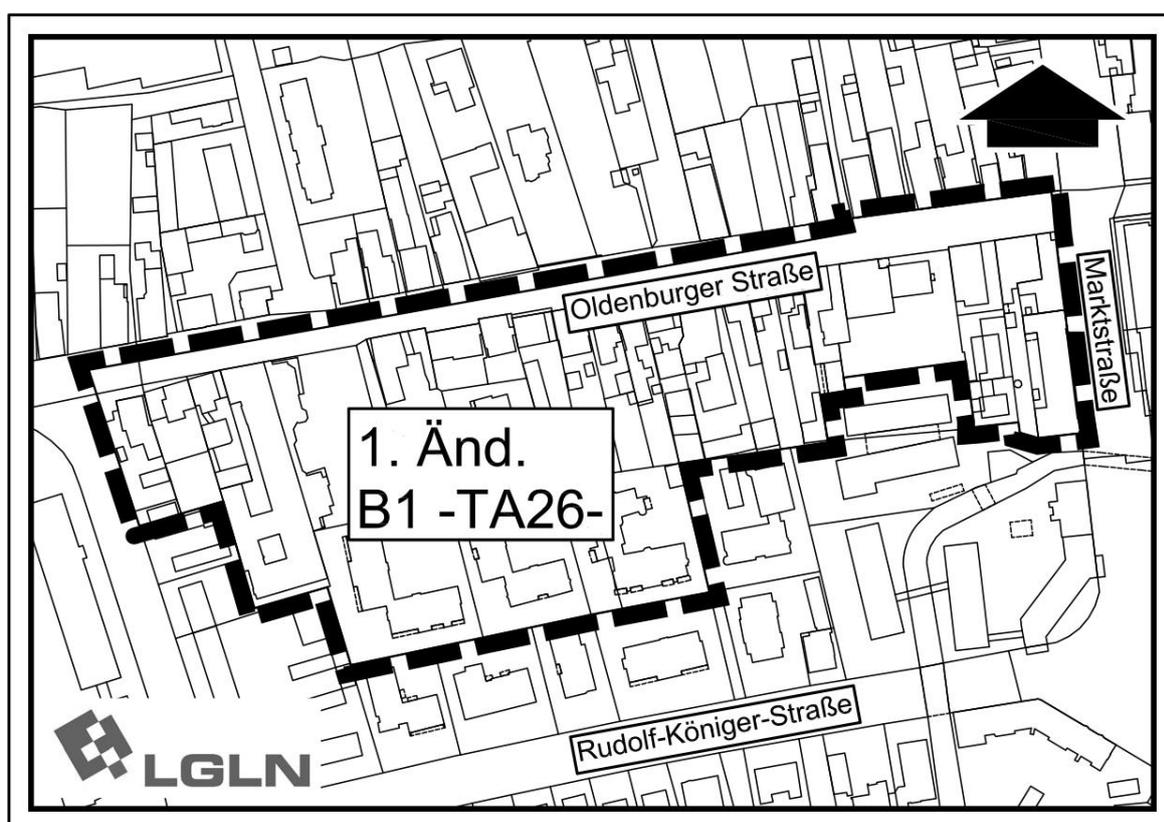


1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 – Teilabschnitt 26 „Östliche Oldenburger Straße“

für einen Bereich südlich der Oldenburger Straße zwischen Rudolf-Königer-Straße und Marktstraße

Begründung und Umweltbericht



Übersichtskarte (ohne Maßstab)

Rechtskräftig seit: 30.03.2021
Bearbeitung: Stadt Delmenhorst, Fachdienst Stadtplanung, M.Sc. V. Halbert
Zeichnung: Anke Eilers / Danny Igersky



Inhaltsverzeichnis

A	<i>Begründung</i>	
1	<i>Grundlagen der Planaufstellung</i>	- 3 -
1.1	Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss	- 3 -
1.2	Erforderlichkeit und Planungsziel	- 3 -
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	- 4 -
2	<i>Rechtliche Rahmenbedingungen</i>	- 5 -
2.1	Rechtsgrundlagen des Bauleitplans	- 5 -
2.2	Anpassung an die Ziele der Raumordnung sowie der Landesplanung	- 6 -
2.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	- 6 -
2.4	Planungsrechtliche Situation	- 6 -
2.5	Berücksichtigung der Fachplanungen	- 6 -
2.5.1	„Vergnügungsstätten-Gliederungsplan“	- 7 -
2.5.2	Fortschreibung des „Einzelhandelskonzept“	- 7 -
3	<i>Städtebauliche Planung (Planinhalt)</i>	- 8 -
3.1	Art der baulichen Nutzung	- 8 -
3.2	Maß der baulichen Nutzung	- 8 -
4	<i>Hinweise zum Bebauungsplan</i>	- 9 -
4.1	Kampfmittel	- 9 -
4.2	Denkmalschutz	- 9 -
4.3	Baumschutz	- 10 -
5	<i>Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz</i>	- 10 -
6	<i>Vorschriften des Aufstellungsverfahrens</i>	- 10 -
6.1	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	- 10 -
7	<i>Abwägung der öffentlichen und privaten Belange</i>	- 11 -
7.1	Berücksichtigung der Eigentumsbelange	- 12 -
B	<i>Umweltbericht</i>	
1	<i>Einleitung</i>	- 12 -
1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung	- 12 -
1.2	Berücksichtigung der Fachgesetze und Fachplanungen	- 13 -
2	<i>Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen</i>	- 13 -
-		
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes	- 13 -
2.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	- 13 -
2.3	Geplante Maßnahmen gegen erheblich nachteilige Umweltauswirkungen	- 13 -
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	- 13 -
3	<i>Zusätzliche Angaben</i>	- 14 -
3.1	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Ermittlung von Beeinträchtigungen	- 14 -
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	- 14 -
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	- 14 -
3.4	Referenzliste der verwendeten Quellen	- 14 -
C	<i>Verfahren</i>	15



A Begründung

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss

Für das Grundstück „Oldenburger Straße 10“ wurde bei der Stadt Delmenhorst im November 2019 eine Bauvoranfrage eingereicht. Inhalt der vorliegenden Bauvoranfrage ist die Fragestellung, ob ein in dem Gebäude bestehender Verkaufsladen zu einer Wettvermittlung bzw. einem Wettbüro umgenutzt werden kann. Diese Nutzung ist planungsrechtlich als „Vergnügungsstätte“ zu typisieren, da die geplante Betriebsstätte eine gewerbliche Nutzungsart vorsieht, die den Spiel- und Geselligkeitstrieb anspricht. Das Vorhaben zeichnet sich ferner dadurch aus, dass in der Räumlichkeit neben der Vermittlung von Sportwetten auch Aufenthaltsgelegenheiten und -qualitäten (unter anderem Sitzgelegenheiten, Automaten zur Wettabgabe, Kalt- und Warmgetränken) angeboten werden sollen.

Für das Grundstück „Oldenburger Straße 10“ besteht der seit dem 30.09.1988 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1, Teilabschnitt 26, der ein Mischgebiet festsetzt. Vergnügungsstätten sind dort als „sonstige Gewerbebetriebe“ i.S.d. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO 1977 allgemein zulässig, soweit sie hinsichtlich ihrer Größe die Grenze zur „Kerngebietstypik“ nicht überschreiten.

1.2 Erforderlichkeit und Planungsziel

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere in Form von Spielhallen sowie Wettbüros und Wettvermittlung, hat in vielen Fällen erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den städtischen Raum. Der an der Oldenburger Straße gelegene Bereich zwischen Rudolf-Königer-Straße und Marktstraße wird von gewerblichen Nutzungen (zum Beispiel Schank- und Speisewirtschaften, Versicherungsunternehmen und Rechtsanwaltskanzleien, Fahrschulen, Arztpraxen und Apotheken) in der Erdgeschosszone und von Wohnnutzungen in den darüber liegenden Geschossen geprägt. Auch bei der auf dem Grundstück „Oldenburger Straße 10“ existierenden Immobilie, deren angefragte Umnutzung vorliegend den Planungsanlass darstellt, handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus. Vereinzelt stehen Gewerbeeinheiten in den Erdgeschossen leer.

Im direkten Umfeld bestehen in der Fußgängerzone „Lange Straße“ – etwa 200 Meter in östliche Richtung – auf den Grundstücken „Lange Straße 4“, „Lange Straße 127“ und „Lange Straße 129“ bereits heute drei als „Vergnügungsstätte“ zu typisierende Spielhallen. Auch im weiteren Verlauf der „Oldenburger Straße“ befindet sich auf dem Grundstück „Oldenburger Straße 44“ bereits heute eine Spielhalle. Verschiedene südlich der Oldenburger Straße gelegene, ehemals gewerblich genutzte Immobilien weisen heute Leerstände auf, die eine zukünftige Ansiedlung von Vergnügungsstätten befürchten lassen.

Eine solche Häufung von Vergnügungsstätten leitet oftmals eine Entwicklung ein, die dazu geeignet ist, eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Gebietes zu bewirken und bestehende Beeinträchtigungen zu verstärken. Der sogenannte „Trading-Down-Effekt“ – wobei Leerstände und zunehmend städtebaulich nicht gewünschte Folgenutzungen nach und nach die Chancen und Entwicklungsmöglichkeiten für höherwertige Angebote verringern – wird durch die Ansiedlung und Häufung von Vergnügungsstätten verstärkt. Eine solche Entwicklung trägt in der Regel zu einem Imageverfall und einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Gebietes bei. Die Steuerung von Vergnügungsstätten ist somit



notwendig, um städtebaulichen Lageverschlechterungen als Folge der Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu begegnen, eine Verdrängung gewerblicher Nutzungen durch Vergnügungsstätten zu vermeiden und eine Beeinträchtigung schutzbedürftiger Wohnnutzungen zu verhindern.

Die Verhinderung des sogenannten „Trading-Down-Effektes“ stellt einen besonderen städtebaulichen Grund i.S.d. § 1 Abs. 9 BauNVO dar, der den Ausschluss von Vergnügungsstätten rechtfertigt (vgl. BVerwG, Beschluss vom 04.09.2008, 4 BN 9/08, Rn. 8). Diese Steuerung ist städtebaulich gerechtfertigt und geboten, da Vergnügungsstätten – dem im Jahr 1990 vom Rat der Stadt Delmenhorst beschlossenen „Vergnügungsstätten-Gliederungsplan“ folgend – auf die Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich konzentriert werden, soweit in diesem Konzept nicht „Bereiche, in denen Vergnügungsstätten zukünftig unzulässig sein sollen“ dargestellt werden oder aktuelle Entwicklungen einen Ausschluss von Vergnügungsstätten rechtfertigen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1,- Teilabschnitt 26 - "Östliche Oldenburger Straße" umfasst einen südlich der Oldenburger Straße zwischen Rudolf-Königer-Straße und Marktstraße gelegenen Teilbereich des dort seit dem 30.09.1988 rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Sicherung der städtebaulichen Qualität sowie die Vermeidung der Verdrängung gewerblicher Nutzungen durch Vergnügungsstätten und die Verhinderung der Beeinträchtigung bestehender Wohnnutzungen. Aus diesem Grund sollen die in den Mischgebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe (i.S.d. § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO) und Vergnügungsstätten (i.S.d. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und i.S.d. § 6 Abs. 3 BauNVO) zukünftig unzulässig sein. Diese Nutzungen sollen ausgeschlossen werden, um langfristig gesunde Wohnverhältnisse zu wahren und die vorhandene städtebauliche Struktur zu erhalten. Darüber hinaus soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zukünftig die BauNVO in der aktuellen Fassung gelten.

Mit der Bauleitplanung kommt die Stadt Delmenhorst ihrer Aufgabe nach, die städtebauliche Entwicklung vorsorgend so zu regeln, dass die Entstehung erheblicher Beeinträchtigungen von vornherein vermieden wird. Die Stadt Delmenhorst kommt damit ihrer in § 1 Abs. 3 BauGB verankerten Pflicht nach, wonach Bauleitpläne aufzustellen sind, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Verfahren kann in textlicher Form durchgeführt werden. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des seit dem 30.09.1988 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1, Änderungsplan Teilabschnitt 26 bleiben auch zukünftig bestehen; sie werden lediglich durch die textlichen Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes ergänzt. Die vorliegende Bauvoranfrage ist in der Folge auf der Grundlage von § 15 BauGB zurückzustellen.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das rund 3,1 ha umfassende Plangebiet befindet sich angrenzend der Delmenhorster Innenstadt im westlichen Bereich des Stadtteiles Mitte. Der Geltungsbereich umfasst einen Bereich südlich der Oldeburger Straße zwischen Rudolf-Königer-Straße und Marktstraße. Das Plangebiet wird zurzeit über die Oldenburger Straße, die Marktstraße sowie die Rudolf-Königer-Straße erschlossen.



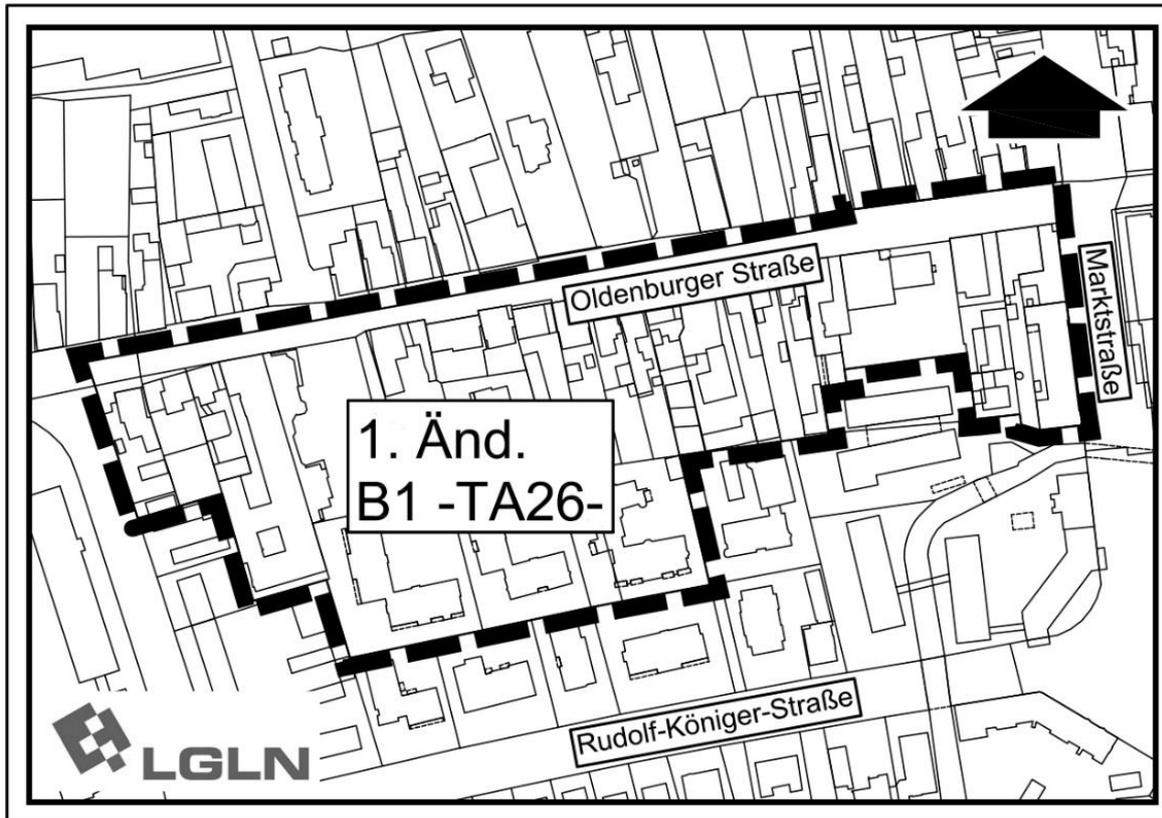


Abbildung 1 Räumlicher Geltungsbereich (o. M.)

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 (BauNVO) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) aufgestellt. Die Rechtsgrundlagen sind daher:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert worden ist.
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – Plan ZV) vom 18. Dezember 1990, die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) zuletzt geändert worden ist.

Die Planunterlage für dieses Verfahren entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit den Anforderungen des § 1 Abs. 2 PlanZV und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Die Planunterlage ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.



2.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung sowie der Landesplanung

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). Die vorliegende Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten wirkt dem sogenannten "Trading-Down-Prozess" entgegen und verhindert eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Gebietes. Mit der Bauleitplanung wird Erfordernissen der Raumordnung entsprochen, da sie zum Erhalt und zur Entwicklung einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur (Ziel gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.2, Ziffer 03, Satz 1) beiträgt und den Wohn- sowie Einzelhandelsstandort stärkt.

2.3 Entwicklung aus dem 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 den Bereich südlich der Oldenburger Straße, zwischen der Marktstraße und der Rudolf-Königer-Straße, als „gemischte Bauflächen“ dar. Aus dieser Darstellung lässt sich der vorliegende Bebauungsplan entwickeln, da er ausschließlich die Sicherung der städtebaulichen Qualität durch die Modifizierung der bereits zulässigen Nutzungen zum Ziel hat.

2.4 Planungsrechtliche Situation

Im Plangebiet besteht der seit dem 30.09.1988 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1, Änderungsplan – Teilabschnitt 26 –. Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Für den Bereich wurde ein Mischgebiet in geschlossener Bauweise mit bis zu vier Vollgeschossen festgesetzt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan wird nur in einem Teilbereich in textlicher Form überplant. Die zeichnerischen und übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1, Änderungsplan – Teilabschnitt 26 – bleiben somit auch zukünftig bestehen; sie werden durch den vorliegenden Bebauungsplan lediglich modifiziert und ergänzt.

2.5 Berücksichtigung der Fachplanungen

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 der „Vergnügungsstätten-Gliederungsplan“ (vgl. Kapitel 2.5.1) und die Fortschreibung des „Einzelhandelskonzeptes“ (vgl. Kapitel 2.5.2). Die vorliegend erfolgte Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist notwendig, um den „Vergnügungsstätten-Gliederungsplan“ und das kommunale „Einzelhandelskonzept“ umzusetzen und in der Delmenhorster Innenstadt städtebaulichen Lageverschlechterungen als Folge der Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu begegnen.



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 „Vergnügungsstätten-Gliederungsplan“

Da von Vergnügungsstätten regelmäßig Negativwirkungen auf die städtebauliche Gesamtsituation ausgehen, war dies für die Stadt Delmenhorst Anlass, die Innenstadt städtebaulich näher zu untersuchen und eine Gliederung zur Steuerung von Vergnügungsstätten vorzunehmen. Der Rat der Stadt hat den „Vergnügungsstätten-Gliederungsplan“ im Jahr 1990 beschlossen. Die generelle Zulassung von Vergnügungsstätten in bestimmten Bereichen erfolgte nicht; vielmehr wurden ausschließlich „Bereiche, in denen Vergnügungsstätten unzulässig sind“ – beziehungsweise Bereiche, in denen Vergnügungsstätten durch eine entsprechende verbindliche Steuerung unzulässig sein sollen – dargestellt. Für sonstige Bereiche der Innenstadt ist jeweils eine auf den Einzelfall bezogene gesonderte Prüfung vorzunehmen.

Der Bereich südlich der Oldenburger Straße zwischen Rudolf-Königer-Straße und Marktstraße ist nicht mehr Bestandteil des Vergnügungsstätten-Gliederungsplans, da dieser ausschließlich die Innenstadt umfasst. Vergnügungsstätten sollen diesem Entwicklungskonzept folgend auf die Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich konzentriert werden, soweit in diesem Konzept nicht „Bereiche, in denen Vergnügungsstätten zukünftig unzulässig sein sollen“ dargestellt werden oder aktuelle Entwicklungen einen Ausschluss von Vergnügungsstätten rechtfertigen. Durch dieses Konzept wird sichergestellt, dass der Bevölkerung derartige Angebote in einem ausreichenden Maß zur Verfügung stehen; im Innenstadtbereich bestehen bereits heute diverse entsprechende Betriebe.

Es entspricht daher dem Ziel des beschlossenen Vergnügungsstätten-Gliederungsplanes, die Häufung von Vergnügungsstätten an anderen Stellen des Stadtgebietes zu vermeiden. Mit der vorliegenden Bauleitplanung kommt die Stadt Delmenhorst ihrer Aufgabe nach, die städtebauliche Entwicklung vorsorgend so zu regeln, dass die Entstehung erheblicher Beeinträchtigungen von vornherein vermieden wird. Die Stadt Delmenhorst kommt damit ihrer in § 1 Abs. 3 BauGB verankerten Pflicht nach, wonach Bauleitpläne aufzustellen sind, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

2.5.2 Fortschreibung des „Einzelhandelskonzept“

Der Rat der Stadt Delmenhorst hat im Jahr 2017 die Fortschreibung des „Einzelhandelskonzeptes“ beschlossen. Der Hauptgeschäftsbereich der Delmenhorster Innenstadt genießt demnach Entwicklungspriorität; zu diesem Zweck werden für alle zentrale Versorgungsbereiche, sowie für weitere Standortkategorien eine Vielzahl an Maßnahmen formuliert.

Da durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der "Trading-Down-Prozess" verstärkt wird, werden die Chancen und Entwicklungsmöglichkeiten für höherwertige Angebote, insbesondere Angebote des Einzelhandels, nach und nach verringert. Zur Sicherung der



städtebaulichen Qualität durch die Umsetzung des „Einzelhandelskonzeptes“ ist somit die Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungstätten erforderlich.

3 Städtebauliche Planung (Planinhalt)

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, – Teilabschnitt 26 –, wird der seit dem 30.09.1988 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1, Änderungsplan – Teilabschnitt 26 – ausschließlich im Teilbereich in textlicher Form überplant. Die zeichnerischen und übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben somit auch zukünftig bestehen; sie werden durch den vorliegenden Bebauungsplan lediglich modifiziert.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Vergnügungstätten

Zunächst wird geregelt, dass im gesamten Geltungsbereich die bislang zulässigen Vergnügungstätten i.S.d. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO zukünftig nicht mehr zulässig sind.

Vergnügungstätten – 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-Effekt“ – wobei Leerstände und zunehmend städtebaulich nicht gewünschte Folgenutzungen nach und nach die Chancen und Entwicklungsmöglichkeiten für höherwertige Angebote verringern – wird durch die Ansiedlung von Vergnügungstätten verstärkt. Eine solche Entwicklung trägt in der Regel zu einem Imageverfall bei.

Gartenbaubetriebe

Außerdem sind im gesamten Geltungsbereich die bislang zulässigen Gartenbaubetriebe i.S.d. § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO zukünftig nicht mehr zulässig. Diese Nutzung wird ausgeschlossen, um die städtebauliche Qualität zu sichern und die vorhandene städtebauliche Struktur zu erhalten. Außerdem trägt der Ausschluss dazu bei, langfristig gesunde Wohnverhältnisse zu wahren.

Tankstellen

Tankstellen i.S.d. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind für den Planbereich nach der textlichen Festsetzung Nr. 5 des weiterhin rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1, Änderungsplan – Teilabschnitt 26- bereits ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Darüber hinaus soll im Planbereich zukünftig die „Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)“ in der Fassung vom 21.11.2017 gelten. Im Bebauungsplan Nr. 1, Änderungsplan –Teilabschnitt 26- wurden Geschossflächenzahlen zwischen 0,7 und 2,8 im Mischgebiet 1 festgesetzt.

Es ist zu beachten, dass Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die kein Vollgeschoss sind, nach der im Bebauungsplan Nr. 1, Änderungsplan –Teilabschnitt 26- geltende Fassung der BauNVO vom 15.09.1977 mitzurechnen sind:

§ 20 Abs. 2 BauNVO 1977 (Geschoßfläche):



»Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.«

Nach aktueller Fassung der BauNVO vom 03.11.2017 sind bei der Berechnung der Geschossflächenzahl jedoch ausschließlich Vollgeschosse zu berücksichtigen, sofern nichts Abweichendes geregelt wird:

§ 20 Abs. 3 BauNVO 2017 (Geschoßfläche):

»Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz oder teilweise mitzurechnen oder ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind.«

Diese geänderte Grundlage für die Berechnung der Geschossflächenzahl kann in der Praxis einen Ausbau von Dachräumen und Untergeschossen, die keine Vollgeschosse sind, ermöglichen. In der konkreten Planungssituation sind daraus resultierende nachteilige städtebauliche Auswirkungen – beispielsweise Auswirkungen auf vorhandene Wohnfolgeeinrichtungen, eine Überlastung städtischer Infrastruktureinrichtungen oder eine zukünftig unzureichende Erfüllung der Anforderungen des ruhenden Verkehrs – nicht zu erwarten. Da eine Änderung der Grundlage für die Berechnung der festgesetzten Geschossflächenzahl städtebaulich vertretbar ist, wird von einer ergänzenden Regelung gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO abgesehen. Die in den geltenden Bebauungsplänen festgesetzten Geschossflächenzahlen sind somit zukünftig ausschließlich nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Diese geänderte Berechnungsgrundlage kann – auch vor dem Hintergrund der „Wohnungsmarktstrategie“ der Stadt Delmenhorst – dazu beitragen, erforderlichen zusätzlichen Wohnraum in attraktiver Innenstadtlage zu schaffen. Durch diese verstärkte Konzentration auf die Innenentwicklung kann die zukünftige Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zur Siedlungsflächenentwicklung minimiert werden.

4 Hinweise zum Bebauungsplan

4.1 Kampfmittel

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – hier der Kampf-mittelbeseitigungsdienst der Regionaldirektion Hameln-Hannover – wurde mit der Auswertung alliierter Luftbilder beauftragt. Mit Schreiben vom 16.04.2020 wurde mitgeteilt, dass die vorhandenen Luftbilder keine Bombardierung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zeigen. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel (zum Beispiel Granaten, Panzerfäuste oder Minen) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

4.2 Denkmalschutz

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde – zum Beispiel Ton-gefäßscherben, 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 Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes bestehen bereits durch den seit dem 30.09.1988 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1, Änderungsplan – Teilabschnitt 26 – Baurecht. Dieser Bebauungsplan setzt im Plangebiet ein Mischgebiet fest. Eingriffe in Natur und Landschaft sind somit bereits auf der Grundlage des bestehenden Baurechts zulässig; größtenteils sind diese Eingriffe auch bereits erfolgt. Durch den aufzustellenden Bebauungsplan sind keine zusätzlichen Eingriffe gegenüber dem bestehenden Baurecht zu erwarten, da die bestehenden Festsetzungen lediglich durch textliche Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung ergänzt werden und die Berechnungsgrundlage für die festgesetzte Geschossflächenzahl angepasst wird. Da durch die städtebauliche Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf den Umweltzustand zu erwarten sind, sind im Bauleitplanverfahren keine Maßnahmen im Zuge der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz erforderlich.

6 Vorschriften des Aufstellungsverfahrens

6.1 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 den §§ 3, 4 und 4a BauGB geregelt.



Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes wird außerdem auf Grundlage des befristeten „Planungssicherungsgesetzes“ (PlanSiG), welches am 28.05.2020 verkündet wurde (BGBl. I S. 1041), durchgeführt, da die Covid-19-Pandemie zum Zeitpunkt der Planänderung erhebliche Auswirkungen auf die Durchführbarkeit von Beteiligungsverfahren hat.

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 02.03.2020 und 20.03.2020 statt. Die Durchführung dieses Verfahrensschrittes wurde am 28.02.2020 amtlich bekanntgemacht. Aufgrund der Einschränkungen durch die COVID-19-Pandemie, wurde der Verfahrensschritt der Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 15.07.2020 bis einschließlich 05.08.2020 wiederholt. Dieser Verfahrensschritt wurde am 08.07.2020 amtlich bekanntgemacht. Durch die Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Aus Reihen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde eine abwägungsrelevante Stellungnahme durch die Oldenburgische Industrie- und Handelskammer eingereicht. Diese regte an, ergänzende Regelungen zur Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zu treffen und ein gesamtstädtisches Vergnügungsstättenkonzept zu erarbeiten. Diese Stellungnahme führte jedoch zu keiner Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Allen an der städtebaulichen Planung interessierten Bürgerinnen und Bürgern sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit gegeben, sich zu den Planungsabsichten zu äußern und diese zu erörtern. Die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB fand zwischen dem 20.10.2020 und 22.11.2020 statt. Die Durchführung dieses Verfahrensschrittes wurde am 09.10.2020 amtlich bekanntgemacht. Durch die Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Aus Reihen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde eine abwägungsrelevante Stellungnahme durch die Oldenburgische Industrie- und Handelskammer abgegeben. Diese regte erneut an, ergänzende Regelungen zur Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zu treffen und ein gesamtstädtisches Vergnügungsstättenkonzept zu erarbeiten. Diese Stellungnahme führte jedoch zu keiner Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes.

7 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen außerdem dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Mit der vorliegenden städtebaulichen Planung wird den Forderungen des § 1 Abs. 5 BauGB entsprochen.



Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss eine Vielzahl von Belangen berücksichtigt werden. Unter anderem sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Belange des Umweltschutzes, die Belange der Wirtschaft, die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes sowie viele weitere in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange zu berücksichtigen. Die vorliegende Bebauungsplan-Änderung erfüllt diese Anforderungen.

7.1 Berücksichtigung der Eigentumsbelange

Wesentlicher Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, – Teilabschnitt 26 – ist die Steuerung und teilweise Einschränkung der Eigentumsausübung. Gemäß Art. 14 Abs. 1 GG werden Inhalt und Schranken des Eigentums durch die Gesetze – beispielsweise die Regelungen des BauGB – bestimmt. Die Bauleitplanung entspricht Art. 14 Abs. 2 GG, wonach der Gebrauch des Eigentums zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen soll. Die städtebauliche Planung regelt grundgesetzkonform die eigentumsrechtlichen Schranken und trägt in entscheidender Weise dem Allgemeinwohl bei. Der verfolgte öffentliche Zweck – die Sicherung der städtebaulichen Qualität durch die Steuerung von Vergnügungsstätten – ist in anderer Weise nicht erreichbar und rechtfertigt den Eingriff in das Eigentum. Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit wurde in der Abwägung gewahrt, da die im Plangebiet gelegenen Grundstücke auch zukünftig umfangreichen gewerblichen und wirtschaftlich tragfähigen Nutzungen dienen können.

Umweltbericht

1 Einleitung

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

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Sicherung der städtebaulichen Qualität sowie die Vermeidung der Verdrängung gewerblicher Nutzungen durch Vergnügungsstätten und die Verhinderung der Beeinträchtigung bestehender Wohnnutzungen. Aus diesem Grund sollen die in den Mischgebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe (i.S.d. § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO) und Vergnügungsstätten (i.S.d. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und i.S.d. § 6 Abs. 3 BauNVO) zukünftig unzulässig sein. Diese Nutzungen sollen ausgeschlossen werden, um langfristig gesunde Wohnverhältnisse zu wahren und die vorhandene städtebauliche Struktur zu erhalten. Darüber hinaus soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zukünftig die BauNVO in der aktuellen Fassung gelten.



1.2 Berücksichtigung der Fachgesetze und Fachplanungen

Seit dem Jahr 1998 besteht für die Stadt Delmenhorst der Landschaftsrahmenplan als übergeordneter Fachplan. Dieser Rahmenplan stellt für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Flächen mit allgemeinen Anforderungen an Siedlung, Industrie und Gewerbe dar. Da der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes bereits vollständig bebaut ist, sind durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Es ist daher nicht erkennbar, dass weitere vorrangige Fachplanungen Auswirkungen auf Umweltbelange entfalten und zu berücksichtigen sind.

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung 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 des Bebauungsplanes ist vollständig bebaut. Die vorhandenen Nutzungen entsprechen typischen Mischgebieten mit gewerblichen Nutzungen sowie Wohnnutzungen. Da im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplan-Aufstellung keine Änderung der Art der Bodennutzung erfolgt, sondern lediglich textliche Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung ergänzt werden und die Berechnungsgrundlage für die festgesetzte Geschossflächenzahl angepasst wird, kann auf eine detaillierte Bestandsaufnahme verzichtet werden.

2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Zulässigkeit einzelner in Mischgebieten zulässiger Nutzungen – u. a. von Vergnügungsstätten und Gartenbaubetrieben – gesteuert. Diese Steuerung bewirkt keine zusätzliche Versiegelung von Flächen oder andere für die Umwelt bedeutsame Veränderungen. Der Bebauungsplan hat somit keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft und die biologische Vielfalt. Es sind auch keine weitergehenden Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit oder auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu erwarten als gegenüber dem bestehenden Baurecht. Die Eingriffe in Natur und Landschaft waren bereits auf der Grundlage des bestehenden Baurechts zulässig und sind bereits erfolgt. Bei Durchführung der städtebaulichen Planung sind keine weiteren Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.3 Geplante Maßnahmen gegen erheblich nachteilige Umweltauswirkungen

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sind keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, da die bestehenden Festsetzungen lediglich durch textliche Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung ergänzt werden und die Berechnungsgrundlage für die festgesetzte Geschossflächenzahl angepasst wird. Da durch die städtebauliche Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf den Umweltzustand zu erwarten sind, sind im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplan-Aufstellung keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen erforderlich.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anlass der städtebaulichen Planung ist ein Bauvorhaben für das Grundstück Oldenburger Straße 10, welches ein Planungserfordernis i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB auslöst. Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung der städtebaulichen Qualität durch die Steuerung der



Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in einem zusammenhängenden Bereich südlich der Oldenburger Straße zwischen Rudolf-Königer-Straße und Marktstraße. Daher kommen keine anderen räumlichen Bereiche zur Realisierung dieser städtebaulichen Planung in Betracht; Planungsalternativen erübrigen sich.

3 Zusätzliche Angaben

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

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

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

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

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der im Bereich südlich der Oldenburger Straße zwischen Rudolf-Königer-Straße und Marktstraße bereits bestehenden Bebauungsplan wird in textlicher Form überplant, um die städtebauliche Qualität und Struktur zu sichern. Aus diesem Grund sollen die in den Mischgebieten bislang zulässigen Vergnügungsstätten und Gartenbaubetriebe zukünftig unzulässig sein. Es besteht bereits Baurecht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1, Änderungsplan – Teilabschnitt 26 –; Eingriffe in Natur und Landschaft sind somit bereits auf der Grundlage des bestehenden Baurechts zulässig. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, da die bestehenden Festsetzungen lediglich durch textliche Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung ergänzt werden und die Berechnungsgrundlage für die festgesetzte Geschossflächenzahl angepasst wird. Durch die städtebauliche Planung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf den Umweltzustand zu erwarten.

3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

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

C Verfahren

Verfahrensablauf	
Aufstellungsbeschluss	11.12.2019
Erneuter Aufstellungsbeschluss	05.02.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie	02.03.2020
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	-



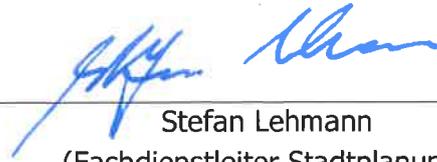
[gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB]	20.03.2020
Wiederholung frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange [gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB]	15.07.2020 - 05.08.2020
Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange [gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB]	20.10.2020 - 22.11.2020
Satzungsbeschluss	10.02.2021

Delmenhorst, den 12.03.2021



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

Delmenhorst, den 11.03.2021



Stefan Lehmann
(Fachdienstleiter Stadtplanung)

