berücksichtigung der Eigentumsbelange

Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 383 ist die Steuerung und teilweise Einschränkung der Eigentumsausübung. Gemäß Art. 14 Abs. 1 GG werden Inhalt und Schranken des Eigentums durch die Gesetze – beispielsweise die Regelungen des BauGB – bestimmt. Die Bauleitplanung entspricht Art. 14 Abs. 2 GG, wonach der Gebrauch des Eigentums zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen soll. Die städtebauliche Planung regelt grundgesetzkonform die eigentumsrechtlichen Schranken und trägt in entscheidender Weise dem Allgemeinwohl bei. Der verfolgte öffentliche Zweck – die Sicherung der städtebaulichen Qualität durch die Steuerung von Vergnügungsstätten – ist in anderer Weise nicht erreichbar und rechtfertigt den Eingriff in das Eigentum. Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit wurde in der Abwägung gewahrt, da die im Plangebiet gelegenen Grundstücke auch zukünftig umfangreichen gewerblichen und wirtschaftlich tragfähigen Nutzungen dienen können.



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 ist der Umweltbericht Teil der Begründung. Der Aufbau des Umweltberichtes erfolgt gemäß Anlage 1 zum BauGB.

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 383 ist die Sicherung der städtebaulichen Qualität. Aus diesem Grund sollen im gesamten räumlichen Geltungsbereich die in den Misch- und Kerngebieten zulässigen Vergnügungsstätten, Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig sein. Außerdem soll zukünftig die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 gelten.

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 des vorliegenden Bebauungsplanes Flächen mit allgemeinen Anforderungen an Siedlung, Industrie und Gewerbe dar. Da der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes bereits vollständig bebaut ist, sind durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Es ist daher nicht erkennbar, dass weitere vorrangige Fachplanungen Auswirkungen auf Umweltbelange entfalten und 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 des Bebauungsplanes ist vollständig bebaut. Die vorhandenen Nutzungen entsprechen typischen Misch- und Kerngebieten mit gewerblichen Nutzungen sowie Wohnnutzungen. Da im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplan-Aufstellung keine Änderung der Art der Bodennutzung erfolgt, sondern lediglich textliche Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung ergänzt werden und die Berechnungsgrundlage für die festgesetzte Geschossflächenzahl angepasst wird, kann auf eine detaillierte Bestandsaufnahme verzichtet werden.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Zulässigkeit einzelner in Misch- und Kerngebieten zulässiger Nutzungen – von Vergnügungsstätten, Tankstellen und Gartenbaubetrieben – gesteuert. Diese Steuerung bewirkt keine zusätzliche Versiegelung von Flächen oder andere für die Umwelt bedeutsame Veränderungen. Der Bebauungsplan 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 bereits erfolgt. Bei Durchführung der städtebaulichen Planung sind keine weiteren Umweltauswirkungen zu erwarten.

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

Durch den vorliegenden Bebauungsplan 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 und die Berechnungsgrundlage für die festgesetzte Geschossflächenzahl angepasst wird. Da durch die städtebauliche Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf den Umweltzustand zu erwarten sind, sind im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplan-Aufstellung keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen erforderlich.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anlass der städtebaulichen Planung ist ein Bauvorhaben östlich der „Bahnhofstraße“, welches ein Planungserfordernis i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB auslöst. Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung der städtebaulichen Qualität durch die Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in einem zusammenhängenden Bereich beidseitig der „Bahnhofstraße“, westlich der „Schulstraße“, nördlich „Kirchplatz“ und nordöstlich der „Lange Straße“. Daher 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 Bebauungsplan-Aufstellung keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen erforderlich. Aus diesem Grund sind auch keine Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Bebauungsplan-Aufstellung auf die Umwelt erforderlich.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die im Bereich beidseitig der „Bahnhofstraße“, westlich der „Schulstraße“, nördlich „Kirchplatz“ und nordöstlich der „Lange Straße“ bereits bestehenden Bebauungspläne werden in



textlicher Form überplant, um die städtebauliche Qualität und Struktur zu sichern. Aus diesem Grund sollen die in den Misch- und Kerngebieten bislang zulässigen Vergnügungsstätten, Tankstellen und Gartenbaubetriebe zukünftig unzulässig sein. Es besteht bereits Baurecht durch verschiedene rechtskräftige Bebauungspläne; Eingriffe in Natur und Landschaft sind somit bereits auf der Grundlage des bestehenden Baurechts zulässig. Durch die Aufstellung 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 und die Berechnungsgrundlage für die festgesetzte Geschossflächenzahl angepasst wird. 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

<i>Aufstellungsbeschluss</i>	01.08.2019
<i>Amtliche Bekanntmachung</i>	02.08.2019
<i>[Zwischenzeitlich ist der Aufstellungsbeschluss aus formalrechtlichen Gründen nichtig geworden, sodass dieser zu wiederholen war!]</i>	
Amtliche Bekanntmachung	13.08.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange [gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB]	21.08.2019 - 11.09.2019
Amtliche Bekanntmachung	08.01.2020
Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange [gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB]	17.01.2020 - 17.02.2020
Aufstellungsbeschluss	05.02.2020
Amtliche Bekanntmachung	18.02.2020
Satzungsbeschluss	28.04.2020

Delmenhorst, den



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

Delmenhorst, den

5.5.20



Ulrich Ihm
- Baudirektor -
(Fachdienstleiter Stadtplanung)



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 383 "Bahnhofstraße / Lange Straße"

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat am 01.08.2019 im schriftlichen Umlaufverfahren beschlossen, dass der seit dem 06.02.1964 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1, der seit dem 11.02.1972 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 / Teilabschnitt 4 und der seit dem 18.09.1981 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 / Teilabschnitt 17 in Teilbereichen in textlicher Form geändert und zu diesem Zweck der Bebauungsplan Nr. 383 aufgestellt werden soll. Dieser Aufstellungsbeschluss ist zwischenzeitlich aus formalrechtlichen Gründen nichtig geworden, sodass dieser zu wiederholen war. Der erneute Aufstellungsbeschluss wurde durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst in seiner Sitzung am 05.02.2020 gefasst. Ziel des Bebauungsplanes ist die Umsetzung des vom Rat der Stadt beschlossenen „Vergnügungsstätten-Gliederungsplanes“ und somit die Sicherung der städtebaulichen Qualität. Aus diesem Grund sollen Vergnügungsstätten im gesamten Geltungsbereich zukünftig unzulässig sein. Außerdem sollen die bislang zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen zukünftig unzulässig sein. Darüber hinaus soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zukünftig die BauNVO in der aktuellen Fassung gelten.

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 des Bebauungsplanes ist bereits heute überwiegend bebaut. Die vorhandenen Nutzungen entsprechen typischen Misch- und Kerngebieten mit gewerblichen Nutzungen sowie Wohnnutzungen. Entlang der Bahnhofstraße und der Lange Straße besteht bereits Baurecht durch rechtskräftige Bebauungspläne; Eingriffe in Natur und Landschaft sind somit bereits auf der Grundlage des bestehenden Baurechts zulässig.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 383 wird die Zulässigkeit einzelner in Misch- und Kerngebieten zulässiger Nutzungen – von Vergnügungsstätten, Gartenbaubetrieben und Tankstellen – gesteuert. Dies bewirkt keine zusätzliche Versiegelung von Flächen oder andere für die Umwelt bedeutsame Veränderungen. Der Bebauungsplan 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 Bauleitplanung 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 21.08.2019 bis zum 11.09.2019 durchgeführt. Durch die Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Aus Reihen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde eine abwägungsrelevante Stellungnahme durch die Oldenburgische Industrie- und Handelskammer abgegeben. Diese regte an, den bestehenden „Vergnügungsstätten-Gliederungsplan“ fortzuschreiben und ein gesamtstädtisches Vergnü-

gungsstättenkonzept zu erarbeiten. Die in dieser Stellungnahme formulierten Anregungen führten jedoch zu keiner Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes, da mit dem „Vergnügungsstätten-Gliederungsplan“ ein auf den konkreten Standort bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept vorliegt, welches nach wie vor Gültigkeit besitzt.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 17.01.2020 bis zum 17.02.2020 durchgeführt. Durch die Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Aus Reihen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde eine abwägungsrelevante Stellungnahme durch die Oldenburgische Industrie- und Handelskammer abgegeben. Diese regte erneut an, ein gesamtstädtisches Vergnügungsstättenkonzept zu erarbeiten. Diese Stellungnahme führte jedoch zu keiner Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes. Der Rat der Stadt Delmenhorst hat die ermittelten Belange am 28.04.2020 abgewogen und den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anlass der städtebaulichen Planung ist ein konkretes Bauvorhaben östlich der Bahnhofstraße – die Errichtung einer Vergnügungsstätte. Die Stadt Delmenhorst hat als ausgewiesenes Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen die Aufgabe, eine dauerhafte und ausgewogene Wohn- und Versorgungsstruktur zu erhalten und zu entwickeln. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten hat jedoch in vielen Fällen erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den städtischen Raum. Eine Häufung von Vergnügungsstätten leitet oftmals 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-Effekt“ – 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 bei. Der Innenstadtbereich wird von misch- und kerngebietstypischen gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen geprägt. Es ist zu befürchten, dass ohne die Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzungen durch die städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten erfolgen würde. Das konkrete Bauvorhaben löst somit ein Planungserfordernis i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB aus. Es ist daher geboten, die städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten zu vermeiden. Ziel des Bebauungsplanes ist die Umsetzung des vom Rat der Stadt beschlossenen „Vergnügungsstätten-Gliederungsplanes“ und somit die Sicherung der städtebaulichen Qualität. Daher kommen keine anderen räumlichen Bereiche zur Realisierung dieser städtebaulichen Planung in Betracht; Planungsalternativen erübrigen sich.

Delmenhorst, den 5.5.20


Ulrich Ihm
- Baudirektor -
(Fachdienstleiter Stadtplanung)