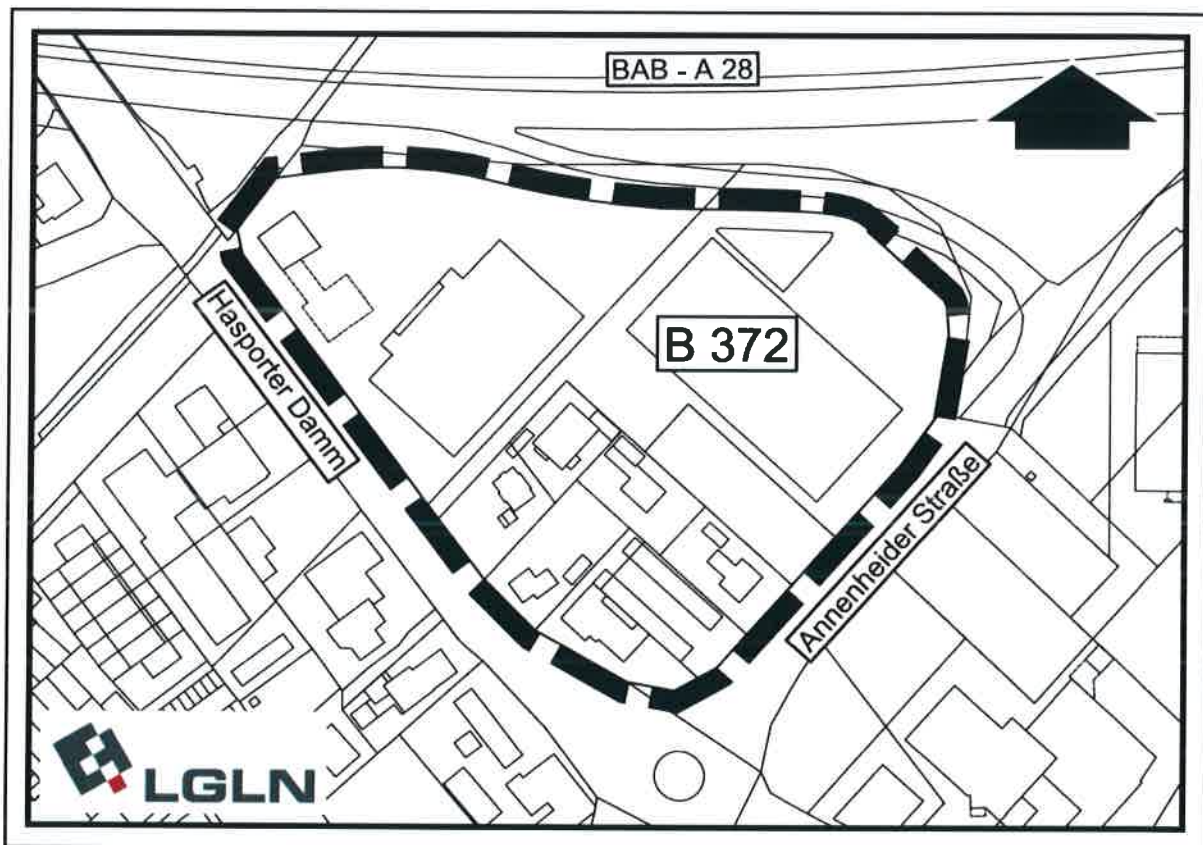


Bebauungsplan Nr. 372 nach § 9 Abs. 2b BauGB

für einen südlich der Bundesautobahn 28
zwischen dem Hasporter Damm und der
Annenheider Straße gelegenen Bereich

(Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)



Übersichtskarte (ohne Maßstab)

Rechtskräftig seit: **04. Dezember 2018**

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	5
2.5	Relevante Entwicklungskonzepte	5
2.5.1	„Einzelhandelskonzept für die Stadt Delmenhorst“	6
3	Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2b BauGB	6
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	9
6.3	Baumschutz	9
7	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	9
7.1	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	9
B	Verfahren	12

A Begründung

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Planungsanlass und Planungsziel

Für das Grundstück „Hasporter Damm 189“ wurde im April 2018 eine Bauvoranfrage eingereicht. Inhalt der Bauvoranfrage ist die Fragestellung, ob ein bestehender Laden zu einer „Sportwettvermittlung“ umgenutzt werden kann. Neben der Wettannahme sollen den Kunden auch Sitzplätze, Bildschirme und Getränke angeboten werden. Die geplante Nutzung ist als „Vergnügungsstätte“ zu typisieren, da die geplante standortgebundenen Betriebsstätte eine gewerbliche Nutzungsart vorsieht, die den Spiel- und/oder Geselligkeitstrieb anspricht.

Für das Grundstück besteht bislang kein rechtskräftiger 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 mit einem Erotikfachmarkt am Hasporter Damm 194, welcher auch Videokabinen bereithält, in der näheren Umgebung bereits eine Vergnügungsstätte besteht und das Gebiet als Mischgebiet einzustufen ist. Das angefragte Vorhaben leitet durch die städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten eine Entwicklung ein, die dazu geeignet ist, eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Gebietes zu bewirken.

Das Gebiet wird durch ausgedehnte und bedeutsame Einzelhandels- und Handwerksbetriebe sowie vereinzelte Wohnnutzungen geprägt. Um eine aus der städtebaulich nachteiligen Häufung von Vergnügungsstätten resultierende Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Gebiets und eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen zu verhindern, soll innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gesteuert werden. Vergnügungsstätten aller Art sollen zukünftig unzulässig sein. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat daher am 08.05.2018 beschlossen, dass für einen südlich der Bundesautobahn 28 zwischen dem Hasporter Damm und der Annenheider Straße gelegenen Bereich der Bebauungsplan Nr. 372 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.

Im den Bebauungsplan Nr. 372 umfassenden, südlich der Bundesautobahn 28 zwischen dem Hasporter Damm und der Annenheider Straße gelegenen, Bereich bestehen mit einem Einzelhandelsbetrieb für Bürobedarf (Hasporter Damm 189), einem Einzelhandelsbetrieb für Einrichtungsgegenstände und Möbel (Annenheider Straße 141) und einem Küchen-Fachgeschäft (Annenheider Straße 141) ausgedehnte Einzelhandels- und Handwerksbetriebe. Weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe – beispielsweise für Möbel, Unterhaltungselektronik, Wohneinrichtungsbedarf und Lebensmittel – bestehen östlich der Annenheider Straße an der Seestraße. Darüber hinaus bestehen kleinere Betriebe und Wohnnutzungen.



In unmittelbarer Nähe zum Bebauungsplan Nr. 372 besteht ein Erotikfachmarkt am Hasporter Damm 194, welcher als Vergnügungsstätte einzustufen ist, da er verschiedene Kinos und diverse Videokabinen bereithält. Der Bebauungsplan und der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist erforderlich, um eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Gebietes und eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen durch die städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten zu verhindern. Es ist zu befürchten, dass ohne die Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten eine Verdrängung des Einzelhandels durch Vergnügungsstätten und eine erhebliche Beeinträchtigung bestehender Wohnnutzungen erfolgen würde. Die Verhinderung des sogenannten „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 20.500 m² umfassende Plangebiet befindet sich etwa zweieinhalb Kilometer südöstlich der Delmenhorster Innenstadt. Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen südlich der Bundesautobahn 28 zwischen dem Hasporter Damm und der Annenheider Straße gelegenen Bereich.

Das Plangebiet wird von räumlich ausgedehnten Einzelhandels- und Handwerksbetriebe sowie kleineren Gewerbebetrieben und kleinteiligen Wohnnutzungen geprägt.



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 südlich der Bundesautobahn 28 zwischen dem Hasporter Damm und der Annenheider Straße gelegenen Bereich als „gemischte Bauflächen“ dar. Der Hasporter Damm und die Annenheider Straße sind als „Fläche für den Verkehr“ dargestellt. Aus dieser Darstellung lässt sich der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen entwickeln.



Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

2.4 Planungsrechtliche Situation

Für den südlich der Bundesautobahn 28 zwischen dem Hasporter Damm und der Annenheider Straße gelegenen Bereich besteht bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Dieses Gebiet ist planungsrechtlich 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. 372 Teil des Sonderstandortes Seestraße 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. 372 gelegenen Flächen sind Teil des konkret abgegrenzten Sonderstandortes Seestraße (vgl. Einzelhandelskonzept, Kapitel 8.1.1). Angebotsschwerpunkt dieses Sonderstandortes sind insbesondere die Sortimente Möbel, Lebensmittel, Wohneinrichtungsbedarf und Unterhaltungselektronik.

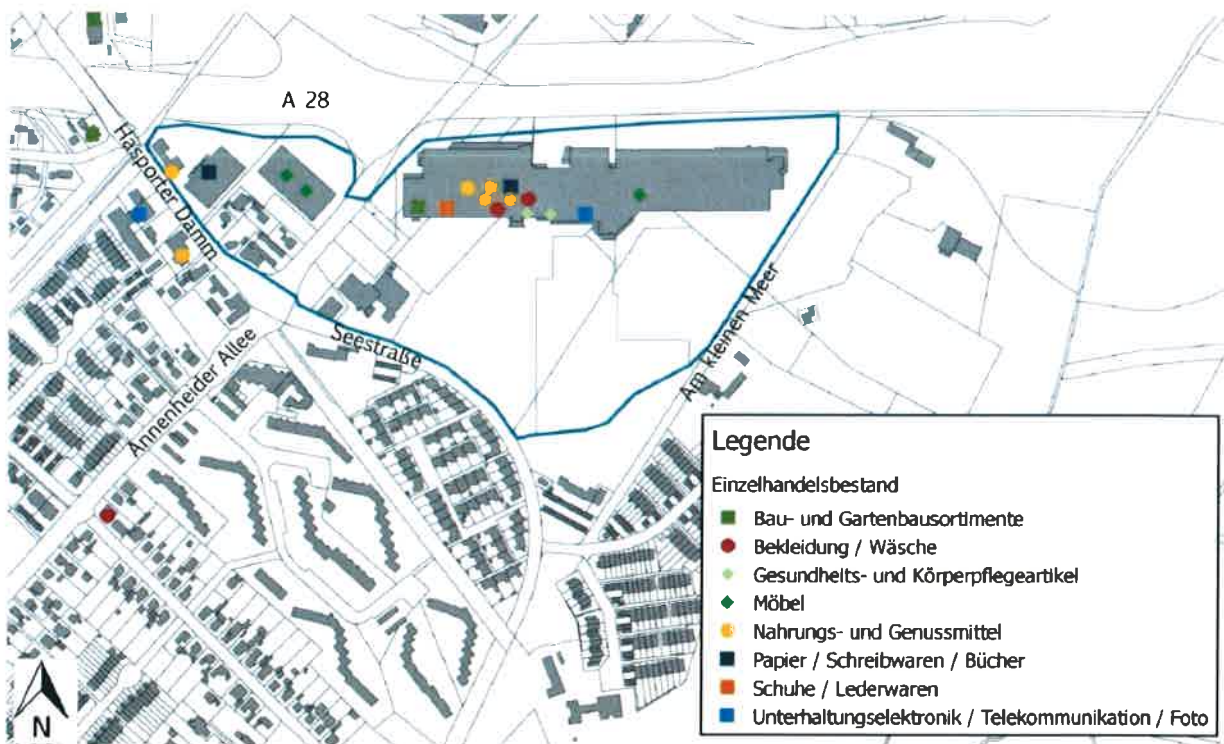


Abb.: Abgrenzung des Sonderstandortes Seestraße

Dieser Standort soll großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten dienen. 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.

3 Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2b BauGB



Der Bebauungsplan Nr. 372 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.

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 Geselligkeitstribs 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. 372 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 als Ergebnis der Auswertung der vorhandenen Luftbilder mit Schreiben vom 24.07.2018 mitgeteilt, dass auf drei Teilflächen eine Kampfmittelbelastung zu vermuten ist. Die Flächen sind auf dem Plan des Kampfmittelbeseitigungsdienstes rot dargestellt und mit einem „A“ beziehungsweise „B“ gekennzeichnet. Für diese Teilflächen besteht ein begründeter Verdacht (Teilflächen „A“) beziehungsweise ein allgemeiner Verdacht (Teilfläche „B“) auf Kampfmittel, weshalb eine Sondierung empfohlen wird.

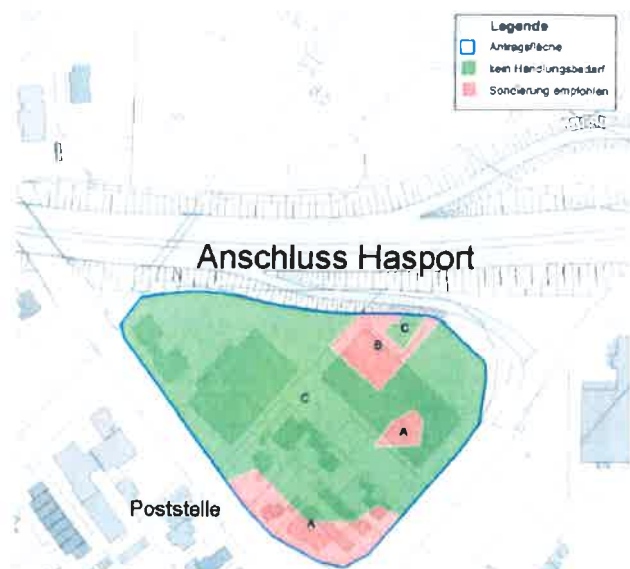


Abb.: Ergebniskarte des Kampfmittelbeseitigungsdienstes

Ergänzend weist der Kampfmittelbeseitigungsdienst darauf hin, dass überwiegend 30 lbs Phosphorbomben gefallen sind, deren Einschläge auf Luftbildern nicht erkennbar sind. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die Luftbilder nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden konnten. Sollten bei Erdarbeiten andere 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 Abwägungsscheidungen 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 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 23.08.2018 und 24.09.2018 statt. Die Durchführung dieses Verfahrensschrittes wurde am 15.08.2018 amtlich bekanntgemacht. Durch die Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Aus Reihen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde eine abwägungsrelevante Stellungnahme abgegeben, die wie folgt abgewogen worden ist:

1. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, Stellungnahme vom 24.09.2018:

„[...] Die Stadt Delmenhorst beruft sich [...] bei vorliegenden Planvorhaben auf das Ziel „Trading-Down-Prozesse“ im Plangebiet zu verhindern. Dies ist nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts möglich [...]. Nach unserer Einschätzung birgt ein solches einzelfallbezogenes ausschließen von Vergnügungsstätten jedoch die Gefahr, wegen unzureichenden städtebaulichen Begründungen oder Ermessensfehlern rechtlich angreifbar zu sein. [...] Wir regen daher an, gutachterlich ein Vergnügungsstättenkonzept für die gesamte Stadt Delmenhorst erarbeiten zu lassen.“



→ Vergnügungsstätten sind dazu geeignet, Beeinträchtigungen städtebaulicher Funktionen und Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen zu bewirken. Ohne die Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten würde eine Verdrängung städtebaulich erwünschter Nutzungen – insbesondere von Einzelhandelsbetrieben und sonstigem Gewerbe – durch Vergnügungsstätten und eine erhebliche Beeinträchtigung bestehender Nutzungen erfolgen. Eine solche Entwicklung trägt in der Regel zu einem Imageverfall des Standortes bei. Die Verhinderung des sogenannten „Trading-Down-Effektes“ – wobei Leerstände und zunehmend problematische Folgenutzungen nach und nach die Chancen und Entwicklungsmöglichkeiten für höherwertige Angebote verringern – 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). Ein gesamtstädtisches „Vergnügungsstättenkonzept“ ist nicht erforderlich, da die städtebaulichen Auswirkungen einer Häufung von Vergnügungsstätten offensichtlich und in der Praxis anerkannt sind.

→ Der Einwendung wird nicht gefolgt.

2. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, Stellungnahme vom 24.09.2018:

„Die Stadt Delmenhorst orientiert sich bei der Einzelhandelsentwicklung an der im Jahr 2017 [...] vom Stadtrat beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes [...]. Die Oldenburgische IHK [...] befürwortet die darin formulierten Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung in Delmenhorst. Das Plangebiet ist Teil des [...] definierten Sonderstandortes Seestraße. Die CIMA empfiehlt für Sonderstandorte in Delmenhorst, dass keine Weiterentwicklungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten möglich sein sollten. In Bezug auf die Bauleitplanung gelte es, den großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten so zu steuern, dass höchstens der erweiterte Bestandsschutz gilt.

Dementsprechend lautet auch der Grundsatz 3 der Einzelhandelsentwicklung in Delmenhorst, dass in den Sonderstandorten „Seestraße“ und „Reinersweg“ grundsätzlich keine Weiterentwicklung von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten stattfinden soll. Wir empfehlen deshalb, Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten auszuschließen.“

→ Der Bebauungsplan Nr. 372 wird gemäß § 9 Abs. 2b BauGB aufgestellt. Auf dieser Grundlage können durch Regelungen in einem einfachen Bebauungsplan Festsetzungen über die sich aus § 34 BauGB ergebende Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in dem sonst nicht beplanten Innenbereich getroffen werden. 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. In einen nach § 9 Abs. 2b BauGB aufgestellten Bebauungsplan können somit mangels Rechtsgrundlage keine Festsetzungen zur Zulässigkeit bestimmter Sortimente in Einzelhandelsbetrieben getroffen werden.

Die Zulässigkeit konkreter Vorhaben richtet sich auch zukünftig nach § 34 BauGB, soweit Inhalt des Vorhabens nicht die Entwicklung einer Vergnügungsstätte ist. Inwieweit im Plangebiet zukünftig also Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden können, ergibt sich aus dem Entwicklungsrahmen nach § 34 BauGB – dem sogenannten Einfügungsgebot. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die Regelung des § 34 Abs. 3 BauGB von Bedeutung, wonach von nach §



34 BauGB zu beurteilenden Vorhaben „*keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein*“ dürfen. Sofern bei der Gemeinde die Verwirklichung entsprechender Vorhaben beantragt wird, ist zu prüfen, ob ein Planungserfordernis i.S.d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB besteht.

→ Der Einwendung wird nicht gefolgt.



B Verfahren

Aufstellungsbeschluss	08.05.2018
Amtliche Bekanntmachung	15.08.2018
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]	23.08.2018 - 24.09.2018
Satzungsbeschluss	20.11.2018
Erneuter Aufstellungsbeschluss	13.05.2020
Erneuter Satzungsbeschluss (mit rückwirkender Inkraftsetzung zum 04.12.2018 gemäß § 214 (4) BauGB)	19.05.2020

Delmenhorst, den



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

Delmenhorst, den 10.7.2020



Ulrich Ihm
- Baudirektor –
(Fachdienstleiter Stadtplanung)

