

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 / Teilabschnitt 11 "Nördlich Arthur-Fitger- Straße"

**für einen Bereich nördlich der Arthur-Fitger-Straße zwischen
Scheunebergkanal und Cramerstraße**

- Begründung und Umweltbericht -

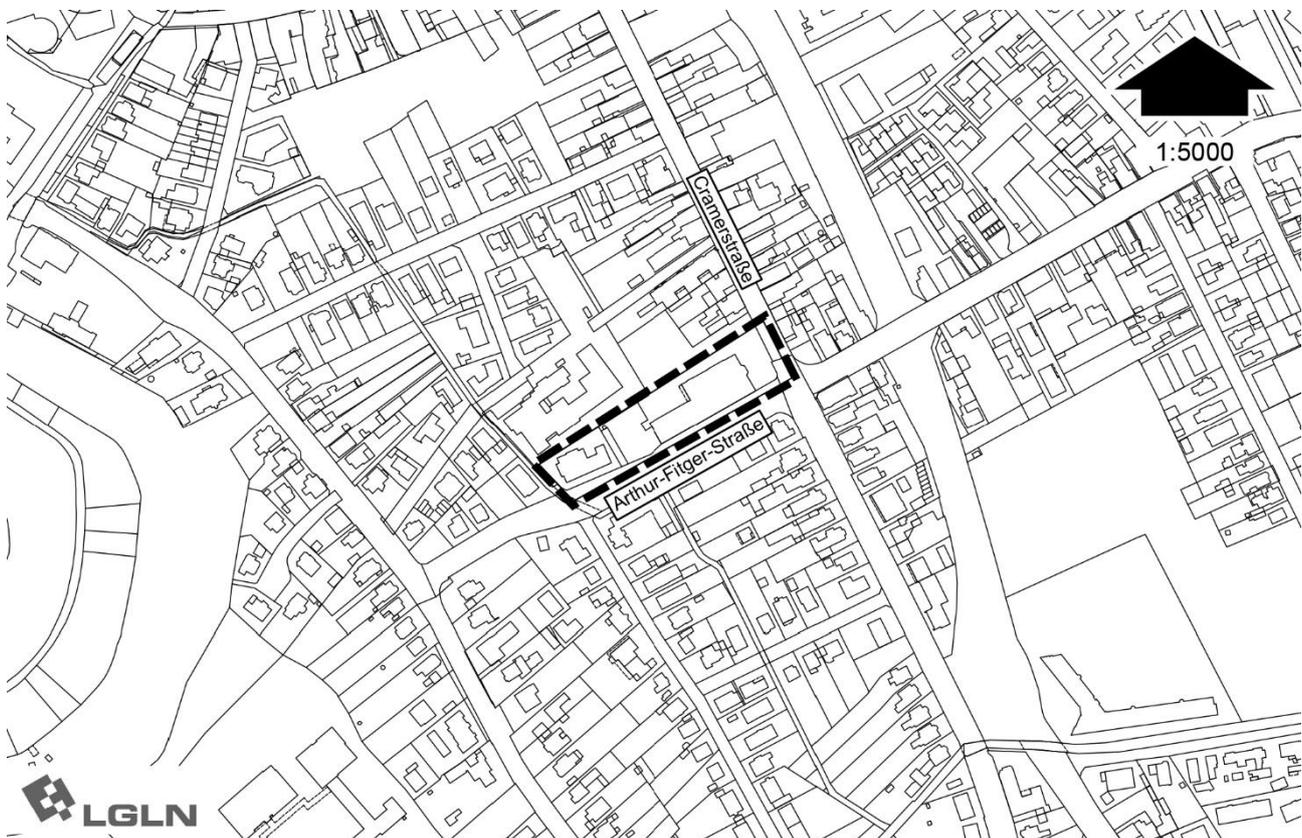


Abbildung 1 - Übersichtskarte

Rechtskräftig seit: 30.03.2021
Bearbeitung: Annika Schulz, M. Sc.
Zeichnung: Anke Eilers und Danny Igersky



A	Begründung	- 4 -
1	Grundlagen der Planänderung	- 4 -
1.1	Planungsanlass und Planungsziel	- 4 -
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	- 6 -
2	Rechtliche Rahmenbedingungen	- 6 -
2.1	Rechtsgrundlagen des Bauleitplans	- 6 -
2.2	Relevante Vorgaben der Raumordnung	- 7 -
2.3	Darstellungen im Flächennutzungsplan	- 8 -
2.4	Planungsrechtliche Situation	- 8 -
2.5	Relevante Entwicklungskonzepte	- 9 -
2.5.1	„Vergnügungsstätten-Gliederungsplan“	- 10 -
3	Inhalt des Bebauungsplanes	- 11 -
3.1	Art der baulichen Nutzung	- 11 -
3.2	Maß der baulichen Nutzung	- 11 -
4	Hinweise zum Bebauungsplan	- 12 -
4.1	Kampfmittel	- 12 -
4.2	Denkmalschutz	- 12 -
4.3	Baumschutz	- 13 -
5	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	- 13 -
6	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	- 13 -
6.1	Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB	- 13 -
6.2	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	- 14 -
6.3	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	- 14 -
6.4	Berücksichtigung der Eigentumsbelange	- 14 -
B	Umweltbericht	- 15 -
1	Einleitung zum Umweltbericht	- 15 -
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	- 15 -
1.2	Fachgesetze und Fachplanungen	- 15 -
2	Beschreibung der Umweltauswirkungen	- 15 -
2.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustandes	- 15 -
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	- 15 -
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	- 16 -
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	- 16 -
3	Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht	- 16 -



3.1	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Ermittlung von Beeinträchtigungen	- 16 -
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	- 16 -
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	- 16 -
3.4	Referenzliste der verwendeten Quellen	- 17 -
C	Verfahren	- 18 -



A Begründung

1 Grundlagen der Planänderung

1.1 Planungsanlass und Planungsziel

Für das Grundstück „Arthur-Fitger-Straße 9“ wurde bei der Stadt Delmenhorst im November 2019 eine Bauvoranfrage eingereicht. Inhalt der vorliegenden Bauvoranfrage ist die Fragestellung, ob eine in dem Gebäude bestehende Gewerbeeinheit zu einer Sportwettvermittlung 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, Bildschirme zur Anzeige von Wettquoten, Angebot von Kalt- und Warmgetränken) angeboten werden sollen.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere in Form von Spielhallen sowie Wettbüros, hat in vielen Fällen erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den städtischen Raum. Der an der Arthur-Fitger-Straße gelegene Bereich zwischen Scheunebergkanal und Cramerstraße wird von gewerblichen Nutzungen (zum Beispiel Massagesalon, Schank- und Speisewirtschaft und Billard-Cafe), Anlagen für gesundheitliche Zwecke (zum Beispiel Arztpraxen und Praxis für Ergotherapie) und Anlagen für Verwaltungen (Amtsgericht) geprägt. In den über der Erdgeschosszone befindlichen Geschossen bestehen teilweise Wohnnutzungen. Auch bei der auf dem Grundstück „Arthur-Fitger-Straße 9“ existierenden Immobilie, deren angefragte Umnutzung vorliegend den Planungsanlass darstellt, handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus mit diversen Wohneinheiten.

In fußläufiger Entfernung bestehen in der Delmenhorster Innenstadt auf den Grundstücken „Bremer Straße 2“, „Kirchstraße 11“, „Lange Straße 4“, „Lange Straße 127“, „Lange Straße 129“, „Orthstraße 14“ bereits heute eine Vielzahl von als „Vergnügungsstätte“ zu typisierende Spielhallen. Verschiedene in der Innenstadt 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.

Aus diesem Grund hat der Rat der Stadt Delmenhorst im Jahr 1990 für den Bereich der Innenstadt den „Vergnügungsstätten-Gliederungsplan“ beschlossen. Hierbei wurden Bereiche, in denen Vergnügungsstätten zukünftig unzulässig sein sollen, festgelegt. Für das Grundstück „Arthur-Fitger-Straße 9“ stellt dieses Entwicklungskonzept dar, dass Vergnügungsstätten unzulässig sein sollen. Der dort heute geltende Bebauungsplan ist jedoch noch nicht an dieses städtebauliche Entwicklungskonzept angepasst worden, sodass dort Vergnügungsstätten bis heute zulässig sind. Für das Grundstück „Cramerstraße 183“ ist im städtebaulichen Entwicklungskonzept eine solche Darstellung nicht erfolgt. Aus heutiger Sicht sind diese beiden bebauten Grundstücke aber städtebaulich nicht divergent zu bewerten. Es ist städtebauliches Ziel, die vorhandene städtebauliche Qualität und die funktionierende Nutzungsmischung langfristig zu erhalten. Aus diesem Grund ist es städtebaulich sinnvoll und geboten, die Zulässigkeit



von Vergnügungsstätten für den zusammenhängenden Bereich an der Arthur-Fitger-Straße verbindlich zu steuern.

Die Steuerung von Vergnügungsstätten ist notwendig, um städtebauliche Lageverschlechterungen als Folge der Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu begegnen. Es gilt Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen und der unmittelbar angrenzenden „Schule an der Karlstraße“, eine Förderschule mit dem Schwerpunkt „Geistige Entwicklung“, zu vermeiden. Außerdem ist eine Verdrängung bestehender gewerblicher Nutzungen und eine Verdrängung von Anlagen für gesundheitliche Zwecke zu verhindern. Die Verhinderung dieses 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).

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 14.05.1976 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1, Änderungsplan - Teilabschnitt 11 bleiben auch zukünftig bestehen; sie werden lediglich durch die textlichen Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes ergänzt.

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Umsetzung des vom Rat der Stadt beschlossenen „Vergnügungsstätten-Gliederungsplanes“ und somit die Sicherung der städtebaulichen Qualität. Es ist städtebauliches Ziel, Beeinträchtigungen von sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienenden Nutzungen, bestehenden Gewerbebetrieben und Wohnnutzungen zu vermeiden. Die in den Kerngebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Tankstellen (i.S.d. § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO und § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) und Vergnügungsstätten (i.S.d. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sollen daher zukünftig unzulässig sein. Diese Nutzungen sollen ausgeschlossen werden, um die vorhandene städtebauliche Struktur zu erhalten, städtebauliche Missstände zu vermeiden und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren. Darüber hinaus soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zukünftig die BauNVO in der aktuellen Fassung gelten.



1.2 Räumlicher Geltungsbereich

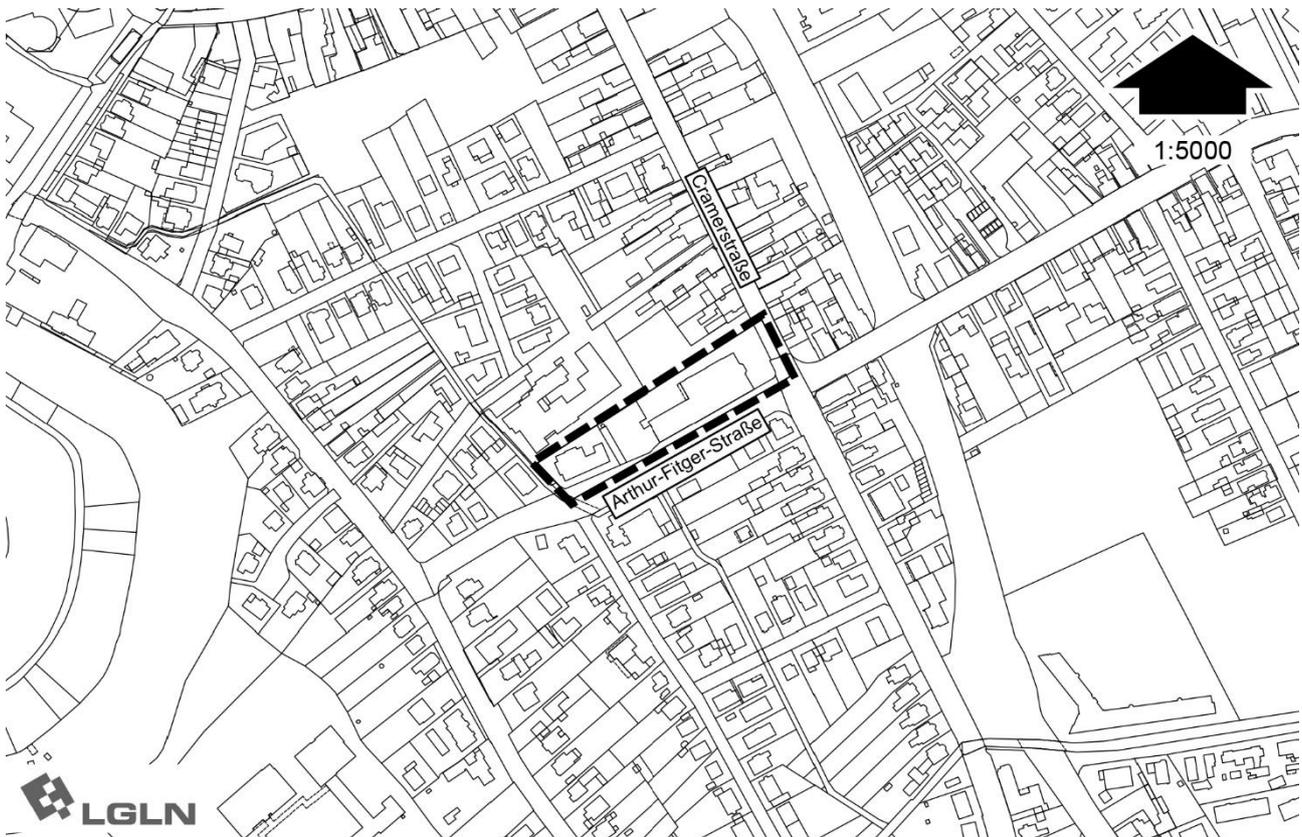


Abbildung 2 - Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Das Plangebiet befindet sich im innenstadtnahen Bereich und umfasst 6.315 m². Es umfasst einen an der Arthur-Fitger-Straße gelegenen Bereich zwischen Scheunebergkanal und Cramerstraße.

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Teilabschnitt 11 ist geprägt durch gewerbliche Nutzungen (zum Beispiel Massagesalon, Schank- und Speisewirtschaft und Billard-Cafe), Anlagen für gesundheitliche Zwecke (zum Beispiel Arztpraxen und Praxis für Ergotherapie) und Anlagen für Verwaltungen (Amtsgericht). In den Obergeschossen bestehen teilweise Wohnnutzungen. Auch bei der auf dem Grundstück „Arthur-Fitger-Straße 9“ existierenden Immobilie, deren angefragte Umnutzung vorliegend den Planungsanlass darstellt, handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus mit diversen Wohneinheiten.

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 (BauNutzungsverordnung – BauNVO) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) aufgestellt. Rechtsgrundlagen des vorliegenden Bebauungsplanes sind daher

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)



- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2014, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244)
- das Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz –PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041).

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). 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 Darstellungen im Flächennutzungsplan



Abbildung 3 - Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

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 an der Arthur-Fitger-Straße gelegenen Bereich zwischen Scheunebergkanal und Cramerstraße als „gemischte Bauflächen“ dar. Aus dieser Darstellung lässt sich die vorliegende Bebauungsplan-Änderung entwickeln, da sie ausschließlich die Sicherung der städtebaulichen Qualität durch die Modifizierung der bereits zulässigen Nutzungen zum Ziel hat.

2.4 Planungsrechtliche Situation

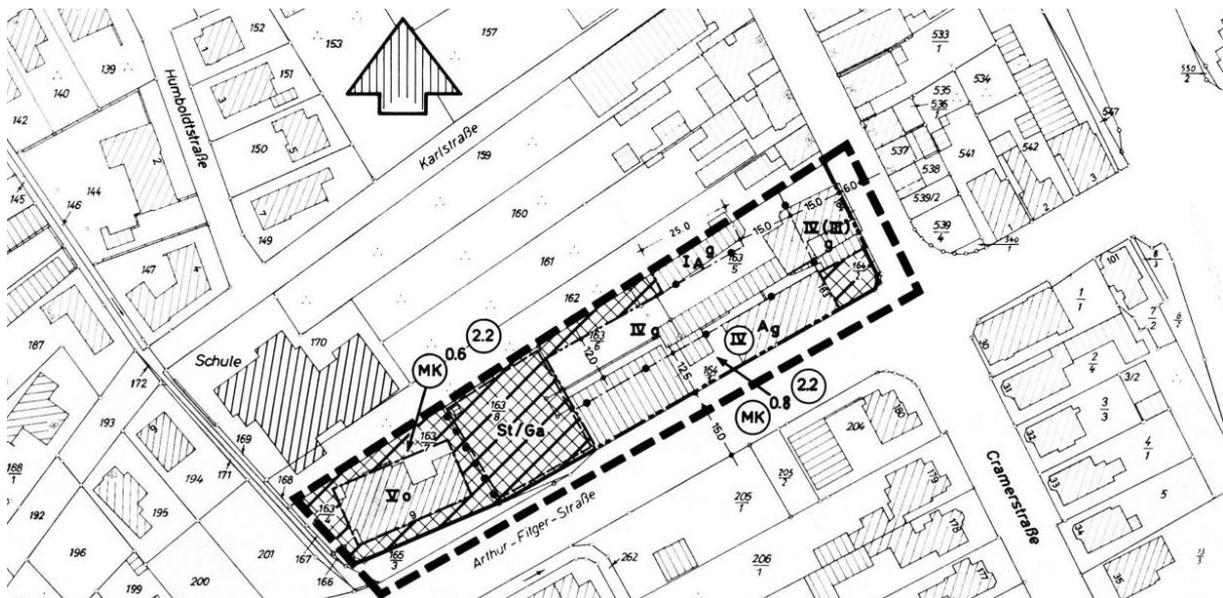


Abbildung 4 - Bebauungsplan Nr. 1 TA11 (ohne Maßstab)

Im Plangebiet besteht der seit dem 14.05.1976 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1, Änderungsplan - Teilabschnitt 11. Dieser setzt für den am Scheunebergkanal gelegenen Teilbereich ein Kerngebiet mit 5 Vollgeschossen, offener Bauweise, sowie einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 2,2 fest. Angrenzend ist eine Fläche für Stellplätze und



Garagen festgesetzt. Für den an der Cramerstraße gelegenen Teil ist ebenfalls ein Kerngebiet festgesetzt. Hier gilt die geschlossene Bauweise mit zwingend 4 Vollgeschossen im an der Arthur-Fitger-Straße gelegenen Bereich und 1 – 4 Vollgeschossen im dahinterliegenden Grundstücksbereich. Zusätzlich ist ausnahmsweise ein weiteres Vollgeschoss zulässig. Wohnungen sind oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Der Bebauungsplan wird durch die textliche Änderung überplant. Die zeichnerischen und übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 / Teilabschnitt 11 bleiben auch zukünftig bestehen; sie werden durch die Bebauungsplan-Änderung lediglich modifiziert.

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 ist vorliegend insbesondere der „Vergnügungsstätten-Gliederungsplan“ (vgl. Kapitel 2.5.1). Die vorliegend erfolgte Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist notwendig, um den „Vergnügungsstätten-Gliederungsplan“ 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 über den Ausschluss von Vergnügungsstätten hinaus ansonsten keine Änderung in der Art der Bodennutzung zum Ziel hat, ist nicht ersichtlich, dass weitere bestehende städtebauliche Entwicklungskonzepte – zum Beispiel die „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes“ (2017) 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.

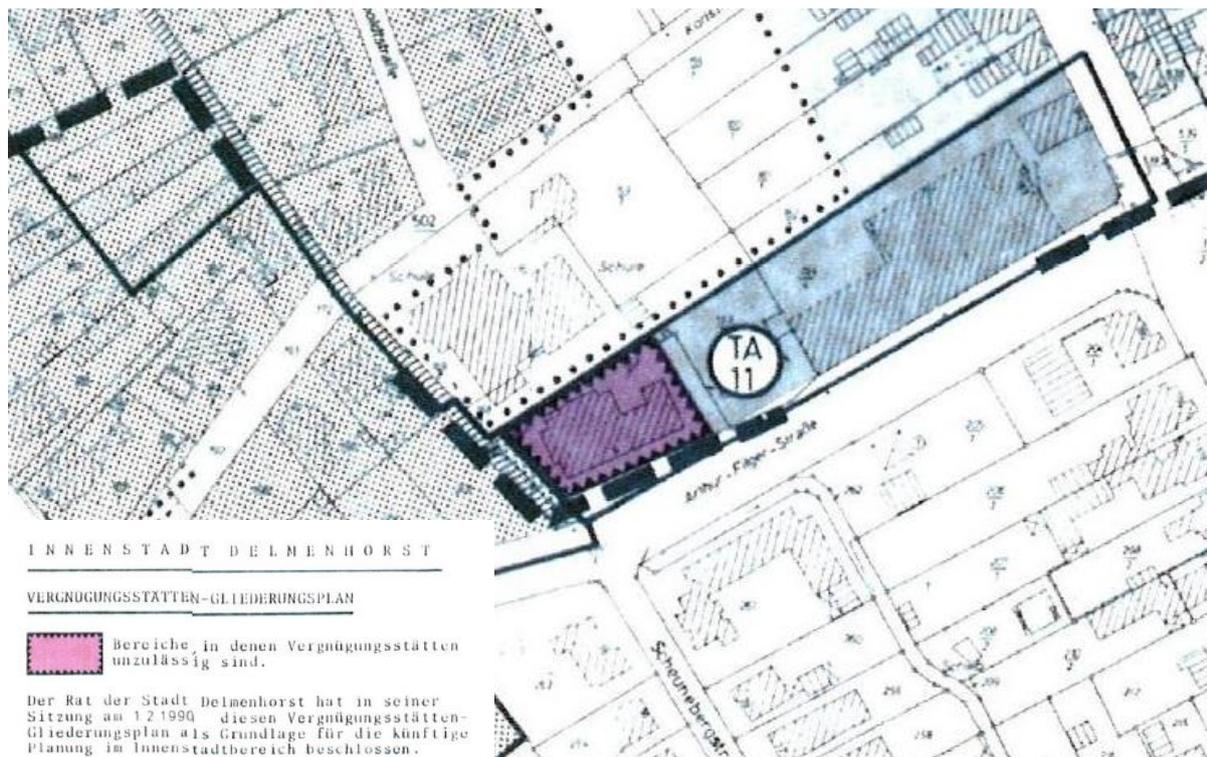


Abbildung 5 - Ausschnitt aus dem „Vergnügungsstätten-Gliederungsplan“ (ohne Maßstab)

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 – insbesondere Spielhallen. Der Bereich „Arthur-Fitger-Straße 9“ im Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung wird im „Vergnügungsstätten-Gliederungsplan“ als „Bereiche, in denen Vergnügungsstätten zukünftig unzulässig sein sollen“ dargestellt. Der verbleibende Bereich innerhalb des Geltungsbereiches wird im „Vergnügungsstätten-Gliederungsplan“ als Kerngebiet dargestellt. Die unterschiedliche Darstellung dieser Bereiche geht aus der Historie des Ortes hervor. Der Bereich des Kerngebietes wurde bei der Aufstellung des „Vergnügungsstätten-Gliederungsplanes“ als feste, städtebauliche Situation angesehen. Man ging nicht davon aus, dass sich die damals bestehende Nutzung als Möbelhaus in der Zukunft nicht mehr trägt. Da sich diese Situation in den vergangenen Jahrzehnten verändert hat, sollen nun durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 TA 11 die Vergnügungsstätten im gesamten Geltungsbereich klar gesteuert werden.

Die Steuerung von Vergnügungsstätten ist notwendig, um städtebaulichen Lageverschlechterungen als Folge der Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu begegnen. Es gilt, Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen und der unmittelbar angrenzenden „Schule an der Karlstraße“, eine Förderschule mit dem Schwerpunkt „Geistige Entwicklung“, zu vermeiden. Außerdem ist eine Verdrängung bestehender gewerblicher Nutzungen und eine Verdrängung von Anlagen



für gesundheitliche Zwecke zu vermeiden. Die Verhinderung dieses 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).

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.

3 Inhalt des Bebauungsplanes

Durch die vorliegende Änderung wird der seit dem 14.05.1976 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 / Teilabschnitt 11 in einem Teilbereich in textlicher Form überplant. Die zeichnerischen und übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 / Teilabschnitt 11 bleiben somit auch zukünftig bestehen; sie werden durch die Bebauungsplan-Änderung lediglich modifiziert.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Zunächst wird geregelt, dass die in den Kerngebieten bislang zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie Tankstellen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO und § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zukünftig nicht mehr zulässig sind. Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, um die städtebauliche Qualität zu sichern und die vorhandene städtebauliche Struktur zu erhalten und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren. Vergnügungsstätten – hierzu zählen insbesondere Nachtlokale, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros und Wettvermittlungen sowie Swinger-Clubs – werden ausgeschlossen, da eine 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 Vergnügungsstätten verstärkt. Eine solche Entwicklung trägt in der Regel zu einem Imageverfall bei.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 / Teilabschnitt 11 soll zukünftig die „Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO)“ in der Fassung vom 21.11.2017 gelten. Hierbei ist zu beachten, dass für den Bebauungsplan Nr. 1 / Teilabschnitt 11 mit der BauNVO von 1968 eine ältere Fassung der BauNVO anzuwenden ist. In diesem Bebauungsplan wurde eine Geschossflächenzahl von 2,2 festgesetzt, die in einem Teilbereich im Ausnahmefall auf bis zu 3,5 überschritten werden kann. Es ist zu beachten, dass Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die kein Vollgeschoss sind, nach dieser älteren Fassung der BauNVO mitzurechnen sind:

Bebauungsplan Nr. 1 / Teilabschnitt 11 – BauNVO 1968:

*»¹Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. ²Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.«
(§ 20 Abs. 2 BauNVO 1968)*



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

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 / Teilabschnitt 11 – BauNVO 2017:

*»¹Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. ²Im 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.«
(§ 20 Abs. 3 BauNVO 2017)*

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 Wohn-Folgeeinrichtungen, 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 im Bebauungsplan Nr. 1 / Teilabschnitt 11 festgesetzte Geschossflächenzahl ist 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

Die zuständige Behörde – hier das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst – hat mit Schreiben vom 16.04.2020 mitgeteilt, dass die ausgewerteten Luftbilder keine Bombardierung innerhalb des Plangebietes zeigen. Zugleich wies die Behörde aber darauf hin, dass in Delmenhorst während des Zweiten Weltkrieges überwiegend 30 lbs Phosphorbomben gefallen sind, deren Einschläge auf Luftbildern nicht erkennbar sind. Die Behörde teilte im Ergebnis dennoch mit, dass gegen die vorgesehene Nutzung in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken bestehen. 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 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 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 Bebauungsplanes besteht bereits durch den seit dem 14.05.1976 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 / Teilabschnitt 11 Baurecht. Dieser setzt im Plangebiet Kerngebiete 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 Bebauungsplan sind keine zusätzlichen Eingriffe 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 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 Abwägungsentcheidungen 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 betroffen 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.

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 § 3a 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 19.03.2020 und 08.04.2020 statt. Die Durchführung dieses Verfahrensschrittes wurde am 13.03.2020 amtlich bekannt gemacht. Die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand zwischen dem 15.07.2020 und 05.08.2020 wiederholt statt. Die Durchführung dieses Verfahrensschrittes wurde am 06.07.2020 amtlich bekannt gemacht. Durch die Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Aus den Reihen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde eine abwägungsrelevante Stellungnahme zum Thema Vergnügungstättenkonzept abgegeben.



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 Planungsabsichten zu äußern und diese zu erörtern. Dieser Beteiligungsschritt 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 in diesem Verfahrensschritt keine Stellungnahmen abgegeben. Aus den Reihen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde eine abwägungsrelevante Stellungnahme abgegeben.

Die Oldenburgische Industrie- und Handelskammer regte an, ein gesamtstädtisches Vergnügungsstättenkonzept zu erarbeiten. Ein solches Entwicklungskonzept ist aus Sicht der Stadt Delmenhorst jedoch nicht erforderlich, da die negativen städtebaulichen Auswirkungen einer Häufung von Vergnügungsstätten offensichtlich und in der Praxis anerkannt sind. Die Erforderlichkeit der Bauleitplanung wird in der Begründung ausführlich dargestellt. (vgl. Kap. 1.1)

6.3 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.

6.4 Berücksichtigung der Eigentumsbelange

Wesentlicher Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 / Teilabschnitt 11 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 Grundstücke auch zukünftig umfangreichen gewerblichen und wirtschaftlich tragfähigen Nutzungen dienen können.



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 ist der Umweltbericht Teil der Begründung. Der Aufbau des Umweltberichtes erfolgt gemäß Anlage 1 zum BauGB.

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 / Teilabschnitt 11 ist vorrangig die Sicherung der städtebaulichen Qualität. Aus diesem Grund sollen im räumlichen Geltungsbereich die in den Kerngebieten zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig sein. Außerdem soll zukünftig die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 gelten.

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 des vorliegenden Bebauungsplanes Flächen mit allgemeinen Anforderungen an Siedlung, Industrie und Gewerbe dar. Da der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung 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 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 vollständig bebaut. Die vorhandenen Nutzungen entsprechen einem typischen Kerngebiet 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 und die Berechnungsgrundlage für die festgesetzte Geschossflächenzahl angepasst wird, kann auf eine detaillierte Bestandsaufnahme verzichtet werden.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung wird die Zulässigkeit einzelner in Kerngebieten zulässiger Nutzungen – von Vergnügungsstätten 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. Bei Durchführung der städtebaulichen Planung sind keine weiteren Umweltauswirkungen zu erwarten.

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

Durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung 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-Änderung keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen erforderlich.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anlass der städtebaulichen Planung ist ein Bauvorhaben nördlich der „Arthur-Fitger-Straße“, welches ein Planungserfordernis i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB auslöst. Ziel der Bebauungsplan-Änderung ist die Sicherung der städtebaulichen Qualität durch die Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten für einen Bereich nördlich der Arthur-Fitger-Straße zwischen Scheunebergkanal und Cramerstraße. Daher 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 im Bereich nördlich der Arthur-Fitger-Straße zwischen Scheunebergkanal und Cramerstraße bereits bestehende Bebauungsplan wird geändert, um die städtebauliche Qualität und Struktur zu sichern. Aus diesem Grund sollen die in den Kerngebieten bislang zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen zukünftig unzulässig sein. An der „Arthur-Fitger-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 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

Änderungsbeschluss	05.02.2020
Amtliche Bekanntmachung	18.02.2020
Amtliche Bekanntmachung	13.03.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange [gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB]	19.03.2020 bis 08.04.2020
Amtliche Bekanntmachung	06.07.2020
Erneute, 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 bis 05.08.2020
Amtliche Bekanntmachung	09.10.2020
Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange [gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB]	20.10.2020 bis 22.11.2020
Satzungsbeschluss	10.02.2021

Delmenhorst, den 15/3/21

Stadt Delmenhorst
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

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

Delmenhorst, den 15.03.2021

Im Auftrag

Stefan Lehmann
(Fachdienstleiter Stadtplanung)

