

Bebauungsplan Nr. 384 "Nördlicher Hasporter Damm" nach § 9 Abs. 2b BauGB

für einen beidseitig des Hasporter Damms gelegenen Bereich zwischen Querstraße und Karlsbader Straße

- Begründung -

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB in textlicher Form

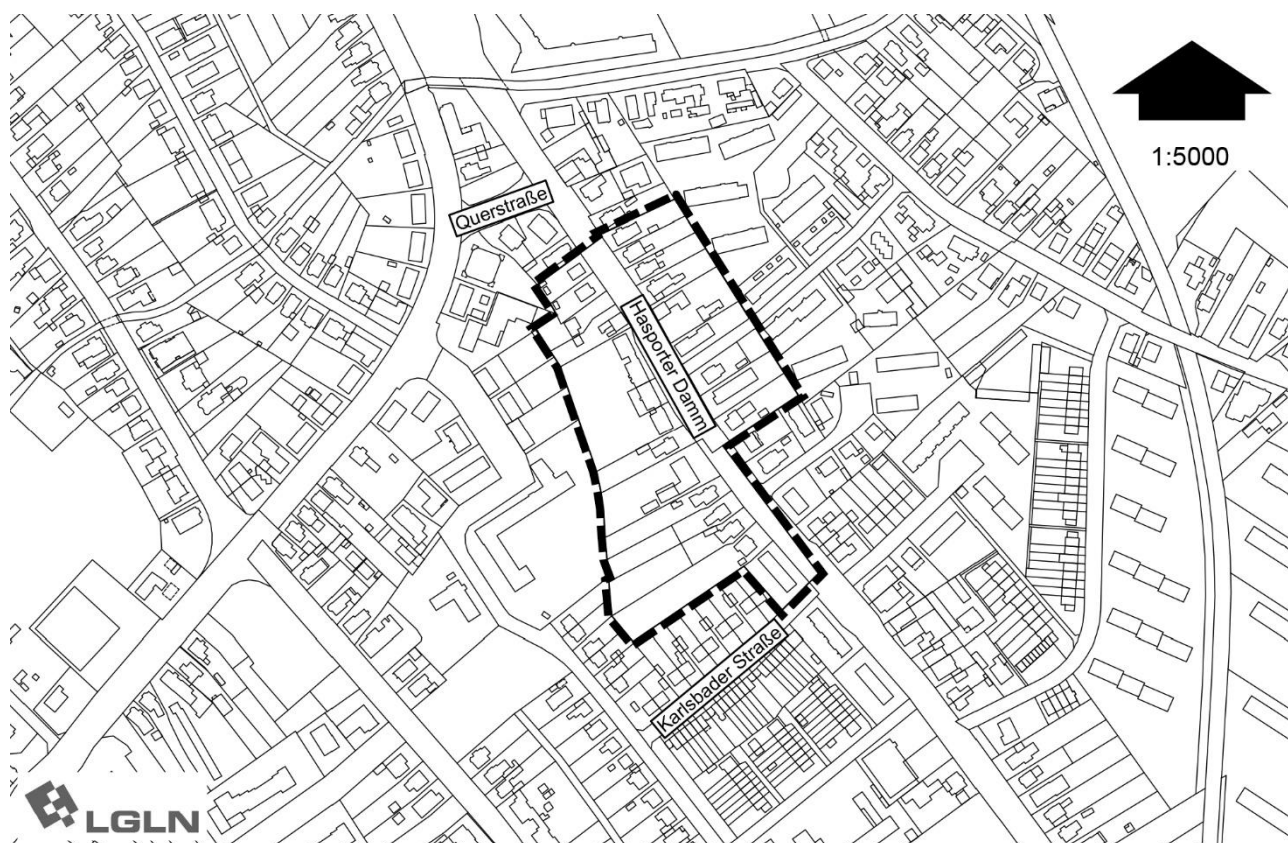


Abbildung 1 - Übersichtskarte

Rechtskräftig seit:	30.03.2021
Bearbeitung:	Annika Schulz, M. Sc.
Zeichnung:	Anke Eilers und Danny Igersky

A	Begründung	- 3 -
1	Grundlagen der Planänderung	- 3 -
1.1	Planungsanlass und Planungsziel	- 3 -
1.2	Erforderlichkeit der Bauleitplanung	- 4 -
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	- 5 -
2	Rechtliche Rahmenbedingungen	- 5 -
2.1	Rechtsgrundlagen des Bauleitplans	- 5 -
2.2	Relevante Vorgaben der Raumordnung	- 6 -
2.3	Darstellungen im Flächennutzungsplan	- 7 -
2.4	Planungsrechtliche Situation	- 7 -
2.5	Relevante Entwicklungskonzepte	- 7 -
3	Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2b BauGB	- 8 -
4	Durchführung des Verfahrens nach § 13 BauGB	- 8 -
4.2	Voraussetzungen nach § 13 Abs. 1 BauGB	- 8 -
4.3	Ablauf nach § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB	- 8 -
5	Inhalt des Bebauungsplanes	- 9 -
6	Hinweise zum Bebauungsplan	- 9 -
6.1	Kampfmittel	- 9 -
6.2	Denkmalschutz	- 9 -
6.3	Baumschutz	- 10 -
7	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	- 10 -
7.1	Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	- 10 -
7.2	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	- 10 -
7.3	Berücksichtigung der Eigentumsbelange	- 11 -
B	Verfahren	- 11 -



A Begründung

1 Grundlagen der Planänderung

1.1 Planungsanlass und Planungsziel

Für das Grundstück „Hasporter Damm 25“ wurde bei der Stadt Delmenhorst im November 2019 eine Bauvoranfrage eingereicht (Eingang bei der Bauaufsichtsbehörde am 07.11.2019). Inhalt der vorliegenden Bauvoranfrage ist die Fragestellung, ob eine Gewerbeeinheit als eine „Sportwettvermittlung“ bzw. ein „Wettbüro“ genutzt werden kann. Die Wett-Annahmestelle soll unter anderem aus einer Wett-Annahmestelle sowie Sitzplätzen und Quotenbildschirmen bestehen. Es sollen alkoholfreie Warm- und Kaltgetränke angeboten werden.

Die geplante Nutzung ist als „Vergnügungsstätte“ zu typisieren, da die geplante Betriebsstätte eine gewerbliche Nutzung vorsieht, die den Spiel- und Geselligkeitstrieb anspricht.

Für das Grundstück besteht bislang kein Bebauungsplan. Das Vorhaben ist somit nach § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) zu beurteilen.

Die nähere Umgebung weist einen Mischgebietscharakter auf und ist geprägt durch freistehende Einzelhäuser in offener Bauweise mit 2 Vollgeschossen. Die umliegenden Gebäude besitzen, wie auch das Gebäude der beantragten Nutzungsänderung, ein Ladengeschäft im Erdgeschoss und Wohnnutzung im Obergeschoss. Die Ladengeschäfte des Hasporter Damm 25 sowie des Hasporter Damm 29 stehen zum derzeitigen Zeitpunkt leer. Am Hasporter Damm 21 befindet sich ein Nutzfahrzeughändler, am Hasporter Damm 31 ein PC-Geschäft. Vergnügungsstätten sind in Mischgebieten allgemein zulässig.

Diverse derzeit leerstehende, aber auch noch gewerblich genutzte Immobilien weisen Strukturen auf, die eine zukünftige Ansiedlung von Vergnügungsstätten befürchten lassen. Das Vorhaben würde daher eine Entwicklung einleiten, die dazu geeignet ist, zu einer städtebaulich nachteiligen Häufung von Vergnügungsstätten zu führen und eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Gebietes zu bewirken. Der sogenannte "Trading-Down-Prozess" – wobei Leerstände und zunehmend aus städtebaulicher Sicht störende Folgenutzungen nach und nach die Chancen und Entwicklungsmöglichkeiten für höherwertige Angebote verringern – wird durch das Vorhaben verstärkt. Diese Entwicklung trägt in der Regel zu einem Imageverfall des Standortes bei. Hervorzuheben ist hierbei, dass sich direkt an das Vorhaben angrenzend Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbauten befinden, deren soziales Gefüge durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten maßgebend negativ beeinflusst wird.

Die Steuerung von Vergnügungsstätten ist notwendig, um städtebaulichen Lageverschlechterungen als Folge der Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu begegnen und eine Beeinträchtigung schutzbedürftiger Nutzungen zu verhindern.

Diese Steuerung ist städtebaulich gerechtfertigt und geboten, da Vergnügungsstätten – dem im Jahr 1990 vom Rat der Stadt Delmenhorst beschlossenen „Vergnügungsstätten-Gliederungsplan“ folgend – auf die Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich konzentriert werden, soweit in diesem Konzept nicht „Bereiche, in denen Vergnügungsstätten zukünftig unzulässig sein sollen“ dargestellt werden oder aktuelle Entwicklungen einen Ausschluss von Vergnügungsstätten rechtfertigen.

Ziel der städtebaulichen Planung ist die Steuerung von Vergnügungsstätten innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB, um eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Gebietes – insbesondere eine Beeinträchtigung von schutzbedürftigen Wohnnutzungen und eine Beeinträchtigung der derzeitigen gewerblichen Strukturen – durch



eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten zu verhindern. Vergnügungsstätten aller Art sollen daher zukünftig im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes unzulässig sein.

1.2 Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere in Form von Spielhallen sowie Wettbüros, hat in vielen Fällen erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den städtischen Raum. Eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten leitet oftmals eine Entwicklung ein, die dazu geeignet ist, eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Gebietes zu bewirken und bestehende Beeinträchtigungen zu verstärken. Der sogenannte "Trading-Down-Effekt" – wobei Leerstände und zunehmend problematische Folgenutzungen nach und nach die Chancen und Entwicklungsmöglichkeiten für höherwertige Angebote verringern – wird durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten verstärkt. Eine solche Entwicklung trägt in der Regel zu einem Imageverfall und zur Verelendung des Standortes bei.

Der den Bebauungsplan Nr. 384 betreffende Bereich weist einen Mischgebietscharakter auf und ist dem innenstadtnahen Bereich zuzuordnen. Die umliegenden Gebäude besitzen, wie auch das Gebäude der beantragten Nutzungsänderung, ein Ladengeschäft im Erdgeschoss und Wohnnutzung im Obergeschoss. Die Ladengeschäfte des Hasporter Damm 25 sowie des Hasporter Damm 29 stehen zum derzeitigen Zeitpunkt leer. Sie lassen eine zukünftige Ansiedlung von Vergnügungsstätten und einen "Trading-Down-Effekt" befürchten. Am Hasporter Damm 21 befindet sich ein Nutzfahrzeughändler, am Hasporter Damm 31 ein PC-Geschäft.

Direkt an das Vorhaben angrenzend befinden sich Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbauten, deren soziales Gefüge durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten maßgebend negativ beeinflusst wird.

Vor diesem Hintergrund ist die Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten erforderlich, um eine Verdrängung des kleinteiligen Einzelhandels durch Vergnügungsstätten zu verhindern und das soziale Gefüge in dem dicht bewohnten Quartier zu sichern. Im Umfeld des Hasporter Dammes 25 ist mit der auf dem Grundstück „Am Grünen Kamp 25“ bestehenden Grundschule, neben der vorhandenen Wohnbebauung, eine besonders schutzbedürftige soziale Einrichtung in fußläufiger Entfernung vorhanden.

Der Bebauungsplan und der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist erforderlich, um im Umfeld des Hasporter Dammes städtebaulichen Lageverschlechterungen als Folge der Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu begegnen und um eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Gebietes – insbesondere eine Beeinträchtigung der kleinteiligen Einzelhandelsfunktion sowie eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen und anderen schutzbedürftigen Nutzungen wie der Grundschule Am Grünen Kamp – durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten zu verhindern. Die Verhinderung des „Trading-Down-Effektes“ stellt einen besonderen städtebaulichen Grund i.S.d. § 1 Abs. 9 BauNVO dar, der den Ausschluss von Vergnügungsstätten rechtfertigt (vgl. BVerwG, Beschluss vom 04.09.2008, 4 BN 9/08, Rn. 8).

Die Bauleitplanung kommt damit ihrer Aufgabe nach, die städtebauliche Entwicklung vorsorgend so zu regeln, dass die Entstehung erheblicher Beeinträchtigungen von vornherein vermieden wird. Die Stadt Delmenhorst kommt mit der vorliegenden Bauleitplanung ihrer in § 1 Abs. 3 BauGB verankerten Pflicht nach, wonach die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.



1.3 Räumlicher Geltungsbereich

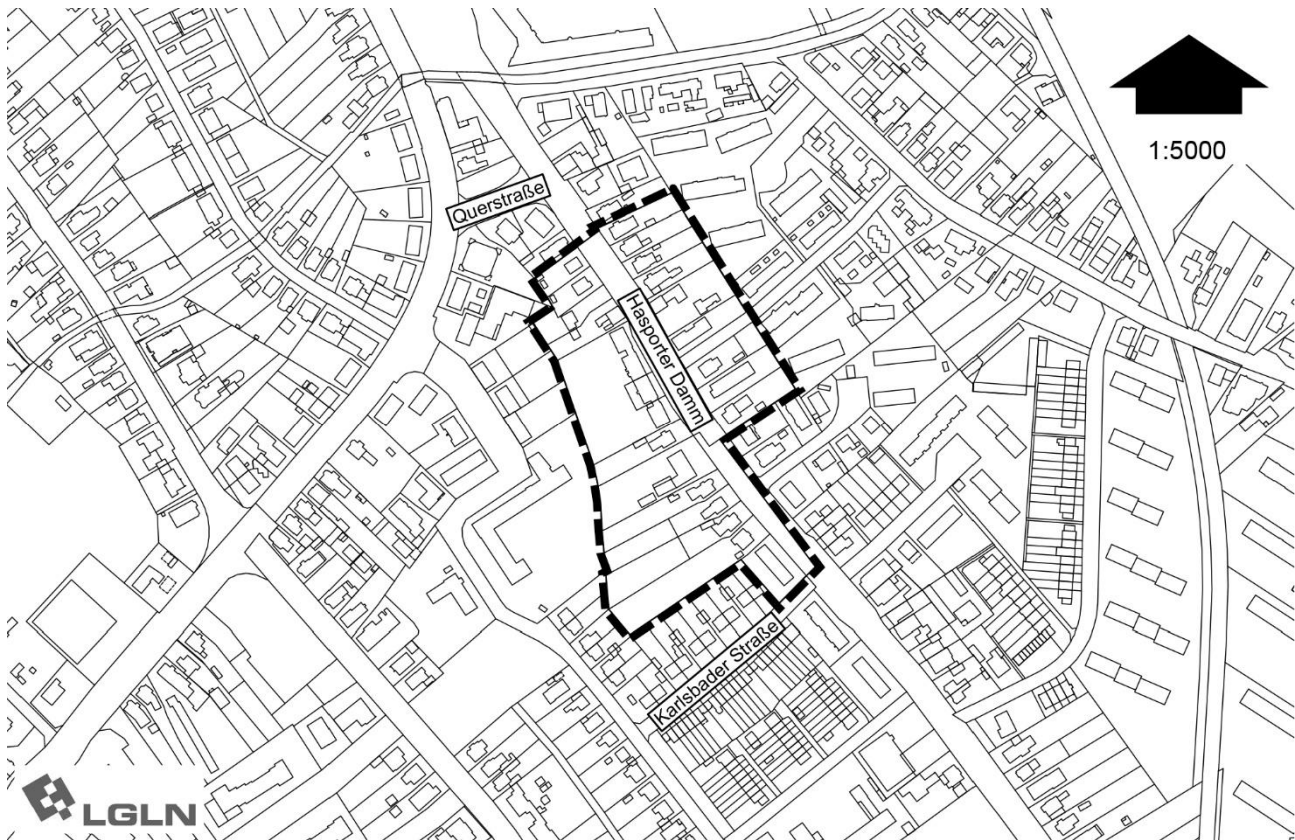


Abbildung 2 - Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des nach § 9 Abs. 2b BauGB aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 384 "Nördlicher Hasporter Damm" umfasst einen beidseitig des Hasporter Damms gelegenen Bereich zwischen Querstraße und Karlsbader Straße mit einer Fläche von 29.886 m². Darin inbegriffen sind auch Grundstücke, die derzeit ausschließlich als Wohngrundstücke, z.T. auch in Form von Mehrfamilienhäusern, genutzt werden.

Die nähere Umgebung weist einen Mischgebietscharakter auf und ist geprägt durch freistehende Einzelhäuser in offener Bauweise mit 2 Vollgeschossen. Die umliegenden Gebäude besitzen, wie auch das Gebäude der beantragten Nutzungsänderung, ein Ladengeschäft im Erdgeschoss und Wohnnutzung im Obergeschoss. Die Ladengeschäfte des Hasporter Damm 25 sowie des Hasporter Damm 29 stehen zum derzeitigen Zeitpunkt leer. Am Hasporter Damm 21 befindet sich ein Nutzfahrzeughändler, am Hasporter Damm 31 ein PC-Geschäft.

2 Rechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Rechtsgrundlagen des Bauleitplans

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

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) zuletzt geändert worden ist



- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2014, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. S.190, 253)
- das Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz –PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041).

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

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird außerdem auf Grundlage des befristeten „Planungssicherstellungsgesetzes“ (PlanSiG), welches am 28.05.2020 verkündet wurde (BGBl. I S. 1041), durchgeführt, da die Covid-19-Pandemie zum Zeitpunkt der Planung erhebliche Auswirkungen auf die Durchführbarkeit von Beteiligungsverfahren hat.

2.2 Relevante Vorgaben der Raumordnung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) weist der Stadt Delmenhorst die Funktion eines Mittelzentrums mit oberzentralen Teilfunktionen zu (Ziel gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.2, Ziffer 06, Satz 4). Die oberzentrale Teilfunktion umfasst neben dem schulischen Bildungsbereich und den Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge insbesondere auch die Versorgungsfunktion im Einzelhandel. Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln (Ziel gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.2, Ziffer 05, Satz 3). Die vorliegende Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten wirkt dem sogenannten "Trading-Down-Prozess" entgegen und verhindert eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Gebietes. Mit der Bauleitplanung wird Erfordernissen der Raumordnung entsprochen, da sie zum Erhalt und zur Entwicklung einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur (Ziel gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.2, Ziffer 03, Satz 1) beiträgt und den Wohn- sowie Einzelhandelsstandort stärkt.



2.3 Darstellungen im Flächennutzungsplan

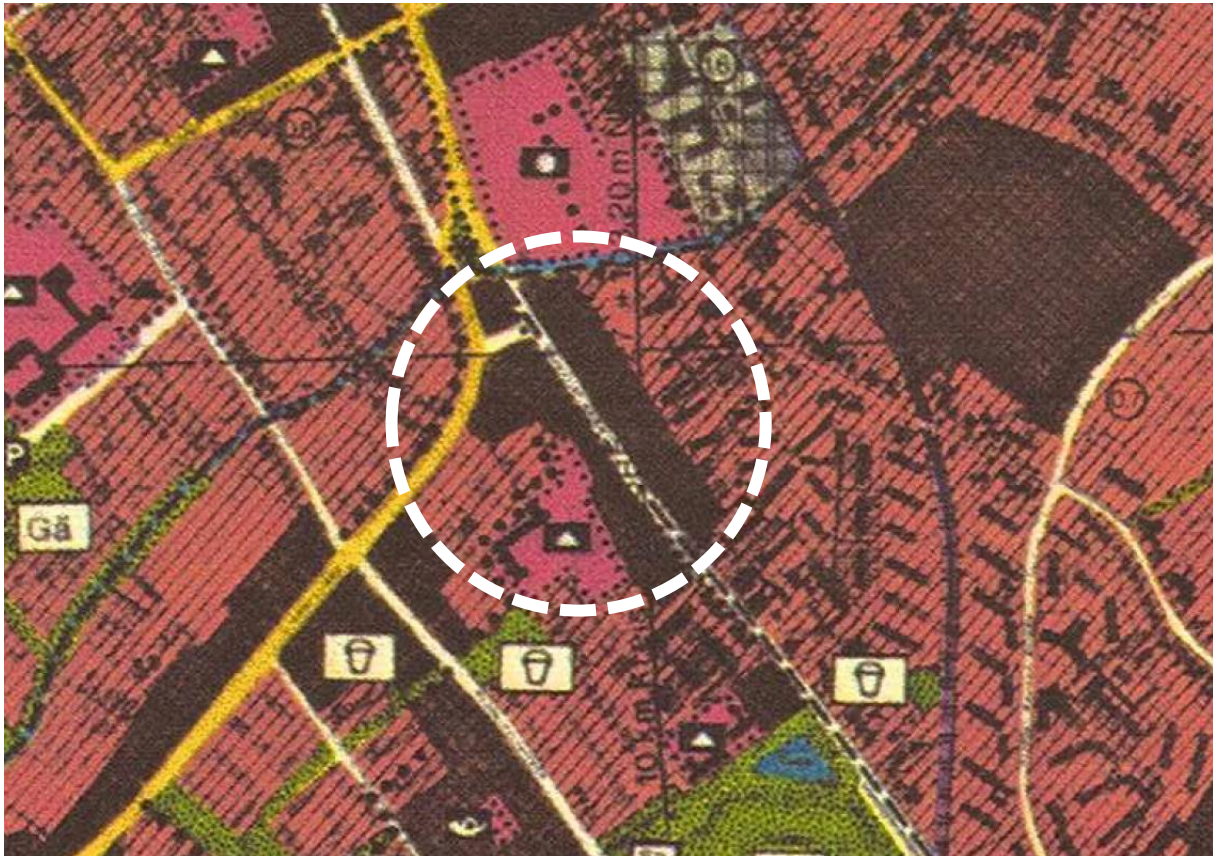


Abbildung 3 - Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der seit dem 19.09.1979 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst stellt den an den am Hasporter Damm gelegenen Bereich zwischen Querstraße und Karlsbader Straße als „gemischte Bauflächen“ dar.

Aus dieser Darstellung lässt sich der Bebauungsplan, der ausschließlich die Steuerung von Vergnügungsstätten zum Ziel hat, entwickeln. Die Festsetzung eines Baugebietes i.S.d. BauNVO erfolgt nicht.

2.4 Planungsrechtliche Situation

Für den Bereich beiderseits der Hasporter Dammes besteht bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Dieses Gebiet ist den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach § 34 BauGB zuzurechnen. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

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.

Da das vorliegende Bauleitplanverfahren nur in textlicher Form auf Grundlage des § 9 Abs. 2b BauGB erfolgt und keine Änderung in der Art der Bodennutzung zum Ziel hat, ist nicht ersichtlich, dass weitere bestehende städtebauliche Entwicklungskonzepte – zum Beispiel die „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes“ (2017) 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.

3 Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2b BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 384 wird gemäß § 9 Abs. 2b BauGB aufgestellt. Auf dieser Grundlage können durch Regelungen in einem einfachen Bebauungsplan i.S.d. § 30 Abs. 3 BauGB Festsetzungen über die sich aus § 34 BauGB ergebende Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in dem sonst nicht beplanten Innenbereich getroffen werden, um eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen oder eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebietes durch Vergnügungsstätten zu verhindern. Ein solcher Bebauungsplan ist ein gezielt einsetzbares Planungsinstrument, um nachteilige städtebauliche Auswirkungen, die durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten entstehen, zu vermeiden. Der räumliche Anwendungsbereich ist auf im Zusammenhang bebaute Ortsteile i.S.d. § 34 BauGB begrenzt; in sachlicher Hinsicht ist der Bebauungsplan auf Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten beschränkt.

Der Bauleitplan dient der Erfüllung der in § 9 Abs. 2b Nr. 1 und Nr. 2 BauGB aufgeführten Zwecke; der Bebauungsplan ist auf Grundlage von § 9 Abs. 2b BauGB aufzustellen. Inhalt des Bauleitplans ist ausschließlich die Steuerung von Vergnügungsstätten innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB. Im Übrigen gelten innerhalb des Bebauungsplanes auch nach seinem Inkrafttreten weiterhin die Regelungen des § 34 BauGB.

4 Durchführung des Verfahrens nach § 13 BauGB

4.2 Voraussetzungen nach § 13 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde das sogenannte „vereinfachte Verfahren“ auch dann anwenden, wenn der Bauleitplan lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2b BauGB enthält. Voraussetzung hierfür ist gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB, dass ...

1. ... der Bauleitplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet.
2. ... keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b BauGB genannten Schutzgüter – also Natura 2000-Gebiete – bestehen.
3. ... keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Da die in § 13 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB aufgeführten Voraussetzungen erfüllt werden, ist beim vorliegenden Bauleitplanverfahren das sogenannte „vereinfachte Verfahren“ anzuwenden.

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

Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB kann im „vereinfachten 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 gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2-3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben oder wahlweise die Auslegung und Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.



Im vorliegenden Bauleitplanverfahren wird auf Grundlage des § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2-3 BauGB werden die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB – analog zum „Normalverfahren“ – durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes wird dennoch durch den Beteiligungsprozess sichergestellt.

5 Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan bestimmt ausschließlich, dass im gesamten Geltungsbereich Vergnügungsstätten nicht zulässig sind. Unter dem Begriff „Vergnügungsstätte“ werden als Sammelbegriff Gewerbebetriebe besonderer Art zusammengefasst. Unter Vergnügungsstätten sind gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden Freizeitunterhaltung widmen. Unter den Begriffstypus „Vergnügungsstätte“ fallen trotz der Vielgestaltigkeit ihrer Erscheinungsformen und Bezeichnungen im Wesentlichen fünf Gruppen von ganz unterschiedlicher Vergnügungsweise. Als unstrittige Unterarten des Begriffs „Vergnügungsstätten“ lassen sich insbesondere Nachtlokale, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros und Wettvermittlungen sowie Swinger-Clubs nennen.

Der Bebauungsplan Nr. 384 regelt auf der Grundlage von § 9 Abs. 2b ausschließlich die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten. Der Bebauungsplan bestimmt gemäß § 30 Abs. 3 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben nur soweit, wie er Festsetzungen enthält. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit konkreter Vorhaben auch zukünftig nach § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“). Der faktisch zulässige Entwicklungsrahmen nach § 34 BauGB ergibt sich auch weiterhin aus dem sogenannten Einfügungsgebot; es wird durch die Bauleitplanung nur unwesentlich eingeschränkt.

6 Hinweise zum Bebauungsplan

6.1 Kampfmittel

Die zuständige Behörde – hier das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst – hat mit Schreiben vom 17.04.2020 mitgeteilt, dass die ausgewerteten Luftbilder keine Bombardierung innerhalb des Plangebietes zeigen. Zugleich wies die Behörde aber darauf hin, dass in Delmenhorst während des Zweiten Weltkrieges überwiegend 30 lbs Phosphorbomben gefallen sind, deren Einschläge auf Luftbildern nicht erkennbar sind. Die Behörde teilte im Ergebnis dennoch mit, dass gegen die vorgesehene Nutzung in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken bestehen. 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.

6.2 Denkmalschutz

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde – zum Beispiel Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen (auch geringe Spuren) – gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier



Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen. Für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6.3 Baumschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Bäume vorhanden sein, die nach § 3 der kommunalen Satzung über den Schutz des Baumbestandes geschützt sind. Gemäß § 4 ist es insbesondere verboten, diese Bäume zu entfernen, zu zerstören oder zu schädigen. Ausnahmen und Befreiungen von den Verboten können nach Maßgabe von § 6 und § 7 erteilt werden. Auf die Bestimmungen zur Durchführung von Ersatzpflanzungen wird verwiesen.

7 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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

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

Allen an der städtebaulichen Planung interessierten Bürgerinnen und Bürgern sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit gegeben, sich zu den Planungsabsichten zu äußern und diese zu erörtern. Dieser Beteiligungsschritt fand zwischen dem 09.09.2020 und 09.10.2020 statt. Die Durchführung dieses Verfahrensschrittes wurde am 01.09.2020 amtlich bekanntgemacht. Durch die Öffentlichkeit wurden in diesem Verfahrensschritt keine Stellungnahmen abgegeben. Aus den Reihen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde eine abwägungsrelevante Stellungnahme abgegeben.

Die Oldenburgische Industrie- und Handelskammer (IHK) regte an, ein gesamtstädtisches Vergnügungsstättenkonzept zu erarbeiten. Ein solches Entwicklungskonzept ist aus Sicht der Stadt Delmenhorst jedoch nicht erforderlich, da die städtebaulichen Auswirkungen einer Häufung von Vergnügungsstätten offensichtlich und in der Praxis anerkannt sind. Die Erforderlichkeit der Bauleitplanung wird in der Begründung ausführlich dargestellt. (vgl. Kap. 1.2) Die IHK wandte zudem ein, dass die Festsetzungen um Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels zu ergänzen sind.

Der Bebauungsplan wird nach § 9 Abs. 2b BauGB aufgestellt und regelt ausschließlich die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten. Sonstige Festsetzungen, wie beispielsweise Regelungen zum Einzelhandel, sind gemäß § 9 Abs. 2b BauGB nicht vorgesehen. Vorhaben müssen sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 384 nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügen und werden im Baugenehmigungsverfahren hinsichtlich des Einfügens in die nähere Umgebung geprüft.

7.2 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen außerdem dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und



die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Mit der vorliegenden städtebaulichen Planung wird den Forderungen des § 1 Abs. 5 BauGB entsprochen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss eine Vielzahl von Belangen berücksichtigt werden. Unter anderem sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Belange des Umweltschutzes, die Belange der Wirtschaft, die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes sowie viele weitere in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange zu berücksichtigen. Die vorliegende Bebauungsplan-Änderung erfüllt diese Anforderungen.

7.3 Berücksichtigung der Eigentumsbelange

Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 384 ist die Steuerung und teilweise Einschränkung der Eigentumsausübung. Gemäß Art. 14 Abs. 1 GG werden Inhalt und Schranken des Eigentums durch die Gesetze – beispielsweise die Regelungen des BauGB – bestimmt. Die Bauleitplanung entspricht Art. 14 Abs. 2 GG, wonach der Gebrauch des Eigentums zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen soll. Die städtebauliche Planung regelt grundgesetzkonform die eigentumsrechtlichen Schranken und trägt in entscheidender Weise dem Allgemeinwohl bei. Der verfolgte öffentliche Zweck – die Sicherung der städtebaulichen Qualität durch die Steuerung von Vergnügungsstätten – ist in anderer Weise nicht erreichbar und rechtfertigt den Eingriff in das Eigentum. Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit wurde in der Abwägung gewahrt, da die Grundstücke auch zukünftig umfangreichen gewerblichen und wirtschaftlich tragfähigen Nutzungen dienen können.

B Verfahren

Änderungsbeschluss	05.02.2020
Amtliche Bekanntmachung	18.02.2020
Amtliche Bekanntmachung	01.09.2020
Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange [gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB]	09.09. – 09.10.2020
Satzungsbeschluss	10.02.2021

Delmenhorst, den 15.03.21
Stadt Delmenhorst
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

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

Delmenhorst, den 15.03.2021
Im Auftrag

Stefan Lehmann
(Fachdienstleiter Stadtplanung)