

Stadt Delmenhorst

---

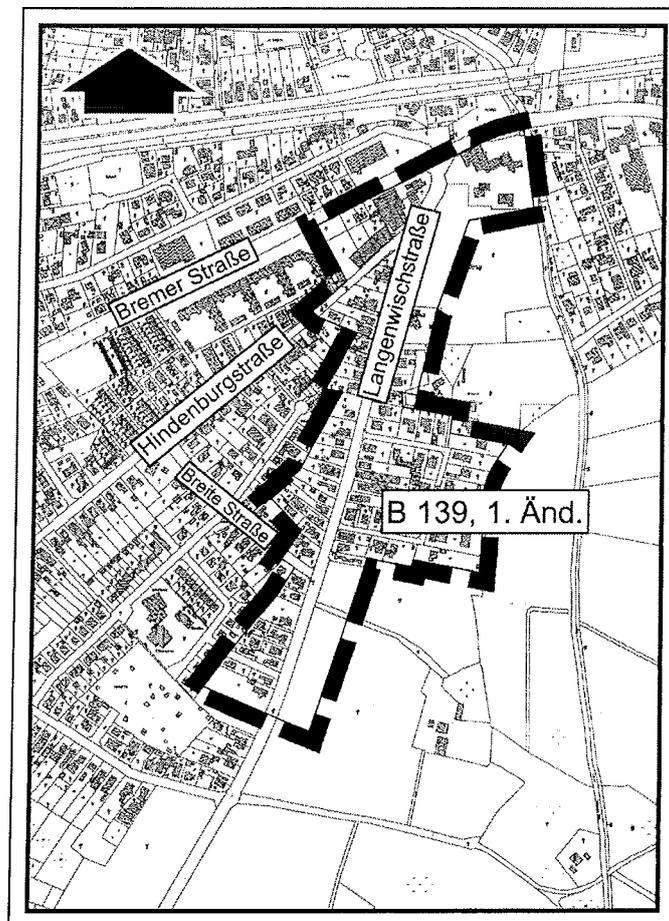
## Begründung

### 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 139 "Nördliche Langenwischstraße/Hindenburg- straße"

für Flächen beidseitig des nördlichen Teils der Langenwischstraße und  
nordöstlichen Teils der Hindenburgstraße

#### Änderung in textlicher Form

---



ohne Maßstab

---

Rechtskräftig seit **04.05.2012**

1.	Planaufstellung/Aufstellungsbeschluss.....	3
2.	Planunterlage.....	3
3.	Lage und räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches.....	3
4.	Bestehendes Baurecht.....	3
5.	Anschlussplanungen.....	4
6.	Erforderlichkeit und Planungsanlass.....	4
7.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	5
8.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
9.	Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen/ Inhalte und Ziel des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes.....	5
10.	Städtebauliche Situation/Individuelle örtliche Bestandsaufnahme und Bewertung der Einzelhandelsnutzungen.....	8
11.	Planungsziele/Planungsinhalt.....	9
11.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
12.	Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft.....	13
13.	Belange des Verkehrs/Verkehrliche Erschließung/ÖPNV.....	13
14.	Ver- und Entsorgung.....	13
15.	Belange der Denkmalpflege.....	13
16.	Kampfmittel.....	14
17.	Umweltbericht.....	14
18.	Abwägung der Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB.....	15
19.	Städtebauliche Daten.....	17
20.	Verfahrensvermerke.....	17

## **1 Planaufstellung/ Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 08.06.2011 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 139 "Nördliche Langenwischstraße/Hindenburgstraße" für Flächen beidseitig des nördlichen Teils der Langenwischstraße und nordöstlichen Teils der Hindenburgstraße aufzustellen. Ziele des Bebauungsplans sind die Umsetzung des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Delmenhorst und somit die Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben sowie die Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten. Die Größe der maximal zulässigen Verkaufsfläche von selbständigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevantem Haupt- oder Randsortiment sowie nicht-innenstadt-relevantem Hauptsortiment wird begrenzt. Vergnügungsstätten sollen unzulässig sein.

Die Änderung wird als textliche Änderung durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.06.2011 amtlich bekannt gemacht.

## **2 Planunterlage**

Als Plangrundlage für dieses textliche Änderungsverfahren dient ein Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) aktuellen Standes im Maßstab 1:2.000. Nach den Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VV-BauGB 39.1.3) ist die Herstellung einer Planunterlage durch die zuständige Kataster- und Vermessungsverwaltung bei Bebauungsplanänderungen, die ausschließlich in textlicher Form vorgenommen werden, nicht erforderlich.

## **3 Lage und räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans**

Das Plangebiet liegt im östlichen Stadtgebiet und umfasst Flächen im Wesentlichen beidseitig des nördlichen Teils der Langenwischstraße sowie beidseitig des äußersten östlichen Teils der Hindenburgstraße. Das sog. Heidkrug-Center zwischen Bremer Straße und Hindenburgstraße und der Gastronomiebetrieb Schierenbeck liegen innerhalb des Plangebietes. Von der Planänderung erfasst ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 139.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 11,2 ha.

## **4 Bestehendes Baurecht**

Für den Planbereich besteht der Bebauungsplan Nr. 139 vom 13.07.1979.

Der Bebauungsplan setzt beidseitig der Langenwischstraße überwiegend Allgemeine Wohngebiete fest. Eine kleine Teilfläche östlich der Langenwischstraße im mittleren Bereich ist als eingeschränktes Gewerbegebiet GE 1 festgesetzt. Im nördlichen Teilabschnitt der Langenwischstraße sind für den Eckbereich Hindenburgstraße und die Flächen östlich der Straße bis zur Bremer Straße Mischgebiete (MI und MI 1) festgesetzt. Im MI 1 sind Wohngebäude unzulässig, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und -leiter sind zulässig.

Unmittelbar daran östlich anschließend befindet sich ein Sondergebiet "Schießsportanlage".

Das im Geltungsbereich gelegene Heidkrug-Center und angrenzende Flächen sind bis zur westlichen Plangebietsgrenze als eingeschränktes Gewerbe GE 1 festgesetzt. Es sind nur solche Anlagen (und Betriebe) zulässig, deren Emissionen (das Wohnen) nicht wesentlich stören.

Bei der Beurteilung von Bauvorhaben ist die Baunutzungsverordnung von 1977 anzuwenden.

## 5 Anschlussplanungen

Das Plangebiet grenzt östlich an unbebaute Flächen an, die dem Außenbereich zuzuordnen sind und landwirtschaftlich genutzt werden. Im Nordosten entlang der Bremer Straße schließen im Bereich des Bahnübergangs unbeplante bebaute Flächen mit Wohngebäuden und Dienstleistern (Bäckerei, Banken, Läden) an.

Nördlich der Bremer Straße grenzt der Bebauungsplan Nr. 177 und seine textliche Änderung Bebauungsplan Nr. 177 TA 1 an. Dieser wird ebenfalls derzeit textliche geändert zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten.

Westlich grenzt das Plangebiet an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 263 mit Allgemeinen Wohngebieten sowie an bebaute Flächen nach § 34 BauGB an.

## 6 Erforderlichkeit und Planungsanlass

### Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes:

Für das Gebiet der Stadt Delmenhorst hat der Rat am 28.02.2008 ein Einzelhandelskonzept beschlossen mit dem Ziel der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Das Einzelhandelskonzept stellt fortan eine Entwicklungsplanung für zukünftige städtebauliche Planungen dar. Für einen Teil des Plangebietes trifft das Einzelhandelskonzept klare Aussagen zur Einzelhandelsentwicklung. Das dort befindliche perspektivische Nahversorgungszentrum Heidkrug soll gestärkt und weiter entwickelt werden. Gleichzeitig soll bei außerhalb der Hauptgeschäftslage der Innenstadt liegenden Einzelhandelsstandorten der zulässige Umfang innerstadtrelevanter Sortimente betrachtet und festgelegt werden. Mit dem anstehenden Änderungsverfahren werden diese Ziele des Einzelhandelskonzeptes verbindlich in der Bauleitplanung verankert.

### Steuerung von Vergnügungsstätten:

Seit geraumer Zeit werden verstärkt Anträge auf Errichtung von Spielhallen im gesamten Stadtgebiet gestellt. Insbesondere in Bereichen, wo durch die Aufgabe vormals gewerblicher Nutzungen entsprechend geeignete Immobilien zur Vermarktung anstehen, ist häufig eine Spielhalle als Folgenutzung aufgrund der hohen Rendite interessant. Es werden hohe Kaufpreis-, Miet- oder Pachtzahlungen von den Betreibern bezahlt und als Folge die Flächen der Verwertung für sonstige Nutzungen entzogen. Innerhalb dieses Planbereichs liegt für den südlichen Teil des sog. Heidkrug-Centers an der Hindenburgstraße ein Antrag auf Errichtung von vier zusammenliegenden mischgebietstypischen Spielhallen vor, zwei davon in einem leerstehenden Gebäudeteil und zwei innerhalb des jetzigen Drogeriemarktes.

Spielhallen sind eine Unterform der Vergnügungsstätten. Im eingeschränkten Gewerbegebiet und auch in den Mischgebieten sind Vergnügungsstätten auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 generell als Gewerbebetriebe bzw. nicht störende Gewerbebetriebe zulässig, sofern sie nicht die kerngebietstypischen Größe von 100 m<sup>2</sup> überschreiten. Die beantragten Spielhallen sind unter Umständen genehmigungsfähig (ungeachtet der oft unklaren Bewertung und rechtlichen Prüfung des räumlichen Zusammenhangs von mehreren Spielhallen zu einem größeren Spielecenter).

Da im Heidkrug-Center bereits zwei Spielhallen vorhanden sind, besteht Handlungsbedarf zur Steuerung der Zulässigkeit von Spielhallen. Eine höhere Anzahl von Vergnügungsstätten und die entstehende Häufung hätte negativen Einfluss auf die durch Wohnnutzung geprägte Umgebung und die Entwicklungsmöglichkeiten des perspektivischen Nahversorgungszentrums Heidkrug.

Darüber hinaus ist zu befürchten, dass aufgrund der Lagegunst des Plangebietes für Vergnügungsstätten resp. insbesondere Spielhallen die gewünschte Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben erschwert oder sogar gänzlich verhindert wird. Mit dem Baugesuch auf Nutzungsänderung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel (Dro-

geriemarkt) in eine Spielhalle kündigt sich die Schwächung des Einzelhandelsstandortes bereits an. Die Umsetzung der Ziele des Einzelhandelskonzeptes ist gefährdet.

## **7 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 (LROP) wird Delmenhorst die Funktion eines Mittelzentrums mit oberzentralen Teilfunktionen zugewiesen. Aufgabenschwerpunkt des Mittelzentrums ist die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten. Die Teilfunktion des Oberzentrums umfasst die Versorgungsfunktion im Einzelhandel, im schulischen Bildungsbereich sowie mit Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge.

Aus dieser landespolitischen Funktionszuweisung lassen sich kommunale Handlungs- und Maßnahmenschritte ableiten, die insbesondere vor dem Hintergrund der Baulandverknappung und steigenden Kosten für Bauland und Bauwerkserstellung auch in Delmenhorst zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie der Kontinuität städtischer Wachstumsprozesse beizutragen haben.

Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums haben ausgewählte oberzentrale Einrichtungen für einen größeren Verflechtungsbereich bedarfsgerecht bereitzustellen. Zugleich sollen sie die Versorgungsaufgaben von zentralen Orten mittlerer und unterer Stufe erfüllen und über ein entsprechendes Angebot an Einrichtungen verfügen. Sie stellen Versorgungsbereiche auch für umliegende Unterzentren dar und sollen neben der Grundversorgung den mittelfristigen und gehobenen Bedarf abdecken.

Die Aussagen des Landes-Raumordnungsprogramms stellen Ziele der Raumordnung im Sinne von § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) dar. Sie sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten und bestimmbar, vom Träger der Landes- und Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Für die gemeindliche Bauleitplanung besteht eine Anpassungspflicht (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Mit der vorliegenden Planung wird den Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung entsprochen. Die Festsetzungen zur Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandel entsprechen der oberzentralen Teilfunktion. Die Wohnnutzung innerhalb der Mischgebiete soll durch die Planfestsetzungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten gesichert und entwickelt werden.

## **8 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 stellt für den Planbereich gewerbliche und gemischte Bauflächen sowie Wohnbauflächen und ein Sondergebiet Schießstand dar. Mit der textlichen Änderung werden die Gebietsfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 139 nicht verändert. Somit bleiben die aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Festsetzungen unverändert bestehen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

## **9 Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen/ Inhalt und Ziele des Einzelhandelskonzeptes**

### Bezogen auf das Stadtgebiet:

Der Strukturwandel im Einzelhandel hat auch in Delmenhorst zu einer Fehlentwicklung der Einzelhandelsstruktur geführt. Die Stadt hat zur Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung ein Einzelhandelskonzept erstellt. Der Rat der Stadt hat das Einzelhandelskonzept am 28.02.2008 beschlossen. Das Einzelhandelskonzept stellt fortan eine Entwicklungsplanung gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB dar, die aufgrund der Selbstbindung der Gemeinde (durch Ratsbeschluss) mit dem entsprechenden Gewicht in die Bauleitplanung einzustellen ist. Mit dem Einzelhandelskonzept liegt nunmehr ein sachlich begründetes und schlüssiges

gemeindliches Gesamtkonzept vor, das klare Funktionszuweisungen für die in der Gemeinde angestrebte Einzelhandelsstruktur und Entwicklung enthält.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept unterscheidet bei der Steuerung des Einzelhandels drei Bereiche resp. Zentrenhierarchien, für die detaillierte Grundsätze der Entwicklung gelten (s.u. 1 – 3). Mit diesen Grundsätzen soll die Ansiedlung unterschiedlicher Formen des Einzelhandels gesteuert werden.

Zur Unterscheidung der Einzelhandelsbetriebe werden die Begriffe "zentrenrelevant" und "nahversorgungsrelevant" im Einzelhandelskonzept verwendet. Die vom Verfasser des Einzelhandelskonzeptes gewählte Bezeichnung "zentrenrelevant" weicht von der in der Planungspraxis eher gebräuchlichen Bezeichnung "innenstadtrelevant" ab. Der Begriff "innenstadtrelevant" hat zunehmend Eingang in die planerische Praxis gefunden insbesondere bei der typisierenden Betrachtung der BauNVO. Die Oberverwaltungsgerichte stimmen in der Auffassung und in mehreren einschlägigen Urteilen überein, dass die Begriffe "innenstadtrelevant" und "nicht-innenstadtrelevant" eine derartige Verfestigung in der Realität des Einzelhandels und in der bauplanungsrechtlichen Praxis erlangt haben, dass sie als typusbildend i.S. v. § 1 (9) BauNVO für Einzelhandelsbetriebe eingesetzt werden können. Bei den innenstadtrelevanten Sortimenten handelt es sich in der Regel um solche, die z.B. viele Innenstadtbesucher anziehen, einen geringen Flächenanspruch haben, häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden und überwiegend ohne Pkw transportiert werden können. Damit ist ein Anlagentyp beschrieben, der hinreichend genau gegenüber anderen Einzelhandelstypen abgegrenzt ist. Der Begriff "zentrenrelevant" hingegen birgt Interpretationsmöglichkeiten zum Beispiel welches Zentrum gemeint ist. Der Begriff wird eher in der Raumordnung bei der Bildung der Hierarchie der zentralen Orte angewandt. Auf der Ebene des Bebauungsplans sollen deshalb die für jedermann verständlichen Begriffe "Innenstadtrelevanz", "innenstadtrelevant" und "nicht-innenstadtrelevant" Verwendung finden.

Die Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes sind:

#### *1.) Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment*

Zur Stärkung der Hauptgeschäftslage der Innenstadt soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment nur noch im Hauptgeschäftsbereich der Delmenhorster Innenstadt zulässig sein und an anderen Standorten außerhalb der Hauptgeschäftslage weitestgehend vermieden werden (siehe Einzelhandelskonzept Seite 101). Außerhalb der Hauptgeschäftslage können Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten dann zugelassen werden, wenn von ihnen keine Negativwirkungen auf den Hauptgeschäftsbereich zu erwarten sind wie zum Beispiel durch die spezielle Art des Sortiments, die Verkaufsflächengröße oder Agglomerationswirkungen. Gemäß Einzelhandelskonzept sind außerhalb gelegene Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment ab einer Verkaufsfläche von 400 m<sup>2</sup> als kritisch für die Innenstadt anzusehen. Im Einzelfall ist aber auch eine VK-Fläche von bis zu 400 m<sup>2</sup> unverträglich. Deshalb ist die Einzelfallprüfung unentbehrlich, um die Ziele des Einzelhandelskonzeptes zu erreichen.

Für die Stadt Delmenhorst wurde eine Liste mit innenstadtrelevanten Sortimenten erstellt. Sie ist Bestandteil des vom Rat beschlossenen Einzelhandelskonzeptes. Sie stellt fortan die Grundlage für die Prüfung von Vorhaben und für die Bauleitplanung dar.

#### *2.) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment*

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen nur noch im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt sowie den Nahversorgungszentren angesiedelt werden. Gleichwohl werden von Betreibern und Investoren nachgefragte Standorte und beabsichtigte Vorhaben jeweils geprüft und mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes abgeglichen. Im Einzelfall können in begrenztem Rahmen Ansiedlungen sinnvoll und möglich sein ohne die Einzelhandelsentwicklung zu gefährden zum Beispiel zur Sicherung der Grundversorgung.

### 3.) Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevantem Hauptsortiment

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevantem Hauptsortiment sollen vorrangig im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt und an den Sonderstandorten Seestraße und Reinersweg zugelassen werden. Das Einzelhandelskonzept empfiehlt die Entwicklung dieser sog. "Vorrangstandorte", weil sie sich durch bestehende Entwicklungspotenziale, positive Agglomerationseffekte und gute verkehrliche Erreichbarkeit besser eignen als andere Standorte. Die genannten Entwicklungspotenziale beruhen auch auf den damaligen Leerständen insbesondere an der Seestraße. Weitere Sonderstandorte sollen nach Möglichkeit nicht eröffnet werden. In bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten sollen Einzelhandelsansiedlungen möglichst vermieden werden, um die damit verbundene, oft drastische Erhöhung der Bodenpreise und den dadurch entstehenden Wettbewerbsnachteil für insbesondere mittelständische Handwerksbetriebe zu vermeiden. Die Flächen sollen anderen gewerblichen Nutzungen des Handwerks oder der Produktion vorbehalten bleiben.

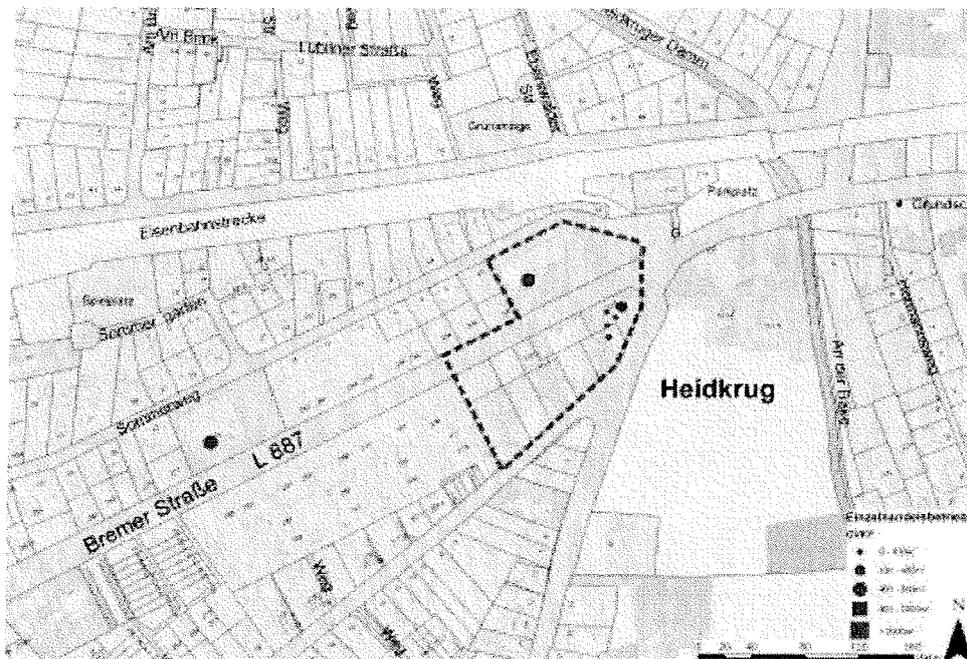
Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevantem Hauptsortiment führen häufig ein ergänzendes Randsortiment mit innenstadtrelevanten Produkten. Ein völliger Ausschluss ist laut Einzelhandelskonzept unrealistisch. Eine Beschränkung des Umfangs innenstadtrelevanter Randsortimente wird empfohlen sowie die Vermeidung eines "Shop-in-Shop-Systems" (s. Seite 104 des Einzelhandelskonzeptes).

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Delmenhorst steht auf der Homepage unter [www.delmenhorst/verwaltung/fachdienste/803/einzelhandel/](http://www.delmenhorst/verwaltung/fachdienste/803/einzelhandel/) und bei der Stadtverwaltung/ u.a. beim Fachdienst Stadtplanung zur Einsichtnahme zur Verfügung.

#### Bezogen auf das Plangebiet:

Im Einzelhandelskonzept werden Flächen innerhalb des Plangebiets als "Perspektivisches Nahversorgungszentrum Heidkrug" festgelegt (s. nachstehenden Planausschnitt). Das bestehende Heidkrug-Center und der bestehende Getränkemarkt stellen einen wichtigen zentralen Versorgungsbereich mit Gütern des täglichen Bedarfs für die umliegenden Wohngebiete dar. Es greifen die oben unter 2.) genannten Ziele des Einzelhandelskonzeptes.

**Karte 25: Perspektivisches Nahversorgungszentrum Heidkrug**



## **10 Städtebauliche Situation/Individuelle örtliche Bestandsaufnahme und Bewertung der Einzelhandelsnutzungen**

Auf der Grundlage der Bebauungsplanfestsetzungen hat sich die bauliche Entwicklung in großen Teilen vollzogen. Lediglich östlich der Langenwischstraße im nördlichen und südlichen Straßenabschnitt sind die angrenzenden Flächen noch unbebaut. Die gewerbliche Nutzung konzentriert sich auf den Bereich an der Bremer Straße innerhalb des Mischgebietes (Gastronomiebetrieb Schierenbeck) und Gewerbegebietes (Heidkrug-Center und westlich Nachbarflächen). Das Heidkrug-Center umfasst heute Einzelhandelsnutzungen (Drogeriemarkt, Antiquariat, Handel mit Tresoren und Sicherheitsschränken), Ärzte, eine Apotheke, ein Sonnenstudio und zwei Spielhallen mit einer Größe von jeweils 164,57 m<sup>2</sup> und 215,49 m<sup>2</sup>.

Das Heidkrug-Center ist im beschlossenen Einzelhandelskonzept der Stadt Delmenhorst vom 28.02.2008 als perspektivisches Nahversorgungszentrum Heidkrug festgelegt. Der Standort soll demnach mit Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung gestärkt und weiterentwickelt werden.

Der Gastronomiebetrieb und das Heidkrug-Center sind weiterhin im städtebaulichen Zusammenhang mit den nördlich und weiter östlich beidseitig der Bremer Straße liegenden Flächen zu sehen. Die dortigen Nutzungen umfassen Einzelhandel, Dienstleister und Handwerk (Getränkemarkt, Computerladen, Second-Hand-Kinderkleidungsgeschäft, Bank und Bankservice, Frisör, Bäckerei).

In Zusammenhang mit dem Nahversorgungsstandort des Heidkrug-Centers ist darüber hinaus der weiter stadteinwärts gelegene Lebensmittelmarkt "Netto" zu sehen. Er stellt die Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) für große Teile der im Stadtosten gelegenen Wohngebiete dar. Die Wohngebiete erstrecken sich südlich bis zur Syker Straße, nördlich bis zur Bahnlinie und darüber hinaus bis zum Außenbereich rsp. Siedlungsrand, östlich bis zur Stadtgrenze sowie weit stadteinwärts. Die nächstgelegenen Einzelhandelsbetriebe mit einem vergleichbaren Nahversorgungsangebot sind zwischen 1,6 km (Aldi Syker Straße) und 2,0 km (Inkoop Bremer Straße und Kaufland Reinersweg) entfernt. Der bestehende Einzelhandelsbetrieb ist somit unverzichtbar für die Grundversorgung der Bevölkerung und ergänzt das derzeitige Angebot im Nahversorgungszentrum.

Die individuelle örtliche Bestandsaufnahme gibt Aufschluss darüber, ob die Ziele des Einzelhandelskonzeptes nach wie vor gerechtfertigt und umsetzbar sind oder ob Besonderheiten in der Nutzungsstruktur im Plangebiet oder seiner Umgebung vorliegen, die ein Abweichen von den Zielen des Einzelhandelskonzeptes ermöglichen oder sogar erfordern.

Die vorhandenen Nutzungen im Betrachtungsraum (Plangebiet und nähere Umgebung) gliedern sich im Wesentlichen in folgende Bereiche:

- Wohngebäude
- Selbständige Einzelhandelsbetriebe
- Gewerbebetriebe
- Dienstleistungsbetriebe
- Freiberuflich Tätige
- Vergnügungsstätten/Spielhallen
- Schank- und Speisewirtschaften

Die Bremer Straße stellt eine wichtige Verbindung zwischen Delmenhorst und Bremen dar. Insbesondere von Berufspendlern wird sie täglich und in hohem Maße in Anspruch genommen. Entsprechend attraktiv sind die angrenzenden Grundstücke für Nutzungen, die sich auch an einen größeren, über das engere Umfeld hinausgehenden Personenkreis richten. Das Heidkrug-Center, der Getränkemarkt und der Netto-Lebensmittelmarkt bieten Güter der

Nahversorgung rsp. für den täglichen Bedarf. Ausreichende Parkmöglichkeiten erhöhen die Attraktivität des Standortes. Ergänzend befinden sich im Heidkrug-Center Dienstleistungsangebote wie Ärzte und eine Apotheke. Der vorhandene Nutzungsmix entspricht den Zielen des Einzelhandelskonzeptes und ist durch noch untergenutzte benachbarte Flächen weiter entwickelbar.

Auch wenn das Angebot mit Gütern der Nahversorgung derzeit tendenziell rückläufig ist und am Standort Leerstände zu verzeichnen sind, ist die städtebauliche Zielrichtung nach wie vor richtig und soll weiter verfolgt werden. Die Grundversorgung umfangreicher Wohngebiete erfolgt derzeit durch diesen Standort und seine Umgebung. Die Ziele des Einzelhandelskonzeptes entsprechen somit den vorhandenen städtebaulichen Strukturen und sind weiterhin umsetzbar.

Im Bereich des Heidkrug-Centers befinden sich in einem Gebäude direkt nebeneinander zwei Spielhallen. Die vielbefahrene Bremer Straße bietet auch für diese Nutzung eine gute Lagegunst, wie der vorliegende Antrag für vier weitere Spielhallen in unmittelbarer Nachbarschaft zeigt. Die Häufung von Spielhallen führt dazu, dass sich der Bereich als "Spielerort" etabliert. Er dient dann nicht mehr ausschließlich dem Bedarf an Freizeitbeschäftigung und Entspannung der Bevölkerung aus der näheren Umgebung sondern ist auch für einen weiter entfernt wohnenden überregionalen Kundenkreis attraktiv. Die Folgen sind negative städtebauliche Auswirkungen auf die nahe gelegenen Wohngebiete verbunden mit einem Trading-Down-Prozess insgesamt für den Nahversorgungsstandort Heidkrug. Darüber hinaus wird die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zur Stärkung des Nahversorgungszentrums erschwert oder unmöglich gemacht.

## **11 Planungsziele/ Planungsinhalt**

Der Bebauungsplan dient der Umsetzung des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes.

Planungsziel ist die Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten.

### **11.1 Art der baulichen Nutzung**

Die im Bebauungsplan Nr. 139 getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden durch folgende textliche Änderungen geändert und ergänzt. Alle sonstigen und zeichnerischen Festsetzungen bleiben bestehen.

#### **11.1.1 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben**

*im Gewerbegebiet:*

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE 1) sollen zukünftig selbständige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zulässig sein. Damit wird dem Ziel des Einzelhandelskonzeptes entsprochen, wonach der im Plangebiet bestehende Einzelhandelschwerpunkt des Heidkrug-Centers als Nahversorgungszentrum gestärkt und entwickelt werden soll.

Weiterhin sind im GE 1 Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevantem Hauptsortiment zulässig. Die städtebauliche und räumliche Struktur im Plangebiet lässt keine großflächigen Ansiedlungen und keinen Konkurrenzstandort zu den Sonderstandorten Seestraße und Reinersweg erwarten.

Bei beiden oben genannten Einzelhandelsbetriebsformen, mit nahversorgungsrelevantem und nicht-innenstadtrelevantem Hauptsortiment wird das Randsortiment für innenstadtrelevante Sortimente auf max. 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche reduziert.

Selbständige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment sind hier ebenfalls nur bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m<sup>2</sup> zulässig. Der Umfang der Zulässigkeit innenstadtrelevanter Sortimente wird damit zur Wahrung der vorgenannten Ziele stark eingeschränkt. Sie runden das Angebot im Nahversorgungszentrum sinn-

voll ab und erhöhen die Attraktivität als Einkaufs- und Versorgungsstandort. Bei anderen Hauptverkehrsstraßen im Stadtgebiet wie die Oldenburger Straße und Bremer Straße weiter stadteinwärts wurden in jüngere Vergangenheit ähnliche Festsetzungen getroffen. Flächen entlang der Hauptverkehrsstraßen verfügen auch über eine Durchmischung mit sehr kleinteiligem Einzelhandel, darunter auch innenstadtrelevante Sortimente. Die zulässige Verkaufsfläche von 100 m<sup>2</sup> liegt jedoch deutlich unterhalb des Schwellenwertes des Einzelhandelskonzeptes von 400 m<sup>2</sup>. In Frage kommen Einzelhandelsbetriebe zum Verkauf von Blumen, Second-Hand-Kleidung, Sammlerwaren wie Briefmarken oder Modellbauwaren. Diese Betriebe verfügen in der Regel über eine geringe Verkaufsfläche und befinden sich überwiegend nicht in der Hauptgeschäftslage.

*in den Mischgebieten:*

Für die Mischgebiete (MI und MI 1) ist die Steuerung der zulässigen Einzelhandelsbetriebe ebenfalls angestrebt. Wie in der städtebaulichen Situation (Kapitel 10) detailliert beschrieben, stellt sich das Nahversorgungszentrum nicht allein sondern zusammen mit angrenzenden Flächen als solches dar. Die Langenwischstraße stellt eine wichtige verkehrliche Verbindung zwischen der Bremer Straße und der Syker Straße dar. Das Heidkrug-Center ist von Süden von der Langenwischstraße und Hindenburgstraße aus erreichbar. Die Mischgebiete liegen quasi vis-à-vis.

Die vorgenannten Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet sollen auch für die Mischgebiete gelten mit einem Unterschied:

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevantem Hauptsortiment sind nur bis zu einer Größe von 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Diese Größe liegt deutlich niedriger als der Schwellenwert des Einzelhandelskonzeptes (400 m<sup>2</sup>) und der allgemeinen Zulässigkeit im Mischgebiet (in der Regel 800 m<sup>2</sup>). Mit der Festsetzung wird dem Ziel des Einzelhandelskonzeptes zur Konzentration nicht-innenstadtrelevanter Einzelhandelsbetriebe an den Sonderstandorten Seestraße und Reinersweg entsprochen und gleichzeitig die bisherigen Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücksinhaber nicht zu sehr eingeschränkt.

*Textliche Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung:*

- In den Mischgebieten (MI und MI 1) sowie dem Gewerbegebiet (GE 1) sind selbständige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m<sup>2</sup> zulässig.
- In den Mischgebieten (MI und MI 1) sind selbständige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevantem Hauptsortiment mit einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> zulässig.
- In den Mischgebieten (MI und MI 1) sowie dem Gewerbegebiet (GE 1) ist bei selbständigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-innenstadtrelevantem oder nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ein innenstadtrelevantes Randsortiment mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m<sup>2</sup> zulässig.
- In den Mischgebieten (MI und MI 1) sind Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) Nr. 8 BauNVO und die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 6 (3) BauNVO nicht zulässig.
- Im Gewerbegebiet (GE 1) sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

Die innenstadtrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht-innenstadtrelevanten Sortimente sind der Delmenhorster Sortimentsliste zu entnehmen, die Bestandteil des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes ist. Sie sind im Folgenden aufgelistet.

Innenstadtrelevante 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**

**Spielwaren**

**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-, phonotechnische Geräte (sog. 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**

*Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig auch innenstadtrelevant):*

**Back- und Konditoreiwaren,**

**Metzgerei- / 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- u. Papierwaren**

**Zeitungen und Zeitschriften**

*Nicht-innenstadtrelevante Sortimente:*

**Möbel (inkl. Büro-, Bad- und Küchenmöbel)**  
**Gartenmöbel und Polsterauflagen**  
**Bettwaren, Matratzen**  
**Bodenbeläge, Teppiche**

---

**Bauelemente, Baustoffe**  
**Eisenwaren, Beschläge**  
**Elektroinstallationsmaterial**  
**Farben, Lacke**  
**Fliesen**  
**Tapeten**  
**Gartenbedarf und Gartengeräte**  
**Holz**

**Kamine und Kachelöfen**  
**KFZ- und Motorradzubehör**  
**Maschinen und Werkzeuge**  
**Pflanzen und Sämereien**  
**Sanitärbedarf**  
**Rollläden und Markisen**

**Fahrräder und Zubehör**  
**Sportgroßgeräte**  
**Erotikartikel**

(Auszug aus dem Einzelhandelskonzept Seite 121 und 122)

### **11.1.2 Zulässigkeit von Vergnügungsstätten**

Zur Erreichung des städtebaulichen Ziels der Entwicklung des Nahversorgungszentrums Heidkrug trägt auch bei, dass unerwünschte Nutzungen vermieden werden und die Flächen für die angestrebten Nutzungen vorgehalten werden. Insbesondere Spielhallen führen zu einer städtebaulichen Umstrukturierung einhergehend mit erheblichen negativen städtebaulichen Auswirkungen. Durch Spielhallen werden andere, nicht so lukrative Nutzungen verdrängt. Ein Trading-Down-Effekt in der Umgebung ist dann die Folge. Weitere negative Auswirkungen sind die Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes sowie Lärmbelästigungen durch Zu- und Abgangsverkehr in den Abendstunden und am Wochenende. Die Öffnungszeiten von Spielhallen sind in der Regel täglich bis 24.00 Uhr.

Vergnügungsstätten sollen ausgeschlossen werden. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten verfolgt das Ziel, den Einzelhandelsstandort "Heidkrug-Center" sowie angrenzende Flächen als Nahversorgungszentrum zu entwickeln. Die noch verfügbaren Flächen sollen vorrangig Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sowie Dienstleistern der wohnungsnahen Grundversorgung vorbehalten werden.

In den Mischgebieten sollen Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Nr. 8 und (3) BauNVO sowie im Gewerbegebiet Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO zukünftig unzulässig sein.

Die bereits vorhandenen Spielhallen im Planbereich decken den in der Umgebung bestehenden Bedarf an Freizeitbeschäftigung und Entspannung durch Spielgeräte vollständig ab. Beide Spielhallen sind aufgrund der Größe bereits als kerngebietstypisch anzusehen. Eine weitere Häufung von Spielhallen würde die Attraktivität als Spielstandort auch für ein überregionales Publikum erhöhen.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und insbesondere von Spielhallen soll stattdessen an städtebaulich verträgliche Standorte gelenkt werden zum Beispiel in Gebiete mit einer geringeren Nähe zu Wohnnutzungen oder sonstigen sensiblen Nutzungen wie Schulen etc. Dies ist bereits in der Form umgesetzt, dass in Delmenhorst bereits eine nennenswerte An-

zahl von kleineren Spielhallen verteilt im Stadtgebiet vorhanden ist. Eine weitere Grundlage zur räumlichen Lenkung der Ansiedlung insbesondere in die Kerngebiete stellt der 1990 beschlossene Vergnügungsstättengliederungsplan dar. Dort sind in ausgewiesenen Bereichen Spielhallen vorhanden wie zum Beispiel im ehemaligen La Palma-Gebäude an der Ortstraße sowie in der Kaufpark-Passage. Weitere Flächen des Vergnügungsstättenplans sind noch nicht umgesetzt.

Damit besteht für die recht kleine Stadt Delmenhorst ein umfangreiches Angebot. Weitere Flächen anzubieten würde die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt dauerhaft beschneiden. Ein Trading-down-Effekt für weite Teile, nicht nur der Innenstadt, gilt es zu verhindern. Diese Möglichkeit ist lt. Literatur und Rechtsprechung ein legitimes städtebauliches Ziel.

Im Plangebiet werden durch den Ausschluss von Spielhallen negative städtebauliche Auswirkungen vermieden. Einem Attraktivitätsverlust wird entgegengewirkt. Die Grundstücke bleiben den übrigen im Mischgebiet üblichen und verträglicheren Nutzungen vorbehalten.

*Textliche Festsetzungen Steuerung Vergnügungsstätten:*

- In den Mischgebieten (MI und MI 1) sind Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) Nr. 8 BauNVO und die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 6 (3) BauNVO nicht zulässig.
- Im Gewerbegebiet (GE 1) sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

*Hinweis:*

Der im Mischgebiet MI 1 vorhandene Gastronomiebetrieb ist baurechtlich als Schank- und Speisewirtschaft einzustufen. Damit stellt er einen eigenen Betriebstyp dar, der im Mischgebiet generell zulässig ist. Es handelt sich nicht um eine Vergnügungsstätte. Auch wenn in Zusammenhang mit dem Gastronomiebetrieb Tanzveranstaltungen und Feiern durchgeführt werden, stellt die Bewirtung von Gästen mit Speisen und Getränken die wesentliche Eigenschaft des Betriebes dar, die Grundlage für die städtebaurechtliche Typisierung als Schank- und Speisewirtschaft ist. Von dem Vergnügungsstättenausschluss ist diese Art von Betrieben somit nicht berührt.

## **12 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft**

Durch das anstehende Planverfahren erfolgt keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, da die Eingriffe bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 139 zulässig waren und überwiegend erfolgt sind. Die bestehenden Festsetzungen werden lediglich durch textliche Festsetzungen zum Ausschluss einzelner Nutzungsformen ergänzt. Eine Eingriffsregelung ist demnach nicht erforderlich.

## **13 Belange des Verkehrs/Verkehrliche Erschließung/ÖPNV**

Belange des Verkehrs werden durch die anstehende textliche Planänderung nicht berührt.

## **14 Ver- und Entsorgung**

Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die anstehende textliche Planänderung nicht berührt.

## **15 Belange der Denkmalpflege**

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a.: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen sein, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden,

sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

## **16 Kampfmittel**

Mit Schreiben vom 05.10.2011 teilt die Zentrale Polizeidirektion, Abteilung 5, Besondere Dienste – Kampfmittelbeseitigungsdienst - mit, dass die Auswertung der alliierten Luftbilder auf zwei Teilflächen eine Bombardierung zeigt. Die Flächen sind in einem Plan des Kampfmittelräumkatasters rot gekennzeichnet. Es ist davon auszugehen, dass auf den rot gekennzeichneten Flächen noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen werden Gefahrenerforschungsmaßnahmen (Oberflächen- und/oder Tiefensondierungen) empfohlen.

Da es sich um eine textliche Änderung eines Bebauungsplanes handelt und somit keine zeichnerischen Festsetzungen oder Kennzeichnungen getroffen werden können, wurde der Plan des Kampfmittelbeseitigungsdienstes und ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung übernommen.

## **17 Umweltbericht**

### **17.1 Einleitung**

Auf der Grundlage von § 2 a BauGB ist bei der Änderung eines Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Der Umweltbericht, der einen gesonderten Teil der Begründung darstellt, fasst die nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes zusammen.

Die planaufstellende Gemeinde legt für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

#### **17.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Änderung des Bebauungsplans**

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 139 wird der rechtskräftige Bebauungsplan textlich geändert. Die Änderung bezieht sich auf die Art der baulichen Nutzung. Es wird die Zulässigkeit von selbständigen Einzelhandelsbetrieben sowie die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten geregelt. Alle sonstigen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 139 bleiben bestehen.

Das Plangebiet umfasst bebaute und unbebaute Flächen mit einer Größe von ca. 11,2 ha.

#### **17.1.2 Berücksichtigung umweltbezogener Fachplanungen und –gesetze**

Für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 139 sowie weitere angrenzende Bebauungspläne liegen keine umweltbezogenen Fachplanungen vor.

## **17.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Bei den Umweltauswirkungen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB sowie die Bodenschutzklausel, Maßnahmen der Innenentwicklung und der Eingriffsausgleich nach § 1 a BauGB zu berücksichtigen.

### **17.2.1 Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Es überwiegt Wohnnutzung in Form von Einfamilienhäusern. Innerhalb des Gewerbegebietes GE 1 ist das sog. Heidkrug-Center mit Nahversorgungseinrichtungen des Einzelhandels und Dienstleistern prägend. Im Bereich des Mischgebietes MI 1 sticht der dort ansässige Gastronomiebetrieb positiv hervor.

### **17.2.2 Landschaftsrahmenplan**

Der Landschaftsrahmenplan der Stadt Delmenhorst von 1998 stellt für Flächen östlich entlang des nördlichen Teils der Langenwischstraße im Bereich des unbebauten Flurstücks 465/14 eine Wallhecke dar. Der bestehende Bebauungsplan Nr. 139 berücksichtigt diese Wallhecke mit entsprechenden Festsetzungen, so dass der Erhalt gesichert ist. Mit der anstehenden textlichen Änderungen bleibt es bei diesen Festsetzungen, es tritt keine Veränderung ein.

### **17.2.3 Auswirkungen des Bebauungsplans**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 139 wird die Art der zulässigen Betriebe geändert. Es werden einzelne zulässige Betriebstypen (bestimmte Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten) zukünftig ausgeschlossen. Dieser Ausschluss bewirkt keine zusätzlich Versiegelung, höhere Gebäudehöhe oder andere für die Umwelt bedeutsame Veränderungen.

Die Änderung hat somit keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft oder die Landschaft und biologische Vielfalt. Es sind auch keine weitergehenden Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten als gegenüber dem bestehenden Planungsrecht.

Die Planungsinhalte stellen auch keinen Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes dar. Die Eingriffe sind bereits auf der Grundlage des bestehenden Baurechtes zulässig und größtenteils erfolgt.

### **17.2.4 Prognose über die Entwicklung**

Eine Betrachtung der Prognose oder alternative Lösungsmöglichkeiten ist aufgrund der Inhalte der Planänderung nicht erforderlich. Die Nullvariantenprüfung ist nicht möglich, da das Plangebiet bereits überwiegend bebaut ist und somit der Bebauungsplan Nr. 139 als vollzogen betrachtet werden muss.

## **17.3 Zusammenfassung**

Im Ergebnis ist festzustellen, dass erhebliche Umweltauswirkungen durch die anstehende Änderung des Bebauungsplans nicht ermittelt werden konnten.

## **18 Abwägung der Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB**

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind neben den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zu berücksichtigen.

Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans treffen in der Regel öffentliche und private Interessen aufeinander. Das öffentliche Interesse bei der anstehenden Planung besteht in dem Ziel der Steuerung des Einzelhandels zur Sicherung oder Wiederherstellung ausgewogener Einzelhandelsstrukturen und Sicherung der verbrauchernahen Versorgung innerhalb der Stadt Delmenhorst sowie dem hierzu in Zusammenhang stehenden Ziel zum Ausschluss von Vergnügungsstätten zur Unterstützung der Einzelhandelsentwicklung und Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen. Das private Interesse besteht dagegen in der Regel in dem Wunsch auf uneingeschränkte Nutzungsausübung.

Die Stadt Delmenhorst ist seit mehreren Jahren bemüht, die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt positiv zu steuern. Ein legitimes Mittel dazu ist die Bauleitplanung. Als Grundlage hat die Stadt Delmenhorst ein Einzelhandelskonzept aufgestellt. Der Rat der Stadt hat sich mit Ratsbeschluss am 28.02.2008 daran gebunden. Das Einzelhandelskonzept ist fortan als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB zu werten und als ein Belang von höherem Gewicht in die Bauleitplanung einzustellen. In der Zwischenzeit wurden auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes mehrere Planverfahren eingeleitet sowie laufende Verfahren ergänzt, um Einzelhandelsnutzungen entsprechend zu steuern.

Die städtebauliche Rechtfertigung zur Begrenzung der zulässigen Einzelhandelstypen im anstehenden Bebauungsplan ergibt sich aus dem Ziel der Stärkung der Hauptgeschäftslage der Innenstadt und der Sicherung und Entwicklung festgelegter Nahversorgungszentren. Die Gemeinde kann mit dem Einzelhandelskonzept aktiv auf die Änderung des städtebaulichen Status Quo hinwirken. Sie kann "zentrumbildende" resp. "innenstadttypische/-relevante" Nutzungsarten, die in der Innenstadt bisher nicht oder nicht ausreichend vertreten sind, in anderen Teilen des Gemeindegebietes ausschließen oder wie hier begrenzen, um eventuelle Neuansiedlungen dem Zentrum zuzuführen und dessen Attraktivität zu steigern bzw. zu erhalten. Gem. Urteil des BVerwG vom 26.03.2009 ist es rechtmäßig, bestimmte Nutzungsarten in Gemeindeteilen auszuschließen, um eventuelle Neuansiedlungen auf gewünschte Standort zu lenken, diese Standorte damit zu stärken und ihre Attraktivität zu steigern.

Vor diesem Hintergrund wurden Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Haupt- oder Nebensortiment auf eine verträgliche Größe reduziert. Die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete bleibt dennoch gewahrt. Die getroffenen Festsetzungen sind für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich, zumal sie sich auf eine vorangegangene planerische Konzeption der Gemeinde (Einzelhandelsentwicklungskonzept) stützt. Sie sind geeignet, die beschlossenen Planungsziele zu erreichen.

Diese Art von "Städtebaupolitik" liegt im planerischen Ermessen der Gemeinde. Die Stadt Delmenhorst achtet dabei auf konsequente Anwendung des Einzelhandelskonzeptes. Willkürliches abweichendes Handeln der Gemeinde würde dazu führen, dass Bebauungspläne einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten. Das Konzept würde "löchrig" und an Glaubwürdigkeit verlieren. Gleichlautenden Wünschen könnten keine nachvollziehbaren städtebaulichen Gründe mehr entgegengesetzt werden, wenn die Wirkung und die Ziele des Einzelhandelskonzeptes bereits "ins Leere laufen". Die konsequente Einhaltung des vom Rat beschlossenen Steuerungsinstruments ist zulässig und geboten.

Zur Wahrung des städtebaulichen Ziels der Entwicklung und Stärkung des Nahversorgungszentrums soll die weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten, hierunter insbesondere von Spielhallen, durch textliche Festsetzung ausgeschlossen werden und auf andere verträgliche Standorte zu lenken. Unter Hinweis auf den Vergnügungsstättengliederungsplan von 1990 und den Umfang bestehender Spielhallen im Stadtgebiet und im Plangebiet lässt sich der Ausschluss rechtfertigen. Die bestehenden zwei Spielhallen im Plangebiet bieten ausreichend Möglichkeiten für die in der Umgebung und noch darüber hinaus ansässige Bevölkerung auf Befriedigung dieser Art von Freizeitbeschäftigung. Die allgemeine Zunahme von

Spielhallen im Stadtgebiet und in der Regel hohe Mobilität der Nutzer rechtfertigen die Tatsache, dass die bestehenden Betriebe zukünftig über den Bestandschutz hinaus keine Entwicklungsmöglichkeiten haben.

In der Abwägung zwischen dem öffentlichen Belang einer verbrauchernahen Versorgung und der Schaffung sowie Erhaltung ausgewogener Einzelhandelsstrukturen - dargelegt durch das Einzelhandelskonzept - und dem privaten Interesse nach uneingeschränkter Nutzungsausübung und grundrechtlicher Baufreiheit wird dem öffentlichen Interesse der Vorzug gegeben. Der private Belang auf uneingeschränkte Fortführung der bisher festgesetzten Nutzung wurde gegenüber den übergeordneten städtebaulichen Zielen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes zurückgestellt. Die uneingeschränkte Nutzungsausübung hat ein geringeres Gewicht als das Allgemeinwohl und das allgemeine Interesse an ausgewogenen Einzelhandelsstrukturen im Stadtgebiet.

Das Interesse der Grundstückseigentümer im Plangebiet auf Beibehaltung des bisherigen Planungsrechtes und uneingeschränkte weitere Nutzungsausübung wurde auch mit dem notwendigen Gewicht in die Planung eingestellt. Es wurde das Gebot der Verhältnismäßigkeit gewahrt, indem die Nutzungseinschränkung sich nur auf eine Art der allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 8 (2) BauNVO (Einschränkung bei bestimmten Arten von Einzelhandelsbetrieben) und eine Art der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) BauNVO (Ausschluss von Vergnügungsstätten) bezieht. Alle weiteren Nutzungen gem. § 8 (2) und (3) BauNVO sind weiterhin möglich. Diese Nutzungsbeschränkung ist zumutbar und verhältnismäßig. Das ist das Ergebnis der Abwägung zwischen dem öffentlichen Belang einer verbrauchernahen Versorgung und Schaffung sowie Erhaltung ausgewogener Einzelhandelsstrukturen - dargelegt durch das Einzelhandelskonzept - und dem privaten Interesse nach uneingeschränkter Nutzung und grundrechtlicher Baufreiheit. Die Grenzen der Planungshoheit zur Beschränkung der Baufreiheit werden durch die Regelungen der BauNVO differenziert bestimmt u.a. durch die Gliederungsmöglichkeiten nach § 1 (5) und (9) BauNVO. Die vorliegende Planung bewegt sich innerhalb der zulässigen Schrankenbestimmung des Eigentumsrecht.

## 19 Städtebauliche Daten

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 11,2 ha.

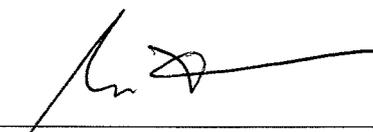
## 20 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	08.06.2011
1. Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 26.09. bis 14.10.2011
Öffentliche Auslegung	vom 23.01. bis 24.02.2012
Satzungsbeschluss	25.04.2012

Delmenhorst, den 26.04.2012



Fachbereichsleiter F. Brünjes



Fachdienstleiter Stadtplanung U. Ihm

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB  
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 139 "Nördliche Langenwischstraße/  
Hindenburgstraße" für Flächen beidseitig des nördlichen Teils der Langenwisch-  
straße und nordöstlichen Teils der Hindenburgstraße**

Am 08.06.2011 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 139 "Nördliche Langenwischstraße/Hindenburgstraße" für Flächen beidseitig des nördlichen Teils der Langenwischstraße und nordöstlichen Teils der Hindenburgstraße beschlossen. Wesentliches Ziel der Planänderung ist die Umsetzung des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung vom 28.02.2008 und die Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird im Sinne des Einzelhandelskonzeptes dergestalt gesteuert, dass die Größe der maximal zulässigen Verkaufsfläche von selbständigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevantem und nicht-innenstadtrelevantem Hauptsortimente begrenzt wird sowie die maximale Größe der Verkaufsfläche von innenstadtrelevantem Nebensortimente. Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 139 "Nördliche Langenwischstraße/Hindenburgstraße" hat keine Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft. Die einzelnen Schutzgüter (Mensch, Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima, Luft) und ihre Wechselwirkungen untereinander werden durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 139 wird nur die Art der zulässigen Nutzung im Plangebiet eingeschränkt:

Bislang waren im Plangebiet in den festgesetzten Gewerbe- und Mischgebieten Einzelhandelsbetriebe gem. §§ 6 (2) Nr. 3 und 8 (2) Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bis zur Großflächigkeit zulässig. Zukünftig sind in den Gewerbe- und Mischgebieten selbständige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment nur noch bis 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Selbständige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevantem Hauptsortiment sind im Mischgebiet nur noch bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> zulässig. Bei beiden Einzelhandelsbetriebsformen mit nicht-innenstadtrelevantem sowie nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment darf das innenstadtrelevante Randsortiment ebenfalls nur 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche haben.

Vergnügungsstätten sind im gesamten Plangebiet zukünftig unzulässig.

Die Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und der Ausschluss von Vergnügungsstätten bleibt ohne Auswirkungen auf die Umwelt. In die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 139 "Nördliche Langenwischstraße/Hindenburgstraße" wurden daher keine Maßnahmen zum Schutz der Umwelt aufgenommen. Die Fachgesetze gelten direkt. Die Überwachung erfolgt durch die Fachbehörden.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die erste Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) und 4 (1) BauGB fand in der Zeit vom 26.09 bis einschließlich 14.10.2011 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.09.2011 aufgefordert, ihre Stellungnahme zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 139 bis zum 14.10.2011 vorzulegen.

Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) und 4 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 23.01. bis einschließlich 24.02.2012 durchgeführt. Die Behörden sowie Träger öffentlicher Belange wurden hiervon mit Schreiben vom 18.01.2012 unterrichtet mit der Aufforderung, ihre Stellungnahme bis zum 24.02.2012 vorzulegen.

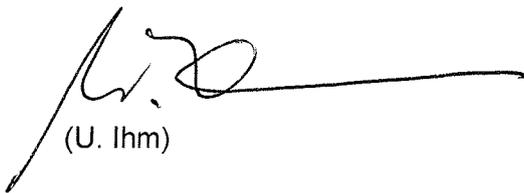
Seitens der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurden bei beiden Öffentlichkeitsbeteiligungen keine abwägungserheblichen Stellungnahmen abgegeben.

### 3. Anderweitige Planmöglichkeiten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 139 "Nördliche Langenwischstraße/ Hindenburgstraße" ist ein wichtiger Beitrag zur Steuerung des Einzelhandels in der Stadt. Die Alternativen wäre ein Verzicht auf die Planung oder die Umsetzung nur an anderer Stelle. Ein Verzicht würde die Einzelhandelsentwicklung negativ beeinflussen. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 139 ist in Zusammenhang mit weiteren gleichartigen Änderungsverfahren an anderen exponierte Standorten zu sehen. Nur so lassen sich die Ziele des Einzelhandelskonzeptes erreichen.

Delmenhorst, den 26.04.2012

Stadt Delmenhorst  
Der Oberbürgermeister  
Fachdienst Stadtplanung



(U. Ihm)