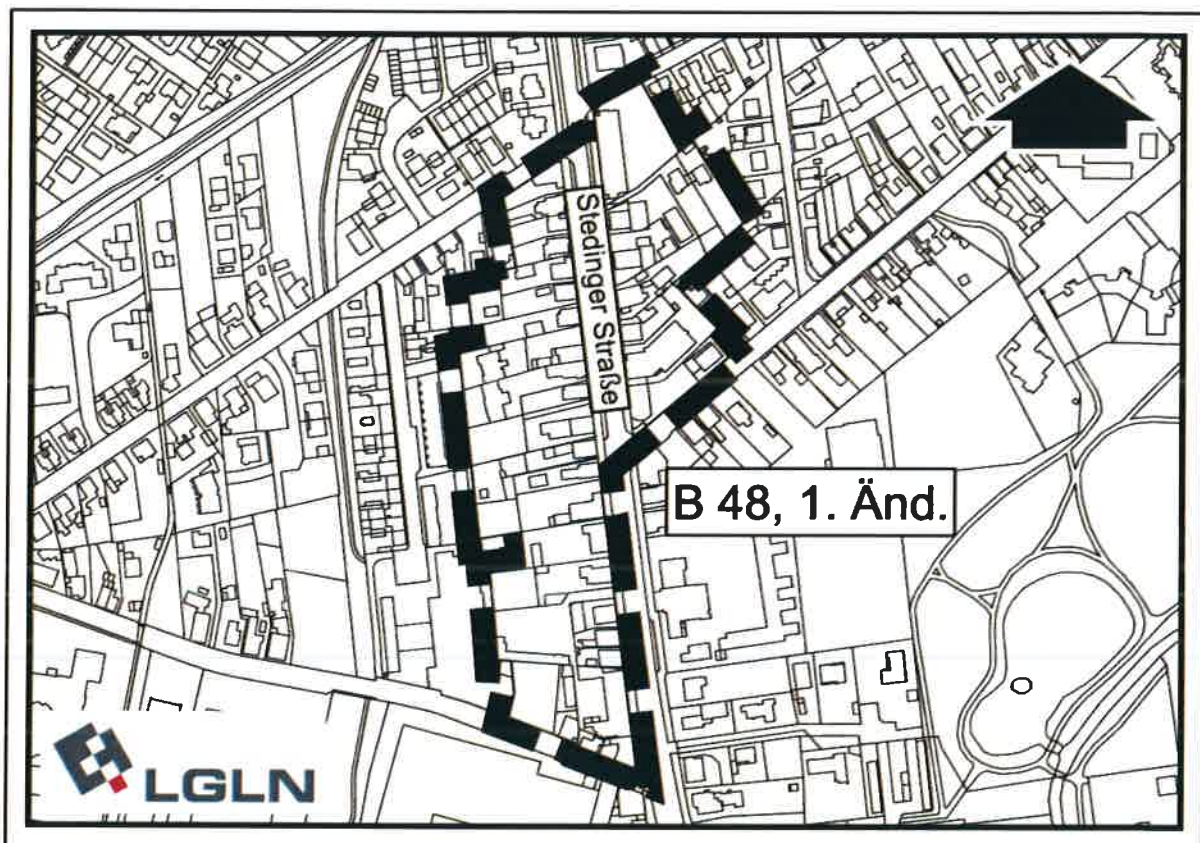


1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 "Südliche Stedinger Straße"

für einen Bereich beiderseits der Stedinger Straße

– Begründung und Umweltbericht –



Übersichtskarte (ohne Maßstab)

Rechtskräftig seit: **04. Dezember 2018**

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

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	3
1	Grundlagen der Planänderung	3
1.1	Planungsanlass und Planungsziel	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
2	Rechtliche Rahmenbedingungen	4
2.1	Rechtsgrundlagen des Bauleitplans	4
2.2	Relevante Vorgaben der Raumordnung	4
2.3	Darstellungen im Flächennutzungsplan	4
2.4	Planungsrechtliche Situation	5
2.5	Relevante Entwicklungskonzepte	5
2.5.1	„Einzelhandelskonzept für die Stadt Delmenhorst“	6
2.5.2	„Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen“	7
3	Inhalt des Bebauungsplanes	7
4	Hinweise zum Bebauungsplan	8
4.1	Kampfmittel	8
4.2	Denkmalschutz	10
4.3	Baumschutz	10
5	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	10
6	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	10
6.1	Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB	11
6.2	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	12
B	Umweltbericht	14
1	Einleitung zum Umweltbericht	14
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	14
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	15
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	16
C	Verfahren	17



A Begründung

1 Grundlagen der Planänderung

1.1 Planungsanlass und Planungsziel

Für das Grundstück „Stedinger Straße 75/77/79“ wurde bei der Stadt Delmenhorst im April 2018 ein Bauantrag eingereicht; Inhalt ist die Umnutzung einer ehemaligen Videothek zu einem Einzelhandelsbetrieb. Auf einer Verkaufsfläche von 401 m² sollen hierbei zukünftig diverse „Warengegenstände“ (laut Antragsunterlagen: Wohndekorationsartikel, Haushaltsgeräte, Gartengeräte, Küchengeräte, Kosmetik und Hygieneartikel, Lebensmittel, Spielwaren, Wohn- und Gartenmöbel, Unterhaltungselektronik) angeboten werden. Für das Grundstück gilt der Bebauungsplan Nr. 48, der ein Mischgebiet festsetzt. Der Einzelhandel wird in diesem Bebauungsplan nicht gesondert gesteuert, sodass Einzelhandelsbetriebe – bis zur in § 11 Abs. 3 BauNVO verankerten Grenze der Großflächigkeit – allgemein zulässig sind.

Das vom Rat der Stadt Delmenhorst beschlossene Einzelhandelskonzept sieht vor, dass Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ausschließlich in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden soll. Das Grundstück „Stedinger Straße 75/77/79“ ist nicht Teil eines solchen im Einzelhandelskonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches. Das Vorhaben ist dazu geeignet, wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu entfalten. Insbesondere sind negative Auswirkungen auf die Entwicklung der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche zu befürchten. Das Vorhaben gefährdet die Attraktivität und Stabilität des bestehenden „zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt“, des „Ergänzungsbereiches Jute-Center“ und des „Nahversorgungszentrums Stedinger Straße“. Hierdurch würden die zentralen Versorgungsbereiche die ihnen zugedachte Konzentrations- und Sogwirkung verlieren. Das Vorhaben ist somit nicht mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes vereinbar. Zum Schutz der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche ist daher die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zu steuern.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat daher in seiner Sitzung am 08.05.2018 beschlossen, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 aufgestellt werden soll. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes 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 weitere in Mischgebieten zulässige Nutzungen – Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten – zukünftig unzulässig sein.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das rund 35.000 m² umfassende Plangebiet befindet sich nördlich der Delmenhorster Innenstadt. Der räumliche Geltungsbereich umfasst alle im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 48 gelegenen Mischgebiete beiderseits der Stedinger Straße. Östlich der Stedinger Straße wird der Geltungsbereich von der Lerchenstraße im Norden und der Thüringer Straße im Süden begrenzt. Westlich der Stedinger Straße wird der Geltungsbereich durch die Welsestraße im Norden und die Richtstraße im Süden begrenzt. Westlich des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 befinden sich die an der Richtstraße gelegenen „Delme-Werkstätten“; östlich des Geltungsbereiches befindet sich die „Parkschule“.



2 Rechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Rechtsgrundlagen des Bauleitplans

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

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

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

2.2 Relevante Vorgaben der Raumordnung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) weist der Stadt Delmenhorst die Funktion eines Mittelzentrums mit oberzentralen Teilfunktionen zu (Ziel gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.2, Ziffer 06, Satz 4). Die oberzentrale Teilfunktion umfasst neben dem schulischen Bildungsbereich und den Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge insbesondere auch die Versorgungsfunktion im Einzelhandel. Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln (Ziel gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.2, Ziffer 05, Satz 3). Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird diesen Erfordernissen der Raumordnung entsprochen, da die städtebauliche Planung zum Erhalt und zur Entwicklung einer dauerhaften und ausgewogenen Versorgungsstruktur (Ziel gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.2, Ziffer 03, Satz 1) beiträgt. Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels dienen nicht nur der nachhaltigen Versorgung der gesamtstädtischen Bevölkerung, sondern auch – speziell vor dem Hintergrund der landesplanerischen Versorgungsfunktion – der Versorgung der angrenzenden Kommunen der Umlandregion. Die städtebauliche Planung entspricht somit den Erfordernissen der Raumordnung.

2.3 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der seit dem 19.09.1979 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst stellt die beiderseits der Stedinger Straße gelegenen Flächen als „gemischte Bauflächen“ dar. Die Stedinger Straße ist als „Fläche für den Verkehr“ dargestellt. Aus dieser Darstellung lässt sich die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 entwickeln.



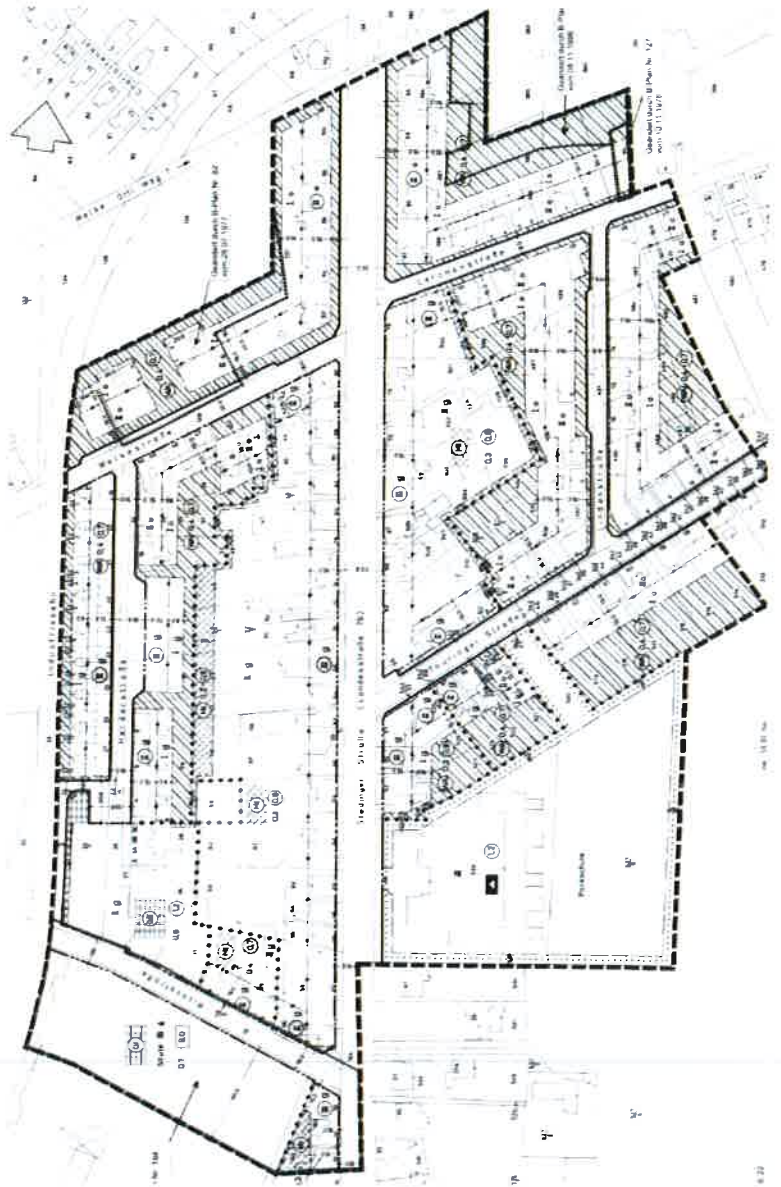
Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

2.4 Planungsrechtliche Situation

Im Plangebiet besteht der seit dem 13.08.1968 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 48. Die vorliegende 1. Änderung umfasst alle im Bebauungsplan Nr. 48 und beiderseits der Stedinger Straße gelegenen Mischgebiete.

Der Bebauungsplan Nr. 48 setzt entlang der Stedinger Straße die geschlossene Bauweise mit drei Vollgeschossen als zwingendes Maß fest. Auf den rückwärtigen Grundstücksteilen sind bis zu zwei Vollgeschosse zulässig. Der Bebauungsplan setzt eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,3 und eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,9 fest. In einem kleinen Teilbereich nördlich der Richtstraße sind eine Grundflächenzahl von maximal 0,4 und eine Geschossflächenzahl von maximal 0,7 zulässig.

An die von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 umfassten Mischgebiete grenzen diverse Allgemeine Wohngebiete an. Südlich grenzen ein Gewerbegebiet und eine Gemeinbedarfsfläche für schulische Zwecke an das Plangebiet.



2.5 Relevante Entwicklungskonzepte

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind die Ergebnisse städtebaulicher Entwicklungskonzepte, die von der Gemeinde beschlossen worden sind, bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Relevant sind vorliegend insbesondere das „Einzelhandelskonzept für die Stadt Delmenhorst“ (vgl. Kapitel 2.5.1) und das „Regionale Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen“ (vgl. Kapitel 2.5.2). Diese Entwicklungskonzepte wurden im Bauleitplanverfahren berücksichtigt; der Bebauungsplan entspricht den Zielen dieser Planungen.

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

2.5.1 „Einzelhandelskonzept für die Stadt Delmenhorst“

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

Im Hinblick auf eine langfristige Sicherung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Delmenhorst, definiert das Einzelhandelskonzept Grundsätze für die zukünftige räumliche Entwicklung des Einzelhandels (vgl. Einzelhandelskonzept, Kapitel 10.1); von besonderer Bedeutung sind im vorliegenden Fall die festgeschriebenen Grundsätze 1 und 2:

Grundsatz 1:

„Die Innenstadt genießt Entwicklungspriorität. Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment ausschließlich in den zentralen Versorgungsbereichen [...].“

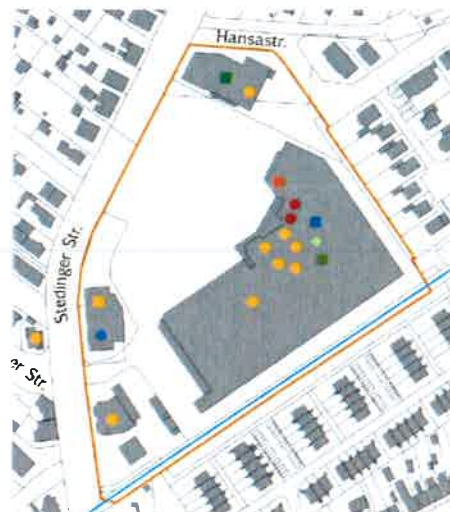
Grundsatz 2:

„Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel grundsätzlich nur in den zentralen Versorgungsbereichen. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Neuansiedlungen nur, wenn eine Versorgung der Bewohner im Nahbereich nicht gewährleistet ist [...] und die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche nicht gefährdet wird.“

Die innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 gelegenen Flächen sind nicht Teil eines im Einzelhandelskonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches. Das „Nahversorgungszentrum Stedinger Straße“ befindet sich jedoch in einer Entfernung von lediglich etwa 150 m. Auch der Hauptgeschäftsbereich Innenstadt und der Ergänzungsbereich Jute-Center befinden sich in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet.

Die Abgrenzung dieser zentralen Versorgungsbereiche ist nicht willkürlich getroffen worden; andere Flächen wurden bewusst nicht mit aufgenommen, da die abgegrenzten Zentren ausreichend groß bemessen und somit in der Lage sind, die Versorgungsfunktion für die Bevölkerung zu übernehmen.

Im Plangebiet würde die Realisierung von Einzelhandelsbetrieben in einer Größenordnung, von der relevante städtebauliche Auswirkungen ausgehen, somit den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes widersprechen. Derartige Einzelhandelsbetriebe wären dazu geeignet, wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu entfalten. Insbesondere wären negative Auswirkungen auf die Entwicklung der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche zu befürchten. Derartige Einzelhandelsbetriebe würden die Attraktivität und Stabilität der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche gefährden. Hierdurch würden die zentralen Versorgungsbereiche, die zum Erhalt der wohnungsnahen Versorgung erforderlich sind, die ihnen zugedachte Konzentrations- und Sogwirkung verlieren.



*Abb.: Nahversorgungszentrum
Stedinger Straße*

Vor diesem Hintergrund ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, um das vom Rat der Stadt beschlossene Einzelhandelskonzept umzusetzen. Selbständige Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche von mehr als 300 m² sind auszuschließen.

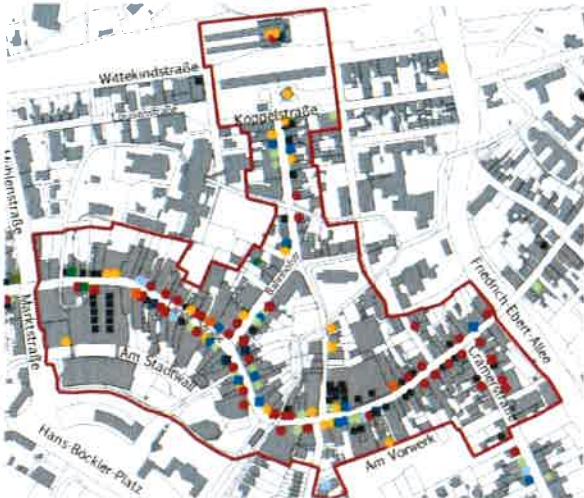


Abb.: Hauptgeschäftsbereich Innenstadt



Abb.: Ergänzungsbereich Jute-Center

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

2.5.2 „Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen“

Am 04.12.2013 haben Städte, Gemeinden, Samtgemeinden und Landkreise in der Region Bremen – darunter auch die Stadt Delmenhorst –, die Länder Bremen und Niedersachsen sowie der Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. einen raumplanerischen Vertrag zur Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten geschlossen, dessen Bestandteil das „Regionale Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen“ ist. Durch den raumplanerischen Vertrag wurden in Bremen und in den beteiligten niedersächsischen Kommunen gemeinsame Ziele, Grundlagen und Verfahren zur Steuerung und regionalen Abstimmung des großflächigen Einzelhandels verbindlich und mit länderübergreifender Wirkung für die Region vereinbart. Da das „Regionale Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen“ nur bei Einzelhandelsprojekten und Nahversorgungsprojekten über 800 m² Verkaufsfläche Anwendung findet – derartige Vorhaben gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO in Mischgebieten aber nicht zulässig sind – ist, es bei der vorliegenden konkreten Bauleitplanung nicht von Relevanz.

3 Inhalt des Bebauungsplanes

Durch die 1. Änderung des seit dem 13.08.1968 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 48 werden die bestehenden Festsetzungen durch textliche Festsetzungen ergänzt. Zunächst 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) hatte 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 regelt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48, dass die in den Mischgebieten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen, die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sowie die gemäß § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten zukünftig nicht zulässig sind. Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, um die städtebauliche Qualität zu sichern und die vorhandene städtebauliche Struktur zu erhalten. Außerdem trägt der Ausschluss dazu bei, innerhalb der schutzbedürftigen Baugebiete langfristig gesunde Wohnverhältnisse zu wahren. Vergnügungsstätten – hierzu zählen insbesondere Nachtlokale, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros und Wettvermittlungen sowie Swinger-Clubs – werden ausgeschlossen, da eine städtebaulich nachteilige Häufung derartiger Betriebsstätten eine Entwicklung einleiten würde, die dazu geeignet ist, eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Gebietes zu bewirken und bestehende Beeinträchtigungen zu verstärken. Der sogenannte "Trading-Down-Prozess" – wobei Leerstände und zunehmend problematische Folgenutzungen nach und nach die Chancen und Entwicklungsmöglichkeiten für höherwertige Angebote verringern – wird durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten verstärkt. Eine solche Entwicklung trägt in der Regel zu einem Imageverfall und zur Verelendung des Standortes bei.

Es wird außerdem bestimmt, dass im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 zukünftig die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 gilt.

4 Hinweise zum Bebauungsplan

4.1 Kampfmittel

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – hier der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Regionaldirektion Hameln-Hannover – hat als Ergebnis der Auswertung der vorhandenen Luftbilder mit Schreiben vom 23.07.2018 mitgeteilt, dass auf zwei Teilflächen eine Kampfmittelbelastung zu vermuten ist. Die Flächen sind auf der Ergebniskarte des Kampfmittelbeseitigungsdienstes rot dargestellt und mit einem „A“ gekennzeichnet. Für diese Teilflächen 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 (zum Beispiel Granaten, Panzerfäuste oder Minen) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.



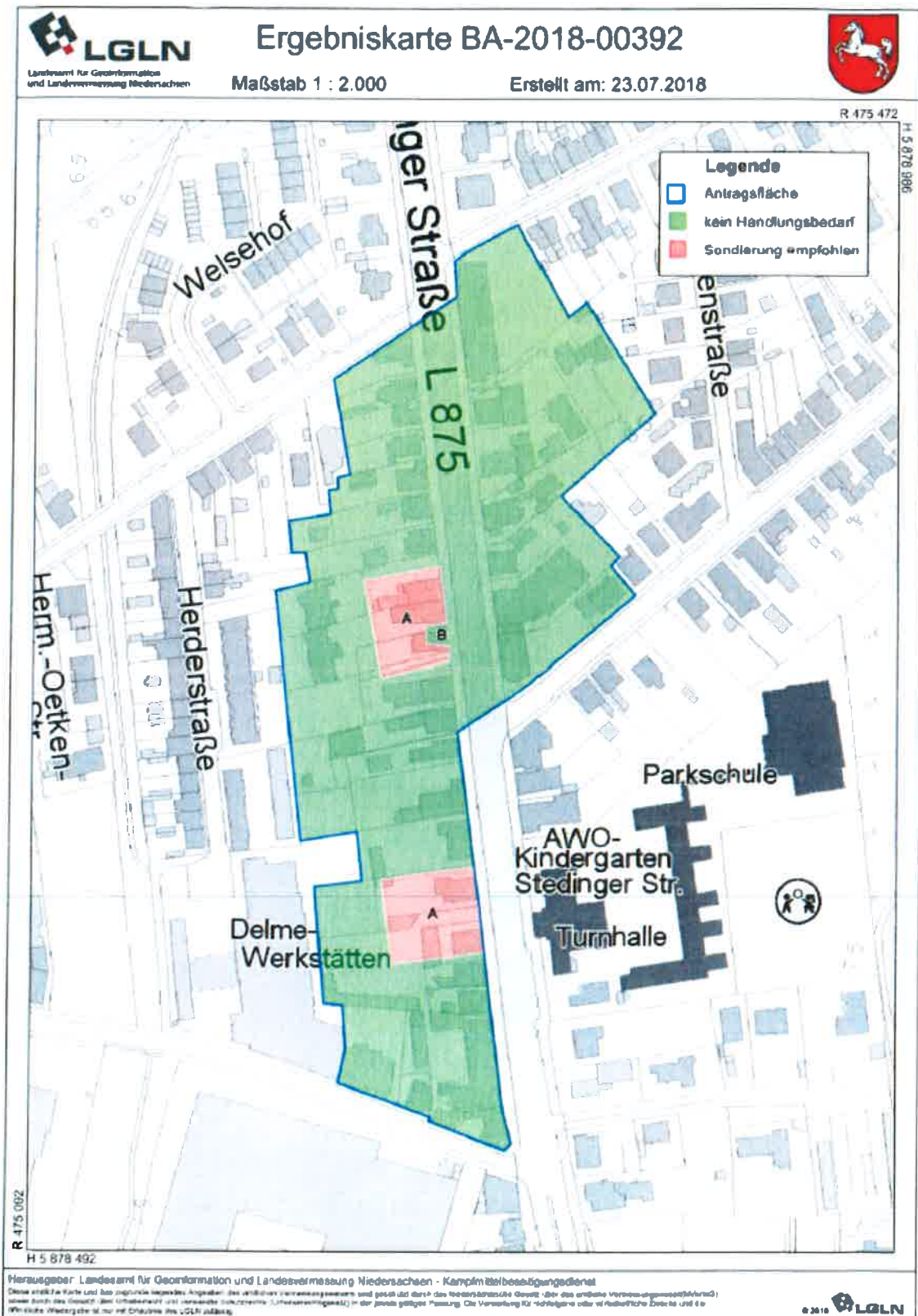


Abb.: Ergebniskarte des Kampfmittelbeseitigungsdienstes

4.2 Denkmalschutz

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

4.3 Baumschutz

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

5 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

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

Im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung besteht bereits durch den seit dem 13.08.1968 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 48 Baurecht. Dieser setzt im Plangebiet Mischgebiete fest. Eingriffe in Natur und Landschaft sind somit bereits auf der Grundlage des bestehenden Baurechts zulässig; größtenteils sind diese Eingriffe in Natur und Landschaft auch bereits erfolgt. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 sind keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, da die bestehenden Festsetzungen lediglich durch textliche Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung ergänzt werden. Da durch die städtebauliche Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf den Umweltzustand zu erwarten sind, sind im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung keine Maßnahmen im Zuge der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz erforderlich.

6 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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



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

Allen an der städtebaulichen Planung interessierten Bürgerinnen und Bürgern sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB Gelegenheit gegeben, sich zu den Planungsabsichten zu äußern und diese zu erörtern. Die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB fand zwischen dem 22.06.2018 und 13.07.2018 statt. Die Durchführung dieses Verfahrensschrittes wurde am 14.06.2018 amtlich bekanntgemacht. Durch die Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Aus Reihen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zwei abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben, die wie folgt abgewogen worden sind:

1. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, Stellungnahme vom 18.07.2018:

„[...] Wir teilen grundsätzlich die Argumentation der Stadt Delmenhorst, Vergnügungsstätten im Plangebiet auszuschließen. Ein einzelfallbezogenes Ausschließen von Vergnügungsstätten birgt nach unserer Einschätzung jedoch die Gefahr, wegen unzureichenden städtebaulichen Begründungen oder Ermessensfehlern rechtlich angreifbar zu sein.

Wir regen deshalb an, gutachterlich ein Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Delmenhorst erarbeiten zu lassen. Ein solches Konzept dient, ähnlich wie ein „Einzelhandelskonzept“, als Abwägungsgrundlage für eine bauleitplanerische Steuerung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Es bildet die Basis für einheitliche und transparente Entscheidungen und erhöht die Rechtssicherheit der Begründungen.“

→ Der Rat der Stadt Delmenhorst hat im Jahr 1990 einen „Vergnügungsstätten-Gliederungsplan“ für die Innenstadt beschlossen, da von Vergnügungsstätten regelmäßig negative Auswirkungen auf die städtebauliche Gesamtsituation ausgehen. Dieses städtebauliche Entwicklungskonzept nimmt eine Gliederung zur Zulässigkeit und zur Steuerung von Vergnügungsstätten vor. Der südliche Bereich der Stedinger Straße – und somit der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 – ist jedoch nicht Bestandteil dieses städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, da sich dieses ausschließlich auf die Innenstadt der Stadt Delmenhorst bezieht. Ein solches gesamtstädtisches Entwicklungskonzept ist auch nicht erforderlich, da die städtebaulichen Auswirkungen einer Häufung von Vergnügungsstätten offensichtlich und in der Praxis anerkannt sind.

Vergnügungsstätten sind dazu geeignet, Beeinträchtigungen städtebaulicher Funktionen und Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen zu bewirken. Ohne die Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten würde eine Verdrängung städtebaulich erwünschter Nutzungen – insbesondere von Schank- und Speisewirtschaften, Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben – durch Vergnügungsstätten und eine erhebliche Beeinträchtigung bestehender Wohnnutzungen erfolgen. Die Verhinderung des sogenannten „Trading-Down-Effektes“ – wobei Leerstände und zunehmend problematische Folgenutzungen nach und nach die Chancen und Entwicklungsmöglichkeiten für höherwertige Angebote verringern – stellt einen besonderen städtebaulichen Grund i.S.d. § 1 Abs. 9 BauNVO dar, der den Ausschluss von Vergnügungsstätten rechtfertigt (vgl. BVerwG, Beschluss vom 04.09.2008, 4 BN 9/08, Rn. 8).

→ Der Einwendung wird nicht gefolgt.



2. Handelsverband Nordwest e.V., Stellungnahme vom 19.07.2018:

„[...] Da sich die Änderungen im Rahmen der Vorgaben der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Delmenhorst bewegen bzw. die langfristige Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche als Ziel verfolgen, haben wir gegen diese grundsätzlich keine Einwände.

Allerdings sollte sich bei den textlichen Festsetzungen klar an der Matrix auf Seite 146 des Endberichtes der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Delmenhorst orientiert werden. Danach ist eine Neuansiedlung in integrierten Lagen in Wohn- und Mischgebieten nur kleinflächig und lediglich an einer Nahversorgungsfunktion orientiert möglich. Unter Nahversorgung ist die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des kurzfristigen und insbesondere täglichen Bedarfs (insb. Lebensmittel) zu verstehen. Dies sollte in den textlichen Festsetzungen klargestellt werden.

Zudem empfehlen wir – ggf. ergänzend zur Festsetzung der Geschossfläche – eine Festsetzung auch der Verkaufsfläche, da dies für die Bewertung der Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche am Ende die maßgebliche Größe darstellt.“

→ Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 bestimmt, dass in den Mischgebieten zukünftig selbständige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO 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, sodass diese auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche angesiedelt werden können. Negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind von Einzelhandelsbetrieben dieser Größenordnung nicht zu erwarten.

Eine derartige Festsetzung entspricht der im Einzelhandelskonzept dargestellten Matrix; dort wird ausdrücklich dargelegt, dass *„den bestehenden Betrieben [...] auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Modernisierungen und angemessene Verkaufsflächenenerweiterungen ermöglicht werden [sollen], sofern diese für einen zeitgemäßen Marktauftritt bzw. ein langfristiges Fortbestehen des Unternehmens erforderlich sind und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind“*. Mit der Festsetzung wird dem gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB zu beachtenden Belang der Wirtschaft – insbesondere ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung – entsprochen.

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. § 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. Auch das Bundesverwaltungsgericht hat festgestellt, dass die Festsetzung einer baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenze zur Steuerung des Einzelhandels mangels Rechtsgrundlage unzulässig ist (vgl. BVerwG, Urteil vom 03.04.2008, 4 CN 3/07).

→ Der Einwendung wird nicht gefolgt.

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 Pla-



nungsabsichten zu äußern und diese zu erörtern. Die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB fand zwischen dem 23.08.2018 und 24.09.2018 statt. Die Durchführung dieses Verfahrensschrittes wurde am 15.08.2018 amtlich bekanntgemacht. Durch die Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Aus Reihen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde eine abwägungsrelevante Stellungnahme abgegeben, die wie folgt abgewogen worden ist:

3. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, Stellungnahme vom 24.09.2018:

„[...] Wir hatten uns schon im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB [...] geäußert. Wir begrüßen weiterhin, dass die Stadt Delmenhorst mit der Anpassung des vorliegenden Bauleitplans einen Schritt zur verbindlichen Umsetzung ihres Einzelhandelskonzepts unternehmen möchte. Wir haben keine Bedenken [...], aber folgende Anregung:

[...] Die Stadt Delmenhorst beruft sich [...] bei vorliegenden Planvorhaben auf das Ziel „Trading-Down-Prozesse“ im Plangebiet zu verhindern. Dies ist nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts möglich [...]. Nach unserer Einschätzung birgt ein solches einzelfallbezogenes ausschließen von Vergnügungsstätten jedoch die Gefahr, wegen unzureichenden städtebaulichen Begründungen oder Ermessensfehlern rechtlich angreifbar zu sein. [...] Wir regen deshalb weiterhin an, gutachterlich ein Vergnügungsstättenkonzept für die gesamte Stadt Delmenhorst erarbeiten zu lassen.

Gegen das Planvorhaben haben wir keine Bedenken.“

→ Vergnügungsstätten sind dazu geeignet, Beeinträchtigungen städtebaulicher Funktionen und Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen zu bewirken. Ohne die Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten würde eine Verdrängung städtebaulich erwünschter Nutzungen – insbesondere von Schank- und Speisewirtschaften, Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben – durch Vergnügungsstätten und eine erhebliche Beeinträchtigung bestehender Nutzungen erfolgen. Eine solche Entwicklung trägt in der Regel zu einem Imageverfall des Standortes bei. Die Verhinderung des sogenannten „Trading-Down-Effektes“ – wobei Leerstände und zunehmend problematische Folgenutzungen nach und nach die Chancen und Entwicklungsmöglichkeiten für höherwertige Angebote verringern – stellt einen besonderen städtebaulichen Grund i.S.d. § 1 Abs. 9 BauNVO dar, der den Ausschluss von Vergnügungsstätten rechtfertigt (vgl. BVerwG, Beschluss vom 04.09.2008, 4 BN 9/08, Rn. 8). Ein gesamtstädtisches „Vergnügungsstättenkonzept“ ist nicht erforderlich, da die städtebaulichen Auswirkungen einer Häufung von Vergnügungsstätten offensichtlich und in der Praxis anerkannt sind.

→ Der Einwendung wird nicht gefolgt.



B Umweltbericht

1 Einleitung zum Umweltbericht

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

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes 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 die in den Mischgebieten zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten zukünftig unzulässig sein.

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. 48 Flächen mit allgemeinen Anforderungen an Siedlung, Industrie und Gewerbe dar. Da durch die Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist nicht erkennbar, dass weitere vorrangige Fachplanungen Auswirkungen auf Umweltbelange entfalten und daher zu berücksichtigen sind.

2 Beschreibung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

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

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 wird die Zulässigkeit einzelner in Mischgebieten zulässiger Nutzungen – von Einzelhandelsbetrieben, Vergnügungsstätten, Gartenbaubetrieben und Tankstellen – gesteuert. Diese Steuerung bewirkt keine zusätzliche Versiegelung von Flächen oder andere für die Umwelt bedeutsame Veränderungen. Die Änderung hat somit keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft,



Landschaft und die biologische Vielfalt. Es sind auch keine weitergehenden Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit oder auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu erwarten als gegenüber dem bestehenden Baurecht. Die Eingriffe in Natur und Landschaft waren bereits auf der Grundlage des bestehenden Baurechts zulässig und sind größtenteils bereits erfolgt. Sowohl bei Durchführung der städtebaulichen Planung, als auch bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine weiteren Umweltauswirkungen zu erwarten.

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

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 sind keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, da die bestehenden Festsetzungen lediglich durch textliche Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung ergänzt werden. Da durch die städtebauliche Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf den Umweltzustand zu erwarten sind, sind im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen erforderlich.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anlass der städtebaulichen Planung ist ein konkretes Bauvorhaben östlich der Stedinger Straße, welches ein Planungserfordernis i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB auslöst. Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 ist die Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen sowie die Sicherung der städtebaulichen Qualität in einem Bereich beiderseits der Stedinger Straße. Aus diesem Grund kommen keine anderen räumlichen Bereiche zur Realisierung dieser städtebaulichen Planung in Betracht; Planungsalternativen erübrigen sich.

3 Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht

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

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

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Da durch die städtebauliche Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf den Umweltzustand zu erwarten sind, sind im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen erforderlich. Aus diesem Grund sind auch keine Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Bebauungsplan-Änderung auf die Umwelt erforderlich.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der beiderseits der Stedinger Straße bereits bestehende Bebauungsplan wird geändert, um die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen zu steuern und die städtebauliche Qualität zu sichern. Aus diesem Grund sollen selbständige Einzelhandelsbetriebe zukünftig nur bis zu



einer Geschossfläche von maximal 300 m² zulässig sein. Außerdem sollen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten zukünftig unzulässig sein. Beiderseits der Stedinger Straße besteht bereits Baurecht durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan; Eingriffe in Natur und Landschaft sind somit bereits auf der Grundlage des bestehenden Baurechts zulässig. Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, da die bestehenden Festsetzungen lediglich durch textliche Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung ergänzt werden. Durch die städtebauliche Planung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf den Umweltzustand zu erwarten.

3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

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



C Verfahren

Änderungsbeschluss	08.05.2018
Amtliche Bekanntmachung	16.05.2018
Amtliche Bekanntmachung	14.06.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange [gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB]	22.06.2018 - 13.07.2018
Amtliche Bekanntmachung	15.08.2018
Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange [gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB]	23.08.2018 - 24.09.2018
Satzungsbeschluss	20.11.2018
Erneuter Änderungsbeschluss	12.02.2020
Erneuter Satzungsbeschluss (mit rückwirkender Inkraftsetzung zum 04.12.2018 gemäß § 214 (4) BauGB)	19.02.2020

Delmenhorst, den



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

Delmenhorst, den

9.3.2020



Ulrich Ihm
- Baudirektor -
(Fachdienstleiter Stadtplanung)



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 "Südliche Stedinger Straße"

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 08.05.2018 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 "Südliche Stedinger Straße" aufzustellen. Der rund 35.000 m² umfassende räumliche Geltungsbereich umfasst alle im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 48 gelegenen Mischgebiete beiderseits der Stedinger Straße. Östlich der Stedinger Straße wird der Geltungsbereich von der Lerchenstraße im Norden und der Thüringer Straße im Süden begrenzt. Westlich der Stedinger Straße wird der Geltungsbereich durch die Welsestraße im Norden und die Richtstraße im Süden begrenzt.

Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Änderung 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 weitere in Mischgebieten zulässige Nutzungen – Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten – zukünftig unzulässig sein.

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. Beiderseits der Stedinger Straße 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 Bebauungsplanes Nr. 48 wird die Zulässigkeit einzelner in Mischgebieten zulässiger Nutzungen – von Einzelhandelsbetrieben, 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 Bebauungsplan-Änderung keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen und keine Maßnahmen im Zuge der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz erforderlich.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Im Bauleitplanverfahren wurde ein mehrstufiger Beteiligungsprozess der sich betroffenen fühlenden Bürgerinnen und Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 22.06.2018 bis zum 13.07.2018 durchgeführt. Durch die Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Aus Reihen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zwei abwägungsrelevante Stellungnahmen – zum einen durch die Oldenburgische Industrie- und Handelskammer und zum anderen durch den Han-

delsverband Nordwest e.V. – abgegeben. Inhalt der vorgetragenen Stellungnahmen war insbesondere der Wunsch nach der Erstellung eines gesamtstädtischen „Vergnügungsstättenkonzeptes“ und die Anregung, zusätzlich zur Geschossfläche eine maximal zulässige Verkaufsfläche festzusetzen. Nach Abwägung dieser vorgetragenen Anregungen war jedoch festzustellen, dass keine Änderungen am Bebauungsplan-Entwurf erforderlich waren.

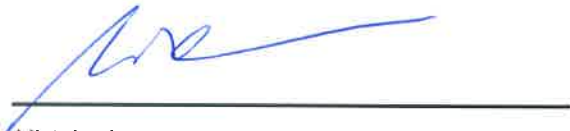
Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 23.08.2018 bis zum 24.09.2018 durchgeführt. Durch die Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Aus Reihen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde eine abwägungsrelevante Stellungnahme – nämlich durch die Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, die ihre Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung wiederholte – abgegeben. Nach Abwägung dieser vorgetragenen Anregungen war jedoch festzustellen, dass keine Änderungen am Bebauungsplan-Entwurf erforderlich waren.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Delmenhorst hat als ausgewiesenes Mittelzentrum mit einer oberzentralen Teilfunktion für die Versorgungsfunktion im Einzelhandel die Aufgabe, eine dauerhafte und ausgewogene Versorgungsstruktur zu erhalten und zu entwickeln. Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels dienen der Umsetzung des beschlossenen kommunalen Einzelhandelskonzeptes und der nachhaltigen Versorgung der gesamtstädtischen Bevölkerung. Anlass der städtebaulichen Planung ist ein konkretes Bauvorhaben östlich der Stedinger Straße, welches ein Planungserfordernis i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB auslöst. Ziel des Bebauungsplanes ist die Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen sowie die Sicherung der städtebaulichen Qualität in einem Bereich beiderseits der Stedinger Straße. Aus diesem Grund kommen keine anderen räumlichen Bereiche zur Realisierung dieser städtebaulichen Planung in Betracht; Planungsalternativen erübrigen sich.

Delmenhorst, den

9.3.2020



Ulrich Ihm
- Baudirektor –
(Fachdienstleiter Stadtplanung)