

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 / Teilabschnitt 15 "Mühlenstraße südlich der Bahn"

für Flächen beiderseits der Mühlenstraße zwischen der Bahnlinie und der Oldenburger Straße, nördlich der Blumenstraße und nördlich der Oldenburger Straße.



Übersichtskarte (ohne Maßstab)

Rechtskräftig seit: 26.05.2014

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	4
2	Rechtliche Rahmenbedingungen	4
2.1	Rechtsgrundlagen des Bauleitplans	4
2.2	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	5
2.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.4	Bestehende planungsrechtliche Situation	6
2.5	Planungsrechtliche Situation in der Umgebung	7
2.6	Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen	8
3	Städtebauliche Situation	8
3.1	Stärken und Chancen	9
3.2	Schwächen und Risiken	9
4	Inhalte der Planänderung	10
5	Abwägung der Belange	11
5.1	Frühzeitige Beteiligung	11
5.2	Öffentliche Auslegung	11
B	Umweltbericht	12
1	Einleitung	12
1.1	Grundlage des Umweltberichtes	12
1.2	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	12
1.3	Übergeordnete Gesetze und Planungen	12
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	13
2.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustandes	13
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	13
2.3	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	13
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	13
3	Zusätzliche Angaben	14
3.1	Verwendete technische Verfahren	14
3.2	Hinweise auf Schwierigkeiten	14
3.3	Maßnahmen zur Überwachung	14
3.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	14
C	Verfahren	15

A Begründung

1 Grundlagen der Planänderung

1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit

Anlass der Planung ist der Wunsch, die heute vorhandene städtebauliche Qualität – die in einer intakten städtebaulichen Struktur mit sozialen, dienstleistenden und gewerblichen Einrichtungen sowie einer Wohnnutzung zum Ausdruck kommt – langfristig zu sichern und zu erhalten. Aufgrund der zu erwarteten Häufung von Vergnügungsstätten im Bereich der Mühlenstraße 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 Fehlentwicklung gemäß § 1 (3) BauGB zu steuern. So auch im vorliegenden Fall:

Für das Aufgreifen der städtebaulichen Planung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 / Teilabschnitt 15 liegt ein konkreter Planungsanlass vor, da ein den städtebaulichen Zielen entgegenstehendes und die städtebauliche Qualität gefährdendes Bauvorhaben eingereicht wurde. Für das Grundstück Mühlenstraße 148 wurde ein Bauantrag zur Nutzungsänderung in ein Lokal mit maximal zehn Sitzplätzen gestellt. Im Lokal soll eine Annahmestelle für Sportwetten eingerichtet werden. Planungsrechtlich handelt es sich bei dem beantragten Vorhaben um eine „Wettvermittlungsstelle“ und somit eine Vergnügungsstätte.

Außerdem schließen im weiteren Verlauf der Mühlenstraße die Bebauungspläne Nr. 113 und Nr. 52 an. Mit Beschlüssen des Verwaltungsausschusses vom 20.06.2013 beziehungsweise vom 12.12.2012 wurden Änderungsverfahren für diese Bebauungspläne eingeleitet. Ziel und Zweck der Änderungsverfahren ist die Sicherung der städtebaulichen Qualität. Unter anderem sollen die je nach Gebietskategorie allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten zukünftig unzulässig sein. In Vorbereitung dieser Bauleitplanverfahren wurde die Mühlenstraße im nördlichen Bereich in ihrer gesamten Ausdehnung betrachtet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das Ziel der Sicherung der städtebaulichen Qualität im gesamten Straßenverlauf der Mühlenstraße besteht.

1.2 Planungsziel und Änderungsbeschluss

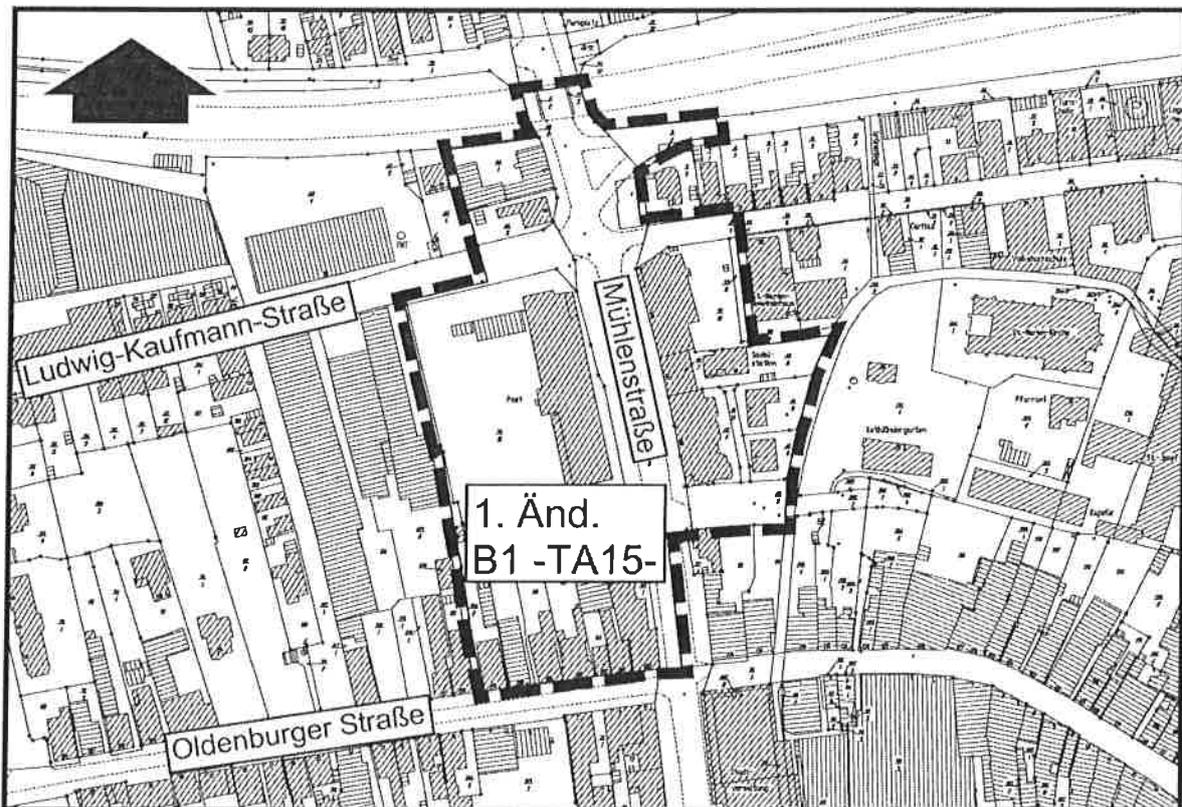
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 28.08.2013 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 1 / Teilabschnitt 15 vom 10.04.1981 zu ändern. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung »1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 / Teilabschnitt 15 "Mühlenstraße südlich der Bahn" für Flächen beiderseits der Mühlenstraße zwischen der Bahnlinie und der Oldenburger Straße, nördlich der Blumenstraße und nördlich der Oldenburger Straße«. Die Planänderung erfolgt in textlicher Form.

Ziel des Verfahrens ist die Sicherung der städtebaulichen Qualität, die in einer intakten städtebaulichen Struktur mit sozialen, dienstleistenden und gewerblichen Einrichtungen sowie einer Wohnnutzung zum Ausdruck kommt. Die je nach Baugebietskategorie allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sollen zukünftig unzulässig sein. Der Beschluss wurde am 03.09.2013 amtlich bekannt gemacht.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung

Das Plangebiet befindet sich jeweils etwa 400 Meter südwestlich des Delmenhorster Hauptbahnhofes sowie nordwestlich des Rathauses. Es umfasst eine Fläche von etwa 2,93 ha. Der Geltungsbereich umfasst alle Flächen des Bebauungsplanes Nr. 1 / Teilabschnitt 15, soweit sie nicht bereits durch andere Bebauungspläne überplant wurden. Ein kleiner Streifen des ursprünglichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 / Teilabschnitt 15 am nordöstlichen Plangebietsrand wurde durch den Bebauungsplan 189 vom 29.08.1986 überplant. Dieser Abschnitt ist nicht Bestandteil der 1. Änderung.

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich außerhalb – aber direkt an der Grenze – des im Jahr 2006 förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Innenstadt-Zentrum“. In diesem Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden.



Übersichtskarte (ohne Maßstab)

2 Rechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Rechtsgrundlagen des Bauleitplans

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aktuellen Baugesetzbuches (BauGB), der aktuellen Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VV-BauGB), der aktuellen Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und der aktuellen 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 (VV-BauGB 39.1.3) 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 insbesondere vor dem Hintergrund der Baulandverknappung und steigenden Kosten für Bauland und Bauwerkserstellung auch in Delmenhorst zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie der Kontinuität städtischer Wachstumsprozesse beizutragen haben. Mittelzentren mit Teilfunktion eines Oberzentrums haben ausgewählte oberzentrale Einrichtungen für einen größeren Verflechtungsbereich bedarfsgerecht bereitzustellen. Zugleich sollen sie die Versorgungsaufgaben von zentralen Orten mittlerer und unterer Stufe erfüllen und über ein entsprechendes Angebot an Einrichtungen verfügen. Sie stellen Versorgungsbereiche auch für umliegende Unterzentren dar und sollen neben der Grundversorgung den mittelfristigen und gehobenen Bedarf abdecken.

Mit der vorliegenden Planung wird den Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung entsprochen. Die Wohnnutzung innerhalb des Mischgebietes und der Kerngebiete soll durch die Planfestsetzungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten, Gartenbaubetrieben und Tankstellen 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 überwiegende Teil des

Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Der Bereich, in dem sich heute die Deutsche Post befindet, ist als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Einrichtung der Bundespost“ festgesetzt. Mit der vorliegenden textlichen Änderung werden die Gebietsfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 / Teilabschnitt 15 nicht verändert. Somit bleiben die aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Festsetzungen unverändert bestehen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig, da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Östlich des Plangebietes, in direkter Nachbarschaft, ist eine großräumige „Fläche für den Gemeinbedarf“ ausgewiesen. Dort sind unter anderem bauliche Anlagen und Einrichtungen für Kirchen, Verwaltungen, Kindergärten und Krankenhäuser vorgesehen.

2.4 Bestehende planungsrechtliche Situation

Für den Planbereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 / Teilabschnitt 15 vom 10.04.1981. Rechtsgrundlage dieses Bauleitplans ist unter anderem die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977. Ein kleiner Streifen von rund 3,0 m vom ursprünglichen Geltungsbereich am nordöstlichen Plangebietsrand wurde durch den Bebauungsplan Nr. 189 vom 29.08.1986 überplant. Der Bebauungsplan Nr. 1 / Teilabschnitt 15 trifft folgende Festsetzungen:

- Der Bereich zwischen Bahnlinie, Mühlenstraße und Ludwig-Kaufmann-Straße ist als Mischgebiet (Grundflächenzahl 0,4 / Geschossflächenzahl 0,8) festgesetzt. Bebauung auf dem an die Mühlenstraße angrenzenden Grundstücksteil muss mindestens zwei und darf maximal drei Vollgeschosse aufweisen. Hier ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Im rückwärtigen Grundstücksteil sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig; hier ist eine offene Bauweise festgesetzt.
- Der Bereich zwischen Ludwig-Kaufmann-Straße, Mühlenstraße und Oldenburger Straße ist im nördlichen Bereich als bauliche Anlage für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Postamt (Hauptpost)“ festgesetzt. Zulässig ist eine Geschossflächenzahl von 1,2. Der südliche Bereich ist als Kerngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 2,0 festgesetzt. Festgesetzt ist die geschlossene Bauweise. Darüber hinaus sind differenzierte Festsetzungen zur Mindestanzahl und maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse getroffen.
- Der Bereich zwischen Louisenstraße, Mühlenstraße und Blumenstraße ist als Kerngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Im nördlichen Bereich ist eine Geschossflächenzahl von 2,2 und im südlichen Bereich eine Geschossflächenzahl von 2,0 festgesetzt. Darüber hinaus sind differenzierte Festsetzungen zur Mindestanzahl und maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und zur Bauweise getroffen.

In den vorhandenen Mischgebieten und Kerngebieten sind Vergnügungsstätten auf Grundlage der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977, gemäß § 6 (2) Nr. 4 BauNVO und § 7 (2) Nr. 2 BauNVO zulässig. Der Bauleitplan trifft darüber hinaus fünf textliche Festsetzungen:

1. *In den Kerngebieten sind Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig.*
2. *Die Ausnahme nach § 7 (3) 1. BauNVO ist nicht Bestandteil des Änderungsplanes.*
3. *In den Kerngebieten ist in mehr als 12,0 m Bautiefe hinter den straßenseitigen Baulinien bzw. -grenzen eine Bebauung nur zulässig, wenn die straßenseitig zwingend vorgeschriebene bzw. als Mindestgrenze festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse unter Einhaltung der höchst zulässigen GFZ erreicht werden kann und sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an*

gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf den einzelnen Grundstücken nicht beeinträchtigt und die Erfordernisse des ruhenden Verkehrs erfüllt werden.

4. *In den Kerngebieten findet § 21a (1) und (5) BauNVO als Ausnahme Anwendung.*
5. *Auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen dürfen Nebenanlagen nach § 14 (1) der BauNVO sowie bauliche Anlagen nach § 12 (1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung nicht errichtet werden.*

Für einen Teil des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 / Teilabschnitt 15 wurde am 07.12.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 337 "Ehemalige Mühlenwerke / Post" gefasst. Betroffen ist der Bereich Mühlenstraße / Ecke Ludwig-Kaufmann-Straße. Wesentliche Ziele der Bebauungsaufstellung sind die Änderung von Gemeinbedarfsfläche in eingeschränktes Gewerbegebiet, der Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie die Steuerung von Einzelhandelsbetrieben im Sinne des Einzelhandelskonzeptes. Die Inhalte und Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 / Teilabschnitt 15 stehen den Zielen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 337 nicht entgegen.

2.5 Planungsrechtliche Situation in der Umgebung

An den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 / Teilabschnitt 15 grenzen insgesamt acht Bebauungspläne mit Festsetzung folgender Nutzungen an:

- nördlich der „Bebauungsplan Nr. 113“ (rechtskräftig seit 13.12.1974), der angrenzend ein Mischgebiet festsetzt

Der Bebauungsplan Nr. 113 befindet sich derzeit in Änderung. Ziel und Zweck der Planänderung ist die Sicherung der städtebaulichen Qualität. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen wird gesteuert. Selbständige Einzelhandelsbetriebe sind in den Mischgebieten bis zu einer Geschossfläche von 250 m² zulässig. Außerdem sollen die je nach Baugebietskategorie allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten zukünftig unzulässig sein.

- nördlich der „Bebauungsplan Nr. 1 / Teilabschnitt 18“ (rechtskräftig seit 18.09.1981) bzw. der „Bebauungsplan Nr. 1 / Teilabschnitt 18 – Ergänzung“ (rechtskräftig seit 30.03.1990), der angrenzend ein Kerngebiet festsetzt
- nordöstlich der „Bebauungsplan Nr. 189 (Sanierungsgebiet C)“ (rechtskräftig seit 29.08.1986), der angrenzend ein Mischgebiet und Kerngebiet festsetzt
- östlich der „Bebauungsplan Nr. 189 – 1. Änderung“ (rechtskräftig seit 20.12.2000), der angrenzend eine Fläche für den Gemeinbedarf und ein Mischgebiet festsetzt
- östlich der „Bebauungsplan Nr. 1 / Teilabschnitt 4“ (rechtskräftig seit 11.02.1972), der angrenzend eine Fläche für den Gemeinbedarf (Kirche, Krankenhaus) festsetzt
- südöstlich der „Bebauungsplan Nr. 1 / Teilabschnitt 5“ (rechtskräftig seit 14.07.1972), der angrenzend ein Kerngebiet festsetzt
- südlich der „Bebauungsplan Nr. 1 / Teilabschnitt 26“ (rechtskräftig seit 30.09.1988), der angrenzend ein Mischgebiet festsetzt
- westlich der „Bebauungsplan Nr. 1“ (rechtskräftig seit 06.02.1964), der angrenzend ein Allgemeines Wohngebiet, ein Reines Wohngebiet und ein Mischgebiet festsetzt

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 westlich der Mühlenstraße und nördlich der Oldenburger Straße wurde darin als Bereich, in denen Vergnügungsstätten unzulässig sind, festgelegt.

Im Bereich der Innenstadt existieren bereits zum jetzigen Zeitpunkt zahlreiche Einrichtungen – insbesondere Spiel- und Automatenhallen –, die als Vergnügungsstätten zu bewerten sind. Diese sind vom Plangebiet aus fußläufig zu erreichen. In der Innenstadt bestehen Vergnügungsstätten auch bereits an den Standorten, die im Vergnügungsstätten-Gliederungsplan als „Bereiche, in denen Vergnügungsstätten unzulässig sind“ festgelegt sind. Folgende Vergnügungsstätten existieren derzeit im Innenstadtbereich der Stadt Delmenhorst:

- Lange Straße 129 – innerhalb eines Bereiches, in dem Vergnügungsstätten laut Vergnügungsstätten-Gliederungsplan unzulässig sind
- Lange Straße 127 – innerhalb eines Bereiches, in dem Vergnügungsstätten laut Vergnügungsstätten-Gliederungsplan unzulässig sind
- Lange Straße 4
- Mühlenstraße 18
- Weberstraße 9
- Kirchstraße 11
- Orthstraße 14
- Cramerstraße 25
- Oldenburger Straße 44

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

3 Städtebauliche Situation

Die Mühlenstraße hat als innerörtliche Hauptverkehrsstraße eine hohe Bedeutung für die Verkehrsabwicklung und für das Stadtbild. Die vorhandene Nutzung entspricht den festgesetzten Misch- und Kerngebieten. Bei dem räumlichen Geltungsbereich handelt es sich um ein Gebiet mit funktionierenden Wohn- und Geschäftshäusern in einem Entwicklungsschwerpunkt der Stadt Delmenhorst. Die Erdgeschosszone wird zumeist durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Die darüber liegenden Geschosse dienen oft der Wohnnutzung. Mit der Deutschen Post und der Volksbank – welche in einem Gebäude ansässig ist, das mit umfangreichen Investitionen saniert wurde – befinden sich großflächige Betriebe im Gebiet.

In direkter Nachbarschaft zum räumlichen Geltungsbereich existieren mit dem „Kindergarten St. Marien“ (Louisenstraße 29), der Sankt Marienkirche (Louisenstraße 30) und dem Krankenhaus „Sankt Josef-Stift“ (Westerstraße 10) bedeutende und sensible soziale Einrichtungen. Die „Caritas Sozialstation St. Marien“ (Blumenstraße 10) befindet sich im östlichen Bereich des räumlichen Geltungsbereiches. Innerhalb des Plangebietes befinden sich zahlreiche Ärzte. In Betrachtung der heutigen städtebaulichen Situation ist somit festzustellen, dass es sich vor Ort um einen sensiblen Raum handelt.

In direkter Nachbarschaft zum räumlichen Geltungsbereich existieren derzeit außerdem mehrere Spielhallen. Drei Spielhallen (Lange Straße 129, Lange Straße 127, Lange Straße 4) sind lediglich etwa 100 Meter entfernt. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass der Zugang zu zwei Spielhallen auch über die rückwärtigen Gebäudeteile möglich ist. Eine weitere Spielhalle befindet sich bereits im nördlichen Teil der Mühlenstraße.

In Vorbereitung des Bauleitplanverfahrens wurde eine Bestandsaufnahme und Analyse des Untersuchungsgebietes durchgeführt. Zusammenfassend lässt sich für den räumlichen Geltungsbereich und seine direkte räumliche Umgebung festhalten, dass das Gebiet

- durch soziale Infrastrukturen (z. B. Sozialstation, Kindergarten, Krankenhaus),
- durch gewerbliche Betriebe (z. B. Deutsche Post, Volksbank) und
- durch Wohnnutzungen (oberhalb der Erdgeschosszone)

geprägt wird. Außerdem ist ein Zusammenhang zu weiteren Spielhallen erkennbar.

3.1 Stärken und Chancen

Bei der Mühlenstraße handelt es sich um eine bedeutende innerörtliche Hauptverkehrsstraße mit einer hohen Bedeutung für das Stadtbild. Das Gebiet – ein Entwicklungsschwerpunkt der Stadt Delmenhorst – wird durch funktionierende Wohn- und Geschäftshäuser geprägt. Im östlichen Teil der Mühlenstraße besteht die städtebauliche Qualität in einer gut erhaltenen Bausubstanz mit Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie Wohnnutzungen. Der Anteil sanierter Gebäude und Gebäudeteile überwiegt deutlich. Westlich der Mühlenstraße bestimmt ein Baukörper der Deutschen Post – der eine große Ausdehnung aufweist – die städtebaulichen Strukturen. Auch entlang der Oldenburger Straße sind vereinzelt sanierte und gut erhaltene Wohn- und Geschäftshäuser vorhanden. Die städtebauliche Struktur der Bebauung entlang der Straßen im Geltungsbereich ist weitgehend als intakt zu bezeichnen.

In Politik und Verwaltung ist der planerische Wille erkennbar, die städtebauliche Qualität der Mühlenstraße langfristig zu sichern. Die bereits eingeleiteten Änderungsverfahren der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 52 und Nr. 113 bringen diesen Willen zum Ausdruck; diesem erkennbaren Ziel soll auch im südlichen Teil der Mühlenstraße gefolgt werden.

3.2 Schwächen und Risiken

Wie im nördlichen Teil der Mühlenstraße lassen sich auch im Planbereich erste Umstrukturierungen erkennen. Trotz der Funktion der Mühlenstraße einer Hauptverkehrsstraße ist das Plangebiet für die Ansiedlung von Einzelhandel kaum noch interessant. Die Immobilien sind aufgrund geringer Größe oder fehlender Parkplätze nicht mehr geeignet. Einzelhandelsansiedlungen verlagern sich zunehmend auf für PKW-Nutzer besser erreichbare Standorte. Mit diesem Bedeutungsverlust für den Einzelhandel sind Strukturveränderungen entlang von Hauptverkehrsstraßen verbunden. Nachfolgende Nutzungen sind weniger stabil und die Besorgnis von Leerständen nimmt zu. Gewerbeimmobilien haben es zunehmend schwer, sich

unter den heutigen Anforderungen zu behaupten. Als Folgenutzung werden 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.

In direkter räumlicher Nähe zum Geltungsbereich ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt eine Konzentration an Vergnügungsstätten erkennbar (drei Spielhallen in rund 100 Meter Entfernung). Die bereits vorhandene Häufung darf nicht weiter verstärkt werden, da von Vergnügungsstätten regelmäßig Negativwirkungen auf die städtebauliche Gesamtsituation ausgehen. Die zu erwartenden Öffnungs- und Betriebszeiten von Vergnügungsstätten würden in einem erheblichen Maße von den Geschäftszeiten der unmittelbaren gewerblichen Umgebung abweichen. In Verbindung mit dem Verkauf von alkoholischen und nichtalkoholischen Getränken, der Vermittlung von Wetten und dem Aufenthalt von Personen würde dies die vorhandene Wohnnutzung – die eine bedeutende städtebauliche Stärke darstellt – auch noch in den Abendstunden und an Sonn- und Feiertagen in rücksichtsloser Weise stören.

Negative Auswirkungen auf vorhandene sensible soziale Infrastrukturen – insbesondere den Kindergarten und das Krankenhaus – sind in jedem Fall zu verhindern. Hierbei ist in besonderer Weise zu gewichten, dass diese sozialen Einrichtungen bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst ausgewiesen wurden und ihr weiterer Bestand daher zu sichern ist. Auch wenn es sich hierbei nicht um einen städtebaulichen Belang handelt, muss angemerkt werden, dass Vergnügungsstätten an diesem Standort gegebenenfalls die Entstehung von Spiel- und Wettsucht 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) würden.

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 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.

Aus den genannten Gründen 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 städtebauliche Lageverschlechterungen als Folge der Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu begegnen.

4 Inhalte der Planänderung

Die vorliegende 1. Änderung des seit dem 10.04.1981 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 / Teilabschnitt 15 erfolgt in textlicher Form. Die textlichen Festsetzungen dieses Änderungsplanes modifizieren den Katalog der in den Mischgebieten und Kerngebieten zulässigen Nutzungen. Die textlichen Festsetzungen dieses Änderungsplanes werden mit der Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB rechtsverbindlich:

1. In dem Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe nach § 6 (2) Nr. 6 BauNVO, Tankstellen nach § 6 (2) Nr. 7 BauNVO und Vergnügungsstätten nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO nicht zulässig. In dem Mischgebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 6 (3) BauNVO nicht zulässig.

2. In den Kerngebieten sind Vergnügungsstätten nach § 7 (2) Nr. 2 BauNVO und Tankstellen nach § 7 (2) Nr. 5 BauNVO nicht zulässig. In den Kerngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen gemäß § 7 (3) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
3. Für den Bebauungsplan Nr. 1 / Teilabschnitt 15 vom 10.04.1981 gilt zukünftig die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

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.

5 Abwägung der Belange

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

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

Die Ermittlung der abwägungsrelevanten Sachverhalte und die Einstellung in den Abwägungsprozess erfolgt durch den zweiteiligen Beteiligungsprozess der sich betroffen fühlenden Bürgerinnen und Bürger, Interessengemeinschaften sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die privaten und öffentlichen Belange sind gemäß § 1 (7) BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die abschließenden Abwägungsentscheidungen trifft der Rat der Stadt am Ende des Verfahrens.

5.1 Frühzeitige Beteiligung

Allen an der Planung interessierten Bürgerinnen und Bürgern sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB vom 09.10.2013 bis einschließlich 30.10.2013 Gelegenheit gegeben, sich zu den Planungsabsichten zu äußern und diese zu erörtern. Die Durchführung dieses Verfahrensschrittes wurde am 25.09.2013 bekannt gemacht.

5.2 Öffentliche Auslegung

Allen an der Planung interessierten Bürgerinnen und Bürgern sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB vom 21.11.2013 bis einschließlich 21.12.2013 Gelegenheit gegeben, sich zu den Planungsabsichten zu äußern und diese zu erörtern. Die Durchführung dieses Verfahrensschrittes wurde am 14.11.2013 bekannt gemacht.

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 15 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 15 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, Gartenbaubetrieben und Tankstellen geregelt. Außerdem erfolgt die Umstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 / Teilabschnitt 15 von der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 auf die neue Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990. Alle sonstigen und zeichnerischen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes bleiben bestehen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung der städtebaulichen Qualität, die in einer intakten städtebaulichen Struktur mit sozialen, dienstleistenden und gewerblichen Einrichtungen sowie einer Wohnnutzung zum Ausdruck kommt. Das Plangebiet umfasst bebaute und unbebaute Flächen mit einer Größe von etwa 2,93 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 15 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 Misch- und Kerngebieten, wobei gewerbliche Nutzungen und 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 15 werden einzelne Nutzungsarten (Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) 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 einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische 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 15 ist die Sicherung der städtebaulichen Qualität auf Flächen beiderseits der Mühlenstraße zwischen der Bahnlinie und der Oldenburger Straße, nördlich der Blumenstraße und nördlich der Oldenburger Straße. 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.

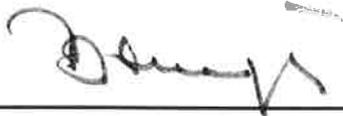
3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 / Teilabschnitt 15 wird der rechtskräftige Bebauungsplan textlich geändert und ergänzt. Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung der städtebaulichen Qualität, die in einer intakten städtebaulichen Struktur mit sozialen, dienstleistenden und gewerblichen Einrichtungen sowie einer Wohnnutzung zum Ausdruck kommt. Die Änderung bezieht sich auf die Art der baulichen Nutzung – es wird die Zulässigkeit von Vergnügungstätten, Gartenbaubetrieben und Tankstellen geregelt. Durch die Planung werden keine nachteiligen Auswirkungen auf den Umweltzustand erwartet.

C Verfahren

Aufstellungsbeschluss	28.08.2013
Amtliche Bekanntmachung	03.09.2013
Amtliche Bekanntmachung	25.09.2013
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange [§ 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB]	09.10.2013 - 30.10.2013
Amtliche Bekanntmachung	14.11.2013
Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange [§ 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB]	21.11.2013 - 21.12.2013
Satzungsbeschluss	25.02.2014

Delmenhorst, den

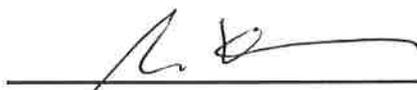


F. Brünjes

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

Delmenhorst, den

4.3.2014



U. Ihm

(Fachdienstleiter Stadtplanung)

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB

zur

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 / Teilabschnitt 15 "Mühlenstraße südlich der Bahn"

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 28.08.2013 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 1 / Teilabschnitt 15 vom 10.04.1981 zu ändern. Der Bebauungsplan erhielt die Bezeichnung »1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 / Teilabschnitt 15 "Mühlenstraße südlich der Bahn" für Flächen beiderseits der Mühlenstraße zwischen der Bahnlinie und der Oldenburger Straße, nördlich der Blumenstraße und nördlich der Oldenburger Straße«. Die Planänderung erfolgt in textlicher Form. Ziel der Planänderung ist die Sicherung der städtebaulichen Qualität, die in einer intakten städtebaulichen Struktur mit sozialen, dienstleistenden und gewerblichen Einrichtungen sowie einer Wohnnutzung zum Ausdruck kommt. Die je nach Baugebietskategorie allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und 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 15 zulässig sind und größtenteils erfolgt sind. Die bestehenden Festsetzungen werden lediglich durch textliche Festsetzungen zum Ausschluss einzelner Nutzungsformen ergänzt. Eine Eingriffsregelung ist demnach nicht erforderlich.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) fand in der Zeit vom 09.10.2013 bis einschließlich 30.10.2013 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 21.11.2013 bis einschließlich 21.12.2013 statt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft. Von Seiten der Öffentlichkeit wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingewendet, dass dem beabsichtigten Ausschluss von Vergnügungsstätten in der vorgesehenen Form nicht zugestimmt werden kann. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung solle in der bisherigen Form beibehalten werden.

Die Stadt Delmenhorst hat die Aufgabe, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten – im Einklang mit den Bemühungen einer positiven Entwicklung der Innenstadt – zu steuern. Die Steuerung ist notwendig, um Lageverschlechterungen als Folge der Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu begegnen. Die Mühlenstraße hat als innerörtliche Hauptverkehrsstraße eine hohe Bedeutung für die Verkehrsabwicklung und für das Stadtbild. Es handelt sich um ein Gebiet mit funktionierenden Wohn- und Geschäftshäusern in einem Entwicklungsschwerpunkt der Stadt Delmenhorst. In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet existieren bedeutende und sensible soziale Einrichtungen; es handelt sich somit um einen sensiblen Raum.

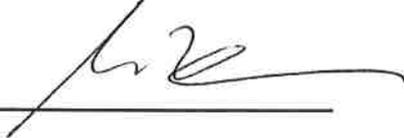
Nach der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergaben sich keine Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfes.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anlass der Planung ist der Wunsch, die städtebauliche Qualität auf Flächen beiderseits der Mühlenstraße zwischen der Bahnlinie und der Oldenburger Straße, nördlich der Blumenstraße und nördlich der Oldenburger Straße zu sichern. Aufgrund der zu erwarteten Häufung von Vergnügungsstätten im Bereich der Mühlenstraße wurde Handlungsbedarf gesehen und das Planverfahren eingeleitet. Insofern ist die vorgesehene Planung ohne Alternative.

Delmenhorst, den

4.3.2014

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'U. Ihm', written over a horizontal line.

U. Ihm

(Fachdienstleiter Stadtplanung)