

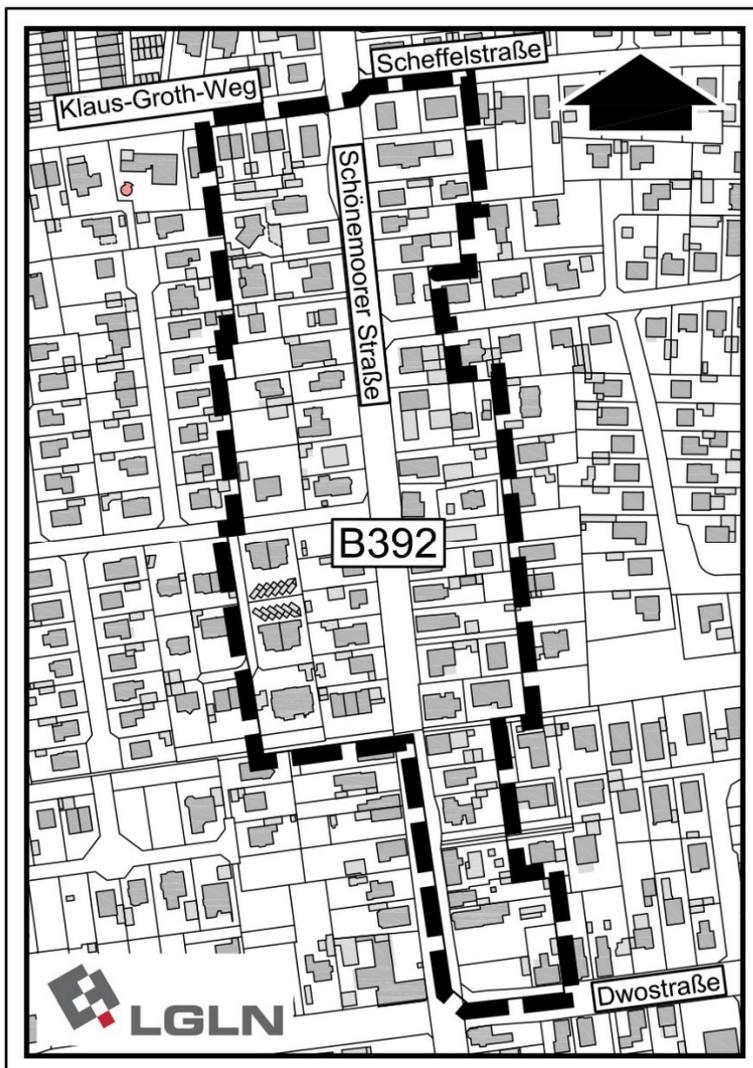
Bebauungsplan Nr. 392

"Nördliche Schönemoorer Straße"

**für Flächen beidseitig der Schönemoorer Straße zwischen
Dwostraße und Scheffelstraße sowie Klaus-Groth-Weg**

in textlicher Form

– Begründung und Umweltbericht –



Übersichtskarte (ohne Maßstab)

Rechtskräftig seit: 10.03.2023

Bearbeitung: Stadt Delmenhorst, Fachdienst Stadtplanung
Dipl.-Ing. Elke Tewes-Meyerholz



Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	3
1	Grundlagen der Planaufstellung	3
1.1	Planungsanlass und Planungsziel	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	5
2	Rechtliche Rahmenbedingungen	5
2.1	Rechtsgrundlagen des Bauleitplans	5
2.2	Relevante Vorgaben der Raumordnung	6
2.3	Darstellungen im Flächennutzungsplan	6
2.5	Relevante Entwicklungskonzepte	9
2.5.1	„Vergnügungsstätten-Gliederungsplan“	9
2.6	Städtebauliche Bewertung - Umgebungsbetrachtung	10
3	Inhalt des Bebauungsplanes	10
4	Hinweise zum Bebauungsplan	11
4.1	Kampfmittel	11
4.2	Denkmalschutz	11
4.3	Baumschutz	11
5	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	11
6	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	12
6.1	Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB	12
6.2	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	12
7	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	12
7.1	Berücksichtigung der Eigentumsbelange	123
B	Umweltbericht	14
1	Einleitung zum Umweltbericht	14
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	14
1.2	Fachgesetze und Fachplanungen	14
2	Beschreibung der Umweltauswirkungen	14
2.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustandes	14
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	14
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	15
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	15
3	Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht	15
3.1	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Ermittlung von Beeinträchtigungen	15
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	15
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	15
3.4	Referenzliste der verwendeten Quellen	16
C	Verfahren	17

A Begründung

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Planungsanlass und Planungsziel

Für das Grundstück Schönemoorer Straße 121 wurde bei der Stadt Delmenhorst im November 2021 ein Bauantrag auf Nutzungsänderung eines Büroraumes in ein Wettbüro eingereicht. Das Wettbüro dient der Vermittlung von Sportwetten. Für die Wettabgabe ist ein Tresen vorgesehen. In der Betriebsstätte sind gemäß Betriebsbeschreibung des Antragstellers Sitzgelegenheiten an vier Tischen zum Zwecke des Studierens der Wettprogramme vorgesehen. Ferner sind Flachbildschirme an einer TV-Wand geplant, auf denen aktuelle Wettquoten sowie aktuelle Sportereignisse angezeigt werden. Im Wettbüro sind insgesamt acht Terminals vorgesehen, an denen die Kunden eine Wetteingabe und das Drucken von Wettscheinen selbst durchführen können. Eine Bewirtung erfolgt durch nichtalkoholische Kalt- und Warmgetränke. Die Öffnungszeiten sind täglich von 11:00 bis 22:00 Uhr. Das Wettbüro umfasst eine Fläche von 57,79 m², zzgl. Nebenräumen, insgesamt weniger als 100 m².

Das beantragte Wettbüro ist planungsrechtlich als Vergnügungsstätte zu typisieren, da die gewerbliche Nutzungsart den Spiel- und/oder Geselligkeitstrieb anspricht. Durch die Darstellung der aktuellen Wettquoten - sprich der Live-Wettquoten - kann der Wett-Teilnehmer in das Geschehen der Wettgestaltung eingreifen. Damit handelt es sich nicht mehr nur um eine Wettannahmestelle wie zum Beispiel eine Lotto/Toto-Annahmestelle. Letztere erfordert keine Quotendarstellung auf Bildschirmen, die dem Teilnehmer vor oder während der Wette mitgeteilt wird. Der Teilnehmer platziert in diesem Fall seine Wette, der Wettschein wie z.B. der Lottoschein bleibt unverändert und der Teilnehmer verlässt die Annahmestelle. Das Wettergebnis liegt erst später vor. Die Mitteilung von Live-Quoten führt hingegen zu einem Vergnügungsaspekt. Die Quoten verändern sich in der Laufzeit der Wette und die Überwachung der sich verändernden Quoten ist gewollt und fester Bestandteil dieser Form von Wettgeschehen. Der Wettteilnehmer hat ein Interesse, die sich entwickelnden und verändernden Quoten zu verfolgen und seine Wette an einer bestimmten Stelle des Entwicklungsgeschehens zu platzieren. Der Erlebniswert und der Inhalt der Wette hängen beide untrennbar mit der zeitnahen Mitteilung der sich verändernden Quoten zusammen. Der Aufenthalt in der Wettannahmestelle ist gewollt und wird ermöglicht. Dabei kommt es nicht auf die Aufenthaltsqualität z.B. durch Sitzmöglichkeiten oder eine ergänzende Bewirtung an, sondern lediglich auf die Möglichkeit des Verweilens, Verfolgens des Wettgeschehens und den ausgelösten Spielreiz.

Für das Antragsgrundstück besteht der Bebauungsplan Nr. 67 vom 22.12.1970. Es ist ein Mischgebiet festgesetzt. Gleichzeitig gilt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Nördliche Schönemoorer Straße“ vom 29.09.2000. Es handelt sich um eine textliche Änderung mit dem Inhalt, eine Festsetzung zur bislang nur eingeschränkt zulässige Wohnnutzung in den oberen Vollgeschossen aufzuheben und somit die Wohnbaumöglichkeiten zu erleichtern.

Im Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 67 sind Vergnügungsstätten nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968 als „sonstiger nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb“ gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässig, soweit sie hinsichtlich ihrer Größe nicht die Grenze zur „Kerngebietstypik“ gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO überschreiten. Diese „Kerngebietstypik“ wird bei einer Fläche von mehr 100 m² angenommen. Da die beantragte Wettannahmestelle mit einer Größe von ca. ca. 58 m² Kundenfläche zzgl. WC-Räume die kerngebietsrelevante

Größe unterschreitet, ist das Vorhaben im Hinblick auf seine Art der baulichen Nutzung als „sonstiger nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb“ zulässig.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 vom 29.09.2000 ändert an dieser Rechtslage nichts. Nur für die in der 3. Änderung getroffenen Festsetzungen erfolgt die Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung. Für alle anderen Festsetzungen, die nicht von der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 betroffen sind, wie die Art der baulichen Nutzung resp. die Festsetzung eines Mischgebietes, gilt weiterhin die BauNVO von 1968.

Die Ansiedlung 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 problematische Folgenutzungen nach und nach die Chancen und Entwicklungsmöglichkeiten für höherwertige Angebote verringern – wird durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten verstärkt. Eine solche Entwicklung trägt in der Regel zu einem Imageverfall und einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung bei. Vor diesem Hintergrund wurde die nähere Umgebung zum Vorhabengrundstück untersucht. Der Bereich reicht im Süden bis zur Dwostraße und im Norden bis zur Stadtgrenze.

Die zu betrachtende nähere Umgebung weist eine sehr homogene Struktur in Form von Wohnnutzung in Einfamilienhäusern als vorrangig Einzel- und Doppelhäuser auf. Südlich des Vorhabengrundstücks sind bis zur Dwostraße beidseitig fast überwiegend Mischgebiete festgesetzt. Auch dort herrscht Wohnnutzung vor. Ergänzend sind eine Fahrschule, ein Fotostudio, ein Fleischerfachgeschäft, ein Kiosk, ein Friseur sowie auf dem Vorhabengrundstück ein Büro für Buchhaltung zu finden. Nördlich des Vorhabengrundstücks sind innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete eine Logopädie-Praxis, eine Änderungsschneiderei und zwei griechische Restaurants zu finden. Die im Mischgebiet übliche deutliche Mischung von Wohnen und anderen Nutzungen findet sich vor Ort nicht wieder.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 wurde die Festsetzung, wonach „in den Mischgebieten Wohnungen im 1. Vollgeschoss nur bis in 25 m Tiefe und in den darüber liegenden Geschossen nur bis in 15 m Tiefe hinter der straßenseitigen Baugrenze zulässig sind“ aufgehoben. Städtebauliches Ziel war, für die beidseitig der Schönemoorer Straße gelegenen Bereiche die Wohnnutzung zu stärken.

Die Steuerung von Vergnügungsstätten ist notwendig, um Beeinträchtigungen schutzbedürftiger Wohnnutzungen zu vermeiden und Lageverschlechterungen als Folge der Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu begegnen. 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, 4BN 9/08, Rn. 8). Ziel des Bebauungsplanes Nr. 392 ist somit die Sicherung der städtebaulichen Qualität in den angrenzenden, überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Bereichen.

Die Steuerung ist städtebaulich auch 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 sollen, soweit in diesem Konzept nicht „Bereiche, in denen Vergnügungsstätten zukünftig unzulässig sein sollen“ dargestellt werden oder aktuelle Entwicklungen einen Ausschluss von Vergnügungsstätten rechtfertigen.

Mit einer entsprechenden 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 auch ihrer in § 1 Abs. 3 BauGB verankerten Pflicht nach, wonach Bauleitpläne aufzustellen sind, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat daher in seiner Sitzung am 19.01.2022 beschlossen, dass die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 67, Nr. 67/3. Änderung, Nr. 69 und Nr. 93 in Teilbereichen in textlicher Form überplant werden. Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung der städtebaulichen Qualität. Aus diesem Grund sollen die in den Mischgebieten allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten zukünftig unzulässig sein.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 44.175 m² umfassende Plangebiet befindet sich rund 1,5 – 2,0 km nördlich der Delmenhorster Innenstadt. Der beidseitig der Schönemoorer Straße gelegene Geltungsbereich umfasst in den Bebauungsplänen Nr. 67 und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 sowie den Bebauungsplänen Nr. 69 und Nr. 93 gelegene Mischgebiete beidseitig der Schönemoorer Straße zwischen Dwostraße und Scheffelstraße sowie Klaus-Groth-Weg. Das Plangebiet wird überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. An das Plangebiet grenzen allseits weitere Wohnnutzungen in Allgemeinen Wohngebieten an.

2 Rechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Rechtsgrundlagen des Bauleitplans

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

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist sowie
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

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

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird außerdem auf Grundlage des befristeten „Planungssicherstellungsgesetzes“ (PlanSiG), welches am 20.05.2020 verkündet wurde (BGBl. I S. 1041) und zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353) geändert worden ist, durchgeführt, da die Covid-19-Pandemie zum Zeitpunkt des Planverfahrens erhebliche Auswirkungen auf die Durchführbarkeit von Beteiligungsverfahren hat.

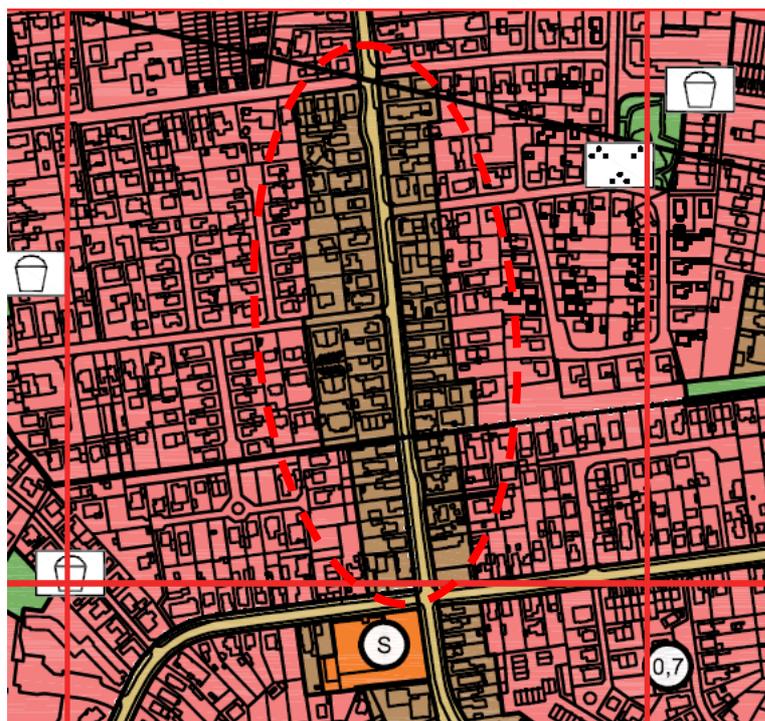
2.2 Relevante Vorgaben der Raumordnung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die übrigen Erfordernisse der Raumordnung – also Grundsätze der Raumordnung und sonstige Erfordernisse der Raumordnung – unterliegen dem Abwägungsregime des § 1 Abs. 6 BauGB und § 1 Abs. 7 BauGB; sie sind öffentliche Belange, die in die Abwägung nach allgemeinen Grundsätzen eingehen. Die vorliegende Bauleitplanung entspricht den in § 2 Raumordnungsgesetz (ROG) und in § 2 Niedersächsisches Raumordnungsgesetz (NROG) formulierten Grundsätzen der Raumordnung.

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 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 die Versorgungsfunktion im Einzelhandel, den schulischen Bildungsbereich und die Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge. Aus dieser zentralörtlichen Einstufung der Stadt Delmenhorst ergibt sich darüber hinaus eine gehobene Bedeutung als Wohnstandort. 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 sog. „Trading-Down-Effekt“ entgegen und verhindert eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Gebietes. Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird den Zielsetzungen der Raumordnung entsprochen, da die Planung 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. Die Bauleitplanung entspricht somit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 2-3 ROG.

2.3 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der seit dem 19.09.1979 wirksame Flächennutzungsplan stellt die beidseitig der Schönemoorer Straße gelegenen Flächen als „gemischte Bauflächen“ dar. Aus dieser Darstellung lässt sich der Bebauungsplan entwickeln; eine Änderung bzw. Anpassung ist nicht erforderlich.



*Flächennutzungsplan (Ausschnitt)
mit Darstellung des Plangebietes*

2.4 Planungsrechtliche Situation

Im Plangebiet bestehen der seit dem 22.12.1970 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 67, die seit dem 29.09.2000 rechtskräftige 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Nördliche Schönemoorer Straße“, der seit dem 01.11.1974 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 69 und der seit dem 11.08.1972 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 93.

Der Bebauungsplan Nr. 67 setzt für den Bereich beidseitig der Schönemoorer Straße in dem Abschnitt südlich der Scheffelstraße und Klaus-Groth-Weg bis ca. 45 m nördlich der Querung mit dem Sassengraben Mischgebiete mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 fest. Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse bei einer offenen Bauweise. An das Plangebiet angrenzend in westliche und östliche Richtung sind in dem Bebauungsplan Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

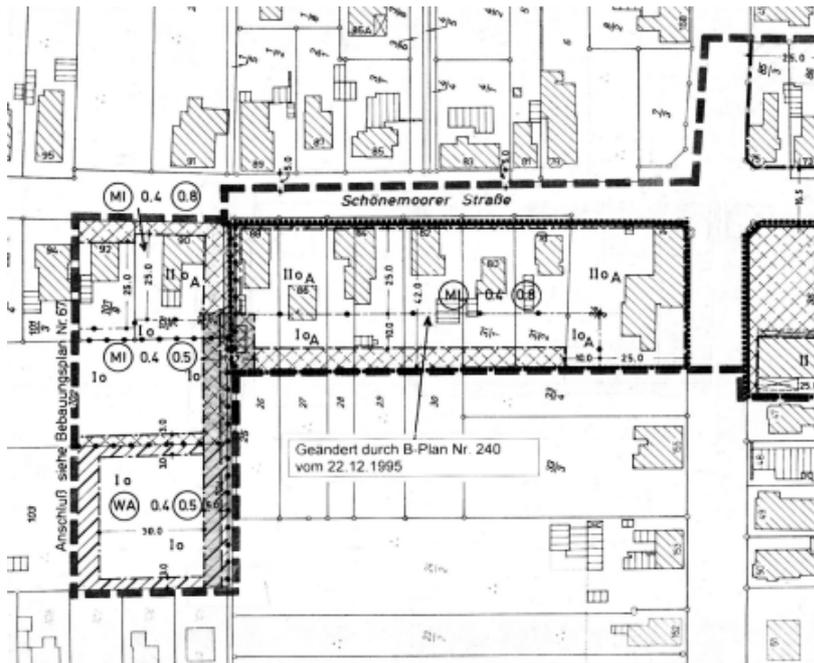


Auszug Bebauungsplan Nr.67 (Auszug nicht genordet)

Der Bebauungsplan Nr. 67 beinhaltet die Sonderfestsetzung, wonach „in den Mischgebieten Wohnungen im 1. Vollgeschoss nur bis in 25 m Tiefe und in den darüberliegenden Vollgeschossen nur bis in 15 m Tiefe hinter den straßenseitigen Baugrenzen zulässig sind“.

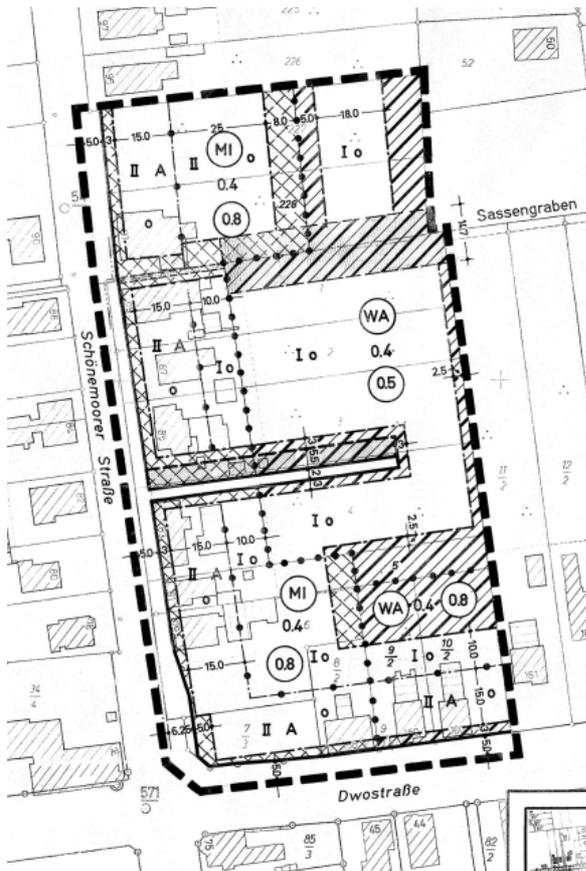
Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 wurde diese Festsetzung aufgehoben, um die Möglichkeiten der Wohnnutzungen insbesondere in den oberen Geschossen zu fördern. Gleichzeitig wurde zur Begrenzung der städtebaulichen Dichte die GRZ auf 0,3 und die GFZ auf 0,6 reduziert.

Im Bebauungsplan Nr. 69 westlich der Schönemoorer Straße ist in einem ca. 45 m langen Abschnitt nördlich des Sassengrabens ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,8 bei zwei Vollgeschossen im vorderen Bereich und einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,5 bei einem Vollgeschoss im rückwärtigen Bereich sowie mit offener Bauweise festgesetzt.



Bebauungsplan Nr. 69 (Auszug nicht genordet)

Auch der Bebauungsplan Nr. 93 setzt für die Flächen östlich der Schönewoer Straße Mischgebiete mit den gleichen Maßzahlen einer GRZ von 0,4 – 0,5, einer GFZ von 0,5 – 0,8 bei gestaffelt ein bis zwei Vollgeschossen und offener Bauweise fest.



Bebauungsplan Nr. 93 (Auszug)

Das beidseitig der Schönemoorer Straße gelegene Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut und wird überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt.

Bislang sind Vergnügungsstätten in den genannten Bebauungsplänen als „sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ i.S.d. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO 1968 allgemein zulässig, soweit sie hinsichtlich ihrer Größe nicht die Grenze zur „Kerngebietstypik“ i.S.d. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO 1968 überschreiten.

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 2.5.2). Dieses Entwicklungskonzept wurde im Bauleitplanverfahren berücksichtigt; der Bebauungsplan entspricht den Zielen dieser städtebaulichen Planung.

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), die „Forstschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes“ (2017) oder die „Lärmaktionsplanung der Stadt Delmenhorst“ (2022) – 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 bauleitplanerische Steuerung unzulässig sein sollen – dargestellt. Für sonstige Bereiche der Innenstadt ist jeweils eine auf den Einzelfall bezogene gesonderte Prüfung vorzunehmen.

Der Bereich beidseitig der Schönemoorer Straße ist nicht 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 städtebaulich nachteilige Ansiedlung oder sogar 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.

2.6 Städtebauliche Bewertung - Umgebungsbetrachtung

Die zu betrachtende nähere Umgebung weist eine sehr homogene Struktur in Form von Wohnnutzung in Einfamilienhäusern als vorrangig Einzel- und Doppelhäuser auf. Südlich des Vorhabengrundstücks sind bis zur Dwostraße beidseitig fast überwiegend Mischgebiete festgesetzt. Auch dort herrscht Wohnnutzung vor. Ergänzend sind eine Fahrschule, ein Fotostudio, ein Fleischerfachgeschäft, ein Kiosk, ein Friseur sowie auf dem Vorhabengrundstück ein Büro für Buchhaltung zu finden. Nördlich des Vorhabengrundstücks sind innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete eine Logopädie-Praxis, eine Änderungsschneiderei und zwei griechische Restaurants zu finden. Die im Mischgebiet übliche deutliche Mischung von Wohnen und anderen Nutzungen findet sich vor Ort nicht wieder, sondern es überwiegt die Wohnnutzung.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 wurde die Festsetzung, wonach „in den Mischgebieten Wohnungen im 1. Vollgeschoss nur bis in 25 m Tiefe und in den darüber liegenden Geschossen nur bis in 15 m Tiefe hinter der straßenseitigen Baugrenze zulässig sind“ aufgehoben. Städtebauliches Ziel dieser Planänderung war, für die beidseitig der Schönemoorer Straße gelegenen Bereiche die Wohnnutzung zu stärken. Diese gewollte Entwicklung ist in der Örtlichkeit wahrnehmbar und kann sich durch weitere Nachverdichtungen wie zum Beispiel durch Abriss und Neubau noch verstärken. Die Steuerung von Vergnügungsstätten ist vor diesem Hintergrund notwendig, um Beeinträchtigungen der vorhandenen schutzbedürftigen Wohnnutzungen zu vermeiden und Lageverschlechterungen als Folge der Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu begegnen sowie den sogenannten Trading-Down-Effekt zu verhindern.

3 Inhalt des Bebauungsplanes

Durch den Bebauungsplan Nr. 392 werden die im Geltungsbereich befindlichen rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 67, 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67, Nr. 69 und Nr. 93 in Teilbereichen in textlicher Form überplant. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der genannten rechtskräftigen Bebauungspläne bleiben bestehen, soweit sie nicht durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 392 modifiziert werden.

Zunächst wird geregelt, dass die in den Mischgebieten bislang allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO, Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sowie die bislang ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO zukünftig nicht mehr zulässig sind. Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, um die vorhandene städtebauliche Qualität und Struktur zu sichern. Außerdem trägt der Ausschluss dazu bei, langfristig gesunde Wohnverhältnisse 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.

Eine Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes ist nicht erforderlich, da die in den Mischgebieten vorhandene städtebauliche Struktur nicht zur Ansiedlung ausgedehnter Einzelhandelsbetriebe geeignet ist.

4 Hinweise zum Bebauungsplan

4.1 Kampfmittel

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – hier der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Regionaldirektion Hameln-Hannover – wurde mit Schreiben vom 05.04.2022 zur Auswertung der alliierten Luftbilder aufgefordert. Mit Schreiben vom 20.10.2022 teilt die Behörde mit, dass die vorhandenen Luftbilder vollständig ausgewertet wurden und keine Kampfmittelbelastung vermutet wird bzw. sich ein Kampfmittelverdacht nicht bestätigt hat. Es wird standardmäßig darauf hingewiesen, dass in Delmenhorst überwiegend 30 lbs Phosphorbomben gefallen sind, deren Einschläge auf Luftbildern nicht zu erkennen ist.

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 in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 392 besteht bereits durch den seit dem 22.12.1970 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 67, der seit dem 29.09.2000 rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 67, den seit dem 01.11.1974 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 69 und den seit dem 11.08.1972 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 93 weitgehendes Baurecht. Diese setzen im Plangebiet Mischgebiete fest. Eingriffe in Natur und Landschaft sind somit bereits auf der Grundlage des bestehenden Baurechts zulässig; größtenteils sind diese Eingriffe in Natur und Landschaft auch bereits erfolgt. Durch

den 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. 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 Abwägungsscheidungen 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 § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 25.04.2022 bis einschließlich 13.05.2022 Gelegenheit gegeben, sich zu den Planungsabsichten zu äußern und diese zu erörtern.

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 wird zu einem fortgeschrittenen Planungsstand im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit gegeben, sich zu den Planungsabsichten zu äußern und Stellungnahmen abzugeben.

Angaben zur Durchführung und die Ergebnisse werden zu einem späteren Zeitpunkt ergänzt.

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 genannte Belange zu berücksichtigen. Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf erfüllt diese Forderungen.

Eine vollständige Übersicht der im Bauleitplanverfahren vorgebrachten Einwendungen und die vollständige Abwägung der vorgetragenen öffentlichen und privaten Belange können am Ende des Verfahrens der politischen Beschlusslage zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes entnommen werden.

7.1 Berücksichtigung der Eigentumsbelange

Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 392 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 zum 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 nur einzelne Nutzungen ausgeschlossen werden und die Grundstücke auch zukünftig 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 des Bebauungsplanes Nr. 392 ist die Sicherung der städtebaulichen Qualität. Aus diesem Grund sollen im räumlichen Geltungsbereich die in den Mischgebieten zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten zukünftig unzulässig sein.

1.2 Fachgesetze und Fachplanungen

Seit dem Jahr 1998 besteht für die Stadt Delmenhorst der Landschaftsrahmenplan als übergeordneter Fachplan. Dieser Rahmenplan stellt für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Flächen mit allgemeinen Anforderungen an Siedlung, Industrie und Gewerbe dar. Da durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist 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 des Bebauungsplanes ist überwiegend bebaut. Die vorhandenen Nutzungen entsprechen einem typischen Mischgebiet mit gewerblichen Nutzungen sowie überwiegend 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, kann auf eine detaillierte Bestandsaufnahme verzichtet werden.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der vorliegenden Bebauungsplan-Aufstellung wird die Zulässigkeit einzelner in Mischgebieten zulässiger Nutzungen – von Vergnügungsstätten, Tankstellen und Gartenbaubetrieben – 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-Aufstellung sind keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, da die bestehenden Festsetzungen lediglich durch textliche Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung ergänzt werden. Da durch die städtebauliche Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf den Umweltzustand zu erwarten sind, sind im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplan-Aufstellung keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen erforderlich.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anlass der städtebaulichen Planung ist ein konkretes Bauvorhaben, welches ein Planungserfordernis i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB auslöst. Ziel der Bebauungsplan-Aufstellung ist der langfristige Erhalt der städtebaulichen Qualität in einem Bereich beidseitig der Schönemoorer Straße. Aus diesem Grund kommen keine anderen räumlichen Bereiche zur Realisierung dieser städtebaulichen Planung in Betracht; Planungsalternativen erübrigen sich.

3 Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht

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

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

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Da durch die städtebauliche Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf den Umweltzustand zu erwarten sind, sind im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplan-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

Die beidseitig der Schönemoorer Straße bereits bestehenden Bebauungspläne werden geändert, um die städtebauliche Qualität und Struktur zu sichern. Aus diesem Grund sollen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten zukünftig unzulässig sein. Beidseitig der Schönemoorer Straße besteht bereits Baurecht durch rechtskräftige Bebauungspläne; 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. Es sind keine zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen auf den Umweltzustand zu erwarten.

3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

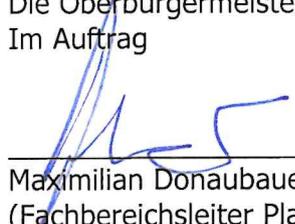
Im Zuge der Umweltprüfung wurden keine gutachterlichen Untersuchungen – zum Beispiel Bestandsaufnahmen von Natur und Landschaft – erstellt, da durch die städtebauliche Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf den Umweltzustand zu erwarten sind.

C Verfahren

Aufstellungsbeschluss	19.01.2011
Amtliche Bekanntmachung	25.01.2022
Amtliche Bekanntmachung	20.04.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange [gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB]	25.04.2022 - 13.05.2022
Amtliche Bekanntmachung	03.11.2022
Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange [gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB]	14.11.2022 – 16.12.2022
Satzungsbeschluss	07.03.2023

Delmenhorst, den

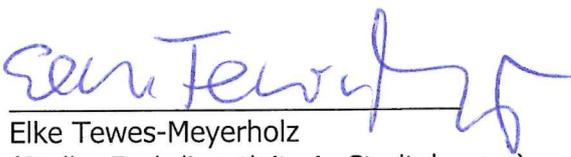
Stadt Delmenhorst
Die Oberbürgermeisterin
Im Auftrag



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

Delmenhorst, den

8.3.23



Elke Tewes-Meyerholz
(Stellv. Fachdienstleiterin Stadtplanung)

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 392 „Nördliche Schönemoorer Straße“

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 19.01.2022 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 392 „Nördliche Schönemoorer Straße“ für Flächen beidseitig der Schönemoorer Straße zwischen Dwostraße und Scheffelstraße sowie Klaus-Groth-Weg aufzustellen.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes Nr. 392 „Nördliche Schönemoorer Straße“ ist die Sicherung der städtebaulichen Qualität in den Bereichen mit Wohnnutzung entlang der Schönemoorer Straße. Aus diesem Grund sollen die in den Mischgebieten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sowie die allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen zukünftig unzulässig sein.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bauleitplans wurden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB auch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Der beidseitig der Schönemoorer Straße gelegene Geltungsbereich umfasst in den Bebauungsplänen Nr. 67 und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 sowie den Bebauungsplänen Nr. 69 und Nr. 93 gelegene Mischgebiete beidseitig der Schönemoorer Straße zwischen Dwostraße und Scheffelstraße sowie Klaus-Groth-Weg. Das Plangebiet wird überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. An das Plangebiet grenzen allseits weitere Wohnnutzungen in Allgemeinen Wohngebieten an.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 392 wird die Zulässigkeit einzelner in Mischgebieten zulässiger Nutzungen – von Vergnügungsstätten und Gartenbaubetrieben – gesteuert. Diese Änderung bewirkt keine zusätzliche Versiegelung von Flächen oder andere für die Umwelt bedeutsame Veränderungen. Die Änderung hat somit keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft und die biologische Vielfalt. Es sind auch keine weitergehenden Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit oder auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu erwarten als gegenüber dem bestehenden Baurecht. Da durch die städtebauliche Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf den Umweltzustand zu erwarten sind, sind im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung keine Maßnahmen im Zuge der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz erforderlich.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Im Bauleitplanverfahren wurde ein mehrstufiger Beteiligungsprozess der sich betroffenen führenden Bürgerinnen und Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB Gelegenheit gegeben, sich zu äußern. Diese Beteiligung fand vom 25.04.2022 bis 13.05.2022 statt. Die Durchführung dieses Verfahrensschrittes wurde am 20.04.2022 amtlich bekannt gemacht. 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 Stellungnahme führte jedoch zu keiner Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes.



Der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit gegeben, sich zu äußern. Diese Beteiligung fand vom 14.11.2022 bis 16.12.2022 statt. Die Durchführung dieses Verfahrensschrittes wurde am 03.11.2022 amtlich bekanntgemacht. Durch die Öffentlichkeit wurden in diesem Verfahrensschritt 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 Stellungnahme führte jedoch zu keiner Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes. Der Rat der Stadt Delmenhorst hat die ermittelten Belange am 07.03.2023 abgewogen und den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

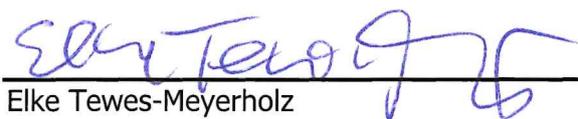
Für das Grundstück Schönemoorer Straße 121 wurde bei der Stadt Delmenhorst im November 2021 ein Bauantrag auf Nutzungsänderung eines Büroraumes in ein Wettbüro eingereicht. Dieses Wettbüro ist planungsrechtlich als „Vergnügungsstätte“ zu typisieren, da die gewerbliche Nutzungsart den Spiel- und/oder Geselligkeitstrieb anspricht.

Das Vorhaben leitet eine Entwicklung ein, die dazu geeignet ist, zu einer städtebaulich nachteiligen Häufung von Vergnügungsstätten zu führen und eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Gebietes zu bewirken. Der sog. „Trading-down-Effekt“ – wobei die Leerstände und zunehmend städtebaulich nicht gewünschte Folgenutzungen nach und nach die Chancen und Entwicklungsmöglichkeiten für höherwertige Angebote verringern – wird durch das Vorhaben verstärkt. Diese Entwicklung trägt in der Regel zu einem Imageverfall des Standortes bei. Aus diesem Grund ist es städtebaulich sinnvoll und geboten, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten verbindlich zu steuern. Die Steuerung von Vergnügungsstätten ist notwendig, um städtebaulichen Lageverschlechterungen als Folge der Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu begegnen und eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Qualität zu verhindern. Die Verhinderung dieses sog. „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 BV 9/08, 4 BV 9/08, Rn. 8).

Ziel des Bebauungsplanes ist die Umsetzung des vom Rat der Stadt beschlossenen „Vergnügungsstätten-Gliederungsplanes“ und somit die Sicherung der städtebaulichen Qualität. Daher kommen keine anderen räumlichen Bereiche zur Realisierung dieser städtebaulichen Planung in Betracht; Planungsalternativen erübrigen sich.

Delmenhorst, den 08.03.2023

Im Auftrag

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Elke Tewes-Meyerholz', written over a horizontal line.

Elke Tewes-Meyerholz
Stellv. Fachdienstleiterin Stadtplanung

