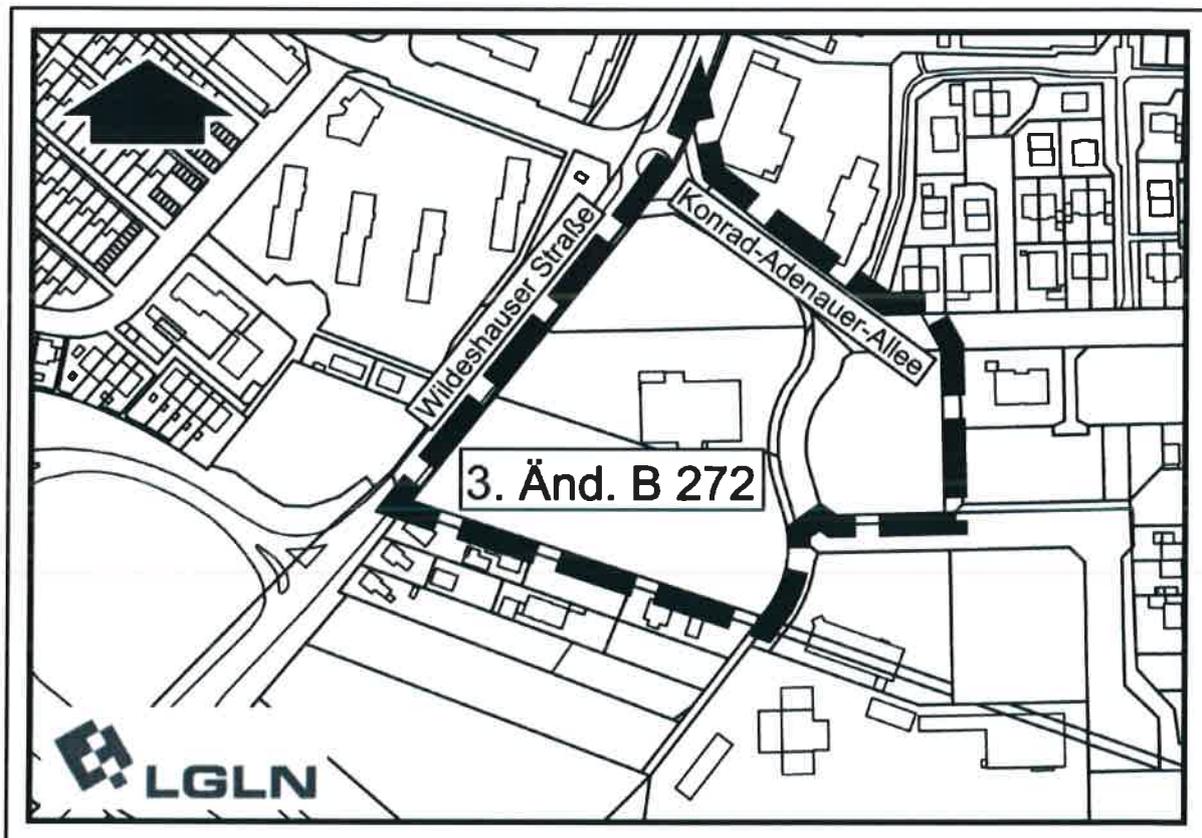


3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 272 "Wildeshauser Straße/Konrad-Adenauer-Allee" für einen Bereich zwischen Wildeshauser Straße und Konrad-Adenauer-Allee sowie beidseitig der Theodor-Heuss-Straße

(Verfahren nach § 13a BauGB in textlicher Form)



Übersichtskarte (ohne Maßstab)

Rechtskräftig seit: 15.03.2017

Bearbeitung: Stadt Delmenhorst, Fachdienst 51, 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	4
2.4	Planungsrechtliche Situation	5
2.5	Relevante Entwicklungskonzepte	5
2.5.1	„Einzelhandelskonzept für die Stadt Delmenhorst“	5
2.5.2	„Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen“	7
3	Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB	7
3.1	Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB	7
3.2	Ablauf nach § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB	8
4	Inhalt des Bebauungsplanes	8
5	Hinweise zum Bebauungsplan	10
5.1	Denkmalschutz	10
5.2	Kampfmittel	10
5.3	Baumschutz	10
6	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	10
6.1	Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB	10
6.1.1	Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 10.10.2016	11
6.1.2	Stellungnahme einer Behörde vom 11.10.2016	16
6.2	Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	16
6.2.1	Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 02.01.2017	16
6.2.2	Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 05.01.2017	18
6.2.3	Stellungnahme einer Behörde vom 04.01.2017	20
B	Verfahren	21

A Begründung

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Planungsanlass und Planungsziel

Für das Flurstück 160/213 (Gemarkung Delmenhorst, Flur 58) wurde der „Neubau eines gewerblichen Betriebsgebäudes, hier: Neubau eines Non-Food-Marktes“ beantragt. Der Bauantrag ging am 16.06.2016 bei der zuständigen Baugenehmigungsbehörde ein. Beantragt wurde der Neubau eines Einzelhandelsbetriebes mit einer Verkaufsfläche von 799 m². In diesem „Non-Food-Markt“ sollten nahezu ausschließlich nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente angeboten werden (Dekorationsartikel 9%-12%, Büro- und Schreibwaren 7%-10%, Haushaltsgegenstände, Elektro 10%-13%, Heimwerkerbedarf 8%-12%, Textilien und Lederwaren 9%-12%, Spielzeug 8%-10%, Kosmetik 10%-15%, Putz- und Reinigungsmittel 3%-5%, Heimtextilien und Bettwäsche 3%-5%, Gartenartikel 8%-10%, Lebensmittel 5%-6%, Tier 2%-3%, Multimedia 2%-3%). Am 27.06.2016 gingen die Antragsunterlagen zur Prüfung bei der Gemeinde ein, damit auf der Grundlage von § 36 Abs. 1 Satz 3 BauGB über die Sicherung der Bauleitplanung entschieden werden konnte.

Das beantragte Vorhaben entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 272. Mit 799 m² Verkaufsfläche wird die im Einzelhandelskonzept festgeschriebene „Aufgreifschwelle“ von 400 m² Verkaufsfläche jedoch deutlich überschritten, sodass die Vereinbarkeit des beantragten Vorhabens mit dem Einzelhandelskonzept zu prüfen war. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das beantragte Vorhaben dazu geeignet ist, wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu entfalten. Insbesondere sind negative Auswirkungen auf die Entwicklung der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche zu befürchten (vgl. Kapitel 2.6.1). Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat daher am 11.08.2016 beschlossen, die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 272 durchzuführen. Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Umsetzung des vom Rat der Stadt beschlossenen Einzelhandelskonzeptes. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Haupt- und Nebensortimenten sollen ausgeschlossen werden.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das rund 26.000 m² umfassende Plangebiet befindet sich im westlichen Stadtgebiet von Delmenhorst im Stadtteil „Deichhorst“. Das Plangebiet ist etwa drei Kilometer von der Delmenhorster Innenstadt entfernt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche zwischen Wildeshauser Straße und Konrad-Adenauer-Allee sowie beidseitig der Theodor-Heuss-Straße. Das Plangebiet ist überwiegend unbebaut; lediglich ein Flurstück ist mit einem Discounter („Aldi“) bebaut.

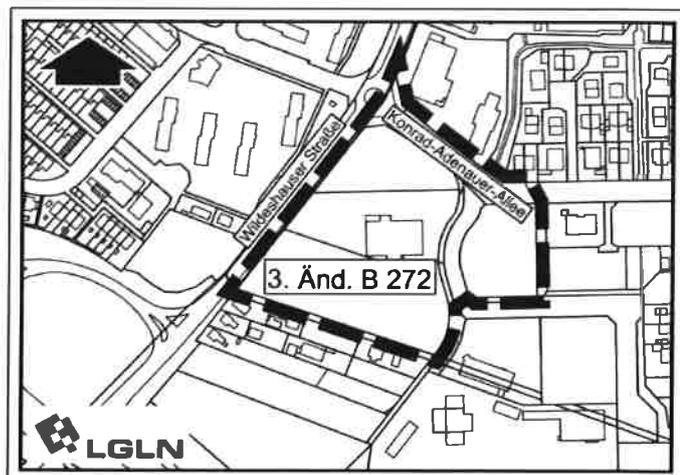


Abbildung: Räumlicher Geltungsbereich

2 Rechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Rechtsgrundlagen des Bauleitplans

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

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist sowie
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) 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 wirksame Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 03.10.2012 weist der Stadt Delmenhorst die Funktion eines Mittelzentrums mit oberzentralen Teilfunktionen zu (Ziel gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.2, Ziffer 04, 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 03, Satz 2). Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird diesen Erfordernissen der Raumordnung entsprochen, da die städtebauliche Planung zum Erhalt und zur Entwicklung einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur (Ziel gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.2, Ziffer 01, Satz 2) beiträgt. Die Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels dienen nicht nur der nachhaltigen Versorgung der gesamtstädtischen Bevölkerung, sondern auch – speziell vor dem Hintergrund der landesplanerischen Versorgungsfunktion – der Versorgung der angrenzenden Kommunen der Umlandregion. Die Bauleitplanung entspricht somit den Erfordernissen der Raumordnung.

2.3 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Bereich zwischen Wildeshauser Straße und Konrad-Adenauer-Allee sowie beidseitig der Theodor-Heuss-Straße wird durch die seit dem 25.01.2001 wirksame »Änderung des Flächennutzungsplanes - Teilabschnitt 72 - "Ehemalige Caspari-Kaserne"« als gewerbliche Baufläche dargestellt. Diese Darstellung entspricht der vorgenommenen Festsetzung eines Gewerbegebietes. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 272 modifiziert lediglich den Katalog der dort zulässigen Nutzungen. Der Bebauungsplan lässt sich somit aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickeln; eine Anpassung ist nicht erforderlich.

2.4 Planungsrechtliche Situation

Der seit dem 25.01.2001 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 272 setzt im Bereich zwischen Wildeshauser Straße und Konrad-Adenauer-Allee sowie beidseitig der Theodor-Heuss-Straße ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl 2,4 / Grundflächenzahl 0,8 / I Vollgeschoss als Mindestmaß / III Vollgeschosse als Höchstmaß / zulässige Gebäudehöhe 12 m) und zur Bauweise (abweichende Bauweise, Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig).

Der Bebauungsplan trifft in diesem Bereich keine Festsetzungen zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben. Es finden somit die Regelungen des § 8 BauNVO Anwendung, wonach Einzelhandelsbetriebe als „Gewerbebetriebe aller Art“ zulässig sind, soweit sie die in § 11 Abs. 3 BauNVO definierte Grenze zur Großflächigkeit (1.200 m² Geschossfläche bzw. 800 m² Verkaufsfläche) nicht überschreiten. Der Bebauungsplan Nr. 272 bestimmt lediglich, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig sind. Außerdem sind in diesem eingeschränkten Gewerbegebiet nur Betriebe und Anlagen zulässig, die den flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht überschreiten.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes treffen der Bebauungsplan Nr. 272 (rechtskräftig seit 25.01.2001), der Bebauungsplan Nr. 271 (rechtskräftig seit 11.01.2003), die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 272 (rechtskräftig seit 22.10.2010) und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 273 (rechtskräftig seit 30.04.2015) rechtsverbindliche Festsetzungen. Diese Bebauungspläne setzen insbesondere Gewerbegebiete, eingeschränkte Gewerbegebiete, Mischgebiete, ein Sondergebiet Einzelhandel und Allgemeine Wohngebiete fest.

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). Diese Entwicklungskonzepte wurden im Bauleitplanverfahren berücksichtigt; der Bebauungsplan entspricht den Zielen dieser Planungen.

Da das vorliegende Bauleitplanverfahren nur in textlicher Form erfolgt und keine Änderung in der Art der Bodennutzung zum Ziel hat, ist nicht ersichtlich, dass weitere bestehende städtebauliche Entwicklungskonzepte – zum Beispiel der „Vergnügungsstätten-Gliederungsplan für die Innenstadt“ (1990), der „Landschaftsrahmenplan“ (1998), das „Strategische Wohnungsmarktkonzept der Stadt Delmenhorst“ (2011), das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept“ (2013), das „Integrierte Klimaschutzkonzept“ (2014), der „Verkehrsentwicklungsplan Delmenhorst“ (2014) oder die „Lärmaktionsplanung der Stadt Delmenhorst“ (2014) – bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind.

2.5.1 „Einzelhandelskonzept für die Stadt Delmenhorst“

Das „Einzelhandelskonzept für die Stadt Delmenhorst“ wurde am 28.02.2008 durch den Rat der Stadt Delmenhorst beschlossen. Es wurde beschlossen, dass „Kapitel 7“ („Empfehlungen zur zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Delmenhorst“) für planungsrechtliche Entscheidungen der Verwaltung und des Rates der Stadt Delmenhorst zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche verbindlich ist. Die Verwaltung wurde aufgefordert, rechtskräftige Bebauungspläne dahingehend zu prüfen, ob mit den vorliegenden

Festsetzungen die in „Kapitel 7“ festgelegten konzeptionellen Zielsetzungen umgesetzt werden können. Sollte dies nicht der Fall sein, seien derartige Bebauungspläne zu ändern. Entsprechende Änderungsbeschlüsse seien dem Rat der Stadt Delmenhorst vorzulegen.

Übergeordnetes Ziel der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung ist „die Sicherung und der Ausbau der landesplanerischen Versorgungsfunktion als Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion sowie eines attraktiven Einzelhandelsangebotes in der Stadt“ (vgl. Einzelhandelskonzept Delmenhorst, Kapitel 7.1). Zu diesem Zweck wurden die Einzelhandelsstandorte in der Stadt Delmenhorst in ein arbeitsteiliges, hierarchisch gegliedertes Zentrenmodell eingeordnet. Dieses besteht aus dem Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt, den Nahversorgungszentren und Sonderstandorten (vgl. Einzelhandelskonzept Delmenhorst, Kapitel 7.2).

Der Planbereich befindet sich außerhalb der im Einzelhandelskonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche. Das Nahversorgungszentrum „Oldenburger Straße“ – in dem derzeit umfangreiche Investitionen getätigt werden – befindet sich in lediglich 1,7 km Entfernung. Das Nahversorgungszentrum „Deichhorst-Center“ grenzt unmittelbar an den Planbereich an (vgl. Einzelhandelskonzept Delmenhorst, Kapitel 7.4.2). Die räumliche Abgrenzung dieses Nahversorgungszentrums ist nicht willkürlich getroffen worden. Die Flächen südlich der Konrad-Adenauer-Allee wurden bewusst nicht mit aufgenommen, da das festgelegte und konkret abgegrenzte Nahversorgungszentrum ausreichend groß bemessen und somit in der Lage ist, die Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung zu übernehmen.



Abbildung: Nahversorgungszentrum
„Oldenburger Straße“



Abbildung: Nahversorgungszentrum
„Deichhorst-Center“

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 Delmenhorst, Kapitel 7.3); von besonderer Bedeutung sind im vorliegenden Fall die festgeschriebenen Grundsätze 1-3:

Grundsatz 1:

„Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sollen nur noch im Hauptgeschäftsbereich in der Delmenhorster Innenstadt zulässig sein.“

Grundsatz 2:

„Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sollen nur noch im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt sowie Nahversorgungszentren angesiedelt werden.“

Grundsatz 3:

„Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten sollen vorrangig im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt und an den Sonderstandorten zugelassen werden.“

Die Realisierung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten im Planbereich würde somit den Zielsetzungen des Einzelhandels-

konzeptes widersprechen. Derartige Einzelhandelsbetriebe wären dazu geeignet, wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu entfalten. Insbesondere wären negative Auswirkungen auf die Entwicklung der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche zu befürchten. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten würden die Attraktivität und Stabilität des bestehenden Nahversorgungszentrums „Deichhorst-Center“ gefährden. Hierdurch würde der zentrale Versorgungsbereich die ihm zugeordnete Konzentrations- und Sogwirkung verlieren. Darüber hinaus könnten durch solche Einzelhandelsbetriebe andere Nahversorgungszentren gefährdet werden, die zum Erhalt der wohnungsnahen Versorgung erforderlich sind. Vor diesem Hintergrund ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, um das vom Rat der Stadt beschlossene Einzelhandelskonzept umzusetzen. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Haupt- und Nebensortimenten sind auszuschließen.

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

2.5.2 „Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen“

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“ 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. Da das „Regionale Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen“ nur bei Einzelhandelsprojekten und Nahversorgungsprojekten über 800 m² Verkaufsfläche Anwendung findet – derartige Vorhaben gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO in Gewerbegebieten aber nicht zulässig sind – ist, es bei der vorliegenden konkreten Bauleitplanung nicht von Relevanz.

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 Wiedernutzbar-machung 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 Ver-fahren 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 11.08.2016 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 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.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

Die bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 272 - insbesondere zur Art der baulichen Nutzung, zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise – bleiben bestehen. Sie werden im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 272 lediglich durch eine zusätzliche textliche Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung ergänzt. Es wird durch textliche Festsetzung bestimmt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE1 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Haupt- und Nebensortimenten unzulässig sind. Ausgehend von der Sortimentsliste (vgl. Einzelhandelskonzept Delmenhorst, Kapitel 7.5) werden folgende Sortimente als nahversorgungs- bzw. zentrenrelevant eingestuft:

Nahversorgungsrelevante Sortimente: Back- und Konditoreiwaren, Metzgerei- und Fleischereiwaren, Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tee, Tabakwaren, etc.), Getränke, Schnittblumen, Zoologischer Bedarf, Drogeriewaren und Körperpflegeartikel (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmitteln), Parfümerieartikel, freiverkäufliche Apothekenwaren, Schreib- und Papierwaren, Zeitungen und Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente: Büroartikel, Sortimentsbuchhandel, Herren-, Damen- und Kinderbekleidung, sonstige Bekleidung (z.B. Berufsbekleidung, Lederbekleidung, etc.), Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Wäsche- und Miederwaren, Bademoden, Schuhe, Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme, Glas, Porzellan, Feinkeramik, Hausrat, Schneidwaren und Bestecke, Haushaltswaren, Geschenkartikel, Spielwa-

ren, Künstler-, Hobby- und Bastelartikel im weitesten Sinne, Musikinstrumente und Zubehör, Sammlerbriefmarken und -münzen, Sportbekleidung und -schuhe, Sportartikel und -geräte (ohne Sportgroßgeräte), Camping- und Outdoorartikel, Waffen, Angler- und Jagdbedarf, Antiquitäten, Haus- und Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen, Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen, Elektrogroßgeräte (z.B. Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen, etc. – „weiße Ware“), Elektrokleingeräte (z.B. Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen, etc.), Leuchten und Lampen, Unterhaltungselektronik, Rundfunk-, Fernseh- und phonotechnische Geräte („braune Ware“), Videokameras und Fotoartikel, Telefone und Zubehör, Bild- und Tonträger, Computer und Zubehör, Software, orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf, Hörgeräte, Augenoptikartikel, Uhren, Schmuck, Kinderwagen, Baby- und Kleinkindartikel

Ziel ist die Umsetzung des vom Rat der Stadt beschlossenen Einzelhandelskonzeptes. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Haupt- und Nebensortimenten wären im Planbereich dazu geeignet, wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu entfalten. Insbesondere wären negative Auswirkungen auf die Entwicklung der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche zu befürchten (vgl. Kapitel 2.5.1). Diese Festsetzung zur Steuerung des Einzelhandels entspricht den im Einzelhandelskonzept festgeschriebenen Grundsätzen der zukünftigen räumlichen Entwicklung des Einzelhandels (vgl. Einzelhandelskonzept Delmenhorst, Kapitel 7.3):

- Gemäß „Grundsatz 1“ sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten nur noch im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt angesiedelt werden. Es wird ferner ausgeführt, dass in Gewerbegebieten die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten unabhängig von der Größenordnung generell auszuschließen ist. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 272 schließt daher Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten aus. Ergänzend werden auch Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Nebensortimenten ausgeschlossen, da in unmittelbarer Nähe zum Nahversorgungszentrum „Deichhorst-Center“ auch von Nebensortimenten nachteilige Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich ausgehen können.
- Gemäß „Grundsatz 2“ sollen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten nur noch im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt sowie Nahversorgungszentren angesiedelt werden. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 272 schließt daher Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten aus. Ergänzend werden auch Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Nebensortimenten ausgeschlossen, da in unmittelbarer Nähe zum Nahversorgungszentrum „Deichhorst-Center“ auch von Nebensortimenten nachteilige Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich ausgehen können.
- Gemäß „Grundsatz 3“ sollen Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten vorrangig im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt und an den Sonderstandorten zugelassen werden. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 272 steuert nicht die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten, da nachteilige Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche von derartigen nicht großflächigen Betrieben nicht zu erwarten sind. „Grundsatz 3“ führt ferner aus, dass Angebote zentrenrelevanter Sortimente generell nicht in Gewerbegebieten verortet werden sollten. Es werden auch Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Nebensortimenten ausgeschlossen, da in unmittelbarer Nähe zum Nahversorgungszentrum „Deichhorst-Center“ auch von Nebensortimenten nachteilige Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich ausgehen können. Mit Hinblick auf „Grundsatz 5“ wird darauf hingewiesen, dass es in

dem Gewerbegebiet zulässigen Gewerbebetrieben möglich ist, räumlich und sachlich zugeordnete Verkaufsstätten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zu planen.

Durch den im Planbereich bereits bestehenden Discounter wurde bereits in der Vergangenheit eine städtebauliche Fehlentwicklung eingeleitet. Um dieser Fehlentwicklung entgegenzusteuern, werden Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und/oder zentrenrelevanten Sortimenten auch im Bereich dieses Grundstücks – genauso wie auf angrenzenden, bislang unbebauten Grundstücken – gesteuert. Der bestehende Discounter ist über den Bestandschutz gesichert; der Verzicht auf eine Erweiterung der Verkaufsfläche dieses Discounters ist bereits Beschlusslage der politischen Gremien (siehe Beschlussvorlage 16/51/019/BV-R).

5 Hinweise zum Bebauungsplan

5.1 Denkmalschutz

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde – zum Beispiel Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen (auch geringe Spuren solcher Funde) – gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen 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.

5.2 Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion Hannover hat mitgeteilt, dass die vorhandenen Luftbilder keine Bombardierung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zeigen. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel (zum Beispiel Granaten, Panzerfäuste oder Minen) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

5.3 Baumschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bäume vorhanden, die nach der Satzung über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) der Stadt Delmenhorst geschützt sind. Auf § 3 der Baumschutzsatzung wird deshalb besonders hingewiesen.

6 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Ermittlung und Bewertung der abwägungsrelevanten Belange i.S.d. § 2 Abs. 3 BauGB erfolgt im Bauleitplanverfahren durch einen mehrstufigen Beteiligungsprozess. Die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange erfolgt in den Verfahren in Anlehnung an § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB.

6.1 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 Beteili-

gung in Anlehnung an § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB Gelegenheit gegeben, sich zu den Planungsabsichten zu äußern und diese zu erörtern. Die Beteiligung in Anlehnung an § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB fand zwischen dem 20.09.2016 und 11.10.2016 statt. Die Durchführung dieses Verfahrensschrittes wurde am 09.09.2016 amtlich bekanntgemacht.

Durch die Öffentlichkeit wurde eine abwägungsrelevante Stellungnahme abgegeben (vgl. Kapitel 6.1.1). Aus Reihen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde ebenfalls eine abwägungsrelevante Stellungnahme abgegeben (vgl. Kapitel 6.1.2). Beteiligt wurden in diesem Rahmen auch die angrenzenden Gebietskörperschaften. Die Gemeinde Lemwerder (Stellungnahme vom 13.09.2016), die Stadt Bremen (Stellungnahme vom 14.09.2016), die Samtgemeinde Harpstedt (Stellungnahme vom 22.09.2016), die Gemeinde Ganderkesee (Stellungnahme vom 28.09.2016), der Landkreis Diepholz (Stellungnahme vom 30.09.2016), der Landkreis Oldenburg (Stellungnahme vom 05.10.2016) und der Landkreis Wesermarsch (Stellungnahme vom 06.10.2016) teilten mit, dass keine Bedenken gegen die vorliegende Planung bestehen. Der Handelsverband Nordwest e.V. (Stellungnahme vom 10.10.2016) und die Oldenburgische Industrie- und Handelskammer (Stellungnahme vom 14.10.2016) teilten mit, dass die städtebauliche Planung zur Umsetzung des beschlossenen kommunalen Einzelhandelskonzeptes ausdrücklich begrüßt wird.

6.1.1 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 10.10.2016

Durch die Öffentlichkeit wurde am 10.10.2016 eine abwägungsrelevante Stellungnahme abgegeben. Dieser Einwander vertrat die Interessen der Eigentümerin der unbebauten, im Plangebiet gelegenen, Flurstücke 160/305, 160/307 sowie 160/228 (jeweils Gemarkung 1920, Flur 58). Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt; der Bedarf an einer Änderung des Planentwurfes ergab sich somit nicht. Im Folgenden wird die Einwendung zusammengefasst und die vorgenommene Bewertung der abwägungsrelevanten Belange dargestellt:

- Der Einwander trug vor, dass die Änderung des Bebauungsplanes i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich sei. Mit dem Ausschluss des nahversorgenden und zentrenrelevanten Einzelhandels betreibe die Stadt Delmenhorst ausschließlich eine Negativplanung aus Anlass einer geplanten Einzelhandelsansiedlung. Für diese Negativplanung gebe es kein übergeordnetes positives Planungsziel. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Delmenhorst könne als solches Planungsziel nicht herangezogen werden, weil es sich selbst gerade in einem frühen Stadium der Fortschreibung befindet.
 - Abwägung: Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Innerhalb des Planbereiches wurde der Neubau eines Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Hauptsortimenten beantragt. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie das beantragte konkrete Vorhaben stehen im Widerspruch zum vom Rat der Stadt Delmenhorst beschlossenen Einzelhandelskonzept, das gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als öffentlicher Belang bei der Bauleitplanung zu beachten ist. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind beim Vollzug dazu geeignet, wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung zu entfalten. Insbesondere sind negative Auswirkungen auf die Entwicklung der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche zu befürchten. Aus diesem Grund ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB.

Keineswegs handelt es sich bei der vorliegenden städtebaulichen Planung um eine unzulässige Negativ- bzw. Verhinderungsplanung. Die städtebauliche Planung verfolgt positive Planungsziele, nämlich die Umsetzung des vom Rat der Stadt beschlossenen Einzelhandelskonzeptes. Es wurde beschlossen, dass das Einzelhandelskonzept für planungsrechtliche Entscheidungen der Verwaltung und des Rates der Stadt Delmenhorst zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche verbindlich ist. Die Verwaltung wurde aufgefordert, rechtskräftige Bebauungspläne dahingehend zu prüfen, ob mit den vorliegenden Festsetzungen die konzeptionellen Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes umge-

setzt werden können. Sollte dies nicht der Fall sein, seien Bebauungspläne zu ändern. Entsprechende Änderungsbeschlüsse seien dem Rat der Stadt Delmenhorst vorzulegen.

Der Planbereich befindet sich außerhalb der im Einzelhandelskonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Hauptsortimenten sollen jedoch ausschließlich im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt sowie in Nahversorgungszentren angesiedelt werden. Die Stadt Delmenhorst kommt daher mit der vorliegenden Bauleitplanung dem vom Rat der Stadt erteilten Auftrag nach. Der Umstand, dass sich das Einzelhandelskonzept derzeit in einem frühen Stadium der Fortschreibung befindet, führt keineswegs dazu, dass es seinen anerkannten Status als valide Planungsgrundlage verliert. Das Einzelhandelskonzept ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen, da sich der Rat der Stadt Delmenhorst noch immer an diese informelle städtebauliche Planung gebunden hat.

- Der Einwender trug vor, dass die Bauleitplanung die Bestandsinteressen des Einwenders als Grundstückseigentümerin nicht ausreichend berücksichtige. Der Einwender habe ein berechtigtes, schutzwürdiges Vertrauen in eine mögliche Einzelhandelsentwicklung auf ihren Grundstücken. Dieses Vertrauen stütze sich zum einen auf den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 272, zum anderen auf den bestehenden städtebaulichen Vertrag, den der Einwender zur Entwicklung der betreffenden Fläche abgeschlossen hat. Außerdem sei in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen, dass die Änderung des Bebauungsplanes Entschädigungsansprüche auslösen könnte.

- Abwägung: Das Eigentümerinteresse an der Aufrechterhaltung der bestehenden Planungssituation wurde durch die Gemeinde erkannt, führt jedoch nicht zu einem Verzicht auf die vorliegende städtebauliche Planung. Die Gemeinde hat durch § 1 Abs. 3 BauGB den Auftrag, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die vorliegende Bauleitplanung ist erforderlich, um den Erhalt und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sicherzustellen. Ein besonders schutzwürdiges und besonders gewichtiges Vertrauen des Einwenders in die Beibehaltung der derzeitigen planungsrechtlichen Situation kommt schon daher nicht in Betracht, da das „Einzelhandelskonzept für die Stadt Delmenhorst“ am 28.02.2008 beschlossen wurde und seit diesem Zeitpunkt bekannt ist, dass der Standort nicht für die Ansiedlung zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels vorgesehen ist. Auch aus der abgeschlossenen städtebaulichen Vereinbarung sowie der rechtskräftigen Bebauungsplanung resultiert kein derartiges Vertrauen des Einwenders in die Beibehaltung der derzeitigen planungsrechtlichen Situation:

- Der städtebauliche Vertrag für das ehemalige Kasernengelände an der Wildeshauser Straße wurde am 26.06.2000 zwischen der Stadt Delmenhorst und dem Einwender geschlossen. Grundlage des Vertrages sind neben einem Rahmenplan insbesondere städtebauliche Grobkonzepte. Gemäß Vertrag „sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flächen für Wohnen, Mischnutzung und Gewerbe sowie Grün- und Verkehrsflächen festgesetzt werden“ (Ziffer 2.4.1 des Vertrages). Die Erforderlichkeit einer uneingeschränkten Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben – auch mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten – im Geltungsbereich der jetzigen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 272 ergibt sich hieraus nicht.

Auch dem Rahmenplan und den städtebaulichen Grobkonzepten ist eine derartige Vereinbarung nicht zu entnehmen. Vielmehr sollen gemischte und gewerbliche Nutzungen – ohne Festlegung auf bestimmte zukünftig zulässige Sortimentsgruppen – etabliert werden. Auch nach Inkrafttreten der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 272 können die im eingeschränkten Gewerbegebiet gelegenen Grundstücke für nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe genutzt werden. § 9 BauNVO regelt i.V.m. dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 272 und der in Aufstellung befindlichen 3. Änderung, welche Nutzungen zulässig sind. Unter anderem sind hier auch zukünftig Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Im Bereich des weiterhin rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 272 sind weiterhin großflächige Einzelhandelsnutzungen – auch mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten – auszuüben. Ein Abrücken von den Grundlagen der Planung nach Ziffer 1.5 des Vertrages liegt durch die vorliegende Bauleitplanung somit nicht vor. Der Vertrag stellt außerdem fest, dass „die Unabhängigkeit und Ent-

scheidungsfreiheit des Rates der Stadt und der Stadtverwaltung, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung [...] unberührt [bleiben]" (Ziffer 2.13 des Vertrages). Auch durch § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB wird klargestellt, dass ein Anspruch auf bestimmte planungsrechtliche Regelungen auch nicht durch Vertrag begründet werden kann. Aus der städtebaulichen Vereinbarung resultiert somit kein besonders schutzwürdiges und besonders gewichtiges Vertrauen des Einwenders in die Beibehaltung der derzeitigen planungsrechtlichen Situation.

- Der Bebauungsplan Nr. 272 ist seit dem 25.01.2001 rechtskräftig. Das Grundkonzept dieses Bebauungsplanes – die Nachnutzung einer etwa 30 ha großen Konversionsfläche durch ausgewogene Wohn-, Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen – wird durch die vorliegende Bauleitplanung nicht konterkariert. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 272 war das Einzelhandelskonzept noch nicht existent und somit auch noch nicht als öffentlicher Belang zu berücksichtigen – wäre dies bereits der Fall gewesen, wäre in den eingeschränkten Gewerbegebieten bereits zu diesem Zeitpunkt eine differenzierte Steuerung des Einzelhandels erfolgt. Nunmehr ist die Änderung des bestehenden Baurechts auf der Grundlage von § 1 Abs. 3 BauGB zwingend erforderlich. Gemäß Art. 14 Abs. 1 GG werden Inhalt und Schranken des Eigentums durch die Gesetze bestimmt; gemäß Art. 14 Abs. 2 GG soll der Gebrauch des Eigentums zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen. Die Bauleitplanung regelt grundgesetzkonform die eigentumsrechtlichen Schranken und trägt in entscheidender Weise dem Allgemeinwohl bei.

Anders als vom Einwender vorgetragen, erfolgte der Erwerb der Grundstücke nicht im Vertrauen auf das geschaffene Baurecht und die darin ausdifferenzierten Nutzungsmöglichkeiten; der Einwender erwarb die im Planbereich gelegenen Grundstücke bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes (Auflassung am 26.06.2000; Eintragung am 22.12.2000; Inkrafttreten am 25.01.2001) im Zusammenhang mit der Unterzeichnung eines städtebaulichen Vertrages. Durch § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB wird klargestellt, dass ein Anspruch auf bestimmte planungsrechtliche Regelungen nicht durch Vertrag begründet werden kann. Ein besonders schutzwürdiges und besonders gewichtiges Vertrauen ergibt sich auch nicht aus dem im Plangebiet bereits genehmigten Discounter („Aldi“). Durch diesen Discounter wurde bereits in der Vergangenheit eine städtebauliche Fehlentwicklung eingeleitet; der Verzicht auf eine Erweiterung der Verkaufsfläche dieses Einzelhandelsbetriebes ist bereits Beschlusslage der politischen Gremien. Es ist Auftrag der Gemeinde, derartige Fehlentwicklungen nicht weiter zu verstärken und ihnen entgegenzutreten. Es ist daher zwingend eine entsprechende Bauleitplanung zu betreiben.

Hinsichtlich der vorgetragenen Einwendung, dass die Änderung des Bebauungsplanes Entschädigungsansprüche auslösen könnte, wird festgestellt, dass die Entstehung von Entschädigungsansprüchen nicht zu erkennen ist. Ziffer 8.2 des geschlossenen städtebaulichen Vertrages führt aus, dass „eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, [...] ausgeschlossen [ist]“. Darüber hinaus werden die bundesgesetzlichen Regelungen wie folgt bewertet:

- Über die Regelungen des § 39 BauGB („Vertrauensschaden“) sind ausschließlich solche Aufwendungen entschädigungspflichtig, die nicht die Substanz des Grundstückes selbst betreffen. Diese Aufwendungen müssen zwischen der Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes Nr. 272 (25.01.2001) und der „Zerstörung“ des Vertrauens durch die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB (16.08.2016) getätigt worden sein; zugleich müssen die getätigten Aufwendungen durch die neue Bauleitplanung – hier die Einschränkung des zulässigen Warensortiments – sinnlos geworden sein. Der Einwender trägt vor, dass bereits ein erheblicher Erschließungsaufwand betrieben wurde – diese Erschließung wurde jedoch nicht ausschließlich für die von der Änderung betroffenen Flurstücke erstellt und kann außerdem auch zukünftig im Einklang mit der geltenden Bauleitplanung genutzt werden. Die bloße Einschränkung des zulässigen Warensortiments führt nicht dazu, dass der getätigte Erschließungsaufwand sinnlos geworden ist. Die Grundstücke können auf der Grundlage von § 9 BauNVO i.V.m. dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 272 und der in Aufstellung befindlichen 3. Änderung auch weiterhin umfangreichen

gewerblichen Nutzungen dienen. Es ist nicht ersichtlich, dass weitere Aufwendungen i.S.d. § 39 BauGB getätigt worden sind; auch werden innerhalb der Stellungnahme keine weiteren derartigen Aufwendungen geltend gemacht.

- Die Regelungen des § 42 BauGB („Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung“) führen ebenfalls nicht zur Entstehung von Entschädigungsansprüchen. § 42 Abs. 2 BauGB regelt die Entschädigungsansprüche, sofern die zulässige Nutzung eines Grundstückes innerhalb einer Frist von sieben Jahren aufgehoben oder geändert wird. § 42 Abs. 2 BauGB ist nicht einschlägig, da der Bebauungsplan Nr. 272 bereits seit mehr als sieben Jahren unverändert rechtskräftig ist. § 42 Abs. 3 BauGB regelt die Entschädigungsansprüche nach dieser 7-Jahres-Frist. Demnach können Entschädigungsansprüche nur geltend gemacht werden, wenn in eine ausgeübte Nutzung eingegriffen wird. Da der Einwender die Interessen unbebauter Grundstücke vertritt, auf denen keine Nutzung ausgeübt wird, ist auch § 42 Abs. 3 BauGB nicht einschlägig.

Der verfolgte öffentliche Zweck – die Steuerung des Einzelhandels auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes zur Sicherstellung des Erhalts und der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche – ist in anderer Weise nicht erreichbar und rechtfertigt den vorgenommenen Eingriff in das Eigentum des Einwenders. Die Grundstücke können auf der Grundlage von § 9 BauNVO i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 272 und der in Aufstellung befindlichen 3. Änderung auch zukünftig umfangreichen gewerblichen und wirtschaftlich tragfähigen Nutzungen dienen. Unter anderem sind hier auch zukünftig Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig.

- Der Einwender trug vor, dass die Bauleitplanung den Belang der Anschlussnutzung von Militärliegenschaften i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB nicht ausreichend berücksichtige. Die Einzelhandelsnutzung sei innerhalb des zwischen der Stadt Delmenhorst und dem Einwender vereinbarten Nachnutzungskonzeptes ein wesentlicher Bestandteil. Einschränkungen bei der Einzelhandelsnutzung würden die Nachnutzung der Konversionsliegenschaft gefährden.
 - Abwägung: Der öffentliche Belang der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften, der gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist, wurde durch die Gemeinde erkannt. Die Bauleitplanung – hier die Einschränkung des zulässigen Warensortiments – führt jedoch nicht dazu, dass die nachhaltige Nachnutzung der Flächen der ehemaligen Caspari-Kaserne gefährdet wird. Die im Plangebiet gelegenen Grundstücke können auf der Grundlage von § 9 BauNVO i.V.m. dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 272 und der in Aufstellung befindlichen 3. Änderung auch zukünftig umfangreichen gewerblichen und wirtschaftlich tragfähigen Nutzungen dienen. Unter anderem sind hier auch zukünftig Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig.
- Der Einwender trug vor, dass das Einzelhandelskonzept in der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange kein ausreichendes Gewicht habe, um den vollständigen Ausschluss des nahversorgenden und zentrenrelevanten Einzelhandels zu rechtfertigen. Das Einzelhandelskonzept habe nur eine eingeschränkte Aussagekraft, da es sich zurzeit in der Fortschreibung befindet. Letztlich sei die derzeitige Situation mit dem Einzelhandelskonzept vereinbar und löse keinen Änderungsbedarf aus. Der Umfang des beabsichtigten Einzelhandelsausschlusses sei unverhältnismäßig. Nicht gerechtfertigt sei der vollständige Ausschluss nahversorgenden und zentrenrelevanten Einzelhandels im Haupt- und Nebensortiment. Es sei nicht erkennbar, wie durch eine maßvolle Ansiedlung kleinerer Einzelhandelsbetriebe die Versorgungsfunktion des Nahversorgungsbereichs gefährdet werden sollte. Naheliegender sei, dass das angrenzende Nahversorgungszentrum durch eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen gestärkt werden würde.
 - Abwägung: Das „Einzelhandelskonzept für die Stadt Delmenhorst“ wurde am 28.02.2008 durch den Rat der Stadt Delmenhorst beschlossen. Es wurde beschlossen, dass das Einzelhandelskonzept für planungsrechtliche Entscheidungen der Verwaltung und des Rates der Stadt Delmenhorst zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche verbindlich ist. Die Verwaltung wurde aufgefordert, rechtskräftige Bebauungspläne dahingehend zu prüfen, ob mit den vorliegenden Festsetzungen die konzeptionellen Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes umgesetzt werden können. Sollte dies nicht der Fall sein, seien Bebauungspläne zu ändern. Entsprechende Änderungsbeschlüsse seien dem Rat der

Stadt Delmenhorst vorzulegen. Der Planbereich befindet sich außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Hauptsortimenten sollen jedoch ausschließlich im Hauptgeschäftsbereich sowie in Nahversorgungszentren angesiedelt werden. Die Stadt Delmenhorst kommt daher mit der vorliegenden Bauleitplanung dem vom Rat der Stadt erteilten Auftrag nach.

Ein Abweichen von den Festlegungen des Konzeptes ist nicht gerechtfertigt, da die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes beim Vollzug dazu geeignet sind, wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung zu entfalten. Die konkrete Planungssituation und die konkreten örtlichen Gegebenheiten erfordern die Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes und die vorgesehenen bauleitplanerischen Festsetzungen. Durch die unmittelbare räumliche Nähe zu einem abgegrenzten Nahversorgungszentrum wären negative Auswirkungen auf die Entwicklung der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten. Der Umstand, dass sich das Einzelhandelskonzept derzeit in einem frühen Stadium der Fortschreibung befindet, führt keineswegs dazu, dass es seinen anerkannten Status als valide Planungsgrundlage verliert. Das Konzept ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ein gewichtiger Belang bei der Bauleitplanung, da sich der Rat der Stadt Delmenhorst noch immer an diese informelle städtebauliche Planung gebunden hat.

Anders als vom Einwender vorgetragen, ist die derzeitige planungsrechtliche Situation nicht mit Einzelhandelskonzept vereinbar. Der Planbereich befindet sich außerhalb der im Einzelhandelskonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche. Das Nahversorgungszentrum „Deichhorst-Center“ grenzt unmittelbar an den Planbereich an (vgl. Einzelhandelskonzept, Kapitel 7.4.2); der Planbereich selbst ist jedoch nicht Bestandteil. Die Realisierung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten im Planbereich würde den Zielsetzungen des Konzeptes (vgl. Einzelhandelskonzept, Kapitel 7.3) widersprechen. Derartige Einzelhandelsbetriebe wären dazu geeignet, wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu entfalten. Insbesondere wären negative Auswirkungen auf die Entwicklung der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche zu befürchten.

Der beabsichtigte Ausschluss zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels ist verhältnismäßig und mit dem Einzelhandelskonzept vereinbar. Die geplanten Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels entsprechen den im Einzelhandelskonzept festgeschriebenen Grundsätzen der zukünftigen räumlichen Entwicklung des Einzelhandels (vgl. Einzelhandelskonzept, Kapitel 7.3). Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sollen gemäß Einzelhandelskonzept nur noch im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt sowie Nahversorgungszentren angesiedelt werden. Die vorliegende Bauleitplanung schließt daher Einzelhandelsbetriebe mit derartigen Hauptsortimenten aus. Ergänzend werden auch Einzelhandelsbetriebe mit derartigen Nebensortimenten ausgeschlossen. Die konkrete Planungssituation und die konkreten örtlichen Gegebenheiten erfordern die vorgesehenen bauleitplanerischen Festsetzungen. Durch die unmittelbare räumliche Nähe zu einem abgegrenzten Nahversorgungszentrum wären negative Auswirkungen auf die Entwicklung der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten. In unmittelbarer Nähe zum Nahversorgungszentrum „Deichhorst-Center“ können auch von Nebensortimenten nachteilige Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich ausgehen. Anders als vom Einwender vorgetragen, würde das Nahversorgungszentrum durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb des abgegrenzten Nahversorgungszentrums nicht gestärkt werden. Die räumliche Abgrenzung dieses Zentrums ist nicht willkürlich getroffen worden. Die Flächen des Plangebietes wurden bewusst nicht mit aufgenommen, da das festgelegte und konkret abgegrenzte Nahversorgungszentrum ausreichend groß bemessen und somit in der Lage ist, die Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung zu übernehmen. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten würden die Attraktivität und Stabilität des bestehenden Nahversorgungszentrums gefährden. Hierdurch würde der Versorgungsbereich die ihm zugedachte Konzentrations- und Sogwirkung verlieren.

- Der Einwender trug vor, dass die Auswirkungen des innerhalb des Gebietes beabsichtigten Einzelhandels auf bestehende Versorgungszentren näher zu untersuchen seien, damit ein Einzelhandelsausschluss gerechtfertigt werden könne. Das Einzelhandelskonzept biete für die unterschiedlichen

Begründungsansätze keine hinreichende Grundlage mehr, weil es sich selbst gerade in einem frühen Stadium der Fortschreibung befindet.

- Abwägung: Die vom Einwender angeregte nähere Untersuchung, welche Auswirkungen von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet auf bestehende Versorgungszentren ausgehen, ist nicht erforderlich. Das vorliegende Einzelhandelskonzept reicht aus, um abschließend zu bewerten, ob ein geplantes Angebot bestimmter Warensortimente an konkreten Standorten funktionsgerecht in das städtebauliche Ordnungssystem der Gemeinde eingebunden wäre. Das Einzelhandelskonzept erweist sich in diesem Zusammenhang als sachgerechte und empirisch abgesicherte Bewertungsgrundlage für die Einzelhandelsentwicklung. Der Umstand, dass sich das Konzept derzeit in einem frühen Stadium der Fortschreibung befindet, führt keineswegs dazu, dass es seinen anerkannten Status als valide Planungsgrundlage verliert. Das Einzelhandelskonzept ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ein gewichtiger Belang bei der Bauleitplanung, da sich der Rat der Stadt Delmenhorst noch immer an diese informelle städtebauliche Planung gebunden hat.

6.1.2 Stellungnahme einer Behörde vom 11.10.2016

Durch die Polizeiinspektion Delmenhorst / Oldenburg-Land / Wesermarsch wurde am 11.10.2016 eine abwägungsrelevante Stellungnahme abgegeben. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen; der Bedarf an einer Änderung des Planentwurfes ergab sich hieraus nicht. Im Folgenden wird die Einwendung zusammengefasst und die vorgenommene Bewertung der abwägungsrelevanten Belange dargestellt:

- Der Einwender trug vor, dass dem Planentwurf nicht zu entnehmen ist, wie die Erschließung des Plangebietes erfolgen soll. Es wird angeregt, dass die Anbindung an die Wildeshauser Straße nicht vorgenommen werden sollte, weil damit eine nicht unwesentliche Beeinträchtigung des Verkehrsflusses einhergehen würde. Außerdem weist der Einwender darauf hin, dass durch Lieferverkehre keine Beeinträchtigungen des Individualverkehrs im öffentlichen Straßenraum erfolgen dürfe; auch seien ausreichend dimensionierte Parkplätze für die Kunden und Mitarbeiter vorzusehen.
- Abwägung: Durch die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 272 wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 272 vom 25.01.2001 in textlicher Form geändert. Die textliche Festsetzung dieses Änderungsplanes modifiziert den Katalog der im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen. Ansonsten bleiben sämtliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 272 – auch hinsichtlich der zulässigen Erschließung der im Plangebiet bestehenden Baugrundstücke – bestehen.

6.2 Beteiligung 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 Planungsabsichten zu äußern und diese zu erörtern. Die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB fand zwischen dem 30.11.2016 und 06.01.2017 statt. Die Durchführung dieses Verfahrensschrittes wurde am 21.11.2016 amtlich bekanntgemacht. Durch die Öffentlichkeit wurden zwei abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben (vgl. Kapitel 6.2.1 und 6.2.2). Aus Reihen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde eine abwägungsrelevante Stellungnahme abgegeben (vgl. Kapitel 6.2.3).

6.2.1 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 02.01.2017

Durch die Öffentlichkeit wurde am 02.01.2017 eine abwägungsrelevante Stellungnahme abgegeben. Diese Einwender vertraten die Interessen der Eigentümerin der unbebauten, im Plangebiet gelegenen, Flurstücke 160/305, 160/307 sowie 160/228 (jeweils Gemarkung

1920, Flur 58). Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt; der Bedarf an einer Änderung des Planentwurfes ergab sich somit nicht. Die Einwender verwiesen zunächst auf ihre im Rahmender frühzeitigen Beteiligung in Anlehnung an § 3 Abs. 1 BauGB abgegebene Stellungnahme vom 10.10.2016. Auf die entsprechende Abwägung wird daher verwiesen (vgl. Kapitel 6.1.1). Im Folgenden wird die Einwendung zusammengefasst und die vorgenommene Bewertung der abwägungsrelevanten Belange dargestellt:

- Die Einwender geben zu bedenken, dass das private Interesse am Erhalt bestehender baulicher Nutzungsrechte nicht sachgerecht mit dem öffentlichen Interesse an einer städtebaulichen Neuordnung abgewogen wurde. Demnach wurde nicht ausreichend berücksichtigt, dass sich der Entzug baulicher Nutzungsmöglichkeiten für den Betroffenen wie eine (Teil-)Enteignung auswirke.

Außerdem habe die Grundstückseigentümerin ein berechtigtes, schutzwürdiges Vertrauen in eine mögliche Einzelhandelsentwicklung auf ihren Grundstücken. Dieses Vertrauen stütze sich insbesondere auf den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 272 und den bestehenden städtebaulichen Vertrag, den die Grundstückseigentümerin zur Entwicklung der Fläche abgeschlossen hat.

- Abwägung: Das Eigentümerinteresse an der Aufrechterhaltung der bestehenden Planungssituation wurde durch die Gemeinde erkannt, führt jedoch nicht zu einem Verzicht auf die vorliegende städtebauliche Planung. Die Gemeinde hat durch § 1 Abs. 3 BauGB den Auftrag, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die vorliegende Bauleitplanung ist erforderlich, um den Erhalt und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sicherzustellen. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten würden die Attraktivität und Stabilität des bestehenden Nahversorgungszentrums „Deichhorst-Center“ gefährden. Hierdurch würde der Versorgungsbereich die ihm zugeordnete Konzentrations- und Sogwirkung verlieren. Der verfolgte öffentliche Zweck – die Steuerung des Einzelhandels zur Sicherstellung des Erhalts und der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche – kann nur durch die Änderung des Bebauungsplanes erreicht werden. Das öffentliche Interesse rechtfertigt den vorgenommenen Eingriff in das Eigentum der Eigentümerin.

Die Grundstücke können auf der Grundlage von § 9 BauNVO i.V.m. dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 272 und der in Aufstellung befindlichen 3. Änderung auch zukünftig umfangreichen gewerblichen und wirtschaftlich tragfähigen Nutzungen dienen. Unter anderem sind hier auch zukünftig Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wirkt sich daher keinesfalls wie eine (Teil-)Enteignung aus. Ein besonders gewichtiges Vertrauen der Eigentümerin in die Beibehaltung der planungsrechtlichen Situation kommt nicht in Betracht, da das „Einzelhandelskonzept für die Stadt Delmenhorst“ am 28.02.2008 beschlossen wurde und seit diesem Zeitpunkt bekannt ist, dass der Standort nicht für die Ansiedlung zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels vorgesehen ist. Auch aus der städtebaulichen Vereinbarung sowie der rechtskräftigen Bebauungsplanung resultiert kein derartiges Vertrauen des Einwenders in die Beibehaltung der derzeitigen planungsrechtlichen Situation. Auf die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahme vom 10.10.2016 wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Die Einwender lassen außerdem außer Acht, dass die Eigentümerin in der Vergangenheit selbst Änderungen im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 272 angestoßen und positiv begleitet hat. Durch die Änderung der südlich der „Konrad-Adenauer-Allee“ befindlichen Gewerbegebiete in Allgemeine Wohngebiete (Bebauungsplan Nr. 273, rechtskräftig seit 03.03.2007) wurde die ursprüngliche städtebauliche Planung einer weitgehenden Änderung unterworfen. Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 272 ist von deutlich geringerer Auswirkung.

- Die Einwender geben zu bedenken, dass der im Plangebiet bestehende ALDI-Discounter in der Abwägung nicht ausreichend berücksichtigt worden sei. Die Möglichkeit, städtebaulich sinnvolle Ergänzungen zu diesem Discounter zuzulassen sei ebenso unberücksichtigt geblieben wie die Möglichkeit, das Areal des Discounters an das angrenzende Nahversorgungszentrum anzubinden.
 - Abwägung: Durch den im Plangebiet in der Vergangenheit genehmigten und errichteten Discounter („Aldi“) wurde bereits in der Vergangenheit eine städtebauliche Fehlentwick-

lung eingeleitet. Es ist Auftrag der Gemeinde, derartige Fehlentwicklungen nicht weiter zu verstärken und ihnen entgegenzutreten. Es ist daher eine entsprechende Bauleitplanung zu betreiben. Der Verzicht auf eine weitere Erweiterung der Verkaufsfläche dieses bestehenden Einzelhandelsbetriebes ist bereits Beschlusslage der politischen Gremien.

Das Nahversorgungszentrum „Deichhorst-Center“ würde durch die weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb des abgegrenzten Zentrums nicht gestärkt werden; stattdessen würde es in seiner Funktionsfähigkeit gefährdet werden. Die räumliche Abgrenzung dieses Zentrums ist nicht willkürlich getroffen worden. Die Flächen des Plangebietes wurden bewusst nicht mit aufgenommen, da das festgelegte und konkret abgegrenzte Nahversorgungszentrum ausreichend groß bemessen und somit in der Lage ist, die Nahversorgungsfunktion zu übernehmen. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten würden die Attraktivität und Stabilität des Nahversorgungszentrums gefährden.

- Die Einwender geben zu bedenken, dass das Einzelhandelskonzept keine ausreichende Grundlage mehr bilde. Das Einzelhandelskonzept sei nicht mehr aktuell und auch sachlich nicht mehr zutreffend. Die tatsächliche Planungsgrundlage bilde vielmehr die erfolgte Ansiedlung des ALDI-Discounters. Außerdem sehe das Einzelhandelskonzept ausdrücklich einen Ausbau der Nahversorgungsstrukturen im Deichhorst-Center vor.

- Abwägung: Der Planbereich befindet sich außerhalb der im Einzelhandelskonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Hauptsortimenten sollen jedoch ausschließlich im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt sowie in Nahversorgungszentren angesiedelt werden. Die Stadt Delmenhorst kommt mit der vorliegenden Bauleitplanung dem vom Rat der Stadt erteilten Auftrag nach. Der Umstand, dass sich das Einzelhandelskonzept derzeit in einem frühen Stadium der Fortschreibung befindet, führt keineswegs dazu, dass es seinen anerkannten Status als valide Planungsgrundlage verliert. Das Einzelhandelskonzept ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen, da sich der Rat der Stadt Delmenhorst noch immer an diese informelle städtebauliche Planung gebunden hat.

Das Einzelhandelskonzept ist auch weiterhin als sachlich zutreffend zu bewerten. Durch den im Plangebiet in der Vergangenheit genehmigten und errichteten Discounter („Aldi“) wurde bereits in der Vergangenheit eine städtebauliche Fehlentwicklung eingeleitet. Es ist Auftrag der Gemeinde, derartige Fehlentwicklungen nicht weiter zu verstärken und ihnen entgegenzutreten. Es ist daher zwingend eine entsprechende Bauleitplanung zu betreiben. Der Verzicht auf eine weitere Erweiterung der Verkaufsfläche dieses bestehenden Einzelhandelsbetriebes ist bereits Beschlusslage der politischen Gremien. Das Nahversorgungszentrum „Deichhorst-Center“ würde durch die weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb des abgegrenzten Zentrums in seiner Funktionsfähigkeit gefährdet werden. Die räumliche Abgrenzung dieses Zentrums ist nicht willkürlich getroffen worden. Die Flächen des Plangebietes wurden bewusst nicht mit aufgenommen, da das festgelegte und konkret abgegrenzte Nahversorgungszentrum ausreichend groß bemessen und somit in der Lage ist, die Nahversorgungsfunktion zu übernehmen. Die eingeleitete städtebauliche Fehlentwicklung ist somit nicht als tatsächliche Planungsgrundlage anzusehen.

6.2.2 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 05.01.2017

Durch die Öffentlichkeit wurde am 05.01.2017 eine abwägungsrelevante Stellungnahme abgegeben. Dieser Einwender vertrat die Interessen der Eigentümerin des unbebauten, im Plangebiet gelegenen Flurstückes 160/213 (Gemarkung 1920, Flur 58). Die Eigentümerin beabsichtigt dort den Neubau eines Einzelhandelsbetriebes mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten. Im Folgenden wird die Einwendung zusammengefasst und die vorgenommene Bewertung der abwägungsrelevanten Belange dargestellt:

- Der Einwender trägt vor, dass die Änderung des Bebauungsplanes i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich sei. Mit dem Ausschluss des nahversorgenden und zentrenrelevanten Einzelhandels betriebe die Stadt Delmenhorst ausschließlich eine Negativplanung aus Anlass einer geplanten Ein-

zelhandelsansiedlung. Für diese Negativplanung gebe es kein übergeordnetes positives Planungsziel. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Delmenhorst könne als solches Planungsziel nicht herangezogen werden, weil es sich selbst gerade in einem frühen Stadium der Fortschreibung befindet. In diesem Zusammenhang sei auch der im Plangebiet bestehende ALDI-Discounter in der Abwägung nicht ausreichend berücksichtigt worden sei.

- Abwägung: Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Innerhalb des Planbereiches wurde der Neubau eines Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten beantragt. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie das beantragte konkrete Vorhaben stehen im Widerspruch zum vom Rat der Stadt Delmenhorst beschlossenen Einzelhandelskonzept, das gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als öffentlicher Belang zu beachten ist. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind beim Vollzug dazu geeignet, wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung zu entfalten. Insbesondere sind negative Auswirkungen auf die Entwicklung der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche zu befürchten. Aus diesem Grund ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB.

Keineswegs handelt es sich bei der vorliegenden städtebaulichen Planung um eine unzulässige Negativ- bzw. Verhinderungsplanung. Die städtebauliche Planung verfolgt positive Planungsziele, nämlich die Umsetzung des vom Rat der Stadt beschlossenen Einzelhandelskonzeptes. Es wurde beschlossen, dass das Einzelhandelskonzept für planungsrechtliche Entscheidungen der Verwaltung und des Rates der Stadt Delmenhorst zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche verbindlich ist. Die Verwaltung wurde aufgefordert, rechtskräftige Bauleitpläne dahingehend zu prüfen, ob mit den Festsetzungen die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes umgesetzt werden können. Sollte dies nicht der Fall sein, seien Bauleitpläne zu ändern. Entsprechende Änderungsbeschlüsse seien dem Rat der Stadt Delmenhorst vorzulegen.

Der Planbereich befindet sich außerhalb der im Einzelhandelskonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Hauptsortimenten sollen jedoch ausschließlich im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt sowie in Nahversorgungszentren angesiedelt werden. Die Stadt Delmenhorst kommt daher mit der vorliegenden Bauleitplanung dem vom Rat der Stadt erteilten Auftrag nach. Der Umstand, dass sich das Einzelhandelskonzept derzeit in einem frühen Stadium der Fortschreibung befindet, führt keineswegs dazu, dass es seinen anerkannten Status als valide Planungsgrundlage verliert. Das Einzelhandelskonzept ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen, da sich der Rat der Stadt Delmenhorst noch immer an diese informelle städtebauliche Planung gebunden hat.

Der im Plangebiet bestehende Discounter („Aldi“) wurde berücksichtigt. Durch diesen wurde bereits in der Vergangenheit eine städtebauliche Fehlentwicklung eingeleitet. Es ist Auftrag der Gemeinde, derartige Fehlentwicklungen nicht weiter zu verstärken und ihnen entgegenzutreten. Es ist daher zwingend eine entsprechende Bauleitplanung zu betreiben. Der Verzicht auf eine weitere Erweiterung der Verkaufsfläche dieses Einzelhandelsbetriebes ist bereits Beschlusslage der politischen Gremien. Die eingeleitete städtebauliche Fehlentwicklung ist somit nicht als tatsächliche Planungsgrundlage anzusehen.

- Der Einwender trägt vor, dass der Stadt Delmenhorst Fehler bei der Anwendung des Einzelhandelskonzeptes unterlaufen seien. Die Grundsätze seien im Bereich des Nahversorgungszentrums „Deichhorst-Center“ nicht angewendet worden. Auch bei der Ansiedlung des ALDI-Discounters sei das Einzelhandelskonzept nicht angewendet worden.
 - Abwägung: Der Geltungsbereich der städtebaulichen Planung umfasst ausschließlich außerhalb des Nahversorgungszentrums „Deichhorst-Center“ gelegene Bereiche. Der für das Nahversorgungszentrum „Deichhorst-Center“ geltende Bebauungsplan ist rechtskräftig und berücksichtigt die öffentlichen und privaten Belange abschließend.

Im Bereich der vorliegenden städtebaulichen Planung entspricht die Bauleitplanung den Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes (Grundsatz 1: „Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sollen nur noch im Hauptgeschäftsbereich in der Del-

menhorster Innenstadt zulässig sein." / Grundsatz 2: „Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sollen nur noch im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt sowie Nahversorgungszentren angesiedelt werden.“), wonach nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente außerhalb der Zentren nicht zulässig sein sollen. Der im Plangebiet bestehende Discounter („Aldi“) ist nicht als Planungsgrundlage anzusehen, da dieser eine städtebauliche Fehlentwicklung einleitete. Es ist Auftrag der Gemeinde, derartige Fehlentwicklungen nicht weiter zu verstärken und ihnen entgegenzutreten. Es ist daher zwingend eine entsprechende Bauleitplanung zu betreiben.

- Der Einwender gibt zu bedenken, dass die Änderung des Bebauungsplanes die Bestandsinteressen der Grundstückseigentümerin verletze. Die Ansiedlung des ALDI-Discounters führe zu einem begründeten Vertrauenstatbestand.
 - Abwägung: Der im Plangebiet bestehende Discounter („Aldi“) begründet kein Vertrauen in die Aufrechterhaltung der bestehenden Planungssituation, da dieser eine städtebauliche Fehlentwicklung einleitete. Es ist Auftrag der Gemeinde, derartige Fehlentwicklungen nicht weiter zu verstärken und ihnen entgegenzutreten. Es ist daher zwingend eine entsprechende Bauleitplanung zu betreiben. Ein besonders gewichtiges Vertrauen der Eigentümerin in die Beibehaltung der derzeitigen planungsrechtlichen Situation kommt schon daher nicht in Betracht, da das Einzelhandelskonzept am 28.02.2008 beschlossen wurde und seit diesem Zeitpunkt bekannt ist, dass der Standort nicht für die Ansiedlung zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels vorgesehen ist.
- Der Einwender trägt vor, dass die Ansiedlung des geplanten Einzelhandelsbetriebes mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten die vorhandene Einzelhandelslandschaft stärken.
 - Abwägung: Das Nahversorgungszentrum „Deichhorst-Center“ würde durch die weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb des abgegrenzten Zentrums nicht gestärkt werden; stattdessen würde es in seiner Funktionsfähigkeit gefährdet werden. Die räumliche Abgrenzung dieses Zentrums ist nicht willkürlich getroffen worden. Die Flächen des Plangebietes wurden bewusst nicht mit aufgenommen, da das festgelegte und konkret abgegrenzte Nahversorgungszentrum ausreichend groß bemessen und somit in der Lage ist, die Nahversorgungsfunktion zu übernehmen. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten würden die Attraktivität und Stabilität des bestehenden Nahversorgungszentrums gefährden. Der Versorgungsbereich würde die ihm zugedachte Konzentrations- und Sogwirkung verlieren.

6.2.3 Stellungnahme einer Behörde vom 04.01.2017

Durch die Polizeiinspektion Delmenhorst / Oldenburg-Land / Wesermarsch wurde am 04.01.2017 eine abwägungsrelevante Stellungnahme abgegeben. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen; der Bedarf an einer Änderung des Planentwurfes ergab sich hieraus nicht. Im Folgenden wird die Einwendung zusammengefasst und die vorgenommene Bewertung der abwägungsrelevanten Belange dargestellt:

- Der Einwender trug vor, dass dem Planentwurf nicht zu entnehmen ist, wie die Erschließung des Plangebietes erfolgen soll. Es wird angeregt, dass die Anbindung an die Wildeshauser Straße nicht vorgenommen werden sollte, weil damit eine nicht unwesentliche Beeinträchtigung des Verkehrsflusses einhergehen würde. Außerdem weist der Einwender darauf hin, dass durch Lieferverkehre keine Beeinträchtigungen des Individualverkehrs im öffentlichen Straßenraum erfolgen dürfe; auch seien ausreichend dimensionierte Parkplätze für die Kunden und Mitarbeiter vorzusehen.
 - Abwägung: Durch die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 272 wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 272 vom 25.01.2001 in textlicher Form geändert. Die textliche Festsetzung dieses Änderungsplanes modifiziert den Katalog der im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen. Ansonsten bleiben sämtliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 272 – auch hinsichtlich der zulässigen Erschließung der im Plangebiet bestehenden Baugrundstücke – bestehen.

B Verfahren

Änderungsbeschluss	11.08.2016
Amtliche Bekanntmachung	16.08.2016
Amtliche Bekanntmachung	09.09.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange [in Anlehnung an § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB]	20.09.2016 - 11.10.2016
Amtliche Bekanntmachung	21.11.2016
Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange [gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB]	30.11.2016 - 06.01.2017
Satzungsbeschluss	28.02.2017
Erneuter Satzungsbeschluss (mit rückwirkender Inkraftsetzung zum 15.03.2017 gemäß § 214 (4) BauGB)	19.02.2020

Delmenhorst, den



Fritz Brünjes

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

Delmenhorst, den

9.3.2020



Ulrich Ihm

(Fachdienstleiter Stadtplanung)