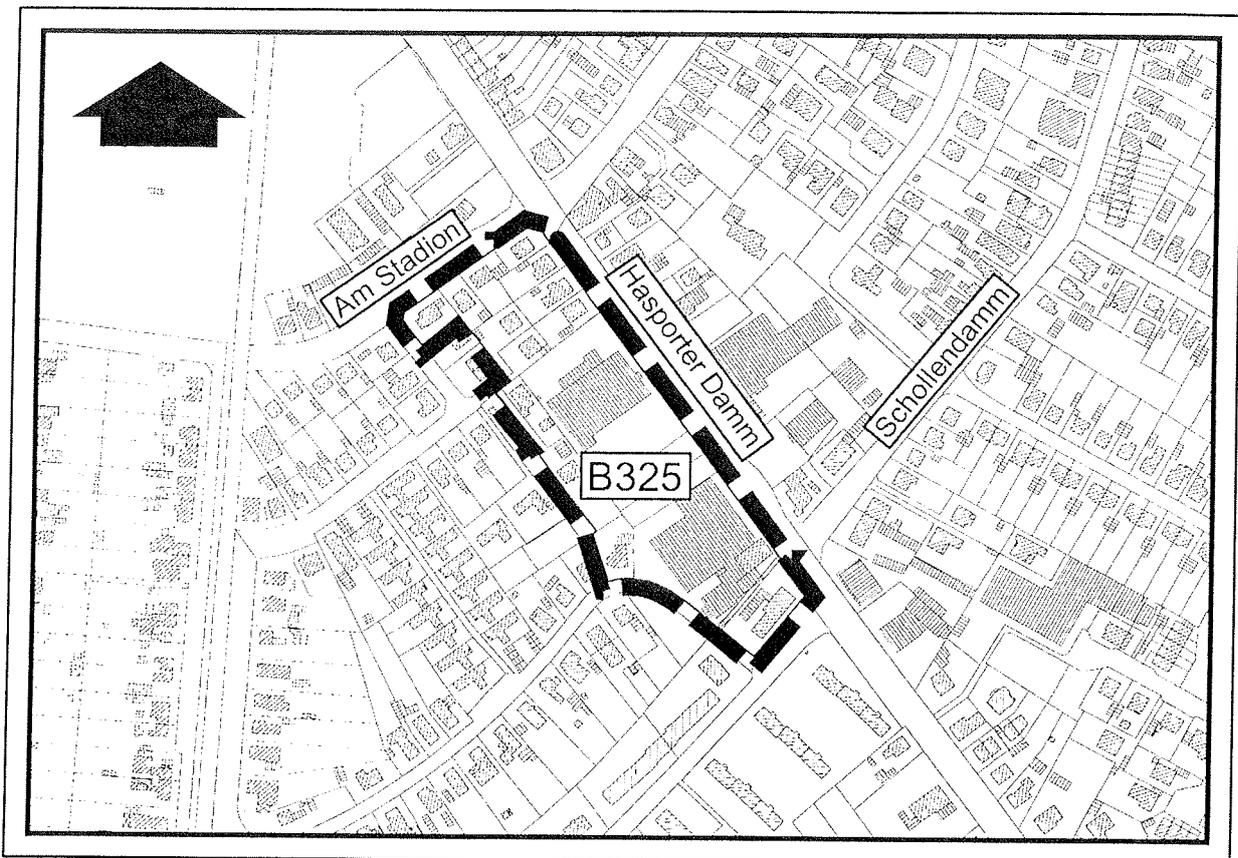


Stadt Delmenhorst

Begründung

# Bebauungsplan Nr. 325 „Hasporter Damm/Am Stadion“

für einen Bereich westlich des Hasporter Damms zwischen Am Stadion und Sven-Hedin-Straße



ohne Maßstab

**Rechtskräftig seit 10.12.2009**

Bearbeitet: Fachdienst 51 Stadtplanung, Dipl. Ing. Elke Tewes-Meyerholz

1.	Planaufstellung/Aufstellungsbeschluss.....	3
2.	Planunterlage.....	3
3.	Lage und räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches.....	3
4.	Anschlussplanungen.....	3
5.	Erforderlichkeit und Planungsanlass.....	3
6.	Inhalte und Ziel des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes.....	4
7.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	5
8.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
9.	Berücksichtigung sonstiger Fachplanungen.....	5
10.	Individuelle örtliche Bestandsaufnahme/ Bewertung der Einzelhandelsnutzungen.....	5
11.	Planungsziele/Planungsinhalt.....	7
11.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
11.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
11.3	Bauweise.....	9
11.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	9
12.	Immissionsschutz.....	10
12.1	Verkehrslärm.....	10
12.2	Gewerbelärm.....	10
13.	Umweltbericht.....	11
14.	Eingriffsregelung/Wertigkeit von Natur und Landschaft.....	11
15.	Erhaltenswerter Baumbestand/Baumpflanzungen .....	11
16.	Belange des Verkehrs/Verkehrliche Erschließung/ÖPNV.....	11
17.	Ver- und Entsorgung.....	12
17.1	Wasserversorgung.....	12
17.2	Energieversorgung (Gas, Strom).....	12
17.3	Entwässerung.....	12
17.4	Abfallentsorgung.....	12
17.5	Altlasten.....	12
17.6	Kampfmittel und Bombenblindgänger.....	12
18.	Belange der Denkmalpflege.....	12
19.	Abwägung der Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB.....	13
20.	Städtebauliche Daten.....	14

## **1 Planaufstellung/ Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 20.02.2008 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 325 "Hasporter Damm/Am Stadion" für einen Bereich westlich des Hasporter Damms zwischen der Straße Am Stadion und der Sven-Hedin-Straße aufzustellen. Ziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines Mischgebietes mit Festsetzungen zum Einzelhandel sowie die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.03.2008 amtlich bekannt gemacht.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen zur Durchführungen eines Verfahrens nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) sind gegeben, so dass der Bebauungsplan auf dieser rechtlichen Grundlage im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a (3) BauGB fand in der Zeit vom 09. bis 20.06.2008 statt.

## **2 Planunterlage**

Als Plangrundlage liegt eine Planunterlage der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Cloppenburg – Katasteramt Delmenhorst - im Maßstab 1:1000 vor, die den aktuellen Stand der Grundstückszuschnitte sowie aller für den Bebauungsplan relevanten baulichen Anlagen im Plangebiet selbst und in der unmittelbaren Umgebung vom 29.02.2008 ausweist. Auf dieser amtlichen Planunterlage wird der Bebauungsplanentwurf gefertigt.

## **3 Lage und räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet liegt ca. 2 bis 2,5 km vom Stadtzentrum entfernt westlich des Hasporter Damms zwischen der Straße Am Stadion und der Sven-Hedin-Straße. Es umfasst eine Fläche von ca. 1,95 ha.

## **4 Anschlussplanungen**

Nordwestlich der Straße Am Stadion grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 316 "Ehemaliges Bauhofgelände" an, östlich des Hasporter Damms die Bebauungspläne Nr. 29 und Nr. 54. Für die westlich und südlich anschließenden Bereiche bestehen keine Bebauungspläne. Die Gebiete sind bebaut. Bauvorhaben sind nach § 34 BauGB zu beurteilen.

## **5 Erforderlichkeit und Planungsanlass**

Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteil) zu beurteilen. Bei der Bebauung entlang des Hasporter Damms handelt es sich um eine mischgebietstypische Nutzung. Neben Gewerbe-, Einzelhandel- und Dienstleistungsbetrieben ist auch Wohnnutzung vorhanden. Unter den bestehenden Einzelhandelsbetrieben befindet sich ein Objekt mittlerer Größe, welches in den letzten Jahren durch unterschiedliche Formen des Einzelhandels genutzt wurde. Derzeit befindet sich dort ein Getränkemarkt. Für dieses Objekt liegt eine Bauvoranfrage vor zur Umnutzung in einen Lebensmitteldiscounter mit einer Größe von 975 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Der Strukturwandel im Einzelhandel und die vermehrt in den letzten Jahren entstandene massive Ansiedlung der einschlägigen Discounter-Lebensmittelmärkte hat zu der Erkenntnis geführt, dass ein Verzicht auf die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zu einer weiteren Zerstörung der in Delmenhorst noch weitgehend intakten Strukturen und zu einer weiteren Schwächung der Delmenhorster Innenstadt führt. Die Stadt Delmenhorst hat deshalb zur

Steuerung des Einzelhandels ein Einzelhandelskonzept erstellen lassen, welches vom Rat der Stadt am 28.02.2008 beschlossen wurde. Mit den im Einzelhandelskonzept formulierten Zielen und Handlungsempfehlungen besteht nun eine fachliche Grundlage zur Beurteilung und Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet. Planungsrechtlich ist sie eine Entwicklungsplanung gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB und als ein Belang von höherem Gewicht in die Bauleitplanung einzustellen.

Die unmittelbar an die Grundstücke am Hasporter Damm westlich angrenzende Wohnnutzung wurde zum Teil in das Plangebiet mit aufgenommen. Die Erforderlichkeit der Überplanung begründet sich in der Nachbarschaft zwischen der Wohnnutzung zum einen und der gewerblichen Nutzung im Mischgebiet zum anderen. Zwar gilt das Nebeneinander von Misch- und Allgemeinem Wohngebiet grundsätzlich als konfliktfrei, aber dennoch ist in einer bestehenden Situation von Vorbelastungen des Wohnens durch die gewerbliche Nutzung auszugehen. Im Planverfahren wird dies deutlich gemacht und auf das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme verwiesen.

## **6 Inhalte und Ziele des Einzelhandelskonzeptes**

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept unterscheidet bei der Steuerung des Einzelhandels drei Bereiche/Zentrenhierarchien:

a.) Hauptgeschäftslage der Innenstadt - Zur Stärkung der Hauptgeschäftslage in der Innenstadt soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevantem Haupt- oder Nebensortiment an anderen Standorten außerhalb der Hauptgeschäftslage weitestgehend vermieden werden.

b.) Räumlich festgelegte Nahversorgungszentren - Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Haupt- oder Nebensortiment und insbesondere die Lebensmittelmärkte sollen an den bestehenden Nahversorgungszentren angesiedelt werden. Gleichwohl werden von Betreibern und Investoren nachgefragte Standorte und beabsichtigte Vorhaben jeweils geprüft und mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes abgeglichen. Im Einzelfall können in begrenztem Rahmen Ansiedlungen sinnvoll und möglich sein ohne die Einzelhandelsentwicklung zu gefährden zum Beispiel zur Sicherung der Grundversorgung.

c.) Zwei Sonderstandorte zur vorrangigen Ansiedlung selbständiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (Fachmärkte).

Die Begriffe "innenstadtrelevante Sortimente" und "nahversorgungsrelevante Sortimente" sind unbestimmt. Keiner der Begriffe ist eindeutig gesetzlich definiert. Deshalb ist es Aufgabe der Gemeinde, eigene Ermittlungen und Festlegungen zu treffen, welche Sortimente innenstadtrelevant oder nahversorgungsrelevant sind. Mit dem Einzelhandelskonzept wurde die sog. Delmenhorster Sortimentsliste aufgestellt und beschlossen. Damit besteht eine hinreichende Bestimmung der Sortimente, auf die in nachfolgenden Bauleitplanverfahren textliche Festsetzungen aufgebaut werden können.

Das Einzelhandelskonzept legt im Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 325 zwei Bereiche mit Nahversorgungsfunktion fest: der Bereich östlich entlang der Düsternortstraße sowie das ehemalige Bauhofgelände. Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Plangebietes insbesondere zum letztgenannten Standort besteht die Erforderlichkeit, selbständige Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet zu steuern. In Umsetzung der Ziele des Einzelhandelskonzeptes ist die Ansiedlung von selbständigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadt- oder nahversorgungsrelevantem Haupt- oder Nebensortiment nicht erwünscht.

## **7 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Delmenhorst wird die Funktion eines Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums zugewiesen mit dem Aufgabenschwerpunkt der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

Aus dieser landespolitischen Funktionszuweisung lassen sich kommunale Handlungs- und Maßnahmenschritte ableiten, die insbesondere vor dem Hintergrund der Baulandverknappung und steigenden Kosten für Bauland und Bauwerkserstellung auch in Delmenhorst zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie der Kontinuität städtischer Wachstumsprozesse beizutragen haben.

Mit der vorliegenden Planung wird den Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung entsprochen.

## **8 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 stellt für den Planbereich gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen entlang des Hasporter Damms dar sowie rückwärtig Wohnbauflächen. Aus diesen Darstellungen lassen sich die beabsichtigten Festsetzungen entwickeln. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

## **9 Berücksichtigung sonstiger Fachplanungen**

Durch die Bauleitplanung werden keine weiteren Fachplanungen berührt.

## **10 Individuelle örtliche Bestandsaufnahme und Bewertung der Einzelhandelsnutzungen**

Jedes Plangebiet ist im Hinblick auf die vorhandene Nutzungsstrukturen und im Sinne des Planungsziels zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben individuell zu untersuchen. Nur eine differenzierte örtliche Bestandsaufnahme kann die Frage beantworten, ob ein völliger Ausschluss von Einzelhandel im Planbereich gerechtfertigt ist und die Schlüssigkeit des Gesamtkonzeptes der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt damit unterstützt wird oder ob Besonderheiten in der Nutzungsstruktur im Plangebiet oder seiner Umgebung vorliegen, die ein Abweichen von den Zielen des Einzelhandelskonzeptes ermöglichen oder sogar erfordern.

Eine differenzierte Bestandsaufnahme der Nutzungen entlang des Hasporter Damms wurde am 16.07.2009 vorgenommen. Dabei wurde die Bestandsaufnahme aus dem Jahre 2008, die sich nur auf das Plangebiet beschränkte, aktualisiert und um einen größeren Betrachtungsraum erweitert.

Der Hasporter Damm ist eine maßgebliche Haupteinfahrtsstraße in die Stadt in direkter Verbindung eines Autobahnanschlusses in die Innenstadt. Trotz dieser Funktion ist die Nutzungsmischung gering und im Bereich des ausgewählten Betrachtungsraumes (s.u.) am größten. Der Bestand an Wohnnutzungen überwiegt in weiten Teilen. Aufgrund der Lage des Plangebietes wurde der maßgebliche Betrachtungsraum zwischen der Bahnlinie im Norden und der Autobahn im Süden festgelegt. Nach Norden ändert sich die Nutzungsstruktur gegenüber dem Betrachtungsraum nur geringfügig mit einem etwas höheren Anteil an Wohnnutzungen. Südlich der Autobahn ist der Bereich von seiner optimalen und nahen Anbindung an die Autobahn sowie des Einzelhandelsstandortes Seestraße geprägt ist (Tankstellen, Fachmärkte).

Die vorhandenen Nutzungen im Betrachtungsraum gliedern sich in folgende Bereiche:

- **Wohngebäude**  
Hoher Anteil an Wohnnutzungen in Form von Geschosswohnanlagen und Einfamilienhäusern jeglicher Hausform vom Reihenhaus bis zum Einzelhaus
  
- **Selbständige Einzelhandelsbetriebe**  
im Nahversorgungszentrum Hasporter Damm 110 bis 114:  
Fachmarkt Drogerie Schlecker  
Lebensmitteldiscounter Penny  
Fachmarkt Tierfutter Fressnapf  
Fachmarkt Reitport Equiva  
  
ansonsten:  
Getränkemarkt Hol' ab  
Autohandel Art & Cars (An- und Verkauf ohne Werkstatt etc.)  
Kiosk  
Fachmarkt Gartengeräte Heinecke
  
- **Gewerbebetriebe, tlw. mit unselbständigem Einzelhandel**  
Autoreparatur und Service Carglass  
Autowerkstatt und Handel Bielefeld  
Autohaus Toyota Engelbart  
Autohaus Opel Duchstein  
Reinigung/Heißmangel/Wäscherei  
Waschstraße IMO  
Tankstelle Aral
  
- **Dienstleistungsbetriebe**  
Bank LZO (im Bau)  
Bank OLB  
Fahrschule  
Handyladen O2
  
- **Vergnügungsstätten**  
Spielhalle Jackpot
  
- **Schank- und Speisewirtschaften**  
Systemgastronomie Subway  
Systemgastronomie McDonalds

Im Betrachtungsraum sind nur wenige Einzelhandelsbetriebe vorhanden. Insbesondere kleinteiliger Einzelhandel fehlt. Insofern ist auch keine lebhaft Durchmischung mit vielfältigen anderen Nutzungen wie zum Beispiel an der Oldenburger Straße entstanden.

Vier Einzelhandelsbetriebe haben sich im Bereich des früheren Bauhofgeländes angesiedelt. Zwei Märkte übernehmen hier die Nahversorgungsfunktion – Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt- und stimmen somit mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes überein, an dieser Stelle das Nahversorgungszentrum Düsternort zu entwickeln. Zwei vorhandene Fachmärkte – Reitsport und Tiernahrung – sind durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 316 an diesem Standort legitimiert.

Im weiteren Verlauf nach Süden befinden sich ein Getränkemarkt, ein Kiosk, ein Autohandel (ohne Werkstatt oder Service) und ein Fachmarkt für Gartengeräte.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass sowohl im Betrachtungsraum als auch im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment nicht vertreten sind. Eine Ausnahme stellt ggf. der Reitsport-Fachmarktes dar, wo ein Teil des Sortimentes Innenstadtrelevanz hat nämlich insbesondere die Bekleidung für den Reitsport. Das Ziel des Einzelhandelskonzeptes, Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment vorrangig in der Hauptgeschäftslage anzusiedeln, lässt sich im Plangebiet umsetzen. Es sind keine Besonderheit in der Nutzungsstruktur vorhanden, die eine Abweichung rechtfertigen würden.

Weiterhin sind im Betrachtungsraum Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment überwiegend im Nahversorgungszentrum angesiedelt. Ausnahmen sind der Getränkemarkt im Plangebiet und der Kiosk gegenüber. Aus der Erfahrung heraus, dass insbesondere im Bereich der Einzelhandelsbranche wechselnde Nutzer und Geschäftsaufgaben auftreten, besteht für die Zukunft die Möglichkeit, weitere Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment im Nahversorgungszentrum anzusiedeln. Die Vorzüge eines Einkaufsstandortes mit einem Zusammenschluss von Einzelhandelsbetrieben wie zum Beispiel der gemeinsame Parkplatz sind oft ausschlaggebend für die Attraktivität derartiger Standorte. Die klare Abgrenzung des Nahversorgungsbereiches durch das Einzelhandelskonzept dient dieser Steuerung. Somit besteht kein Grund, weitere Flächen für zukünftige Ansiedlungen offen zu halten. Im Plangebiet besteht für den Getränkemarkt lediglich Bestandschutz. Mittel- bis langfristiges Ziel ist die Konzentration im Bereich des Nahversorgungszentrums Düsternort. Gründe, von dieser Zielrichtung im Plangebiet abzuweichen, werden nicht gesehen. Im Gegenteil wäre dies willkürlich. Zukünftigen Anfragen an anderer Stelle könnten keine nachvollziehbaren städtebaulichen Gründe entgegengesetzt werden.

Der Fachmarkt Autohandel steht in engem räumlichen Zusammenhang mit zwei Autohäusern und einer Tankstelle. Der Fachmarkt Gartengeräte besteht bereits seit längerer Zeit. Diese Einzelhandelsbetriebe haben weder eine Innenstadtrelevanz noch Nahversorgungsfunktion. Auch wenn Fachmärkte vorrangig an den Sonderstandorten Seestraße und Reinersweg angesiedelt werden sollen, sind sie an anderen Standorten nicht von vorneherein schädlich für die Einzelhandelsentwicklung in Delmenhorst sondern sogar in gewissem Umfang an Hauptstraßen sinnvoll. Im Betrachtungsraum hat sich ein Angebot von Nutzungen "rund ums Auto" wie Autohäuser, reiner Autohandel, Tankstelle und Waschstraße entwickelt. Der vorhandene Fachmarkt Autohandel im Plangebiet reiht sich hier problemlos ein.

Im Plangebiet sollen Einzelhandelsbetriebe in Form von Fachmärkten nicht ausgeschlossen werden. Sortimente wie Fahrräder und Zubehör waren hier schon früher vertreten und würden auch zukünftig an diesem Standort mit den Zielen der Einzelhandelsentwicklung im Einklang stehen. Weiterhin sind Gartenmöbel, Kamine/Kachelöfen, Sanitärbedarf, Rollläden/Markisen und vieles mehr im Betrachtungsraum und im Plangebiet denkbar. Eine ausführliche Auflistung nichtinnenstadtrelevanter oder nicht nahversorgungsrelevanter Sortimente ist der Delmenhorster Sortimentsliste zu entnehmen.

Das Ergebnis der örtlichen Bestandsaufnahme und Bewertung stellt die Grundlage zur Herleitung gliedernder Festsetzungen gemäß § 1 (4) BauNVO dar und führt zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevantem Haupt- oder Nebensortiment und mit nahversorgungsrelevantem Haupt- oder Nebensortiment im Mischgebiet.

## **11 Planungsziele/ Planungsinhalt**

Planungsziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie eines Mischgebietes mit Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten. Der Bebauungsplan dient damit auch der Umsetzung des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes.

## **11.1 Art der baulichen Nutzung**

### **11.1.1 Mischgebiete**

Im Bebauungsplan Nr. 325 werden entsprechend der bereits vorhandenen Nutzung Mischgebiete gemäß § 6 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

In Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes und als Ergebnis der Prüfung der Lage des Plangebietes zur Innenstadt und nächstliegenden Nahversorgungsbereiche sowie der individuellen örtlichen Bestandsaufnahme (s. Kapitel 9) werden Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Haupt- oder Nebensortiment ausgeschlossen. Zu den Betrieben mit Nahversorgungsfunktion zählen u.a. sämtliche Lebensmittelbetriebe und Getränkemärkte. Die Definition der innenstadtrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente ergibt sich aus der Delmenhorster Sortimentsliste.

Einzelhandelsbetriebe mit sonstigen Sortimenten sollen zulässig sein.

Das Autohaus mit Werkstatt, Service und Verkauf (wie Opel Duchstein, Toyota Engelbart) stellt keinen reinen Einzelhandelsbetrieb dar sondern eine Mischform aus Gewerbe und Verkauf. Es handelt sich nach der typisierenden Betrachtung der BauNVO um einen Gewerbebetrieb mit unselbständigem Einzelhandel. Es ist weiterhin zulässig.

Weiterhin sind auch Dienstleistungsbetriebe mit angeschlossenem Verkauf wie beispielsweise Telekommunikationsläden, Fernsehreparaturbetriebe oder Raumausstatter zulässig.

Aufgrund der Nutzungsstruktur des Plangebietes und seiner Umgebung sowie der Grundstücksgrößen werden Gartenbaubetriebe nach § 6 Abs.2 Nr. 6 BauNVO und Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO ausgeschlossen.

Ferner sind Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 unzulässig sowie die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Vergnügungsstätten, darunter in erster Linie Spielhallen, bergen ein hohes Potenzial an städtebaulichen Konflikten. Sie sind geeignet, Fehlentwicklungen einzuleiten und zu einem Niveauverlust in der Umgebung zu führen, die hier durch einen hohen Anteil an Wohnnutzung geprägt ist.

Eine Spielhalle ist bereits in unmittelbarer Umgebung gegenüber dem Plangebiet vorhanden. Einer Häufung von Spielhallen soll mit dem Ausschluss von Spielhallen im Plangebiet entgegengewirkt werden. Stattdessen soll die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und insbesondere von Spielhallen an städtebaulich verträgliche Standorte gelenkt werden zum Beispiel in Gebiete mit einer geringeren Nähe zu Wohnnutzungen oder sonstigen sensiblen Nutzungen wie Schulen etc. In Delmenhorst ist dies möglich mit einer geringen Anzahl von kleineren Spielhallen in Mischgebieten, die bereits vorhanden sind. Zum anderen sind es die bestehenden größeren Anlagen in Kerngebieten im Stadtgebiet, nämlich das La Palma-Gebäude an der Ortstraße und zwei Gebiete, die der Vergnügungsstättengliederungsplan darstellt.

Damit sind für die recht kleine Stadt Delmenhorst umfangreiche Flächen offen. Weitere Flächen anzubieten würde die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt dauerhaft beschneiden. Ein Trading-down-Effekt für weite Teile, nicht nur der Innenstadt, gilt es zu verhindern. Diese Möglichkeit ist lt. Literatur und Rechtsprechung ein legitimes städtebauliches Ziel.

### **11.1.2 Allgemeines Wohngebiet**

Direkt westlich angrenzend an die Mischgebiete wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Wohnbebauung ist vollständig vorhanden und die Festsetzung dient somit mehr der Klarstellung gegenseitiger Schutzansprüche als der Eröffnung neuer Baumöglichkeiten. Vor Ort ist auf der Grundlage von § 34 Baugesetzbuch eine Situation entstanden, dass Gewerbebetriebe (in den Mischgebieten) direkt an Wohnnutzungen (im Allgemeinen Wohngebiet) angrenzen. Bei der Neuaufstellung von Bebauungsplänen ist die Festsetzung von Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten in direkter Nachbarschaft grundsätzlich mög-

lich und gilt als konfliktfrei. Das verträgliche Nebeneinander der Nutzungen wird im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes sichergestellt. In einer gewachsenen Situation wie im vorliegenden Planbereich kann dieses Nebeneinander unter Umständen zu Konflikten führen. Insbesondere durch den Betriebslärm in den Mischgebieten wie beispielsweise durch An- und Ablieferung oder Fahrgeräusche auf Parkplätzen kann eine Vorbelastung der Wohngebiete nicht ausgeschlossen werden. Auch die Liberalisierung der Öffnungszeiten im Einzelhandel können dazu führen, dass vermehrt Lärmbelastigungen in den Abendstunden auftreten. Diese Vorbelastung lässt sich durch die Planung nicht steuern oder ändern sondern ist durch die Gemengelage vorgegeben und in gewissem Rahmen hinzunehmen. Die benachbarten Nutzungen unterliegen jedoch dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Durch die Festsetzung der Nutzungsarten im Bebauungsplan sind die Schutzansprüche für die Zukunft klar festgelegt.

### **11.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 unterschiedlich entsprechend der vorhandenen städtebaulichen Gegebenheiten festgesetzt. Im MI 1 herrscht eine kleinteilige, vorrangig durch Wohnnutzung geprägte Bebauungsstruktur vor. Da keine größeren Entwicklungsflächen vorhanden sind, wird sich diese Struktur nicht nennenswert ändern. Eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 bei zwei Vollgeschosse sind hier ausreichend.

Im südlicheren MI 2 sind größere Baukörper vorhanden. Die Grundstücke sind deutlich größer wie auch die vorhandene Bebauung. Die Grundflächenzahl wird hier auf 0,6 und die Geschossflächenzahl auf 1,2 bei zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Die Anzahl der Geschosse in den Mischgebiete orientiert sich an den vorhandenen baulichen Anlagen im Plangebiet und gegenüber. Eine Anhebung der zulässigen Geschosszahl auf drei Vollgeschosse ist städtebaulich nicht erwünscht.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,3 bei einem Vollgeschoss festgesetzt. Damit sind Erweiterungen der vorhandenen Wohngebäude möglich.

### **11.3 Bauweise**

Analog zur der in Kapitel 10.2 geschilderten unterschiedlichen städtebaulichen Struktur im MI 1 und MI 2 wird die Bauweise im MI als abweichende Bauweise festgesetzt mit maximalen Gebäudelängen und -breiten von höchstens 20 m. Gleiches gilt für das Allgemeine Wohngebiet. Aufgrund der kleinteiligen Bebauungsstruktur ist dies ausreichend.

Im MI 2 sind künftig Gebäudelängen von 65 m zulässig. Dies deckt zum einen den kürzlich neu errichteten Gewerbebetrieb (Autohaus) ab und zum anderen ist damit eine größtmögliche Nutzung der anderen Grundstücke sichergestellt.

### **11.4 Überbaubare Grundstücksfläche/Baugrenzen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde im Mischgebiet MI 1 und im Allgemeinen Wohngebiet so festgesetzt, dass die vorhandenen Gebäude davon erfasst werden und darüber hinaus Erweiterungsmöglichkeiten bestehen.

Im Mischgebiet MI 2 wurde die überbaubare Fläche im südlichen Bereich so festgesetzt, dass der kürzlich errichtete Neubau davon vollständig erfasst wird. Im Bereich des Flurstücks 33/1, Hasporter Damm 138, wurde die überbaubare Fläche mit einem Abstand von 13 m zur rückwärtigen Grundstücksgrenze festgesetzt mit dem Ziel, den dortigen Baumbestand zu schützen. Das vorhandene Gebäude genießt Bestandschutz. Ein Neubau hingegen muss innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Erläuterungsbedürftig ist die Lage der Baugrenze in Bereichen mit ausgeprägtem Baumbestand. Generell gilt es zu entscheiden, ob einer Bebauung oder dem Baumschutz der Vorrang gegeben werden soll. Zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes wird die überbaubare Fläche in der Regel mit einem Abstand von 3,0 m zur äußeren Kante der vorhandenen Baumkrone festgesetzt. Im vorliegenden Plangebiet hat sich teilweise Bebauung und Baumbestand sehr eng beieinander entwickelt. Die Bäume haben sich trotz der Bebauung zu stattlichen Größen entwickelt. Überall dort, wo dies der Fall ist, wird auf den Abstand der Baugrenze zur tatsächlichen Krone verzichtet und die vorgegebene Situation aufgenommen. Die vorhandene Bebauung wird auch zukünftig in gleicher Form möglich sein und in folge dessen durch Baugrenzen erfasst, also auch innerhalb etwaiger Kronenbereiche (zum Beispiel Bromberger Straße 4, 6 und 6 a sowie Hasporter Damm 130 und 132). Eine Erweiterung der Gebäude ist in diesen Fällen allerdings innerhalb des Baumbestandes nicht möglich.

## **12 Immissionsschutz**

### **12.1 Verkehrslärm**

Bei dem Hasporter Damm handelt es sich um eine stark befahrene Haupteinfahrtsstraße. Die anliegenden Gebäude sind daher einer hohen Belastung durch Verkehrslärm ausgesetzt. Anhand der Verkehrsmengendaten aus dem Verkehrsentwicklungsplan vom Oktober 2001 wurden die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 ermittelt. Im Plangebiet treten die Lärmpegelbereiche III bis VI auf. Diese sind im Bebauungsplan als Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier Verkehrslärmeinwirkungen, bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zu treffen sind. In den textlichen Festsetzungen sind den einzelnen Lärmpegelbereichen entsprechende Werte zur schalltechnischen Dämmung der Fassaden zugeordnet. Diese sind im Falle eines Neubaus einzuhalten. Die vorhandene städtebauliche Situation stellt eine gewachsene Lage dar mit ganz bestimmten Eigenschaften wie u.a. eine durch Verkehrslärm vorbelastete angrenzende Nutzung. Ein städtebaulicher Konflikt, der einer Regelung durch die Bauleitplanung bedürfte, ist dadurch nicht gegeben.

### **12.2 Gewerbegebietslärm**

Im Plangebiet grenzen Mischgebiete an ein Allgemeines Wohngebiet. Dieses Nebeneinander gilt städtebaulich grundsätzlich als konfliktfrei und entspricht dem Trennungsgrundsatz des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz. Dennoch können in einem Mischgebiet durch gewerbliche Nutzungen Störungen bei der Wohnnutzung auftreten. Genau aus diesem Grunde wurde die angrenzende Wohnbebauung mit in das Plangebiet aufgenommen (s. Kapitel 5). Die gegenseitigen Schutzansprüche sind damit klargestellt.

Die Nutzungen im Plangebiet sind vorhanden und rechtmäßig entstanden. Durch die gewerbliche Nutzung ist das Wohnen ggf. durch Lärm bereits vorbelastet. Es ist eine Gemengelage entstanden. Weiterhin ist nicht auszuschließen, dass durch weitere Liberalisierungen in den Öffnungszeiten im Einzelhandel (Ausdehnung bis 22.00 Uhr) sich Lärmbelastungen im Wohngebiet noch verschärfen. In eine derartig gewachsene Situation kann der Bebauungsplan nicht steuernd eingreifen. Es muss dem Vollzug überlassen werden, das Nebeneinander der Nutzungen möglichst konfliktfrei zu entwickeln. Es gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Die Vorbelastung durch Gewerbelärm ist durch die Wohnnutzung ein Stück weit hinzunehmen ebenso wie die gewerbliche Nutzung durch die Schutzansprüche der benachbarten Wohnnutzung eingeschränkt wird.

## **13 Umweltbericht**

Bei dem Bebauungsplan Nr. 325 "Hasporter Damm/Am Stadion" handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Da die allgemeinen Kriterien an diese Bebauungspläne erfüllt sind und die zulässige Grundfläche im Plangebiet weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, kann das Verfahren auf der Grundlage nach § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB durchgeführt werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend, wonach von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird.

## **14 Eingriffsregelung/Wertigkeit von Natur und Landschaft**

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Das Plangebiet ist vollständig bebaut und die Eingriffe haben bereits stattgefunden.

Das Plangebiet lässt darüber hinaus aufgrund der intensiven Nutzung der Freiflächen entweder für gewerbliche Zwecke oder als Hausgärten keine Wertigkeiten von Natur und Landschaft im Sinne von besonders geschützten Biotopstrukturen vermuten, so dass eine dahingehende Bestandserhebung nicht erforderlich ist.

## **15 Erhaltenswerter Baumbestand/Baumpflanzungen**

Im Plangebiet befinden sich größere Einzelbäume oder Baumgruppen. Einige davon prägen das städtebauliche Bild und sind deshalb als zu erhaltender Baumbestand festgesetzt.

Die Baumgruppen entlang des Hasporter Damms im Bereich der Grundstücke Nr. 130/132 sowie 138 prägen den öffentlichen Verkehrsraum. Sie unterbrechen die Bebauung entlang des Hasporter Damms und stellen einen Blickfang dar. Deshalb sollen sie aus städtebaulichen Gründen erhalten bleiben und bei Abgang ersetzt werden durch Neuanpflanzungen.

Die Baumreihen auf der Grenze zwischen Hasporter Damm 138 und 132 sowie zwischen Hasporter Damm 138 und Bromberger Straße 6 und 6 a formen eine Abgrenzung zwischen der gewerblichen Nutzung auf dem Grundstück Hasporter Damm 138 und den angrenzenden Wohnnutzungen. Der Wechsel von großflächigen Gewerbeobjekten und der kleinteiligeren Umgebungsbebauung wird somit kaschiert. Durch die Baumkulisse gewinnt das Grundstück für eine gewerbliche oder gemischte Nutzung an Attraktivität. Gleichzeitig tragen die großen Kronen zu einem besseren Kleinklima insbesondere bei größeren Versiegelungen bei.

Der vorhandene Baumbestand soll bei zukünftigen Bauvorhaben im Mischgebiet durch die Begrünung neuer Stellplatzanlagen vervollständigt werden. Die textliche Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen auf den Stellplatzflächen soll eine regelmäßige rhythmische Bepflanzung erreichen mit dem Ziel der Verschattung der sich bei Sonne aufheizenden Stellplatzflächen.

## **16 Belange des Verkehrs/Verkehrliche Erschließung/ÖPNV**

Die Grundstücke entlang des Hasporter Damms sind von dort erschlossen. Der Hasporter Damm ist als Hauptverkehrsstraße geeignet, den Verkehr der angrenzenden Grundstücke aufzunehmen und abzuwickeln.

Die Wohngrundstücke sind zum einen durch die Straßen Am Stadion und Bromberger Straße sowie zum anderen durch die Sven-Hedin-Straße erschlossen.

Es besteht kein Erfordernis, innerhalb des Bauleitplanverfahrens über das bestehende Verkehrsnetz hinaus weitere Festsetzungen zu Verkehrsflächen oder Erschließungen zu treffen.

Das Plangebiet wird durch die Haltestelle "Schollendamm" über die VBN-Linien 204 und 216 an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die Linie 204 verbindet das Mittelzentrum Delmenhorst mit dem Oberzentrum Bremen.

## **17 Ver- und Entsorgung**

### **17.1 Wasserversorgung**

Das Plangebiet ist an die vorhandene Wasserversorgung angeschlossen.

### **17.2 Energieversorgung (Gas, Strom)**

Das Plangebiet wird durch das vorhandene Netz mit Energie versorgt.

### **17.3 Entwässerung**

Das im Plangebiet anfallende Oberflächen- und Schmutzwasser wird derzeit über das vorhandene Kanalnetz abgeführt.

Der Generalentwässerungsplan für die Stadt Delmenhorst weist für den Niederschlagswasserkanal nördlich des Plangebietes einen hydraulische bedingten Sanierungsbedarf aus. Bei Bauvorhaben ist die Entwässerung mit den Stadtwerken Delmenhorst abzustimmen. Ggf. sind Rückhaltemaßnahmen auf den Grundstücken und eine gedrosselter Ableitung erforderlich.

Die Schmutzwasserentsorgung ist sichergestellt.

### **17.4 Abfallentsorgung**

Das Plangebiet ist von der Abfallentsorgung erfasst.

### **17.5 Altlasten**

Altlasten sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht bekannt.

### **17.6 Kampfmittel und Bombenblindgänger**

Kampfmittel oder Bombenblindgänger sind gemäß schriftlicher Mitteilung der Zentralen Polizeidirektion/Kampfmittelbeseitigung vom 02.10.2009 im Plangebiet nicht vorhanden.

### **17.7 Telekommunikation**

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen von Kabel Deutschland. Bei Bauausführungen ist deren Lage zu beachten.

## **18 Belange der Denkmalpflege**

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

## 19 Abwägung der Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes treffen öffentliche und private Interessen aufeinander. Das öffentliche Interesse besteht in dem Ziel der Steuerung des Einzelhandels für ausgewogene Einzelhandelsstrukturen und Sicherung der verbrauchernahen Versorgung innerhalb der Stadt Delmenhorst. Das private Interesse besteht in dem Wunsch auf uneingeschränkte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in den Mischgebieten MI 1 und 2.

Die Stadt Delmenhorst ist seit mehreren Jahren bemüht, die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt positiv zu steuern. Ein legitimes Mittel dazu ist die Bauleitplanung. Dazu hat die Stadt Delmenhorst ein Einzelhandelskonzept aufgestellt. Der Rat der Stadt hat sich mit Ratsbeschluss am 28.02.2008 daran gebunden. Das Einzelhandelskonzept ist fortan als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB zu werten und als ein Belang von höherem Gewicht in die Bauleitplanung einzustellen. In der Zwischenzeit wurden auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes mehrere Planverfahren eingeleitet sowie laufende Verfahren ergänzt, um Einzelhandelsnutzungen entsprechend zu steuern.

Die städtebauliche Rechtfertigung zum Ausschluss von Einzelhandel im anstehenden Bebauungsplan ergibt sich aus dem verfolgten Ziel der Stärkung der Hauptgeschäftslage der Innenstadt und der festgelegten Nahversorgungszentren. Die Gemeinde kann mit dem Einzelhandelskonzept aktiv auf die Änderung des städtebaulichen Status Quo hinwirken. Sie kann "zentrumbildende" Nutzungsarten, die in der Innenstadt oder den Nahversorgungsbereichen bisher nicht oder nicht ausreichend vertreten sind, in anderen Teilen des Gemeindegebietes mit dem Ziel ausschließen, eventuelle Neuansiedlungen den Zentren zuzuführen um dessen Attraktivität zu steigern oder zu erhalten.

Vor diesem Hintergrund wurden auch nicht generell alle sondern Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt- oder nahversorgungsrelevantem Sortiment ausgeschlossen, da diese zentrumsbildend wirken können. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit sog. "Gegenausnahmen" ist rechtlich abgesichert über § 1 Abs. 5 BauGB (s. Urteil BVerwG 4. Senat vom 26.03.2009). Die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebietes bleibt dennoch gewahrt. Die getroffene Festsetzung ist für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich, zumal sie sich auf eine vorangegangene planerische Konzeption der Gemeinde (Einzelhandelsentwicklungskonzept) stützt. Diese Art von "Städtebaupolitik" liegt im planerischen Ermessen der Gemeinde. Die Stadt Delmenhorst achtet dabei auf konsequente Anwendung des Einzelhandelskonzeptes. Willkürliches abweichendes Handeln der Gemeinde würde dazu führen, dass Bebauungspläne einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten. Jede Einzelplanung wird auf die Vereinbarkeit mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes geprüft und entwickelt.

Bei dem gewünschten privaten Bauvorhaben handelt es sich einerseits um einen Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmittel im MI 2. Er würde Nahversorgungsfunktion übernehmen und steht somit den Zielen, das Nahversorgungszentrum Düsternort auf dem ehemaligen Bauhofgelände zu stärken, entgegen. Dies befindet sich ca. 250 m entfernt (Entfernung der jeweiligen Zufahrten Getränkemarkt/Nahversorgungszentrum). Das beantragte Vorhaben hätte schädliche Auswirkungen auf den festgelegten Versorgungsbereich, da das Warenangebot – Lebensmittel – mit dem im Versorgungsbereich angebotenen Sortiment übereinstimmt. Das Vorhaben ist ggf. geeignet, Kaufkraftabflüsse hervorzurufen. Zumindest ist eine Schwächung der Funktion des Nahversorgungszentrums zu erwarten. Diese als Funktionsstörung von den Gerichten bezeichnete Entwicklung würde den Versorgungsstandort generell in Frage stellen und die Ziele der städtebaulichen Ordnung ins Leere laufen lassen (Urteil BVerwG 4. Senat, 4 C 7/07 vom 11.10.2007). Die individuelle Bestandsaufnahme hat ergeben, dass neben dem Nahversorgungszentrum Düsternort und einem Kiosk nur der bestehende Getränkemarkt einen Einzelhandelsbetrieb mit Nahversorgungsfunktion darstellt. Er liegt isoliert und durch die Straße Am Stadion und die daran südlich anschließende Wohnbebauung vom Nahversorgungszentrum abgetrennt. Langfristiges Ziel für das Plangebiet ist es, über den Bestands-

schutz hinaus keine weiteren Einzelhandelsbetriebe dieser Art mit Nahversorgungsfunktion außerhalb des festgelegten Nahversorgungsbereiches anzusiedeln.

Ein weiteres privates Interesse liegt in der Zulässigkeit aller Einzelhandelsbetriebe, also auch solcher mit innenstadtrelevantem Sortiment, an anderer Stelle im MI 2. Neben den Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung gemäß Einzelhandelskonzept hat die individuelle Bestandsaufnahme ergeben, dass der Hasporter Damm zwar eine maßgebliche Haupteinfahrtsstraße in die Stadt in direkter Verbindung von einem Autobahnanschluss in die Innenstadt ist, sich aber trotz dieser Funktion die Nutzungsmischung im Bereich des ausgewählten Betrachtungsraumes von der Autobahn bis zum Bahnübergang im Vergleich zum Beispiel zur Oldenburger Straße als gering darstellt. Der Bestand an Wohnnutzungen überwiegt in weiten Teilen. Kleinteiliger Einzelhandel ist im Plangebiet nicht vorhanden und in der Umgebung nur in Form eines Kiosks. Innenstadtrelevante Sortimente sind nur als Randsortiment im Fachmarkt vertreten (Bekleidung Reitport im Nahversorgungszentrum). Das Ziel des Einzelhandelskonzeptes, Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment vorrangig in der Hauptgeschäftslage anzusiedeln, lässt sich im Plangebiet umsetzen. Es sind keine Besonderheit in der Nutzungsstruktur vorhanden, die eine Abweichung rechtfertigen würden.

In der Abwägung zwischen dem öffentlichen Belang einer verbrauchernahen Versorgung und der Schaffung sowie Erhaltung ausgewogener Einzelhandelsstrukturen - dargelegt durch das Einzelhandelskonzept - und dem privaten Interesse nach uneingeschränkter Nutzung und grundrechtlicher Baufreiheit wird dem öffentlichen Interesse der Vorzug gegeben. Die Grenzen der Planungshoheit zur Beschränkung der Baufreiheit wird durch die Regelungen der BauNVO differenziert bestimmt u.a. die Gliederungsmöglichkeiten nach § 1 (5) und (9) BauNVO. Die vorliegende Planung bewegt sich innerhalb der zulässigen Schrankenbestimmung des Eigentumsrecht.

Die konsequente Einhaltung des vom Rat beschlossenen Steuerungsinstrumentes ist zulässig und geboten. Andernfalls würden das Konzept "löchrig" und an Glaubwürdigkeit verlieren. Gleichlautenden Wünschen könnten keine nachvollziehbaren städtebaulichen Gründe mehr entgegengesetzt werden, wenn die Wirkung und die Ziele des Einzelhandelskonzeptes bereits "ins Leere laufen".

## 20 Städtebauliche Daten

Plangebietsgröße	ca. 1,95 ha
davon Mischgebiet	ca. 1,61 ha
und Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,34 ha

Delmenhorst, den 8. 12. 2009



Fachbereichsleiter F. Brünjes



Fachdienstleiter Stadtplanung U. Ihm

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 325 "Hasporter Damm/Am Stadion"  
für einen Bereich westlich des Hasporter Damms zwischen Am Stadion und Sven-  
Hedin-Straße**

Am 20.02.2008 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 325 "Hasporter Damm/Am Stadion" für einen Bereich westlich des Hasporter Damms zwischen Am Stadion und Sven-Hedin-Straße beschlossen. Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Umsetzung des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Im Mischgebiet sollen bestimmte Einzelhandelsbetriebe sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Die benachbarte Wohnbebauung wurde mit in den Planbereich aufgenommen und als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies dient der Klarstellung gegenseitiger Schutzansprüche und der gegenseitigen Rücksichtnahme von Mischgebietenutzung und Wohnnutzung.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 325 "Hasporter Damm/Am Stadion" wird ein Bereich überplant, für den bisher die Regelungen des § 34 Baugesetzbuch als im Zusammenhang bebauter Ortsteil Anwendung fanden. Die Aufstellung erfolgte im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB waren bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig und gelten gemäß Satz 5 als ausgeglichen.

Der Bebauungsplan Nr. 325 "Hasporter Damm/Am Stadion" hat keine weitergehenden Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft. Die einzelnen Schutzgüter (Mensch, Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima, Luft) und ihre Wechselwirkungen untereinander werden durch die Bauleitplanung nicht mehr beeinträchtigt als bisher. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 325 wurde die Art der zulässigen Nutzung im Plangebiet gegenüber der bisherigen Zulässigkeit nach § 34 BauGB eingeschränkt: Bislang waren im Mischgebiet alle Nutzungen nach § 6 BauNVO zulässig. Zukünftig sind selbständige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt- oder nahversorgungsrelevantem Haupt- oder Nebensortiment, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Auch die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 6 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten bleibt ohne Auswirkungen auf die Umwelt.

Im Bebauungsplan wurde den Belangen von Natur und Landschaft durch die Festsetzung einzelner erhaltenswerter Großbäume Rechnung getragen sowie einer Festsetzung zur Begrünung von Stellplatzanlagen.

Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen auf den Menschen durch Verkehrslärm wurden Lärmpegelbereiche in den Bebauungsplan eingetragen und damit das Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume festgelegt.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 a (3) BauGB

Die erste Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 a (3) BauGB in Verbindung mit § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 09. bis 20.06.2008 statt.

Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 14.09. bis 15.10.2009 durchgeführt und die Behörden sowie Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2)

BauGB hiervon mit Schreiben vom 08.09.2009 unterrichtet mit der Aufforderung, die Stellungnahme bis zum 15.10.2009 vorzulegen.

Seitens der Eigentümer und deren Interessenvertreter wurden während beider Öffentlichkeitsbeteiligungen Stellungnahmen mit Anregungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben vorgebracht. Dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wurde widersprochen. Den Wünschen konnte allerdings nicht stattgegeben werden. Die Abwägung stützt sich auf die Ergebnisse und Empfehlungen des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes. Die Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes und die damit verbundene Steuerung des Einzelhandels ist durch den Beschluss des Rates nicht nur ausdrücklich vorgegeben sondern im Hinblick auf die gesamtstädtische Einzelhandelsentwicklung unverzichtbar. Die örtliche Situation des Plangebietes lässt keine Argumente erkennen, die ein Abweichen von den Zielen des Einzelhandelskonzeptes begründen lassen. Zu diesem Ergebnis kommt eine differenzierte Bestandsaufnahme und Bewertung im Plangebiet und seiner Umgebung.

Zusammenfassend wird dem öffentlichen Belang der Steuerung des Einzelhandels zur Erhaltung und Schaffung ausgeglichener Versorgungsstrukturen der Vorrang gegeben gegenüber dem privaten Belang der Baufreiheit. Der Ausschluss von bestimmten Einzelhandelsnutzungen außerhalb der im Einzelhandelskonzept empfohlenen Angebotsschwerpunkte des Einzelhandels ist erforderlich, um die Stärkung der Innenstadt und der Nahversorgungszentren zu erreichen. Eine fehlende Steuerung in dem Sinne, die Einzelhandelsentwicklung sozusagen dem "freien Spiel der Kräfte" und der Willkür zu überlassen, würde weitere auto-kundenorientierte Ansiedlungen, weiteren Leerstand in der Innenstadt sowie einen Verdrängungswettbewerb zur Folge haben.

Weitere Eingaben zielten auf die Gestaltung eines verträglichen Nebeneinanders des Mischgebietes und des Allgemeinen Wohngebietes ab. Dem wurde weitestgehend Rechnung getragen durch die teilweise Zurücknahme der überbaubaren Fläche, der Festsetzung eines Grünstreifens u.a. zur Erhaltung des Großgrünbestandes sowie der Begrenzung der Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse. Dem Wunsch auf eine höhere Ausnutzung mit drei Vollgeschossen wurde aus eben diesen Gründen nicht entsprochen. Auch der Ausschluss konfliktträchtiger Nutzungen wie beispielweise Vergnügungsstätten trägt zu weniger Störungen im Allgemeinen Wohngebiet und in der sonstigen Umgebung des Plangebietes bei.

### 3. Anderweitige Planmöglichkeiten

Der Bebauungsplan Nr. 325 "Hasporter Damm/Am Stadion" ist ein wichtiger Beitrag zur Steuerung des Einzelhandels in der Stadt. Die Alternative wäre ein Verzicht auf die Planung oder die Umsetzung nur an anderer Stelle. Ein Verzicht würde die negative Einzelhandelsentwicklung insgesamt begünstigen. Der Bebauungsplan Nr. 325 ist in Zusammenhang mit weiteren gleichartigen Bauleitplanverfahren an anderen exponierte Standorten zu sehen. Nur so lassen sich die Ziele des Einzelhandelskonzeptes erreichen.

Delmenhorst, den 08.12.2009

Stadt Delmenhorst  
Der Oberbürgermeister  
Fachdienst Stadtplanung



(U. Ihm)