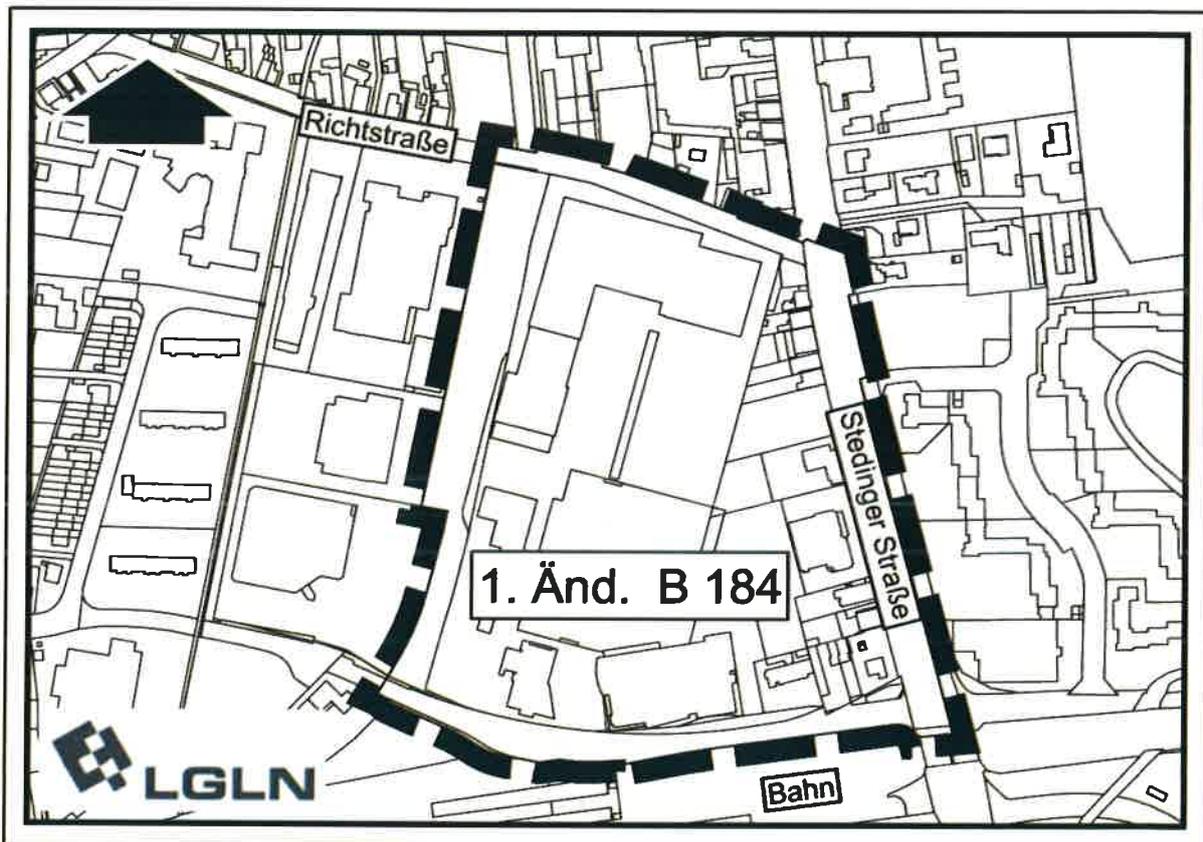


# Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 184 "Jute"

mit Änderungen in einem Bereich zwischen Weberstraße,  
Grünzug, Richtstraße und Stedinger Straße

(Verfahren nach § 13a BauGB)



Übersichtskarte (ohne Maßstab)

Rechtskräftig seit: **02.08.2017**

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Begründung</b>	<b>3</b>
1	Grundlagen der Planänderung	3
1.1	Planungsanlass und Änderungsbeschluss	3
1.2	Antragsinhalt und Planungsziel	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	4
2	Rechtliche Rahmenbedingungen	4
2.1	Rechtsgrundlagen des Bauleitplans	4
2.2	Relevante Vorgaben der Raumordnung	5
2.3	Darstellungen im Flächennutzungsplan	5
2.4	Planungsrechtliche Situation	6
2.5	Relevante Entwicklungskonzepte	6
3	Notwendigkeit eines Raumordnungsverfahrens	7
4	Notwendigkeit eines Moderationsverfahrens	8
5	Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB	9
5.1	Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB	9
5.2	Ablauf nach § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB	9
6	Inhalt des Bebauungsplanes	9
6.1	Art der baulichen Nutzung	9
6.1.1	Mischgebiete	9
6.1.2	Sondergebiete	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung	11
6.2.1	Grundflächenzahl	11
6.2.2	Geschossflächenzahl	11
6.2.3	Zahl der Vollgeschosse	11
6.2.4	Höhe der baulichen Anlagen	12
6.3	Bauweise und Baugrenzen	12
6.3.1	Offene Bauweise	12
6.3.2	Abweichende Bauweise	12
6.3.3	Baugrenzen	12
6.4	Gestaltung der Stellplätze	12
6.5	Zulässigkeit von Werbeanlagen	12
6.6	Steuerung von Vergnügungsstätten	13
6.7	Erhaltungsgebot und Denkmalschutz	13
6.7.1	Erhaltungsgebot	13
6.7.2	Denkmalschutz	14
6.8	Öffentliche Grünflächen	14
6.9	Erschließung des Plangebietes	14
6.9.1	Erschließung	14
6.9.2	Ver- und Entsorgung	15
6.9.3	Öffentlicher Personennahverkehr	15
7	Kennzeichnungen im Bebauungsplan	15
7.1	Sanierung von Altlasten	15
7.2	Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg	15
8	Städtebauliche Daten	16
9	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	16
10	Berücksichtigung der Belange nach § 1 Abs. 5-7 BauGB	16
<b>B</b>	<b>Verfahren</b>	<b>20</b>



## **A Begründung**

### **1 Grundlagen der Planänderung**

#### **1.1 Planungsanlass und Änderungsbeschluss**

Der Planbereich ist ein seit vielen Jahren vorhandener und gefestigter Standort des Einzelhandels. Schon in der Zeit, als die Jutespinnerei und -weberei an dieser Stelle noch produzierte, waren hier mehrere Verkaufsstätten angesiedelt. Der Bebauungsplan Nr. 184 wurde am 05.01.2000 rechtskräftig. Die Festsetzungen wurden seinerzeit auf der Grundlage eines Nutzungskonzeptes in enger Abstimmung zwischen der damaligen Investorin und der Stadt getroffen. In den Jahren nach der Inbetriebnahme musste erkannt werden, dass die Festsetzungen zum Teil zu starr gefasst wurden um das Center attraktiv betreiben zu können.

Die jetzige Betreiberin des Centers hat diese Tatsache zum Anlass genommen, der Stadt ein Konzept vorzulegen, um mögliche Entwicklungsmöglichkeiten für das Jute-Center zu erörtern. Die Stadt hat dabei das Planungserfordernis erkannt. In dem sich anschließenden Abstimmungsprozess wurden enge Absprachen zum Schutz der Delmenhorster Innenstadt getroffen. Insbesondere wurde vereinbart, dass der Verkaufsflächenanteil für die innenstadtrelevanten Sortimente nicht – beziehungsweise nur sehr geringfügig – erhöht werden darf. Die getroffenen Vereinbarungen wurden seitens der Betreiberin in einem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 184 formuliert. Sie spiegeln sich in den Planungszielen wider.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 22.10.2014 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 184 beschlossen. Mit Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 11.02.2015 wurde der Änderungsbeschluss dahingehend erweitert, dass für den Erhalt eines Teils des Steinhauses ein Erhaltungsgebot ausgesprochen werden soll. Die Beschlüsse wurden am 23.11.2015 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht. Ergänzend hat der Rat der Stadt Delmenhorst am 28.02.2017 beschlossen, dass – entgegen der bisher vorliegenden Entwurfsfassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 184 – die Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine Spielhalle mit maximal zwölf Geldspielgeräten geschaffen werden sollen.

#### **1.2 Antragsinhalt und Planungsziel**

Die Gliederung der Sondergebiete soll unter Beibehaltung der Verkaufsflächenobergrenze von 15.480 m<sup>2</sup> aufgegeben werden. Das Sortiment „Lebensmittel“ soll um 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf eine Verkaufsfläche von 2.380 m<sup>2</sup> verringert werden. Diese freiwerdenden Verkaufsflächen sollen sich zukünftig auf folgende Sortimente verteilen:

- 500 m<sup>2</sup> für das Sortiment „Elektrofachmarkt“,
- 800 m<sup>2</sup> für das Sortiment „Sonderposten“ und
- 700 m<sup>2</sup> für das Sortiment „Drogeriewaren“.

Diese Sortimente sind jeweils auch innenstadtrelevant. Der Sonderpostenmarkt und der Drogeriemarkt sind jedoch schon seit Jahren auf dem Gelände vorhanden. Ein Abfluss von Kaufkraft aus der Innenstadt durch diese Märkte konnte bisher nicht erkannt werden. Die Anhebung der Verkaufsfläche für die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes um 500 m<sup>2</sup> auf 1.900 m<sup>2</sup> (statt bisher 1.400 m<sup>2</sup>) ist städtebaulich ebenfalls unbedenklich, da vergleichbare Angebote im gesamten Raum der Innenstadt nicht vorhanden sind und somit von der erstmaligen Ansiedlung keine Beeinträchtigungen für die Innenstadt ausgehen kann. Zudem würde ein Elektrofachmarkt eine sinnvolle Ergänzung des Branchenmix darstellen. Die Größenordnung der Nutzungsflächen für Dienstleistungen, Büros, Gastronomie, Freizeit, Kino und sonstige



Nutzungen soll weiterhin 10.760 m<sup>2</sup> betragen. Entgegen der zunächst vorgelegten Absichten sollen Kinosäle nicht mehr zugunsten von Verkaufsflächen aufgegeben werden. Die lebendige Durchmischung von Einzelhandelsnutzungen und Freizeiteinrichtungen (Kino, Diskothek, Bowling) kann durch dieses Vorgehen erhalten bleiben. Vor diesem Hintergrund wurden für die Änderung des Bebauungsplanes die folgenden wesentlichen Planungsziele beschlossen:

- Aufgabe der Gliederung der Sondergebiete SO 1 bis SO 3
- Beibehaltung der Größenordnung von 15.480 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche insgesamt – Verringerung der Verkaufsflächen für das Sortiment „Lebensmittel“ um 2.000 m<sup>2</sup>. Aufteilung dieser Verkaufsflächen in 500 m<sup>2</sup> für das Sortiment „Elektrofachmarkt“, 800 m<sup>2</sup> für das Sortiment „Sonderposten“ und 700 m<sup>2</sup> für das Sortiment „Drogeriewaren“
- Beibehaltung des Sondergebietes „Kino“
- Beibehaltung der bestehenden Zufahrten
- Erhalt eines Teils des sogenannten Steinhauses

Zudem ist beabsichtigt, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten zu steuern, indem Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros und Wettvermittlungen künftig unzulässig sein werden.

### **1.3 Räumlicher Geltungsbereich**

Der etwa 8,52 ha große Planbereich liegt unmittelbar am Rande der Innenstadt von Delmenhorst nördlich des Bahnhofes und ist begrenzt durch die Weberstraße, die Grünverbindung zur Richtstraße, die Richtstraße und die Stedinger Straße. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt etwa 500 m. Die genaue Lage des Plangebietes kann der Planzeichnung und dem Deckblatt zu der vorliegenden Begründung entnommen werden.

## **2 Rechtliche Rahmenbedingungen**

### **2.1 Rechtsgrundlagen des Bauleitplans**

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) aufgestellt. Rechtsgrundlagen des Bauleitplans sind daher

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 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 für dieses Verfahren wurde auf Grundlage der Liegenschaftskarte (§ 12 NVerKatG) durch die zuständige Vermessungs- und Katasterbehörde – hier das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg, Katasteramt Delmenhorst – angefertigt (41.2.1 VV-BauGB). Sie entspricht hinsicht-



lich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit den Anforderungen des § 1 Abs. 2 PlanZV. Die Planunterlagen enthält die vorhandenen baulichen Anlagen, soweit sie städtebaulich von Bedeutung sind, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig (Stand vom 06.07.2015).

## **2.2 Relevante Vorgaben der Raumordnung**

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG sind bei raumbedeutsamen Planungen Ziele der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG) zu beachten sowie Grundsätze der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG) in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Das wirksame Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 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).

Bei sonstigen Erfordernissen der Raumordnung handelt es sich gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG insbesondere um in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung. Für diese gilt das Abwägungsregime des § 1 Abs. 6 BauGB und § 1 Abs. 7 BauGB. Sie sind öffentliche Belange, die in die Abwägung nach allgemeinen Grundsätzen eingehen. Von Relevanz sind im vorliegenden Fall daher die in Aufstellung befindlichen raumordnerischen Ziele „Abschnitt 2.3, Ziffer 02“ und „Abschnitt 2.3, Ziffer 03“. Diese gelten ausschließlich für neue Einzelhandelsgroßprojekte; als neue Einzelhandelsgroßprojekte gelten neben der Neuerrichtung allerdings auch Erweiterungen oder Nutzungsänderungen bestehender Einzelhandelsgroßprojekte. Da die vorliegende Bauleitplanung einer „Verschlankung“ der Festsetzungen zum Zweck der Steigerung der Vermietungschancen dient, ist zu erwarten, dass das vorliegende Einzelhandelsgroßprojekt den in Aufstellung befindlichen Regelungen zum Kongruenzgebot entspricht.

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. Der hier angesiedelte Einzelhandel dient nicht nur der 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 Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 184 im Teilabschnitt 68 geändert. Seinerzeit wurden die gewerblichen Bauflächen in Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum, großflächige Handelsbetriebe und Freizeiteinrichtungen“ umgewandelt und der Verlauf der Abgrenzung der gemischten Bauflächen den Planungsabsichten angepasst. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 184 erfolgen keine weiteren Veränderungen in der Art der Bodennutzung. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

## 2.4 Planungsrechtliche Situation

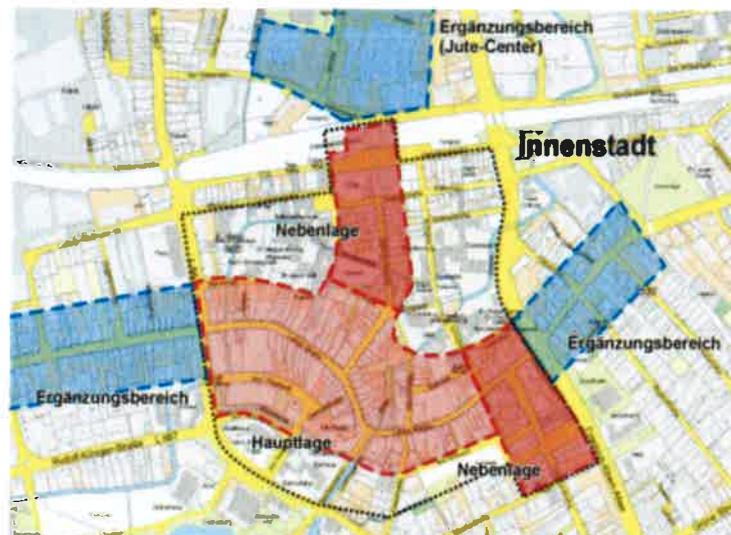
Für den Planbereich besteht der Bebauungsplan Nr. 184 "Jute" vom 05.01.2000. Dort sind gegliederte Sondergebiete (SO 1 bis SO 4) mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum, großflächige Handelsbetriebe und Freizeiteinrichtungen“ nach § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. An der Westseite der Stedinger Straße setzt der Bebauungsplan zudem Mischgebiete fest. Mit der 1. Änderung soll der Bebauungsplan Nr. 184 vollständig überplant werden. Das Plangebiet ist vollständig von rechtskräftigen Bebauungsplänen umgeben:

- Entlang der Richtstraße liegen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 48 Mischgebiete und Flächen für gewerbliche Nutzungen.
- Östlich der Stedinger Straße schließen sich Mischgebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 332 an.
- Im Süden verläuft entlang der Weberstraße der Bahndamm der Bahnlinie von Bremen nach Oldenburg und befindet sich der Delmenhorster Bahnhof.
- Innerhalb der Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 52 schließen sich weitere gewerblich genutzte Bereiche und die Flächen der Sporthalle Am Wehrhahn an.

## 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. Insbesondere ist das am 28.02.2008 vom Rat der Stadt Delmenhorst beschlossene Einzelhandelskonzept bei der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 184 "Jute" berücksichtigt worden.

Die Innenstadt bildet als Hauptgeschäftsbereich den hierarchisch bedeutendsten zentralen Versorgungsbereich der Stadt Delmenhorst. Sie ist aus siedlungsräumlicher, städtebaulicher und nutzungsstruktureller Sicht als wichtigster Einzelhandelsstandort in der Stadt Delmenhorst festzuhalten. Aufgrund der Einzelhandelsdichte lässt sich dieser Versorgungsbereich in Haupt- und Nebenlagen sowie in Ergänzungsbereichen für den Einzelhandel einteilen. Das „Jute-Center“ wird im kommunalen Einzelhandelskonzept als nördlicher Ergänzungsbereich dieses zentralen Versorgungsbereiches dargestellt.



Der hier angesiedelte Einzelhandel dient nicht nur der Versorgung der gesamtstädtischen Bevölkerung, sondern auch – speziell vor dem Hintergrund der landesplanerischen Versorgungsfunktion – der Versorgung der angrenzenden Kommunen der Umlandregion. Die im kommunalen Einzelhandelskonzept enthaltene Sortimentsliste findet für den Bebauungsplan Anwendung. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Delmenhorst liegt am Ort der Einsichtnahme für die rechtskräftigen Bebauungspläne zu jedermanns Einsicht bereit.



Neben dem „Einzelhandelskonzept für die Stadt Delmenhorst“ und dem „Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen“ wurden im Bauleitplanverfahren insbesondere auch der „Landschaftsrahmenplan“ (1998), das „Strategische Wohnungsmarktkonzept der Stadt Delmenhorst“ (2011), das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept“ (2013), das „Integrierte Klimaschutzkonzept“ (2014), der „Verkehrsentwicklungsplan Delmenhorst“ (2014) und die „Lärmaktionsplanung der Stadt Delmenhorst“ (2014) berücksichtigt.

Da von Vergnügungsstätten regelmäßig negative Auswirkungen auf die städtebauliche Gesamtsituation ausgehen, war dies für die Stadt Delmenhorst Anlass, den Bereich der Innenstadt städtebaulich näher zu untersuchen und eine Gliederung zur Zulässigkeit und zur Steuerung von Vergnügungsstätten vorzunehmen. Der Rat der Stadt hat den Vergnügungsstätten-Gliederungsplan im Jahr 1990 beschlossen. Der Bereich des Jute-Centers ist jedoch nicht Bestandteil, da sich der Plan ausschließlich auf die Delmenhorster Innenstadt bezieht.

### **3 Notwendigkeit eines Raumordnungsverfahrens**

Die gesetzliche Grundlage und Verpflichtung zur Durchführung eines Raumordnungsverfahrens ergibt sich aus § 1 RoV in Verbindung mit § 15 ROG für Planungen und Maßnahmen, wenn sie im Einzelfall raumbedeutsam sind und überörtliche Bedeutung haben. Gemäß § 1 Nr. 19 ROV trifft dies gegebenenfalls auch auf die Errichtung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben zu. Da die Sondergebiete der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dienen, ergibt sich zunächst der Prüfungsbedarf, ob die Voraussetzungen gemäß § 1 Satz 1 RoV gegeben sind. § 9 NROG regelt, wann abweichend von § 15 ROG von der Durchführung eines Raumordnungsverfahrens abgesehen werden kann. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn das Vorhaben räumlich und sachlich hinreichend den konkreten Zielen der Raumordnung entsprechen. Im vorliegenden Fall kommt die Prüfung zu folgendem Ergebnis:

- Es handelt sich um eine Bauleitplanung für einen bestehenden Einzelhandelsstandort. Ein Raumordnungsverfahren richtet sich stets an ein neues Vorhaben und dessen Verträglichkeit nach den Grundsätzen der Raumordnung. Das anstehende Bauleitplanverfahren hat die Umstrukturierung eines bestehenden Einzelhandelsstandortes zum Inhalt. Die Sondergebiete im Plangebiet sind seit rund 15 Jahren vollständig mit baulichen Anlagen zur Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben unterschiedlicher Größe mit unterschiedlichen Sortimenten bebaut. Unbebaute Flächen, die der Schaffung neuer Einzelhandelsflächen dienen könnten, sind nicht mehr vorhanden. Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird für diesen Einzelhandelsstandort lediglich ein gleichlautendes Entwicklungsziel für die Zukunft festgelegt. Die Beurteilung der Raumbedeutsamkeit und der überörtlichen Bedeutung hat 1998 im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 184 im Rahmen eines Verfahrens zur raumordnerischen Beurteilung stattgefunden. Die vorliegende Bauleitplanung führt zu keinen raumbedeutsamen Veränderungen, da der Umfang der Verkaufsflächen unverändert bleibt und lediglich Sortimentsverschiebungen in geringfügigem Umfang vorgenommen werden. Insgesamt dient die vorliegende Bauleitplanung einer „Verschlankung“ der Festsetzungen zum Zweck der Steigerung der Vermietungschancen.
- Es handelt sich um eine Bauleitplanung im Einklang mit den Zielen der Raumordnung. Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 wird der Stadt Delmenhorst die Funktion eines Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen im Einzelhandel zugewiesen (siehe auch Kapitel 2.2 der Begründung). Die städtebauliche Planung entspricht dieser Zentralitätsstufe und dies auch dann, wenn einzelne Einzelhandelsbetriebe Wirkung für einen größeren Verflechtungsbereich entfalten.



- Es handelt sich um eine Bauleitplanung im Einklang mit dem Ziel gesicherter Versorgungsstrukturen. Mit der Umsetzung des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes soll eine hierarchisch gegliederte Versorgungsstruktur sichergestellt werden. Das Einzelhandelskonzept empfiehlt der Stadt die räumliche Lenkung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten, nahversorgungsrelevanten und sonstigen Sortimenten. Der Standort nördlich des Bahnhofes ist Bestandteil dieser räumlichen Steuerung. Aufgrund der vorliegenden Standortvorteile – zum Beispiel zentrale Lage, Agglomerationseffekte und ausreichend Stellplätze – soll der Standort weiterhin für großflächige Einzelhandelsbetriebe vorgehalten werden. Die vorliegende Bauleitplanung wahrt die bestehenden Versorgungsstrukturen und fördert deren Entwicklung und Sicherung.

Die vorliegende Bauleitplanung hat keine neuen großflächigen Einzelhandelsvorhaben zum Inhalt sondern die Bestandssteuerung und Anpassung des bestehenden Baurechts. Sie entspricht den Zielen der Raumordnung, dargelegt im wirksamen Landes-Raumordnungsprogramm sowie den regional abgestimmten Zielen der Einzelhandelsentwicklung. Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Raumordnungsverfahrens besteht somit nicht.

#### **4 Notwendigkeit eines Moderationsverfahrens**

Mit dem raumplanerischen Vertrag zum „Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen“ (RZEHK) verpflichtet sich die Stadt Delmenhorst zur interkommunalen Abstimmung von Einzelhandelsvorhaben. Gemäß § 4 Abs. 1 des Vertrages sind „[...] neue Einzelhandelsgroßprojekte und Nahversorgungsprojekte über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Rahmen des IMAGE-Moderationsverfahrens regional abzustimmen“. Das RZEHK führt in Kapitel 4.4.1 aus, dass die Ansiedlungskommunen alle Vorhaben und Planungen, die Einzelhandelsgroßprojekte oder Nahversorgungsprojekte über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche betreffen, an den Kommunalverbund zu melden haben. Diese Formulierung umfasst ausschließlich in die Zukunft gerichtete attraktivitätsfördernde Planungen; sie umfasst jedoch nicht Veränderungen im Bestand, mit dem Ziel den Einzelhandel zu beschränken. Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 184 "Jute" handelt es sich – insbesondere durch die Verkaufsflächen-Verschiebungen innerhalb der zulässigen Sortimente – um eine in die Zukunft gerichtete, für den Einzelhandelsstandort attraktivitätsfördernde städtebauliche Planung.

Es besteht daher eine Meldepflicht gemäß RZEHK; diese wurde jedoch erst im Verlauf des Bauleitplanverfahrens erkannt. Da die Meldung jedoch dem planungsrechtlichen Verfahren vorzuschalten ist, wurde im vorliegenden konkreten Fall auf eine nachträgliche Meldung verzichtet. Dieses Vorgehen ist fachlich zu vertreten, da die Belange der betroffenen Institutionen und der angrenzenden Gebietskörperschaften im Rahmen des formellen Beteiligungsverfahrens ausreichend berücksichtigt worden sind. Darüber hinaus ist das Jute-Center als Ergänzungsstandort zur Innenstadt Bestandteil des kommunalen Einzelhandelskonzeptes und des RZEHK. Der Standort kann somit als regional abgestimmt betrachtet werden.

Die im RZEHK verankerte Meldepflicht für Einzelhandelsgroßprojekte und Nahversorgungsprojekte über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gilt auch innerhalb eines bestehenden Planungsrechts. Vor diesem Hintergrund sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes alle Vorhaben über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche an den Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. zu melden.

## **5 Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB**

### **5.1 Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB**

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

- Die zu überplanende Fläche ist dem Siedlungsbereich der Stadt Delmenhorst zuzurechnen. Zudem wird ein rechtskräftiger Bebauungsplan überplant. Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung und bereitet nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens vor, das der UVP-Pflicht (Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung) unterliegt. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Schutzgütern (Fauna-Flora-Habitat).
- Bei einer Größe der Misch- und Sondergebiete von etwa 6,18 ha und einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 im Mischgebiet und 1,0 in den Sondergebieten liegt die zulässige Grundfläche bei ca. 57.640 m<sup>2</sup>. Damit liegt die zulässige Grundfläche zwar über dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>, jedoch unterhalb des Schwellenwertes von 70.000 m<sup>2</sup>. Die Kriterien für erhebliche Umweltauswirkungen entsprechend der Anlage 2 zum BauGB wurden demzufolge geprüft mit dem Ergebnis, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss.

### **5.2 Ablauf nach § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB**

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

## **6 Inhalt des Bebauungsplanes**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **6.1.1 Mischgebiete**

Westlich der Stedinger Straße werden Mischgebiete ausgewiesen. Diese Nutzungsart wurde aus dem Bebauungsplan Nr. 184 übernommen. Die Festsetzung, nach der Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche hier nicht zulässig sind wird ebenfalls beibehalten. Allerdings erfolgt eine Korrektur in der Begrifflichkeit, indem maximal 450 m<sup>2</sup> Geschossfläche zugelassen werden sollen. Eine Sortimentsbeschränkung wird nicht vorgenommen.

In den Mischgebieten bleiben Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten wie bisher ausgeschlossen. Dies gilt auch für die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO. So kann sichergestellt werden, dass der Charakter des Baugebietes erhalten werden kann.



### 6.1.2 Sondergebiete

Die Flächen des Jute-Centers werden weiterhin als Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen. Allerdings wird die Gliederung der Sondergebiete (bisher SO 1 bis SO 3) aufgegeben. Der Verzicht auf die Gliederung ist im Hinblick auf den Vollzug städtebaulich sinnvoll und unbedenklich. Es ist davon auszugehen, dass dadurch die Vermietungschancen und damit die Attraktivität des Centers gesteigert werden können. Nach Aufgabe der Gliederung verbleiben somit nur noch zwei Sondergebiete innerhalb des Planbereiches:

- Die Sondergebiete „Einkaufszentrum“ dienen vorrangig der Unterbringung von Einzelhandel. Die zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit den jeweils zulässigen Verkaufsflächen sind in der textlichen Festsetzung Nr. 3 formuliert. Die Tabelle entspricht der Beschlusslage vom 22.10.2014. Außerdem werden die zulässigen Randsortimente begrenzt. Innerhalb der Sondergebiete „Einkaufszentrum“ sind über den Zulässigkeitskatalog der textlichen Festsetzung hinaus auf einer Gesamtnutzungsfläche von 7.260 m<sup>2</sup> Freizeiteinrichtungen, Diskotheken, Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie sonstige Gewerbe- und Handwerksbetriebe zulässig. Außerdem ist innerhalb dieser zulässigen Gesamtnutzungsfläche eine Spielhalle mit bis zu 12 Geldspielgeräten und einer Hauptnutzungsfläche von bis zu 160 m<sup>2</sup> zulässig. Sonstige Vergnügungsstätten sind unzulässig.
  - Erläuterung zum Begriff „Freizeiteinrichtungen“: Unter „Freizeiteinrichtungen“ – auch verankert in § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB – sind Anlagen zu verstehen, die in verschiedener Art und Weise der freizeitgemäßen Betätigung dienen. Dazu zählen beispielsweise – vielfach gewerblich betriebene – „Sportcenter“ unterschiedlicher Art (zum Beispiel Bowling- und Kegelbahnen, Anlagen und Einrichtungen für das Billardspiel, Tennishallen sowie Anlagen für Fitnesstraining). Die mögliche, in jedem Fall aber untergeordnete, Verabreichung von Getränken und Speisen ändert an der nutzungsrechtlichen Einstufung nichts.
  - Erläuterung zum Begriff „Vergnügungsstätte“: Unter „Vergnügungsstätten“ – beispielsweise i.S.d. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO – sind gewerbliche Nutzungen zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebes einer gewinnbringenden Freizeit-Unterhaltung widmen. Unter den Begriffstypus fallen trotz der Vielgestaltigkeit ihrer Erscheinungsformen und Bezeichnungen im Wesentlichen fünf Gruppen von ganz unterschiedlicher Vergnügungsweise. Als unstrittige Unterarten des Begriffs „Vergnügungsstätten“ lassen sich insbesondere Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros, Diskotheken, Nachtlokale jeglicher Art (z. B. Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist und Sex-Shops mit Videokabinen) und Swinger-Clubs nennen.
  - Erläuterung zum Begriff „Nutzungsfläche“: Unter der „Nutzungsfläche“ ist gemäß DIN 277-1 („Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen – Teil 1: Hochbau“; aktualisierte Ausgabe Januar 2016) der Anteil der Netto-Raumfläche zu verstehen, der der wesentlichen Zweckbestimmung des Bauwerks dient. Nicht zur Nutzungsfläche gehören Verkehrsflächen (zum Beispiel Eingänge, Treppenträume, Aufzüge, Flure) und Technikflächen (zum Beispiel technische Anlagen zur Versorgung und Entsorgung des Bauwerks). Die „Hauptnutzungsfläche“ umfasst die „Nutzungsfläche“ abzüglich der Flächen für sonstige Nutzungen (zum Beispiel Abstellräume und Sanitäräume).



- Im Sondergebiet „Kino“ sind auf einer Nutzungsfläche von 3.500 m<sup>2</sup> ausschließlich Kinos und mit dem Kinobetrieb im Zusammenhang stehenden Nutzungen zulässig.

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 die gesamten Sondergebiete einem Grundstückseigentümer zugehörig sind. 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.

Der in den Sondergebieten zulässige Störungsgrad wird unverändert in den Änderungsplan übernommen. Am Tage darf ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> und in der Nacht von 45 dB(A)/m<sup>2</sup> nicht überschritten werden.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Auf der Grundlage von § 16 Abs. 2 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

### **6.2.1 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die GRZ in den Mischgebieten bleibt gegenüber der bisherigen Planung mit 0,6 unverändert. In den Sondergebieten wird die GRZ von 1,0 beibehalten.

### **6.2.2 Geschossflächenzahl**

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Für die Mischgebiete wird wie bisher eine GFZ von 1,2 festgesetzt. In den Sondergebieten wird weiterhin auf die Festsetzung einer GFZ verzichtet und stattdessen Höhenbeschränkungen für die baulichen Anlagen festgesetzt, die sich am Bestand orientieren. Da die baulichen Anlagen bereits im Zuge des Vollzugs des Bebauungsplanes Nr. 184 errichtet wurden, kann von dieser Vorgehensweise nicht abgewichen werden.

### **6.2.3 Zahl der Vollgeschosse**

In den Mischgebieten werden in Anlehnung an die vorhandene Bebauung mindestens zwei und höchstens drei Vollgeschosse festgesetzt. In den Sondergebieten wird analog zu den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 184 auf die Festsetzung einer Geschossigkeit verzichtet; stattdessen werden Höhenbegrenzungen für bauliche Anlagen vorgenommen.



### **6.2.4 Höhe der baulichen Anlagen**

Für die baulichen Anlagen innerhalb der Sondergebiete werden unterschiedliche Höhenbegrenzungen (OK) vorgenommen. Die Höhenbegrenzungen orientieren sich am Baubestand und schließen eventuell erforderliche technische Aufbauten mit ein. Bezugsebene ist die Oberkante der jeweils nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

## **6.3 Bauweise und Baugrenzen**

### **6.3.1 Offene Bauweise**

Für das Mischgebiet im Bereich der Grundstücke „Weberstraße 1, 1A, 2“ sowie „Stedinger Straße 2“ wird entsprechend der bestehenden Bebauung die offene Bauweise festgesetzt.

### **6.3.2 Abweichende Bauweise**

Für alle Sondergebiete wird die abweichende Bauweise „a1“ festgesetzt. Diese Festsetzung besagt, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Die geltenden Abstandsvorschriften der offenen Bauweise sind dabei jedoch einzuhalten.

Für die Mischgebiete im Bereich der Grundstücke „Stedinger Straße 4 bis 36“ wird die abweichende Bauweise „a2“ mit folgenden verringerten seitlichen Grenzabständen festgesetzt: Für das Grundstück „Stedinger Straße 4“ ist im Norden eine Verringerung auf 1,0 m und im Süden eine Verringerung auf 0,5 m zulässig. Für das Grundstück „Stedinger Straße 6“ ist beidseitig ist eine Verringerung auf 1,5 m zulässig. Für das Grundstück „Stedinger Straße 18“ ist im Süden eine Verringerung auf 1,0 m zulässig. Für die Grundstücke „Stedinger Straße 26-36“ (gerade) ist beidseitig ist eine Verringerung auf 0,4 m zulässig.

### **6.3.3 Baugrenzen**

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen sind gegeneinander durch Baugrenzen abgegrenzt. Entlang der Weberstraße, der Stedinger Straße und der Richtstraße fallen aufgrund des Bestandes teilweise Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien zusammen. Entsprechend PlanZV entfällt in diesen Fällen die Darstellung der Straßenbegrenzungslinie.

## **6.4 Gestaltung der Stellplätze**

Im Zuge der Errichtung des Jute-Centers wurden Vereinbarungen hinsichtlich der Gestaltung der Stellplatzanlagen getroffen. Aus heutiger Sicht ist weiterhin anzustreben, die großflächigen Stellplatzanlagen mit Bäumen aufzulockern. Der Bebauungsplan trifft dazu eine textliche Festsetzung, wonach je angefangene 10 Stellplätze ein mittelkroniger heimischer Laubbaum (Stammumfang mindestens 16 bis 18 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Stellplatzanlagen sind in gleichmäßiger Reihenfolge zu überstellen. Die Pflanzbeete müssen mindestens 2 m<sup>2</sup> groß sein.

## **6.5 Zulässigkeit von Werbeanlagen**

Mit Rücksicht auf die bestehende Bebauung und die städtebauliche Gestalt ist die Zulässigkeit von Werbeanlagen zu steuern. Die Steuerung beschränkt sich auf freistehende Werbeanlagen. Die textliche Festsetzung sagt aus, dass freistehende Werbeanlagen nur an den Ein- und Ausfahrten zulässig sind und deren Höhe auf 10,0 m beschränkt ist. Die Höhenbeschränkung



bezieht sich auch auf die Aussage der Bundesnetzagentur (BNetzA), da es durch bauliche Anlagen über 20,0 m Höhe zu einer Beeinflussung von Richtfunkstrecken kommen kann. Über dem Jute-Center erstreckt sich die Richtfunkstrecke Delmenhorst-Bremen.

## 6.6 Steuerung von Vergnügungsstätten

In Kapitel 6.1.1 wurde dargelegt, dass Vergnügungsstätten in den Mischgebieten unzulässig bleiben. Es handelt sich dabei um die Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Außerdem sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig. Diese Festsetzungen dienen der langfristigen Sicherung der städtebaulichen Strukturen und Qualitäten in diesem Bereich. Im Sondergebiet „Kino wird zukünftig jede Form von Vergnügungsstätten unzulässig sein. Dieses Sondergebiet soll ausschließlich dem Kino einschließlich der typischen Nebenanlagen und -flächen vorbehalten sein.

In den Sondergebieten „Einkaufszentrum“ (EKZ) ist bereits eine Vergnügungsstätte vorhanden, die als Diskothek etabliert ist. Darüber hinaus befinden sich dort zwei Spielhallen mit jeweils 12 Geldspielgeräten und Hauptnutzungsflächen von jeweils etwa 156 m<sup>2</sup>. Der Rat der Stadt Delmenhorst hat am 28.02.2017 beschlossen, dass die Zulässigkeitsvoraussetzungen für lediglich eine Spielhalle mit maximal zwölf Geldspielgeräten geschaffen werden sollen. Die textlichen Festsetzungen enthalten daher eine Regelung, nach der zukünftig „eine Spielhalle mit bis zu 12 Geldspielgeräten und einer Hauptnutzungsfläche von bis zu 160 m<sup>2</sup> zulässig“ ist. Diese textliche Festsetzung steht in Einklang mit § 3 Abs. 2 SpielV:

*„In Spielhallen [...] darf je 12 Quadratmeter Grundfläche höchstens ein Geld- oder Warenspielgerät aufgestellt werden; die Gesamtzahl darf jedoch zwölf Geräte nicht übersteigen. [...] Bei der Berechnung der Grundfläche bleiben Nebenräume wie Abstellräume, Flure, Toiletten, Vorräume und Treppen außer Ansatz.“*

Sonstige Vergnügungsstätten sind unzulässig. Die städtebauliche Funktion der Sondergebiete „Einkaufszentrum“ (EKZ) beschränkt sich auf Einzelhandels- und Freizeitnutzungen. Die nachhaltige Stärkung und Sicherung dieser Funktion muss den Ausschluss bestimmter Nutzungsarten zur Folge haben, da es andernfalls zu Beeinträchtigungen der städtebaulichen Funktion der Sondergebiete durch eine nicht mehr steuerbare Häufung derartiger Nutzungen mit entsprechenden Zu- und Abgangsverkehren und dem damit einhergehenden sogenannten „Trading-Down-Effekt“ kommen würde. Der weitgehende Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt, da andernfalls eine Verdrängung anderer Nutzungen zu befürchten wäre und nur auf diese Weise die hochwertige Gebietsstruktur gestärkt werden kann.

## 6.7 Erhaltungsgebot und Denkmalschutz

### 6.7.1 Erhaltungsgebot

Das Gebäude „Weberstraße 9“, das sogenannte „Steinhaus“, ist die letzte noch erhalten gebliebene Bausubstanz der ehemaligen Jutespinnerei und -weberei. Es wurde im Zuge der Umstrukturierung des Geländes umfassend für die Unterbringung von Dienstleistern und Gastronomiebetrieben saniert. Zunächst bestand seitens der Eigentümerin die Absicht, das Gebäude dennoch zugunsten der Errichtung weiterer Stellplätze abzubrechen.

Nach Aussage des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 01.12.2014 steht das Gebäude nicht auf der Liste der Baudenkmale in Delmenhorst. Auch trifft der Bebauungsplan Nr. 184 "Jute" bisher keine Festsetzung zugunsten des Erhalts des Gebäudes. Nach intensiver Diskussion hat die Eigentümerin am 12.01.2015 den vorgesehenen Umgang mit der



historischen Bausubstanz dargelegt. Die Planungen sehen vor, den vorderen Teil des Gebäudes mit der Klinkerfassade als eigenständiges Gebäude zu erhalten. Dieser Teil befindet sich in einem erhaltenswerten Zustand. Dem Gebäude wurde zwischenzeitlich seitlich ein Wintergarten für das vorhandene Restaurant angegliedert.

Der hintere Gebäudeteil mit der Putzfassade soll hingegen vollständig abgebrochen werden. Der dann entstehende nordseitige Giebel soll anschließend mit historischen Fotos neu gestaltet werden. Um dieses Ziel erreichen zu können, wird für den Gebäudeteil mit der Klinkerfassade ein Gebot zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt festgesetzt. Dieses Gebot wird auf der Grundlage des § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ausgesprochen. Auf der Grundlage dieses Gebotes besteht die Möglichkeit, die Genehmigung für den Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen zu versagen.

### **6.7.2 Denkmalschutz**

Die Gebäude „Weberstraße 1 und 2“ sowie „Stedinger Straße 34“ und „Stedinger Straße 36“ sind in der Liste der Baudenkmale in Delmenhorst verzeichnet und unterliegen dem Denkmalschutz. Die Gebäude wurden entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich als Baudenkmale in den Bebauungsplan übernommen. Sie sind gemäß den Auflagen der zuständigen Denkmalbehörde zu erhalten. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde – das können unter anderem Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen sein (auch geringe Spuren solcher Befunde) – gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde (zuständig ist der Fachdienst Bauordnung) oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **6.8 Öffentliche Grünflächen**

Zwischen der Weberstraße und der Richtstraße verläuft ein öffentlicher Grünzug, in dem auch ein öffentlicher Geh- und Radweg verläuft. Der Grünzug wurde als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ in den Bebauungsplan aufgenommen. Im südlichen Teilbereich verläuft zudem eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung zur Erschließung der benachbarten Sporthalle Am Wehrhahn.

### **6.9 Erschließung des Plangebietes**

#### **6.9.1 Erschließung**

Das Plangebiet wird über die Weberstraße mit zwei Zu- und Abfahrten erschlossen und über eine Zu- und Abfahrt von der Stedinger Straße aus. Über die Stedinger Straße konnte das Jute-Center bisher nur von Norden her angefahren und in Richtung Süden wieder verlassen werden. Im Zuge der Planungen für die Umstrukturierung des Jute-Centers hatte die Betreiberin den Vollanschluss des Geländes an die Stedinger Straße beantragt. Ziel sollte dabei sein, alle Fahrbeziehungen zwischen dem Jute-Gelände und der Stedinger Straße zu ermöglichen. Nach Zustimmung durch die politischen Gremien ist der Vollanschluss durch den entsprechenden Umbau der Zu- und Abfahrt sowie den Bau einer Lichtsignalanlage im Sommer 2015 umgesetzt worden. Mit der Antragstellerin wurde vertraglich vereinbart, dass sie die Kosten für den Umbau der unmittelbar anschließenden Nebenanlagen im Zuge der Stedinger Straße übernimmt. So konnte in dem Bereich auch im Zuge der Stedinger Straße eine Verbesserung der Fuß- und Radwegesituation erreicht werden.



Wie bisher soll für den motorisierten Verkehr keine Anbindung des Geländes an die Richtstraße erfolgen. Um diese Absicht durchsetzen zu können wird wie bisher schon entlang der Richtstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Zur Abwicklung der Anlieferungs- und Entsorgungsverkehre dürfen in diesem Bereich Ein- und Ausfahrten angelegt werden. Von dem Ein- und Ausfahrtverbot sind auch Rettungsfälle ausgenommen. An der Westseite des Geländes verläuft innerhalb des Grünzuges zwischen Weberstraße und Richtstraße die Zufahrt zur Sporthalle Am Wehrhahn, die als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Zufahrt Sporthalle“ ausgewiesen ist. Der Vorplatz gegenüber dem Bahnhof zwischen dem Kino und der Gastronomie soll als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich mit Aufenthaltsfunktion“ erhalten bleiben. Die Aufenthaltsfunktion beinhaltet auch die Außenbewirtschaftung der Gastronomie. Die innergebielichen Erschließungsanlagen sind vorhanden. Sie werden im Bebauungsplan jedoch nicht mehr als solche festgesetzt damit die Lage der Erschließungsanlagen flexibel gestaltet werden kann.

### **6.9.2 Ver- und Entsorgung**

Aufgrund der bestehenden Nutzungen sind sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen (Abwasser, Trinkwasser, Erdgas, Strom, Telekommunikation) im Planbereich vorhanden.

### **6.9.3 Öffentlicher Personennahverkehr**

Durch seine Lage unmittelbar gegenüber dem Bahnhof und dem südlich an den Bahnhof angrenzenden Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) ist das Plangebiet optimal an den schienen- und straßengebundenen Nah-, Regional und Fernverkehr angeschlossen. Im Einzugsbereich liegt zudem eine weitere Haltestelle von mehreren Stadtbuslinien.

## **7 Kennzeichnungen im Bebauungsplan**

### **7.1 Sanierung von Altlasten**

Der Bereich des heutigen Jute-Centers wurde etwa 100 Jahre lang industriell genutzt. Die Jutespinnerei und -weberei produzierte hier mit ihren Einheiten „Batscherei“, „Schlichterei“, „Tischlerei“, „Schlosserei“, „Lager“, „Kesselhaus“ und „Transmissionsstation“. Aufgrund dieser Vornutzungen musste davon ausgegangen werden, dass die Flächen entsprechend hoch kontaminiert sind. Umfangreiche Voruntersuchungen haben diesen Verdacht bestätigt.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 184 "Jute" konnten die für eine Folgenutzung erforderlichen Sanierungsmaßnahmen aufgrund des vorhandenen Gebäudebestandes nicht durchgeführt werden. Die Flächen wurden daher entsprechend § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichnet. Im Zuge der Erschließungsarbeiten in den Jahren 1999 und 2000 wurde im Planbereich die Altlastensanierung durchgeführt. Die untere Bodenbehörde hat bestätigt, dass die Sanierungsmaßnahme erfolgreich abgeschlossen werden konnte. Im Änderungsplan muss daher im Hinblick auf noch vorhandene Altlasten keine Kennzeichnung entsprechend § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB vorgenommen werden.

### **7.2 Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg**

Mit Schreiben vom 23.01.2015 teilt das Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover – hier der Kampfmittelbeseitigungsdienst – mit, dass nach Auswertung der Luftbilder der Alliierten im Bereich einer im



Zentrum des Plangebietes gelegenen Teilfläche davon auszugehen ist, dass noch Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen werden für diesen Teilbereich Gefahrenerforschungsmaßnahmen empfohlen. Im Rahmen des Änderungsverfahrens ist es nicht erforderlich, den Sachverhalt zu klären. Die Teilfläche ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet worden.

## **8 Städtebauliche Daten**

In dem etwa 8,52 ha großen Plangebiet werden etwa 5,14 ha als Sondergebiete, 1,04 ha als Mischgebiete, 1,44 ha als Straßenverkehrsflächen, 0,23 ha als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und 0,67 ha als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

## **9 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die Ermittlung der abwägungsrelevanten Sachverhalte und die Einstellung in den Abwägungsprozess erfolgte durch den mehrstufigen Beteiligungsprozess der sich betroffen fühlenden Bürgerinnen und Bürger, Interessengemeinschaften sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Diese mehrstufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde auf der Grundlage von § 3 BauGB und § 4 BauGB durchgeführt:

- Der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung in Anlehnung an § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB Gelegenheit gegeben, sich zu den Planungsabsichten zu äußern. Diese Beteiligung fand zwischen November 2015 und Januar 2016 statt.
- Der 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 gegeben, sich zu den Planungsabsichten zu äußern und diese zu erörtern. Diese Beteiligung fand zwischen April 2016 und Juni 2016 statt.
- Der Rat der Stadt Delmenhorst hat am 28.02.2017 beschlossen, dass – entgegen der bisher vorliegenden Entwurfsfassung – die Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine Spielhalle mit maximal zwölf Geldspielgeräten geschaffen werden sollen. Die Festsetzungen enthalten daher eine Regelung, nach der zukünftig „eine Spielhalle mit bis zu zwölf Geldspielgeräten und einer Hauptnutzungsfläche von bis zu 160 m<sup>2</sup> zulässig“ ist. Es wurde somit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB die erneute öffentliche Auslegung erforderlich, da der Bebauungsplan-Entwurf geändert wurde. Die erneute öffentliche Auslegung zwischen April 2017 und Mai 2017 wurde wie folgt durchgeführt:
  - Auf der Grundlage von § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können.
  - Auf der Grundlage von § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt.
  - Auf der Grundlage von § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB wurde die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt.

## **10 Berücksichtigung der Belange nach § 1 Abs. 5-7 BauGB**

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen



Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Mit der städtebaulichen Neuordnung im Plangebiet wird den Forderungen des § 1 Abs. 5 BauGB entsprochen. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss eine Vielzahl von Belangen berücksichtigt werden. Unter anderem sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Belange des Umweltschutzes, die Belange der Wirtschaft und weitere in § 1 Abs. 6 BauGB genannte Belange zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan erfüllt diese Forderungen.

Die Ermittlung der abwägungsrelevanten Sachverhalte und die Einstellung in den Abwägungsprozess erfolgte durch den mehrstufigen Beteiligungsprozess der sich betroffen fühlenden Bürgerinnen und Bürger, Interessengemeinschaften sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die privaten und öffentlichen Belange wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Die abschließenden Abwägungsentscheidungen trifft der Rat der Stadt Delmenhorst am Ende des Verfahrens. Im Folgenden werden die für die den Bauleitplan relevantesten Einwendungen dargestellt; die vollständige Abwägung ist der politischen Beschlusslage zu entnehmen:

- Es wurde angeregt, die Festsetzung „Einzelhandel ohne Sortimentsbeschränkungen“ mit einer Verkaufsfläche von 2.900 m<sup>2</sup> auf nicht zentrenrelevante Sortimente zu beschränken. Diese Anregung wurde im Verfahren wie folgt berücksichtigt:

Das Jute-Center ist im Einzelhandelskonzept als „Ergänzungsbereich“ zum zentralen Versorgungsbereich des Hauptgeschäftsbereiches dargestellt. Entwicklungsziel für diesen Hauptgeschäftsbereich ist insbesondere die Ansiedlung zentrenrelevanten Einzelhandels. Das Jute-Center soll daher eine sinnvolle Ergänzung zum Branchenmix in der Innenstadt darstellen; dies schließt auch begrenzt Flächen mit zentrenrelevanten Sortimenten ein. Bereits der rechtskräftige Bebauungsplan lässt Einzelhandel ohne Sortimentsbeschränkungen auf einer Verkaufsfläche von 2.900 m<sup>2</sup> zu. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 184 behält diese zulässige Größenordnung somit bei. Der Einzelhandel ohne Sortimentsbeschränkungen mit einer Verkaufsfläche von 2.900 m<sup>2</sup> wird daher nicht auf nicht zentrenrelevante Sortimente beschränkt.

- Es wurde angeregt, statt „Einzelhandelsbetriebe ohne Sortimentsbeschränkungen“ mit einer Verkaufsfläche von 2.900 m<sup>2</sup> zulässige Betriebstypen festzusetzen. Diese Anregung wurde im Verfahren wie folgt berücksichtigt:

Es ist zu beachten, dass bereits der rechtskräftige Bebauungsplan die Realisierung von Einzelhandelsbetrieben ohne Sortimentsbeschränkungen auf einer Gesamtverkaufsfläche von 2.900 m<sup>2</sup> ermöglicht. Der formulierten Besorgnis, wonach eine „Ansiedlung weiterer Märkte mit zentrenrelevanten Sortimenten in einer Dimension möglich ist, die erhebliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche entfalten kann ohne dass sie vorher geprüft werden können oder steuernd eingegriffen werden kann“, kann nicht gefolgt werden. Die im RZEHK verankerte Meldepflicht für Einzelhandelsgroßprojekte und Nahversorgungsprojekte über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gilt auch innerhalb eines bestehenden Planungsrechts. Vor diesem Hintergrund sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes alle Vorhaben über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche an den Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. zu melden; gegebenenfalls ist in der Folge ein Moderationsverfahren durchzuführen. Auf diese Weise sind nachteilige Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auszuschließen.



- Es wurde angeregt, in den Mischgebieten auf die Festsetzung einer maximal zulässigen Geschossfläche zu verzichten und stattdessen den zulässigen Betriebstyp festzusetzen. Diese Anregung wurde im Verfahren wie folgt berücksichtigt:

Nach der Rechtsprechung ist in einem Sondergebiet lediglich die Festsetzung einer baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenze mangels Rechtsgrundlage unzulässig. Diese Rechtsprechung lässt sich – entgegen der Auffassung des Einwenders – jedoch nicht auf die Festsetzung einer zulässigen Geschossfläche übertragen. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO eröffnet ausdrücklich die Möglichkeit, auch die „Größe der Geschossfläche“ zur Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung festzusetzen. Da eine über die Festsetzung von Mischgebieten hinausgehende Modifizierung der zulässigen Art der baulichen Nutzung, beispielsweise durch Festsetzung eines Betriebstyps „Nachbarschaftsladen“, aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht ist, wird auf eine derartige Festsetzung verzichtet.

- Es wurde dargestellt, dass die Spielhalle am konkreten Standort nicht zu „Trading-Down-Effekten“ führt. Es wurde daher angeregt auf die textliche Festsetzung, nach der Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Diskotheken ausgeschlossen sind, zu verzichten. Diese Anregung wurde im Verfahren wie folgt berücksichtigt:

Die Innenstadt bildet als Hauptgeschäftsbereich den hierarchisch bedeutendsten zentralen Versorgungsbereich. Sie ist aus siedlungsräumlicher, städtebaulicher und nutzungsstruktureller Sicht als wichtigster Einzelhandelsstandort in der Stadt festzuhalten. Aufgrund der Einzelhandelsdichte lässt sich dieser Versorgungsbereich in Haupt- und Nebenlagen sowie in Ergänzungsbereiche für den Einzelhandel einteilen. Das „Jute-Center“ wird im kommunalen Einzelhandelskonzept als nördlicher Ergänzungsbereich dieses zentralen Versorgungsbereiches dargestellt. Der hier angesiedelte Einzelhandel dient nicht nur der Versorgung der gesamtstädtischen Bevölkerung, sondern auch – speziell vor dem Hintergrund der landesplanerischen Versorgungsfunktion – der Versorgung der angrenzenden Kommunen der Umlandregion.

Die städtebauliche Funktion der festgesetzten Sondergebiete „Einkaufszentrum“ (EKZ) beschränkt sich daher, wie in Kapitel 6.6 der Bebauungsplan-Begründung dargelegt, überwiegend auf Einzelhandels- und Freizeitnutzungen. Die Stärkung und Sicherung dieser Funktion muss den Ausschluss bestimmter Nutzungsarten zur Folge haben, da es andernfalls zu Beeinträchtigungen der städtebaulichen Funktion der Sondergebiete durch eine nicht mehr steuerbare Häufung derartiger Nutzungen und dem damit einhergehenden sogenannten „Trading-Down-Effekt“ kommen würde. Der weitgehende Ausschluss von Vergnügungsstätten hat zu erfolgen, da andernfalls eine Verdrängung anderer Nutzungen zu befürchten wäre (vgl. BVerwG, Beschluss vom 1. März 1988, Az. 4 B 35.88) und nur auf diese Weise die hochwertige – durch Einzelhandel geprägte – Gebietsstruktur gestärkt werden kann.

Der Rat der Stadt Delmenhorst hat am 28.02.2017 – nach Durchführung der öffentlichen Auslegung und in Reaktion auf die vorliegende Stellungnahme – beschlossen, dass dennoch die Zulässigkeit für eine Spielhalle mit maximal zwölf Geldspielgeräten geschaffen werden soll. Mit diesem Beschluss wurde der Eigentumsbelang der Betroffenen stärker gewichtet, als die zu erwartenden nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen. Der Bebauungsplan-Entwurf wurde vor diesem Hintergrund entsprechend geändert und erneut öffentlich ausgelegt.

- Es wurde angeregt, den Bebauungsplan um eine Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO zu ergänzen. Diese Anregung wurde im Verfahren wie folgt berücksichtigt:



Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO kann, wenn „bei Festsetzung eines Baugebiets nach den §§ 2 bis 9 in überwiegend bebauten Gebieten bestimmte vorhandene bauliche und sonstige Anlagen unzulässig“ werden würden, „im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können“. Die Regelung des § 1 Abs. 10 BauNVO kann nach seinem Wortlaut ausschließlich für Baugebiete nach §§ 2 bis 9 BauNVO Anwendung finden, nicht aber für Sondergebiete nach § 11 BauNVO. Davon abgesehen besteht für die Gemeinde kein verpflichtender Grundsatz, wonach die vorhandene Bebauung eines Gebietes nach Art und Maß der baulichen Nutzung auch bei der Überplanung des Gebietes weiterhin zulässig sein müsste. Die Gemeinde darf durch ihre Bauleitplanung die bauliche Nutzbarkeit von Grundstücken verändern und dabei auch die privaten Nutzungsmöglichkeiten einschränken oder sogar aufheben (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 6. Februar 2014, Az. 3 S 207/13). Eine solche Festsetzung ist außerdem ausgeschlossen, wenn ein durch die vorhandene unzulässig werdende Nutzung bereits bestehender städtebaulicher Missstand festgeschrieben oder durch eine mögliche Erweiterung sogar noch verstärkt werden würde (vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO-Kommentar, § 1 Abs. 10, Rn. 136). Dies wäre vorliegend der Fall, da der bereits eingeleitete „Trading-Down-Effekt“ nicht aufgehalten und das städtebaulich erforderliche „Verbesserungsgebot“ nicht beachtet werden würde. Da die Rechtsgrundlage fehlt und gewichtige, städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange vorliegen, wird von einer Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO abgesehen. Der Rat der Stadt hat jedoch am 28.02.2017 – nach Durchführung der öffentlichen Auslegung und in Reaktion auf die vorliegende Stellungnahme – beschlossen, dass dennoch die Zulässigkeit für eine Spielhalle mit maximal zwölf Geldspielgeräten geschaffen werden soll. Mit diesem Beschluss wurde der Eigentumsbelang der Betroffenen stärker gewichtet, als die zu erwartenden nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen. Der Bebauungsplan-Entwurf wurde vor diesem Hintergrund entsprechend geändert und erneut öffentlich ausgelegt.

- Es wurde ein grundsätzlicher Ausschluss von Spielhallen in den Sondergebieten angeregt. Diese Anregung wurde im Verfahren wie folgt berücksichtigt:

Innerhalb des Bebauungsplanes befinden sich bereits heute zwei Spielhallen mit jeweils zwölf Geldspielgeräten und Hauptnutzungsflächen von jeweils etwa 156 m<sup>2</sup>. Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Stadt Delmenhorst am 28.02.2017 beschlossen, dass – entgegen der bis zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Entwurfsfassung – die Voraussetzungen für eine Spielhalle mit maximal zwölf Geldspielgeräten geschaffen werden sollen. Der Rat der Stadt Delmenhorst hat mit diesem Beschluss den Eigentumsbelang der Betroffenen stärker gewichtet. Ein grundsätzlicher Ausschluss der Zulässigkeit von Spielhallen kann vor dem Hintergrund der starken Gewichtung des Eigentumsbelangs durch den Rat der Stadt Delmenhorst jedoch nicht erfolgen.



## B Verfahren

Änderungsbeschluss	22.10.2014
Erweiterung des Änderungsbeschlusses	11.02.2015
Amtliche Bekanntmachung	23.11.2015
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit [in Anlehnung an § 3 Abs. 1 BauGB]	27.11.2015 - 18.12.2015
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange [in Anlehnung an § 4 Abs. 1 BauGB]	25.11.2015 - 06.01.2016
Amtliche Bekanntmachung	22.04.2016
Öffentliche Auslegung [gemäß § 3 Abs. 2 BauGB]	02.05.2016 - 06.06.2016
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange [gemäß § 4 Abs. 2 BauGB]	27.04.2016 - 06.06.2016
Amtliche Bekanntmachung	04.04.2017
Erneute öffentliche Auslegung [gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB]	13.04.2017 - 02.05.2017
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange [gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB]	04.04.2017 - 02.05.2017
Satzungsbeschluss	21.06.2017
Erneuter Satzungsbeschluss (mit rückwirkender Inkraftsetzung zum 02.08.2017 gemäß § 214 (4) BauGB)	19.05.2020

---

Delmenhorst, den



28.7.20

---

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

Delmenhorst, den

27.5.2020



---

Ulrich Ihm  
-Baudirektor-  
(Fachdienstleiter Stadtplanung)

