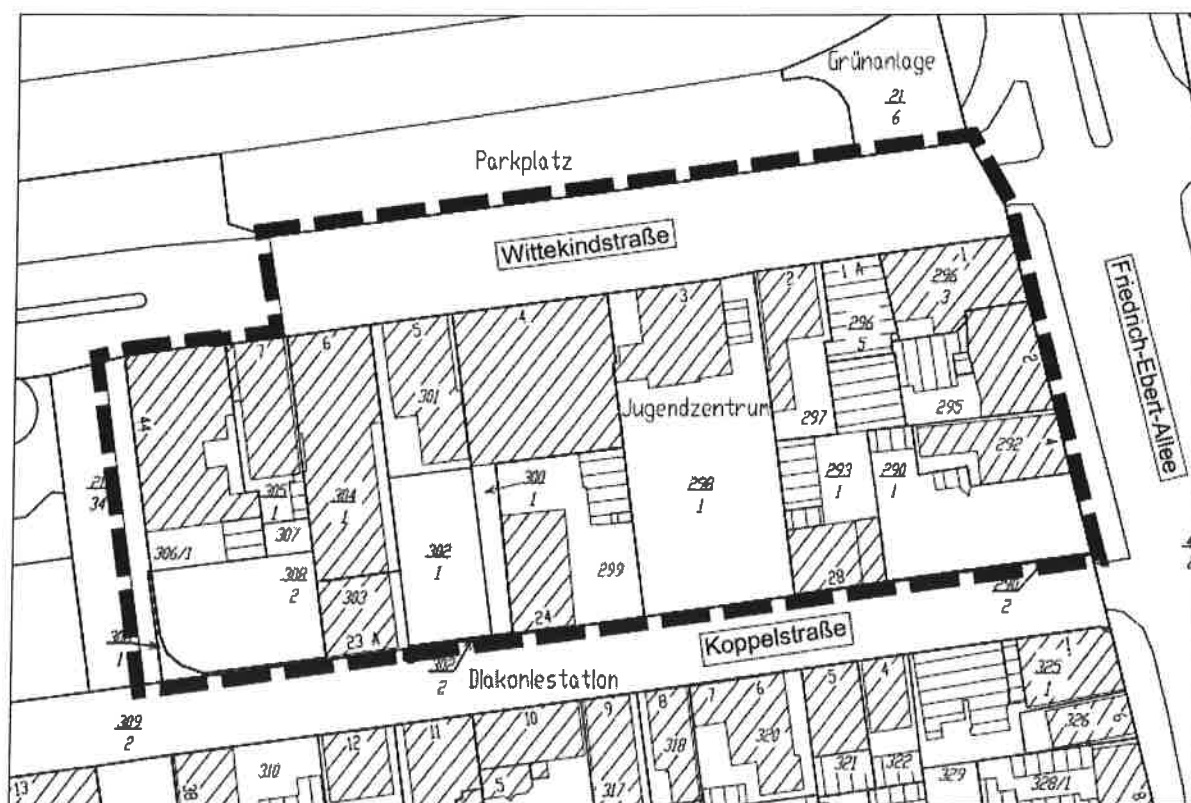


1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 / Teilabschnitt 32 "Wittekindstraße / Koppelstraße"

für die Grundstücke im Bereich zwischen Friedrich-Ebert-Allee, Koppelstraße, Schulstraße und Wittekindstraße.



Übersichtskarte (ohne Maßstab)

Rechtskräftig seit: **08.07.2014**

Bearbeitung: Stadt Delmenhorst, Fachdienst 51, M.Sc. Rico Bogacz

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	3
1	Grundlagen der Planänderung	3
1.1	Planungsanlass und Erforderlichkeit	3
1.2	Planungsziel und Änderungsbeschluss	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung	3
2	Rechtliche Rahmenbedingungen	4
2.1	Rechtsgrundlagen des Bauleitplans	4
2.2	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	4
2.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.4	Bestehende planungsrechtliche Situation	5
2.5	Planungsrechtliche Situation in der Umgebung	6
2.6	Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen	6
3	Städtebauliche Situation	7
4	Inhalte der Planänderung	8
5	Abwägung der Belange	8
B	Umweltbericht	9
1	Einleitung	9
1.1	Grundlage des Umweltberichtes	9
1.2	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	9
1.3	Übergeordnete Gesetze und Planungen	9
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	10
2.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustandes	10
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	10
2.3	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	10
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	10
3	Zusätzliche Angaben	11
3.1	Verwendete technische Verfahren	11
3.2	Hinweise auf Schwierigkeiten	11
3.3	Maßnahmen zur Überwachung	11
3.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	11
C	Verfahren	12

A Begründung

1 Grundlagen der Planänderung

1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit

Anlass der Planung ist der Wunsch, die heute vorhandene städtebauliche Qualität und bestehende soziale Infrastrukturen langfristig zu sichern und zu erhalten. Aufgrund der zu erwarteten Häufung von Vergnügungsstätten im Bahnhofsumfeld von Delmenhorst wurde Handlungsbedarf zur Steuerung von Vergnügungsstätten gesehen und das Planverfahren eingeleitet. Häufig gibt ein konkretes Baugesuch den Anlass, die städtebauliche Situation zu überprüfen, etwaige Tendenzen städtebaulicher Fehlentwicklungen zu erkennen und mit Hilfe der Bauleitplanung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 (3) BauGB zu steuern. Für das Aufgreifen der städtebaulichen Planung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 / Teilabschnitt 32 liegt ein konkreter Planungsanlass vor, da ein den städtebaulichen Zielen entgegenstehendes und die städtebauliche Qualität gefährdendes Bauvorhaben eingereicht wurde. Für das Grundstück Wittekindstraße 1A wurde eine Bauvoranfrage zum Betrieb einer Spielhalle gestellt. Planungsrechtlich handelt es sich bei dem beantragten Vorhaben um eine „Spielhalle“ und somit eine Vergnügungsstätte, die nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 / Teilabschnitt 32 vom 29.01.1993 zulässig ist.

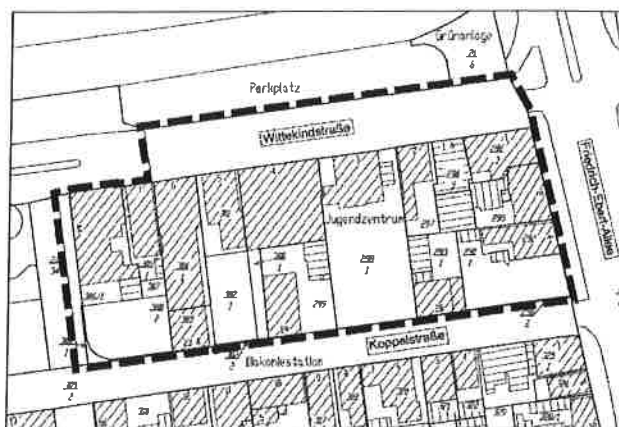
1.2 Planungsziel und Änderungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 28.11.2013 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 1 / Teilabschnitt 32 vom 29.01.1993 zu ändern. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung »1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 / Teilabschnitt 32 "Wittekindstraße / Koppelstraße" für die Grundstücke im Bereich zwischen Friedrich-Ebert-Allee, Koppelstraße, Schulstraße und Wittekindstraße«. Die Planänderung erfolgt in textlicher Form. Ziel des Verfahrens ist die Sicherung der städtebaulichen Qualität und die Sicherung bestehender sozialer Infrastrukturen durch die Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten. Die in den Kerngebieten allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sollen zukünftig unzulässig sein. Der Beschluss wurde am 04.12.2013 amtlich bekannt gemacht.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung

Der räumliche Geltungsbereich umfasst alle Flächen des seit dem 29.01.1993 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 / Teilabschnitt 32 für die Grundstücke im Bereich zwischen Friedrich-Ebert-Allee, Koppelstraße, Schulstraße und Wittekindstraße.

Das Plangebiet befindet sich etwa 500 Meter nördlich des Rathausplatzes am nordöstlichen Rand der Innenstadt. Es liegt in direkter Nähe des Bahnhofes, südlich der Bahnlinie Oldenburg-Bremen. Das Plangebiet umfasst bebaute und unbebaute Flächen mit einer Größe von etwa 0,81 ha.



Übersichtskarte (ohne Maßstab)

2 Rechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Rechtsgrundlagen des Bauleitplans

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VV-BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) aufgestellt. Rechtsgrundlagen sind daher

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) zuletzt geändert worden ist,
- die Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VV-BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.05.1988 (Nds. MBl. 1988 Nr. 21, S. 547), die durch Verwaltungsvorschrift vom 18.04.1996 (Nds. MBl. 1996 Nr. 21, S. 835) zuletzt geändert worden sind,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) zuletzt geändert worden ist sowie
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) zuletzt geändert worden ist.

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 (39.1.3 VV-BauGB) ist die Herstellung einer Planunterlage durch die zuständige Behörde – hier das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Cloppenburg, Katasteramt Delmenhorst – bei Bebauungsplanänderungen, die ausschließlich in textlicher Form vorgenommen werden, nicht erforderlich. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 (1) PlanZV.

2.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen weist der Stadt Delmenhorst die Funktion eines Mittelzentrums mit oberzentralen Teilfunktionen zu. Diese zentralen Orte sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungsstruktur zu entwickeln (Kapitel 2.2; Ziel 01, Satz 1). 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 der 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 erfüllen und über ein entsprechendes Angebot verfügen. Sie stellen Versorgungsbereiche auch für umliegende Unterzentren dar und sollen neben der Grundversorgung den mittelfristigen und gehobenen Bedarf abdecken.

Mit der vorliegenden Planung wird den Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung entsprochen. Die Wohnnutzung und die sozialen Einrichtungen innerhalb des Plangebietes sollen durch die Steuerung von Vergnügungstätten gesichert und entwickelt werden.

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 ist der Planbereich als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Eine Ausnahme bildet hierbei das Grundstück „Wittekindstraße 3“, das als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbindung „Verwaltungsgebäude“ dargestellt ist. Der Rat der Stadt Delmenhorst hat den Flächennutzungsplan im Teilabschnitt 19 in seiner Sitzung am 27.09.1989 geändert. Die Änderung überführte auch den als „Fläche für den Gemeinbedarf“ festgesetzten Bereich in eine „Gemischte Baufläche“. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 04.05.1990 wirksam.

Mit der vorliegenden textlichen Änderung werden die Gebietsfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 / Teilabschnitt 32 nicht verändert. Somit bleiben die aus dem Flächennutzungsplan (hier: „Gemischte Baufläche“) entwickelten Festsetzungen unverändert bestehen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig, da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

2.4 Bestehende planungsrechtliche Situation

Der Geltungsbereich umfasst den seit dem 29.01.1993 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 / Teilabschnitt 32 für die Grundstücke im Bereich zwischen Friedrich-Ebert-Allee, Koppelstraße, Schulstraße und Wittekindstraße. Bestandteil ist außerdem der seit dem 30.09.1994 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 / Teilabschnitt 32A. Rechtsgrundlage dieser Bauleitpläne ist unter anderem die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990.

Ausgewiesen sind für den Planbereich zahlreiche Kerngebiete. Entlang der Wittekindstraße, der Friedrich-Ebert-Allee, der Koppelstraße und der Schulstraße sind Baulinien verzeichnet. Zumeist ist in den Kerngebieten eine Grundflächenzahl von 1,0 und eine Geschossflächenzahl von 2,0 festgesetzt. Für den westlichen Bereich des Plangebietes ist eine Grundflächenzahl von 1,0 und eine Geschossflächenzahl von 3,5 festgesetzt. Für das Grundstück des Jugendhauses ist eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt – hier wurde im rückwärtigen, an die Koppelstraße angrenzenden, Bereich eine Fläche mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgeschrieben.

Festgesetzt wird darüber hinaus im gesamten Plangebiet die geschlossene Bauweise. Hier können Gebäude oder Gebäudeteile ausnahmsweise ab 8 Meter Tiefe hinter der Straßenbegrenzungs- und Baulinie mit seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Darüber hinaus sind differenzierte Mindest- und Höchstgrenzen für Vollgeschosse Bestandteil des Bebauungsplans. Die Festsetzungen lassen zwei bis vier Vollgeschosse zu. In einem kleinen Bereich entlang der Koppelstraße ist im Einzelfall ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig.

In den Kerngebieten mit der Bezeichnung „MK“ – entlang der Wittekindstraße und Friedrich-Ebert-Allee – sind die Ausnahmen nach § 7 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Auch in den Kerngebieten mit der Bezeichnung „MK1“ – entlang der Koppelstraße und Schulstraße – sind die Ausnahmen nach § 7 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. In diesem Bereich sind außerdem Vergnügungsstätten unzulässig.

Der Bebauungsplan trifft darüber hinaus folgende textliche Festsetzungen:

1. In den Kerngebieten sind oberhalb des Erdgeschosses Wohnungen allgemein zulässig.
2. In den Kerngebieten sind Tankstellen, Großgaragen und Parkhäuser unzulässig.
3. *entfällt*
4. § 21a (1), (4) 1. und 3. sowie (5) BauNVO findet als Ausnahme Anwendung.

5. Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind aufgrund der Vorbelastung durch Immissionen aus dem Verkehrsbereich bei der Errichtung baulicher Anlagen mit Aufenthaltsräumen für Personen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Für den Geltungsbereich gilt der übertragene Lärmpegelbereich V (71-75 dB(A) Belastung) gemäß DIN 4109 (Ausgabe 1989), Tabelle 8. Hier sind von den Außenbauteilen Schalldämmwerte von $R'_{w,res} = 45$ dB einzuhalten. Bei öffentlich geförderten Wohnungsbauten darf für intensiv genutzte Freiflächen (Balkone, Terrassen, Verglasungen) ein Pegel von 55 dB(A) nicht überschritten werden.

Inhalt des seit dem 30.09.1994 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 / Teilabschnitt 32A ist ausschließlich die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche in einem räumlichen Teilbereich und die Kennzeichnung einer kleinen Teilfläche bezüglich des bestehenden Verdachts auf die Belastung durch umweltgefährdende Stoffe.

2.5 Planungsrechtliche Situation in der Umgebung

An den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 / Teilabschnitt 32 grenzen insgesamt drei Bebauungspläne mit folgenden grundlegenden Festsetzungen an:

- Nördlich und östlich der „Bebauungsplan Nr. 1“ (rechtskräftig seit 06.02.1964), der nördlich Eisenbahnflächen und östlich öffentliche Straßenverkehrsflächen und ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt.
- Südlich der „Bebauungsplan Nr. 1 / 39. Änderung“ (rechtskräftig seit 01.04.1999), der Mischgebiete ausweist.
- Westlich der „Bebauungsplan Nr. 1 / Teilabschnitt 37“ (rechtskräftig seit 27.01.1995), der eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit den Zweckbestimmungen „Zentraler Omnibusbahnhof“, „Fußgängerbereich“ und „Öffentlicher Parkplatz“ ausweist.

2.6 Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen

Da von Vergnügungsstätten regelmäßig Negativwirkungen auf die städtebauliche Gesamtsituation ausgehen, war dies für die Stadt Delmenhorst Anlass, den Bereich der Innenstadt städtebaulich näher zu untersuchen und eine Gliederung zur Zulässigkeit und zur Steuerung von Vergnügungsstätten vorzunehmen. Der Rat der Stadt hat den Vergnügungsstätten-Gliederungsplan am 1. Februar 1990 beschlossen. Die generelle Zulassung von Vergnügungsstätten in bestimmten Bereichen erfolgte nicht; vielmehr wurden ausschließlich „Bereiche, in denen Vergnügungsstätten unzulässig sind“ festgelegt. Für alle anderen Bereiche ist jeweils eine auf den Einzelfall bezogene gesonderte Prüfung vorzunehmen. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind derartige beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte zu berücksichtigen – gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB sind diese allerdings nicht verbindlich.

Der als Kerngebiet festgesetzte Bereich entlang der Schulstraße und Koppelstraße wurde darin als Bereich, in denen Vergnügungsstätten unzulässig sind, festgelegt. Für den Bereich entlang der Wittekindstraße und Friedrich-Ebert-Allee wurden Vergnügungsstätten nicht für unzulässig erklärt. Der bislang rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 / Teilabschnitt 32 greift dieses städtebauliche Entwicklungskonzept auf und setzt es in die Bauleitplanung um. Die Entwicklungen der letzten 20 Jahre machen nun aber eine „Nachsteuerung“ bei der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten erforderlich (siehe Kapitel 3 „Städtebauliche Situation“).

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

3 Städtebauliche Situation

Im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes befinden sich verschiedene Schank- und Speisewirtschaften (Bistros und Gaststätten), verschiedene Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe (Spezialitäten, Dachdecker, Wahrsager, Frisör, Tätowierer), Wohnungen sowie Anlagen für soziale Zwecke (Jugendhaus Wittekindstraße und Arbeit und Bildung e.V.). Verschiedene Gewerbeimmobilien, beispielsweise die ehemalige Discothek Miami, stehen leer.

Das „Jugendhaus Wittekindstraße“ ist seit dem Jahr 1978 eine bedeutende Jugendeinrichtung der Stadt Delmenhorst, die in den 1990er-Jahren immer weiter an Bedeutung gewann. Das Jugendhaus ist Montag bis Donnerstag zwischen 14:00 Uhr und 20:00 Uhr, am Freitag von 14:00 Uhr bis 19:00 Uhr geöffnet. Kinder und Jugendliche ab sieben Jahren können auf zwei Etagen vielfältige Freizeitangebote wahrnehmen. Im Innenhof der Einrichtung können sich die Kinder und Jugendlichen sportlich betätigen. Um Kindern und Jugendlichen gleiche Bildungschancen zu ermöglichen, wird Unterstützung bei den Hausaufgaben geleistet. Die Einrichtung verfügt unter anderem über einen Werkstattraum, einen Gruppen-, Computer- und Schularbeitenraum sowie über einen Tischtennis- und Kickerraum. Die Aktivitäten an den Nachmittagen reichen von Kreativ- und Werkstattangeboten über Hallenfußball bis hin zu Kochen und Backen; zudem gibt es eine Computergruppe. In den Sommerferien bietet das Jugendhaus Wittekindstraße vielfältige Aktionen an.

In Betrachtung der heutigen städtebaulichen Situation ist somit festzustellen, dass es sich vor Ort um einen sensiblen Raum handelt. Negative städtebauliche Auswirkungen auf vorhandene sensible soziale Infrastrukturen – insbesondere das Jugendhaus Wittekindstraße – sind in jedem Fall zu verhindern; die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist daher zu steuern. Vergnügungsstätten würden an diesem Standort unter anderem die Entstehung von Spielsucht fördern (§ 1 Nr. 1 GlüStV bzw. § 1 Abs. 3 Nr. 1 NGLüSpG) und dem Jugendschutz entgegenstehen (§ 1 Nr. 3 GlüStV bzw. § 1 Abs. 3 Nr. 3 NGLüSpG). Die heutige große Bedeutung des Jugendhauses war zu Beginn der 1990er-Jahre, als der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 / Teilabschnitt 32 erarbeitet wurde, noch nicht absehbar. Daher wird nun eine „Nachsteuerung“ bei der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten erforderlich.

Aus städtebaulicher Sicht werden als Folgenutzung für leerstehende Gewerbeimmobilien zunächst diejenigen Nutzungsmöglichkeiten mit der höchsten Rendite, also insbesondere Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen und Wettvermittlungsstellen, angefragt. Andere Nutzungen werden damit weiter verdrängt, obwohl sie für die Standorte oft gleichermaßen geeignet und bei Nicht-Realisierung der profitabelsten Nutzung häufig nachfolgen. Negative städtebauliche Auswirkungen sind in erster Linie Störungen durch Zu-, Abgangsverkehr und Parksuchverkehr auch in den Abendstunden und am Wochenende sowie der damit einhergehende sogenannte "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. Leerstände und zunehmend problematische Folgenutzungen, die nicht zur Nachfrage und zum übrigen Angebot des Standortes passen, verringern nach und nach die Chance für höherwertige Angebote. Das trägt in der Regel zu einem Imageverfall und zur Verelendung des Standortes bei.

Zusammenfassend lässt sich für das Plangebiet festhalten, dass es sich um einen von Schank- und Speisewirtschaften sowie von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben geprägten Standort handelt, der auch für soziale Zwecke und das Wohnen eine hohe Bedeutung besitzt. Es besteht unzweifelhaft der Auftrag zur Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Einklang mit den Bemühungen einer positiven Entwicklung der Delmenhorster Innenstadt. Die Ansiedlungssteuerung ist notwendig, um städtebaulichen und sozialen Lageverschlechterungen als Folge der Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu begegnen.

4 Inhalte der Planänderung

Die vorliegende 1. Änderung des seit dem 29.01.1993 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 / Teilabschnitt 32 erfolgt in textlicher Form. Die textliche Festsetzung dieses Änderungsplanes modifiziert den Katalog der in den Kerngebieten zulässigen Nutzungen:

1. In den Kerngebieten sind Vergnügungsstätten nach § 7 (2) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

Vergnügungsstätten sind unter anderem 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.

Die textliche Festsetzung dieses Änderungsplanes wird mit der Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB rechtsverbindlich.

5 Abwägung der Belange

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 (5) BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 (6) BauGB eine Vielzahl von Belangen zu berücksichtigen. Die Einstellung in den Abwägungsprozess erfolgte durch den zweiteiligen Beteiligungsprozess der sich betroffen fühlenden Bürgerinnen und Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Durch die vorliegende Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird der Katalog der in den Kerngebieten zulässigen Nutzungen modifiziert. Hierdurch kommt es zu Einschränkungen in der Eigentumsausübung der betroffenen Grundstückseigentümer. Es überwiegen allerdings die öffentlichen Belange, da die städtebauliche Qualität und bestehende soziale Infrastrukturen zu sichern sind (siehe Kapitel 3 „Städtebauliche Situation“).

Die privaten und öffentlichen Belange wurden gemäß § 1 (7) BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Mit der städtebaulichen Neuordnung im Plangebiet wird den Anforderungen des § 1 (5) BauGB und § 1 (6) BauGB entsprochen.

B Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Grundlage des Umweltberichtes

Bei der Aufstellung eines Bauleitplans sind gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB auch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Durch das Änderungsverfahren erfolgt keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, da die Eingriffe bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 / Teilabschnitt 32 zulässig und größtenteils erfolgt sind. Die bestehenden Festsetzungen werden lediglich durch textliche Festsetzungen zum Ausschluss einzelner Nutzungsformen ergänzt. Die in § 1a BauGB festgeschriebenen ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz werden durch den Bebauungsplan beachtet.

Auf der Grundlage von § 2 (4) BauGB und § 2a BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Inhalte der zu prüfenden Umweltbelange sind in der Anlage 1 des BauGB festgelegt und werden gemäß des aktuellen Informationsstandes nachfolgend dargestellt. Der vorliegende Umweltbericht bildet gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

1.2 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 / Teilabschnitt 32 wird der rechtskräftige Bebauungsplan textlich geändert und 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 geregelt. Alle sonstigen und zeichnerischen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes bleiben bestehen. Ziel des Verfahrens ist die Sicherung der städtebaulichen Qualität und die Sicherung bestehender sozialer Infrastrukturen durch die Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten. Das Plangebiet umfasst bebaute und unbebaute Flächen mit einer Größe von etwa 0,81 ha.

1.3 Übergeordnete Gesetze und Planungen

Seit dem Jahr 1998 besteht für das Gebiet der Stadt Delmenhorst der Landschaftsrahmenplan als übergeordneter Fachplan. Dieser Rahmenplan stellt für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 / Teilabschnitt 32 Flächen mit allgemeinen Anforderungen an Siedlung, Industrie und Gewerbe sowie Flächen mit allgemeinen Anforderungen an den Verkehr dar. Es ist nicht erkennbar, dass weitere vorrangige Fachplanungen bei der Aufstellung dieses Änderungsplanes Auswirkungen auf Umweltbelange entfalten und daher zu berücksichtigen sind.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

Bei den Umweltauswirkungen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. § 1 (6) Nr. 7 lit. a, c und d BauGB benennt Schutzgüter, die bei der Aufstellung der Bauleitpläne beispielsweise zu betrachten sind. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist überwiegend bebaut. Die vorhandenen Nutzungen entsprechen den Festsetzungen von Kerngebieten, wobei gewerbliche und soziale Nutzungen sowie Wohnnutzungen überwiegen. Da im Rahmen dieses Verfahrens in der Art der Bodennutzung keine Änderungen durchgeführt werden und sich Änderungen lediglich auf die Art der baulichen Nutzung beziehen, kann auf eine detaillierte Bestandsaufnahme verzichtet werden.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 / Teilabschnitt 32 werden einzelne Nutzungsarten (Vergnügungsstätten) ausgeschlossen. Dieser Ausschluss 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, Landschaft und die biologische Vielfalt. Es sind auch keine weitergehenden Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten als gegenüber dem bestehenden Planungsrecht.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bäume vorhanden, die nach der Satzung über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) der Stadt Delmenhorst geschützt sind. Auf § 3 der Baumschutzsatzung wird deshalb besonders hingewiesen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten allerdings ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde zutage treten, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind. Die Funde sind unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

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. Sowohl bei Durchführung der Planung, als auch bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine weiteren Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.3 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Durch die Planung werden keine nachteiligen Auswirkungen auf den Umweltzustand erwartet. Es sind daher keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen notwendig.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 / Teilabschnitt 32 ist die Sicherung der städtebaulichen Qualität und die Sicherung bestehender sozialer Infrastrukturen für die Grundstücke im Bereich zwischen Friedrich-Ebert-Allee, Koppelstraße, Schulstraße und Wittekindstraße. Aus diesem Grund kommen keine anderen räumlichen Bereiche zur Realisierung dieser Planung in Betracht – weitere Lösungsvorschläge erübrigen sich.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verwendete technische Verfahren

Die Umweltprüfung wurde ohne technische Verfahren durchgeführt. Die im Rahmen des Umweltberichtes dargestellten Erkenntnisse beruhen auf Beobachtungen vor Ort.

3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

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

3.3 Maßnahmen zur Überwachung

Durch die Planung werden keine nachteiligen Auswirkungen auf den Umweltzustand erwartet. Es sind daher keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen notwendig. Aus diesem Grund sind auch keine Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt notwendig.

3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 / Teilabschnitt 32 wird der rechtskräftige Bebauungsplan textlich geändert und ergänzt. Ziel des Verfahrens ist die Sicherung der städtebaulichen Qualität und die Sicherung bestehender sozialer Infrastrukturen durch die Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten. Die Änderung bezieht sich auf die Art der baulichen Nutzung: Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten wird geregelt. Durch die Planung werden keine nachteiligen Auswirkungen auf den Umweltzustand erwartet.

C Verfahren

Aufstellungsbeschluss	28.11.2013
Amtliche Bekanntmachung	04.12.2013
Amtliche Bekanntmachung	18.12.2013
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange [§ 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB]	06.01.2014 - 27.01.2014
Amtliche Bekanntmachung	07.02.2014
Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange [§ 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB]	17.02.2014 - 17.03.2014
Satzungsbeschluss	17.06.2014

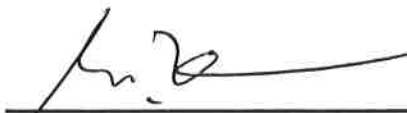
Delmenhorst, den 30.6.2014



F. Brünjes

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

Delmenhorst, den 30.06.14



U. Ihm

(Fachdienstleiter Stadtplanung)

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 (4) BauGB**

zur

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 /
Teilabschnitt 32 "Wittekindstraße / Koppelstraße"**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 28.11.2013 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 1 / Teilabschnitt 32 vom 29.01.1993 zu ändern. Der Beschluss wurde am 04.12.2013 amtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan erhielt die Bezeichnung »1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 / Teilabschnitt 32 "Wittekindstraße / Koppelstraße" für die Grundstücke im Bereich zwischen Friedrich-Ebert-Allee, Koppelstraße, Schulstraße und Wittekindstraße«. Die Planänderung erfolgt in textlicher Form. Ziel der Planänderung ist die Sicherung der städtebaulichen Qualität und die Sicherung bestehender sozialer Infrastrukturen durch die Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten. Die in den Kerngebieten allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sollten zukünftig unzulässig sein.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die Planänderung erfolgt keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, da die Eingriffe bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 1 / Teilabschnitt 32 zulässig 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

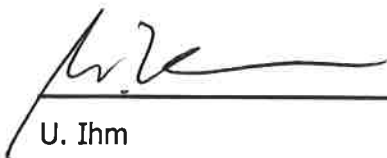
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) fand in der Zeit vom 06.01.2014 bis einschließlich 27.01.2014 statt. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB fand in der Zeit vom 17.02.2014 bis einschließlich 17.03.2014 statt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft. Sowohl von Seiten der Öffentlichkeit als auch aus Reihen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen vorgebracht. Nach der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergaben sich somit keine inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfes.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anlass der Planung war der Wunsch, die städtebauliche Qualität auf Flächen in einem Bereich zwischen der Friedrich-Ebert-Allee, der Koppelstraße, der Schulstraße und der Wittekindstraße zu sichern. Aufgrund der zu erwarteten Häufung von Vergnügungsstätten in diesem Bereich wurde Handlungsbedarf gesehen und das Planverfahren eingeleitet. Insofern war die Planung ohne Alternative; anderweitige Planungsmöglichkeiten bestanden nicht.

Delmenhorst, den 30.06.14



U. Ihm

(Fachdienst Stadtplanung)