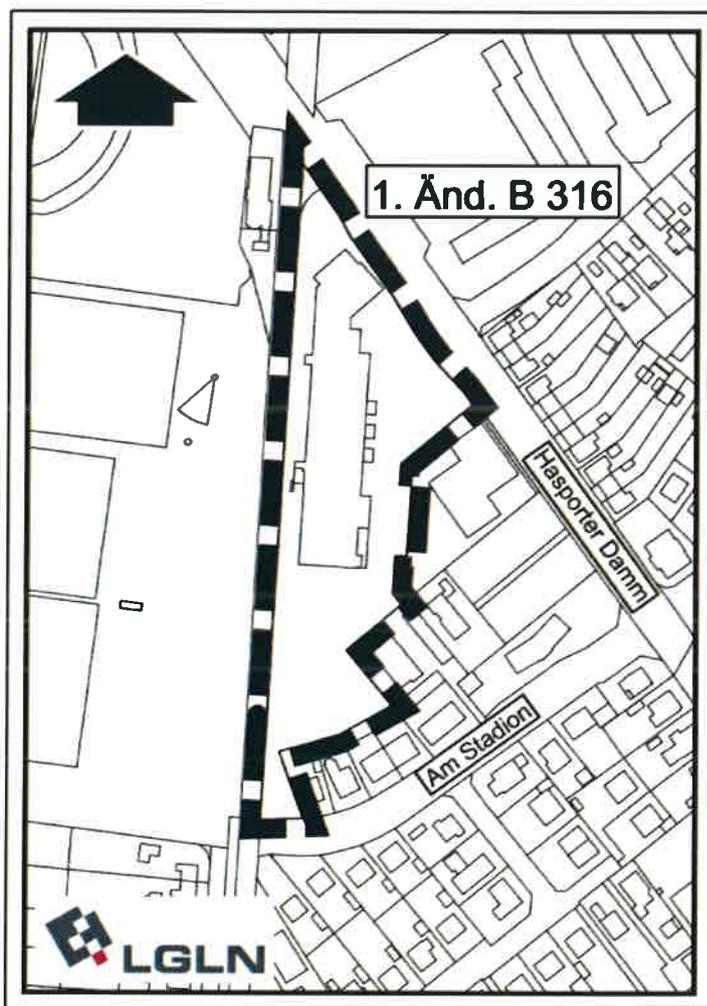


1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 316 "Nahversorgungszentrum Düsternort" im Bereich des Grundstückes Hasporter Damm 110-114

(Verfahren nach § 13a BauGB in textlicher Form)



Übersichtskarte (ohne Maßstab)

Rechtskräftig seit: **19.04.2018**
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	Räumlicher Geltungsbereich	3
2	Rechtliche Rahmenbedingungen	4
2.1	Rechtsgrundlagen des Bauleitplans	4
2.2	Relevante Vorgaben der Raumordnung	4
2.3	Darstellungen im Flächennutzungsplan	5
2.4	Planungsrechtliche Situation	5
2.5	Relevante Entwicklungskonzepte	6
2.5.1	„Einzelhandelskonzept für die Stadt Delmenhorst“	6
2.5.2	„Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen“	7
3	Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB	7
3.1	Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB	7
3.2	Ablauf nach § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB	8
4	Inhalt des Bebauungsplanes	8
5	Hinweise zum Bebauungsplan	9
5.1	Kampfmittel	9
5.2	Denkmalschutz	9
5.3	Baumschutz	10
5.4	Bahnanlagen	10
6	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	10
6.1	Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB	10
6.2	Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	11
B	Verfahren	12



A Begründung

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Planungsanlass und Planungsziel

Der seit dem 17.07.2006 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 316 setzt fest, dass innerhalb des Sondergebietes "Einzelhandel" eine Gesamt-Verkaufsfläche von 3.000 m² zulässig ist. Im Jahr 2007 wurde im Rahmen des „Neubaus eines Nahversorgungszentrums“ ein Nahversorgungszentrum mit einer Grundfläche von insgesamt etwa 3.356 m² und einer Nutzfläche von insgesamt etwa 2.839 m² genehmigt. Derzeit sind insgesamt etwa 1.900 m² Verkaufsfläche genehmigt. Seit Realisierung des Nahversorgungszentrums wurden auf der Grundlage von § 31 BauGB wiederholt Befreiungen von der festgesetzten zulässigen Art der baulichen Nutzung erteilt (unter anderem: Zulässigkeit eines Heimtierbedarf-Fachmarktes mit einer Verkaufsfläche von 610 m² statt 500 m², Realisierung eines Fachmarktes für Reitsportbedarf mit bis zu 500 m² Verkaufsfläche statt eines Modemarktes sowie ergänzende Zulässigkeit eines Handwerksbetriebes und einer Anlage für gesundheitliche Zwecke).

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 316 begrenzt auch die zulässige Verkaufsfläche des Lebensmittel-Discounters auf 850 m²; die darüber hinausgehende Erweiterung des bestehenden Lebensmittel-Discounters „Penny-Markt“ – die beantragt wurde und städtebaulich vertretbar ist – konnte auf der Grundlage von § 31 BauGB jedoch nicht erfolgen. Mit Schreiben vom 22.12.2016 und 29.06.2017 wurde daher die Durchführung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 316 beantragt. Ziel des Antragstellers ist die Erweiterung des bestehenden Lebensmittel-Discounters. Die Verkaufsfläche soll durch eine bauliche Erweiterung von aktuell etwa 793 m² auf etwa 977 m² ausgedehnt werden, um das Getränke-Sortiment auszubauen. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat diesem Antrag am 09.08.2017 zugestimmt. Ebenfalls am 09.08.2017 hat der Verwaltungsausschuss beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 316 durchzuführen. Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Neustrukturierung der im Nahversorgungszentrum zulässigen Einzelhandelsbetriebe, um den tatsächlichen Entwicklungen gerecht zu werden.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das rund 11.200 m² umfassende Plangebiet (vgl. Abb. 1) befindet sich südöstlich der Delmenhorst Innenstadt im Stadtteil „Düsternort“. Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück „Hasporter Damm 110-114“. Das Plangebiet wird im Norden und Osten durch den „Hasporter Damm“ und im Süden durch die Straße „Am Stadion“ begrenzt. Westlich des Plangebietes verläuft die Bahntrasse von Delmenhorst nach Harpstedt; daran schließt sich in westliche Richtung unmittelbar das städtische Stadion an der Düsternortstraße – ein Fußball- und Leichtathletikstation – an. Das Plangebiet ist mit Einzelhandelsbetrieben und dazugehörigen Stellplätzen bebaut.

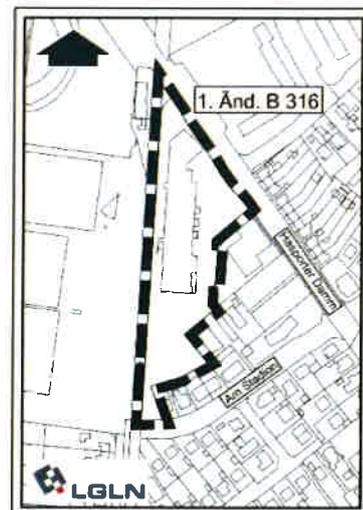


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich



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 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist 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 in der am 26.09.2017 neubekanntgemachten Fassung 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). 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.

Die Bauleitplanung trägt zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse bei, da sie die Sicherung und Entwicklung von Einrichtungen und Angeboten des Einzelhandels in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität zum Ziel hat (Grundsatz gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.3, Ziffer 01). Die städtebauliche Planung ist zulässig, da sie den in der LROP-VO formulierten Anforderungen – insbesondere dem „Kongruenzgebot“, dem „Konzentrationsgebot“, dem „Integrationsgebot“, dem „Abstimmungsgebot“ und dem „Beeinträchtigungsverbot“ – entspricht (Ziel gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.3, Ziffer 02, Satz 1). Die LROP-VO führt insbesondere aus, dass „in einem Mittel- oder Oberzentrum [...] das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich [...] als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten [darf]“ (Ziel gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.3, Ziffer 03, Satz 2). Der grundzentrale Verflechtungsbereich eines Zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeindegebiet; im vorliegenden Fall also das gesamte Delmenhorster Stadtgebiet. Eine wesentliche Überschreitung des grundzentralen Kongruenzraums wäre erst gegeben, wenn mehr als 30 % des Vorhabensumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des Delmenhorster Stadtgebietes erzielt werden würde (Ziel gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.3, Ziffer 03, Satz 5). Dies ist im vorliegenden Fall auszuschließen, da das Nahversorgungszentrum



durch seine zulässige Größe (maximal 4.000 m² Gesamt-Geschossfläche), seine konkrete Ausgestaltung (ausschließlich nahversorgungsrelevante Hauptsortimente) und seine Lage (inmitten des Stadtgebietes ohne direkten Anschluss an überörtliche Hauptverkehrswege) keine überörtliche Ausstrahlung besitzt. Die Bauleitplanung dient der nachhaltigen und wohnortnahen Versorgung der Delmenhorster Bevölkerung. Die vorliegende Bauleitplanung entspricht somit den Erfordernissen der Raumordnung.

2.3 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Bereich des Grundstückes Hasporter Damm 110-114 wird durch die seit dem 17.07.2006 wirksame »Änderung des Flächennutzungsplanes - Teilabschnitt 97 - "Ehemaliges Bauhofgelände"« als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dargestellt (vgl. Abb. 2). Diese Darstellung entspricht der im Bebauungsplan Nr. 316 vorgenommenen Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“. Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 316 modifiziert lediglich den Katalog der dort zulässigen Nutzungen. Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 316 lässt sich somit aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickeln; eine Anpassung ist nicht erforderlich.

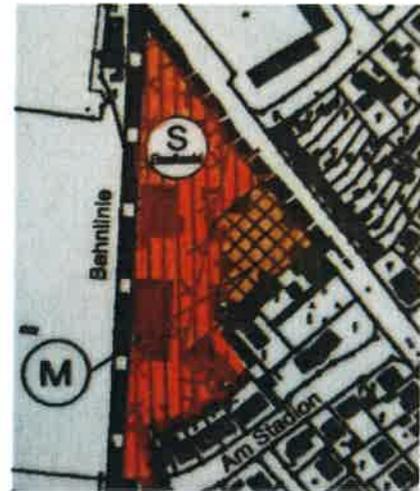


Abb. 2: Änderung des Flächennutzungsplanes - Teilabschnitt 97 (Ausschnitt)

2.4 Planungsrechtliche Situation

Der seit dem 17.07.2006 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 316 setzt unter anderem ein Sondergebiet "Einzelhandel" fest. Der Bebauungsplan regelt die im Sondergebiet zulässigen Einzelhandelsbetriebe sehr differenziert; inzwischen wurden auf der Grundlage von § 31 BauGB jedoch zahlreiche Befreiungen von der festgesetzten zulässigen Art der baulichen Nutzung erteilt. Ziel der Bauleitplanung ist die Neustrukturierung der im Plangebiet zulässigen Einzelhandelsbetriebe, um den tatsächlichen Entwicklungen gerecht zu werden.

Von der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes sind die textlichen Festsetzungen Nr. 1, 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5 sowie 1.6 betroffen (vgl. Abb. 3).

1. Art der baulichen Nutzung
Sondergebiet "Einzelhandel"
 - 1.1 Im Sondergebiet "Einzelhandel" (SO "Einzelhandel") ist eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 3 000 m² zur Unterbringung von Fachmärkten / Einzelhandelsbetrieben zulässig (§ 11 Abs. 3 BauNVO).
 - 1.2 Darin sind zulässig:
 - a) Lebensmittel-Discounter bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 850 m²,
 - b) Getränkemarkt bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 500 m²,
 - c) Heimtextilbedarf-Fachmarkt bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 500 m²,
 - d) Modemarkt bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 500 m²,
 - e) Drogeriemarkt bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 500 m²,
 - f) Bäckerei, Fleischerrei, Kleinfächchen bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 150 m².
 - 1.3 Randsortimente dürfen 15 vom Hundert der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebes nicht überschreiten.
 - 1.4 Zulässig sind: Dienstleistungsbetriebe ohne Einzelhandel bis zu einer Geschossfläche von maximal 600 m².
 - 1.5 Zulässig sind: Gastronomische Einrichtungen mit einer Geschossfläche von maximal 50 m².
 - 1.6 Innenstadtrelevante Warensortimente der Segmente Bekleidung (Textilien) und Drogerie sind bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 m² zulässig. Im Rahmen der zulässigen Randsortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.3 dürfen bei den Nutzungen a) bis c) bzw. f) die Segmente Bekleidung (Textilien) und Drogerie eine zusätzliche Verkaufsfläche zu d) und e) von insgesamt 100 m² nicht überschreiten.
- Mischgebiet
 - 1.7 Innerhalb der Mischgebiete (MI 1 und MI 2) sind selbständige Einzelhandelsbetriebe nur bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 400 m² zulässig. Auf der Grundlage von § 1 Abs. 9 BauNVO ist hiervon der bestehende Autohandel Hasporter Damm Nr. 124 ausgenommen.

Abb. 3: Bebauungsplan Nr. 316 (Ausschnitt)



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 sind vorliegend insbesondere das „Einzelhandelskonzept für die Stadt Delmenhorst“ (vgl. Kapitel 2.5.1) und das „Regionale Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen“ (vgl. Kapitel 2.5.2). Diese Entwicklungskonzepte wurden im Bauleitplanverfahren berücksichtigt; der Bebauungsplan entspricht den Zielen dieser Planungen.

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 „Vergnügungsstätten-Gliederungsplan für die Innenstadt“ (1990), 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. Dieses stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar, dessen Ergebnisse in der Bauleitplanung in besonderer Weise zu berücksichtigen sind. Der Standort wird darin als perspektivisches „Nahversorgungszentrum Düsternort“ abgegrenzt (vgl. Abb. 4). Innerhalb der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, das der Rat der Stadt Delmenhorst am 12.09.2017 beschlossen hat, wird dieser Standort als „Nahversorgungszentrum Düsternort“ abgegrenzt (vgl. Abb. 5). Der Standort hat in den vergangenen Jahren eine positive Entwicklung genommen, der nunmehr eine Einstufung als vollwertiges Nahversorgungszentrum rechtfertigt. Bei dem Nahversorgungszentrum handelt es sich um einen bedeutenden Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet.



Abb. 4: Perspektivisches Nahversorgungszentrum „Düsternort“ (2008)

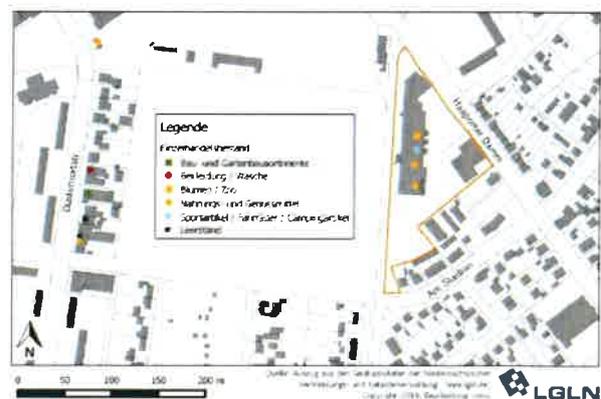


Abb. 5: Nahversorgungszentrum „Düsternort“ (2017)

Übergeordnetes Ziel der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung ist die Sicherung und der Ausbau der landesplanerischen Versorgungsfunktion als Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion sowie eines attraktiven Einzelhandelsangebotes in der Stadt. Die Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung in Delmenhorst sehen vor, dass nahversorgungsrelevanter Einzelhandel grundsätzlich nur in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden soll.



Die vorliegende städtebauliche Planung trägt zu einer Stärkung des konkret abgegrenzten Nahversorgungszentrums Düsternort bei. Die städtebauliche Planung ist für die Entwicklung der wohnungsnahen Versorgung erforderlich; sie setzt das vom Rat der Stadt Delmenhorst beschlossene Einzelhandelskonzept um. Das vom Rat der Stadt Delmenhorst am 12.09.2017 beschlossene Einzelhandelskonzept für die Stadt Delmenhorst liegt an dem Ort der Einsichtnahme für die rechtskräftigen Bebauungspläne zu jedermanns Einsicht bereit.

2.5.2 „Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen“

Am 04.12.2013 haben Städte, Gemeinden, Samtgemeinden und Landkreise in der Region Bremen – darunter auch die Stadt Delmenhorst –, die Länder Bremen und Niedersachsen sowie der Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. einen raumplanerischen Vertrag zur Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten geschlossen, dessen Bestandteil das „Regionale Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen“ (RZEHK) ist. Durch den raumplanerischen Vertrag wurden in Bremen und in den beteiligten niedersächsischen Kommunen gemeinsame Ziele, Grundlagen und Verfahren zur Steuerung und regionalen Abstimmung des großflächigen Einzelhandels verbindlich und mit länderübergreifender Wirkung für die Region vereinbart. Die städtebauliche Planung entspricht den im RZEHK formulierten Ansiedlungsregeln. Demnach können Nahversorgungsprojekte über 800 m² Verkaufsfläche an Standorten zur Nahversorgung angesiedelt werden. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen solchen Standort, da dieser als „Nahversorgungszentrum Düsternort“ abgegrenzt wurde.

Die regionale Verträglichkeit der Dimension, des Warensortiments und der Randsortimente von Einzelhandelsgroßprojekten sollen gemäß RZEHK im Rahmen eines Moderationsverfahrens geprüft werden. Die vorliegende Bauleitplanung wurde daher dem Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. mit Schreiben vom 19.07.2017 gemäß Kapitel 4.4.1 des RZEHK gemeldet. Außerdem wurde dem Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. eine Stellungnahme im Rahmen der Erstbewertung (Prüfphase gemäß Kapitel 4.4.2 des RZEHK / Erstbewertung gemäß Kapitel 4.4.2.1 des RZEHK) übermittelt. Es wurde festgestellt, dass die städtebauliche Planung mit dem regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept vereinbar ist. Der Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. hat daher mit Schreiben vom 20.10.2017 mitgeteilt, dass die Änderung des Bebauungsplanes städtebaulich und raumordnerisch vertretbar ist und der Bauleitplan somit als regional unbedenklich bewertet wird.

3 Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB

3.1 Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB

Das Bauleitplan-Verfahren kann im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die in § 13a Abs. 1 BauGB aufgeführten Voraussetzungen erfüllt werden:

- Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Da die Fläche dem Siedlungsbereich zuzurechnen ist und es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung kommen.
- Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2-3 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des §



19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Dies ist vorliegend der Fall; das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher zur Anwendung kommen.

- Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Dies ist vorliegend nicht der Fall; das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher zur Anwendung kommen.
- Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Dies ist vorliegend nicht der Fall; das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher zur Anwendung kommen.

Da die in § 13a Abs. 1 BauGB aufgeführten Voraussetzungen erfüllt werden, ist das beschleunigte Verfahren anzuwenden. Darüber hinaus stimmte der Verwaltungsausschuss am 09.08.2017 der Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB zu.

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

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im beschleunigten 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 Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung und Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Im vorliegenden beschleunigten Verfahren werden sowohl die frühzeitige Beteiligung in Anlehnung an § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB, als auch die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB – analog zum „Normalverfahren“ – durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird jedoch von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes wird dennoch durch den mehrstufigen Beteiligungsprozess sichergestellt.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

Die vorliegende 1. Änderung des seit dem 17.07.2006 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 316 erfolgt in textlicher Form. Im Geltungsbereich werden die Festsetzungen Nr. 1, 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5 sowie 1.6 des Bebauungsplanes Nr. 316 durch textliche Festsetzungen, die den Katalog der im Sondergebiet zulässigen Nutzungen modifizieren, ersetzt. Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 316 – beispielsweise zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen – bleiben bestehen.

Die zukünftige textliche Festsetzung Nr. 1.1 regelt, dass „*im Sondergebiet "Einzelhandel" (SO) [...] selbständige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zulässig [sind]*“. Außerdem wird festgesetzt, dass diese „*selbständigen Einzelhandelsbetriebe [...] bis zu einer Gesamt-Geschossfläche von max. 4.000 m² zulässig [sind]*“. Diese festzusetzende Gesamt-Geschossfläche entspricht – nach Abzug von Konstruktionsflächen, Lagerzonen, kundenfernen Flächen und Sozialräumen – im Wesentlichen der bislang festgesetzten Gesamt-Verkaufsfläche von 3.000 m². Die Festsetzung einer Geschossfläche als Festsetzung zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung erfolgt aus Gründen der Rechtssicherheit: Mit Urteil vom



03.04.2008 (Az. 4 CN 3/07) hatte das Bundesverwaltungsgericht die Unwirksamkeit einer Sondergebietsfestsetzung in einem Bebauungsplan damit begründet, dass die Festsetzung einer baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenze zur Steuerung des Einzelhandels in einem Sondergebiet mangels Rechtsgrundlage unzulässig sei. Die Kontingentierung von Verkaufsflächen eröffne das Tor für sogenannte „Windhundrennen“ potenzieller Investoren und Bauantragsteller. Die vorliegende Festsetzung einer maximal zulässigen Geschossfläche dient somit der Rechtssicherheit der Bauleitplanung.

Ergänzend wird ausgeführt, dass die Sortimente „Nahrungs- und Genussmittel (einschließlich Back- und Konditoreiwaren, Metzgerei- und Fleischereiwaren, Lebensmittel, Getränke, Reformwaren)“, „Gesundheits- und Körperpflegeartikel sowie Drogeriewaren (einschließlich Parfümerieartikel sowie Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel)“, „Arzneimittel und Apothekenwaren“, „Schnittblumen und kleinere Pflanzen“, „Zoologischer Bedarf und Tiernahrung“ sowie „Zeitungen und Zeitschriften“ den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zuzurechnen sind. Durch die textliche Festsetzung Nr. 1.2 wird festgesetzt, dass *„Randsortimente [...] 10 vom Hundert der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebes nicht überschreiten [dürfen]“*.

Die zukünftige textliche Festsetzung Nr. 1.3 regelt, dass im Sondergebiet "Einzelhandel" (SO) außerdem *„Handwerksbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe bis zu einer Gesamt-Geschossfläche von max. 600 m²“, „Anlagen für gesundheitliche Zwecke bis zu einer Gesamt-Geschossfläche von max. 200 m²“* sowie *„Schank- und Speisewirtschaften bis zu einer Gesamt-Geschossfläche von max. 100 m²“* allgemein zulässig sind. Ergänzend wird festgesetzt, dass hierbei *„Einzelhandel [...] jeweils nur als untergeordneter und unselbständiger Bestandteil des jeweiligen Betriebes zulässig [ist]“*. Die Beschränkung der ergänzend zulässigen gewerblichen Nutzungen erfolgt, um den städtebaulichen und funktionellen Charakter des Areals als Nahversorgungszentrum für den Einzelhandel zu wahren.

In diesem Rahmen sind die vorhandenen und genehmigten selbständigen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (Lebensmittel-Discounter „Penny-Markt“, Bäckerei „Meyer Mönchhof“, Zoo-Fachmarkt „Fressnapf“) auch zukünftig zulässig. Auch die vorhandenen und genehmigten sonstigen Betriebe (Handwerksbetriebe „Friseur Family Hair“ und „Carglass“, Anlage für gesundheitliche Zwecke „Ergotherapie Bewegte Praxis“, Schank- und Speisewirtschaft „Subway“) sind zukünftig zulässig. Lediglich der bestehende Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevantem Sortiment (Reitsportbedarf-Fachmarkt „Equiva“) ist zukünftig nicht mehr zulässig; für diesen besteht jedoch Bestandsschutz.

5 Hinweise zum Bebauungsplan

5.1 Kampfmittel

Die zuständige Behörde – hier die Zentrale Polizeidirektion – hat mit Schreiben vom 08.07.2005 mitgeteilt, dass die ausgewerteten Luftbilder Bodenverfärbungen und Kriegseinwirkungen zeigen. Es ist daher davon auszugehen, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen werden daher Gefahrenerforschungsmaßnahmen – zum Beispiel eine Oberflächensondierung – empfohlen. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

5.2 Denkmalschutz



Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde – z.B. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen (auch geringe Spuren solcher Funde) – 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.

5.3 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.

5.4 Bahnanlagen

Die „Delmenhorst-Harpstedter Eisenbahn GmbH“ – deren Bahntrasse unmittelbar an der westlichen Plangebietsgrenze entlang verläuft – gab mit Stellungnahme vom 30.10.2017 Hinweise, die im Vollzug des Bebauungsplanes zu beachten sind. Es wird darauf hingewiesen, dass die baurechtlichen Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung – insbesondere hinsichtlich der Bestimmungen zu erforderlichen Grenzabständen – einzuhalten sind. Darüber hinaus wird der Ableitung von anfallenden Niederschlagsmengen auf die Bahngrund beziehungsweise in den Bahnseitengraben nicht zugestimmt. Die „Delmenhorst-Harpstedter Eisenbahn GmbH“ weist außerdem darauf hin, dass auf der gesamten Länge der Grundstücksgrenze zur Bahnanlage eine Einfriedung mit einer Höhe von mindestens 1,50 m ohne Öffnung vorzusehen und dauerhaft zu unterhalten ist, um ein unbefugtes Betreten oder Befahren der Bahnanlage zu verhindern. Kreuzungen oder Längsführungen von Versorgungsleitungen – die die Bahnanlage tangieren – sind vor deren Ausführung bei der Bahn zu beantragen. Überdies wird darauf hingewiesen, dass vom Betrieb der Bahn Emissionen ausgehen.

6 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.

6.1 Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Allen an der städtebaulichen Planung interessierten Bürgerinnen und Bürgern sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung in Anlehnung an § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB Gelegenheit gegeben, sich zu den Planungsabsichten zu äußern und diese zu erörtern. Die Beteiligung in Anlehnung an § 3 Abs.



1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB fand zwischen dem 18.10.2017 und 10.11.2017 statt. Die Durchführung dieses Verfahrensschrittes wurde am 09.10.2017 amtlich bekanntgemacht.

Durch die Öffentlichkeit wurden keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen abgegeben. Aus Reihen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde eine abwägungsrelevante Stellungnahme abgegeben. Die „Oldenburgische Industrie- und Handelskammer“ regte mit Stellungnahme vom 10.11.2017 an, die raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens gutachterlich untersuchen zu lassen. Außerdem wurde ange-regt, die zulässige Verkaufsfläche über eine sogenannte „Verkaufsflächenzahl“ festzusetzen. Diesen Einwendungen wurde im Rahmen der Abwägung nicht gefolgt, da die Erforderlichkeit für eine gutachterliche Untersuchung nicht gegeben und die Festsetzung einer sogenannten „Verkaufsflächenzahl“ mangels Rechtsgrundlage ausgeschlossen ist.

Darüber hinaus formulierte die „Delmenhorst-Harpstedter Eisenbahn GmbH“ – deren Bahntrasse unmittelbar an der westlichen Plangebietsgrenze entlang verläuft – mit Stellungnahme vom 30.10.2017 Hinweise, die in die Begründung eingearbeitet worden sind (vgl. Kapitel 5.4). Beteiligt wurden in diesem Verfahrensschritt auch die angrenzenden Gebietskörperschaften. Die Gemeinde Ganderkesee (Stellungnahme vom 16.10.2017), der Landkreis Diepholz (Stellungnahme vom 25.10.2017), der Landkreis Oldenburg (Stellungnahme vom 26.10.2017) und der Landkreis Wesermarsch (Stellungnahme vom 10.11.2017) teilten mit, dass keine Bedenken gegen die vorliegende städtebauliche Planung bestehen.

6.2 Beteiligung 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 der städtebaulichen Planung zu äußern und diese zu erörtern. Die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB fand zwischen dem 11.12.2017 und 15.01.2018 statt. Die Durchführung dieses Verfahrensschrittes wurde am 01.12.2017 amtlich bekanntgemacht.

Durch die Öffentlichkeit wurde eine abwägungsrelevante Stellungnahme abgegeben. Der Einwender trug zahlreiche Anregungen zur Verbesserung der Verkehrsführung und zur Erhöhung der Verkehrssicherheit vor. Die angeregten Maßnahmen obliegen jedoch nicht der Bauleitplanung. Derartige Maßnahmen sind im Vollzug des Bebauungsplanes vorzusehen. Die Stellungnahme wurde daher an den Fachdienst Verkehr weitergeleitet; gegebenenfalls erfolgt eine Erörterung in der städtischen Verkehrssicherheitskommission.

Aus Reihen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zwei abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben. Der Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. regte mit Stellungnahme vom 14.12.2017 an, das Sondergebiet als „Einkaufszentrum“ mit sortimentsbezogenen zulässigen Verkaufsflächen festzusetzen, um den Nutzungsmix zu fördern. Dieser Einwendung wurde im Rahmen der Abwägung nicht gefolgt, da die Voraussetzungen zur Festsetzungen eines „Einkaufszentrum“ im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO nicht vorliegen. Die „Oldenburgische Industrie- und Handelskammer“ wiederholte mit Stellungnahme vom 15.01.2018 im Wesentlichen die bereits zuvor formulierten Anregungen (vgl. Kapitel 6.1). Beteiligt wurden in diesem Verfahrensschritt auch die angrenzenden Gebietskörperschaften. Die Gemeinde Stuhr (Stellungnahme vom 01.12.2017), die Samtgemeinde Harpstedt (Stellungnahme vom 04.12.2017), der Landkreis Wesermarsch (Stellungnahme vom 11.12.2017), die Gemeinde Ganderkesee (Stellungnahme vom 11.12.2017) und der Landkreis Oldenburg (Stellungnahme vom 12.12.2017), teilten mit, dass keine Bedenken gegen die vorliegende städtebauliche Planung bestehen.



B Verfahren

Änderungsbeschluss	09.08.2017
Amtliche Bekanntmachung	09.10.2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange [in Anlehnung an § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB]	18.10.2017 - 10.11.2017
Amtliche Bekanntmachung	01.12.2017
Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange [gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB]	11.12.2017 - 15.01.2018
Satzungsbeschluss	14.03.2018
Erneuter Satzungsbeschluss (mit rückwirkender Inkraftsetzung zum 19.04.2018 gemäß § 214 (4) BauGB)	19.05.2020

Delmenhorst, den



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

Delmenhorst, den

27.05.20



Ulrich Ihm
- Baudirektor -
(Fachdienstleiter Stadtplanung)

