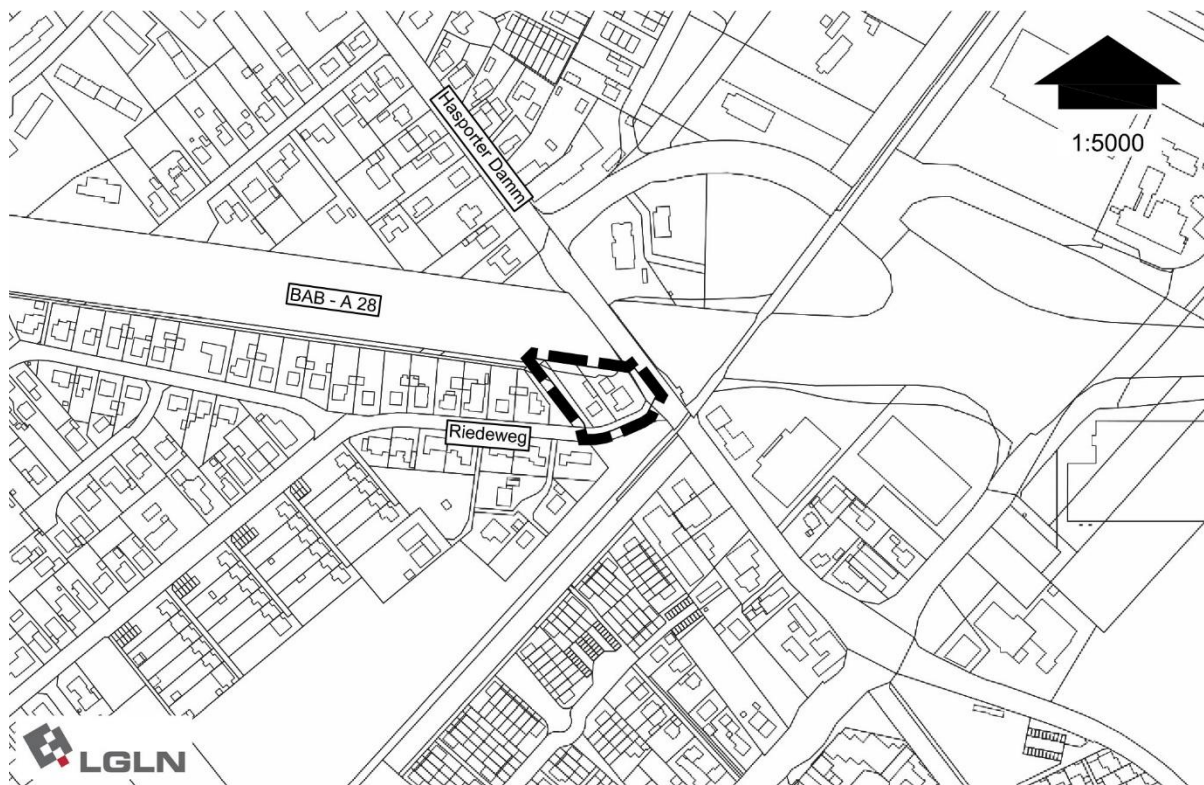


3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Hasporter Damm/Riedeweg"

für Flächen südlich des Hasporter Damm und nördlich des Riedeweg

- Begründung und Umweltbericht -

Übersichtsplan



Verfahrensstand: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

FACHDIENST 51 - STADTPLANUNG

Bearbeitung: M. Sc. Norman Kalesse

Stand: August 2021



Inhaltsverzeichnis

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



3	Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht.....	- 13 -
3.1	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Ermittlung von Beeinträchtigungen	- 13 -
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	- 13 -
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	- 13 -
3.4	Referenzliste der verwendeten Quellen	- 14 -
C	Verfahren	- 15 -



A Begründung

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Planungsanlass und Planungsziel

Für das Grundstück „Hasporter Damm 188“ wurde bei der Stadt Delmenhorst im Januar 2021 ein Bauantrag im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren eingereicht. Inhalt dieses Bauantrages ist die vorgesehene Umnutzung einer Ladenfläche zu einer Wettannahmestelle. Diese Wettannahmestelle ist planungsrechtlich als „Vergnügungsstätte“ zu typisieren, da die gewerbliche Nutzungsart den Spiel- und/oder Geselligkeitstrieb anspricht. Es ist die Anbringung von Bildschirmen vorgesehen, wodurch nicht ausgeschlossen werden kann, dass Livequoten auf diesen Bildschirmen zu sehen sind. Sobald eine Quotendarstellung erfolgt, gibt es keine Abgrenzung mehr, ab wann es Livequoten sind. Sobald Quoten angezeigt werden, die in das Geschehen der Wettgestaltung eingreifen, handelt es sich nicht mehr nur um eine Wettannahmestelle. Die Annahme von Lotto/Toto erfordert keine Quotendarstellung auf Bildschirmen, die dem Teilnehmer vor der Wette mitgeteilt wird. Die Mitteilung der Quoten führt zu einem Vergnügungsaspekt, da es nicht nur um die Abgabe eines unveränderten Lottoscheines geht, sondern sich die Quoten in der Laufzeit der Wetten verändern und zu einer gewollten Überwachung der sich verändernden Quoten führen. Der Wettteilnehmer hat ein Interesse, die sich entwickelnden und sich 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. Damit wird die Grenze zur Vergnügungsstätte überschritten.

Für das Grundstück „Hasporter Damm 188“ bestehen der seit dem 28.02.1968 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 12 und die seit dem 05.10.2007 rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, die ein Mischgebiet festsetzen. Vergnügungsstätten sind hier gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein bzw. gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig, soweit sie hinsichtlich ihrer Größe nicht die Grenze zur „Kerngebietstypik“ überschreiten.

Das Gebiet sowie die angrenzende Umgebung wird gegenwärtig durch autofahrerfreundliche Nutzungen wie Tankstellen, Imbiss-Lokale und Autohandel geprägt und entspricht durch die anteilige Wohnnutzung einem Mischgebiet. Am Hasporter Damm 189 besteht eine derzeit leerstehende, großflächige Gewerbeimmobilie.

Mit dem „Novum“-Erotikmarkt (Hasporter Damm 194), welcher auch Videokabinen bereithält, besteht in der unmittelbaren Umgebung bereits eine Vergnügungsstätte mit Einzelhandel.

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 Aus-



schluss von Vergnügungsstätten rechtfertigt (vgl. BVerwG, Beschluss vom 04.09.2008, 4 BV 9/08, 4 BV 9/08, Rn. 8)

Mit der Bauleitplanung kommt die Stadt Delmenhorst ihrer Aufgabe nach, die städtebauliche Entwicklung vorsorgend zu regeln, dass die Entstehung erheblicher Beeinträchtigungen von vornherein vermieden werden. 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. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat daher in seiner Sitzung am 19.05.2021 beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 12 in textlicher Form geändert werden soll.

Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes ist die Sicherung der städtebaulichen Qualität, die Vermeidung der Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnnutzung und die Vermeidung der Verdrängung der gewerblichen Strukturen. Aus diesem Grund sollen die in den Mischgebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe (i. S. d. § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO), Tankstellen (i. S. d. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und Vergnügungsstätten (i. S. d. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und i. S. d. § 6 Abs. 3 BauNVO) zukünftig unzulässig sein. Diese Nutzungen sollen ausgeschlossen werden, um langfristig gesunde Wohnverhältnisse zu wahren und die vorhandene städtebauliche Struktur zu erhalten. Des Weiteren ist die Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zur Umsetzung des vom Rat der Stadt Delmenhorst beschlossenen Einzelhandelskonzeptes im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Aus diesem Grund sollen im räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 selbstständige Einzelhandelsbetriebe zukünftig nur bis zu einer Geschossfläche von maximal 250 m² zulässig sein. Darüber hinaus soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zukünftig die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 gelten.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

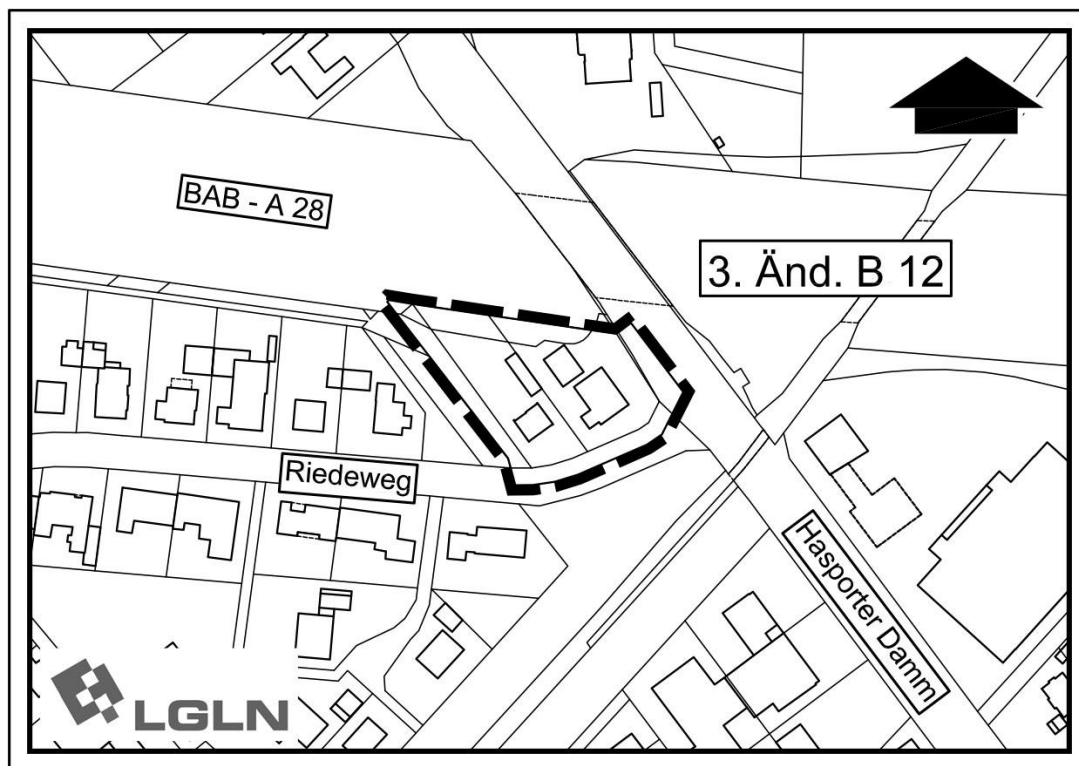


Abb. 1: Geltungsbereich (o. M.)



Das Plangebiet befindet sich ca. 3 km südöstlich der Delmenhorster Innenstadt und liegt direkt südlich der B 75 / BAB 28. Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen Bereich südlich des Hasporter Damm und nördlich des Riedeweg. Das Plangebiet wird von mischgebietstypischen Nutzungen und von Wohnnutzungen geprägt.

2 Rechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) und des Gesetzes zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherungsgesetzes – PlanSiG) aufgestellt. Rechtsgrundlagen des vorliegenden Bebauungsplanes sind daher

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die 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),
- das Planungssicherungsgesetz (PlanSiG) in der Fassung vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041).

2.2 Raumordnung und Landesplanung

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 ROG und in § 2 NROG formulierten Grundsätzen der Raumordnung.

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (im Folgenden: 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.



Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) ist gemäß § 5 Abs. 2 NROG für kreisfreie Städte nicht erforderlich. Die Stadt Delmenhorst hat daher von einer Aufstellung eines Regionalen Raumordnungsprogrammes Abstand genommen.

2.3 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 stellt den Planbereich südlich des Hasporter Damm und nördlich des Riedeweg als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan Nr. 12 stammt bereits aus dem Jahr 1968 und konnte somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Da die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 eine rein textliche Änderung ist, keine Änderung der Art der baulichen Nutzung vorgenommen wird und ausschließlich die Sicherung der städtebaulichen Qualität durch die Modifizierung der bereits zulässigen Nutzungen zum Ziel hat, ist das Entwicklungsgebot zu vernachlässigen.

2.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan im Plangebiet

Im Plangebiet besteht der seit dem 28.02.1968 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 12. Dieser Bebauungsplan setzt südlich des Hasporter Damm ein Mischgebiet in offener Bauweise, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 fest. Im straßenseitigen Bereich sind zwei Vollgeschosse und im rückwärtigen Bereich maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ist seit dem 05.10.2007 rechtskräftig. Hier wurde die GFZ für den eingeschossigen Bereich gestrichen und die BauNVO des Jahres 1990 aktualisiert.

Die vorliegende Änderung umfasst nicht den gesamten räumlichen Geltungsbereich des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 und der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12. Der Bebauungsplan wird nur in einem Teilbereich in textlicher Form geändert. Die zeichnerischen und übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 sowie der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 bleiben somit 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 die „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Delmenhorst“ (vgl. Kap. 2.5.1), da sich der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 nahe des östlich bestehenden Sonderstandort Seestraße befindet. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil des im Jahr 1990 vom Rat der Stadt beschlossenen „Vergnügungsstätten-Gliederungsplanes“ für die Innenstadt.

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 Entwicklungskonzepte – zum Beispiel der „Landschaftsrahmenplan“ (1998), das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept“ (2013), das „Integrierte Klimaschutzkonzept“ (2014), der „Verkehrsentwicklungsplan Delmenhorst“ (2014), die „Lärmaktionsplanung der Stadt Delmenhorst“ (2014) oder die „Wohnungsmarktstrategie der Stadt Delmenhorst“ (2019) – bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind.

2.5.1 Fortschreibung des „Einzelhandelskonzeptes“

Das „Einzelhandelskonzept für die Stadt Delmenhorst“ wurde am 28.02.2008 durch den Rat beschlossen. Am 12.09.2017 hat der Rat der Stadt Delmenhorst die „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Delmenhorst“ beschlossen. Mit diesem Beschluss erfolgte eine klare politische Willensbekundung zum Erhalt und zur langfristigen Stärkung der



Einzelhandelsfunktion. Da das Plangebiet sich in direkter Nähe des Sonderstandortes Seestraße befindet, ist die Steuerung von Vergnügungsstätten erforderlich, um aus dem „Trading-Down-Effekt“ resultierende Störungen der Einzelhandelsfunktion zu vermeiden. Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität durch die Umsetzung des „Einzelhandelskonzeptes“ ist somit die Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten erforderlich.

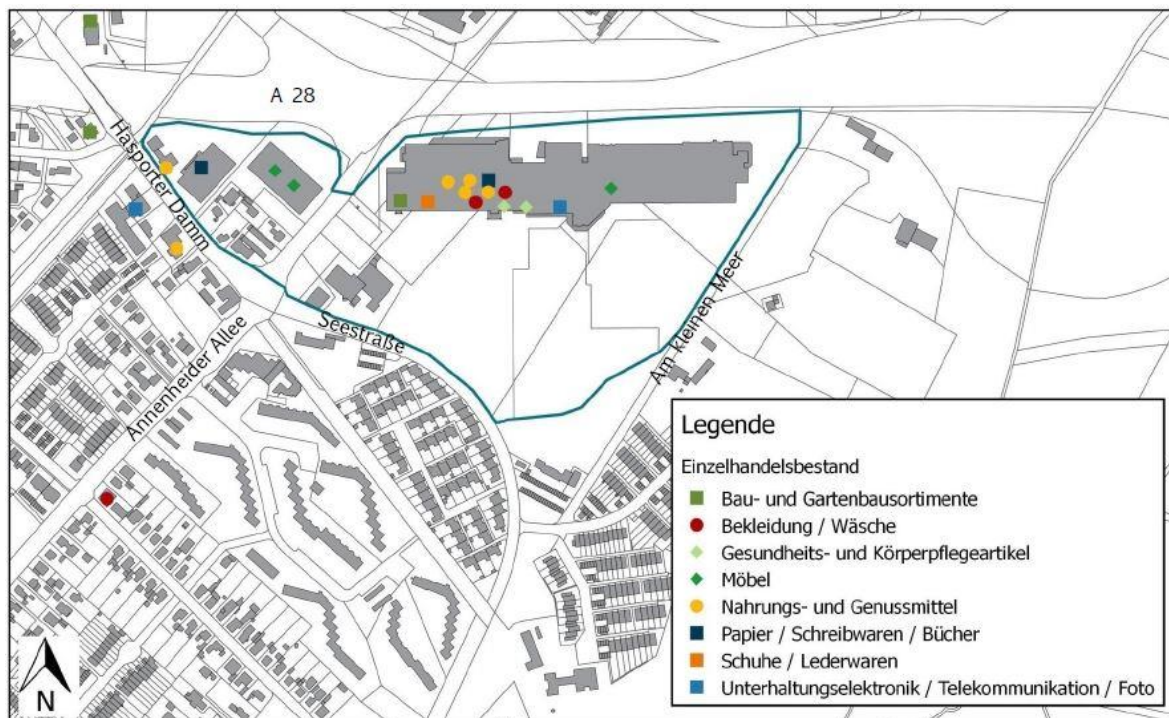


Abb. 2: Abgrenzung Sonderstandort Seestraße (o. M.) (vgl. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Delmenhorst, CIMA, 2017, S. 126)

3 Inhalt des Bebauungsplanes

Durch die vorliegende Änderung wird der seit dem 28.02.1968 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 12 sowie seit dem 05.10.2007 rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 in einem Teilbereich in textlicher Form überplant. Die zeichnerischen und übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 sowie der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 bleiben somit auch zukünftig bestehen. Sie werden lediglich durch die Bebauungsplan-Änderung modifiziert.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Zunächst wird geregelt, dass die in den Mischgebieten bislang zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO, Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und Gartenbaubetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO zukünftig nicht mehr zulässig sind. Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, um die städtebauliche Qualität zu sichern und die vorhandene städtebauliche Struktur zu erhalten. Außerdem trägt der Ausschluss dazu bei, langfristig gesunde Wohnverhältnisse zu wahren. 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 sog. „Trading-Down-Effekt“ – wobei Leerstände und zunehmende städtebaulich nicht gewünschte Folgenutzungen nach und nach die Chancen und Entwicklungsmöglichkeiten für höherwertige Angebote verrin-



gern – wird durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten verstärkt. Eine solche Entwicklung trägt in der Regel zu einem Imageverfall bei.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Es wird geregelt, dass die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauGB bis zur in § 11 Abs. 3 BauNVO verankerten Grenze der Großflächigkeit allgemein zulässigen selbständigen Einzelhandelsbetriebe nur bis zu einer maximalen Geschossfläche von 250 m² zulässig sind. Diese festzusetzende Geschossfläche entspricht – nach Abzug von Konstruktionsflächen, Lagerzonen und kundenfernen Flächen – einer Verkaufsfläche von rund 170 m². Einzelhandelsbetriebe mit solch geringen Verkaufsflächen führen nur zu unwesentlichen städtebaulichen Auswirkungen, so dass diese auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche angesiedelt werden können.

Die Festsetzung einer Geschossfläche als Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung erfolgt i. S. d. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aus Gründen der Rechtssicherheit: Mit Urteil vom 03.04.2008 (Az. 4 CN 3/07) hat das Bundesverwaltungsgericht die Unwirksamkeit einer Sondergebietsfestsetzung in einem Bebauungsplan damit begründet, dass die Festsetzung einer baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenze zur Steuerung des Einzelhandels in einem Sondergebiet mangels Rechtsgrundlage unzulässig sei. § 16 Abs. 2 BauNVO regelt abschließend, auf welche Art und Weise das zulässige Maß der baulichen Nutzung in einem Bebauungsplan festgesetzt werden kann; die „Verkaufsfläche“ ist demnach kein zulässiger Indikator zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung.

Darüber hinaus soll im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 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 die außerhalb des Geltungsbereiches dieser Änderung gelegenen Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 12 und der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 mit der BauNVO 1990 eine ältere Fassung der BauNVO anzuwenden ist. In diesem Bebauungsplan wurde eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 in dem Mischgebiet festgesetzt.

4 Hinweise zum Bebauungsplan

4.1 Baumschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Bäume vorhanden sein, die nach § 3 der kommunalen Satzung über den Schutz des Baumbestandes der Stadt Delmenhorst 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.

4.2 Denkmalschutz

Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde – z.B. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, (auch geringe Spuren solcher Funde) – gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes 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 Kampfmittel

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) - Regionaldirektion Hameln-Hannover - wurde mit der Auswertung alliierter Luftbilder beauftragt. Ein Ergebnis liegt bisher noch nicht vor.

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 28.02.1968 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 Baurecht. 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

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. 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

Wird nach der erfolgten Beteiligung ergänzt.

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

Wird nach der erfolgten Beteiligung 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 vor-



liegenden städtebaulichen Planung wird den Forderungen des § 1 Abs. 5 BauGB entsprechen.

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. Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt diese Anforderungen.

7.1 Berücksichtigung der Eigentumsbelange

Wesentlicher Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ist die Steuerung und teilweise Einschränkung der Eigentumsausübung. Gemäß Art. 14 Abs. 1 GG werden Inhalt und Schranken des Eigentums durch die Gesetze – z. B. 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 Zweck – die Sicherung der städtebaulichen Qualität durch die Steuerung von Vergnügungsstätten – ist in anderer Weise nicht erreichbar und rechtfertigt den Eingriff in das Eigentum. Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit wurde in der Abwägung gewahrt, da die im Plangebiet gelegenen Grundstücke auch zukünftig umfangreichen gewerblichen und wirtschaftlich tragfähigen Nutzungen dienen können.



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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ist die Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen zur Umsetzung des vom Rat der Stadt Delmenhorst beschlossenen Einzelhandelskonzeptes sowie die Sicherung der städtebaulichen Qualität. Aus diesem Grund sollen selbstständige Einzelhandelsbetriebe zukünftig nur bis zu einer Geschossfläche von maximal 250 m² zulässig sein. Außerdem sollen im gesamten räumlichen Geltungsbereich die im Mischgebiet zulässigen Vergnügungsstätten, Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig sein. Des Weiteren 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 der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 Flächen mit allgemeinen Anforderungen an Siedlung, Industrie und Gewerbe dar. Da der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes bereits vollständig bebaut ist, sind durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Es ist daher nicht erkennbar, dass weitere vorrangige Fachplanungen Auswirkungen auf Umweltbelange entfalten und zu berücksichtigen sind.

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

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird die Zulässigkeit einzelner in Mischgebieten zulässiger Nutzungen – u. a. von Vergnügungsstätten, Tankstellen und Gartenbaubetrieben – gesteuert. Diese Steuerung bewirkt keine zusätzliche Versiegelung von Flächen oder andere für die Umwelt bedeutsame Veränderungen. Der Bebauungsplan hat somit keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und die biologische Vielfalt. Es sind auch keine weitergehenden Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit oder auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter



zu erwarten als gegenüber dem bestehenden Baurecht. Die Eingriffe in Natur und Landschaft waren bereits auf der Grundlage des bestehenden Baurechts zulässig und sind bereits erfolgt. Bei Durchführung der städtebaulichen Planung sind keine weiteren Umweltauswirkungen zu erwarten.

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

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 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 geplantes Bauvorhaben südlich des Hasporter Damm und nördlich des Riedeweg“, welches ein Planungserfordernis i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB auslöst. Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ist die Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen sowie die Sicherung der städtebaulichen Qualität durch die Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten südlich des Hasporter Damm und nördlich Riedeweg. 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-Aufstellung keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen erforderlich. Aus diesem Grund sind auch keine Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Bebauungsplan-Aufstellung auf die Umwelt erforderlich.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der südlich des „Hasporter Damm“ und nördlich des „Riedeweg“ bereits bestehende Bebauungsplan wird in textlicher Form überplant, um die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen zu steuern und die städtebauliche Qualität und Struktur zu sichern. Aus diesem Grund sollen selbstständige Einzelhandelsbetriebe zukünftig nur bis zu einer Geschossfläche von maximal 250 m² zulässig sein. Außerdem sollen die im Mischgebiet bislang zulässigen Vergnügungsstätten, Tankstellen und Gartenbaubetriebe zukünftig unzulässig sein. Es 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 – z. B. Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft – erstellt, da durch die städtebauliche Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf den Umweltzustand zu erwarten sind.



C Verfahren

Aufstellungsbeschluss

19.05.2021

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß
§ 3 Abs. 1 BauGB

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher
Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und
Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2
BauGB

Satzungsbeschluss

Delmenhorst, den

Delmenhorst, den

Stadt Delmenhorst
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

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

Dipl.-Ing. Stefan Lehmann
(Fachdienstleiter Stadtplanung)

