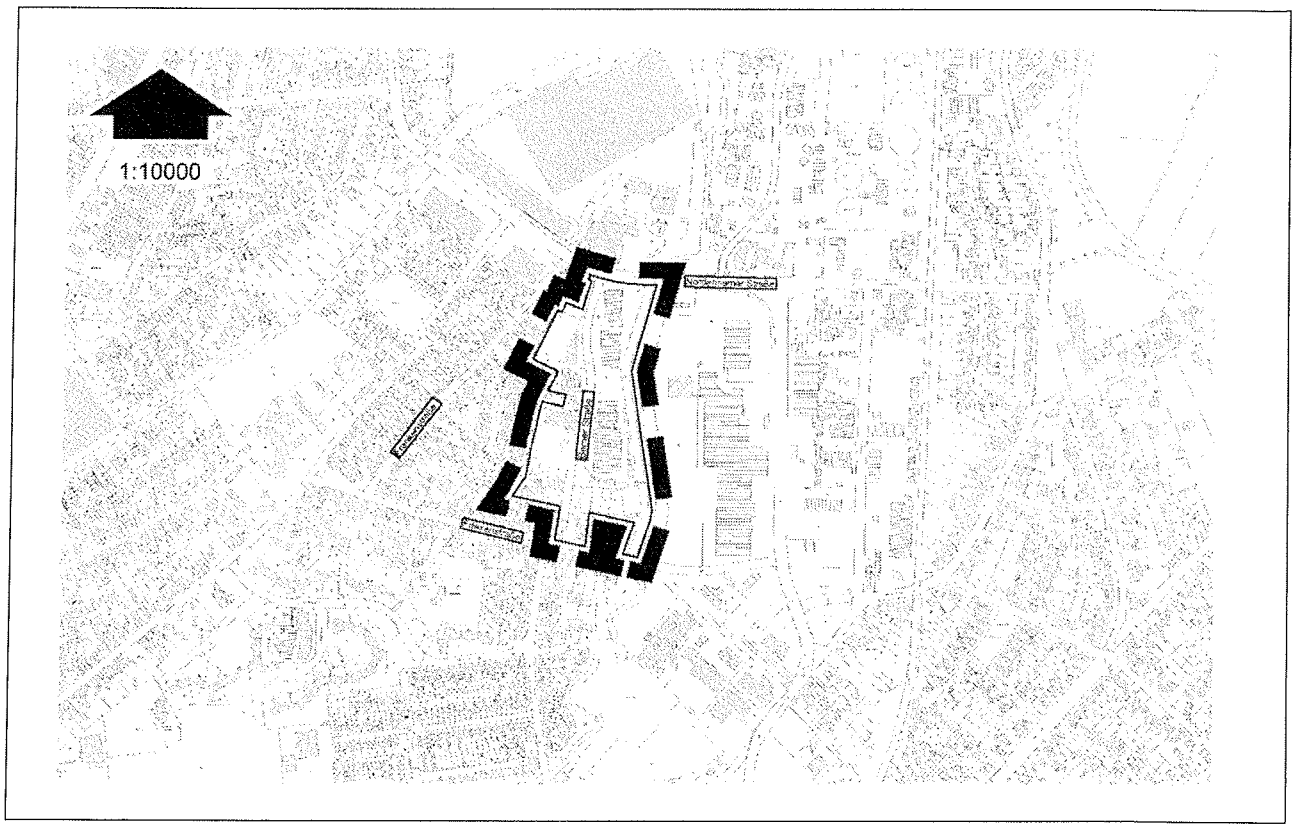
Stadt Delmenhorst

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 187 "Berner Straße“

für einen Bereich beidseitig der Berner Straße bis Delme und Friesenstraße

in textlicher Form

Übersichtsplan



rechtskräftig seit **01.06.2011**

Bearbeitet: **Matthias Lux – Dipl. Ing. –**

planung

INHALTSVERZEICHNIS

1 LAGE, RÄUMLICHE BEGRENZUNG UND ALLGEMEINE BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHES DER PLANÄNDERUNG 3

2 BESTEHENDES BAURECHT 3

3 ANLASS DER PLANÄNDERUNG UND PLANUNGSZIEL / ÄNDERUNGSBESCHLUSS 3

4 PLANUNTERLAGE 4

5 ANSCHLUSSPLANUNGEN 5

6 ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG 5

7 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 5

8 BERÜCKSICHTIGUNG VORRANGIGER FACHPLANUNGEN / EINZELHANDELSKONZEPT 5

9 PLANINHALTE 8

9.1 ZULÄSSIGKEIT VON EINZELHANDELSBETRIEBEN 8
9.2 ZULÄSSIGKEIT VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN 11
9.3 ANPASSUNG DER GESCHOSSFLÄCHENZAHL 12
9.4 HINWEISE 13

10 UMWELTPRÜFUNG 16

10.1 BESCHREIBUNG DER PLANÄNDERUNG 16
10.2 FACHGESETZE UND FACHPLÄNE 16
10.3 UMWELTPRÜFUNG 16
10.3.1 Erhaltungsziele und Schutzzweck 17
10.3.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit 18
10.3.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter 18
10.3.4 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern . 18
10.3.5 Erneuerbare Energien, effiziente Nutzung von Energie 18
10.3.6 Landschaftspläne sowie sonstige Pläne 18
10.3.7 Luftqualität 18
10.3.8 Wechselwirkungen 18
10.4 BESCHREIBUNG DER ZU ERWARTENDEN UMWELTAUSWIRKUNGEN 18
10.5 PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG UND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG 19
10.6 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH 19
10.7 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN 19
10.8 TECHNISCHE VERFAHREN SOWIE HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN 19
10.9 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN 19
10.10 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG 19

11 BELANGE DES VERKEHRS / BELANGE DER VER- UND ENTSORGUNG 20

12 BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE NACH § 1 (6) BAUGB 20

13 ABWÄGUNG DER PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN BELANGE GEGENEINANDER UND UNTEREINANDER GEM. § 1(7) BAUGB 20

14 STÄDTEBAULICHE DATEN 22

15 VERFAHRENSVERMERKE 23

1 Lage, räumliche Begrenzung und allgemeine Beschreibung des Geltungsbereiches der Planänderung

Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtgebietes, südlich der „Nordenhamer Straße". Es umfasst einen Bereich beidseitig der „Berner Straße" bis Delme und Friesenstraße.

Im Bebauungsplan sind überwiegend Gewerbegebiete beidseitig der „Berner Straße" festgesetzt, zwischen „Berner Straße und „Friesenstraße" Mischgebiete. Hinsichtlich des Immissionsverhaltens der zulässigen Betriebe bestehen in den Gewerbegebieten teilweise Einschränkungen.

Die genaue Lage des Änderungsbereiches kann dem Deckblatt zu dieser Begründung entnommen werden.

2 Bestehendes Baurecht

Für den Änderungsbereich gilt derzeit der Bebauungsplan Nr.187 "Friesenstraße, Frankenstraße und Nordenhamer Straße".

Für den Bebauungsplan gilt die BauNVO von 1977. Danach sind Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet und im Mischgebiet zulässig, sofern ihre Geschossfläche 1.500 m^2 bzw. ihre Verkaufsfläche 1.100 m^2 nicht überschreitet. Zur Umsetzung der Ziele des Einzelhandelsgutachten ist diese Einschränkung auf bestimmte Einzelhandelsbetriebe nicht ausreichend.

3 Anlass der Planänderung und Planungsziel / Änderungsbeschluss

Einzelhandelskonzept

Für das Gebiet der Stadt Delmenhorst hat der Rat der Stadt am 28.02.2008 ein Einzelhandelskonzept beschlossen. Die Aussagen des Konzeptes gelten als verbindlich für die Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im gesamten Stadtgebiet (Selbstbindung der Gemeinde). Mit diesem Änderungsverfahren sollen die Ziele des Einzelhandelskonzeptes umgesetzt werden und im Plangebiet selbstständige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen und lediglich betriebliche Verkaufsstätten zugelassen werden.

Die IHK Oldenburg unterstützt das Planungsvorhaben zur Sicherung der Einzelhandelsbetriebe der Delmenhorster Innenstadt.

Vergnügungsstätten

Seit geraumer Zeit wird zudem verstärkt der Wunsch an die Stadt herangetragen in verschiedenen Stadtgebieten Spielhallen neu anzusiedeln. Mit diesem Änderungsverfahren soll auch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Spielhallen im Stadtgebiet gesteuert werden. Vergnügungsstätten und Spielhallen sollen im Plangebiet künftig ausgeschlossen werden.

Da für den Bebauungsplan die BauNVO von 1977 als Rechtsgrundlage gilt, ist auch hier Handlungsbedarf geboten. Denn die BauNVO von 1977 lässt Vergnügungsstätten (und damit Spielhallen als Unterform) in Kerngebieten zu. Zudem sind sie in Gewerbegebieten zulässig, da sie unter „Gewerbebetriebe aller Art" fallen und sofern sie nicht kerngebietstyipsch sind.

Die Rechtsgrundlage für die Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, und damit auch von Spielhallen als eine Unterform, stellt sich auf Grundlage der BauNVO 1990 wie folgt dar:

- In Gewerbegebieten sind Vergnügungsstätten gemäß BauNVO 1990 ausnahmsweise zulässig.

- In Mischgebieten sind Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) Nr. 8 und (3) BauNVO 1990 zulässig. Nach gängiger Rechtsprechung sind sogenannte "mischgebietsverträgliche" Vergnügungsstätten in diesen Gebieten zugelassen, sofern deren Nutzfläche unter 100 m² bleibt und das Mischgebiet überwiegend gewerblich geprägt ist. Ausnahmsweise können sie auch in Teilen eines Mischgebietes zugelassen werden, dass nicht überwiegend gewerblich geprägt ist.

Änderungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss hat den Änderungsbeschluss zu diesem Verfahren am 11.11 2008 gefasst. Er wurde am 13.11. 2008 ortsüblich bekannt gemacht.

4 Planunterlage

Als Planunterlage für dieses Änderungsverfahren dient ein Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) aktuellen Standes im Maßstab 1:1000. Nach den Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VV-BauGB 39.1.3) ist die Herstellung einer Planunterlage durch die zuständige Kataster- und Vermessungsverwaltung bei Bebauungsplanänderungen, die ausschließlich in textlicher Form vorgenommen werden, nicht erforderlich. Der Auszug aus der ALK stellt ausschließlich die von der Änderung betroffenen Bereiche dar.

5 Anschlussplanungen

An das Plangebiet schließen sich nördlich der Bebauungsplan Nr. 149 "Elsflether Straße", östlich Nr. 62 „Nordenhamer Straße", südlich der Bebauungsplan Nr. 76 „Friesenstraße/Westfalenstraße", westlich die Bebauungspläne Nr. 161 „Frankenstraße und Friesenstraße", Nr. 170 „Friesenstraße, Frankenstraße und Hessenstraße" und Nr. 207 „Südlich der Nordenhamer Straße" an.

6 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

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

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

7 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 stellt für den Planbereich im wesentlichen gewerbliche Bauflächen dar, entlang der Friesenstraße sind gemischte Bauflächen dargestellt.

Mit der textlichen Änderung werden die Gebietsfestsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes nicht angetastet. Somit bleibt es bei den aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelten Festsetzungen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

8 Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen / Einzelhandelskonzept

In seiner Sitzung am 28.02.2008 beschloss der Rat der Stadt Delmenhorst das Einzelhandelskonzept. Es handelt sich um eine informelle Planung, die den Anforderungen des § 1 (6) Nr. 11 BauGB entspricht und fortan mit einem hohen Gewicht in die Bauleitplanung einzustellen ist (Selbstbindung der Gemeinde). Mit den im Einzelhandelskonzept formulierten Zielen und Handlungsempfehlungen besteht nun eine fachliche Grundlage zur Beurteilung und Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im gesamten Stadtgebiet.

Im Einzelhandelskonzept wird ein Ordnungssystem für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung nach drei Lagekategorien (Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt, Nahversorgungszentren und Sonderstandorte) festgelegt sowie räumlich-funktionale Angebotsschwerpunkte definiert.

Differenziert formulierte Grundsätze der Entwicklung, die Delmenhorster Sortimentsliste und planungsrechtliche Empfehlungen stellen die Grundlage der weiteren Steuerung dar. Es wurden Grundsätze für die Steuerung des Einzelhandels aufgestellt.

Zur Stärkung des **Hauptgeschäftsbereichs in der Delmenhorster Innenstadt** soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevantem Haupt- oder Nebensortiment an anderen Standorten ausgeschlossen werden: *„Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen demnach zukünftig nur noch im Hauptgeschäftsbereich der Delmenhorster Innenstadt zulässig sein, um diesen Standort in seiner Versorgungsbedeutung zu sichern und einen ruinösen absatzwirtschaftlichen Wettbewerb der verschiedenen Einzelhandelsstandorte untereinander zu vermeiden. ..... In Gewerbe- und Industriegebieten sowie - in Abhängigkeit von der jeweiligen Zweckbestimmung und den vorhandenen textlichen Festsetzungen - auch Sondergebieten ist die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten unabhängig von der Größenordnung generell auszuschließen."* (Einzelhandelskonzept für die Stadt Delmenhorst, S. 98 u. 99)

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Haupt- oder Nebensortiment und insbesondere Lebensmittelmärkte sollen in den bestehenden **Nahversorgungszentren** angesiedelt werden. *„Vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzung einer hierarchisch gegliederten Zentrenstruktur sowie dem Ausbau bzw. der Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung sollen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment .... zukünftig ausschließlich in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Delmenhorst zulässig sein." ..... An solitären Standorten außerhalb der räumlich definierten zentralen Versorgungsbereiche können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nur dann sinnvoll und zulässig sein, wenn sie der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen und keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erwarten lassen. ..... Diese Ausnahmeregelung gilt ausdrücklich nicht für Standorte innerhalb von GE- / GI- Gebieten."* (Einzelhandelskonzept für die Stadt Delmenhorst, S. 99 u. 100)

Neue Fachmärkte sollen nur an den **Sonderstandorten Seestraße und Reinersweg** entstehen: *„Aufgrund der dort vorhandenen Flächenpotenziale (u.a. auch durch großflächige Leerstände) und der insgesamt begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume besteht in absehbarer Zeit nicht die Notwendigkeit, neue Sonderstandorte zu entwickeln bzw planungsrechtlich vorzubereiten / auszuweisen. Dem-*

zufolge gelten die Sonderstandorte „Seestraße" und „Reinersweg" als Vorrangstandorte für solche Ansiedlungsvorhaben. ..... Relevanz erhält dieser Grundsatz für bestehende Gewerbe- und Industriegebiete (ohne Einzelhandelsvorprägung), da die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten oftmals eine drastische Erhöhung der Bodenpreise im betroffenen Gebiet und somit einen Wettbewerbsnachteil insbesondere für mittelständische Handwerks- und Gewerbebetriebe zur Folge haben kann. Angebote zentrenrelevanter Sortimente sollen darüber hinaus generell nicht in Gewerbegebieten verortet werden wobei der Problematik von Randsortimenten eine besondere Bedeutung zukommt. ...." (Einzelhandelskonzept für die Stadt Delmenhorst, S. 101 u. 100)

Zu den Ansiedlungsperspektiven für **Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben in GE- und GI- Gebieten** (sog. Handwerkerprivileg) wird ausgeführt: „*Verkaufsstätten mit zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben können in GE- und / oder GI - Gebieten zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche*

- *dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,*
- *in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,*
- *dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist und*
- *die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten ist.*"

(Einzelhandelskonzept für die Stadt Delmenhorst, S. 102)

Das Einzelhandelskonzept trifft keine Aussagen zur Entwicklung des Einzelhandels für das Plangebiet bzw. für das unmittelbare Umfeld. Etwa 1,5 km südlich liegt das Nahversorgungszentrum Bremer Straße / Syker Straße und etwa 1,5 km westlich das Nahversorgungszentrum Stedinger Straße. Beide Nahversorgungszentren sind im Einzelhandelskonzept dargestellt.

Für das Plangebiet folgt aus den o.g. Zielen des Einzelhandelskonzeptes, dass

- Betriebe des selbstständigen Einzelhandels unzulässig sind und
- Betriebe des unselbstständigen Einzelhandels nur bei eindeutiger räumlicher Zuordnung der Verkaufsstätte zur Betriebsstätte sowie der Unterordnung ihrer Verkaufs- und Ausstellungsfläche zum Gewerbe- bzw. Handwerkerbetrieb zuzulassen sind.

Sonstige vorrangige Fachplanungen, die bei dieser Bebauungsplanänderung zu berücksichtigen sind, liegen nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

9 Planinhalte

Dieser Änderungsplan berührt nicht die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 187. Die Planinhalte beschränken sich ausschließlich auf textliche Ergänzungen, die in diesem Kapitel erläutert werden. Die textliche Festsetzung Nr. 1 lautet daher:

„Für die textlichen Festsetzungen Nr. 2 bis 4 gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990"

9.1 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

Gestützt auf die Inhalte des Einzelhandelskonzeptes sollen größere Einzelhandelsbetriebe im gesamten Geltungsbereich dieses Änderungsplanes ausgeschlossen werden.

Bestandssituation

Zur Definition der Festsetzungen wurde eine umfangreiche Bestandsaufnahme der bestehenden städtebaulichen Strukturen durchgeführt. Im Ergebnis war festzustellen, dass im Plangebiet unterschiedliche gewerbliche Betriebsformen angetroffen werden. Das Plangebiet ist im Wesentlichen durch gewerbliche Nutzungen geprägt:

1. Die Flächen westlich der Berner Straße umfassen im Wesentlichen kleinteilige Gewerbenutzungen. Ein Handwerksbetrieb (Jalousien, Rollladen) unterhält hier als Teil seines Betriebes einen kleinen Ausstellungs- und Verkaufsraum.

2. Die gegenüberliegende Seite der Berner Straße ist durch größere Lager- und Fabrikgebäude geprägt, im Süden befindet sich ein Bürogebäude.

3. Die Flächen südwestlich und südlich der Berner Straße stellen sich vor allem als Brachflächen dar. Teilweise reichen hier Einfamilienhausgrundstücke bis in das Plangebiet hinein, ihre Erschließung erfolgt über die Friesenstraße.

Analyse

Im Rahmen der Analyse erfolgte die Zuordnung der vorgefundenen Betriebstypen in Bezug auf ihre Nahversorgung- und Innenstadtrelevanz (siehe auch das beschlossene Einzelhandelskonzept, Seiten 121 und 122). Bezogen auf die unterschiedlichen Betriebstypen und Sortimente können die einzelnen Betriebe in Gruppen eingeordnet werden. Hier stellt sich die Situation hinsichtlich des Einzelhandels wie folgt dar:

- Selbständige Einzelhandelsbetriebe sind im Plangebiet nicht ansässig. Im Plangebiet sind keine Betriebe des Internet- oder Versandhandels bekannt.

- Es ist ein Gewerbebetrieb mit unselbstständigem Einzelhandel bzw. einer Verkaufsstätten vorhanden.

Die vorhandenen Strukturen fügen sich somit in das Gewerbegebiet um die Berner Straße ein, den Zielen des Einzelhandelskonzeptes wird ebenfalls entsprochen.

Insbesondere die Lage an der „Nordenhamer Straße" wäre für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben interessant. Bei Betrachtung der baulichen Strukturen und aktuellen Nutzungen bestehen hier u.U. Entwicklungsmöglichkeiten für Einzelhandelsbetriebe, die der Steuerung der Zulässigkeit von selbständigen Einzelhandelsbetrieben bedürfen.

Festsetzungen

Aus der vorstehenden Analyse und den Zielen des Einzelhandelskonzeptes wurden die zwei folgenden Festsetzungen entwickelt. Die Textliche Festsetzung Nr. 3 lautet:

„Selbständige Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.

- *Betriebe des Internet- und Versandhandels sind zulässig soweit sie über keine Verkaufsstätte verfügen.*

- *Einzelhandelsbetriebe des Kraftfahrzeug-, Anhänger-, Wohnwagen-, Motorrad-, Boots- und Brennstoffhandels sowie des zugehörigen Teilehandels sind ausnahmsweise zulässig, solange die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes erhalten bleibt."*

Von der Festsetzung zum Ausschluss von Einzelhandel werden Betriebe des Internet- und Versandhandels ausgenommen, sofern sie über keine Verkaufsstätte verfügen. Da die städtebaulichen Leitziele des Einzelhandelskonzeptes die Sicherung und Entwicklung funktionsfähiger und lebendiger zentraler Ver-

sorgungsbereiche sowie eine wohnortnahe Grundversorgung sind, ist die Lage eines Internet- oder Versandhandelsbetriebes in diesem Zusammenhang nicht von Bedeutung. Daher beschäftigt sich das Einzelhandelskonzept der Stadt auch nicht mit dem Betriebstyp des Internet- und Versandhandels, auch wenn dieser – aufgrund des Verkaufs von Waren an Endverbraucher - als selbstständiger Einzelhandel zu qualifizieren ist. Eine Ansiedlung von Betrieben des Internet- und Versandhandels wirkt sich nicht nachteilig auf die Einzelhandels- und Zentrenstruktur der Stadt Delmenhorst aus und kann somit im Plangebiet ausnahmsweise zugelassen werden.

Eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben des Kfz-Handels - sowie auch die artverwandten Betriebe des Wohnwagen- und Bootshandels - ist möglich, da sie keine zentrenrelevanten Sortimente verkaufen. Aus diesem Grunde sind keine nachteiligen Auswirkungen auf den Hauptgeschäftsbereich Innenstadt sowie auf den Einzelhandel in den weiteren städtebaulich integrierten Lagen zu befürchten. Daher können ausnahmsweise Betriebe des Kraftfahrzeug-, Wohnwagen- und Bootshandels mit entsprechendem Zubehörhandel zugelassen werden. Die Regelung bezieht sich auf Einzelhandelsbetriebe einer begrenzten Sortimentskategorie, für die wegen ihrer speziellen Standortanforderungen mit Sortimenten mit hoher Flächenintensität städtebaulich integrierte Standorte i.d.R. nicht geeignet sind. Demgegenüber bieten Gewerbegebiete mehr Fläche für die Aufstellung von Kraftfahrzeugen, Wohnwagen und Booten. Sie sind daher besser zur Ansiedlung der o.g. Einzelhandelsbetriebe geeignet. Ihre Ansiedlung führt - aufgrund des schmalen und begrenzten Kernsortiments mit Kraftfahrzeugen, Wohnwagen und Booten - auch zu keinen negativen Auswirkungen auf die Sonderstandorte "Reinersweg" und "Seestraße", auch wenn diese als Vorrangstandorte für Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten im Einzelhandelskonzept vorgesehen sind. Eine Standortkonkurrenz wird mit der Ausnahme nicht begründet.

Die Formulierung der ergänzenden Festsetzung als Ausnahme erfolgt vor dem Hintergrund, das Plangebiet vornehmlich den produzierenden und artverwandten Gewerbebetrieben vorzuhalten. Die Ansiedlung der o.g. Betriebe im bereits bebauten Gewerbegebiet kann aber sinnvoll sein, wenn es z.B. um die Nachnutzung leerstehender Gebäude oder brachliegender Betriebsgrundstücke geht.

Gemäß § 31 (1) BauGB ist die Ausnahme nach Art und Umfang zu beschreiben. Die Aufzählung der Betriebsarten in der textlichen Festsetzung beschreibt die Arten der Nutzungen, die unter die Ausnahme fallen. Sie ist eindeutig und bedarf keiner weiteren Erläuterung. Hinsichtlich des Umfanges deckt die gewählte Formulierung in der Festsetzung den Tatbestand insofern ab, als dass nur so viele Betriebe (der genannten Art) ausnahmsweise zugelassen werden dürfen, die den Rahmen der allgemeinen Zweckbestimmung des Gewerbegebietes nicht sprengen. Die allgemeine Zweckbestimmung wäre z.B. dann nicht

mehr gegeben, wenn die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe dazu führt, dass ein Gewerbegebiet sich zu einem Sondergebiet des Einzelhandels entwickelt. In einem solchen Fall wäre die Zulässigkeit eines Einzelhandelsbetriebes auch ausnahmsweise nicht mehr gegeben.

Die Textliche Festsetzung Nr. 4 zu betrieblichen Verkaufsstätten lautet:

„Betriebliche Verkaufsstätten, die in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem produzierenden Gewerbebetrieb oder einem Handwerksbetrieb stehen, sind zulässig, soweit sie dem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb untergeordnet sind. Die Verkaufsstätten müssen unselbständiger Bestandteil des Betriebes sein."

9.2 Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten werden im gesamten Plangebiet künftig nicht mehr zulässig sein. Spielhallen haben im Vergleich zu anderen gewerblichen Nutzungen eine sehr hohe Rendite. Deshalb werden hohe Kaufpreis-, Miet- oder Pachtzahlungen von den Betreibern bezahlt und als Folge die Flächen der Verwertung für sonstige gewerbliche Nutzungen entzogen. Mit dem Ausschluss der Nutzungen von Vergnügungsstätten sollen die Baugebiete ihrem eigentlichen Nutzungszweck weiterhin zur Verfügung stehen.

Des Weiteren sollen die von Vergnügungsstätten ausgehenden negativen Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzenden Baugebiete vermieden werden. Besondere Bedeutung bei der Bekämpfung der Spielsucht kommt dem Schutz von Kindern und Jugendlichen vor den Gefahren der Spielsucht zu. Der Kontakt mit Glücksspieleinrichtungen sowie dem zugehörigen Klientel sollte gerade im Umfeld von Wohngebieten möglichst vermieden werden.

Darüber hinaus haben Spielhallen als die häufigst vertretene Form der Vergnügungsstätte auch negative städtebauliche Veränderungen zur Folge. Häufig tritt ein Attraktivitätsverlust in der Umgebung ein und teilweise kommt es zur Verelendung ganzer Straßenzüge. Die Verschärfung des Städtebaurechts war eine Folge dieser maßgeblich in den 80-er Jahren stattgefundenen Entwicklung.

Durch den Druck von Betreibern, kleinere Spielhallen in die Mischgebiete zu bringen, ist auch für die Mischgebiete der Stadt gegebenenfalls ein Vorgehen erforderlich. Gleiches ist für die Gewerbegebiete zu sagen, hier gibt es Ansiedlungsinteressen für größere Anlagen.

Wie bereits oben ausgeführt, entzieht bereits die Verwendungsmöglichkeit für eine Spielhalle Grundstücke der sonstigen Nutzung, da die deutlich höhere Rendite lockt.

Die Stadt Delmenhorst hat in verschiedenen Misch– und Gewerbegebieten bereits eine Zahl von Spielhallen genehmigt. Daraus folgt, dass eine Zulassungsnotwendigkeit für weitere Spielhallen nicht besteht, sie können also mittels Bebauungsplanfestsetzungen ausgeschlossen werden. Mit dem Ausschluss wird die Verwendungsmöglichkeit für Spielhallen verhindert und der Bodenpreis beruhigt sich. Nur so ist es den sonstigen Gewerbebetrieben möglich, die gewünschten Immobilien zu erwerben, zu mieten oder zu pachten.

Städtebauliches Ziel

Die Konzentration von Spielhallen auf städtebaulich verträgliche Standorte ist ein übergeordnetes Ziel.

Für das Stadtgebiet sind die öffentlichkeitswirksamen Standorte an Hauptverkehrsstraßen regelmäßig für Spielhallen interessant. Diese Standorte sind für die Stadt Delmenhorst bezüglich Stadtbild, Schulwege, Nähe zu empfindlichen öffentlichen und privaten Einrichtungen bedeutend. Beispielhaft und nicht abschließend sind hier die lebendigen Stadträume Oldenburger Straße, Bremer Straße, Mühlenstraße, Stedinger Straße und Hasporter Damm zu nennen.

Spielhallen sind eine Unterart der Vergnügungsstätten. Diese hat der Bundesgesetzgeber regelmäßig für die Kerngebiete der Städte vorgesehen. So ist es auch in Delmenhorst möglich und richtig. Dabei dürfen Spielhallen allerdings keine städtebauliche Dominanz entwickeln, da die Teilräume der Innenstadt vielfältige Nutzungen aufnehmen müssen.

Festsetzung

Aus den vorstehenden Gründen wird zur Sicherung des Gewerbestandortes Berner Straße die folgende Festsetzung in den Änderungsplan aufgenommen:

„Vergnügungsstätten in Mischgebieten im Sinne des § 6 (2) Nr. 8 und (3) BauNVO und in Gewerbegebieten im Sinne des § 8 (3) Nr. 3 BauNVO sind unzulässig."

9.3 Anpassung der Geschossflächenzahl

Nach der BauNVO 1990 sind im Gegensatz zu den früheren Fassungen der Baunutzungsverordnungen Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände nicht der Geschossfläche zuzuordnen. Mit dieser Umkehrung der bisherigen Rechtslage will der Gesetzgeber den Ausbau von Dach- und Kellergeschossen zu Wohnzwecken erleichtern und fördern. Die Gemeinden haben die Möglichkeit Bebauungspläne, die in den Geltungsbereich der BauNVO von 1977 fallen an die Neuregelung der BauNVO 1990 anzupassen.

Es ist somit zu prüfen, ob hier auch eine Anpassung an die BauNVO städtebaulich erforderlich ist.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 187 setzt für das Plangebiet vorwiegend Gwerbegebiete fest. Auf Grundlage der BauNVO 1977 wird für diese Gebiete eine Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Für die Gewerbegebiete wurde eine Geschossflächenzahl von jeweils 1,2 bzw. von 0,8 festgesetzt, für die Mischgebiete eine Geschossflächenzahl von 0,8 und 0,3.

Die zulässigen Nutzungsmaße werden insbesondere auf den betroffenen Gewerbegrundstücken derzeit bei weitem nicht ausgenutzt. Auch bei gewerblichen Neubauten wird voraussichtlich die eingeschossige Bebauung dominieren. Eine Anpassung der GFZ an die BauNVO 1990 ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten gegenwärtig nicht erforderlich.

9.4 Hinweise

Sonstige Festsetzungen

Die zeichnerischen und übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 187 vom 28.01.1983 bleiben unverändert bestehen. Die textlichen Festsetzungen werden mit der Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB rechtsverbindlich.

Bodenfunde

Das Areal weist aufgrund seiner topografischen Lage am Hochufer der Delme ein deutlich erhöhtes archäologisches Potenzial auf, ist allerdings bereits weitgehend bebaut. In derartigen Bereichen sind oftmals archäologische Fundstellen anzutreffen, wobei es sich um Bodendenkmale handelt, die durch das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz geschützt sind.

Der Hinweis in der Planzeichnung lautet: "Innerhalb des Plangebietes besteht die erhöhte Möglichkeit von archäologischen Funden. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde zutage treten, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden."

Kampfmittel

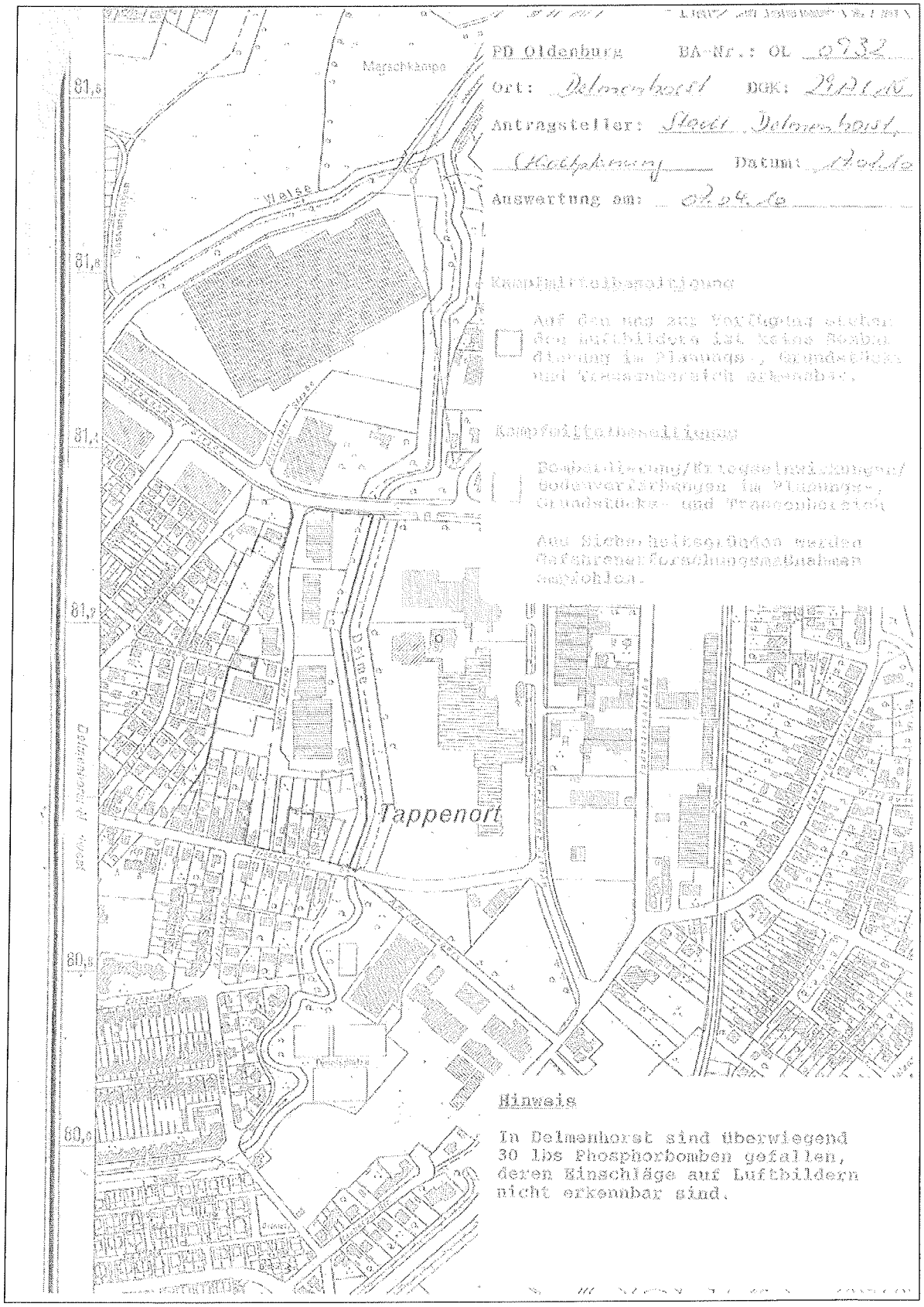
In Teilbereichen des Plangebietes sind Kampfmittel oder Bombenblindgänger aus dem zweiten Weltkrieg im Erdreich zu vermuten. Im Rahmen der Planerstellung ist mit der Zentralen Polizeidirektion Hannover, Kampfmittelbeseitigung, geklärt worden, inwieweit für das Plangebiet diese Vermutung zutrifft. Eine Luftbildauswertung hat ergeben, dass Teilbereiche des Plangebietes als bombar-

dierte Bereiche zu gelten haben, in denen Sondierungen vor Durchführung von Baumaßnahmen erforderlich sind. Der Bereich ist in der anliegenden Karte durch eine rote Signatur kenntlich gemacht.

Für eine solche Gefahrenerforschungsmaßnahme ist die Gefahrenabwehrbehörde zuständig (RdErl. d. MU vom 08.12.1995 - Nds. MBl. Nr. 4/96, Seite 111). Für die Räumung ist eine geeignete Firma zu beauftragen.

Zur Sicherung der fachlichen Begleitung durch die Bezirksregierung Hannover, Dezernat 55 - Kampfmittelbeseitigungsdienst - (Tel.: 0511/1096309; Fax 0511/1096395) ist die mit der Sondierung/Räumung beauftragte Firma sowie der Zeitpunkt der Arbeiten mindestens 4 Wochen vor Arbeitsbeginn bekannt zu geben. Nach Durchführung der Arbeiten ist eine Abnahme der Flächen zu beantragen.

Sollten bei der Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, wird gebeten, das Kampfmittelbeseitigungsdezernat der Bezirksregierung Hannover zu benachrichtigen.


FD Oldenburg
BA-Nr.: OL 0232
Ort: Delmenhorst
DGK:
Antragsteller: Stadt Delmenhorst
Datum:
Auswertung am:
Kampfmittelbeseitigung
Auf den uns zur Verfügung stehenden Luftbildern ist keine Bombardierung in Planungs-, Grundstücks- und Trassenbereich erkennbar.
Kampfmittelbeseitigung
Bombardierung/Blindgängerverdachtspunkte in Planungs-, Grundstücks- und Trassenbereich
Aus Sicherheitsgründen werden detaillierte Forschungsmaßnahmen empfohlen.
Marschlänge
Weiße
Tappenort
Hinweis
In Delmenhorst sind überwiegend 30 lbs Phosphorbomben gefallen, deren Einschläge auf Luftbildern nicht erkennbar sind.

10 Umweltprüfung

10.1 Beschreibung der Planänderung

Für das Gebiet der Stadt Delmenhorst hat der Rat der Stadt am 28.02.2008 ein Einzelhandelskonzept beschlossen.

Für das Plangebiet liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Mit diesem textlichen Änderungsverfahren sollen die Ziele des Einzelhandelskonzeptes umgesetzt werden und im Plangebiet selbstständige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen und lediglich betriebliche Verkaufsstätten zugelassen werden. Seit geraumer Zeit wird zudem verstärkt der Wunsch an die Stadt herangetragen in verschiedenen Stadtgebieten Spielhallen neu anzusiedeln. Mit diesem Änderungsverfahren soll auch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Spielhallen im Stadtgebiet gesteuert werden. Vergnügungsstätten und Spielhallen sollen im Plangebiet künftig ausgeschlossen werden.

10.2 Fachgesetze und Fachpläne

Die Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, werden skizziert.

Der Landschaftsplan der Stadt Delmenhorst trifft für das Plangebiet keine planungsrelevanten Aussagen.

10.3 Umweltprüfung

Bei der im Rahmen des Umweltberichts zu leistenden Umweltprüfung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 folgende „Kriterien" zu berücksichtigen:

Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter

Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge und die biologische Vielfalt werden im Folgenden skizziert.

Tiere

Konkrete Tiervorkommen wurden während der Bestandserhebung nicht festgestellt. Aufgrund der intensiven gewerblichen und industriellen Nutzung ist kein Vorkommen empfindlicher bzw. gefährdeter Tierarten zu erwarten.

Pflanzen

Innerhalb des Plangebietes wurden keine Vegetations- und Biotopstrukturen gefunden, die als besonders geschützt einzustufen oder von besonderer Bedeutung für den Natur- und Landschaftshaushalt wären. Das Plangebiet wird im Wesentlichen als Gewerbegebiet intensiv gewerblich genutzt. Eine Ausnahme bildet der Grünbereich an der Delme, der eine gewisse Bedeutung für die Pflanzenwelt hat. Zudem befinden sich im Süden des Plangebietes noch einige Brachflächen.

Boden

Die Planung wird zu keiner Veränderung der bereits hohen Versiegelung des Bodens führen.

Wasser

Östlich des Plangebietes verläuft die Delme.

Luft

Planungsrelevante Auswirkungen durch Geruchs- und Staubimmissionen sind auf das Schutzgut Luft/Klima nicht zu erwarten.

Klima

Das Plangebiet ist hinsichtlich seines Klimatoptypes dem Stadtklima zuzuordnen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden nicht zu relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima führen.

Landschaftsbild

Die Planung stellt keine Veränderung bzw. Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes dar.

Biologische Vielfalt

Es ist davon auszugehen, dass die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes durch die Planung nicht beeinträchtigt wird, da die Flächen im Plangebiet zur Zeit bereits intensiv gewerblich und industriell genutzt werden. Der Grünzug entlang der Delme bildet hier eine Ausnahme, er wird durch die Planung ebenfalls nicht berührt.

10.3.1 Erhaltungsziele und Schutzzweck

Die Ziele und Schutzzwecke von geschützten Gebieten werden durch die Planänderung nicht berührt.

10.3.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Dieser Punkt findet keine Anwendung, da keine derartigen Auswirkungen zu erwarten sind.

10.3.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter im üblichen Sinne sind nicht zu erwarten.

10.3.4 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die zukünftig von dem Gebiet ausgehenden Emissionen hinsichtlich Lärm und Abgasen werden nicht über das gesetzlich zulässige Maß hinausgehen. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird hier vorausgesetzt, da der angrenzende Siedlungsbereich in diesem Sinne bereits voll erschlossen ist.

10.3.5 Erneuerbare Energien, effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist grundsätzlich sinnvoll. Im Zuge der Planänderung werden allerdings keine Möglichkeiten gesehen, konkrete Maßnahmen im Bebauungsplan vorzuschreiben.

10.3.6 Landschaftspläne sowie sonstige Pläne

Die Aussagen des Landschaftsplans (LP) der Stadt Delmenhorst sind oben bereits im Einzelnen aufgeführt; weiterführende Plandarstellungen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen für das Plangebiet nicht explizit vor.

10.3.7 Luftqualität

Das Ziel der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, findet hier keine Anwendung.

10.3.8 Wechselwirkungen

Dieser Punkt findet keine Anwendung, da keine planungsrelevanten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d festzustellen sind.

10.4 Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Wie bereits oben ausgeführt, wird das Plangebiet von einem rechtskräftigen Bebauungsplan überdeckt. Da die Art der Nutzung sowie die Nutzungskennziffern nicht verändert werden, hat die textliche Planänderung keine Auswirkungen

auf Natur und Landschaft. Somit sind auch keine Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

10.5 Prognose bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung

Die Planung sieht die textliche Änderung des Bebauungsplanes vor. Hinsichtlich der Situation von Natur und Landschaft ergibt sich weder bei Durchführung noch bei Nichtdurchführung eine Veränderung.

10.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Maßnahmen zur Vermeidung sind nicht erforderlich, da es nur um eine textliche Planänderung zum Thema Einzelhandel handelt.

10.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Ziel der Planänderung Einzelhandel auszuschließen, dient dem Schutz und der langfristigen Sicherung der Innenstadt sowie der örtlichen Nahversorgung. Insofern gibt es keine anderweitige Planungsmöglichkeit.

10.8 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Umweltprüfung wurde aufgrund vorhandenen Datenmaterials durchgeführt, das durch eigene Bestandserhebungen ergänzt worden ist. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht in planungsrelevantem Maße aufgetreten.

10.9 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

keine

10.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung dieser Planänderung möchte die Stadt Delmenhorst den Einzelhandel steuern, um die Innenstadt und die Nahversorgung auf Grundlage des Einzelhandelsgutachten auf Dauer zu sichern. Zudem sollen die Vergnügungsstätten gesteuert werden.

Die Umweltprüfung führt in ihrem Ergebnis zu dem Schluss, dass die textliche Änderung des Bebauungsplanes zu keiner Veränderung des Natur- und Landschaftshaushalts führt und durch die Bebauungsplanänderung kein Eingriff in Natur und Landschaft entsteht. Die Planung ist somit als umweltverträglich einzuordnen.

11 Belange des Verkehrs / Belange der Ver- und Entsorgung

Belange des Verkehrs sowie der Ver- und Entsorgung werden von dieser Planänderung nicht berührt, da sie in textlicher Form durchgeführt wird.

12 Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) BauGB

Nach § 1 (5) BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Insbesondere sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Durch die Festsetzungen dieses Änderungsplanes wird dieser Anforderung Rechnung getragen.

13 Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gem. § 1(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, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind neben den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zu berücksichtigen.

Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans treffen in der Regel öffentliche und private Interessen aufeinander. Das öffentliche Interesse bei der anstehenden Planung besteht in dem Ziel der Steuerung des Einzelhandels zur Sicherung oder Wiederherstellung ausgewogener Einzelhandelsstrukturen und Sicherung der verbrauchernahen Versorgung innerhalb der Stadt Delmenhorst sowie dem Ziel zum Ausschluss von Vergnügungsstätten zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen. Das private Interesse besteht ggf. in dem Wunsch auf uneingeschränkte Nutzungsausübung.

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

Die städtebauliche Rechtfertigung zur Begrenzung der zulässigen Einzelhandelstypen im anstehenden Bebauungsplan ergibt sich aus dem Ziel der Stärkung der Hauptgeschäftslage der Innenstadt und der Sicherung und Entwicklung festgelegter Nahversorgungszentren. Die Gemeinde kann mit dem Einzelhandelskonzept aktiv auf die Änderung des städtebaulichen Status Quo hinwirken. Sie kann "zentrumsbildende" Nutzungsarten, die in der Innenstadt bisher nicht oder nicht ausreichend vertreten sind, in anderen Teilen des Gemeindegebietes ausschließen oder wie hier begrenzen, um eventuelle Neuansiedlungen dem Zentrum zuzuführen und dessen Attraktivität steigern bzw. erhalten.

Vor diesem Hintergrund wurden selbständige Einzelhandelsbetriebe weitestgehend ausgeschlossen bzw. nur bestimmten Formen des Einzelhandels unter bestimmten Bedingungen zugelassen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes bzw. Industriegebietes bleibt gewahrt. Die getroffene Festsetzung ist für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich, zumal sie sich auf eine vorangegangene planerische Konzeption der Gemeinde (Einzelhandelsentwicklungskonzept) stützt. Diese Art von "Städtebaupolitik" liegt im planerischen Ermessen der Gemeinde. Die Stadt Delmenhorst achtet dabei auf konsequente Anwendung des Einzelhandelskonzeptes. Willkürliches abweichendes Handeln der Gemeinde würde dazu führen, dass Bebauungspläne einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten. Jede Einzelplanung wird deshalb auf die Vereinbarkeit mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes geprüft und entwickelt.

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

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

Weiterhin ist die Stadt bemüht, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und hier speziell von Spielhallen auf ein erträgliches Maß zu reduzieren und auf verträgliche Standorte zu lenken. Unter Hinweis auf den Vergnügungsstättengliederungsplan von 1990 und den Umfang bestehender Spielhallen im Stadtgebiet und im Plangebiet lässt sich der Ausschluss hier rechtfertigen.

14 Städtebauliche Daten

Die von der Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Flächen haben eine Größe von rd. 5,3 ha.

15 Verfahrensvermerke

Mit der Bekanntmachung dieses Änderungsplanes gemäß § 10 (3) BauGB werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 187 um die textlichen Festsetzungen dieses Änderungsplanes ergänzt. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben davon unberührt.

Änderungsbeschluss	11.11.2008
Frühzeitige Information der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 (1) BauGB	20.02. bis 12.03.2010
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB	20.09. bis 22.10.2010
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	05.04.2011

Delmenhorst, den 18. Mai 2011

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

F. Brünjes
Fachbereichsleiter

Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag

U. Ihm
Fachdienstleiter

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Delmenhorst

Oldenburg, den 10.05.2011

Maria-Curie-Straße 1
26129 Oldenburg
T 0441 361164-00
F 0441 361164-99
buero@lux-planung.de

lux planung

Dipl.-Ing. M. Lux

Stadt
Delmenhorst

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 187
"Berner Straße"

Hier:
Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Der Rat der Stadt Delmenhorst hat am 28.02.2008 ein Einzelhandelskonzept beschlossen. Mit diesem Änderungsverfahren werden die Ziele des Einzelhandelskonzepts umgesetzt. Die gewerblichen Nutzungen im Plangebiet sollen gesichert werden, daher werden selbstständige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen und lediglich betriebliche Verkaufsstätten zugelassen.

In verschiedenen Stadtgebieten wird zudem verstärkt der Wunsch an die Stadt herangetragen Spielhallen neu anzusiedeln. Daher wird mit diesem Änderungsverfahren auch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Spielhallen im Stadtgebiet gesteuert. Vergnügungsstätten und Spielhallen sind im Plangebiet nicht zulässig.

Delmenhorst, den 24.5.2010

Stadt Delmenhorst
Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung

.....
(U. Ihm)