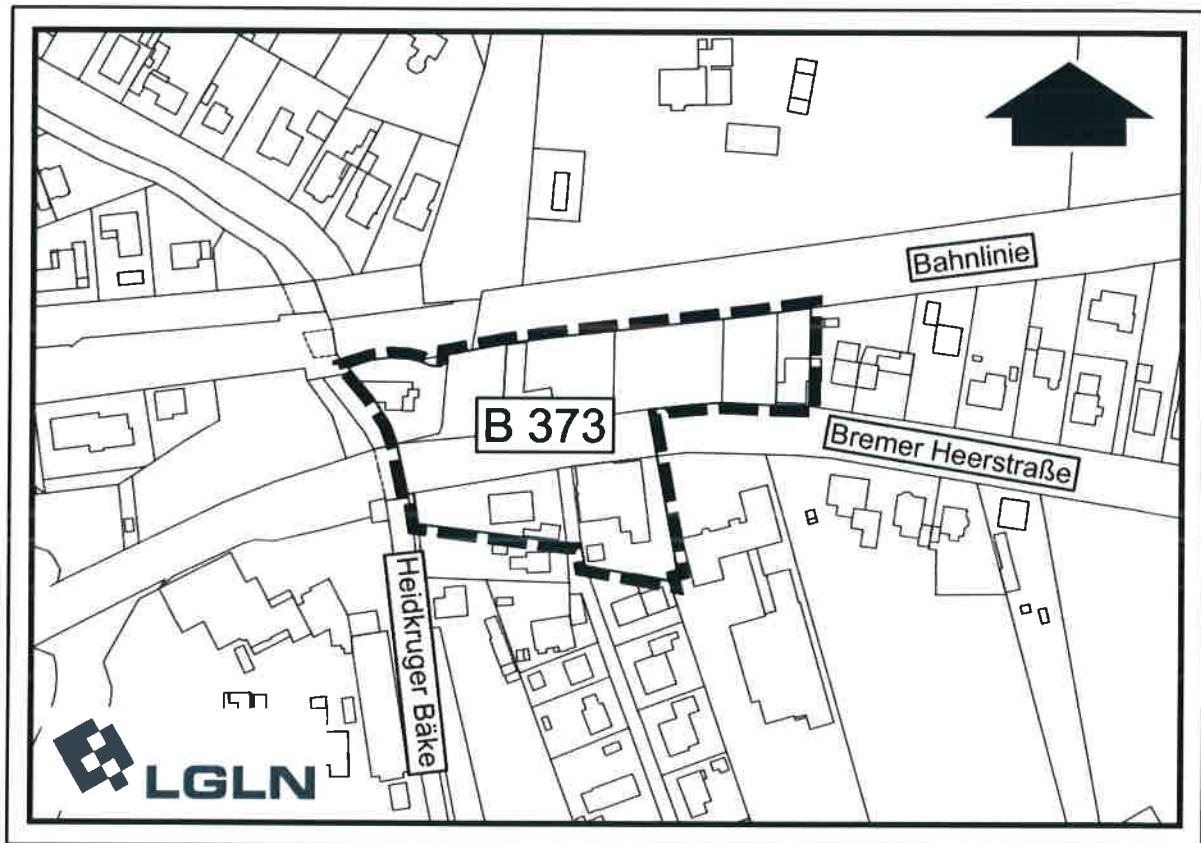


Bebauungsplan Nr. 373 nach § 9 Abs. 2b BauGB

für einen Bereich beiderseits der Bremer Heerstraße

(Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)



Rechtskräftig seit: **12.06.2019**

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

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	3
1	Grundlagen der Planaufstellung	3
1.1	Planungsanlass und Planungsziel	3
1.2	Erforderlichkeit der Bauleitplanung	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	4
2	Rechtliche Rahmenbedingungen	4
2.1	Rechtsgrundlagen des Bauleitplans	4
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	7
5	Inhalt des Bebauungsplanes	8
6	Hinweise zum Bebauungsplan	8
6.1	Kampfmittel	8
6.2	Denkmalschutz	8
6.3	Baumschutz	9
7	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	9
7.1	Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	9
7.2	Erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB	9
B	Verfahren	11



A Begründung

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Planungsanlass und Planungsziel

Für das Grundstück „Bremer Heerstraße 1“ wurde im Juni 2018 eine Bauvoranfrage eingereicht. Inhalt der Bauvoranfrage ist die Fragestellung, ob ein bestehender Laden zu einer Wettvermittlung / einem Wettbüro umgenutzt werden kann. Die Wettannahme soll um bis zu 20 Sitzplätze und den Ausschank von Kalt- und Warmgetränken ergänzt werden. Kunden sollen die Möglichkeit erhalten, das Wettgeschehen in der Betriebsstätte zu verfolgen. Die geplante Nutzung ist als „Vergnügungsstätte“ zu typisieren, da die geplante Betriebsstätte eine gewerbliche Nutzung vorsieht, die den Spiel- und/oder 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. 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 der Einzelhandelsfunktion des Gebietes sowie eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen und anderen schutzbedürftigen Nutzungen wie der Grundschule Iprump-Stickgras – 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. Ziel der städtebaulichen Planung ist die zukünftige Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten aller Art. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat daher am 19.07.2018 beschlossen, dass für einen Bereich beiderseits der Bremer Heerstraße der Bebauungsplan Nr. 373 aufgestellt werden soll.

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. 373 umfassende Bereich befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Heidkrug. In dessen Umfeld befindet sich mit einer Spielhalle (genehmigte Nutzfläche etwa 320 m²) auf dem Grundstück „Bremer Straße 323“ bereits eine Vergnügungsstätte. Diverse im Bahnhofsumfeld gelegene und ehemals gewerblich genutzte Immobilien – zum Beispiel das Grundstück „Bremer Heerstraße 1“ (ehemaliger „Kinderladen“), das Grundstück „Bremer Heerstraße 2“ (ehemalige Sparkassenfiliale) und das Grundstück „Bremer Heerstraße 4“ (ehemalige Bäckerei) – weisen heute Leerstände auf, die eine zukünftige Ansiedlung von Vergnügungsstätten und einen "Trading-Down-Effekt" befürchten lassen.

Die im Bahnhofsumfeld gelegenen Flächen sind außerdem Teil des im kommunalen Einzelhandelskonzept konkret abgegrenzten potentiellen Nahversorgungszentrums Heidkrug (vgl.



Kapitel 2.5.1). Dieser Standort soll der Ansiedlung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel dienen, um eine Versorgung der Bewohner im Nahbereich zu gewährleisten. Vor diesem Hintergrund ist die Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten erforderlich, um eine Verdrängung des Einzelhandels durch Vergnügungsstätten zu verhindern und das vom Rat der Stadt Delmenhorst beschlossene Einzelhandelskonzept umzusetzen. Im Bahnhofsumfeld sind darüber hinaus eine Vielzahl schutzbedürftiger Nutzungen vorhanden. Schutzbedürftige Wohnnutzungen bestehen beispielsweise beiderseits der Bremer Heerstraße und entlang des Hermannswegs. Darüber hinaus ist südlich des bestehenden Gastronomiebetriebes die Neuausweisung eines Wohnbaugebietes durch den Bebauungsplan Nr. 364 beabsichtigt. Mit der auf dem Grundstück „Bremer Heerstraße 6“ bestehenden Grundschule Iprump-Stickgras ist außerdem eine besonders schutzbedürftige soziale Einrichtung vorhanden.

Der Bebauungsplan und der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist erforderlich, um im Bahnhofsumfeld städtebaulichen Lageverschlechterungen als Folge der Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu begegnen und um eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Gebietes – insbesondere eine Beeinträchtigung der Einzelhandelsfunktion sowie eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen und anderen schutzbedürftigen Nutzungen wie der Grundschule Iprump-Stickgras – 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 8.500 m² umfassende Plangebiet befindet sich etwa dreieinhalb Kilometer östlich der Delmenhorster Innenstadt. Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen beiderseits der Bremer Heerstraße gelegenen Bereich. Das Plangebiet wird von ehemals gewerblich genutzten Immobilien – insbesondere auf dem Grundstück „Bremer Heerstraße 1“ (ehemaliger „Kinderladen“), dem Grundstück „Bremer Heerstraße 2“ (ehemalige Sparkassenfiliale) und dem Grundstück „Bremer Heerstraße 4“ (ehemalige Bäckerei) geprägt, die heute leer stehen.

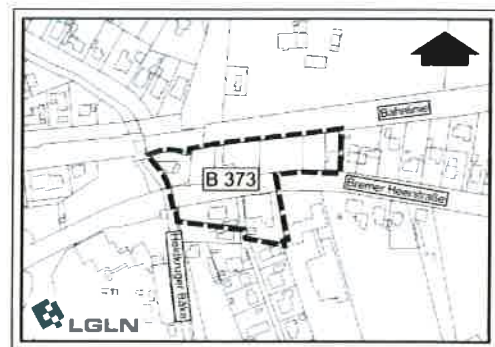


Abb.: Räumlicher Geltungsbereich

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 des Einzelhandels durch Vergnügungsstätten und eine erhebliche Beeinträchtigung bestehender Wohnnutzungen erfolgen würde. Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten tragen dazu bei, die Einzelhandelsfunktion der Stadt Delmenhorst zu sichern. Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird diesen Erfordernissen der Raumordnung entsprochen, da die städtebauliche Planung zum Erhalt und zur Entwicklung einer dauerhaften und ausgewogenen Versorgungsstruktur (Ziel gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.2, Ziffer 03, Satz 1) beiträgt.

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 teilweise als „Fläche für Bahnanlagen“ (westlich der Straße „Großer Tannenweg“ gelegene Fläche), teilweise als „gemischte Baufläche“ (östlich der Straße „Große Tannenweg“ gelegene Fläche) und als teilweise als „Wohnbaufläche“ (nördlich und südlich der „Bremer Heerstraße“ gelegene Flächen) dar. Die Verkehrsflächen sind als „Fläche für den Verkehr“ dargestellt.

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.



Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

2.4 Planungsrechtliche Situation

Für den Bereich beiderseits der Bremer Heerstraße 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. 373 Teil eines potentiellen Nahversorgungszentrums ist und die Bauleitplanung das Ziel hat, eine Verdrängung des Einzelhandels durch Vergnügungsstätten zu verhindern und das vom Rat der Stadt Delmenhorst beschlossene Einzelhandelskonzept umzusetzen.

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. Die innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 373 gelegenen Flächen sind Teil des konkret abgegrenzten potentiellen Nahversorgungszentrums Heidkrug (vgl. Einzelhandelskonzept, Kapitel 7.2.14). Dieser Standort soll der Ansiedlung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel dienen, um eine Versorgung der Bewohner im Nahbereich zu gewährleisten. Vor diesem Hintergrund ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich, um eine Verdrängung des Einzelhandels durch Vergnügungsstätten zu verhindern und das vom Rat der Stadt Delmenhorst beschlossene Einzelhandelskonzept umzusetzen.



Abb.: Abgrenzung des potentiellen Nahversorgungszentrums Heidkrug



3 Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2b BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 373 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 betroffenen 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. 373 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 der bei der Regionaldirektion Hameln-Hannover angesiedelte Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – hat mit Schreiben vom 19.11.2018 mitgeteilt, dass die vorhandenen Luftbilder keine Bombardierung im Geltungsbereich zeigen. Es wird jedoch 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.

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 §§ 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 05.12.2018 und 11.01.2019 statt. Die Durchführung dieses Verfahrensschrittes wurde am 26.11.2018 amtlich bekanntgemacht. Durch die Öffentlichkeit wurden in diesem Verfahrensschritt keine Stellungnahmen abgegeben. Aus Reihen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zwei abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben.

Die Oldenburgische Industrie- und Handelskammer regte an, ein Vergnügungsstättenkonzept erarbeiten zu lassen. 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. Kapitel 2.5.1).

Darüber hinaus hat die Deutsche Bahn AG mitgeteilt, dass sich das 26 m² große Flurstück 53/4 (Gemarkung Delmenhorst, Flur 31) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet, es sich hierbei aber um eine gewidmete Eisenbahnbetriebsfläche handelt, die dem bahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt unterliegt. Die Deutsche Bahn AG regte daher an, das Flurstück aus dem Bebauungsplan herauszunehmen. Da gewidmete Bahnflächen grundsätzlich der gemeindlichen Planungshoheit entzogen sind, war der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 373 um dieses Flurstück zu reduzieren und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ein eingeschränktes Beteiligungsverfahren durchzuführen.

7.2 Erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan-Entwurf überarbeitet. Der räumliche Geltungsbereich wurde um das Flurstück 53/4 (Gemarkung Delmenhorst, Flur 31) reduziert. Daher wurde die Durchführung eines erneuten Beteiligungsverfahrens gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich. Auf der Grundlage von § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen – also ausschließlich zur Re-



duzierung des räumlichen Geltungsbereiches um das 26 m² große Flurstück 53/4 (Gemarkung Delmenhorst, Flur 31) – abgegeben werden können. Auf der Grundlage von § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme angemessen auf zwei Wochen verkürzt. Außerdem wurde auf der Grundlage von § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt.

Dieser Beteiligungsschritt fand zwischen dem 29.01.2019 und 13.02.2019 statt. Die Durchführung dieses Verfahrensschrittes wurde am 21.01.2019 amtlich bekanntgemacht. Durch die Öffentlichkeit wurden in diesem Verfahrensschritt keine Stellungnahmen abgegeben. Auch aus Reihen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen abgegeben. Die Deutsche Bahn AG begrüßte ausdrücklich, dass das bahneigene Flurstück 53/4 (Gemarkung Delmenhorst, Flur 31) aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen wurde.



B Verfahren

Aufstellungsbeschluss	19.07.2018
Amtliche Bekanntmachung	24.07.2018
Amtliche Bekanntmachung	26.11.2018
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]	05.12.2018 - 11.01.2019
Amtliche Bekanntmachung	21.01.2019
Erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange [§ 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB]	29.01.2019 - 13.02.2019
Satzungsbeschluss	14.05.2019
Erneuter Aufstellungsbeschluss	12.02.2020
Erneuter Satzungsbeschluss (mit rückwirkender Inkraftsetzung zum 12.06.2019 gemäß § 214 (4) BauGB)	19.02.2020

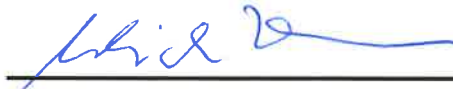
Delmenhorst, den



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

Delmenhorst, den

31.3.2020



Ulrich Ihm
- Baudirektor -
(Fachdienstleiter Stadtplanung)

