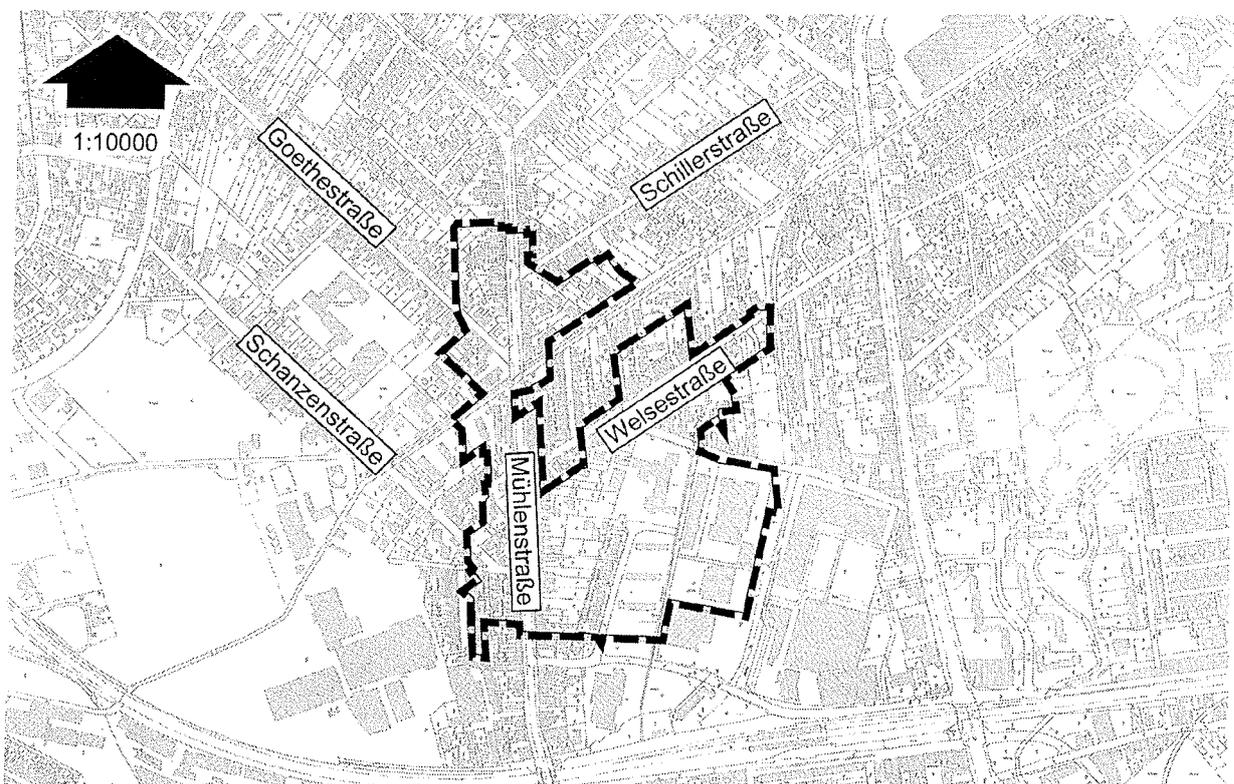


5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 und 1. Änderung der 4. Änderung des Bebauungs- planes Nr. 52 "Mühlenstraße"

für Flächen beidseitig der Mühlen-, Schiller-, Welse- und Richtstraße so-
wie Gerhart-Hauptmann-Straße



Übersichtsplan

ohne Maßstab

Rechtskräftig seit: 27.01.2014

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

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planaufstellung/Aufstellungsbeschluss.....	3
2	Planunterlage	3
3	Lage und räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	3
4	Bestehendes Baurecht	3
5	Anschlussplanungen	4
6	Erforderlichkeit und Planungsanlass	4
6.1	Steuerung Vergnügungsstätten.....	4
6.2	Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes	5
7	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung.....	6
8	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	6
9	Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen.....	6
10	Städtebauliche Situation.....	7
11	Planungsziel und Planungsinhalt.....	8
11.1	Art der baulichen Nutzung	9
11.1.1	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten	9
11.1.2	Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben.....	9
11.1.3	Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen.....	9
11.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
13	Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft.....	10
14	Verkehrliche Erschließung / ÖPNV / Ver- und Entsorgung.....	10
15	Belange der Denkmalpflege	10
16	Kampfmittel.....	11
17	Umweltbericht.....	11
17.1	Einleitung.....	11
17.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes.....	11
17.1.2	Berücksichtigung umweltbezogener Fachplanungen und –gesetze	12
17.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	12
17.2.1	Bestandsaufnahme.....	12
17.2.2	Landschaftsrahmenplan	12
17.2.3	Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	12
17.2.4	Prognose über die Entwicklung	12
17.3	Zusammenfassung	13
18	Abwägung der Belange gemäß § 1 (7) BauGB	13
19	Städtebauliche Daten	13
20	Verfahrensvermerke	13

1 Planaufstellung/Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 12.12.2012 beschlossen, die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 und die 1. Änderung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Mühlenstraße" für Flächen beidseitig der Mühlen-, Schiller-, Welse- und Richtstraße sowie Gerhart-Hauptmann-Straße aufzustellen.

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

Die Planänderung erfolgt in textlicher Form. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.12.2012 amtlich bekannt gemacht.

2 Planunterlage

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

3 Lage und räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt ca. 0,9 km vom Stadtzentrum entfernt, im nördlichen Stadtgebiet zu beiden Seiten der Mühlenstraße, der Richtstraße, der Welsestraße einschließlich Welsegarten, der Gerhart-Hauptmann-Straße und südlich der Schillerstraße. Es umfasst eine Fläche von ca. 15,8 ha. Von der Planänderung betroffen ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 sowie gleichzeitig die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52.

4 Bestehendes Baurecht

Für den Planbereich bestehen folgende Bebauungspläne:

- der Bebauungsplan Nr. 52 vom 11.03.1969,
- die 3. (textliche) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 vom 09.02.1996 und
- die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 vom 03.06.2006.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 52 wurde das Plangebiet erstmalig überplant. Die Flächen beidseitig der Mühlenstraße sind überwiegend als Mischgebiet festgesetzt. Teilbereiche der Mühlenstraße und im weiteren Verlauf der Schiller-, Welse- und Richtstraße sind als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Bereich der Gerhart-Hauptmann-Straße ist ein reines Wohngebiet festgesetzt sowie südlich der Richtstraße eine Gemeinbedarfsfläche Schule sowie ein Gewerbegebiet.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 wurde eine textliche Änderung durchgeführt. Die frühere Sonderfestsetzung, wonach in den Mischgebieten Woh-

nungen nur bis in eine Tiefe von 18 m hinter der straßenseitigen Baugrenze bzw. Baulinie zulässig sind, wurde aufgehoben. Festsetzungen zur Bauweise und städtebaulichen Dichte wurden getroffen. Der Bebauungsplan hatte das Ziel einer besseren Durchmischung von Wohnen und Gewerbe auf den Mischgebietsflächen, die Reduzierung der baulichen Dichte und der Bebauung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen auf ein im städtebaulichen Sinne positives Maß. Die zeichnerischen Festsetzungen sind weiterhin den vorherigen Bebauungsplan Nr. 52 zu entnehmen.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 wurde, mit dem Ziel der Erhaltung ortsbildprägenden Baumbestandes, eine Baufläche im Mischgebiet reduziert.

5 Anschlussplanungen

Insgesamt neun Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 und der 1. Änderung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 mit Festsetzung folgender Nutzungen an:

Bebauungsplan Nr. 42, 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42	Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet
Bebauungsplan Nr. 98	Allgemeines Wohngebiet
Bebauungsplan Nr. 135, 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 135	Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet
Bebauungsplan Nr. 286	Allgemeines Wohngebiet
Bebauungsplan Nr. 113	Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet
Bebauungsplan Nr. 1	Mischgebiet, Gewerbegebiet
Bebauungsplan Nr. 70	Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, Gewerbegebiet mit Einschränkungen, Gemeinbedarfsfläche "Schule", Grünanlage "Friedhof"
In den angrenzenden unbeplanten Gebieten ist überwiegend Wohnbebauung vorhanden.	

6 Erforderlichkeit und Planungsanlass

6.1 Steuerung Vergnügungsstätten

Seit geraumer Zeit werden Anträge auf Errichtung von Spielhallen im gesamten Stadtgebiet gestellt. Seit kurzem werden aber auch verstärkt Anträge auf Errichtung von Wettbüros gestellt. Für das Grundstück Mühlenstraße 37 wurde ein Bauantrag für eine Nutzungsänderung gestellt. In dem Gebäude war bis 2011 eine Schlecker-Filiale ansässig. Im September 2011 erfolgte die zulässige Umnutzung zu einem Internet-Café. Aktuell liegt ein Bauantrag auf Nutzungsänderung zu einem Wettbüro vor. Im südlichen Teil der Mühlenstraße ist bereits eine Spielhalle vorhanden.

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

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

In den vorhandenen Mischgebieten sind Vergnügungsstätten auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968, die die Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes Nr. 52 vom 11.03.1969 bildet, generell als sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 6 (2) Nr. 4 BauNVO zulässig. In dem vorhandenen Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten generell zulässig als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Nr. 1 BauNVO von 1968.

Seit Inkrafttreten der BauNVO von 1990 besteht die Möglichkeit, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in der Bauleitplanung zu steuern. Vergnügungsstätten gelten seitdem nicht mehr als Gewerbebetriebe allgemein, sondern sind in den §§ 6 (Mischgebiet) und 8 (Gewerbegebiet) der BauNVO gesondert aufgeführt und überwiegend nur als Ausnahme zulässig.

6.2 Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes

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

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

7 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

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

Aus dieser landespolitischen Funktionszuweisung lassen sich kommunale Handlungsspielräume und Maßnahmenschritte ableiten, die insbesondere vor dem Hintergrund der Baulandverknappung und steigenden Kosten für Bauland und Bauwerkserstellung auch in Delmenhorst zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie der Kontinuität städtischer Wachstumsprozesse beizutragen haben.

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

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

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

8 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 stellt für den Planbereich Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen sowie gewerbliche Bauflächen dar. Mit der textlichen Änderung werden die Gebietsfestsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 52 und 52 – 4. Änderung – nicht verändert. Somit bleiben die aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Festsetzungen unverändert bestehen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig.

9 Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen

Bezogen auf das Stadtgebiet:

Der Strukturwandel im Einzelhandel hat auch in Delmenhorst zu einer Fehlentwicklung der Einzelhandelsstruktur geführt. Die Stadt hat zur Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung ein Einzelhandelskonzept erstellt. Der Rat der Stadt Delmenhorst hat das Einzelhandelskonzept am 28.02.2008 beschlossen. Das Einzelhandelskonzept stellt fortan eine Entwicklungsplanung gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB dar, die aufgrund der Selbstbindung der Gemeinde (durch Ratsbeschluss) mit dem

entsprechenden Gewicht in die Bauleitplanung einzustellen ist. Mit dem Einzelhandelskonzept liegt nunmehr ein sachlich begründetes und schlüssiges gemeindliches Gesamtkonzept vor, das klare Funktionszuweisungen für die in der Gemeinde angestrebte Einzelhandelsstruktur und Entwicklung enthält.

Das Einzelhandelskonzept unterscheidet bei der Steuerung des Einzelhandels drei Bereiche beziehungsweise Zentrenhierarchien: Die Hauptgeschäftslage der Innenstadt, die wohnungsnahen Nahversorgungszentren und die Sonderstandorte. Für diese drei Bereiche gelten detaillierte Grundsätze der räumlichen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (siehe im Einzelhandelskonzept unter Kapitel 7.3). Mit diesen Grundsätzen soll die Ansiedlung unterschiedlicher Formen des Einzelhandels gesteuert werden.

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

Bezogen auf den Planungsraum:

Direkt angrenzend an den Geltungsbereich des Planungsraumes liegt das Jute-Einkaufscenter. Dieses gehört als Ergänzungsbereich zum zentralen Versorgungsbereich "Hauptgeschäftsbereich" der Innenstadt. Ebenfalls liegen im fußläufigen Einzugsbereich (700 m-Radius) die Nahversorgungszentren Dwostraße und Stedinger Straße. Nach den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes sind diese Standorte nachhaltig zu stärken. Dieser Aussage kann im Einzelhandelskonzept aber nur nachgekommen werden, wenn im Gegenzug an anderer Stelle – insbesondere in unmittelbarer Umgebung – keine neuen großflächigen Einzelhandelsnutzungen mehr zugelassen werden. Mit dem anstehenden Änderungsverfahren werden die Ziele des Einzelhandelskonzeptes verbindlich in der Bauleitplanung verankert.

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

10 Städtebauliche Situation

Der Planungsraum wird in Nord-/Süd-Richtung von der Mühlenstraße durchkreuzt. Diese hat als innerörtliche Haupterschließungsstraße eine hohe Bedeutung für die Verkehrsabwicklung und für das Stadtbild.

Die Bebauung an der Mühlenstraße setzt sich größtenteils aus harmonischen und intakten Strukturen mit Wohnnutzung in überwiegend gut erhaltender Bausubstanz zusammen. Entlang der Mühlenstraße befinden sich in regelmäßigen Abständen zusammenhängende Bereiche mit repräsentativen Bürgerhäusern und Stadtvillen mit häufig stuckverzierten Fassaden, historische Reihenhäuser mit Kopfbauten sowie repräsentative Eckgebäude.

In den Mischgebieten im Planungsraum überwiegt die Wohnnutzung. Die gewerblichen Nutzungen an der Mühlenstraße sind im Vergleich zur Wohnnutzung mit einem deutlich geringeren Anteil vertreten und befinden sich fast ausschließlich in den Erdgeschossen der Gebäude. Die vorhandenen Nutzungen im Planungsraum und unmittelbarer Umgebung gliedern sich im wesentlichen in folgende Bereiche:

- Wohngebäude
- selbstständige Einzelhandelsbetriebe (u.a. Apotheke, Geschäft für Motorradbedarf und Geschäft für Scherz-, Party- und Dekorationsartikel)
- Gewerbebetriebe
- Dienstleistungsbetriebe (u.a. Friseur, Bank)
- Freiberuflich Tätige (u. a. Arztpraxen, Tanzschule, Fahrschule)
- Vergnügungsstätten (Spielhalle)
- Schank- und Speisewirtschaften

Die städtebauliche Qualität im Betrachtungsraum liegt eindeutig in der vorherrschenden intakten städtebaulichen Struktur durch Wohngebäude.

In der Mühlenstraße sind, durch den Rückzug des Einzelhandels, erste Strukturveränderungen zu erkennen. Häufig wechselnde Nachnutzungen enden letztendlich im Leerstand, wie auf dem Grundstück Ecke Schillerstraße. Als Folgenutzung werden zunächst diejenigen Nutzungsmöglichkeiten mit der höchsten Rendite wie Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen angefragt. Im südlichen Teil der Mühlenstraße ist bereits eine Spielhalle vorhanden. Die Mühlenstraße ist einerseits durch eine Hauptverkehrsstraße mit ausgezeichneter Erreichbarkeit insbesondere für Spielhallen aber andererseits wie dargestellt auch durch gute Wohnlagen geprägt.

In den Wohngebieten an der Schillerstraße, der Welsestrasse und der Richtstraße sowie im Mischgebiet an der Straße Welsegarten sind überwiegend freistehende Einzelhäuser, Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser vorzufinden.

In der Richtstraße befinden sich neben der Berufsbildenden Schule I die Delme-Werkstätten (Betriebsstätte Delmenhorst II) sowie ein gewerblicher Betrieb. Angesichts des sensiblen Nutzungsmixes bei der Planung des Jute-Einkaufszentrums wurde besonderes Augenmerk darauf gelegt, dass im Bereich der Anlieferung und Müllentsorgung, sprich der "Rückseite" des Centers, keine negativen Störungen für die Nachbarschaft entstehen. Durch verschiedene bauliche Maßnahmen, wie Verzicht auf eine Parkplatzzufahrt, Farbgestaltung, Graffiti-Schutz und Mülleinhausung ist dies gelungen. Die fortbestehende städtebauliche Qualität gilt es zu erhalten.

11 Planungsziel und Planungsinhalt

Wesentliches Ziel der Planänderung ist die Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Qualität durch die Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Gartenbaubetrieben und Tankstellen sowie die Steuerung von Einzelhandelsbetrieben auf der Grundlage des am 28.02.2008 vom Rat der Stadt beschlossenen Einzelhandelskonzeptes. Dieses Planungsziel erfordert, dass der Bebauungsplan Nr. 52 vom 11.03.1969 von der Baunutzungsverordnung von 1968 auf die aktuelle Baunutzungsverordnung von 1990 umgestellt wird, um damit die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben steuern zu können.

Der Planungsraum wird durch eine intakte städtebauliche Struktur mit Wohnnutzung in überwiegend schützenswerter Bausubstanz sowie Ergänzungsnutzungen, die dem Wohnen dienen geprägt. Der beginnende Umstrukturierungsprozess durch leerfallende vormals gewerblich genutzte Immobilien und der Rückgang von kleinteiligen Einzelhandel kann zu problematischen Folgenutzungen führen. Ziel ist es, die Wohnnutzung vor unverträglichen und konflikträchtigen Nutzungen mit erhöhtem

PKW-Verkehr auch in den Abendstunden und am Wochenende zu schützen und stattdessen auf das Wohnen ergänzende Nutzungen zu lenken.

Des weiteren dient die Änderungsplanung u. a. der Umsetzung des am 28.02.2008 vom Rat der Stadt beschlossenen Einzelhandelskonzeptes. Aufgrund der kleinteiligen Grundstücksstruktur und bereits bestehender Einzelhandelsstandorte ist allerdings nur eine zurückhaltende Steuerung notwendig. Kleinere ergänzende Einzelhandelsbetriebe sind städtebaulich unbedenklich und unterstützen die Funktion einer Hauptverkehrsstraße und einer lebendigen Nutzungsmischung.

11.1 Art der baulichen Nutzung

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 52 vom 11.03.1969 und der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 vom 03.06.2006 werden durch die folgenden textlichen Festsetzungen ergänzt. Alle sonstigen und zeichnerischen Festsetzungen bleiben bestehen.

11.1.1 Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

In den Mischgebieten sind Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) Nr. 8 BauNVO (allgemein zulässige Vergnügungsstätten in den überwiegend gewerblich geprägten Bereichen der Mischgebiete) sowie Vergnügungsstätten gemäß § 6 (3) BauNVO (ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile der Mischgebiete) zukünftig ausgeschlossen. Ebenso sind im Gewerbegebiet die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

Erläuterung zum Begriff "Vergnügungsstätte"

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

11.1.2 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

Zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes wird, aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum Einkaufszentrum Jute-Center, die Zulässigkeit von selbständige Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

11.1.3 Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen

Da sich Gartenbaubetriebe und Tankstellen vom Erscheinungsbild nicht in die vorhandene Struktur der Mischgebiete und allgemeinen Wohngebiete einfügen, sind in den Mischgebieten Gartenbaubetriebe gemäß § 6 (2) Nr. 6 BauNVO und Tankstellen gemäß § 6 (2) Nr. 7 BauNVO sowie in den allgemeinen Wohngebieten die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe gemäß § 4 (3) Nr. 4 BauNVO und Tankstellen gemäß § 4 (3) Nr. 5 BauNVO zukünftig ausgeschlossen.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

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

zelhandelsbetrieben sowie Läden die der Versorgung des Gebietes dienen begrenzt.

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

In den Mischgebieten sind selbstständige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 (2) Nr. 3 BauNVO bis zu einer maximalen Geschossfläche von 300 m² zulässig. Das direkte Nebeneinander von Mischgebieten und allgemeinen Wohngebieten entlang der Mühlenstraße macht eine Steuerung der Größe der Geschossflächen von Läden die der Versorgung des Gebiets dienen notwendig. Aus diesem Grund sind im allgemeinen Wohngebiet Läden die der Versorgung des Gebiets dienen gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO bis zu einer maximalen Geschossfläche von 300 m² zulässig. Diese kleineren ergänzenden Einzelhandelsbetriebe sind städtebaulich unbedenklich und unterstützen die Funktion einer lebendigen Nutzungsmischung.

13 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Durch das anstehende Änderungsverfahren erfolgt keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, da die Eingriffe bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 52 sowie der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 zulässig sind und größtenteils erfolgt sind. Die bestehenden Festsetzungen werden lediglich durch textliche Festsetzungen zum Abschluss einzelner Nutzungsformen ergänzt. Eine Eingriffsregelung ist demnach nicht erforderlich.

14 Verkehrliche Erschließung / ÖPNV / Ver- und Entsorgung

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

15 Belange der Denkmalpflege

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen sein, auch geringe Spuren solcher Befunde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde (zuständig ist der Fachdienst Bauordnung der Stadt Delmenhorst) oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

16 Kampfmittel

Mit Schreiben vom 23.01.2013 teilt das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst – mit, dass die Auswertung der Luftbilder der Alliierten auf zwei Teilflächen Kriegseinwirkungen oder Bodenverfärbungen zeigen. Die Flächen sind auf einem Plan des Kampfmittelkatasters rot gekennzeichnet. Es ist davon auszugehen, dass in diesen Bereichen noch Kampfmittel vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen werden in den rot markierten Flächen Gefahrenerforschungsmaßnahmen (Oberflächen- und/oder Tiefensondierung) empfohlen.

Da es sich um eine textliche Änderung eines Bebauungsplanes handelt und somit keine zeichnerischen Festsetzungen oder Kennzeichnungen getroffen werden können, wurde der Plan des Kampfmittelbeseitigungsdienstes und ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung übernommen.

17 Umweltbericht

17.1 Einleitung

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

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

17.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 und der 1. Änderung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 werden die rechtskräftigen Bebauungspläne textlich geändert bzw. ergänzt. In der Art der Bodennutzung werden keine Änderungen durchgeführt. Die Änderung bezieht sich auf die Art der baulichen Nutzung. Es wird die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Gartenbaubetrieben, Tankstellen sowie selbstständigen Einzelhandelbetrieben geregelt. Zudem erfolgt die Umstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 von der Baunutzungsverordnung 1968 auf die neue Rechtsgrundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990. Alle sonstigen und zeichnerischen Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne bleiben bestehen.

Das Plangebiet umfasst bebaute und unbebaute Flächen mit einer Größe von ca. 15,8 ha.

17.1.2 Berücksichtigung umweltbezogener Fachplanungen und –gesetze

Für den Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 und der 1. Änderung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 sowie weitere angrenzende Bebauungspläne liegen keine umweltbezogenen Fachplanungen vor.

17.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

17.2.1 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Die Nutzungen entsprechen der Festsetzung eines Mischgebietes, wobei die Wohnnutzung überwiegt. Gewerbliche Nutzungen befinden sich vorwiegend in den Erdgeschossen an der Mühlenstraße und im Gewerbegebiet an der Richtstraße. An der Richtstraße befindet sich das Schulgelände der Berufsbildenden Schule I.

17.2.2 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan der Stadt Delmenhorst von 1998 stellt östlich der Mühlenstraße an der Welse einen wichtigen eingeschränkten linearen Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften (Innerstädtischer Bereich Nr. 7 – Welse vom DLW-Gelände bis zur Mühlenstraße) dar. Ebenfalls stellt der Landschaftsrahmenplan nördlich der Welsestrasse einen wichtigen eingeschränkten Bereich für das Landschaftserleben (Innerstädtischer Bereich B 2 – Grünverbindung an der Welse) dar. Mit der textlichen Änderung treten keine Veränderungen hinsichtlich des Erhalts ein.

17.2.3 Auswirkungen des Bebauungsplanes

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 und der 1. Änderung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 werden einzelne Nutzungsarten (Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und selbstständige Einzelhandelsbetriebe) ausgeschlossen bzw. eingeschränkt. Dieser Ausschluss bzw. diese Einschränkung bewirkt keine zusätzliche Versiegelung von Flächen, höhere Gebäudehöhen oder andere für die Umwelt bedeutsame Veränderungen.

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

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

17.2.4 Prognose über die Entwicklung

Eine Betrachtung der Prognose oder alternative Lösungsmöglichkeiten sind aufgrund der Planänderung nicht erforderlich. Die sogenannte "Nullvariantenprüfung" ist nicht möglich, da das Plangebiet bereits überwiegend bebaut ist und somit der Bebauungsplan Nr. 52 und die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 als vollzogen betrachtet werden muss.

17.3 Zusammenfassung

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

18 Abwägung der Belange gemäß § 1 (7) BauGB

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Mit der städtebaulichen Neuordnung im Plangebiet wird den Forderungen des § 1 (5) BauGB entsprochen.

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

Bei der Änderung des Bebauungsplanes treffen in der Regel öffentliche und private Interessen aufeinander. Das öffentliche Interesse bei der Anstehenden Änderung des Bebauungsplanes besteht in dem Ziel der Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Qualität durch die Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Gartenbaubetrieben und Tankstellen sowie die Steuerung von Einzelhandelsbetrieben auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Delmenhorst. Das private Interesse besteht in dem Wunsch der Anhebung der zulässigen Geschossfläche für selbstständige Einzelhandelsbetriebe und Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen.

Der Planungsraum steht im Zusammenhang mit der Hauptgeschäftslage der Innenstadt und dem Jute-Einkaufcenter, ebenso liegt der Planungsraum im fußläufigen Einzugsbereich (700 m-Radius) der Nahversorgungszentren Dwostraße und Stedinger Straße.

Die Stadt Delmenhorst ist seit mehreren Jahren bemüht, die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt positiv zu steuern. Ein legitimes Mittel dazu ist die Bauleitplanung. Dazu hat die Stadt Delmenhorst ein Einzelhandelskonzept aufgestellt. Der Rat der Stadt hat sich mit Ratsbeschluss am 28.02.2008 daran gebunden. Das Einzelhandelskonzept ist fortan als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB zu werten und als ein Belang von höherem Gewicht in die Bauleitplanung einzustellen.

Zur Vermeidung einer Konkurrenz zu den Nahversorgungszentren Dwostraße und Stedinger Straße, aber auch um keine Konkurrenz zur Innenstadt und zum Jute-Einkaufcenter entstehen zu lassen sind selbstständige Einzelhandelsbetriebe und Läden die der Versorgung des Gebietes dienen bis zu einer maximalen Geschossfläche von 300 m² zulässig. Diese Größe wurde aus den existierenden Einzelhandelsbetrieben im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 und der 1. Änderung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Mühlenstraße" abge-

leitet. Bei dieser Festsetzung handelt es sich um eine betriebsbezogene Festsetzung und nicht um eine baugebietsbezogene Festsetzung.

Der Wunsch nach einer Anhebung der zulässigen Geschossfläche für selbstständige Einzelhandelsbetriebe und Läden die der Versorgung des Gebietes dienen hat ein geringeres Gewicht als das Allgemeinwohl und das allgemeine Interesse an ausgewogenen Einzelhandelsstrukturen im Stadtgebiet. Die konsequente Einhaltung des vom Rat beschlossenen Steuerungsinstruments ist zulässig und geboten. Andernfalls würde das Konzept "löchrig" und an Glaubwürdigkeit verlieren.

19 Städtebauliche Daten

Das Plangebiet hat eine Größe von 15,8 ha. Aufgrund der Änderung ausschließlich in textlicher Form wird nicht nach den unterschiedlichen Nutzungsarten unterschieden.

20 Verfahrensvermerke

Mit der Bekanntmachung dieses Änderungsplanes gemäß § 10 (3) BauGB werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 52 und der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 um die textlichen Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 und der 1. Änderung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Mühlenstraße" ergänzt. Alle übrigen Festsetzungen der Bebauungspläne bleiben davon unberührt.

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	12.12.2012
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	01.03. – 22.03.2013
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	27.02 – 22.03.2013
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	05.07. – 05.08.2013
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	01.07. – 05.08.2013
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	18.12.2013

Delmenhorst, den



F. Brünjes
Fachbereichsleiter



E. Tewes-Meyerholz
stellv. Fachdienstleiterin Stadtplanung

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 und 1. Änderung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Mühlenstraße"

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 12.12.2012 beschlossen, die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 und die 1. Änderung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Mühlenstraße" für Flächen beidseitig der Mühlen-, Schiller-, Welse- und Richtstraße sowie Gerhart-Hauptmann-Straße aufzustellen.

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

Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch das Änderungsverfahren erfolgt keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, da die Eingriffe bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 52 sowie der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 zulässig sind und größtenteils erfolgt sind. Die bestehenden Festsetzungen werden lediglich durch textliche Festsetzungen zum Ausschluss einzelner Nutzungsformen ergänzt. Eine Eingriffsregelung ist demnach nicht erforderlich.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 01.03. bis einschließlich 22.03.2013 statt.

Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 05.07. bis einschließlich 05.08.2013 statt (§§ 3 (2) und 4 (2) BauGB). Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft. Von Seiten der Öffentlichkeit wurde der Wunsch geäußert, die zulässige Geschossfläche für selbstständige Einzelhandelsbetriebe und Läden die der Versorgung des Gebietes dienen anzuheben.

Die Stadt Delmenhorst ist seit mehreren Jahren bemüht, die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt positiv zu steuern. Ein legitimes Mittel dazu ist die Bauleitplanung. Dazu hat die Stadt Delmenhorst ein Einzelhandelskonzept aufgestellt. Der Rat der Stadt hat sich mit Ratsbeschluss am 28.02.2008 daran gebunden. Das Einzelhandelskonzept ist fortan als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB zu werten und als ein Belang von höherem Gewicht in die Bauleitplanung einzustellen. Zur Vermeidung einer Konkurrenz zu den Nahversorgungszentren Dwostraße und Stedinger Straße, aber auch um keine Konkurrenz zur Innenstadt und zum Jute-Einkaufscenter entstehen zu lassen sind selbstständige Einzelhandelsbetriebe und Läden die der Versorgung des Gebietes dienen bis zu einer maximalen Geschossfläche von 300 m² zulässig. Diese Größe wurde aus den existierenden Einzelhandelsbetrieben im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 und der 1. Änderung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Mühlenstraße" abgeleitet. Bei dieser Festsetzung handelt es sich um eine betriebsbezogene Festsetzung und nicht um eine baugebietsbezogene Festsetzung.

Der Wunsch nach einer Anhebung der zulässigen Geschossfläche für selbstständige Einzelhandelsbetriebe und Läden die der Versorgung des Gebietes dienen hat ein geringeres Gewicht als das Allgemeinwohl und das allgemeine Interesse an ausgewogenen Einzelhandelsstrukturen im Stadtgebiet. Die konsequente Einhaltung des vom Rat beschlossenen Steuerungsinstruments ist zulässig und geboten. Andernfalls würde das Konzept "löchrig" und an Glaubwürdigkeit verlieren.

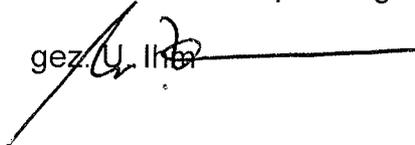
Nach der öffentlichen Auslegung / Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergaben sich keine Änderungen in der Planzeichnung.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

Delmenhorst, den 21.01.2014

Stadt Delmenhorst
Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung

gez.  _____