

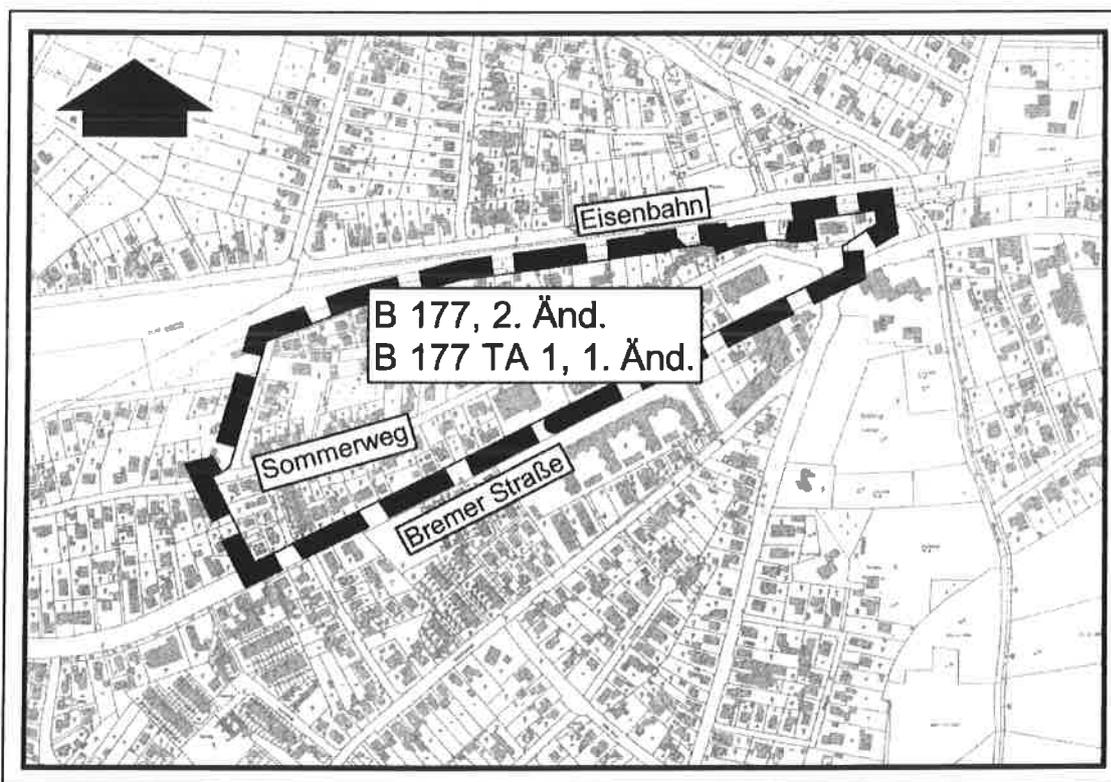
Stadt Delmenhorst

Begründung

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 177 und 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 177 TA 1 "Östlicher Sommerweg"

für einen Bereich zwischen Bahnlinie und Bremer Straße von
Herbstweg bis einschließlich ehemaligen Bahnhof Heidkrug

Änderung in textlicher Form



ohne Maßstab

Rechtskräftig seit 22.12.2011

1.	Planaufstellung/Aufstellungsbeschluss.....	3
2.	Planunterlage.....	3
3.	Lage und räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches.....	3
4.	Bestehendes Baurecht.....	3
5.	Anschlussplanungen.....	4
6.	Erforderlichkeit und Planungsanlass.....	4
7.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	4
8.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
9.	Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen/ Inhalte und Ziel des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes.....	5
10.	Städtebauliche Situation/Individuelle örtliche Bestandsaufnahme und Bewertung der Einzelhandelsnutzungen.....	7
11.	Planungsziele/Planungsinhalt.....	9
11.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
12.	Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft.....	11
13.	Belange des Verkehrs/Verkehrliche Erschließung/ÖPNV.....	11
14.	Ver- und Entsorgung.....	11
15.	Belange der Denkmalpflege.....	12
16.	Kampfmittel.....	12
17.	Umweltbericht.....	12
18.	Abwägung der Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB.....	13
19.	Städtebauliche Daten.....	15
20.	Verfahrensvermerke.....	15

1 Planaufstellung/ Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 25.08.2010 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 177 sowie die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 177/TA 1 "Östlicher Sommerweg" für einen Bereich zwischen Bahnlinie und Bremer Straße von Herbstweg bis einschließlich Bahnhof Heidkrug aufzustellen. Ziel des Bebauungsplans ist die Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Sinne des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Delmenhorst sowie die Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten. Die Festsetzungen wurden durch den Auslegungsbeschluss des Verwaltungsausschusses vom 08.06.2011 präzisiert. Neben Einzelhandelsbetrieben mit nicht-innenstadtrelevantem oder nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sind Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment nur mit begrenzter Größe zulässig. Vergnügungsstätten sind unzulässig.

Die Änderung wird als textliche Änderung durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.08.2010 amtlich bekannt gemacht.

2 Planunterlage

Als Plangrundlage für dieses textliche Änderungsverfahren dient ein Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) aktuellen Standes im Maßstab 1:2.000. Nach den Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VV-BauGB 39.1.3) ist die Herstellung einer Planunterlagen durch die zuständige Kataster- und Vermessungsverwaltung bei Bebauungsplanänderungen, die ausschließlich in textlicher Form vorgenommen werden, nicht erforderlich.

3 Lage und räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt im östlichen Stadtgebiet nördlich der Bremer Straße und umfasst Flächen beidseitig des Sommerweges im Westen bis zum Herbstweg und im Osten bis einschließlich ehemaligem Bahnhof Heidkrug. Es umfasst eine Fläche von ca. 9,57 ha. Von der Planänderung betroffen ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 177 sowie gleichzeitig der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 177 TA 1.

4 Bestehendes Baurecht

Für den Planbereich bestehen die zwei Bebauungspläne Nr. 177 und Nr. 177 TA1 (textliche Änderung).

Mit dem Bebauungsplan Nr. 177 vom 11.02.1983 wurde das Plangebiet erstmalig überplant. Im gesamten Plangebiet sind beidseitig vom Sommerweg und Kurzer Weg Mischgebiete festgesetzt. Damit wurde der Lage des Plangebietes zwischen der Bahnstrecke und der vielbefahrenen Bremer Straße Rechnung getragen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 177 TA 1 wurde eine textliche Änderung durchgeführt, um den bisherigen Bebauungsplan Nr. 177 auf die Rechtsgrundlage der Bau-nutzungsverordnung vom 23.01.1990 umzustellen. Die Änderung wurde am 15.04.1994 rechtskräftig. Die zeichnerischen Festsetzungen sind weiterhin dem vorherigen Bebauungsplan Nr. 177 zu entnehmen.

Die Bebauungspläne Nr. 177 und 177 TA 1 liegen als eine zusammengefasste Planzeichnung vor.

5 Anschlussplanungen

Das Plangebiet wird im Norden begrenzt durch die Bahnlinie Oldenburg – Bremen. Weiter nördlich schließen die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 107 und 136 mit Allgemeinen Wohngebieten an.

Südlich wird das Plangebiet durch die Bremer Straße begrenzt. Weiter südlich schließt der Bebauungsplan Nr. 263 mit Allgemeinen Wohngebieten, der Bebauungsplan Nr. 124 mit Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sowie der Bebauungsplan Nr. 139 mit einem Gewerbegebiet an.

6 Erforderlichkeit und Planungsanlass

Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes:

Für das Gebiet der Stadt Delmenhorst hat der Rat am 28.02.2008 ein Einzelhandelskonzept beschlossen mit dem Ziel der Steuerung zukünftiger Einzelhandelsansiedlungen. Das Einzelhandelskonzept stellt fortan eine Entwicklungsplanung für zukünftige städtebauliche Planungen dar. Für einen Teil des Plangebietes trifft das Einzelhandelskonzept klare Aussagen zur Einzelhandelsentwicklung. Das bestehende Nahversorgungszentrum Heidkrug soll gestärkt und weiter entwickelt werden. Gleichzeitig soll bei außerhalb der Hauptgeschäftslage der Innenstadt liegenden Einzelhandelsstandorten der zulässige Umfang innenstadtrelevanter Sortimente betrachtet und bestimmt werden. Mit dem anstehenden Änderungsverfahren werden diese Ziele des Einzelhandelskonzeptes verbindlich in der Bauleitplanung verankert.

Steuerung von Vergnügungsstätten:

Seit geraumer Zeit werden verstärkt Anträge auf Errichtung von Spielhallen im gesamten Stadtgebiet gestellt. Insbesondere in Bereichen, wo durch die Aufgabe vormals gewerblicher Nutzungen entsprechend geeignete Immobilien zur Vermarktung stehen, ist häufig eine Spielhalle als Folgenutzung aufgrund der hohen Rendite interessant. Es werden hohe Kaufpreis-, Miet- oder Pachtzahlungen von den Betreibern bezahlt und als Folge die Flächen der Verwertung für sonstige Nutzungen entzogen. Im vorliegenden Planbereich wurde die Nutzung einer Spielhalle für das leerstehende Gebäude des ehemaligen Bahnhof Heidkrug nachgefragt.

Spielhallen sind eine Unterform der Vergnügungsstätten. In den vorliegenden Mischgebieten sind auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 Vergnügungsstätten in den überwiegend gewerblich geprägten Bereichen bis zur nicht kerngebietstypischen Größe von 100 m² zulässig. Im Bereich des Heidkrug-Centers, des ehemaligen Bahnhofs und des Bahnübergangs herrscht die gewerbliche Nutzung vor. Spielhallen sind hier somit zulässig. Darüber hinaus sind Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen ausnahmsweise auch in den nicht überwiegend gewerblich geprägten Bereichen zulässig.

Da in der näheren Umgebung zum ehemaligen Heidkruger Bahnhof bereits zwei Spielhallen vorhanden sind, wurde Handlungsbedarf zur Steuerung der Zulässigkeit von Spielhallen gesehen und das Planverfahren eingeleitet. Eine höhere Anzahl von Vergnügungsstätten und die entstehende Häufung hätte negativen Einfluss auf die durch Wohnnutzung geprägte Umgebung und die Qualität des bestehenden Nahversorgungszentrums Heidkrug.

Darüber hinaus ist zu befürchten, dass aufgrund der Lagegunst des Plangebietes für Vergnügungsstätten resp. insbesondere Spielhallen die gewünschte Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe erschwert oder sogar gänzlich verhindert wird.

7 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 (LROP) wird Delmenhorst die Funktion eines Mittelzentrums mit oberzentralen Teilfunktionen zugewiesen. Aufgabenschwerpunkt des Mittelzentrums ist die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeits-

stätten. Die Teilfunktion des Oberzentrums umfasst die Versorgungsfunktion im Einzelhandel, im schulischen Bildungsbereich sowie mit Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge.

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

Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums haben ausgewählte oberzentrale Einrichtungen für einen größeren Verflechtungsbereich bedarfsgerecht bereitzustellen. Zugleich sollen sie die Versorgungsaufgaben von zentralen Orten mittlerer und unterer Stufe erfüllen und über ein entsprechendes Angebot an Einrichtungen verfügen. Sie stellen Versorgungsbereiche auch für umliegende Unterzentren dar und sollen neben der Grundversorgung den mittelfristigen und gehobenen Bedarf abdecken.

Die Aussagen des Landes-Raumordnungsprogramms stellen Ziele der Raumordnung im Sinne von § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) dar. Sie sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten und bestimmbar, vom Träger der Landes- und Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Für die gemeindliche Bauleitplanung besteht eine Anpassungspflicht (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Mit der vorliegenden Planung wird den Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung entsprochen. Die Wohnnutzung innerhalb der Mischgebiete soll durch die Planfestsetzungen zum Ausschluss von Vergnügungstätten gesichert und entwickelt werden. Die Festsetzungen zur Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandel entsprechen der oberzentralen Teilfunktion.

8 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 stellt für den Planbereich gemischte Bauflächen dar. Mit der textlichen Änderung werden die Gebietsfestsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 177 und 177 TA 1 nicht verändert. Somit bleiben die aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Festsetzungen unverändert bestehen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

9 Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen/ Inhalt und Ziele des Einzelhandelskonzeptes

Bezogen auf das Stadtgebiet:

Der Strukturwandel im Einzelhandel hat auch in Delmenhorst zu einer Fehlentwicklung der Einzelhandelsstruktur geführt. Die Stadt hat zur Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung ein Einzelhandelskonzept erstellt. Der Rat der Stadt hat das Einzelhandelskonzept am 28.02.2008 beschlossen. Das Einzelhandelskonzept stellt fortan eine Entwicklungsplanung gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB dar, die aufgrund der Selbstbindung der Gemeinde (durch Ratsbeschluss) mit dem entsprechenden Gewicht in die Bauleitplanung einzustellen ist. Mit dem Einzelhandelskonzept liegt nunmehr ein sachlich begründetes und schlüssiges gemeindliches Gesamtkonzept vor, das klare Funktionszuweisungen für die in der Gemeinde angestrebte Einzelhandelsstruktur und Entwicklung enthält.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept unterscheidet bei der Steuerung des Einzelhandels drei Bereiche resp. Zentrenhierarchien, für die detaillierte Grundsätze der Entwicklung gelten (s.u. 1 – 3). Mit diesen Grundsätzen soll die Ansiedlung unterschiedlicher Formen des Einzelhandels gesteuert werden.

Zur Unterscheidung der Einzelhandelsbetriebe werden die Begriffe "zentrenrelevant" und "nahversorgungsrelevant" im Einzelhandelskonzept verwendet. Die vom Verfasser des Ein-

zelhandelskonzeptes gewählte Bezeichnung "zentrenrelevant" weicht von der in der Planungspraxis eher gebräuchlichen Bezeichnung "innenstadtrelevant" ab. Der Begriff "innenstadtrelevant" hat zunehmend Eingang in die planerische Praxis gefunden insbesondere bei der typisierenden Betrachtung der BauNVO. Die Oberverwaltungsgerichte stimmen in der Auffassung und in mehreren einschlägigen Urteilen überein, dass die Begriffe "innenstadtrelevant" und "nicht-innenstadtrelevant" eine derartige Verfestigung in der Realität des Einzelhandels und in der bauplanungsrechtlichen Praxis erlangt haben, dass sie als typusbildend i.S. v. § 1 (9) BauNVO für Einzelhandelsbetriebe eingesetzt werden können. Bei den innenstadtrelevanten Sortimenten handelt es sich in der Regel um solche, die z.B. viele Innenstadtbesucher anziehen, einen geringen Flächenanspruch haben, häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden und überwiegend ohne Pkw transportiert werden können. Damit ist ein Anlagentyp beschrieben, der hinreichend genau gegenüber anderen Einzelhandelstypen abgegrenzt ist. Der Begriff "zentrenrelevant" hingegen birgt Interpretationsmöglichkeiten zum Beispiel welches Zentrum gemeint ist. Der Begriff wird eher in der Raumordnung bei der Bildung der Hierarchie der zentralen Orte angewandt. Auf der Ebene des Bebauungsplans sollen deshalb die für jedermann verständlichen Begriffe "Innenstadtrelevanz", "innenstadtrelevant" und "nicht-innenstadtrelevant" Verwendung finden.

Die Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes sind:

1.) Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment

Zur Stärkung der Hauptgeschäftslage der Innenstadt soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment nur noch im Hauptgeschäftsbereich der Delmenhorster Innenstadt zulässig sein und an anderen Standorten außerhalb der Hauptgeschäftslage weitestgehend vermieden werden (siehe Einzelhandelskonzept Seite 101). Außerhalb der Hauptgeschäftslage können Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten dann zugelassen werden, wenn von ihnen keine Negativwirkungen auf den Hauptgeschäftsbereich zu erwarten sind wie zum Beispiel durch die spezielle Art des Sortiments, die Verkaufsflächengröße oder Agglomerationswirkungen. Gemäß Einzelhandelskonzept sind außerhalb gelegene Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment ab einer Verkaufsfläche von 400 m² als kritisch für die Innenstadt anzusehen. Im Einzelfall ist aber auch eine VK-Fläche von bis zu 400 m² unverträglich. Deshalb ist die Einzelfallprüfung unentbehrlich, um die Ziele des Einzelhandelskonzeptes zu erreichen.

Für die Stadt Delmenhorst wurde eine Liste mit innenstadtrelevanten Sortimenten erstellt. Sie ist Bestandteil des vom Rat beschlossenen Einzelhandelskonzeptes. Sie stellt fortan die Grundlage für die Prüfung von Vorhaben und für die Bauleitplanung dar.

2.) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen nur noch im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt sowie den Nahversorgungszentren angesiedelt werden. Gleichwohl werden von Betreibern und Investoren nachgefragte Standorte und beabsichtigte Vorhaben jeweils geprüft und mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes abgeglichen. Im Einzelfall können in begrenztem Rahmen Ansiedlungen sinnvoll und möglich sein ohne die Einzelhandelsentwicklung zu gefährden zum Beispiel zur Sicherung der Grundversorgung.

3.) Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevantem Hauptsortiment

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevantem Hauptsortiment sollen vorrangig im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt und an den Sonderstandorten Seestraße und Reinersweg zugelassen werden. Das Einzelhandelskonzept empfiehlt die Entwicklung dieser sog. "Vorrangstandorte", weil sie sich durch bestehende Entwicklungspotenziale, positive Agglomerationseffekte und gute verkehrliche Erreichbarkeit besser eignen als andere Standorte. Die genannten Entwicklungspotenziale beruhen auch auf den damaligen Leerständen insbesondere an der Seestraße. Weitere Sonderstandorte sollen nach Möglichkeit nicht eröffnet werden. In bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten sollen Einzelhandelsansied-

lungen möglichst vermieden werden, um die damit verbundene, oft drastische Erhöhung der Bodenpreise und den dadurch entstehenden Wettbewerbsnachteil für insbesondere mittelständische Handwerksbetriebe zu vermeiden. Die Flächen sollen anderen gewerblichen Nutzungen des Handwerks oder der Produktion vorbehalten bleiben.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevantem Hauptsortiment führen häufig ein ergänzendes Randsortiment mit innenstadtrelevanten Produkten. Ein völliger Ausschluss ist laut Einzelhandelskonzept unrealistisch. Eine Beschränkung des Umfangs innenstadtrelevanter Randsortimente wird empfohlen sowie die Vermeidung eines "Shop-in-Shop-Systems" (s. Seite 104 des Einzelhandelskonzeptes).

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Delmenhorst steht auf der Homepage unter www.delmenhorst/verwaltung/fachdienste/803/einzelhandel/ und bei der Stadtverwaltung/ u.a. beim Fachdienst Stadtplanung zur Einsichtnahme zur Verfügung.

Bezogen auf das Plangebiet:

Im Einzelhandelskonzept werden Flächen innerhalb des Plangebiets als "Nahversorgungszentrum Heidkrug" festgelegt (s. nachstehenden Planausschnitt). Das bestehende Heidkrug-Center und der bestehende Getränkemarkt stellen einen wichtigen zentralen Versorgungsbe- reich mit Gütern des täglichen Bedarfs für die umliegenden Wohngebiete dar. Es greifen die oben unter 2.) genannten Ziele des Einzelhandelskonzeptes.

Karte 25: Perspektivisches Nahversorgungszentrum Heidkrug



10 Städtebauliche Situation/Individuelle örtliche Bestandsaufnahme und Bewertung der Einzelhandelsnutzungen

Die im Bebauungsplan Nr. 177 festgesetzte Mischgebietsnutzung hat sich unterschiedlich vollzogen. Entlang des Sommerweges überwiegt Wohnnutzung. Entlang der Bremer Straße bestehen Bereiche mit gemischter Nutzung und Bereiche, in denen der gewerbliche Anteil überwiegt. Insbesondere der östliche Teil des Plangebietes und die direkt anschließende Umgebung im Bereich des ehemaligen Heidkruger Bahnhofs stellt zusammen mit dem Getränkemarkt, dem Heidkrug-Center, dem Gastronomiebetrieb Schierenbeck und der Bebauung Bremer Straße/Ecke Großer Tannenweg einen gewerblichen Schwerpunkt dar. Im Bereich des Heidkrug-Centers befinden sich in einem der Gebäude an der Bremer Straße zwei Spielhallen mit Größen von jeweils 164,57 m² und 215,49 m².

Die individuelle örtliche Bestandsaufnahme gibt Aufschluss darüber, ob die Ziele des Einzelhandelskonzeptes nach wie vor gerechtfertigt und umsetzbar sind oder ob Besonderheiten in der Nutzungsstruktur im Plangebiet oder seiner Umgebung vorliegen, die ein Abweichen von den Zielen des Einzelhandelskonzeptes ermöglichen oder sogar erfordern.

Die vorhandenen Nutzungen im Betrachtungsraum (Plangebiet und unmittelbare Umgebung) gliedern sich im Wesentlichen in folgende Bereiche:

- Wohngebäude
- Selbständige Einzelhandelsbetriebe (u.a. Getränkemarkt, Drogeriemarkt)
- Gewerbebetriebe
- Dienstleistungsbetriebe
- Freiberuflich Tätige (Arztpraxis)
- Vergnügungsstätten/Spielhallen
- Schank- und Speisewirtschaften

In Zusammenhang mit dem Nahversorgungsstandort des Heidkrug-Centers ist der weiter stadteinwärts gelegene Lebensmittelmarkt "Netto" zu sehen. Er stellt die Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) für große Teile der im Stadtosten gelegenen Wohngebiete dar. Die Wohngebiete erstrecken sich südlich bis zur Syker Straße, nördlich bis zur Bahnlinie und darüber hinaus bis zum Außenbereich resp. Siedlungsrand, östlich bis zur Stadtgrenze sowie weit stadteinwärts. Die nächstgelegenen Einzelhandelsbetriebe mit einem vergleichbaren Nahversorgungsangebot sind zwischen 1,6 km (Aldi Syker Straße) und 2,0 km (Inkoop Bremer Straße und Kaufland Reinersweg) entfernt. Der bestehende Einzelhandelsbetrieb ist somit unverzichtbar für die Grundversorgung der Bevölkerung und ergänzt das derzeitige Angebot im Nahversorgungszentrum.

Die Bremer Straße stellt eine wichtige Verbindung zwischen Delmenhorst und Bremen dar. Insbesondere von Berufspendlern wird sie täglich und in hohem Maße in Anspruch genommen. Entsprechend attraktiv sind die angrenzenden Grundstücke für bestimmte Nutzungen. Das Heidkrug-Center, der Getränkemarkt und der Netto-Lebensmittelmarkt bieten Güter der Nahversorgung resp. für den täglichen Bedarf. Ausreichende Parkmöglichkeiten erhöhen die Attraktivität des Standortes. Ergänzend befinden sich im Heidkrug-Center Dienstleistungsangebote wie Ärzte und eine Apotheke. Der vorhandene Nutzungsmix entspricht den Zielen des Einzelhandelskonzeptes und ist durch noch untergenutzte benachbarte Flächen weiter entwickelbar.

Die Ziele des Einzelhandelskonzeptes entsprechen somit den vorhandenen städtebaulichen Strukturen und sind weiterhin umsetzbar.

Im Bereich des Heidkrug-Centers befinden sich in einem Gebäude in direkter Nachbarschaft zwei Spielhallen. Die vielbefahrene Bremer Straße bietet auch für diese Nutzung eine gute Lagegunst. Es besteht die Gefahr, dass sich weitere Spielhallen ansiedeln. Eine erste Nachfrage für das Gebäude des ehemaligen Bahnhof Heidkrugs lag zum Zeitpunkt des Beginns des Planverfahrens bereits vor. Die Häufung von Spielhallen führt dazu, dass sich der Bereich als "Spielerort" etabliert. Er dient dann nicht mehr ausschließlich dem Bedarf an Freizeitbeschäftigung und Entspannung der Bevölkerung aus der näheren Umgebung sondern ist auch für einen weiter entfernt wohnenden überregionalen Kundenkreis attraktiv. Die Folgen sind negative städtebauliche Auswirkungen auf die nahe gelegenen Wohngebiete verbunden mit einem Trading-Down-Prozess insgesamt für den Nahversorgungsstandort Heidkrug. Darüber hinaus wird die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zur Stärkung des Nahversorgungszentrums erschwert oder unmöglich gemacht.

11 Planungsziele/ Planungsinhalt

Der Bebauungsplan dient der Umsetzung des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes

Planungsziel ist die Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten.

11.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan Nr. 177 und der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 177 TA 1 getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden durch folgende textliche Änderungen geändert und ergänzt. Alle sonstigen und zeichnerischen Festsetzungen bleiben bestehen.

11.1.1 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

Im gesamten Plangebiet sind in den Mischgebieten zukünftig uneingeschränkt selbständige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zulässig. Damit wird dem Ziel des Einzelhandelskonzeptes entsprochen, wonach der im Plangebiet bestehende Einzelhandelsschwerpunkt des Heidkrug-Centers als Nahversorgungszentrum gestärkt und entwickelt werden soll.

Weiterhin zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevantem Hauptsortiment. Die städtebauliche und räumliche Struktur im Plangebiet lässt keine großflächigen Ansiedlungen und keinen Konkurrenzstandort zu den Sonderstandorten Seestraße und Reinersweg erwarten.

Bei beiden oben genannten Einzelhandelsbetriebsformen, mit nahversorgungsrelevantem und nicht-innenstadtrelevantem Hauptsortiment wird das Randsortiment für innenstadtrelevante Sortimente auf max. 100 m² Verkaufsfläche reduziert.

Selbständige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment sind ebenfalls nur bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m² zulässig. Der Umfang der Zulässigkeit innenstadtrelevanter Sortimente wird damit zur Wahrung der vorgenannten Ziele stark eingeschränkt. Es wird lediglich ein kleinteiliges Angebot zur Abrundung des Nahversorgungszentrums eröffnet, welches auch zur Stabilität und Attraktivität des Nahversorgungsstandortes beiträgt. Bei dieser Betriebsgröße sind negative Auswirkungen auf die Hauptgeschäftslage der Innenstadt nicht zu erwarten.

Die innenstadtrelevanten Sortimente sind der Delmenhorster Sortimentsliste zu entnehmen, die Bestandteil des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes ist.

Sie sind im Folgenden aufgelistet:

Büroartikel

Sortimentsbuchhandel

Herren-, Damen- und Kinderbekleidung

sonstige Bekleidung (z.B. Berufsbekleidung, Lederbekleidung etc.)

Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren,

Wäsche und Miederwaren, Bademoden

Schuhe

Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme

Glas, Porzellan, Feinkeramik

Hausrat, Schneidwaren und Bestecke

Haushaltswaren

Geschenkartikel

Spielwaren Künstler-, Hobby- und Bastelartikel im weitesten Sinne Musikinstrumente und Zubehör Sammlerbriefmarken und -münzen
Sportbekleidung und -schuhe Sportartikel und -geräte (ohne Sportgroßgeräte) Camping- und Outdoorartikel Waffen, Angler- und Jagdbedarf
Antiquitäten Haus- und Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen
Elektrogroßgeräte (z.B. Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen etc.) (weiße Ware) Elektrokleingeräte (z.B. Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen etc.) Leuchten und Lampen
Unterhaltungselektronik, Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte (sog. braune Ware) Videokameras und Fotoartikel Telefone und Zubehör Bild- und Tonträger Computer und Zubehör, Software
Orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf Hörgeräte Augenoptikartikel
Uhren, Schmuck
Kinderwagen, Baby- und Kleinkindartikel

(Auszug aus dem Einzelhandelskonzept Seite 121 und 122)

Aus den vorgenannten Gründen werden folgende textliche Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels getroffen:

- *Im gesamten Plangebiet sind selbständige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment nur bis 100 m² Verkaufsfläche zulässig.*
- *Im gesamten Plangebiet ist bei selbständigen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem und nicht-innenstadtrelevantem Hauptsortiment ein innenstadtrelevantes Randsortiment mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m² zulässig.*

11.1.2 Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) Nr. 8 BauNVO (allgemein zulässige Vergnügungsstätten in den überwiegend gewerblich geprägten Bereichen der Mischgebiete) sowie Vergnügungsstätten gemäß § 6 (3) BauNVO (ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile der Mischgebiete) sind zukünftig ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten, darunter in erster Linie Spielhallen, bergen ein hohes Potenzial an städtebaulichen Konflikten. Sie sind geeignet, Fehlentwicklungen einzuleiten und zu einem Niveauverlust in der Umgebung zu führen, die in der näheren Umgebung durch einen hohen Anteil an Wohnnutzung geprägt ist. Weiterhin erschweren oder verhindern sie die Ansiedlung der gewünschten Einzelhandelsbetriebe.

Ein weiterer Aspekt ist die befürchtete Häufung von Spielhallen aufgrund der attraktiven Lage an der Verbindungsstraße zwischen Delmenhorst und Bremen. Zwei Spielhallen sind unmittelbar angrenzend an das Plangebiet bereits vorhanden. Einer weiteren Häufung von Spielhallen soll mit dem Ausschluss von Spielhallen entgegengewirkt werden.

Stattdessen soll die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und insbesondere von Spielhallen an städtebaulich verträgliche Standorte gelenkt werden zum Beispiel in Gebiete mit einer geringeren Nähe zu Wohnnutzungen oder sonstigen sensiblen Nutzungen wie Schulen etc. Dies ist bereits in der Form umgesetzt, dass in Delmenhorst bereits eine nennenswerte Anzahl von kleineren Spielhallen verteilt im Stadtgebiet vorhanden ist. Eine weitere Grundlage zur räumlichen Lenkung der Ansiedlung insbesondere in die Kerngebiete stellt der 1990 beschlossene Vergnügungsstättengliederungsplan dar. Dort sind in ausgewiesenen Bereichen Spielhallen vorhanden wie zum Beispiel im ehemaligen La Palma-Gebäude an der Ortstraße sowie in der Kaufpark-Passage. Weitere Flächen des Vergnügungsstättenplans sind noch nicht umgesetzt.

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

Im Plangebiet werden durch den Ausschluss von Spielhallen negative städtebauliche Auswirkungen vermieden. Einem Attraktivitätsverlust wird entgegengewirkt. Die Grundstücke bleiben den übrigen im Mischgebiet üblichen und verträglicheren Nutzungen vorbehalten.

Die Bremer Straße stellt zudem eine wichtige Verbindung zur Grundschule Iprump dar. Der Planung kommt deshalb besondere Bedeutung im Hinblick auf den Schutz von Kindern und Jugendlichen vor den Gefahren der Spielsucht zu. Der Kontakt zu Glücksspieleinrichtungen sowie dem zugehörigen Klientel ist besonders im Umfeld von Wohngebieten, was hier der Fall ist, zu vermeiden.

Auf die sonstigen Auswirkungen und Folgen der Spielsucht wie Geldnot, Arbeitsplatzverlust, Vereinsamung, Zusammenbrechen des sozialen Umfeldes mit Folgeproblemen in der Familie wie Co-Abhängigkeiten, Depressionen u.m. wird ergänzend hingewiesen. Studien belegen, dass von Geldspielgeräten die höchste Suchtgefahr ausgeht und dass allein in Niedersachsen schätzungsweise 40.000 Menschen spielsüchtig sind. In Delmenhorst wird von 400 Geldspielsüchtigen ausgegangen mit steigender Tendenz.

Aus den vorgenannten Gründen wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

- *Im gesamten Plangebiet sind die Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) Nr. 8 sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 6 (3) BauNVO nicht zulässig.*

12 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Durch das anstehende Planverfahren erfolgt keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, da die Eingriffe bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 177 sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 177 TA 1 zulässig waren. Die bestehenden Festsetzungen werden lediglich durch textliche Festsetzungen zum Ausschluss einzelner Nutzungsformen ergänzt. Eine Eingriffsregelung ist demnach nicht erforderlich.

13 Belange des Verkehrs/Verkehrliche Erschließung/ÖPNV

Belange des Verkehrs werden durch die anstehende textliche Planänderung nicht berührt.

14 Ver- und Entsorgung

Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die anstehende textliche Planänderung nicht berührt.

15 Belange der Denkmalpflege

Bei dem Gebäude des ehemaligen Heidkruger Bahnhofs handelt es sich um ein Baudenkmal gemäß § 3 (2) NDSchG. Dies wurde als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung vermerkt.

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

16 Kampfmittel

Mit Schreiben vom 29.04.2011 teilt die Zentrale Polizeidirektion, Abteilung 5, Besondere Dienste – Kampfmittelbeseitigungsdienst - mit, dass die Auswertung der alliierten Luftbilder auf drei Teilflächen eine Bombardierung zeigt. Die Flächen sind in einem Plan des Kampfmittelräumkatasters rot gekennzeichnet. Es ist davon auszugehen, dass auf den rot gekennzeichneten Flächen noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen werden Gefahrenerforschungsmaßnahmen (Oberflächen- und/oder Tiefensondierungen) empfohlen.

Da es sich um eine textliche Änderung eines Bebauungsplanes handelt und somit keine zeichnerischen Festsetzungen oder Kennzeichnungen getroffen werden können, wurde der Plan des Kampfmittelbeseitigungsdienstes und ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung übernommen.

17 Umweltbericht

17.1 Einleitung

Auf der Grundlage von § 2 a BauGB ist bei jeglicher Änderung eines Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Der Umweltbericht, der einen gesonderten Teil der Begründung darstellt, fasst die nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes zusammen.

Die planaufstellende Gemeinde legt für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

17.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Änderung des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 177 sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 177 TA 1 werden die rechtskräftigen Bebauungspläne textlich geändert. Die Änderung bezieht sich auf die Art der baulichen Nutzung. Es wird die Zulässigkeit von selbständigen Einzelhandelsbetrieben sowie die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten geregelt. Alle sonstigen und zeichnerischen Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne bleiben bestehen.

Das Plangebiet umfasst bebaute und unbebaute Flächen mit einer Größe von ca. 9,57 ha.

17.1.2 Berücksichtigung umweltbezogener Fachplanungen und –gesetze

Für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 177 und der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 177 TA 1 sowie weitere angrenzende Bebauungspläne liegen keine umweltbezogenen Fachplanungen vor.

17.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bei den Umweltauswirkungen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB sowie die Bodenschutzklausel, Maßnahmen der Innenentwicklung und der Eingriffsausgleich nach § 1 a BauGB zu berücksichtigen.

16.2.1 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Die Nutzungen entsprechen der Festsetzung eines Mischgebietes wobei in Teilbereichen die Wohnnutzung und in anderen Bereichen die gewerbliche Nutzung überwiegt. Prägend für das Gebiet ist im östlichen Bereich das Heidkrug-Center, der ehemalige Bahnhof und ein Gastronomiebetrieb.

16.2.2 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan der Stadt Delmenhorst von 1998 stellt für das Plangebiet keine geschützten oder schutzwürdigen Teile von Natur und Landschaft dar.

15.2.3 Auswirkungen des Bebauungsplans

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 177 und 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 177 TA 1 wird die Art der zulässigen Betriebe geändert. Es werden einzelne zulässige Betriebstypen (bestimmte Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten) zukünftig ausgeschlossen. Dieser Ausschluss bewirkt keine zusätzlich Versiegelung, höhere Gebäudehöhe oder andere für die Umwelt bedeutsame Veränderungen.

Die Änderung hat somit keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft oder die Landschaft und biologische Vielfalt. Es sind auch keine weitergehenden Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten als gegenüber dem bestehenden Planungsrecht.

Die Planungsinhalte stellen auch keinen Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes dar. Die Eingriffe sind bereits auf der Grundlage des bestehenden Baurechtes zulässig und größtenteils erfolgt.

15.2.4 Prognose über die Entwicklung

Eine Betrachtung der Prognose oder alternative Lösungsmöglichkeiten ist aufgrund der Inhalte der Planänderung nicht erforderlich. Die Nullvariantenprüfung ist nicht möglich, da das Plangebiet bereits bebaut ist und somit der Bebauungsplan Nr. 177 mitsamt seiner Änderung TA 1 als vollzogen betrachtet werden muss.

17.3 Zusammenfassung

Im Ergebnis ist festzustellen, dass erhebliche Umweltauswirkungen durch die anstehende Änderung des Bebauungsplans nicht ermittelt werden konnten.

18 Abwägung der Belange gemäß § 1 Abs. 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 zu steigern bzw. zu erhalten.

Vor diesem Hintergrund wurden Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Haupt- oder Nebensortiment auf eine verträgliche Größe reduziert. Die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebietes 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 einer verbrauchernahen Versorgung und 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. die Gliederungsmöglichkeiten nach § 1 (5) und (9) BauNVO. Die vorliegende Planung bewegt sich innerhalb der zulässigen Schrankenbestimmung des Eigentumsrecht. Die uneingeschränkte Nutzungsausübung hat ein geringeres Gewicht als das Allgemeinwohl und das allgemeine Interesse an ausgewogenen Einzelhandelsstrukturen im Stadtgebiet.

Die konsequente Einhaltung des vom Rat beschlossenen Steuerungsinstrumentes ist zulässig und geboten. Andernfalls würden das Konzept "löchrig" und an Glaubwürdigkeit verlieren. Gleichlautenden Wünschen könnten keine nachvollziehbaren städtebaulichen Gründe mehr entgegengesetzt werden, wenn die Wirkung und die Ziele des Einzelhandelskonzeptes bereits "ins Leere laufen". Einer besonderen Betrachtung und Bewertung bedarf deshalb der außerhalb des festgelegten Nahversorgungszentrum befindliche Lebensmittelmarkt Bremer

Straße 276 ("Netto-Markt"). Das Ergebnis der individuellen örtlichen Bestandsaufnahme ist, dass der Einzelhandelsbetrieb zur Sicherung der Grundversorgung unverzichtbar ist und das bestehende Angebot des Nahversorgungszentrum trotz räumlicher Trennung optimal ergänzt. Darüber hinaus handelt es sich um eine seit 1996 genehmigte und ausgeübte Nutzung. Eine hinreichende Begründung für einen Eingriff in die ausgeübten privaten Nutzungsrechte kann weder aus dem Einzelhandelskonzept noch aus der örtlichen Situation abgeleitet werden. Es handelt sich vielmehr um eine im Sinne des Einzelhandelskonzeptes verträgliche Bestandssicherung mit geringfügigen Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen der Mischgebietsfestsetzungen. Die Ziele des Einzelhandelskonzeptes sind nicht gefährdet. Eine Reduzierung auf den Bestandsschutz wäre unverhältnismäßig und städtebaulich nicht begründbar. Dem privaten Belang auf Fortführung der Nutzungsausübung können keine gewichtigeren Gründe entgegengesetzt werden.

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 rechtfertigen. Die bestehenden zwei Spielhallen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet bieten ausreichend Möglichkeiten für die in der Umgebung und noch darüber hinaus ansässige Bevölkerung auf Befriedigung dieser Art von Freizeitbeschäftigung. Die allgemeine Zunahme von Spielhallen im Stadtgebiet und in der Regel hohe Mobilität der Nutzer rechtfertigen die Tatsache, dass die bestehenden Betriebe zukünftig über den Bestandsschutz hinaus keine Entwicklungsmöglichkeiten haben.

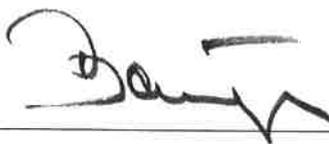
19 Städtebauliche Daten

Das Plangebiet hat eine Größe von 9,57 ha.

20 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	25.08.2010
1. Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 21.02. bis 11.03.2011
Auslegungsbeschluss	08.06.2011
Öffentliche Auslegung	vom 08.08. bis 09.09.2011
Satzungsbeschluss	13.12.2011

Delmenhorst, den 14.12.2011



Fachbereichsleiter F. Brünjes



Fachdienstleiter Stadtplanung U. Ihm

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB
zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 177 und 1. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 177 TA 1 "Östlicher Sommerweg" für einen Bereich zwischen Bahnlinie und Bre-
mer Straße von Herbstweg bis einschließlich ehemaligen Bahnhof Heidkrug**

Am 25.08.2010 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 177 und 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 177 TA 1 "Östlicher Sommerweg" für einen Bereich zwischen Bahnlinie und Bremer Straße von Herbstweg bis einschließlich ehemaligen Bahnhof Heidkrug beschlossen. Wesentliches Ziel der Planänderung ist die Umsetzung des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben soll im Sinne des Einzelhandelskonzeptes dergestalt gesteuert werden, dass innenstadtrelevante Haupt- und Nebensortimente auf eine maximale Verkaufsfläche von jeweils 100 m² begrenzt werden. Darüber hinaus sollten Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 177 und 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 177 TA 1 "Östlicher Sommerweg" hat keine Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft. Die einzelnen Schutzgüter (Mensch, Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima, Luft) und ihre Wechselwirkungen untereinander werden durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt. Mit der Änderung der Bebauungspläne Nr. 177 und 177 TA 1 wurde nur die Art der zulässigen Nutzung im Plangebiet eingeschränkt:

Bislang waren im Plangebiet in den festgesetzten Mischgebieten Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 (1) Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bis zur Großflächigkeit zulässig. Zukünftig sind selbständige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment nur noch bis 100 m² Verkaufsfläche zulässig. Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht-innenstadtrelevantem Hauptsortiment darf das innenstadtrelevante Randsortiment ebenfalls nur 100 m² Verkaufsfläche haben.

Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Nr. 8 und § 6 (3) BauNVO sind unzulässig.

Die Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und der Ausschluss von Vergnügungsstätten bleibt ohne Auswirkungen auf die Umwelt. In die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 177 und 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 177 TA 1 "Östlicher Sommerweg" wurden daher keine Maßnahmen zum Schutz der Umwelt aufgenommen. Die Fachgesetze gelten direkt. Die Überwachung erfolgt durch die Fachbehörden.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die erste Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) und 4 (1) BauGB fand in der Zeit vom 21.02. bis einschließlich 11.03.2011 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.02.2011 aufgefordert, ihre Stellungnahme zum Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 177 und 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 177 TA 1 bis zum 11.03.2011 vorzulegen.

Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) und 4 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 08.08. bis 09.09.2011 durchgeführt. Die Behörden sowie Träger öffentlicher Belange wurden hiervon mit Schreiben vom 03.08.2011 unterrichtet mit der Aufforderung, ihre Stellungnahme bis zum 09.09.2011 vorzulegen.

Seitens der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurden bei beiden Öffentlichkeitsbeteiligungen keine abwägungserheblichen Stellungnahmen abgegeben.

3. Anderweitige Planmöglichkeiten

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 177 und 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 177 TA 1 "Östlicher Sommerweg" ist ein wichtiger Beitrag zur Steuerung des Einzelhandels in der Stadt. Die Alternativen wäre ein Verzicht auf die Planung oder die Umsetzung nur an anderer Stelle. Ein Verzicht würde die Einzelhandelsentwicklung negativ beeinflussen. Die Änderung der Bebauungspläne Nr. 177 und 177 TA 1 ist in Zusammenhang mit weiteren gleichartigen Änderungsverfahren an anderen exponierte Standorten zu sehen. Nur so lassen sich die Ziele des Einzelhandelskonzeptes erreichen.

Delmenhorst, den 14.12.2011

Stadt Delmenhorst
Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung



(U. Ihm)