

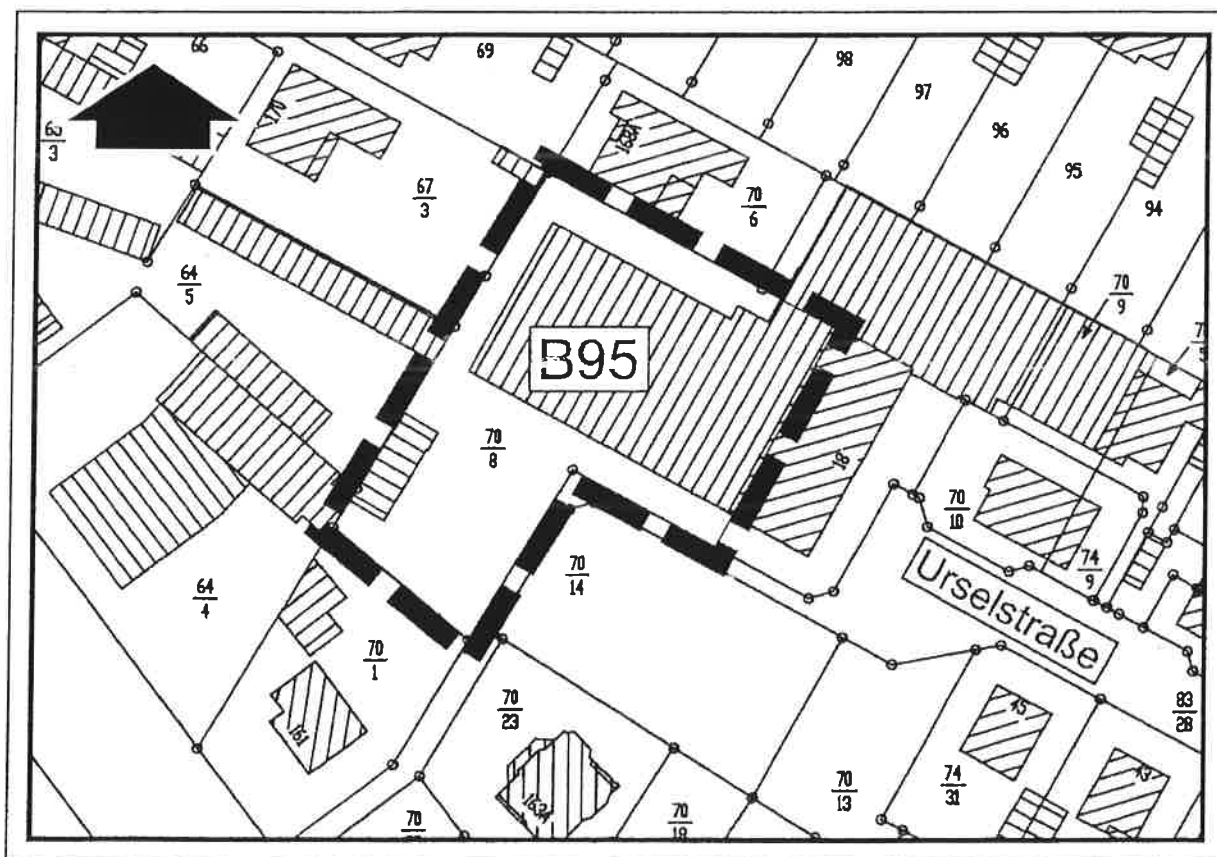
Stadt Delmenhorst



Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 "Urselstraße"

mit Änderungen in einem Teilbereich des Flurstücks 70/8 der
Flur 42 westlich der Urselstraße

Übersichtsplan



Rechtskräftig seit **30.03.2009**

Bearbeitet: Dipl. Ing. B. Bringmann

Inhaltsverzeichnis

1. Lage, räumliche Begrenzung und allgemeine Beschreibung des Geltungsbereiches der Planänderung	Seite 3
2. Anlass der Planänderung und Planungsziel / Änderungsbeschluss	Seite 3
3. Planunterlage	Seite 3
4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	Seite 3
5. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen	Seite 3
6. Planinhalt	Seite 3
7. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft	Seite 4
8. Umweltbericht	Seite 5
9. Belange des Verkehrs / Ver- und Entsorgung	Seite 5
10. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) BauGB	Seite 5
11. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange nach § 1 (7) BauGB	Seite 5
12. Städtebauliche Daten	Seite 6
13. Verfahrensvermerke	Seite 6

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

Der Änderungsbereich liegt im südöstlichen Stadtgebiet und umfasst eine Fläche von ca. 0,22 ha. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt etwa 2,2 km. Innerhalb des Änderungsbereiches wurde 1976 eine Kegelsportanlage mit der entsprechenden Anzahl an Einstellplätzen errichtet. Die Anlage ist einem Hotel- und Gaststättenbetrieb angegliedert.

2. Anlass der Planänderung und Planungsziel / Änderungsbeschluss

Die Zahl der Aktiven im Sport- und Freizeitkegelbereich ist seit einigen Jahren zunehmend rückläufig. Der Betreiber der bestehenden Kegelsportanlage beabsichtigt daher, einen Teil der Anlage abzureißen, sofern das Interesse am Kegelsport weiter rückläufig bleibt. Für den Abriss kommt eine Halle mit insgesamt 12 Kegelbahnen in Betracht. Anschließend sollen die freigelegten Flächen einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Darüber hinaus soll eine Festsetzung zum Ausschluss von Vergnügungsstätten getroffen werden.

Der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 "Urselstraße" wurde am 14.11.2007 durch den Verwaltungsausschuss gefasst und am 05.12.2008 ortsüblich.

3. Planunterlage

Als Planunterlage für die Änderung dient eine von der Behörde für Geoinformationen, Landentwicklung und Liegenschaften Cloppenburg – Katasteramt Delmenhorst - erstellte Liegenschaftskarte mit Stand vom 03.12.2007 im Maßstab 1:1000.

4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen werden an die Stadt Delmenhorst in ihrer Funktion als Mittelzentrum u.a. besondere Anforderungen im Bereich des Wohnungswesens gestellt. Zur Erfüllung dieser landespolitischen Zuweisungen ist die Bereitstellung entsprechender Flächen erforderlich. Das mit dieser Änderung verfolgte Planungsziel trägt zur Erfüllung dieser landespolitischen Verpflichtung bei.

5. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen

Vorrangige Fachplanungen, die bei dieser Bebauungsplanänderung Berücksichtigung finden müssen, liegen nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

6. Planinhalt

Der Bebauungsplan Nr. 95 vom 05.09.1975 beinhaltet die Festsetzung von Mischgebieten. Überwiegend wurde die Bebauung in den anschließenden Jahren realisiert, so auch die Errichtung einer Kegelsportanlage. Um die dafür erforderlichen Stellplätze zu sichern wurden nicht nur die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (GSt) und Stellplätze (St) in Anspruch genommen, sondern auch das heutige Flurstück 70/13 der Flur 42.

Durch das angestrebte Ziel, die Kegelsportanlage aufgrund des nicht mehr bestehenden Bedarfs deutlich zu verkleinern ergibt sich die Notwendigkeit, die nicht mehr für den Nachweis der Stellplätze benötigten Flächen einer anderweitigen baulichen Nutzung zuzuführen.

Die an der Westseite des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 95 festgesetzte Fläche für Stellplätze soll aufgegeben und in die umgebenden Mischgebiete einbezogen werden. Dabei soll das Maß der baulichen Nutzung in der Umgebung (Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 / Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6) übernommen werden. Im Rahmen einer künftig hier geltenden offenen Bauweise sollen 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig sein. Diese Festsetzung erfolgt in Anlehnung an die Festsetzung für die umgebende Bebauung und als Übergang zur nördlich angrenzenden Eingeschossigkeit. Auf der bisherigen Stellplatzfläche wird eine überbaubare Fläche mit entsprechenden Abständen zu den umgebenden Grenzen festgesetzt.

Vergnügungsstätten werden im Plangebiet künftig nicht mehr zulässig sein. Spielhallen haben im Vergleich zu anderen gewerblichen Nutzungen eine sehr hohe Rendite. Deshalb werden hohe Kaufpreis-, Miet- oder Pachtzahlungen von den Betreibern bezahlt und als Folge die Flächen der Verwertung für sonstige gewerbliche Nutzungen entzogen. Mit dem Ausschluss der Nutzungen von Vergnügungsstätten sollen die Mischgebiete ihrem eigentlichen Nutzungszweck weiterhin zur Verfügung stehen. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Darüber hinaus sollen die von Vergnügungsstätten ausgehenden negativen Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzenden Baugebiete vermieden werden. Ein von den Bundesländern eingesetzter Fachbeirat mit Spielsuchtextperten beschäftigt sich mittlerweile mit den von Geldspielgeräten ausgehenden Gefahren. Studien belegen, dass von Geldspielgeräten die höchste Suchtgefahr ausgeht. Allein in Niedersachsen ist nach Schätzungen mit 40.000 Spielsüchtigen zu rechnen und selbst für Delmenhorst wird eine Zahl von 400 genannt mit steigender Tendenz. Die mit der Spielsucht einhergehenden Probleme sind Vereinsamung, Arbeitsplatzverlust und Geldnot, Zusammenbrechen des sozialen Umfeldes mit Folgeproblemen innerhalb der Familie (Verlust der Rolle innerhalb der Familie, Co-Abhängigkeiten), sozialer Abstieg, Depressionen und mehr.

Besondere Bedeutung bei der Bekämpfung der Spielsucht kommt dem Schutz von Kindern und Jugendlichen vor den Gefahren der Spielsucht zu. Der Kontakt mit Glücksspieleinrichtungen sollte gerade im Umfeld von Wohngebieten möglichst vermieden werden.

Spielhallen als die häufigst vertretene Form der Vergnügungsstätte haben auch negative städtebauliche Veränderungen zur Folge. Häufig tritt ein Attraktivitätsverlust in der Umgebung ein und teilweise kommt es zur Verelendung ganzer Straßenzüge. Die Verschärfung des Städtebaurechts war eine Folge dieser maßgeblich in den 80-er Jahren stattgefundenen Entwicklung.

Aus den vorstehenden Gründen wurde die folgende textliche Festsetzung in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 "Urselstraße" aufgenommen:

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

Weitergehende Änderungen der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 95 werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht vorgenommen.

7. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 "Urselstraße" erfolgt keine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbil-

des, da die Eingriffe bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 95 zulässig waren. Die Eingriffsregelung entfällt somit.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 werden insgesamt die Versiegelungsmöglichkeiten herabgesetzt, da hierfür künftig die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 als Rechtsgrundlage heranzuziehen ist. Damit entfällt die Möglichkeit einer Versiegelung von 100 % durch die in § 19 (4) BauNVO beschriebenen Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.

8. Umweltbericht

Rechtsgrundlage für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 "Urselstraße" ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006.

Da durch die Planänderung der planerische Grundgedanke erhalten bleibt (die Grundzüge der Planung werden nicht berührt), kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB anwenden. Voraussetzung ist hierbei, dass gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht und auch keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter gemäß § 1 (6) Nr. 7 b BauGB (FFH-Schutzgebiete / EU-Vogelschutzgebiete) bestehen.

Für das Plangebiet besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der genannten Schutzgüter gegeben sind.

9. Belange des Verkehrs / Ver- und Entsorgung

Belange des Verkehrs werden von dieser Planänderung nicht berührt. Vielmehr ist davon auszugehen, dass durch die Verkleinerung der Sportanlage sich das Verkehrsaufkommen im Bereich der Urselstraße verringern wird.

Diese Bebauungsplanänderung hat keine Auswirkung auf die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen.

10. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) BauGB

Nach § 1 (5) BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Insbesondere sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 "Urselstraße" wird dieser Anforderung Rechnung getragen.

11. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange nach § 1 (7) BauGB

Die Ermittlung der abwägungsrelevanten Sachverhalte und die Einstellung in den Abwägungsprozess erfolgt durch den zweiteiligen Beteiligungsprozess der sich betroffenen fühlenden Bürgerinnen und Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die privaten und öffentlichen Belange sind gemäß § 1 (7) BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

12. Städtebauliche Daten

Die von der Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Flächen haben eine Größe von ca. 0,22 ha. Diese Fläche ist insgesamt als Mischgebiet ausgewiesen.

13. Verfahrensvermerke

Mit der Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 "Urselstraße" gemäß § 10 (3) BauGB werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 95 durch die Festsetzungen des Änderungsplanes ersetzt.

Änderungsbeschluss 14.11.2007

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB
in Verbindung mit § 13 (2) BauGB 19.12.2008 bis 19.01.2009

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange 12.12.2008 bis 19.01.2009

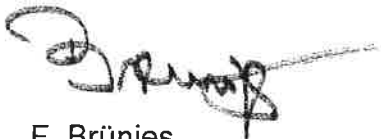
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB 23.03.2009

Delmenhorst, den

24.3.09

Stadt Delmenhorst
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag



F. Brünjes
Fachbereichsleiter



U. Ihm
Fachdienstleiter