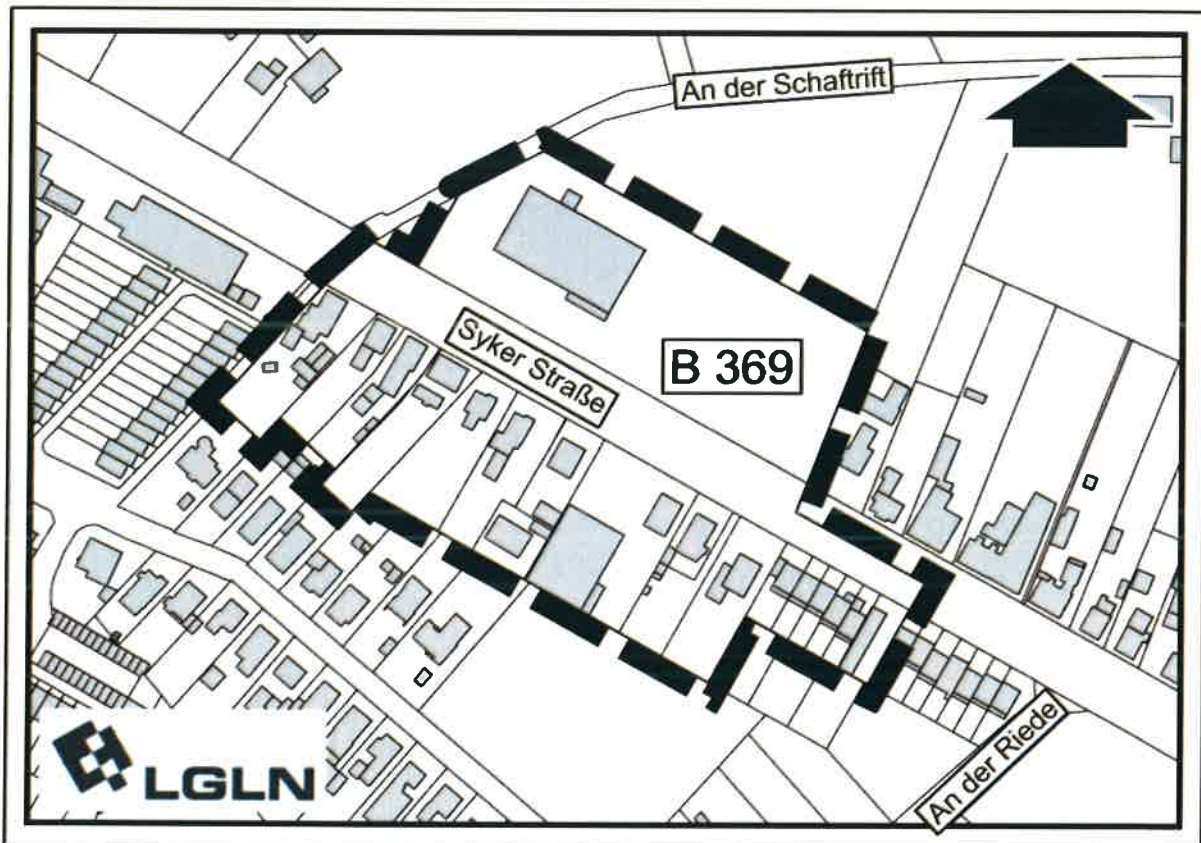


Bebauungsplan Nr. 369

"Nahversorgungszentrum Syker Straße"

für einen Bereich beiderseits der Syker Straße

(Verfahren nach § 13a BauGB)



Übersichtskarte (ohne Maßstab)

Rechtskräftig seit: **03.05.2019**

Bearbeitung: Stadt Delmenhorst, Fachdienst Stadtplanung, M.Sc. Rico Bogacz

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	3
1	Grundlagen der Planaufstellung	3
1.1	Planungsanlass und Planungsziel	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
2	Rechtliche Rahmenbedingungen	4
2.1	Rechtsgrundlagen des Bauleitplans	4
2.2	Relevante Vorgaben der Raumordnung	4
2.3	Darstellungen im Flächennutzungsplan	5
2.4	Planungsrechtliche Situation	5
2.5	Relevante Entwicklungskonzepte	5
2.5.1	„Einzelhandelskonzept für die Stadt Delmenhorst“	6
2.5.2	„Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept“	8
3	Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB	8
3.1	Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB	8
3.2	Ablauf nach § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB	9
3.3	Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB	9
4	Inhalt des Bebauungsplanes	10
4.1	Bebaubarkeit der Baugrundstücke	10
4.1.1	Sondergebiet nördlich der Syker Straße	10
4.1.2	Mischgebiete südlich der Syker Straße	11
4.2	Grünflächen und Bepflanzungen	13
4.3	Schutz vor Umwelteinwirkungen	14
5	Hinweise zum Bebauungsplan	14
5.1	Sortimentsliste	14
5.2	Kampfmittel	15
5.3	Denkmalschutz	16
5.4	Baumschutz	16
5.5	Ver- und Entsorgung	16
6	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes	17
6.1	Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes „Mensch“	17
6.1.1	Bedingende Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB	18
6.2	Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes „Pflanzen“	18
7	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	19
7.1	Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB	19
7.2	Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	19
8	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	20
B	Verfahren	21



A Begründung

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Planungsanlass und Planungsziel

Mit Schreiben vom 28.06.2017 stellte eine Ingenieurgesellschaft im Namen der Eigentümergemeinschaft einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Grundstück „Syker Straße 174“ (Gemarkung Delmenhorst, Flur 32, Flurstück 623/4). Demnach soll der auf diesem Grundstück befindliche „Aldi“-Discounter mit einer Verkaufsfläche von 800 m² zurückgebaut werden. Im Anschluss soll ein Neubau mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² realisiert werden. Beantragt wurde ferner eine Erweiterungsoption auf eine Verkaufsfläche von 1.400 m². Die Erforderlichkeit eines Neubaus mit einer höheren Verkaufsfläche wird mit dem veränderten Kaufverhalten, gewachsenen Gestaltungsansprüchen und dem demografischen Wandel der Bevölkerung begründet. Der Neubau soll daher über niedrigere Regale, breitere Gänge, veränderte Sortimentsbereiche (zum Beispiel für das Frischesortiment), Kunden-Toiletten sowie einen separaten Bereich für die Pfandrückgabe verfügen. Das Grundstück des „Aldi“-Discounters soll wie bislang aufgeteilt und erschlossen werden.

Die beabsichtigte Erweiterung des bestehenden „Aldi“-Discounters auf eine Verkaufsfläche von 1.200 m² ist städtebaulich vertretbar und ausdrücklich erwünscht. Sie trägt zu einer Stärkung des Nahversorgungsstandortes bei. Die ebenfalls beantragte Erweiterungsoption auf eine Verkaufsfläche von 1.400 m² wurde jedoch aus städtebaulichen Gründen abgelehnt. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat vor diesem Hintergrund am 08.05.2018 beschlossen, dass für einen Bereich beiderseits der Syker Straße der Bebauungsplan Nr. 369 aufgestellt werden soll. Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des im kommunalen Einzelhandelskonzept festgelegten „potentiellen Nahversorgungszentrums“ an der Syker Straße, damit sich dieser Bereich mittelfristig zu einem vollwertigen Nahversorgungszentrum entwickeln kann.

Nördlich der Syker Straße sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung eines Lebensmittel-Discounters mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² geschaffen werden. Da derartige großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nur in Kerngebieten und in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind, ist ein entsprechendes Sondergebiet festzusetzen. In diesem sollen selbständige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zulässig sein. Randsortimente sind dem Einzelhandelskonzept entsprechend auf maximal 10 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebes zu begrenzen. Südlich der Syker Straße sollen die Voraussetzungen für mischgebietsverträgliche Nutzungen geschaffen werden. Zu diesem Zweck ist ein Mischgebiet festzusetzen, in dem – neben Wohnnutzungen – auch Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment und mit Verkaufsflächen von bis zu 800 m² zulässig sind.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das rund 25.000 m² umfassende Plangebiet befindet sich etwa zweieinhalb Kilometer östlich der Delmenhorster Innenstadt. Der Geltungsbereich umfasst einen Bereich beiderseits der Syker Straße, bei der es sich um eine Hauptverkehrsstraße handelt. Das Plangebiet wird von einem Lebensmittel-Discounter nördlich der Syker Straße sowie Wohngebäuden und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben südlich der Syker Straße geprägt.



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),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) 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.

2.2 Relevante Vorgaben der Raumordnung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) weist der Stadt Delmenhorst die Funktion eines Mittelzentrums mit oberzentralen Teilfunktionen zu (Ziel gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.2, Ziffer 06, Satz 4). Die oberzentrale Teilfunktion umfasst neben dem schulischen Bildungsbereich und den Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge insbesondere auch die Versorgungsfunktion im Einzelhandel. Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln (Ziel gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.2, Ziffer 05, Satz 3). Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird diesen Erfordernissen der Raumordnung entsprochen, da die städtebauliche Planung zum Erhalt und zur Entwicklung einer dauerhaften und ausgewogenen Versorgungsstruktur (Ziel gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.2, Ziffer 03, Satz 1) beiträgt. Die Bauleitplanung trägt zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse bei, da sie die Sicherung und Entwicklung von Einrichtungen und Angeboten des Einzelhandels in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität zum Ziel hat (Grundsatz gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.3, Ziffer 01).

Die städtebauliche Planung ist zulässig, da sie den in der LROP-VO formulierten Anforderungen – insbesondere dem „Kongruenzgebot“, dem „Konzentrationsgebot“, dem „Integrationsgebot“, dem „Abstimmungsgebot“ und dem „Beeinträchtigungsverbot“ – entspricht (Ziel gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.3, Ziffer 02, Satz 1). Die LROP-VO führt insbesondere aus, dass „in einem Mittel- oder Oberzentrum [...] das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich [...] als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten [darf]“ (Ziel gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.3, Ziffer 03, Satz 2). Der grundzentrale Verflechtungsbereich eines Zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeindegebiet; im vorliegenden Fall also das gesamte Delmenhorster Stadtgebiet. Eine wesentliche Überschreitung des grundzentralen Kongruenzraums wäre erst gegeben, wenn mehr als 30 % des Vorhabensumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des Delmenhorster Stadtgebietes erzielt werden würde (Ziel gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.3, Ziffer 03, Satz 5). Dies ist im vorliegenden Fall auszuschließen, da das im Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet für den Einzelhandel durch seine zulässige Größe (maximal 1.800 m² Geschossfläche), seine konkrete Ausgestaltung (ausschließlich nahversorgungsrelevante



Hauptsortimente) und seine Lage (inmitten des Stadtgebietes ohne direkten Anschluss an überörtliche Hauptverkehrswege) keine überörtliche Ausstrahlung besitzt. Die Bauleitplanung dient der nachhaltigen und wohnortnahen Versorgung der Delmenhorster Bevölkerung. Die vorliegende Bauleitplanung entspricht somit den Erfordernissen der Raumordnung.

Im Rahmen des mehrstufigen Beteiligungsverfahrens hat unter anderem auch der Handelsverband Nordwest e.V. mit Stellungnahme vom 07.12.2018 mitgeteilt, dass *„die Änderungen [...] mit den Vorgaben der Raumordnung vereinbar“* sind. Insbesondere wird mitgeteilt, dass *„eine überörtliche Ausstrahlung [...] trotz der beabsichtigten Größe/Verkaufsfläche [...] auf Grund seiner Lage so gut wie nicht gegeben sein“* dürfte.

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 der Stadt Delmenhorst stellt den Bereich beiderseits der Syker Straße als „gemischte Bauflächen“ dar. Die Syker Straße ist als „Fläche für den Verkehr“ dargestellt. Aus diesen Darstellungen lässt sich der vorliegende Bebauungsplan Nr. 369 nicht entwickeln, da nördlich der Syker Straße ein Sondergebiet für den Einzelhandel festgesetzt werden soll; der Flächennutzungsplan ist daher auf Grundlage von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu berichtigen (vgl. Kapitel 3.3).



*Ausschnitt aus dem
Flächennutzungsplan*

2.4 Planungsrechtliche Situation

Für das nördlich der Syker Straße gelegene Grundstück „Syker Straße 174“ (Gemarkung Delmenhorst, Flur 32, Flurstück 623/4) – auf dem sich ein „Aldi“-Discounter befindet – gilt der seit dem 14.03.2018 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 248 „Piekmoor“. Dieser setzt ein Mischgebiet mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 fest. Zahlreiche auf dem Grundstück befindliche Bäume sind im Bebauungsplan als „zu erhalten“ festgesetzt. Der auf dem Grundstück befindliche Einzelhandelsbetrieb wurde mit seinen 110 Pkw-Einstellplätzen im Jahr 2004 auf der Grundlage von § 34 BauGB genehmigt. Die Bebauung südlich der Syker Straße befindet sich zurzeit in einem Bereich, für den kein Bebauungsplan besteht. Dort ist die Zulässigkeit von Vorhaben derzeit nach § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) zu beurteilen. Innerhalb dieses Bereiches befindet sich auf dem Grundstück „Syker Straße 171“ (Gemarkung Delmenhorst, Flur 40, Flurstück 78/3) ein „Hol' ab!“-Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 466 m². Im Jahr 2017 wurde für die geplante Erweiterung dieses Betriebes auf eine Verkaufsfläche von 724 m² ein Bauvorbescheid erteilt. Diese Größe ist als mischgebietsverträglich zu bewerten.

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 sind vorliegend insbesondere das „Einzelhandelskonzept für die Stadt Delmenhorst“ (vgl. Kapitel 2.5.1) und das „Regionale Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen“ (vgl. Kapitel 2.5.2), da der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs-

planes Nr. 369 teilweise Teil des konkret abgegrenzten potentiellen Nahversorgungszentrums Syker Straße ist und die Bauleitplanung das Ziel hat, das vom Rat der Stadt Delmenhorst beschlossene Einzelhandelskonzept umzusetzen. Darüber hinaus wurden im Bauleitplanverfahren die nachfolgend aufgeführten städtebaulichen Entwicklungskonzepte berücksichtigt; der Bebauungsplan Nr. 369 entspricht den Zielen dieser städtebaulichen Planungen:

- Im Jahr 1998 wurde für das Gebiet der Stadt Delmenhorst der „Landschaftsrahmenplan“ aufgestellt. Er stellt den Zustand von Natur und Landschaft, die anzustrebenden Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele dar. Für das Plangebiet werden „allgemeinen Anforderungen an Siedlung, Industrie und Gewerbe“ dargestellt.
- Im Jahr 2013 wurde durch den Rat der Stadt Delmenhorst das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept“ beschlossen. Dieses Konzept dient als Orientierungsrahmen für die strategische Stadtentwicklung. Ziel ist es, den demografischen, wirtschaftlichen und finanziellen Herausforderungen und Veränderungen der nächsten Jahrzehnte mit einer nachhaltigen Entwicklungsperspektive zu begegnen.
- Im Jahr 2014 wurde das „Integrierte Klimaschutzkonzept“ durch den Rat der Stadt Delmenhorst beschlossen. Das Konzept dient als Grundlage für alle Klimaschutzaktivitäten in der Stadt; es enthält die Maßnahme „K-27: Energieeffiziente Bauleitplanung“.
- Im Jahr 2014 wurde der „Verkehrsentwicklungsplan“ durch den Rat der Stadt Delmenhorst beschlossen. Ziele der Verkehrsentwicklungsplanung sind demnach insbesondere die leistungsfähige und verkehrssichere Abwicklung der Verkehre, die Attraktivierung des Straßenraums und die Berücksichtigung aller Verkehrsarten.
- Im Jahr 2014 wurde die „Lärmaktionsplanung der Stadt Delmenhorst“ durch den Rat der Stadt Delmenhorst beschlossen. Empfohlen werden innerhalb der Lärmaktionsplanung unter anderem Lärminderungsmaßnahmen für den Straßenverkehr. Außerdem werden Maßnahmen für die Schaffung einer immissionsgünstigen Stadtentwicklung und eines Parkraummanagements vorgeschlagen.

Diese Entwicklungskonzepte wurden im Bauleitplanverfahren berücksichtigt; der Bebauungsplan entspricht den darin formulierten Zielen. Es ist nicht ersichtlich, dass weitere Entwicklungskonzepte – zum Beispiel das „Strategische Wohnungsmarktkonzept“ oder die „Wohnungsmarktstrategie“ – bei der Aufstellung dieses Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

2.5.1 „Einzelhandelskonzept für die Stadt Delmenhorst“

Das „Einzelhandelskonzept für die Stadt Delmenhorst“ wurde am 28.02.2008 durch den Rat der Stadt Delmenhorst beschlossen. Am 12.09.2017 hat der Rat der Stadt Delmenhorst die Fortschreibung dieses kommunalen Einzelhandelskonzeptes beschlossen. Mit diesem Beschluss erfolgte eine klare politische Willensbekundung zum Erhalt und zur langfristigen Stärkung der Einzelhandelsfunktion. Die innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 369 gelegenen Flächen sind teilweise Teil des konkret abgegrenzten potentiellen Nahversorgungszentrums Syker Straße (vgl. Einzelhandelskonzept, Kapitel 7.2.15). Angebotsschwerpunkt dieses Sonderstandortes ist das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel; es existiert ein Lebensmittel-Discounter nördlich der Syker Straße und ein Getränkefachmarkt südlich der Syker Straße.

Bereits im Einzelhandelskonzept wurde dargestellt, dass der „Aldi“-Discounter „in naher Zukunft [einen] Erweiterungs- und/oder Verlagerungswunsch äußern“ könnte und sich hierdurch „Chancen zur Neuaufstellung und besseren Positionierung des potentiellen Nahversorgungszentrums ergeben“ könnten. Diese prognostizierte Entwicklung trat mit dem vorliegen-



den Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes ein. Wesentliche Ziele des Einzelhandelskonzeptes sind die Stärkung und der Ausbau der bestehenden Nahversorgungszentren. Dies soll insbesondere durch die Ansiedlung, Weiterentwicklung und langfristige Sicherung selbständiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment innerhalb der abgegrenzten Nahversorgungszentren erreicht werden. Bei dem „potentiellen Nahversorgungszentrum“ an der Syker Straße handelt es sich um einen bedeutenden Einzelhandelsstandort, der eine wichtige und unverzichtbare Nahversorgungsfunktion erfüllt.



Abgrenzung des potentiellen Nahversorgungszentrums Syker Straße

Im Hinblick auf eine langfristige Sicherung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Delmenhorst, definiert das Einzelhandelskonzept Grundsätze für die zukünftige räumliche Entwicklung des Einzelhandels (vgl. Einzelhandelskonzept, Kapitel 10.1); von besonderer Bedeutung sind im vorliegenden Fall die festgeschriebenen Grundsätze 1 und 2:

Grundsatz 1:

„Die Innenstadt genießt Entwicklungspriorität. Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment ausschließlich in den zentralen Versorgungsbereichen [...]“

Grundsatz 2:

„Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel grundsätzlich nur in den zentralen Versorgungsbereichen. [...]“

Im Rahmen des mehrstufigen Beteiligungsverfahrens hat unter anderem auch der Handelsverband Nordwest e.V. mit Stellungnahme vom 07.12.2018 mitgeteilt, dass „das Ziel, nämlich eine Sicherung der Nahversorgungsfunktion durch Rückbau und Neubau des in dem potentiellen Nahversorgungszentrum [...] gelegenen Aldi-Discounters bei einer Erweiterung der Verkaufsfläche von 800 m² auf dann 1.200 m² (bei 1.800 m² Gesamt-Geschossfläche), mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept in Einklang“ stehe. Das gleiche gelte „für die Entwicklungen (Erweiterung des Getränkemarktes) im Mischgebiet MI1“. Auch der „Ausschluss von Vergnügungsstätten in allen Mischgebieten wird befürwortet“.

Das vom Rat der Stadt Delmenhorst beschlossene kommunale Einzelhandelskonzept liegt an dem Ort der Einsichtnahme für die rechtskräftigen Bebauungspläne zur Einsicht bereit.

2.5.2 „Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept“

Am 04.12.2013 haben Städte, Gemeinden, Samtgemeinden und Landkreise in der Region Bremen – darunter auch die Stadt Delmenhorst –, die Länder Bremen und Niedersachsen sowie der Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. einen raumplanerischen Vertrag zur Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten geschlossen, dessen Bestandteil das „Regionale Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen“ (RZEHK) ist. Durch den raumplanerischen Vertrag wurden in Bremen und in den beteiligten niedersächsischen Kommunen gemeinsame Ziele, Grundlagen und Verfahren zur Steuerung und regionalen Abstimmung des großflächigen Einzelhandels verbindlich und mit länderübergreifender Wirkung für die Region vereinbart. Die städtebauliche Planung entspricht den im RZEHK formulierten Ansiedlungsregeln. Demnach können Nahversorgungsprojekte über 800 m² Verkaufsfläche an Standorten zur Nahversorgung angesiedelt werden. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen solchen Standort, da dieser als „potentielles Nahversorgungszentrum“ abgegrenzt wurde.

Die regionale Verträglichkeit der Dimension, des Warensortiments und der Randsortimente von Einzelhandelsgroßprojekten sollen gemäß RZEHK im Rahmen eines Moderationsverfahrens geprüft werden. Die Bauleitplanung wurde daher dem Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. mit Schreiben vom 09.05.2018 gemäß Kapitel 4.4.1 des RZEHK gemeldet. Außerdem wurde dem Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. eine Stellungnahme im Rahmen der Erstbewertung (Prüfphase gemäß Kapitel 4.4.2 des RZEHK / Erstbewertung gemäß Kapitel 4.4.2.1 des RZEHK) übermittelt. Es wurde festgestellt, dass die städtebauliche Planung mit dem Zentren- und Einzelhandelskonzept vereinbar ist. Der Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. hat daher mit Schreiben vom 05.06.2018 mitgeteilt, dass das Vorhaben im Rahmen des IMAGE-Verfahrens als regional unbedenklich bewertet wird.

3 Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB

3.1 Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB

Das Bauleitplan-Verfahren kann im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die in § 13a Abs. 1 BauGB aufgeführten Voraussetzungen erfüllt werden:

- Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Da die Fläche dem Siedlungsbereich zuzurechnen ist und es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung kommen.
- Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2-3 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Dies ist vorliegend der Fall; das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher zur Anwendung kommen.
- Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Dies ist vorliegend nicht der Fall; das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher zur Anwendung kommen.
- Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b



BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Dies ist vorliegend nicht der Fall; das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher zur Anwendung kommen.

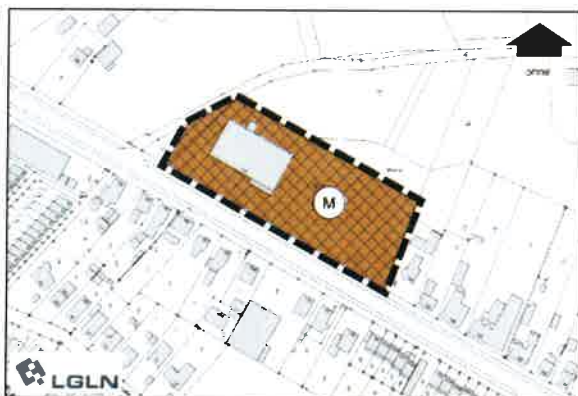
Da die in § 13a Abs. 1 BauGB aufgeführten Voraussetzungen erfüllt werden, ist das beschleunigte Verfahren anzuwenden. Darüber hinaus stimmte der Verwaltungsausschuss am 09.08.2017 der Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB zu.

3.2 Ablauf nach § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB

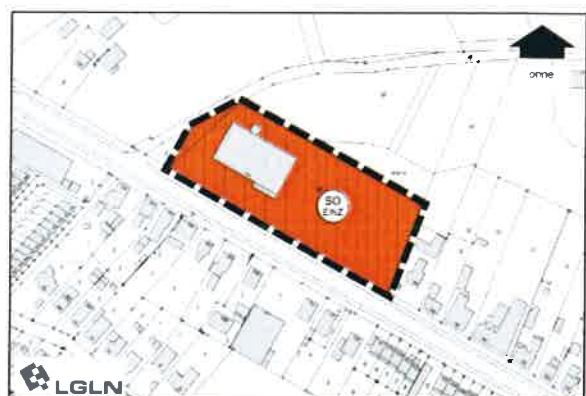
Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Im weiteren Verfahren kann der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung und Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Im vorliegenden beschleunigten Verfahren werden sowohl die frühzeitige Beteiligung in Anlehnung an § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB, als auch die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB – analog zum „Normalverfahren“ – durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird jedoch von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes wird dennoch durch den mehrstufigen Beteiligungsprozess sichergestellt.

3.3 Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Hierbei darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden. Im vorliegenden Fall stellt der derzeit wirksame Flächennutzungsplan den Bereich nördlich der Syker Straße als „gemischte Baufläche“ dar (vgl. Kapitel 2.3). Der Flächennutzungsplan ist daher im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auf Grundlage von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wie folgt zu berichtigen:



Bisherige Flächennutzungsplan-Darstellung



Berichtigung des Flächennutzungsplanes

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Bebaubarkeit der Baugrundstücke

4.1.1 Sondergebiet nördlich der Syker Straße

Der nördlich der Syker Straße gelegene Bereich wird auf der Grundlage von § 11 Abs. 3 BauNVO als „sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt. Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird dahingehend geregelt, dass in diesem Sondergebiet selbständige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zulässig sind. Zentrenrelevante Randsortimente dürfen zehn Prozent der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebes – insgesamt aber maximal 120 m² Verkaufsfläche – nicht überschreiten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Geschossfläche bestimmt. Es wird festgesetzt, dass im Sondergebiet „Einzelhandel“ selbständige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment nur bis zu einer Gesamt-Geschossfläche von maximal 1.800 m² zulässig sind. Diese festzusetzende Geschossfläche entspricht – nach Abzug von Konstruktionsflächen, Lagerzonen, kundenfernen Flächen und Sozialräumen – im Wesentlichen der städtebaulich beabsichtigten Verkaufsfläche von 1.200 m². Die Festsetzung einer Geschossfläche als Festsetzung zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung erfolgt aus Gründen der Rechtssicherheit. Mit Urteil vom 03.04.2008 (Az. 4 CN 3/07) hatte das Bundesverwaltungsgericht die Unwirksamkeit einer Sondergebietsfestsetzung damit begründet, dass die Festsetzung einer baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenze zur Steuerung des Einzelhandels in einem Sondergebiet mangels Rechtsgrundlage unzulässig sei. § 16 BauNVO führt abschließend aus, durch welche Festsetzungen das Maß der baulichen Nutzung rechtssicher geregelt werden kann. Bei der Größe der zulässigen Geschossfläche handelt es sich gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO um eine zulässige Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung; die Festsetzung einer „Verkaufsfläche“ ist nicht rechtssicher möglich.

Die Geschossfläche ist gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Gemäß § 20 Abs. 4 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie Balkone, Loggien, Terrassen und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, unberücksichtigt. Außer Betracht bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche auch überdachte Terrassen (vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO-Kommentar, § 20, Rn. 32). Sinn und Zweck der Regelung über die Geschossfläche ist im gewerblichen Bereich die Einstufung der Nutzungsdichte (vgl. VG Karlsruhe, Urteil vom 21. Juni 2005, Az. 6 K 529/04, Rn. 24). Sofern sich bauliche Anlagen – beispielsweise eine Anlieferungsrampe (vgl. VG Karlsruhe, Urteil vom 21. Juni 2005, Az. 6 K 529/04, Rn. 24-25) oder ein Vordach, das ausschließlich eine Schutzfunktion erfüllt – nicht auf die Nutzungsdichte des Einzelhandelsbetriebes auswirken, sind deren Flächen nicht auf die im Bebauungsplan festgesetzte Geschossfläche anzurechnen.

Darüber hinaus wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO), einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) und einer maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) bestimmt. Die Grundflächenzahl wird auf 0,6 und die Geschossflächenzahl auf 1,0 begrenzt. Zulässig sind ferner maximal zwei Vollgeschosse. Auf der Grundlage von § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das Sondergebiet die abweichende Bauweise festgesetzt; hierbei wird bestimmt, dass Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind und die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) für die offene Bauweise gelten. Diese Festsetzungen sollen dazu beitragen, einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb für die Nahversorgung – mit entsprechend ausgedehnten baulichen Anlagen und einer hohen Versiegelung durch Stellplatzanlagen – realisieren zu können.



Durch textliche Festsetzung wird – zum Schutz angrenzender Wohnnutzungen – ferner bestimmt, dass im „sonstigen Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ nur solche Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Außerdem wird geregelt, dass in diesem Sondergebiet Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB so lange unzulässig sind, bis innerhalb der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG eine Lärmschutzanlage (vgl. Kapitel 4.3) vollständig und den Festsetzungen entsprechend hergestellt ist (vgl. Kapitel 6.1.1).

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird für das Sondergebiet außerdem ein Anschlussverbot für die außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelegenen Flurstücke 623/5 und 295/29 (jeweils Gemarkung 1920, Flur 32) festgesetzt. Es wird bestimmt, dass die Zu- und Abfahrt zum festgesetzten Sondergebiet nur über die Syker Straße zulässig ist.

4.1.2 Mischgebiete südlich der Syker Straße

Die südlich der Syker Straße gelegenen Bereiche werden als „Mischgebiet“ i.S.d. § 6 BauNVO festgesetzt. Die gemäß BauNVO zulässige Art der baulichen Nutzung wird durch textliche Festsetzung dahingehend modifiziert, dass Gartenbaubetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO, Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sowie Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO in allen Mischgebieten unzulässig sind. Unter dem städtebaulichen Begriff „Vergnügungsstätte“ werden Gewerbebetriebe verstanden, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebs einer gewinnbringenden Freizeit-Unterhaltung widmen. Unter den Begriffstypus „Vergnügungsstätte“ fallen trotz der Vielgestaltigkeit ihrer Erscheinungsformen und Bezeichnungen im Wesentlichen fünf Gruppen unterschiedlicher „Vergnügungsweise“. Als unstrittige Unterarten des Begriffs lassen sich insbesondere Nachtlokale, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros und Wettvermittlungen sowie Swinger-Clubs nennen.

Vergnügungsstätten werden im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 369 ausgeschlossen, da diese geeignet sind, Beeinträchtigungen städtebaulicher Funktionen und Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen zu bewirken. Ohne die Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten würde eine Verdrängung städtebaulich erwünschter Nutzungen – insbesondere von Schank- und Speisewirtschaften, Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben – durch Vergnügungsstätten und eine erhebliche Beeinträchtigung bestehender Wohnnutzungen erfolgen. Die Verhinderung des sogenannten „Trading-Down-Effektes“ – wobei Leerstände und zunehmend problematische Folgenutzungen nach und nach die Chancen und Entwicklungsmöglichkeiten für höherwertige Angebote verringern – stellt einen besonderen städtebaulichen Grund i.S.d. § 1 Abs. 9 BauNVO dar, der den Ausschluss von Vergnügungsstätten rechtfertigt (vgl. BVerwG, Beschluss vom 04.09.2008, 4 BN 9/08, Rn. 8).

Den Grundsätzen des vom Rat der Stadt Delmenhorst beschlossenen Einzelhandelskonzeptes folgend, wird in den Mischgebieten die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben gesteuert. Geregelt wird, dass in allen Mischgebieten im unmittelbaren räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit Gewerbe- oder Handwerksbetrieben stehende unselbständige Verkaufsstellen zulässig sind, sofern das angebotene Sortiment im jeweiligen Betrieb selbst hergestellt beziehungsweise dort ver- oder bearbeitet wird. Es ist erforderlich, dass diese Einzelhandelsnutzung einem zulässigerweise errichteten und zulässigerweise betriebenen Gewerbe- oder Handwerksbetrieb zugeordnet wird und ihm gegenüber im Maß der baulichen Nutzung untergeordnet ist. Darüber hinaus werden die südlich der Syker Straße gelegenen Bereiche in drei Mischgebiete – mit unterschiedlichen Festsetzungen – gegliedert:

1. Das Mischgebiet „MI1“ umfasst die südlich der Syker Straße gelegenen Grundstücke „Syker Straße 169 A“, „Syker Straße 169 B“, „Syker Straße 171“ und „Syker Straße



175". Die Abgrenzung dieses Mischgebietes entspricht der im Einzelhandelskonzept vorgenommenen Begrenzung des potentiellen Nahversorgungszentrums (vgl. Kapitel 2.5.1). Innerhalb dieses Gebietes befindet sich ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 466 m². Im Jahr 2017 wurde ein Bauvorbescheid für die geplante Erweiterung auf eine Verkaufsfläche von 724 m² erteilt. Diese Größe ist als mischgebietsverträglich zu bewerten, sodass ein Mischgebiet festgesetzt werden kann.

Durch textliche Festsetzung wird – den Grundsätzen des vom Rat der Stadt Delmenhorst beschlossenen Einzelhandelskonzeptes folgend – bestimmt, dass im Mischgebiet „MI1“ selbständige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zulässig sind. Zentrenrelevante Randsortimente dürfen zehn Prozent der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebes nicht überschreiten. Außerdem wird geregelt, dass im Mischgebiet „MI1“ selbständige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem und nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment unzulässig sind. Unter „nicht-zentrenrelevant“, werden alle Sortimente verstanden, die nicht den nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet werden (vgl. Kapitel 5.1).

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Geschossfläche bestimmt. Es wird festgesetzt, dass die im Mischgebiet „MI1“ zulässigen Betriebe nur bis zu einer Geschossfläche von maximal 1.200 m² errichtet werden dürfen. Diese maximal zulässige Geschossfläche entspricht der in § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO verankerten Grenze, ab der erhebliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung anzunehmen sind. Darüber hinaus wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO), einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) und einer maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) bestimmt. Die Grundflächenzahl wird auf 0,6 und die Geschossflächenzahl auf 1,2 begrenzt. Zulässig sind ferner maximal zwei Vollgeschosse. Auf der Grundlage von § 22 Abs. 2 BauNVO wird die offene Bauweise festgesetzt; hierbei wird gemäß § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO bestimmt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Diese Festsetzungen sollen in Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes dazu beitragen, Einzelhandelsbetriebe für die Nahversorgung – mit entsprechend ausgedehnten baulichen Anlagen und einer hohen Versiegelung durch Stellplatzanlagen – realisieren zu können.

2. Das Mischgebiet „MI2“ umfasst die südlich der Syker Straße gelegenen Grundstücke „Syker Straße 159“, „Syker Straße 161“, „Syker Straße 163“, „Syker Straße 165“, „Syker Straße 167“, „Syker Straße 169“, „Syker Straße 177“ und „Syker Straße 179“. Durch textliche Festsetzung wird bestimmt, dass im Mischgebiet „MI2“ selbständige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem und/oder nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment unzulässig sind. Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment wird ein zentrenrelevantes und/oder nahversorgungsrelevantes Randsortiment von insgesamt maximal zehn Prozent der Gesamt-Verkaufsfläche – insgesamt aber maximal 100 m² Verkaufsfläche – zugelassen. Unter „nicht-zentrenrelevant“, werden alle Sortimente verstanden, die nicht den nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet werden (vgl. Kapitel 5.1).

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO), einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) und einer maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) bestimmt. Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 0,6 begrenzt. Zulässig sind ferner maximal zwei Vollgeschosse. Auf der Grundlage von § 22 Abs. 2 BauNVO wird die offene



Bauweise festgesetzt; hierbei wird gemäß § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO bestimmt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Diese Festsetzungen sollen dazu beitragen, die vorhandene städtebauliche Struktur langfristig zu erhalten.

3. Das Mischgebiet „MI3“ umfasst die südlich der Syker Straße gelegenen Grundstücke „Syker Straße 181“, „Syker Straße 181 A“, „Syker Straße 181 B“, „Syker Straße 181 C“, „Syker Straße 181 D“ und das daran östlich angrenzende unbebaute Grundstück. Durch textliche Festsetzung wird bestimmt, dass im Mischgebiet „MI3“ selbständige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem und/oder nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment unzulässig sind. Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment wird ein zentrenrelevantes und/oder nahversorgungsrelevantes Randsortiment von insgesamt maximal zehn Prozent der Gesamt-Verkaufsfläche – insgesamt aber maximal 100 m² Verkaufsfläche – zugelassen. Unter „nicht-zentrenrelevant“, werden alle Sortimente verstanden, die nicht den nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet werden (vgl. Kapitel 5.1).

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO), einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) und einer maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) bestimmt. Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 0,6 begrenzt. Zulässig sind ferner maximal zwei Vollgeschosse. Auf der Grundlage von § 22 Abs. 2 BauNVO wird die offene Bauweise festgesetzt; hierbei wird gemäß § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO bestimmt, dass nur Hausgruppen zulässig sind. Diese Festsetzungen sollen dazu beitragen, die vorhandene städtebauliche Struktur – eine Reihenhausstruktur – langfristig zu erhalten.

4.2 Grünflächen und Bepflanzungen

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden im Bebauungsplan zwei Grünflächen festgesetzt. Östlich des „sonstigen Sondergebietes“ mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ wird eine fünf Meter breite Fläche als private Grünfläche festgesetzt, um einen Abstand zum angrenzenden Mischgebietsgrundstück „Syker Straße 184“ herzustellen. Nördlich des „sonstigen Sondergebietes“ mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ wird eine fünf Meter breite Fläche als private Grünfläche festgesetzt, um dort eine Lärmschutzanlage zu verwirklichen (vgl. Kapitel 4.3). Diese Festsetzungen wurden aus dem für diesen Bereich bereits heute geltenden Bebauungsplan Nr. 248 übernommen. Durch eine ergänzende Festsetzung wird geregelt, dass die festgesetzten privaten Grünflächen als Grünflächen herzustellen und dauerhaft zu erhalten sind. Außerdem wird klargestellt, dass diese so zu unterhalten sind, dass sie nicht verunstaltet wirken und auch das Gesamtbild ihrer Umgebung nicht verunstalten.

Auf dem nördlich der Syker Straße gelegenen Grundstück im „sonstigen Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ befindet sich eine städtebaulich prägende Baumgruppe, die langfristig gesichert werden soll. Die dort befindlichen Gehölze werden im Bebauungsplan auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b BauGB als „zu erhalten“ festgesetzt. Durch eine ergänzende Festsetzung wird geregelt, dass Beeinträchtigungen der Kronentrauf- oder Wurzelbereiche unzulässig sind. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung mit standortgerechten heimischen Laubbäumen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten; dabei ist – gemessen in 1,0 m Höhe – ein Stammumfang von mindestens 16 cm bis 18 cm zu wählen.





Städtebaulich prägende Baumgruppe nördlich der Syker Straße

Außerdem wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB geregelt, dass die Stellplatzanlagen im Sondergebiet zu begrünen sind. Es wird bestimmt, dass je angefangene zehn Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist; dabei ist – gemessen in 1,0 m Höhe – ein Stammumfang von mindestens 16 cm bis 18 cm zu wählen. Die Pflanzbeete müssen mindestens zwei m² groß sein. Bei Abgang eines Baumes ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

Die aufgeführten Maßnahmen und Festsetzungen dienen der Berücksichtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes sowie dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

4.3 Schutz vor Umwelteinwirkungen

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden im Bebauungsplan Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt. Nördlich des Sondergebietes wird eine fünf Meter breite Fläche als private Grünfläche festgesetzt, um dort eine Lärmschutzanlage zu verwirklichen. Auf dieser Fläche ist eine Lärmschutzanlage – also eine Lärmschutzwand, ein Lärmschutzwall oder eine Kombination aus beidem – mit einem Schirmmaß von 3,0 m zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Diese Festsetzung wurde aus dem für diesen Bereich bereits heute geltenden Bebauungsplan Nr. 248 übernommen. Außerdem wurden nördlich und südlich der Syker Straße die rechnerisch ermittelten (vgl. Kapitel 6.1) Lärmpegelbereiche II-IV zeichnerisch dargestellt. Durch textliche Festsetzung wird bestimmt, dass dort bei Um- oder Neubauten eine Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude vorzusehen ist.

5 Hinweise zum Bebauungsplan

5.1 Sortimentsliste

Grundlage für die Definition der genannten Sortimente ist die Sortimentsliste des vom Rat der Stadt Delmenhorst am 12.09.2017 beschlossenen Einzelhandelskonzeptes (vgl. Kapitel



2.5.1). Vor diesem Hintergrund werden folgende Sortimente den nahversorgungsrelevanten, den zentrenrelevanten und den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet:

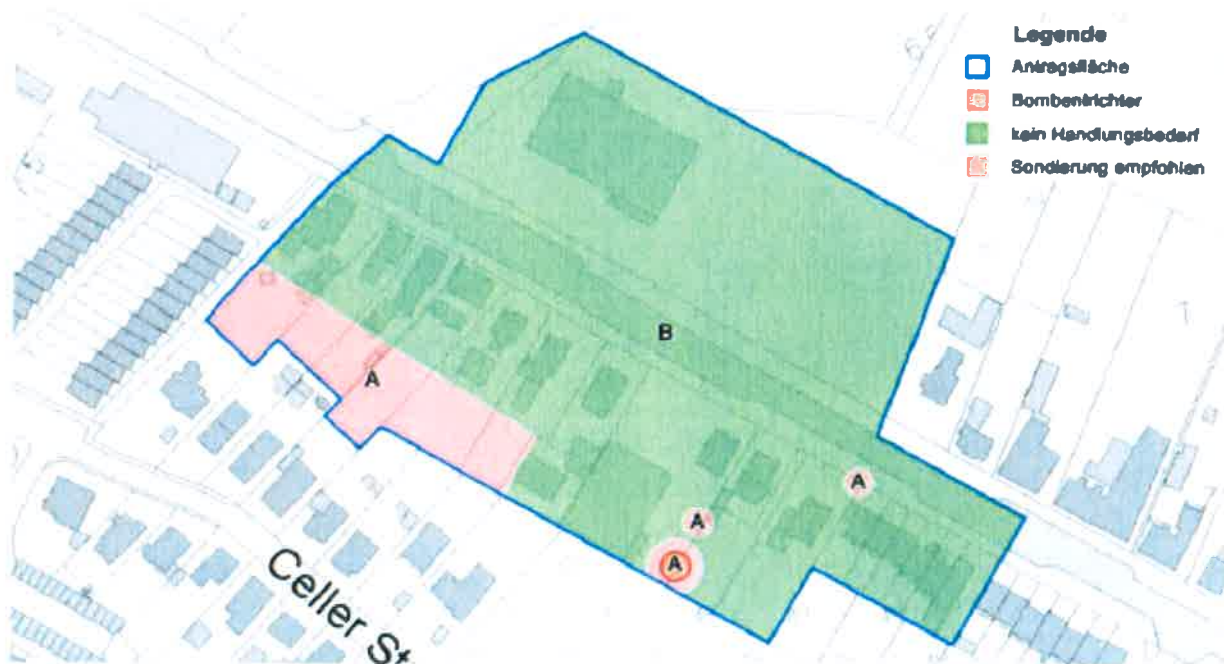
- Nahversorgungsrelevante Sortimente sind Nahrungs- und Genussmittel (einschließlich Back- und Konditoreiwaren, Metzgerei- und Fleischereiwaren, Lebensmittel, Getränke, Reformwaren), Gesundheits- und Körperpflegeartikel sowie Drogeriewaren (einschließlich Parfümerieartikel sowie Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel), Arzneimittel und Apothekenwaren, Schnittblumen und kleinere Pflanzen, Zoologischer Bedarf und Tiernahrung, Zeitungen und Zeitschriften.
- Zentrenrelevante Sortimente sind Bekleidung und Wäsche (einschließlich Pelze, Handarbeitswaren, Wolle, Stoffe, Kurzwaren), Schuhe und Lederwaren (einschließlich Taschen, Koffer, Schirme), Sportartikel und Campingartikel (einschließlich Sportbekleidung und Sportgeräte, Campingartikel, Waffen, Jagdbedarf, Angelbedarf), Papier, Schreibwaren und Bücher (einschließlich Bürobedarf), Spielwaren, Hobby- und Bastelartikel, Musikinstrumente (einschließlich Musikalien), Kunst, Bilder, Rahmen und Antiquitäten, Haus- und Tischwäsche, Heimtextilien und Raumausstattung (einschließlich Gardinen), Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat und Geschenkartikel (einschließlich Haushaltswaren), Elektrohaushaltsgeräte und Leuchten, Unterhaltungselektronik, Informationstechnologie, Telekommunikation und Foto (einschließlich neue Medien, Computer und Zubehör), pharmazeutische, medizinische und orthopädische Artikel (einschließlich Optik, Hörgeräte, Sanitätswaren), Uhren und Schmuck.
- Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind Fahrräder und Zubehör, Möbel (einschließlich Küchen, Büromöbel, Gartenmöbel, Kinderwagen), Wohneinrichtungsbedarf (einschließlich Matratzen und Teppiche), Bau- und Gartenbausortimente (einschließlich Zooartikel inklusive lebende Tiere, Teppichböden, Fußbodenbeläge, Parkett, Laminat, Kork, Bau- und Heimwerkerbedarf, Sanitär- und Badeinrichtungen, Farben, Lacke, Tapeten, Werkzeuge, Eisenwaren, Holz, Bauelemente, Baustoffe, Fliesen, Rollläden, Markisen, Türen, Gartenbedarf inklusive Geräte, Pflege- und Düngemittel und Pflanzengefäße, Indoor- und Outdoor-Pflanzen, KFZ- und Motorrad-Zubehör).

5.2 Kampfmittel

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – hier der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Regionaldirektion Hameln-Hannover – hat als Ergebnis der Auswertung der vorhandenen Luftbilder mit Schreiben vom 23.07.2018 mitgeteilt, dass auf vier Teilflächen eine Kampfmittelbelastung zu vermuten ist. Die Flächen sind auf der Ergebniskarte des Kampfmittelbeseitigungsdienstes rot dargestellt und mit einem „A“ gekennzeichnet. Für diese Teilflächen besteht ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel, weshalb eine Sondierung empfohlen wird. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden die betroffenen Flächen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

Ergänzend weist der Kampfmittelbeseitigungsdienst darauf hin, dass überwiegend 30 lbs Phosphorbomben gefallen sind, deren Einschläge auf Luftbildern nicht erkennbar sind. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die Luftbilder nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden konnten. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (zum Beispiel Granaten, Panzerfäuste oder Minen) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.





Ergebniskarte des Kampfmittelbeseitigungsdienstes

5.3 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.

5.4 Baumschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bäume vorhanden, die nach § 3 der 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.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die Stadtwerke Delmenhorst GmbH hat mit Schreiben vom 13.08.2018 und 22.11.2018 mitgeteilt, dass die Niederschlagswasserableitung für die Baugrundstücke südlich der Syker Straße gesichert ist. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass das Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück nördlich der Syker Straße auch weiterhin versickert werden muss; ein Anschluss an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal sei aufgrund der Auslastung nicht möglich. Es wird darauf hingewiesen, dass die geregelte Entsorgung des im Sondergebiet anfallenden Niederschlagswassers im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist. In diesem Zusammenhang hat der Ochtumverband als Wasser- und Bodenverband mit Schreiben

vom 07.08.2018 und 16.11.2018 mitgeteilt, dass sich das Plangebiet im östlichen Einzugsgebiet der „Annenriede“ (Gewässer II. Ordnung) befindet. Eine zusätzliche, hydraulische oder stoffliche Belastung des Gewässers sei demnach zu vermeiden. Der Ochtumverband weist für den Fall, dass anfallendes Oberflächenwasser gegebenenfalls in die „Annenriede“ abgeführt werden muss darauf hin, dass die „Annenriede“ insbesondere bei Starkregenereignissen bereits an ihrer hydraulischen Leistungsfähigkeit angelangt ist. Daher sei nur eine gedrosselte Abführung des Niederschlagswassers möglich; es sei eine Abflussspende von 2,0 l / s x ha als maximale Einleitungsmenge anzusetzen. Die untere Wasserbehörde hat mit Stellungnahme vom 23.08.2018 und 07.12.2018 mitgeteilt, dass den Bebauungsplan betreffend *„keine Bedenken aus wasserwirtschaftlicher und wasserrechtlicher Sicht“* bestehen.

Ferner hat die Stadtwerke Delmenhorst GmbH mit Schreiben vom 13.08.2018 mitgeteilt, dass die Schmutzwasserableitung, die Trinkwasserversorgung und die Erdgasversorgung über das vorhandene Netz in der Syker Straße gesichert sind. Außerdem hat die EWE NETZ GmbH mit Schreiben vom 07.08.2018 und 21.11.2018 mitgeteilt, dass sich im Plangebiet Versorgungsleitungen und Anlagen des Unternehmens befinden. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Leitungen und Anlagen in ihren Trassen und Standorten grundsätzlich zu erhalten sind und nicht beschädigt, überbaut oder überpflanzt werden dürfen. Die Vodafone Kanel Deutschland GmbH hat mit Schreiben vom 28.08.2018 und 18.12.2018 mitgeteilt, dass sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens im Planbereich befinden. Mit Schreiben vom 12.12.2018 hat auch die Deutsche Telekom Technik GmbH mitgeteilt, dass sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen der Telekom befinden, deren Bestand und Betrieb auch weiterhin gewährleistet werden müssen. Die genannten Unternehmen sind bei der Bauausführung zu beteiligen, um Beschädigungen vorhandener Anlagen zu vermeiden.

Der Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen hat mit Schreiben vom 20.08.2018 mitgeteilt, dass sich in fußläufiger Entfernung die Haltestellen „Kieler Weg“ und „An der Riede“ befinden. Die Haltestelle „Kieler Weg“ werde von den Buslinien 204 und 214 bedient, welche Anschluss an den Delmenhorster Bahnhof/ZOB sowie an das Roland-Center in Bremen bieten. Die Haltestelle „An der Riede“ werde von der Buslinie 204 bedient.

6 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

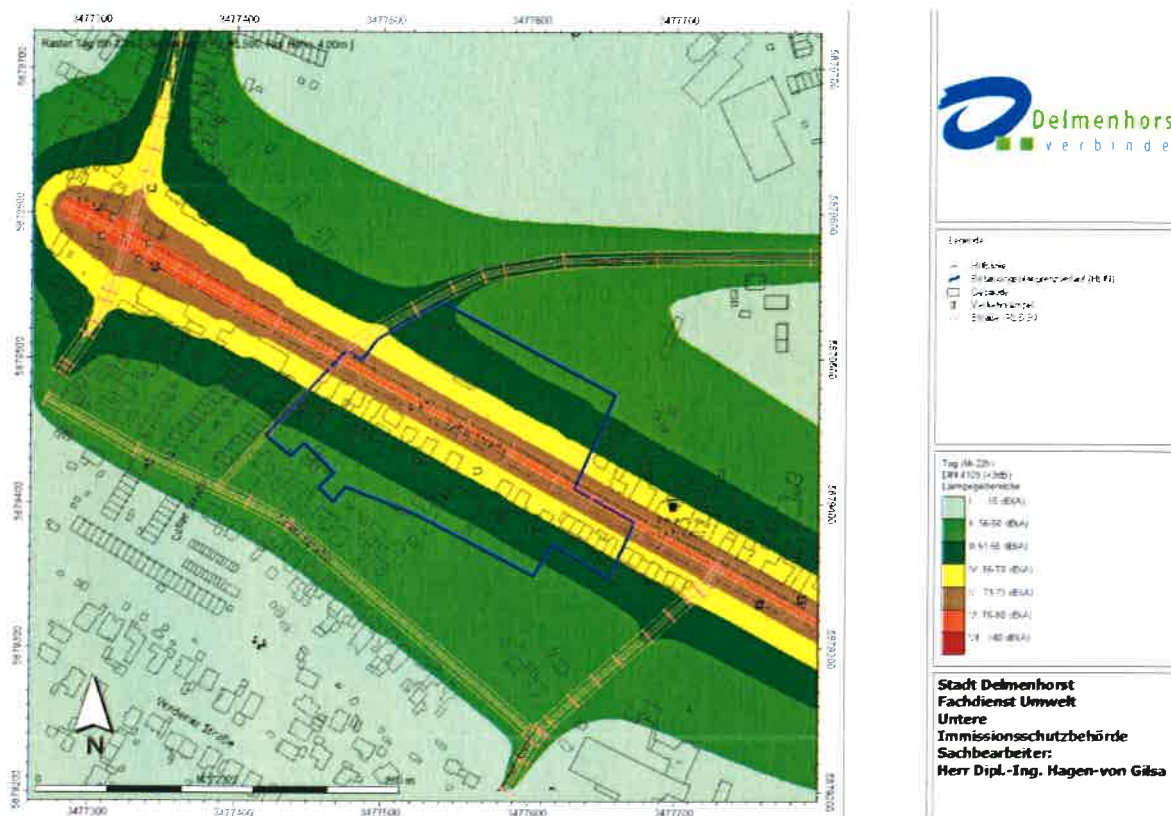
6.1 Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes „Mensch“

Zur Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes „Mensch“ wurde die untere Immissionsschutzbehörde der Stadt Delmenhorst mit der Ermittlung der Lärmpegelbereiche nach DIN 18005-1 i.V.m. RLS-90 i.V.m. DIN 4109 beauftragt. Mit Schreiben vom 20.06.2018 legte die untere Immissionsschutzbehörde der Stadt Delmenhorst die Ergebnisse dieser Berechnung vor. Berücksichtigt wurden die „Syker Straße“, der „Kieler Weg“, der „Schollendamm“, die Straße „An der Riede“, die Straße „An der Schaftrift“ und die „Celler Straße“. Berücksichtigte akustisch relevante Parameter waren hierbei unter anderem die Einstufung der Straße, die Straßenoberfläche, der Regelquerschnitt, die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) sowie der maßgebliche Lkw-Anteil. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Lärmpegelbereiche der Klassen II bis V ergeben.

Auf Grundlage dieser Berechnung werden im Bebauungsplan die Lärmpegelbereiche II-IV zeichnerisch dargestellt. Durch textliche Festsetzung wird bestimmt, dass als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes innerhalb dieser Lärmpegelbereiche bei Um- oder Neubauten eine Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude vorzusehen ist. Auf die Darstellung und



Festsetzung der unmittelbar an die Syker Straße angrenzenden Lärmpegelbereiche V wurde verzichtet, da sich in diesen Bereichen keine überbaubaren Grundstücksflächen befinden.



Lärmpegelbereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 369

Außerdem wird nördlich des Sondergebietes eine fünf Meter breite Fläche als private Grünfläche festgesetzt, um dort eine Lärmschutzanlage zu verwirklichen. Auf dieser Fläche ist eine Lärmschutzanlage – also eine Lärmschutzwand, ein Lärmschutzwall oder eine Kombination aus beidem – mit einem Schirmmaß von 3,0 m zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Diese festgesetzte Lärmschutzanlage dient dem Schutz angrenzender Wohnnutzungen.

6.1.1 Bedingende Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplan enthält auf der Grundlage von § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB eine bedingende Festsetzung, nach der im „sonstigen Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB so lange unzulässig sind, bis innerhalb der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG eine Lärmschutzanlage (vgl. Kapitel 4.3) vollständig und den Festsetzungen entsprechend hergestellt ist. Diese Festsetzung dient dem Schutz nördlich angrenzender – innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 248 gelegenen – Wohnnutzungen. Diese Festsetzung ist erforderlich, um gesunde Wohnverhältnisse zu wahren.

6.2 Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes „Pflanzen“

Zur Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes „Pflanzen“ wurde bei der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Delmenhorst angefragt, welche Bestandserhebungen aus naturschutzfachlicher Sicht durchzuführen sind. Mit Schreiben vom 16.05.2018 teilte die untere Naturschutzbehörde der Stadt Delmenhorst mit, dass keine zusätzlichen Bestandsaufnahmen

von Natur und Landschaft zu erfolgen haben, da bereits ausreichend Informationen aus vorangegangenen Bauleitplanverfahren verfügbar seien. So wurde beispielsweise bereits im Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 248 "Piekmoor" eine entsprechende Bestandsaufnahme für den nördlich der Syker Straße befindlichen Bereich erstellt. Darin wurde unter anderem festgestellt, dass sich „auf dem ALDI-Gelände [...] eine Baumgruppe aus Kastanien, Linden, Eichen, Robinie und Ahorn [befindet], die diesen Bereich ebenfalls prägt [...]“ (Fachbeitrag Natur und Landschaft zum Bebauungsplan Nr. 248 „Piekmoor“, THALEN CONSULT GmbH, 2012, S. 12-13). Der nördlich der Syker Straße befindliche, städtebaulich prägende, Baumbestand soll daher langfristig gesichert werden. Diese Gehölze werden im Bebauungsplan dauerhaft als „zu erhalten“ festgesetzt (vgl. Kapitel 4.2).

Durch die untere Naturschutzbehörde wurde im Bauleitplanverfahren mitgeteilt, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in den Jahren 2004/2005 und im Rahmen von Ersatzpflanzungen auf dem nördlich der Syker Straße gelegenen „Aldi“-Grundstück insgesamt 34 Bäume angepflanzt worden sind. Es ist zu beachten, dass diese Bäume nicht gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 248 geschützt und somit auch nicht zwingend zu erhalten sind. Diese erst in den Jahren 2004/2005 gepflanzten Bäume dienen überwiegend der Begrünung und Auflockerung der „Aldi“-Stellplatzanlage. Aus städtebaulicher Sicht besitzen diese noch recht jungen Bäume keine herausgehobene Funktion für das Ortsbild; aus diesem Grund wurde im Bauleitplanverfahren auf eine gesonderte Erfassung und Festsetzung der Bäume verzichtet. Der Bebauungsplan Nr. 369 sieht jedoch ebenfalls eine Begrünung und Auflockerung der Stellplatzanlage des Einzelhandelsbetriebes vor; er enthält eine Festsetzung, nach der im Bereich der Stellplatzanlage diverse Bäume vorzusehen sind.

7 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Abwägungsentscheidungen trifft der Rat der Stadt Delmenhorst am Ende des Verfahrens. Die Ermittlung der abwägungsrelevanten Sachverhalte und deren Einstellung in den Abwägungsprozess erfolgt durch einen mehrstufigen Beteiligungsprozess der sich betroffenen fühlenden Bürgerinnen und Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die Verfahren zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind in §§ 3, 4 und 4a BauGB geregelt.

7.1 Frühzeitige Beteiligung nach § 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 in Anlehnung an § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB Gelegenheit gegeben, sich zu den Planungsabsichten zu äußern und diese zu erörtern. Dieser Beteiligungsschritt fand zwischen dem 08.08.2018 und 29.08.2018 statt. Die Durchführung dieses Verfahrensschrittes wurde am 31.07.2018 bekanntgemacht. Durch die Öffentlichkeit wurde in diesem Verfahrensschritt eine Stellungnahme abgegeben. Aus Reihen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zwei abwägungsrelevante Stellungnahme abgegeben.

7.2 Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Allen an der städtebaulichen Planung interessierten Bürgerinnen und Bürgern sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit gegeben, sich zu den Pla-



nungsabsichten zu äußern und diese zu erörtern. Dieser Beteiligungsschritt fand zwischen dem 20.11.2018 und 21.12.2018 statt. Die Durchführung dieses Verfahrensschrittes wurde am 12.11.2018 bekanntgemacht. Durch die Öffentlichkeit wurde in diesem Verfahrensschritt eine Stellungnahme abgegeben. Aus Reihen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zwei abwägungsrelevante Stellungnahme abgegeben. Im Wesentlichen wurden hierbei die bereits im vorherigen Verfahrensschritt abgegebenen Einwendungen wiederholt. Eine Änderung am Bebauungsplan-Entwurf erfolgte in der Folge nicht.

8 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind – das sogenannte „Abwägungsmaterial“ – zu ermitteln und zu bewerten. Die Ermittlung dieses „Abwägungsmaterials“ erfolgte im Bauleitplanverfahren insbesondere durch den mehrstufigen Beteiligungsprozess (vgl. Kapitel 7). Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB wurden die auf diese Weise ermittelten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Im Bauleitplanverfahren wurden insbesondere die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Belange berücksichtigt.

Eine vollständige Übersicht der im Bauleitplanverfahren vorgebrachten Einwendungen und die vollständige Abwägung der vorgetragenen öffentlichen und privaten Belange sind der politischen Beschlusslage zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zu entnehmen.



B Verfahren

Aufstellungsbeschluss	08.05.2018
Amtliche Bekanntmachung	31.07.2018
Frühzeitige Beteiligung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange [§ 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB]	08.08.2018 - 29.08.2018
Amtliche Bekanntmachung	12.11.2018
Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange [§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB]	20.11.2018 - 21.12.2018
Satzungsbeschluss	20.03.2019
Erneuter Aufstellungsbeschluss	13.05.2020
Erneuter Satzungsbeschluss (mit rückwirkender Inkraftsetzung zum 03.05.2019 gemäß § 214 (4) BauGB)	19.05.2020

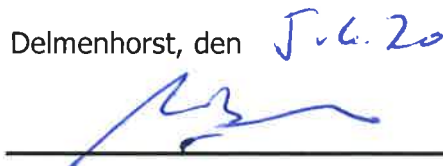
Delmenhorst, den



8.6.20

Fritz Brünjes
(Fachbereichsleiter Planen, Bauen, Um-
weltschutz, Landwirtschaft und Verkehr)

Delmenhorst, den



5.6.20

Ulrich Ihm
- Baudirektor -
(Fachdienstleiter Stadtplanung)