

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 "Stedinger Straße/ Nordenhamer Straße"

für Flächen östlich der Stedinger Straße sowie zwischen Nordenhamer Straße und Wilhelm-Tell-Weg

- Begründung und Umweltbericht-

Übersichtsplan



Rechtskräftig seit: 26.02.2021

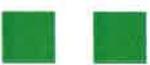
FACHDIENST 51 - STADTPLANUNG

Bearbeitung: M. Sc. Melanie Boenisch



Inhaltsverzeichnis

A	Begründung.....	- 4 -
1	Grundlagen der Planaufstellung.....	- 4 -
1.1	Planungsanlass und Planungsziel.....	- 4 -
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	- 5 -
2	Rechtliche Rahmenbedingungen.....	- 5 -
2.1	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes.....	- 5 -
2.2	Raumordnung und Landesplanung	- 6 -
2.3	Flächennutzungsplan.....	- 6 -
2.4	Rechtskräftiger Bebauungsplan im Plangebiet	- 6 -
2.5	Relevante Entwicklungskonzepte.....	- 7 -
2.5.1	Fortschreibung des „Einzelhandelskonzeptes“	- 7 -
3	Inhalt des Bebauungsplanes	- 8 -
3.1	Art der baulichen Nutzung	- 8 -
3.2	Maß der baulichen Nutzung	- 8 -
4	Hinweise zum Bebauungsplan	- 10 -
4.1	Baumschutz	- 10 -
4.2	Denkmalschutz	- 10 -
4.3	Kampfmittel	- 10 -
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	- 12 -
6.2	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	- 12 -
7	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange.....	- 13 -
7.1	Berücksichtigung der Eigentumsbelange	- 13 -
B	Umweltbericht	- 13 -
1	Einleitung zum Umweltbericht	- 13 -
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans.....	- 13 -
1.2	Fachgesetze und Fachplanungen.....	- 14 -
2	Beschreibung der Umweltauswirkungen	- 14 -
2.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustandes	- 14 -
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	- 14 -
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	- 14 -
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	- 15 -



3	Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht.....	- 15 -
3.1	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Ermittlung von Beeinträchtigungen	- 15 -
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen.....	- 15 -
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	- 15 -
3.4	Referenzliste der verwendeten Quellen	- 15 -
C	Verfahren	- 16 -



A Begründung

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Planungsanlass und Planungsziel

Für die Grundstücke „Stedinger Straße 225“ und „Stedinger Straße 233“ wurde bei der Stadt Delmenhorst im Februar 2020 jeweils eine Bauvoranfrage eingereicht. Inhalt der Bauvoranfrage ist die Fragestellung, ob eine in dem jeweiligen Gebäude bestehende Gaststätte bzw. Eisdiele zu einer Sportwettvermittlung umgenutzt werden kann. Diese Nutzung ist planungsrechtlich als „Vergnügungsstätte“ zu typisieren, da die geplanten Betriebsstätten eine gewerbliche Nutzungsart vorsehen, die den Spiel- und Geselligkeitstrieb anspricht. Die Vorhaben zeichnen sich ferner dadurch aus, dass in den Räumlichkeiten neben der Vermittlung von Sportwetten auch Aufenthaltsgelegenheiten und –qualitäten (unter anderem Sitzgelegenheiten, Automaten zur Wettabgabe) angeboten werden sollen. Für die Grundstücke „Stedinger Straße 225“ und „Stedinger Straße 233“ besteht der seit dem 04.04.1985 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 190, der ein Mischgebiet festsetzt. Vergnügungsstätten sind dort als „sonstige Gewerbebetriebe“ i. S. d. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO 1977 allgemein zulässig, soweit sie hinsichtlich ihrer Größe nicht die Grenze zur „Kerngebietstypik“ i. S. d. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO 1977 überschreiten.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere in Form von Spielhallen sowie Wettbüros und Wettvermittlungen, hat in vielen Fällen erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf den städtischen Raum. Der östlich der Stedinger Straße gelegene Bereich wird von Wohnnutzungen und vereinzelt nicht störenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben geprägt. Auf der westlichen Seite der Stedinger Straße sind vorrangig Wohnnutzungen sowie eine Grundschule vorhanden. Die Vorhaben leiten somit eine Entwicklung ein, die dazu geeignet ist, eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Gebietes zu bewirken und bestehende Beeinträchtigungen zu verstärken. Der sog. „Trading-down-Effekt“ – wobei die Leerstände und zunehmend städtebaulich nicht gewünschte Folge-nutzungen 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. Planerischer Wille für den östlich der Stedinger Straße gelegenen Bereich ist die Stärkung der Wohnnutzung.

Die Steuerung von Vergnügungsstätten ist somit notwendig, um städtebaulichen Lageverschlechterungen als Folge der Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu begegnen und eine Beeinträchtigung schutzbedürftiger Wohnnutzungen zu verhindern. Die Verhinderung des sog. „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 BV 9/08, 4 BV 9/08, Rn. 8)

Mit der Bauleitplanung kommt die Stadt Delmenhorst ihrer Aufgabe nach, die städtebauliche Entwicklung vorsorgend zu regeln, dass die Entstehung erheblicher Beeinträchtigungen von vornherein vermieden werden. 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 Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat daher in seiner Sitzung am 11.03.2020 beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 190 in textlicher Form geändert werden soll.

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Sicherung der städtebaulichen Qualität und die Vermeidung der Beeinträchtigung bestehender Wohnnutzungen. Aus diesem Grund sollen die in den Mischgebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Gartenbau-betriebe (i. S. d § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO), Tankstellen (i. S. d. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und



Vergnügungsstätten (i. S. d. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und i. S. d. § 6 Abs. 3 BauNVO) zukünftig unzulässig sein. Diese Nutzungen sollen ausgeschlossen werden, um langfristig gesunde Wohnverhältnisse zu wahren und die vorhandene städtebauliche Struktur zu erhalten. Des Weiteren ist die Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zur Umsetzung des vom Rat der Stadt Delmenhorst beschlossenen Einzelhandelskonzeptes im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Aus diesem Grund sollen im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 selbständige Einzelhandelsbetriebe zukünftig nur bis zu einer Geschossfläche von maximal 300 m² zulässig 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 Plangebiet befindet sich ca. 3 km nördlich der Delmenhorster Innenstadt. Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen Bereich östlich der Stedinger Straße sowie Flächen zwischen der Nordenhamer Straße und dem Wilhelm-Tell-Weg. Das Plangebiet wird von mischgebietstypischen Nutzungen entlang der Stedinger Straße und von Wohnnutzungen geprägt.

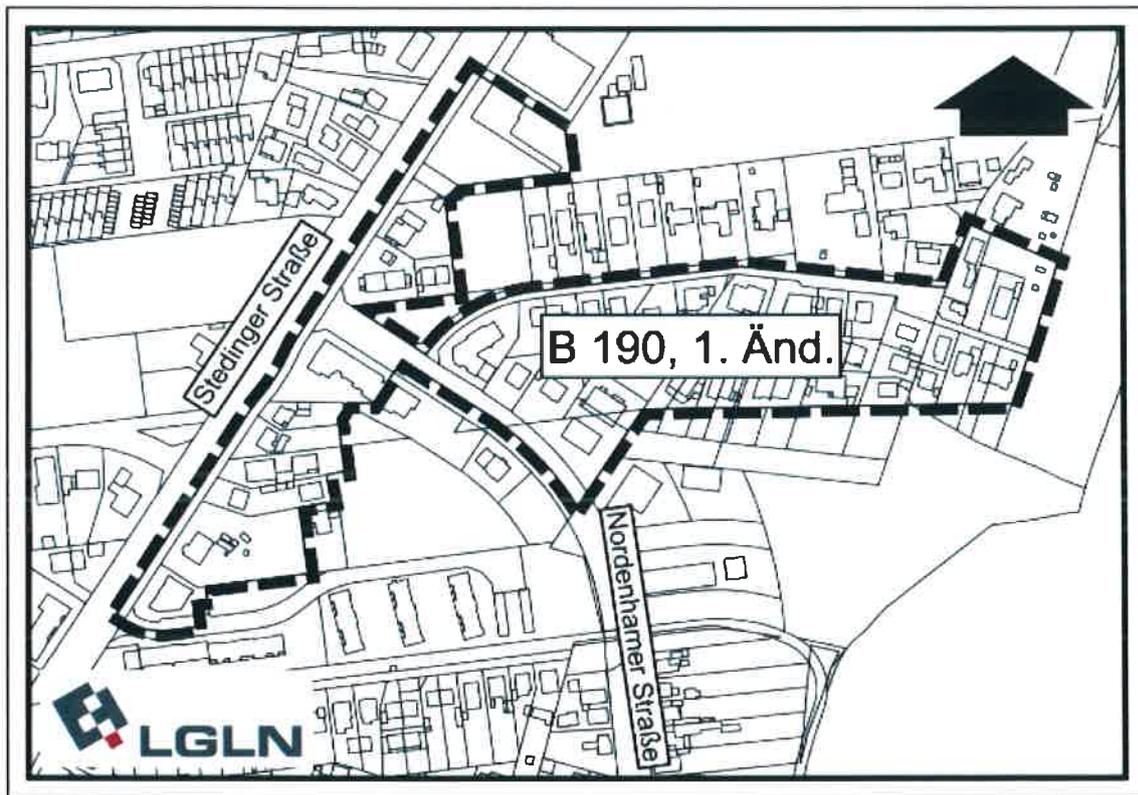


Abb. 1: Geltungsbereich (o. M.)

2 Rechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) und des Gesetzes zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetzes – PlanSiG) aufgestellt. Rechtsgrundlagen des vorliegenden Bebauungsplanes sind daher



- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- das Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) in der Fassung vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041).

2.2 Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die übrigen Erfordernisse der Raumordnung – also Grundsätze der Raumordnung und sonstige Erfordernisse der Raumordnung – unterliegen dem Abwägungsregime des § 1 Abs. 6 BauGB und § 1 Abs. 7 BauGB; sie sind öffentliche Belange, die in die Abwägung nach allgemeinen Grundsätzen eingehen. Die vorliegende Bauleitplanung entspricht den in § 2 ROG und in § 2 NROG formulierten Grundsätzen der Raumordnung.

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (im Folgenden: LROP) 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 die Versorgungsfunktion im Einzelhandel, den schulischen Bildungsbereich und die Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge. Aus dieser zentralörtlichen Einstufung der Stadt Delmenhorst ergibt sich darüber hinaus eine gehobene Bedeutung als Wohnstandort. 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 sog. „Trading-Down-Effekt“ entgegen und verhindert eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Gebietes. Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird den Zielsetzungen der Raumordnung entsprochen, da die Planung 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.

Die Bauleitplanung entspricht somit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 2-3 ROG.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) ist gemäß § 5 Abs. 2 NROG für kreisfreie Städte nicht erforderlich. Die Stadt Delmenhorst hat daher von einer Aufstellung eines Regionalen Raumordnungsprogrammes Abstand genommen.

2.3 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 stellt den Planbereich östlich der Stedinger Straße als gemischte Baufläche dar. Aus dieser Darstellung lässt sich die vorliegende Bebauungsplan-Änderung entwickeln, da sie ausschließlich die Sicherung der städtebaulichen Qualität durch die Modifizierung der bereits zulässigen Nutzungen zum Ziel hat.

2.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan im Plangebiet

Im Plangebiet besteht der seit dem 04.04.1985 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 190. Dieser Bebauungsplan setzt östlich der Stedinger Straße Mischgebiete in offener Bauweise, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 (im südlichen



rückwärtigen Bereich der Stedinger Straße eine GFZ von 0,7) fest. Im straßenseitigen Bereich sind zwei Vollgeschosse und im rückwärtigen Bereich maximal 1 Vollgeschoss festgesetzt. An der Ecke Stedinger Straße/Nordenhamer Straße sind 3 Vollgeschosse festgesetzt. Im straßenseitigen Bereich ist nördlich der Nordenhamer Straße im Einzelfall eine Ausnahme für ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig.

Zwischen der Nordenhamer Straße und dem Wilhelm-Tell-Weg setzt der Bebauungsplan Nr. 190 Mischgebiete mit offener Bauweise, einer GRZ von 0,35-0,4 und einer GFZ von 0,45-0,6 fest. Im Bereich Ecke Nordenhamer Straße/Wilhelm-Tell-Weg sind zwei Vollgeschosse und im sonstigen Bereich des Wilhelm-Tell-Weg ein Vollgeschoss festgesetzt.

Die vorliegende Änderung umfasst nicht den gesamten räumlichen Geltungsbereich des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 190. Der Bebauungsplan wird nur in einem Teilbereich in textlicher Form geändert. Die zeichnerischen und übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 190 bleiben somit auch zukünftig bestehen; sie werden durch die Bebauungsplan-Änderung lediglich modifiziert.

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 ist vorliegend insbesondere die „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Delmenhorst“ (vgl. Kap. 2.5.1), da der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 direkt an ein potentielles Nahversorgungszentrum angrenzt. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil des im Jahr 1990 vom Rat der Stadt beschlossenen „Vergnügungsstätten-Gliederungsplanes“ für die Innenstadt.

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 Entwicklungskonzepte – zum Beispiel der „Landschaftsrahmenplan“ (1998), das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept“ (2013), das „Integrierte Klimaschutzkonzept“ (2014), der „Verkehrsentwicklungsplan Delmenhorst“ (2014), die „Lärmaktionsplanung der Stadt Delmenhorst“ (2014) oder die „Wohnungsmarktstrategie der Stadt Delmenhorst“ (2019) – bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind.

2.5.1 Fortschreibung des „Einzelhandelskonzeptes“

Das „Einzelhandelskonzept für die Stadt Delmenhorst“ wurde am 28.02.2008 durch den Rat beschlossen. Am 12.09.2017 hat der Rat der Stadt Delmenhorst die „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Delmenhorst“ beschlossen. Mit diesem Beschluss erfolgte eine klare politische Willensbekundung zum Erhalt und zur langfristigen Stärkung der Einzelhandelsfunktion. Da das Plangebiet direkt an das im Einzelhandelskonzept abgegrenzte potentielle Nahversorgungszentrum Bungerhof angrenzt, ist die Steuerung von Vergnügungsstätten erforderlich, um aus dem „Trading-Down-Effekt“ resultierende Störungen der Einzelhandelsfunktion zu vermeiden. Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität durch die Umsetzung des „Einzelhandelskonzeptes“ ist somit die Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten erforderlich.



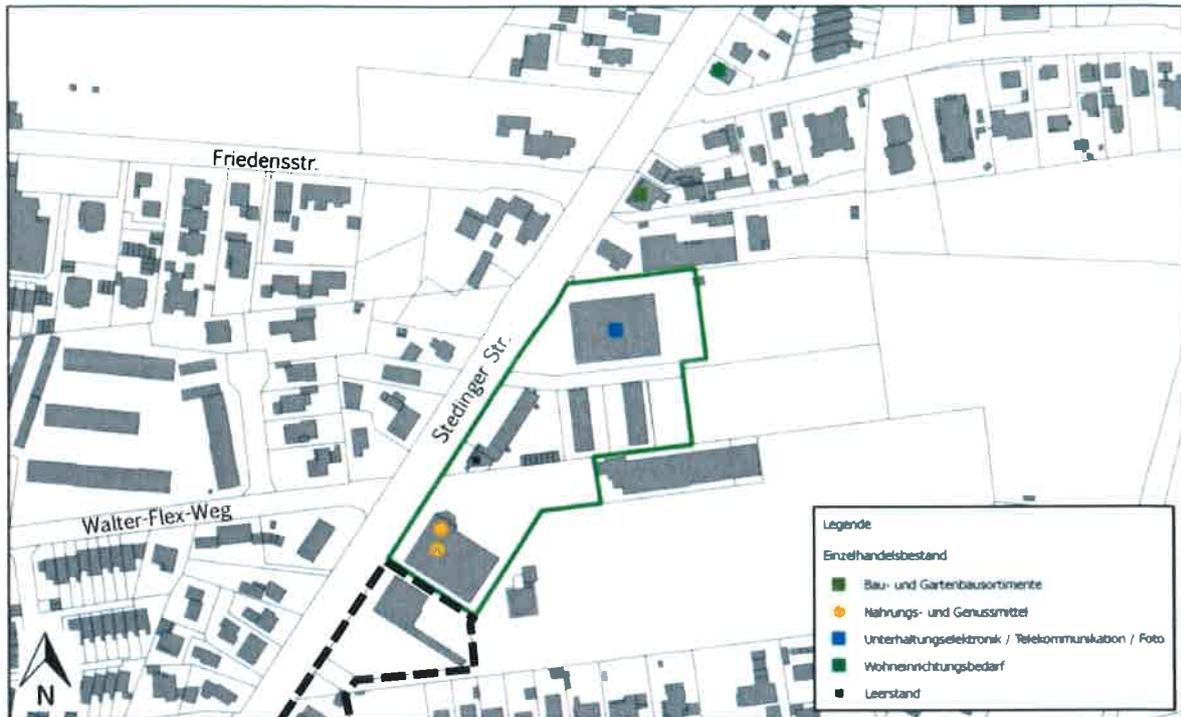


Abb. 2: Abgrenzung des potentiellen Nahversorgungszentrums Bungerhof (o. M.) (vgl. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Delmenhorst, CIMA, 2017, S. 118)

3 Inhalt des Bebauungsplanes

Durch die vorliegende Änderung wird der seit dem 04.04.1985 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 190 in einem Teilbereich in textlicher Form überplant. Die zeichnerischen und übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 190 bleiben somit auch zukünftig bestehen. Sie werden lediglich durch die Bebauungsplan-Änderung modifiziert.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Zunächst wird geregelt, dass die in den Mischgebieten bislang zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO, Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und Gartenbaubetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO zukünftig nicht mehr 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, langfristig gesunde Wohnverhältnisse zu wahren. Vergnügungsstätten – hierzu zählen insbesondere Nachtlokale, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros und Wettvermittlungen sowie Swinger-Clubs – werden ausgeschlossen, da eine 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 sog. „Trading-Down-Effekt“ – wobei Leerstände und zunehmende städtebaulich nicht gewünschte 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

Es wird geregelt, dass die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauGB bis zur in § 11 Abs. 3 BauNVO verankerten Grenze der Großflächigkeit allgemein zulässigen selbständigen Einzelhandelsbetriebe nur bis zu einer maximalen Geschossfläche von 300 m² zulässig sind. Diese



festzusetzende Geschossfläche entspricht – nach Abzug von Konstruktionsflächen, Lagerzonen und kundenfernen Flächen – einer Verkaufsfläche von rund 200 m². Einzelhandelsbetriebe mit solch geringen Verkaufsflächen führen nur zu unwesentlichen städtebaulichen Auswirkungen, so dass diese auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche angesiedelt werden können.

Die Festsetzung einer Geschossfläche als Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung erfolgt i. S. d. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aus Gründen der Rechtssicherheit: Mit Urteil vom 03.04.2008 (Az. 4 CN 3/07) hat das Bundesverwaltungsgericht die Unwirksamkeit einer Sondergebietsfestsetzung in einem Bebauungsplan damit begründet, dass die Festsetzung einer baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenze zur Steuerung des Einzelhandels in einem Sondergebiet mangels Rechtsgrundlage unzulässig sei. § 16 Abs. 2 BauNVO regelt abschließend, auf welche Art und Weise das zulässige Maß der baulichen Nutzung in einem Bebauungsplan festgesetzt werden kann; die „Verkaufsfläche“ ist demnach kein zulässiger Indikator zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung.

Darüber hinaus soll im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 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 außerhalb des Geltungsbereiches dieser Änderung gelegenen Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 190 mit der BauNVO 1977 eine ältere Fassung der BauNVO anzuwenden ist. In diesem Bebauungsplan wurden Geschossflächenzahlen (GFZ) zwischen 0,45 und 0,8 in den Mischgebieten festgesetzt.

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

Bebauungsplan Nr. 190 – 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 1977)

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

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 – 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 zukünftige 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 im geltenden Bebauungsplan 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 Lage 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 Baumschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Bäume vorhanden sein, die nach § 3 der kommunalen Satzung über den Schutz des Baumbestandes der Stadt Delmenhorst 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.

4.2 Denkmalschutz

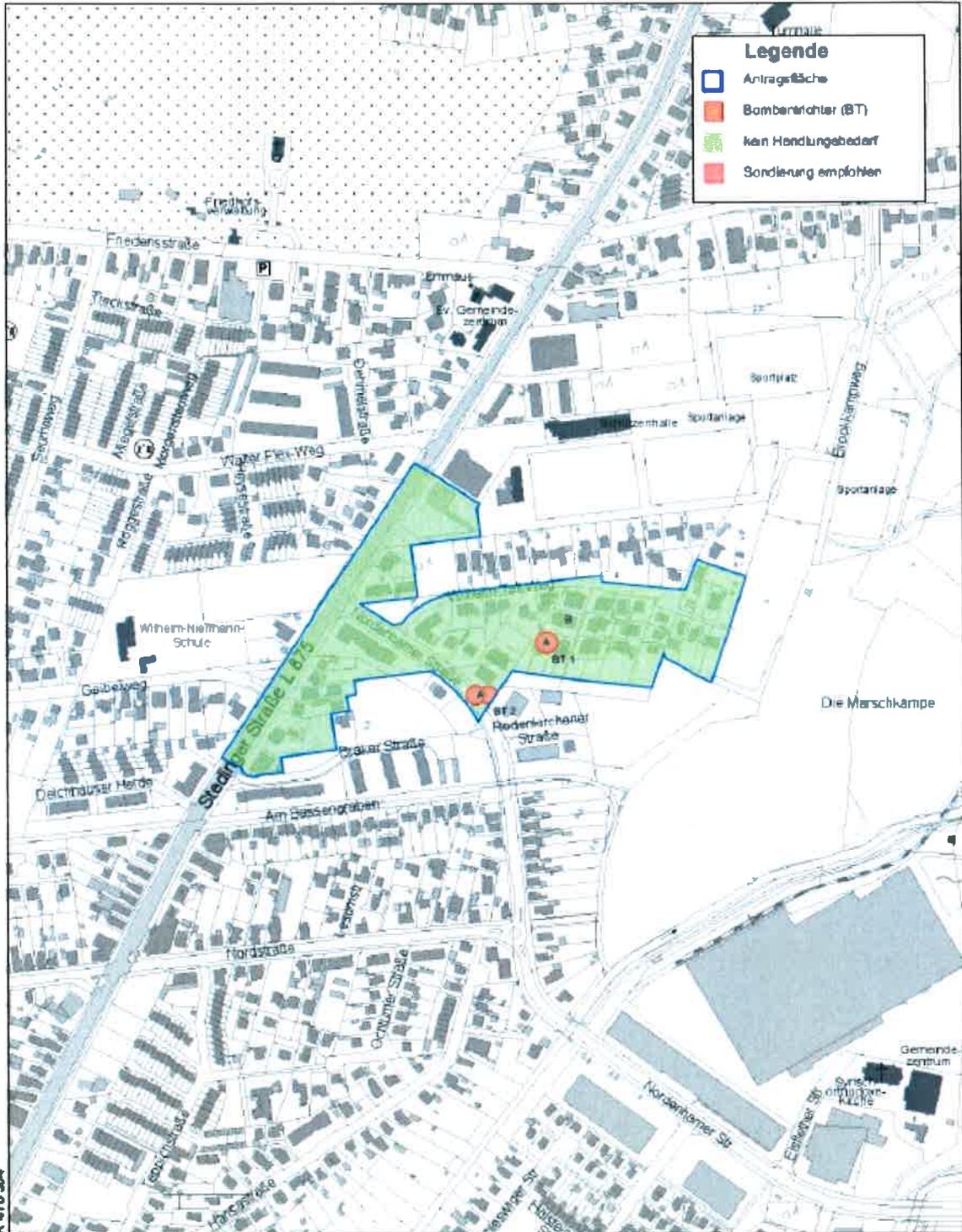
Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde – z.B. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, (auch geringe Spuren solcher Funde) – gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes 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 Kampfmittel

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) - Regionaldirektion Hameln-Hannover - wurde mit der Auswertung alliierter Luftbilder beauftragt. Als Ergebnis der Auswertung der vorhandenen Luftbilder wurde mit Schreiben vom 23.07.2020 mitgeteilt, dass in zwei Bereichen eine Kampfmittelbelastung zu vermuten ist. Die Bereiche sind auf der Ergebniskarte des Kampfmittelbeseitigungsdienstes als Bombenrichter (BT1 und BT2) rot-orange dargestellt und mit einem „A“ gekennzeichnet. Für diese Bereiche besteht ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel, weshalb eine Sondierung empfohlen wird. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden die betroffenen Flächen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

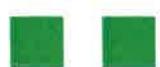
Ergänzend weist der Kampfmittelbeseitigungsdienst darauf hin, dass überwiegend 30 lbs Phosphorbomben gefallen sind, deren Einschläge auf Luftbildern nicht erkennbar sind. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die Luftbilder nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden konnten. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen, etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN zu benachrichtigen.





Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Kampfmittelbeseitigungsdienst
Diese Karte und ihre zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind geschützt durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (VermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) in der jeweils gültigen Fassung. Die Verantwortung für rechtliche oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nur mit Erlaubnis des LGLN zulässig.

Abb. 3: Auswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (o. M.)



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 besteht bereits durch den seit dem 04.04.1985 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 190 Baurecht. 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

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. 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 den §§ 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 07.08.2020 und 28.08.2020 statt. Die Durchführung dieses Verfahrensschrittes wurde am 29.07.2020 amtlich bekannt gemacht. Durch die Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Aus Reihen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde eine abwägungsrelevante Stellungnahme zum Thema Vergnügungsstättenkonzept abgegeben.

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 20.10.2020 und 22.11.2020 statt. Die Durchführung dieses Verfahrensschrittes wurde am 09.10.2020 amtlich bekannt gemacht. Durch die Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme abgegeben. Aus Reihen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden abwägungsrelevante Stellungnahmen zu den Themen Vergnügungsstättenkonzept, Einzelhandel und Kampfmittel abgegeben.



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 genannten Belange zu berücksichtigen. Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt diese Anforderungen.

7.1 Berücksichtigung der Eigentumsbelange

Wesentlicher Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 ist die Steuerung und teilweise Einschränkung der Eigentumsausübung. Gemäß Art. 14 Abs. 1 GG werden Inhalt und Schranken des Eigentums durch die Gesetze – z. B. 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 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 ist die Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen zur Umsetzung des vom Rat der Stadt Delmenhorst beschlossenen Einzelhandelskonzeptes sowie die Sicherung der städtebaulichen Qualität. Aus diesem Grund sollen selbständige Einzelhandelsbetriebe zukünftig nur bis zu einer Geschossfläche von maximal 300 m² zulässig sein. Außerdem sollen im gesamten räumen Geltungsbereich die im Mischgebiet zulässigen Vergnügungsstätten, Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig



sein. Des Weiteren 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 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 zu betrachten sind. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist vollständig bebaut. Die vorhandenen Nutzungen entsprechen typischen Mischgebieten 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 wird die Zulässigkeit einzelner in Mischgebieten zulässiger Nutzungen – u. a. 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 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 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 sind zwei geplante Bauvorhaben östlich der „Stedinger Straße“, welche ein Planungserfordernis i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB auslösen. Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 ist die Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen sowie die Sicherung der städtebaulichen Qualität durch die Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in einem zusammenhängenden Bereich östlich der „Stedinger Straße“ sowie zwischen der „Nordenhamer Straße“ und dem „Wilhelm-Tell-Weg“. 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

Der im östlichen Bereich der „Stedinger Straße“ sowie zwischen der „Nordenhamer Straße“ und dem „Wilhelm-Tell-Weg“ bereits bestehende Bebauungsplan wird in textlicher Form überplant, um die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen zu steuern und die städtebauliche Qualität und Struktur zu sichern. Aus diesem Grund sollen selbständige Einzelhandelsbetriebe zukünftig nur bis zu einer Geschossfläche von maximal 300 m² zulässig sein. Außerdem sollen die in den Mischgebieten bislang zulässigen Vergnügungsstätten, Tankstellen und Gartenbaubetriebe zukünftig unzulässig sein. Es 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 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 – z. B. Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft – erstellt, da durch die städtebauliche Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf den Umweltzustand zu erwarten sind.



C Verfahren

Aufstellungsbeschluss	11.03.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	07.08.2020 – 28.08.2020
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	07.08.2020 – 28.08.2020
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	20.10.2020 – 22.11.2020
Satzungsbeschluss	10.02.2021

Delmenhorst, den

Delmenhorst, den *15.02.2021*

Stadt Delmenhorst
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag



Maximilian Donaubauer
(Fachbereichsleiter Planen, Bauern,
Umweltschutz, Landwirtschaft und Verkehr)



Stefan Lehmann
(Fachdienstleiter Stadtplanung)



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 "Stedinger Straße / Nordenhamer Straße"

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 11.03.2020 beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 190 in textlicher Form geändert werden soll. Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Sicherung der städtebaulichen Qualität und die Vermeidung der Beeinträchtigung bestehender Wohnnutzungen. Aus diesem Grund sollen die in den Mischgebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe (i. S. d. § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO), Tankstellen (i. S. d. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und Vergnügungsstätten (i. S. d. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und i. S. d. § 6 Abs. 3 BauNVO) zukünftig unzulässig sein. Diese Nutzungen sollen ausgeschlossen werden, um langfristig gesunde Wohnverhältnisse zu wahren und die vorhandene städtebauliche Struktur zu erhalten. Des Weiteren ist die Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zur Umsetzung des vom Rat der Stadt Delmenhorst beschlossenen Einzelhandelskonzeptes im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Aus diesem Grund sollen im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 selbständige Einzelhandelsbetriebe zukünftig nur bis zu einer Geschossfläche von maximal 300 m² zulässig sein. Darüber hinaus soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zukünftig die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 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 der Bebauungsplan-Änderung ist bereits heute überwiegend bebaut. Die vorhandenen Nutzungen entsprechen einem typischen Mischgebiet mit gewerblichen Nutzungen sowie Wohnnutzungen. Östlich der Stedinger Straße und zwischen der Nordenhamer Straße und dem Wilhelm-Tell-Weg besteht bereits Baurecht durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan; Eingriffe in Natur und Landschaft sind somit bereits auf der Grundlage des bestehenden Baurechts zulässig.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 190 wird die Zulässigkeit einzelner in Mischgebieten zulässiger Nutzungen – von Vergnügungsstätten, Gartenbaubetrieben 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 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 fühlenden Bürgerinnen und Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB fand zwischen dem 07.08.2020 und 28.08.2020 statt. Durch die Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Aus Reihen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentli-

cher Belange wurde eine abwägungsrelevante Stellungnahme zum Thema Vergnügungsstättenkonzept abgegeben. Die in dieser Stellungnahme formulierten Anregungen führten jedoch zu keiner Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB fand zwischen dem 20.10.2020 und 22.11.2020 statt. Durch die Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Aus Reihen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde eine abwägungsrelevante Stellungnahme zum Thema Vergnügungsstättenkonzept abgegeben. Diese Stellungnahme führte jedoch zu keiner Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes. Der Rat der Stadt Delmenhorst hat die ermittelten Belange am 10.02.2021 abgewogen und den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anlass der städtebaulichen Planung sind zwei konkrete Bauvorhaben östlich der „Stedinger Straße“ – die Errichtung zweier 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 städtebaulich nicht gewünschte 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 Bereich östlich der Stedinger Straße und zwischen der Nordenhamer Straße und dem Wilhelm-Tell-Weg wird von mischgebietstypischen 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. Dies konkreten Bauvorhaben lösen 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 Sicherung der städtebaulichen Qualität und die Vermeidung der Beeinträchtigung bestehender Wohnnutzungen. Daher kommen keine anderen räumlichen Bereiche zur Realisierung dieser städtebaulichen Planung in Betracht; Planungsalternativen erübrigen sich.

Delmenhorst, den *11. 02. 2021*



Stefan Lehmann
(Fachdienstleiter Stadtplanung)