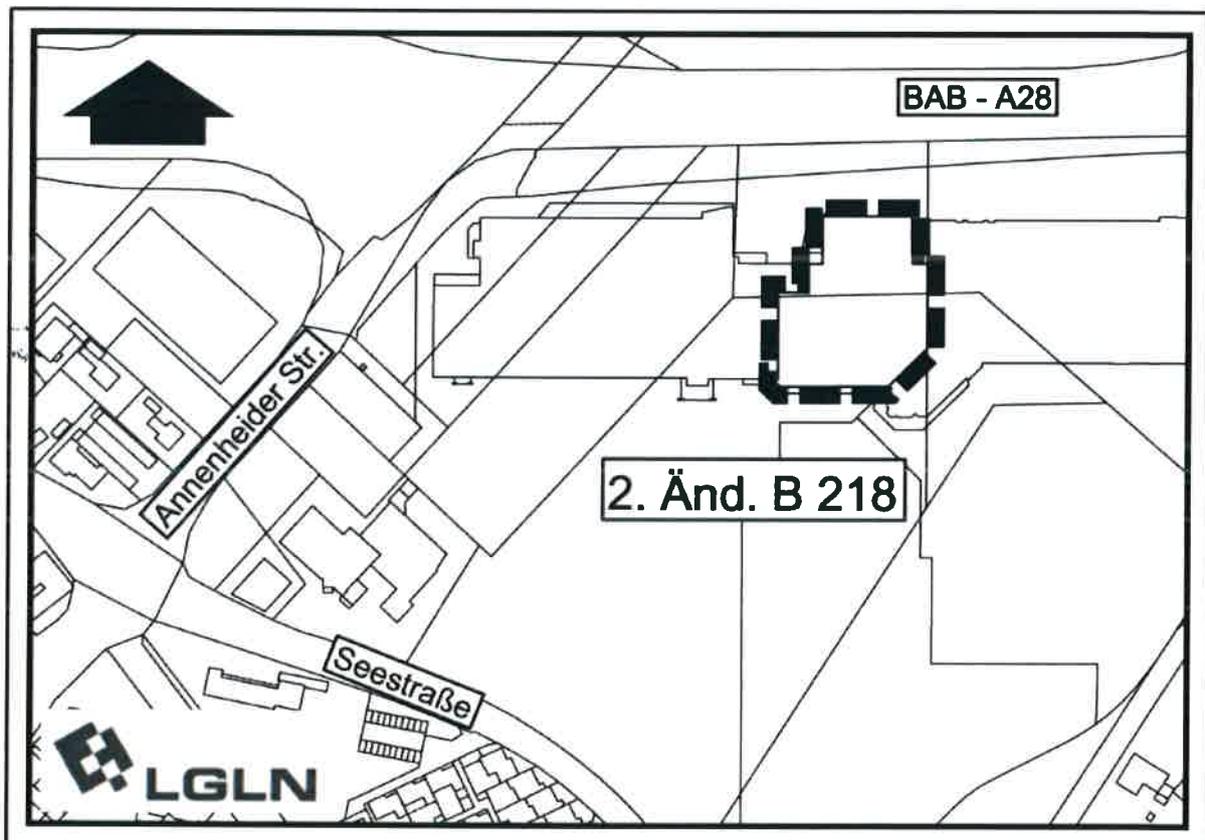


2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 218 "Zurbrüggen" in einem Teil-be- reich des Sonderstandorts Seestraße

(Verfahren nach § 13 BauGB)



Übersichtskarte (ohne Maßstab)

Rechtskräftig seit: 15.03.2017

Bearbeitung: Stadt Delmenhorst, Fachdienst 51, M.Sc. Rico Bogacz

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	3
1	Grundlagen der Planänderung	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	4
2.4	Planungsrechtliche Situation	5
2.5	Relevante Entwicklungskonzepte	5
2.5.1	„Einzelhandelskonzept für die Stadt Delmenhorst“	5
2.5.2	„Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen“	7
3	Durchführung des Verfahrens nach § 13 BauGB	8
3.1	Voraussetzungen nach § 13 Abs. 1 BauGB	8
3.2	Ablauf nach § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB	9
4	Inhalt des Bebauungsplanes	9
5	Hinweise zum Bebauungsplan	10
5.1	Denkmalschutz	10
5.2	Kampfmittel	10
5.3	Baubeschränkungszone	11
6	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	11
6.1	Stellungnahme des Landkreises Wesermarsch	11
6.2	Stellungnahme des Kommunalverbundes Niedersachsen/Bremen e.V.	14
6.3	Stellungnahme der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer	14
B	Verfahren	15

A Begründung

1 Grundlagen der Planänderung

1.1 Planungsanlass und Planungsziel

Mit Schreiben vom 02.05.2016 beantragte die „Zurbrüggen Verbrauchermärkte GbR“ die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 218. Anlass war die Verringerung der Verkaufsfläche des im Plangebiet bestehenden Elektrofachmarktes auf rund 1437 m². Durch diese Neuaufteilung entstanden westlich und östlich des Elektrofachmarktes ungenutzte Flächen. Die westliche Fläche sollte dem bestehenden Drogeriemarkt zugeschlagen werden, dessen Verkaufsfläche sich um 149 m² auf 671 m² erhöhen würde. Östlich des Elektrofachmarktes sollten auf einer Verkaufsfläche von rund 1185 m² nicht-zentrenrelevante Sortimente ermöglicht werden. Es wurde beantragt, dass der Bebauungsplan die zulässige Art der baulichen Nutzung entsprechend festsetzt.

Die beantragte Änderung des Bebauungsplanes wurde städtebaulich als grundsätzlich vertretbar bewertet. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat daher am 29.09.2016 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 218 "Zurbrüggen" in einem Teilbereich des Sonderstandorts Seestraße durchzuführen. Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes ist die Neustrukturierung der dort zulässigen Einzelhandelsbetriebe. Beschlossen wurde die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ...

- a) ... für die Zulässigkeit von Elektrofachmärkten mit einer Verkaufsfläche von maximal 2800 m² unter Aufzählung entsprechender zulässiger Hauptsortimente nach kommunalem Einzelhandelskonzept.
- b) ... für die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten unter Aufzählung entsprechender zulässiger Sortimente nach kommunalem Einzelhandelskonzept.
- c) ... für die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit maximal 150 m² Verkaufsfläche mit den Hauptsortimenten „Drogeriewaren und Körperpflegeartikel (inklusive Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel)“, „Parfümerieartikel“ und „freiverkäufliche Apothekenwaren“.
- d) ..., um die zulässigen Randsortimente für die Nutzungen a-c auf 10 % der maximal zulässigen Verkaufsfläche – maximal jedoch 800 m² Verkaufsfläche – zu begrenzen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das rund 4.200 m² umfassende Plangebiet befindet sich im südöstlichen Stadtgebiet von Delmenhorst im Stadtteil „Hasport / Anenheide“. Das Plangebiet ist etwa drei Kilometer (Luftlinie) von der Delmenhorster Innenstadt entfernt. Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen Teilbereich des Sonderstandorts Seestraße. Das Plangebiet ist vollständig mit baulichen Anlagen für großflächige Einzelhandelsbetriebe bebaut.

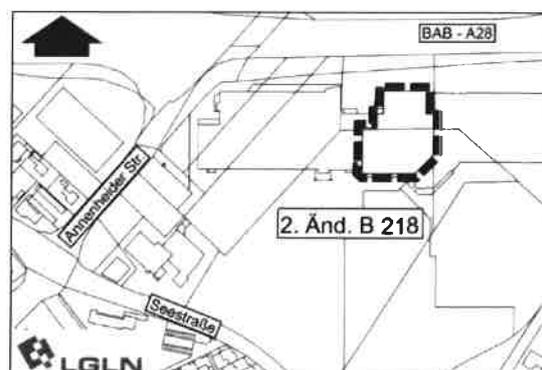


Abbildung: Räumlicher Geltungsbereich

2 Rechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Rechtsgrundlagen des Bauleitplans

Der Bebauungsplan wurde insbesondere auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VV-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 vorliegenden Bauleitplans sind daher

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist sowie
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) 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 wirksame Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 03.10.2012 weist der Stadt Delmenhorst die Funktion eines Mittelzentrums mit oberzentralen Teilfunktionen zu (Ziel gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.2, Ziffer 04, 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 03, Satz 2). Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird diesen Erfordernissen der Raumordnung entsprochen, da die städtebauliche Planung zum Erhalt und zur Entwicklung einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur (Ziel gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.2, Ziffer 01, Satz 2) beiträgt. Die Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels dienen nicht nur der nachhaltigen Versorgung der gesamtstädtischen Bevölkerung, sondern auch – speziell vor dem Hintergrund der landesplanerischen Versorgungsfunktion – der Versorgung der angrenzenden Kommunen der Umlandregion. Die 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 Teilbereich des Sonderstandorts Seestraße wird durch die seit dem 19.05.2006 wirksame »Änderung des Flächennutzungsplanes - Teilabschnitt 95 - "Zurbrüggen"« als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Elektrofachmarkt“ dargestellt. Aus dieser Darstellung wurde der ebenfalls seit dem 19.05.2006 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 218 – der ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Elektrofachmarkt“ festsetzt – entwickelt.

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 218 modifiziert lediglich den Katalog der im Sondergebiet zulässigen Hauptsortimente. Die zulässige Gesamt-Verkaufsfläche von maximal 2.800 m² bleibt bestehen; auch sind weiterhin Einzelhandelsbetriebe für Elektrowaren mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.800 m² zulässig. Ergänzend werden lediglich die Zulässigkeitsvoraussetzungen für Einzelhandelsbetriebe für nicht zentrenrelevante Sortimente und in geringem Umfang für Einzelhandelsbetriebe für Drogeriewaren geschaffen. Auch das den Planungsanlass bildende Vorhaben – die Verringerung der Verkaufsfläche des im Plangebiet bestehenden Elektrofachmarktes – sieht weiterhin vor, dass der überwiegende Anteil des Plangebietes als Elektrofachmarkt genutzt wird. Die Verkaufsfläche des Elektrofachmarktes soll demnach mit 1.437 m² mehr als die Hälfte der zulässigen Gesamt-Verkaufsfläche betragen. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 218 lässt sich somit aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickeln; eine Anpassung ist nicht erforderlich.

2.4 Planungsrechtliche Situation

Im Planbereich setzt die seit dem 19.05.2006 rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 218 ein Sondergebiet „Elektrofachmarkt“ fest. Zulässig ist ein Elektrofachmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 2800 m² und entsprechenden Hauptsortimenten. Das Zubehör und Randsortiment ist auf 15 % der maximal zulässigen Verkaufsfläche beschränkt.

Unmittelbar an den Planbereich angrenzend setzt der seit dem 11.01.1991 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 218 Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen „Garten- und Baumarkt“ sowie „Möbelmarkt“ mit entsprechenden Hauptsortimenten fest. Westlich befindet sich außerdem der ebenfalls seit dem 11.01.1991 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 23 / Teilabschnitt 2. Dieser setzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „SB-Warenhaus“ fest. Südöstlich gilt der seit dem 19.05.2006 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 313, der insbesondere ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt“ festsetzt.

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.

Es ist nicht ersichtlich, dass weitere bestehende städtebauliche Entwicklungskonzepte – zum Beispiel der „Vergnügungsstätten-Gliederungsplan“ (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. Übergeordnetes Ziel der im Einzelhandelskonzept dargelegten Einzelhandels- und Zentrenentwicklung ist „die Sicherung und der Ausbau der landesplanerischen Versorgungsfunktion als Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion sowie eines

attraktiven Einzelhandelsangebotes in der Stadt" (vgl. Einzelhandelskonzept Delmenhorst, Kapitel 7.1). Zu diesem Zweck wurden die Einzelhandelsstandorte in der Stadt Delmenhorst in ein arbeitsteiliges, hierarchisch gegliedertes Zentrenmodell eingeordnet. Dieses besteht aus dem Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt, den Nahversorgungszentren und Sonderstandorten (vgl. Einzelhandelskonzept Delmenhorst, Kapitel 7.2).

Im Hinblick auf eine langfristige Sicherung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Delmenhorst, definiert das Einzelhandelskonzept Grundsätze für die zukünftige räumliche Entwicklung des Einzelhandels (vgl. Einzelhandelskonzept Delmenhorst, Kapitel 7.3). Von besonderer Bedeutung ist im vorliegenden Fall Grundsatz 3, wonach „Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten [...] vorrangig im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt und an den Sonderstandorten zugelassen werden [sollen]“.

Der Planbereich ist Bestandteil des im kommunalen Einzelhandelskonzept dargestellten Sonderstandortes Seestraße. Hierbei handelt es sich um einen wichtigen Einzelhandelsstandort für die Stadt Delmenhorst, an dem mehrere, überwiegend großflächige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt sind (vgl. Einzelhandelskonzept Delmenhorst, Kapitel 7.4.3). Dieser Standort dient „im Rahmen der räumlich-funktionalen Angebotsstruktur als Ergänzungs- und Vorrangstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel“.



Abbildung: Sonderstandort „Seestraße“

Die Inhalte der Bebauungsplan-Änderung sind mit dem Einzelhandelskonzept vereinbar. Die Festsetzungen werden vor dem Hintergrund der im Einzelhandelskonzept dargelegten Grundsätze für die zukünftige räumliche Entwicklung des Einzelhandels wie folgt bewertet:

- Die Zulässigkeit eines Elektrofachmarktes mit maximal 2800 m² Verkaufsfläche und entsprechenden zentrenrelevanten Hauptsortimenten (gemäß Sortimentsliste: Elektrogroßgeräte, Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik, Videokameras und Fotoartikel, Telefone und Zubehör, Bild- und Tonträger, Computer und Zubehör, Software) entspricht dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan. Außerdem entspricht dies einer landesplanerischen Feststellung vom 20.12.2004, wonach ein Elektrofachmarkt an diesem Standort in dieser Größenordnung raumverträglich ist.
- Gemäß Einzelhandelskonzept ist der Sonderstandort Seestraße als „Vorrangstandort für die Ansiedlung nicht zentrenprägender Einzelhandelssortimente in funktionaler Ergänzung zum Hauptgeschäftsbereich zu betrachten“. Die Ansiedlung nicht zentrenrelevanter Sortimente (gemäß Sortimentsliste: Möbel (inkl. Büro-, Bad- und Küchenmöbel), Gartenmöbel und Polsterauflagen, Bettwaren, Matratzen, Bodenbeläge, Teppiche, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren, Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben, Lacke, Fliesen, Tapeten, Gartenbedarf und Gartengeräte, Holz, Kamine und Kachelöfen, KFZ- und Motorradzubehör, Maschinen und Werkzeuge, Pflanzen und Sämereien, Sanitärbedarf, Rollläden und Markisen, Fahrräder und Zubehör, Sportgroßgeräte, Erotikartikel) entspricht somit dem kommunalen Einzelhandelskonzept.
- Gemäß Einzelhandelskonzept soll am Sonderstandort die „weitere Ansiedlung zentrenrelevanten Einzelhandels (über die bestehenden baurechtlichen Gegebenheiten hinaus), insbesondere in Form großflächiger Betriebe“ ausgeschlossen werden. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben für Drogeriewaren ist wie folgt zu bewerten:

- Der eine Verkaufsfläche von nur etwa 149 m² umfassende Bereich ist – aufgrund der Flächengröße und des Zuschnitts – nicht geeignet, um der Ansiedlung eines selbständigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebes zu dienen. Der Bereich ist lediglich dazu geeignet, die Verkaufsfläche des angrenzenden bestehenden Drogeriemarktes von 522 m² auf 671 m² zu vergrößern. Da eine andere Nutzung nicht realistisch ist, wäre andernfalls die Entstehung einer städtebaulich unerwünschten leerstehenden Restfläche zu befürchten.
- Die erweiterte zukünftige Verkaufsfläche von rund 671 m² stellt für moderne Drogeriemärkte eine übliche Verkaufsflächengröße dar und ermöglicht es dem Anbieter, seine Waren vor dem Hintergrund des demografischen Wandels in einer attraktiveren Form zu präsentieren (niedrigere Regale, breitere Gänge). Es ist zu erwarten, dass der Umsatzzuwachs prozentual deutlich unter dem Verkaufsflächenzuwachs liegen würde. Der Betrieb überschreitet auch nach der geplanten Erweiterung nicht die Schwelle der Großflächigkeit.

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten „Drogeriewaren und Körperpflegeartikel (inklusive Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel)“, „Parfümerieartikel“ und „freiverkäufliche Apothekenwaren“ auf einer Verkaufsfläche von maximal 150 m² ist städtebaulich vertretbar. Es handelt sich nicht um eine unerwünschte „Ansiedlung“ im Sinne des Einzelhandelskonzeptes, sondern lediglich um die zukunftsfähige Ausstattung des bestehenden und als sinnvolle Ergänzung des Standortes dienenden Drogeriemarktes.

- Das Einzelhandelskonzept sieht vor, die Randsortimente auf 10 % der maximal zulässigen Verkaufsfläche – maximal jedoch 800 m² Verkaufsfläche – zu begrenzen. Diese Größenordnung soll auch vorliegend festgesetzt werden.

Das vom Rat der Stadt beschlossene kommunale Einzelhandelskonzept 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. Der Standort Seestraße ist gemäß Anlage C des RZEHK als „Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“ (Standorttyp C) einzustufen.

Das RZEHK findet ausschließlich bei Einzelhandelsgroßprojekten und Nahversorgungsprojekten über 800 m² Verkaufsfläche Anwendung. Vor diesem Hintergrund entfaltet das RZEHK in Bezug auf die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden und Bestandsschutz genießenden Drogeriemarktes von 522 m² auf 671 m² keine Wirkung. Soweit der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten schafft, entspricht er den Ansiedlungsregeln des RZEHK. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind an als „Ergänzungsstandorten für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“ ausgewiesenen Standorten zulässig (vgl. „Tabelle 5“ des RZEHK). Die Aufgreifschwelle von 7.000 m² Verkaufsfläche (vgl. „Tabelle 8“ des RZEHK)

wird unterschritten. Da diese Aufgreifschwelle unterschritten wird, ist das Vorhaben als regional unbedenklich einzustufen und gilt regional als abgestimmt.

Die Zulässigkeit von Elektrofachmärkten mit maximal 2800 m² Verkaufsfläche und entsprechenden zentrenrelevanten Hauptsortimenten widerspricht den Ansiedlungsregeln des RZEHK. Die Zulässigkeit derartiger Einzelhandelsbetriebe entspricht jedoch dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan und einer landesplanerischen Feststellung vom 20.12.2004, wonach ein Elektrofachmarkt an diesem Standort in dieser Größenordnung raumverträglich ist. Die Beibehaltung der entsprechenden Festsetzungen kann daher als regional unbedenklich eingestuft werden. Das konkrete Vorhaben – die Reduzierung der Verkaufsfläche – wurde bereits mit Schreiben vom 26. Januar 2016 an den Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. gemeldet. Der Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. hat daraufhin mit Schreiben vom 18. März 2016 mitgeteilt, dass die Verkleinerung des Fachmarktes vermutlich dazu beiträgt, bestehende negative Auswirkungen am Standort zu verringern.

Die Inhalte der Bebauungsplan-Änderung sind somit raumordnerisch vertretbar und regional unbedenklich. Dennoch erfolgte mit Schreiben vom 4. Juli 2016 die Meldung des Einzelhandelsgroßprojektes an den Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. gemäß Kapitel 4.4.1 des RZEHK. Ebenfalls mit Schreiben vom 4. Juli 2016 gab die Stadt Delmenhorst im Rahmen der Erstbewertung (Prüfphase gemäß Kapitel 4.4.2 und Kapitel 4.4.2.1 des RZEHK) eine Stellungnahme ab. Eine bewertende Stellungnahme des Kommunalverbundes Niedersachsen/Bremen e.V. zur Erforderlichkeit eines IMAGE-Moderationsverfahrens liegt der Stadt Delmenhorst als Träger der Bauleitplanung bislang nicht vor.

3 Durchführung des Verfahrens nach § 13 BauGB

3.1 Voraussetzungen nach § 13 Abs. 1 BauGB

Das Verfahren kann im sogenannten „vereinfachten Verfahren“ gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden, da durch die Änderung des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die in § 13 Abs. 1 BauGB aufgeführten Voraussetzungen erfüllt werden:

- Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde das „vereinfachte Verfahren“ anwenden, wenn durch die Änderung des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Grundzug der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 218 ist die Festsetzung eines Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 BauNVO für großflächige Einzelhandelsbetriebe. Das im rechtskräftigen Bebauungsplan zugelassene Sortiment soll durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 218 lediglich modifiziert werden; die zulässige Gesamt-Verkaufsfläche von 2.800 m² bleibt bestehen. Da durch die Änderung des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann das „vereinfachte Verfahren“ nach § 13 BauGB zur Anwendung kommen.
- Gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann die Gemeinde das „vereinfachte Verfahren“ anwenden, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird. Dies ist vorliegend der Fall; das „vereinfachte Verfahren“ nach § 13 BauGB kann daher zur Anwendung kommen.
- Gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB kann die Gemeinde das „vereinfachte Verfahren“ anwenden, wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Dies ist vorliegend der Fall; das „vereinfachte Verfahren“ nach § 13 BauGB kann daher zur Anwendung kommen.

Da die in § 13 Abs. 1 BauGB aufgeführten Voraussetzungen erfüllt werden, ist das „vereinfachte Verfahren“ anzuwenden. Darüber hinaus stimmte der Verwaltungsausschuss am 29.09.2016 der Durchführung des „vereinfachten Verfahrens“ nach § 13 BauGB zu.

3.2 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. Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2-3 BauGB kann im weiteren Verfahren 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. Vorliegend wird von der frühzeitigen Beteiligung abgesehen und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, 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 Beteiligungsprozess sichergestellt.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 218 werden der Bebauungsplan Nr. 218 vom 11.01.1991 und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 218 vom 19.05.2006 geändert. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 218 "Zurbrüggen" umfasst jedoch ausschließlich die zulässige Art der baulichen Nutzung und die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen. Ansonsten bleiben sämtliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 218 vom 11.01.1991 auf der Grundlage der bisherigen Rechtsgrundlagen bestehen. Mit der Bekanntmachung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 218 gemäß § 10 BauGB tritt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 218 vom 19.05.2006 außer Kraft.

Die innerhalb der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 218 dargestellte Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen entspricht vollumfänglich der Festsetzung in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 218. Zeichnerisch setzt die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes außerdem zwei Sondergebiete mit der Bezeichnung „SO 3“ und „SO 4“ fest. Die innerhalb dieser Sondergebiete zulässigen Nutzungen werden wie folgt geregelt:

„1. In den Sondergebieten Einzelhandel („SO3“ und „SO4“) sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 2.800 m² zulässig. Die Verkaufsflächen der zulässigen Einzelhandelsbetriebe werden wie folgt begrenzt:

1.1 Zulässig sind in den Sondergebieten („SO3“ und „SO4“) Einzelhandelsbetriebe für Elektrowaren mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.800 m². [...]

1.2 Zulässig sind in den Sondergebieten („SO3“ und „SO4“) Einzelhandelsbetriebe für nicht zentrenrelevante Sortimente mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.800 m². [...]

1.3 Zulässig sind im Sondergebiet „SO4“ Einzelhandelsbetriebe für Drogeriewaren. [...]

1.4 Das Zubehör und Randsortiment ist je Einzelhandelsbetrieb auf 10 % der zulässigen Verkaufsfläche – maximal jedoch 800 m² – begrenzt.“

Mit Urteil vom 3. April 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. Im vorliegenden Fall ist eine derartige Festsetzung jedoch möglich, da die städtebauliche Planung nicht vorhabenunabhängig erfolgt und der gesamte Geltungsbereich einem Grundstückseigentümer zugehörig ist. Die Kontingentierung der Verkaufsflächen eröffnet somit im vorliegenden konkreten Fall nicht das vom Bundesverwaltungsgericht befürchtete Tor für sogenannte „Windhundrennen“ potenzieller Investoren und Bauantragsteller. Außerdem handelt es sich bei der erfolgten Festsetzung von zulässigen Verkaufsflächen nicht um Festsetzungen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO, sondern um Festsetzungen zur Bestimmung der Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 BauNVO.

Ergänzend werden durch Festsetzungen Hauptsortimente benannt, die innerhalb der Einzelhandelsbetriebe zulässig sind. Die Einstufung und Bezeichnung der Sortimente ergibt sich aus der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes (vgl. Einzelhandelskonzept Delmenhorst, Kapitel 7.5). Innerhalb der Sondergebiete sind folgende Hauptsortimente zulässig:

- Für Einzelhandelsbetriebe nach Ziffer 1.1 handelt es sich hierbei um die zulässigen Hauptsortimente *„Elektrogroßgeräte, Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik, Videokameras und Fotoartikel, Telefone und Zubehör, Bild- und Tonträger, Computer und Zubehör, Software“*.
- Für Einzelhandelsbetriebe nach Ziffer 1.2 handelt es sich hierbei um die zulässigen Hauptsortimente *„Möbel (inkl. Büro-, Bad- und Küchenmöbel), Gartenmöbel und Polsterauflagen, Bettwaren, Matratzen, Bodenbeläge, Teppiche, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren, Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben, Lacke, Fliesen, Tapeten, Gartenbedarf und Gartengeräte, Holz, Kamine und Kachelöfen, KFZ- und Motorradzubehör, Maschinen und Werkzeuge, Pflanzen und Sämereien, Sanitärbedarf, Rollläden und Markisen, Fahrräder und Zubehör, Sportgroßgeräte, Erotikartikel“*.
- Für Einzelhandelsbetriebe nach Ziffer 1.3 handelt es sich hierbei um die zulässigen Hauptsortimente *„Drogeriewaren und Körperpflegeartikel (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel), Parfümerieartikel, freiverkäufliche Apothekenwaren“*.

5 Hinweise zum Bebauungsplan

5.1 Denkmalschutz

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde – zum Beispiel 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 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.

5.2 Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat mitgeteilt, dass die vorhandenen Luftbilder eine Bombardierung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zeigen. Es ist daher davon auszugehen, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen werden daher Gefahrenerforschungsmaßnahmen empfohlen.

Hinsichtlich der erforderlichen Maßnahmen ist die zuständige Gefahrenabwehrbehörde zu kontaktieren. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

5.3 Baubeschränkungszone

Innerhalb der Baubeschränkungszone nach § 9 FStrG bedürfen Werbeanlagen mit Sichtrichtung zur Bundesautobahn 28 (BAB 28) sowie Beleuchtungsanlagen der Zustimmung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr.

6 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der an der städtebaulichen Planung interessierten Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Diese Beteiligung fand zwischen dem 21.10.2016 und 21.11.2016 statt. Die Durchführung dieses Verfahrensschrittes wurde am 13.10.2016 amtlich bekanntgemacht. Durch die Öffentlichkeit wurden keine abwägungsrelevante Stellungnahme abgegeben. Aus Reihen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden drei abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben (vgl. Kapitel 6.1, 6.2, 6.3). Aus den Stellungnahmen ergaben sich keine inhaltlichen Änderungen am Entwurf des Bebauungsplanes. Im Folgenden werden die Stellungnahmen und die Bewertung der abwägungsrelevanten Belange dargestellt:

6.1 Stellungnahme des Landkreises Wesermarsch

Der Landkreis Wesermarsch (Stellungnahme vom 21.11.2016) trug die nachfolgenden – im weiteren Verfahren berücksichtigten – Anregungen und Bedenken vor:

Stellungnahme: Es wird kritisiert, dass die textlichen Festsetzungen im Sondergebiet „SO4“ – abweichend vom Ziel, die Erweiterung des Drogeriemarktes um 149 m² Verkaufsfläche zu ermöglichen – Baurecht für eine Verkaufsfläche von 2.800 m² schafft. Ferner wird kritisiert, dass keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen.

Abwägung: Die textlichen Festsetzungen bestimmen, dass in den Sondergebieten „SO3“ und „SO4“ Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 2.800 m² zulässig sind. Die textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 bis 1.4 regeln die innerhalb dieser Sondergebiete zulässigen Sortimente. Das Sondergebiet „SO4“, in dem neben Einzelhandelsbetrieben für Elektrowaren und nicht zentrenrelevante Sortimente auch Einzelhandelsbetriebe für Drogeriewaren zulässig sind, weist eine Fläche von 38,5 m × 7,0 m – und somit eine Grundfläche von etwa 270 m² – auf. Die vom Einwender befürchtete Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.800 m² ausschließlich im Sondergebiet „SO4“ ist ausgeschlossen, da der vorhandene Baukörper und die Festsetzungen des Bebauungsplanes – hier insbesondere der konkrete Zuschnitt des Sondergebietes – die Entwicklungsmöglichkeiten im Sondergebiet „SO4“ in ausreichender Art und Weise begrenzen. Eine derartige Entwicklung würde außerdem dazu führen, dass im räumlich deutlich ausgedehnteren Sondergebiet „SO3“ keinerlei Einzelhandelsbetriebe realisiert werden könnten und würden; dies ist realitätsfern.

Hinsichtlich der Kritik, dass keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen, wird festgestellt, dass die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 218 ausschließlich die zulässige Art der baulichen Nutzung und die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen umfasst. Ansonsten bleiben – wie auch in Hinweis Nr.

1 dargestellt – sämtliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 218 bestehen. Dieser umfasst insbesondere auch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Höhe baulicher Anlagen).

Stellungnahme: Im Hinblick auf die Rechtsprechung zur Unzulässigkeit der Festsetzung von vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenzen wird angeregt, die Zulässigkeit der Festsetzungen erneut zu überprüfen. Der Argumentation, dass es sich bei der Festsetzung der maximal zulässigen Verkaufsflächen lediglich um die Begrenzung der „Art der baulichen Nutzung“, und nicht des „Maßes der baulichen Nutzung“ handelt wird nicht gefolgt, da der Bebauungsplan keine gesonderte Reglementierung des „Maßes der baulichen Nutzung“ vorsehe.

Stellungnahme: Es wird kritisiert, dass – trotz der vom Investor beabsichtigten Reduzierung der Verkaufsfläche – weiterhin 2.800 m² Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe für Elektrowaren festgesetzt werden. Es wird ein Nachweis der Raumverträglichkeit nach aktueller Sach- und Rechtslage für die textliche Festsetzung Nr. 1.1 unter Berücksichtigung der raumordnerischen Erfordernisse der Ziffer 2.3 des LROP – insbesondere des Kongruenzgebotes und Beeinträchtigungsverbotes – gefordert.

Abwägung: Mit Urteil vom 03.04.2008 (Az. 4 CN 3/07) hatte das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) 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. Im vorliegenden Fall ist eine derartige Festsetzung jedoch möglich, da die städtebauliche Planung nicht vorhabenunabhängig erfolgt und der gesamte Geltungsbereich einem Grundstückseigentümer zugehörig ist. Die Kontingentierung der Verkaufsflächen eröffnet somit im vorliegenden konkreten Fall nicht das vom BVerwG befürchtete Tor für sogenannte „Windhundrennen“ potenzieller Investoren und Bauantragsteller. § 16 Abs. 2 BauNVO regelt abschließend, durch welche Festsetzungen im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden kann; bei der Festsetzung zulässiger Verkaufsflächen handelt es sich nicht um Festsetzungen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 218 umfasst ausschließlich die zulässige Art der baulichen Nutzung und die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen. Ansonsten bleiben – wie auch in Hinweis Nr. 1 dargestellt – sämtliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 218 bestehen. Dieser umfasst insbesondere auch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Höhe baulicher Anlagen).

Abwägung: Anlass für die städtebauliche Planung ist die Verringerung der Verkaufsfläche des im Plangebiet bestehenden Elektrofachmarktes auf rund 1437 m². Durch diese Neuaufteilung entstanden westlich und östlich des Elektrofachmarktes ungenutzte Flächen. Die westliche Fläche soll dem bestehenden Drogeriemarkt zugeschlagen werden. Östlich des Elektrofachmarktes sollen auf einer Verkaufsfläche von rund 1185 m² nicht zentrenrelevante Sortimente ermöglicht werden. Ziel und Zweck der städtebaulichen Planung ist die entsprechende Neustrukturierung der zulässigen Einzelhandelsbetriebe. Der Bebauungsplan soll jedoch möglichst flexibel auf zukünftige Entwicklungen reagieren können, sodass auch weiterhin – trotz der vom Investor beabsichtigten Reduzierung der Verkaufsfläche – 2.800 m² Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe für Elektrowaren festgesetzt werden.

Das wirksame Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen weist der Stadt Delmenhorst die Funktion eines Mittelzentrums mit oberzentralen Teilfunktionen zu. Die oberzentrale Teilfunktion umfasst insbesondere auch die Versorgungsfunktion im Einzelhandel. Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln. Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird diesen Erfordernissen der Raumordnung entsprochen, da die städtebauliche Planung zum Erhalt und zur Entwicklung einer dauerhaften und ausgewogenen Versorgungsstruktur beiträgt. Die Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels dienen nicht nur der nachhaltigen Versorgung der gesamtstädtischen Bevölkerung, sondern auch – speziell vor dem Hintergrund der landesplanerischen Versorgungsfunktion – der Versorgung der angrenzenden Kommunen der Umlandregion.

Darüber hinaus stellt die landesplanerische Feststellung vom 20.12.2004 als Ergebnis eines Raumordnungsverfahrens fest, dass „das Vorhaben [...] mit den Erfordernissen der Raumordnung einschließlich der Belange des Umweltschutzes vereinbar und mit den übrigen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher und sonstiger Planungsträger grundsätzlich abgestimmt und unter raumordnerischen Gesichtspunkten abgewogen worden ist“ (vgl. landesplanerische Feststellung vom 20.12.2004, Seite 3). Als Maßgabe wird aufgeführt, dass „die Verkaufsfläche für den Elektro-Fachmarkt [...] auf 2.800 m² begrenzt“ wird. Ein Elektrofachmarkt ist an diesem Standort in dieser Größenordnung raumverträglich. Es ist offensichtlich, dass die Verkaufsfläche und das Warensortiment der vorliegenden Bauleitplanung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem oberzentralen Kongruenzraum entsprechen und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte und integrierter Versorgungsstandorte nicht beeinträchtigt wird.

Stellungnahme: Im Hinblick auf die beabsichtigte textliche Festsetzung Nr. 1.3 wird eine Klarstellung angeregt, da diese den textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 und 1.2 widersprechen würde.

Abwägung: Die textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 bis 1.3 regeln die innerhalb der Sondergebiete „SO3“ und „SO4“ zulässigen Sortimente. Die textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 und 1.2 bestimmen, dass in den Sondergebieten „SO3“ und „SO4“ Einzelhandelsbetriebe für Elektrowaren und Einzelhandelsbetriebe für nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig sind. Die textliche Festsetzung Nr. 1.3 bestimmt ausschließlich für das Sondergebiete „SO4“, dass außerdem auch Einzelhandelsbetriebe für Drogeriewaren zulässig sind. Bei der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 handelt es sich somit um eine die textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 und 1.2 ergänzende – und nicht etwa diesen widersprechende – Regelung. Eine Klarstellung ist somit nicht erforderlich.

Stellungnahme: Im Hinblick auf Kapitel 2.5.1 der Begründung wird darauf hingewiesen, dass die Beurteilung der städtebaulichen Vertretbarkeit der Erweiterung des Drogeriemarktes für die Gesamtfläche von 671 m² – und nicht nur für die Erweiterung um rund 150 m² Verkaufsfläche – zu erfolgen hat.

Abwägung: Die Begründung führt in Kapitel 5.2.1 aus, dass „die erweiterte zukünftige Verkaufsfläche von rund 671 m² [...] für moderne Drogeriemärkte eine übliche Verkaufsflächengröße dar[stellt] und [...] es dem Anbieter [ermöglicht], seine Waren vor dem Hintergrund des demografischen Wandels in einer attraktiveren Form zu präsentieren (niedrigere Regale, breitere Gänge)“. Weiterhin wird dargestellt, dass „der Umsatzzuwachs prozentual deutlich unter dem Verkaufsflächenzuwachs liegen“ wird. Da der Betrieb auch nach der geplanten Erweiterung die in § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO verankerte Schwelle der Großflächigkeit deutlich unterschreitet, sind schädliche Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO nicht zu erwarten.

Stellungnahme: Im Hinblick auf Kapitel 3.1 der Begründung stellt der Einwender die Anwendbarkeit des „vereinfachten Verfahrens“ nach § 13 BauGB und die Einhaltung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB in Frage. Aus Gründen der Rechtssicherheit wird daher eine Überprüfung der Anwendbarkeit empfohlen.

Abwägung: Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde das „vereinfachte Verfahren“ anwenden, wenn durch die Änderung des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Grundzug der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 218 ist die Festsetzung eines Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 BauNVO für großflächige Einzelhandelsbetriebe. Die zulässige Gesamt-Verkaufsfläche von 2.800 m² bleibt bestehen. Das im rechtskräftigen Bebauungsplan zugelassene Sortiment soll durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 218 lediglich modifiziert werden; auch weiterhin sind Einzelhandelsbetriebe für Elektrowaren mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.800 m² zulässig. Ergänzend werden lediglich die Zulässigkeitsvoraussetzungen für Einzelhandelsbetriebe für nicht zentrenrelevante Sortimente und für Einzelhandelsbetriebe für Drogeriewaren geschaffen.

Auch das den Planungsanlass bildende Vorhaben – die Verringerung der Verkaufsfläche des im Plangebiet bestehenden Elektrofachmarktes – sieht weiterhin vor, dass der überwiegende Anteil des Plangebietes als Elektrofachmarkt genutzt wird. Der Elektrofachmarkt soll demnach mit 1.437 m² Verkaufsfläche auch weiterhin mehr als die Hälfte der zulässigen Gesamtverkaufsfläche beanspruchen. Da somit durch die Änderung des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann das „vereinfachte Verfahren“ nach § 13 BauGB zur Anwendung kommen. Auch lässt sich die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 218 aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickeln; eine Anpassung ist nicht erforderlich.

6.2 Stellungnahme des Kommunalverbundes Niedersachsen/Bremen e.V.

Der Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. (Stellungnahme vom 21.11.2016) trug die nachfolgende – im weiteren Verfahren berücksichtigte – Anregung vor:

Stellungnahme: Es wird ange-regt, die nicht durch den Elektrofachmarkt genutzten Verkaufsflächen dauerhaft zu-gunsten nicht zentrenrelevanter Sortimente zu überplanen.

Abwägung: Anlass für die städtebauliche Planung ist die Verringerung der Verkaufsfläche des im Plangebiet bestehenden Elektrofachmarktes auf rund 1437 m². Durch diese Neuaufteilung entstanden westlich und östlich des Elektrofachmarktes ungenutzte Flächen. Die westliche Fläche soll dem bestehenden Drogeriemarkt zugeschlagen werden. Östlich des Elektrofachmarktes sollen auf einer Verkaufsfläche von rund 1185 m² nicht zentrenrelevante Sortimente ermöglicht werden. Ziel und Zweck der städtebaulichen Planung ist die entsprechende Neustrukturierung der zulässigen Einzelhandelsbetriebe. Der Bebauungsplan soll jedoch möglichst flexibel auf zukünftige Entwicklungen reagieren können, sodass auch weiterhin – trotz der vom Investor beabsichtigten Reduzierung der Verkaufsfläche – 2.800 m² Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe für Elektrowaren festgesetzt werden. Es ist zu betonen, dass die Verkaufsfläche und das Warensortiment der vorliegenden Bauleitplanung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem oberzentralen Kongruenzraum entsprechen und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte und integrierter Versorgungsstandorte nicht beeinträchtigt wird.

6.3 Stellungnahme der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer

Die Oldenburgische Industrie- und Handelskammer (Stellungnahme vom 25.11.2016) trug die nachfolgende – im weiteren Verfahren berücksichtigte – Anregung vor:

Stellungnahme: Die Verkleinerung der Verkaufsfläche des Elektrofachmarktes und die Pläne, eine Verkaufsfläche von 1185 m² mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zu belegen, werden befürwortet. Die geplante Vergrößerung der Verkaufsfläche des Drogeriemarktes um 149 m² auf 671 m² wird kritisch gesehen, da an dem Sonderstandort der Ausbau des zentrenrelevanten Angebotes

Abwägung: Die Begründung führt aus, dass „die erweiterte zukünftige Verkaufsfläche von rund 671 m² [...] für moderne Drogeriemärkte eine übliche Verkaufsflächengröße dar[stellt] und [...] es dem Anbieter [ermöglicht], seine Waren vor dem Hintergrund des demografischen Wandels in einer attraktiveren Form zu präsentieren“. Weiterhin wird dargestellt, dass „der Umsatzzuwachs prozentual deutlich unter dem Verkaufsflächenzuwachs liegen“ wird. Da der Betrieb auch nach der Erweiterung die in § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO verankerte Schwelle der Großflächigkeit deutlich unterschreitet, sind schädliche Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO nicht zu erwarten.

Das kommunale Einzelhandelskonzept erwies sich in der Vergangenheit als sachgerechte und empirisch abgesicherte Bewertungsgrundlage für die Einzelhandelsentwicklung. Der Umstand, dass sich das

grundsätzlich restriktiv behandelt werden sollte. Es wird empfohlen, die städtebauliche Planung im Rahmen der Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes bewerten zu lassen und sie solange zurückzustellen.

Konzept derzeit in einem frühen Stadium der Fortschreibung befindet, führt nicht dazu, dass es seinen anerkannten Status als valide Planungsgrundlage verliert. Das Einzelhandelskonzept ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ein gewichtiger Belang bei der Bauleitplanung, da sich der Rat der Stadt Delmenhorst noch immer an diese informelle städtebauliche Planung gebunden hat. Aus diesem Grund ist es nicht erforderlich, die städtebauliche Planung bis zur Fertigstellung des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes zurückzustellen.

B Verfahren

Änderungsbeschluss	29.09.2016
Amtliche Bekanntmachung	13.10.2016
Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange [gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB]	21.10.2016 - 21.11.2016
Satzungsbeschluss	28.02.2017
Erneuter Satzungsbeschluss (mit rückwirkender Inkraftsetzung zum 15.03.2017 gemäß § 214 (4) BauGB)	19.05.2020

Delmenhorst, den

29.05.20



Fritz Brünjes

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

Delmenhorst, den

27.5.2020



Ulrich Ihm

(Fachdienstleiter Stadtplanung)