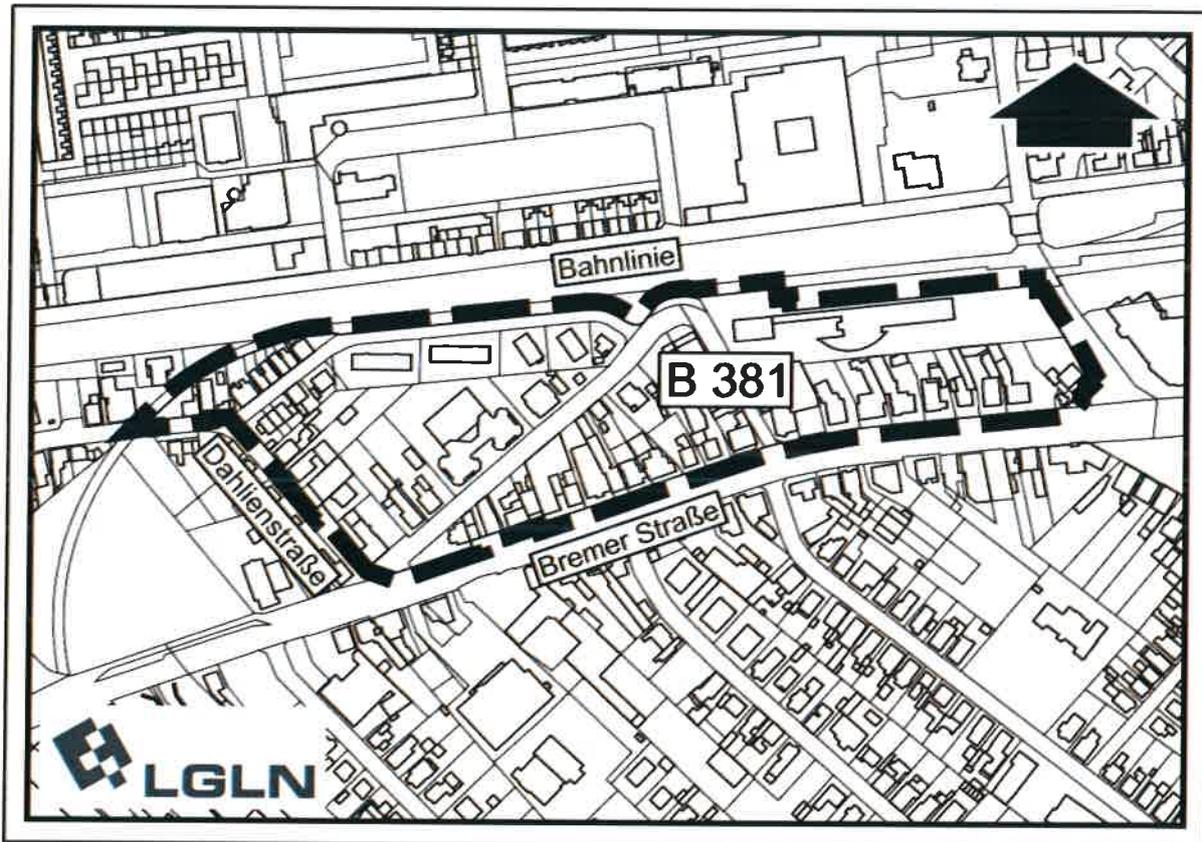


# Bebauungsplan Nr. 381 nach § 9 Abs. 2b BauGB "Nördlich Bremer Straße"

für einen Bereich zwischen Bahnlinie Oldenburg-Bremen,  
Nordenhamer Straße, Bremer Straße und Dahlienstraße

(Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)



Rechtskräftig seit: 04.06.2020

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



## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Begründung</b>	<b>3</b>
1	Grundlagen der Planaufstellung	3
1.1	Planungsanlass und Planungsziel	3
1.2	Erforderlichkeit der Bauleitplanung	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	4
2	Rechtliche Rahmenbedingungen	5
2.1	Rechtsgrundlagen des Bauleitplans	5
2.2	Relevante Vorgaben der Raumordnung	5
2.3	Darstellungen im Flächennutzungsplan	5
2.4	Planungsrechtliche Situation	6
2.5	Relevante Entwicklungskonzepte	6
2.5.1	„Einzelhandelskonzept für die Stadt Delmenhorst“	6
3	Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2b BauGB	7
4	Durchführung des Verfahrens nach § 13 BauGB	7
4.1	Voraussetzungen nach § 13 Abs. 1 BauGB	7
4.2	Ablauf nach § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB	8
5	Inhalt des Bebauungsplanes	8
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 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	10
8	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	10
8.1	Berücksichtigung der Eigentumsbelange	11
<b>B</b>	<b>Verfahren</b>	<b>12</b>



## **A Begründung**

### **1 Grundlagen der Planaufstellung**

#### **1.1 Planungsanlass und Planungsziel**

Für das Grundstück „Bremer Straße 68“ wurde im Juni 2019 eine Bauvoranfrage eingereicht. Inhalt der vorliegenden Bauvoranfrage ist die Fragestellung, ob eine bestehende Bäckerei zu einer „Wettannahmestelle“ umgenutzt werden kann. Die Wettannahmestelle soll unter anderem aus Stehtischen und Monitoren bestehen, an denen Wetten platziert oder Wettscheine ausgefüllt werden können. Die Wettabgabe soll außerdem am Tresen beim Personal möglich sein. Die 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. Das Vorhaben wäre im Hinblick auf seine Art der baulichen Nutzung zulässig, da die nähere Umgebung als Mischgebiet einzustufen ist und in der Umgebung bereits heute eine als Vergnügungsstätte zu typisierende Spielhalle besteht.

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. Der Bebauungsplan dient somit der Erfüllung der in § 9 Abs. 2b Nr. 1 und Nr. 2 BauGB aufgeführten Zwecke. Städtebauliches Ziel ist die zukünftige Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten aller Art. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat daher am 17.07.2019 beschlossen, dass für einen Bereich zwischen Bahnlinie Oldenburg-Bremen, Nordenhamer Straße, Bremer Straße und Dahlienstraße – und somit auch die Wohngrundstücke entlang der Zweigstraße und Efeustraße – der Bebauungsplan Nr. 381 aufgestellt werden soll. Dieser Aufstellungsbeschluss ist zwischenzeitlich aus formalrechtlichen Gründen nichtig geworden, sodass dieser zu wiederholen war. Der erneute Aufstellungsbeschluss wurde durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst in seiner Sitzung am 05.02.2020 gefasst.

#### **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. 381 umfassende Bereich befindet sich an einer Hauptverkehrsstraße. Die Umgebung wird von diversen Gewerbebetrieben (unter anderem Schank- und Speisewirtschaften, Handwerksbetriebe, Dienstleistungsbetriebe und Einzelhandelsbetriebe) und Wohnnutzungen – insbesondere in den Obergeschossen, vereinzelt aber auch in der Erdgeschosszone – geprägt. Darüber hinaus befindet sich im näheren Umfeld mit einer



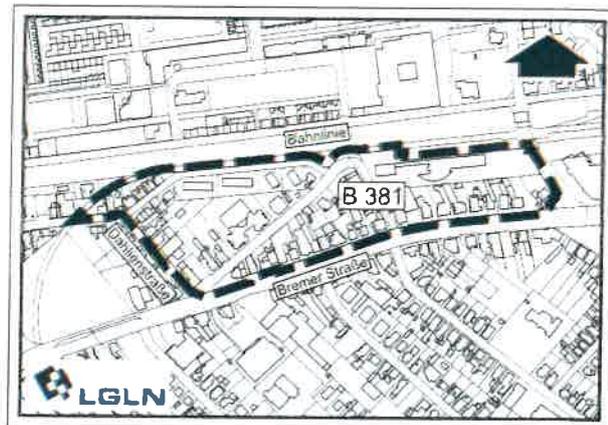
Spielhalle (genehmigte Nutzfläche etwa 94 m<sup>2</sup>) auf dem Grundstück „Bremer Straße 73“ bereits heute eine Vergnügungsstätte. Diverse derzeit noch gewerblich genutzte Immobilien weisen Strukturen auf, die eine zukünftige Ansiedlung von Vergnügungsstätten befürchten lassen. Das Vorhaben leitet daher eine Entwicklung ein, die dazu geeignet ist, zu einer städtebaulich nachteiligen Häufung von Vergnügungsstätten zu führen und eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Gebietes zu bewirken. Der sogenannte "Trading-Down-Prozess" – wobei Leerstände und zunehmend problematische 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. Die Steuerung von Vergnügungsstätten ist notwendig, um städtebaulichen Lageverschlechterungen als Folge der Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu begegnen und eine Beeinträchtigung schutzbedürftiger Nutzungen zu verhindern.

Eine entsprechende 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 Versorgungsbe-  
reich 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. Der Bebauungsplan und der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist in der konkreten örtlichen Situation erforderlich, um städtebaulichen Lageverschlechterungen als Folge der Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu begegnen und um eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Gebietes – insbesondere eine Beeinträchtigung von schutzbedürftigen Wohnnutzungen und der derzeitigen gewerblichen Strukturen – 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

Das rund 48.000 m<sup>2</sup> umfassende Plangebiet befindet sich etwa ein Kilometer nordöstlich der Delmenhorster Innenstadt. Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen Bereich zwischen Bahnlinie Oldenburg-Bremen, Nordenhamer Straße, Bremer Straße und Dahlienstraße – und somit auch die Wohngrundstücke entlang der Zweigstraße und Efeustraße. Das Plangebiet wird von mischgebietsähnlichen Nutzungen entlang der Bremer Straße und von Wohnnutzungen geprägt.



*Räumlicher Geltungsbereich*



## 2 Rechtliche Rahmenbedingungen

### 2.1 Rechtsgrundlagen des Bauleitplans

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

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

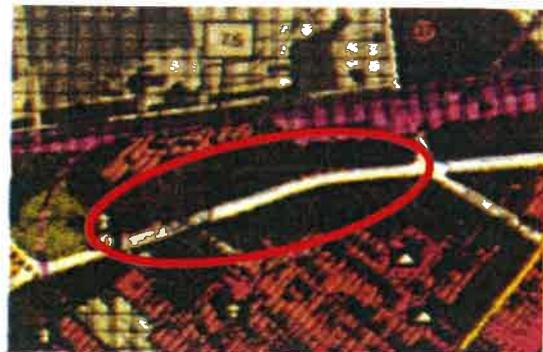
Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit den Anforderungen des § 1 Abs. 2 PlanZV. Die Planunterlage enthält die vorhandenen baulichen Anlagen, soweit sie städtebaulich von Bedeutung sind, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig.

### 2.2 Relevante Vorgaben der Raumordnung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) weist der Stadt Delmenhorst die Funktion eines Mittelzentrums mit oberzentralen Teilfunktionen zu (Ziel gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.2, Ziffer 06, Satz 4). Die oberzentrale Teilfunktion umfasst neben dem schulischen Bildungsbereich und den Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge insbesondere auch die Versorgungsfunktion im Einzelhandel. Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln (Ziel gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.2, Ziffer 05, Satz 3). Es ist zu befürchten, dass im Plangebiet ohne die Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten eine Verdrängung von Gewerbe durch Vergnügungsstätten und eine erhebliche Beeinträchtigung bestehender Wohnnutzungen erfolgen würde. Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten tragen dazu bei, die Wohn- und Arbeitsplatzfunktion der Stadt Delmenhorst zu sichern. Mit der Bauleitplanung wird diesen Erfordernissen der Raumordnung entsprochen, da die städtebauliche Planung zum Erhalt und zur Entwicklung einer dauerhaften und ausgewogenen Versorgungsstruktur (Ziel gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.2, Ziffer 03, Satz 1) beiträgt.

### 2.3 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der seit dem 19.09.1979 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst stellt den Geltungsbereich überwiegend als „gemischte Baufläche“ dar. Ein Bereich entlang der „Zweigstraße“ wird als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Das Grundstück „Stadthofstraße 3“ ist als „Fläche für Bahnanlagen“ dargestellt; diese nachrichtliche Übernahme ist jedoch obsolet, da dieses Grundstück nicht mehr für Bahnbetriebszwecke genutzt wird.



*Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan*



Aus diesen Darstellungen im Flächennutzungsplan lässt sich der Bebauungsplan Nr. 381, der ausschließlich die Steuerung von Vergnügungsstätten zum Ziel hat, entwickeln.

## **2.4 Planungsrechtliche Situation**

Für den Bereich nördlich der Bremer Straße 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**

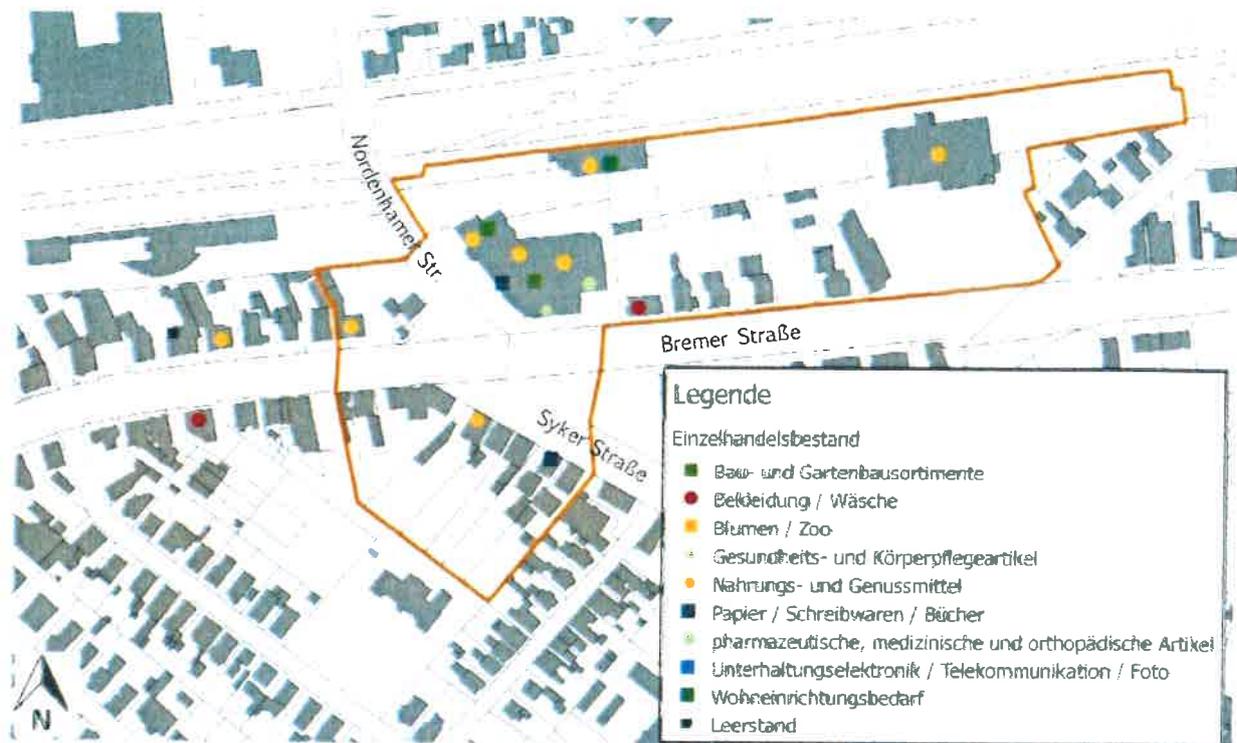
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind die Ergebnisse städtebaulicher Entwicklungskonzepte, die von der Gemeinde beschlossen worden sind, bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Relevant ist vorliegend insbesondere das „Einzelhandelskonzept für die Stadt Delmenhorst“ (vgl. Kapitel 2.5.1), da der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 381 teilweise Bestandteil eines abgegrenzten Nahversorgungszentrums ist und im Übrigen direkt an dieses angrenzt. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil des im Jahr 1990 vom Rat der Stadt beschlossenen „Vergnügungsstätten-Gliederungsplanes“ für die Innenstadt.

Da das vorliegende Bauleitplanverfahren nur in textlicher Form erfolgt und keine Änderung in der Art der Bodennutzung zum Ziel hat, ist nicht ersichtlich, dass weitere bestehende städtebauliche Entwicklungskonzepte – zum Beispiel 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. Am 12.09.2017 hat der Rat der Stadt Delmenhorst die Fortschreibung dieses kommunalen Einzelhandelskonzeptes beschlossen. Mit diesem Beschluss erfolgte eine klare politische Willensbekundung zum Erhalt und zur langfristigen Stärkung der Einzelhandelsfunktion. Drei innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 381 gelegene Grundstücke – die Grundstücke „Nordenhamer Straße 1“, „Bremer Straße 76“ und „Bremer Straße 74“ – sind Teil des konkret abgegrenzten Nahversorgungszentrums Bremer Straße / Syker Straße (vgl. Einzelhandelskonzept, Kapitel 7.2.3). Dieser Standort soll der Ansiedlung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel dienen, um eine Versorgung der Bewohner im Nahbereich zu gewährleisten. Vor diesem Hintergrund ist der Bebauungsplan Nr. 381 erforderlich, um – soweit im Plangebiet gelegene Grundstücke im Nahversorgungszentrum liegen – eine Verdrängung des Einzelhandels durch Vergnügungsstätten zu verhindern. Da das Plangebiet im Übrigen direkt an das im Einzelhandelskonzept abgegrenzte Nahversorgungszentrum angrenzt, ist die Steuerung von Vergnügungsstätten erforderlich, um aus dem "Trading-Down-Effekt" resultierende Störungen der Einzelhandelsfunktion zu vermeiden.





*Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Bremer Straße / Syker Straße*

### **3 Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2b BauGB**

Der Bebauungsplan Nr. 381 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**

#### **4.1 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.

#### **4.2 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 Freizeit-Unterhaltung 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.

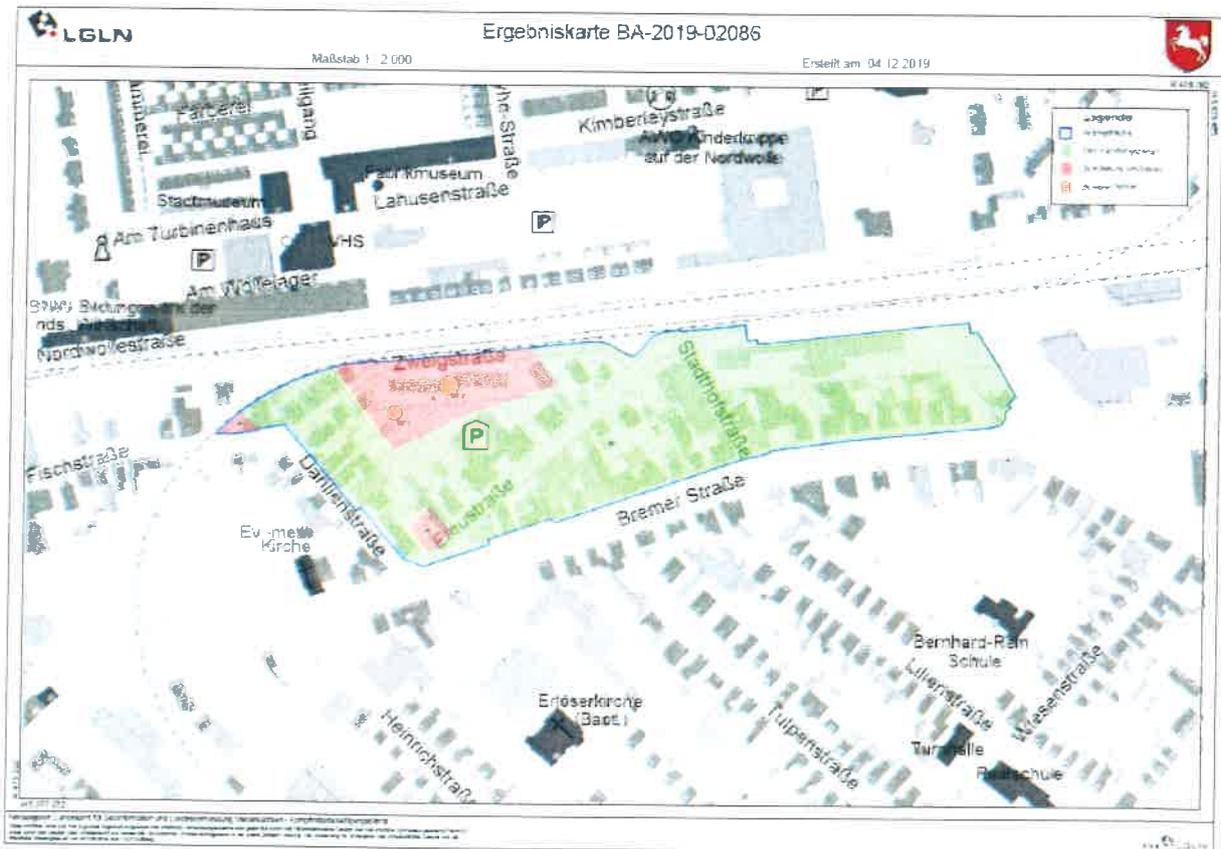
Der Bebauungsplan Nr. 381 regelt auf der Grundlage von § 9 Abs. 2b ausschließlich die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten. Der Bebauungsplan bestimmt gemäß § 30 Abs. 3 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben nur soweit, wie er Festsetzungen enthält. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit konkreter Vorhaben 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 Einfüßungsgebot; es wird durch die Bauleitplanung nur unwesentlich eingeschränkt.



## 6 Hinweise zum Bebauungsplan

### 6.1 Kampfmittel

Die zuständige Behörde – hier der bei der Regionaldirektion Hameln-Hannover angesiedelte Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – hat mit Schreiben vom 04.12.2019 mitgeteilt, dass im Plangebiet auf drei Teilflächen eine Kampfmittelbelastung zu vermuten ist. Die Flächen sind auf dem auf dem Bebauungsplan befindlichen Plan des Kampfmittelbeseitigungsdienstes rot dargestellt und mit einem „A“ gekennzeichnet. Für diese Teilflächen besteht ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel, weshalb eine Sondierung empfohlen wird. Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass in Delmenhorst überwiegend Phosphorbomben gefallen sind, deren Einschläge auf Luftbildern nicht erkennbar sind. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (zum Beispiel Granaten, Panzerfäuste oder Minen) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.



*Auswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst*

### 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 Beteiligungsprozess der sich betroffenen fühlenden Bürgerinnen und Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die Verfahren zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind in §§ 3, 4 und 4a BauGB geregelt.

### **7.1 Öffentliche Auslegung gemäß § 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 17.01.2020 und 17.02.2020 statt. Die Durchführung dieses Verfahrensschrittes wurde am 08.01.2020 amtlich bekanntgemacht. Durch die Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Aus Reihen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde eine abwägungsrelevante Stellungnahme durch die Oldenburgische Industrie- und Handelskammer abgegeben. Diese regte an, ein gesamtstädtisches Vergnügungstättenkonzept zu erarbeiten. Die in dieser Stellungnahme formulierten Anregung führte jedoch zu keiner Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes.

## **8 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 genannte Belange zu berücksichtigen. Die vorliegende Bebauungsplan-Änderung erfüllt diese Forderungen.



### **8.1 Berücksichtigung der Eigentumsbelange**

Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 381 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 im Rahmen der Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 BauGB auch zukünftig wirtschaftlich tragfähigen Nutzungen dienen können.

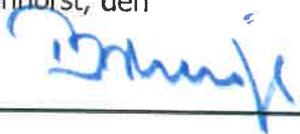


## B Verfahren

<i>Aufstellungsbeschluss</i>	17.07.2019
<i>Amtliche Bekanntmachung</i>	19.07.2019
<b><i>[Zwischenzeitlich ist der Aufstellungsbeschluss aus formalrechtlichen Gründen nichtig geworden, sodass dieser zu wiederholen war!]</i></b>	
Amtliche Bekanntmachung	08.01.2020
Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange [§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB]	17.01.2020 - 17.02.2020
Aufstellungsbeschluss	05.02.2020
Amtliche Bekanntmachung	18.02.2020
Satzungsbeschluss	28.04.2020

---

Delmenhorst, den



---

Fritz Brünjes  
(Fachbereichsleiter Planen, Bauen, Umweltschutz, Landwirtschaft und Verkehr)

Delmenhorst, den

5.5.20



---

Ulrich Ihm  
- Baudirektor -  
(Fachdienstleiter Stadtplanung)

