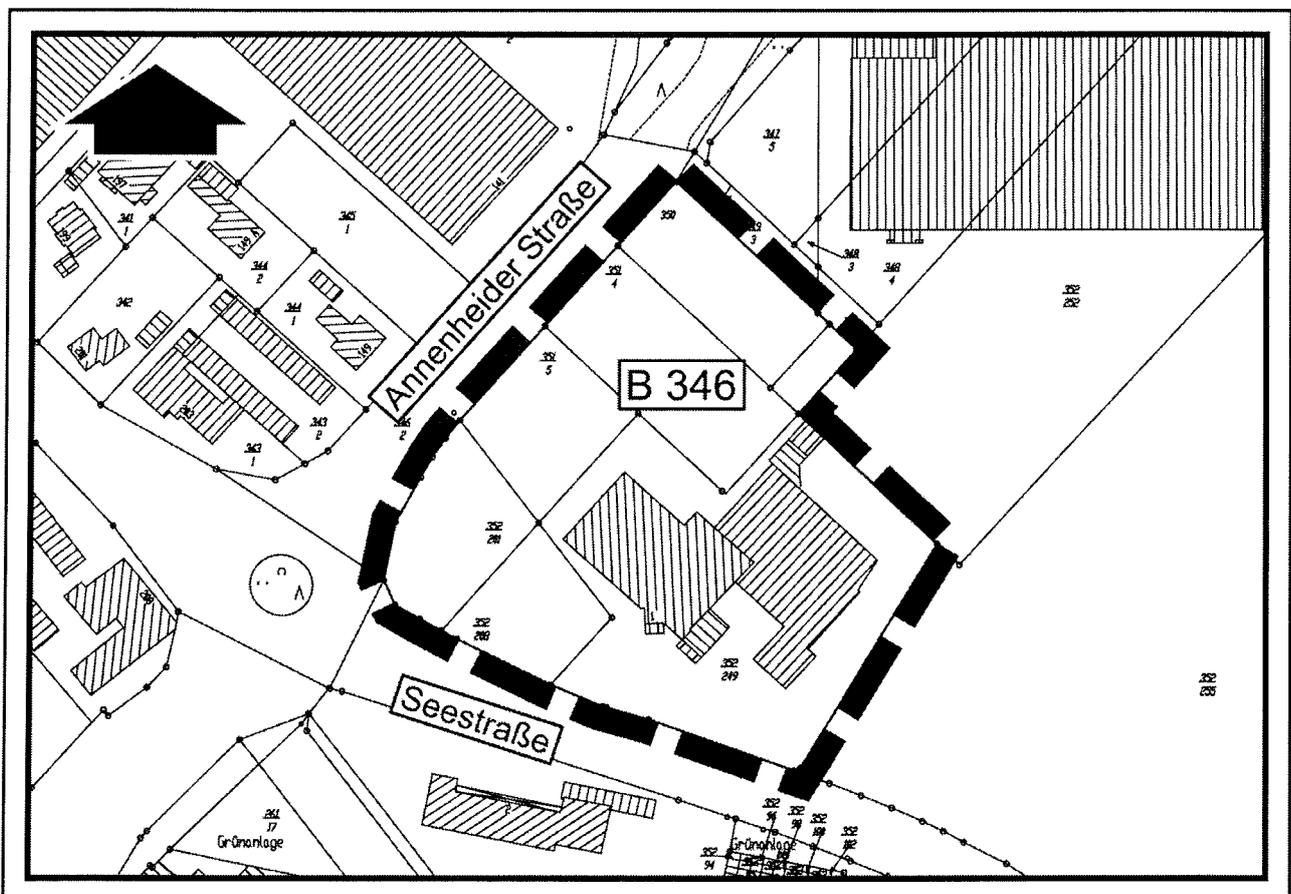


Begründung zum Bebauungsplan Nr. 346 „Annenheider Straße/Seestraße“

für Flächen östlich der Annenheider Straße und nördlich der See-
straße

Übersichtsplan



Rechtskräftig seit:
Bearbeitung:

30.10.2013
Dipl.-Ing. Bärbel Bringmann

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planaufstellung/Aufstellungsbeschluss	Seite 3
2. Planunterlage	Seite 3
3. Lage und räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches	Seite 3
4. Vorhandene Planungen und Anschlussplanungen	Seite 3
5. Planungsanlass und Erforderlichkeit	Seite 3
6. Prüfung der Voraussetzungen für die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage des § 13 a BauGB	Seite 4
7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	Seite 4
8. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung	Seite 4
9. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen/Einzelhandelskonzept	Seite 5
10. Planungsziel und Planinhalt	Seite 6
10.1 Art der baulichen Nutzung	Seite 6
10.2 Maß der baulichen Nutzung	Seite 6
10.2.1 Geschossflächenzahl	Seite 6
10.2.2 Grundflächenzahl	Seite 7
10.2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Seite 7
10.3 Bauweise und Baugrenzen	Seite 7
11. Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes	Seite 7
12. Steuerung von Vergnügungsstätten	Seite 9
13. Erschließung, Ver- und Entsorgung	Seite 10
14. Immissionsschutz	Seite 10
15. Kampfmittel aus dem II. Weltkrieg	Seite 10
16. Erfordernis eines Umweltberichtes	Seite 10
17. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) bis (7) BauGB	Seite 11
18. Städtebauliche Daten	Seite 11
19. Verfahrensablauf	Seite 12

1. Planaufstellung/Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 21.11.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 346 "Annenheider Straße/Seestraße" für Flächen östlich der Annenheider Straße und nördlich der Seestraße beschlossen. Der Beschluss wurde am 03.12.2012 gemäß § 2 (1) BauGB amtlich bekannt gemacht.

2. Planunterlage

Die Planunterlage basiert auf der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Cloppenburg – Katasteramt Delmenhorst – und weist den Stand vom 28.11.2012 nach. Die Zeichnung wird im Maßstab 1:1000 ausgegeben. Sie stellt alle für den Bebauungsplan relevanten baulichen Anlagen und Grenzen im Plangebiet selbst und in der unmittelbaren Umgebung zum Zeitpunkt der Planaufstellung vollständig dar.

3. Lage und räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches

Der ca. 1,02 ha große Planbereich liegt im südlichen Stadtgebiet östlich der Annenheider Straße und nördlich der Seestraße. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt etwa 3 km. Die genaue Lage des Plangebietes kann dem Deckblatt zu dieser Begründung entnommen werden.

4. Vorhandene Planungen und Anschlussplanungen

Für den Planbereich bestehen die Bebauungspläne Nr. 23, Änderungsplan – Teilabschnitt 2 - vom 11.01.1991 und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23, TA 2 "Annenheider-/Seestraße" vom 20.11.2006. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23, TA 2 wurde das zuvor festgesetzte Mischgebiet textlich in ein eingeschränktes Gewerbegebiet geändert.

In der näheren Umgebung schließen sich der Einzelhandelsstandort Seestraße sowie südlich der Seestraße Wohngebiete an.

5. Planungsanlass und Erforderlichkeit

Im Planbereich befindet sich seit vielen Jahren ein Autohaus. Dessen Entwicklungsmöglichkeiten wurden 2006 durch die Umwandlung des Mischgebietes in ein eingeschränktes Gewerbegebiet bereits gestärkt. Um allerdings als Vertragshändler die seitdem gestiegenen Anforderungen des Autokonzerns erfüllen zu können, sind die geltenden Bebauungsplanfestsetzungen nicht mehr ausreichend. Aus wirtschaftlicher Sicht ist der Standort und damit der Erhalt der vorhandenen Arbeitsplätze langfristig zu sichern. Zur Stärkung dieses Wirtschaftsstandortes ist eine grundlegende Änderung der bestehenden Bauleitplanung erforderlich geworden.

6. Prüfung der Voraussetzungen für die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage des § 13 a BauGB

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren auf der Grundlage des § 13 a BauGB aufgestellt werden, wenn besondere Voraussetzungen erfüllt sind.

Die Prüfung der Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 346 "Annenheider Straße/Seestraße" führte zu folgendem Ergebnis:

Die überplante Fläche ist dem Siedlungsbereich der Stadt Delmenhorst zuzurechnen. Zudem werden rechtskräftige Bebauungspläne überplant, deren Grundzüge der Planung berührt werden. Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung und bereitet nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens vor, das der UVP-Pflicht (Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung) unterliegt. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Schutzgütern (Fauna-Flora-Habitat). Die Plangebietsgröße liegt mit 1,02 ha und einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² zulässiger Grundfläche (10.244 m² × 0,8 = ca. 8.195 m² zulässige Grundfläche). Die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB sind somit gegeben.

7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 stellt den Geltungsbereich noch als gemischte Baufläche dar. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 346 "Annenheider Straße/Seestraße" soll u.a. ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Aufgrund der Durchführung eines Verfahrens nach § 13 a BauGB muss parallel kein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden. Der Flächennutzungsplan ist lediglich im Wege der Berichtigung anzupassen (Teilabschnitt 120).

8. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 (LROP) wird der Stadt Delmenhorst die Funktion eines Mittelzentrums mit oberzentralen Teilfunktionen zugewiesen. Aufgabenschwerpunkt eines Mittelzentrums ist die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten. 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 der 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.

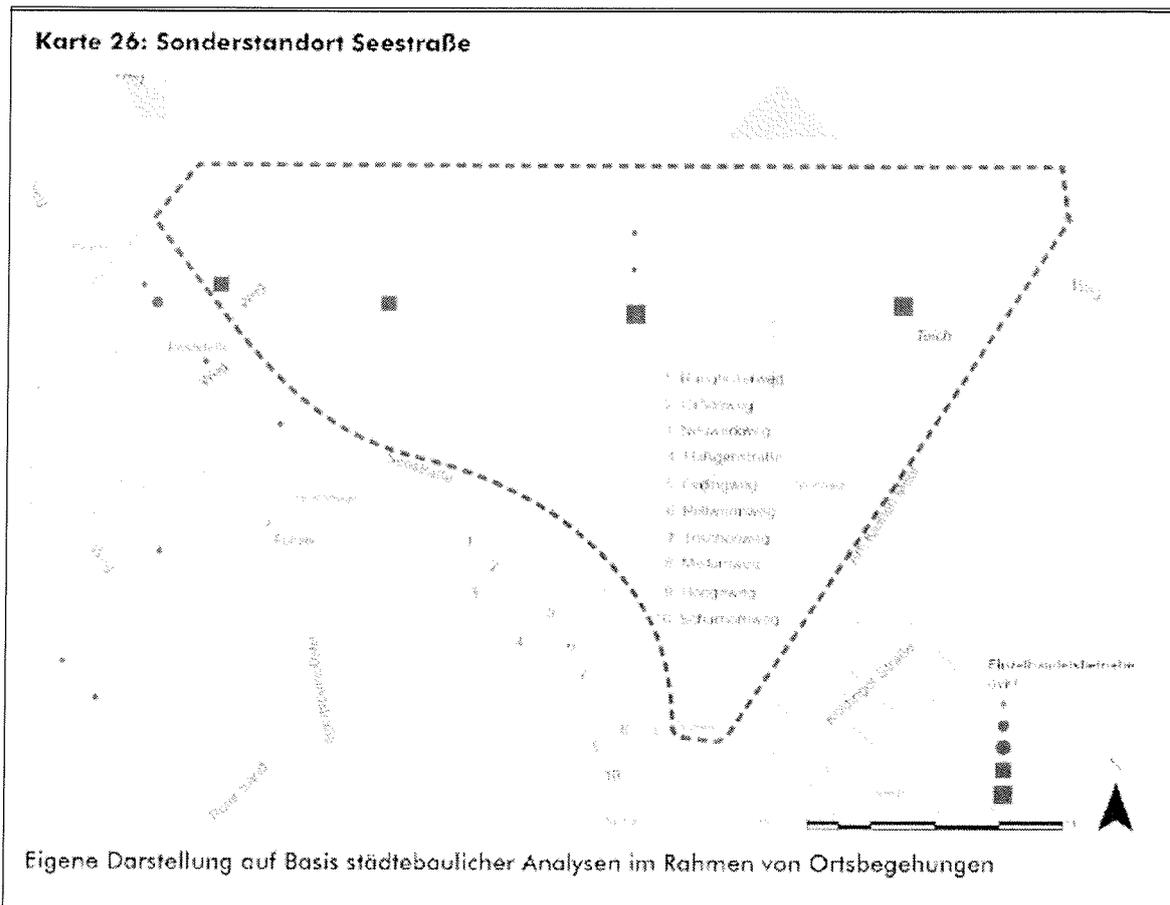
len. Zugleich sollen sie die Versorgungsaufgaben von zentralen Orten mittlerer und unterer Stufe erfüllen und über ein entsprechendes Angebot an Einrichtungen verfügen. Sie stellen Versorgungsbereiche auch für umliegende Unterzentren dar und sollen neben der Grundversorgung den mittelfristigen und gehobenen Bedarf abdecken.

Die Aussagen des Landes-Raumordnungsprogramms stellen die Ziele der Raumordnung im Sinne von § 3 (1) 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 (4) BauGB].

Mit der vorliegenden Planung wird den Zielsetzungen der Raumordnung und der Landesplanung entsprochen (hier der Aufgabenschwerpunkt: Sicherung von Arbeitsstätten).

9. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen/ Einzelhandelskonzept

Als vorrangige Fachplanung ist das am 28.02.2008 vom Rat der Stadt beschlossene Einzelhandelskonzept zu berücksichtigen. Die Standorte Reinersweg und Seestraße stellen wichtige Standorte im Delmenhorster Einzelhandelsangebot dar. Der Planbereich ist Bestandteil des Sonderstandortes Seestraße. Hier sind mehrere, überwiegend großflächige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt.



Im Einzelhandelskonzept sind für die Sonderstandorte folgende Entwicklungsziele formuliert:

- Grundsätzlich sind die Entwicklungsbereiche Seestraße und Reinersweg im Rahmen der räumlich-funktionalen Angebotsstruktur als Ergänzungs- und Vorrangstandorte für den nicht innenstadt- und nicht nahversorgungsrelevanten Einzelhandel festzuhalten.
- Die Konzentrationstendenzen zu zusammenhängenden Einzelhandelsstandorten sind nach Möglichkeit zu fördern, um die Standorte so strukturell aufzuwerten und zu attraktivieren. Im Sinne der Verhinderung einer verschärften Wettbewerbssituation zum zentralen Versorgungsbereich (Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt) ist ein (weiterer) Ausbau des innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Angebots jedoch grundsätzlich restriktiv zu behandeln.
- Stattdessen sind die Standorte als Vorrangstandorte für die Ansiedlung nicht innenstadt- und nicht nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsortimente in funktionaler Ergänzung zum Hauptgeschäftsbereich zu betrachten.
- Die vorhandenen Betriebe mit innenstadt- bzw. nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment genießen dabei Bestandsschutz. Eine weitere Ansiedlung von innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel (über die bestehenden baurechtlichen Gegebenheiten hinaus) - insbesondere in Form von großflächigen Betrieben - ist zukünftig planungsrechtlich auszuschließen.

Sonstige vorrangige Fachplanungen liegen erkennbar nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

10. Planungsziel und Planinhalt

10.1 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Planbereich wird entsprechend der bestehenden gewerblichen Nutzung als Gewerbegebiet ausgewiesen. Das Gewerbegebiet ist insoweit eingeschränkt, dass dort nur solche Anlagen und Einrichtungen zulässig sind, deren Emissionen nicht wesentlich stören. Vom Störungsgrad her ist das Gewerbegebiet somit mit einem Mischgebiet gleichzusetzen.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 (2) BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch folgende Festsetzungen bestimmt:

10.2.1 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet wird eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Bei ein- bis zweigeschossiger Bebauung orientiert sich diese Festsetzung an der Grundflächenzahl 0,8, die für eine zukunftsorientierte Entwicklung dieses Standortes erforderlich ist.

10.2.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Im Planbereich wird die bisherige GRZ 0,4 auf 0,8 angehoben. Die GRZ liegt damit an der zulässigen Obergrenze der nach § 17 (1) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Gewerbegebieten zulässigen GRZ. Entsprechend § 19 (4) BauNVO Satz 2 sollte eine GRZ von 0,8 nicht überschritten werden (sogenannte Kappungsgrenze). Da die Flächen des Gewerbegebietes heute nahezu vollständig versiegelt sind, bedeutet das, dass ein Teil der Ausstellungsfläche bei der Umstrukturierung des Geländes versickerungsoffen hergestellt werden muss.

10.2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Im gesamten Planbereich werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß zugelassen. Damit treten keine Veränderungen gegenüber den bisherigen Festsetzungen ein.

10.3. Bauweise und Baugrenzen

Statt der bisher festgesetzten offenen Bauweise wird künftig eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt nach der Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Dabei sind allerdings die Abstandsvorschriften der offenen Bauweise einzuhalten. Diese Festsetzung eröffnet weitere Entwicklungsmöglichkeiten für den bestehenden Betrieb.

Die bisherigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in überbaubare Grundstücksflächen umgewandelt, um die Entwicklungsmöglichkeiten für Hauptnutzungen (auch Ausstellungsflächen) zu erhöhen. Entlang der Annenheider Straße und der Seestraße entspricht die Baugrenze gleichzeitig der Straßenbegrenzungslinie.

11. Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes

Die Vorgaben des am 28.02.2008 vom Rat der Stadt beschlossenen Einzelhandelskonzeptes sind im Rahmen der städtischen Bauleitplanung umzusetzen (siehe auch Kapitel 9 dieser Begründung). Im Bereich des Sonderstandortes Seestraße sind danach weitere innenstadt- und/oder nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe auszuschließen. Vor diesem Hintergrund trifft der Bebauungsplan Nr. 346 "Annenheider Straße/Seestraße" die folgende textliche Festsetzung:

Selbständige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt- oder nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sind unzulässig.

Danach können die folgend aufgeführten Sortimente nicht zugelassen werden. Die Auflistungen entsprechen dem Wortlaut der Tabellen 13 und 14 auf Seite 121 des Einzelhandelskonzeptes:

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Back- und Konditoreiwaren, Metzgerei-/Fleischwaren, Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tee, Tabakwaren, etc.), Getränke
- Schnittblumen, zoologischer Bedarf
- Drogeriewaren und Körperpflegeartikel (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel, Parfümerieartikel), freiverkäufliche Apothekenwaren
- Schreib- und Papierwaren, Zeitungen und Zeitschriften

Innenstadtrelevante Sortimente

Erläuterung: Der Begriff "innenstadtrelevante Sortimente" ist mit dem Begriff "zentrenrelevante Sortimente" gemäß Einzelhandelskonzept gleichzusetzen.

- 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. – sogenannte weiße Ware), Elektrokleingeräte (z.B. Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen etc.), Leuchten und Lampen
- Unterhaltungselektronik, Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte (sogenannte 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 Kleinkinderartikel

Daraus folgt, dass sich im Planbereich lediglich Betriebe mit nicht innenstadt- und/oder nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ansiedeln können. Die möglichen Sortimente können der nachstehenden Auflistung entnommen werden. Die Auflistung entspricht dem Wortlaut der Tabelle 15 auf Seite 122 des Einzelhandelskonzeptes:

Sonstige Sortimente

Erläuterung: Der Begriff "sonstige Sortimente" ist mit dem Begriff "nicht zentrenrelevante Sortimente" gemäß Einzelhandelskonzept gleichzusetzen und umfasst auch die nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente.

- Möbel (inkl. Büro-, Bad- und Küchenmöbel), Gartenmöbel und Polsterauflagen, Bettwaren und Matratzen, Bodenbeläge und Teppiche
- Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren, Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben und Lacke, Fliesen, Tapeten, Gartenbedarf und Gartengeräte, Holz
- Kamine und Kachelöfen, KFZ- und Motorradzubehör, Maschinen und Werkzeuge, Pflanzen und Sämereien, Sanitärbedarf, Rollläden und Markisen
- Fahrräder und Zubehör, Sportgroßgeräte, Erotikartikel

Bei einigen der aufgeführten Sortimente besteht voraussichtlich der Bedarf, ein innenstadt- und /oder nahversorgungsrelevantes Sortiment mit anzubieten. So wird z.B. ein Fahrradhändler Fachliteratur, Regenbekleidung oder Nahrungsergänzungsmittel mit anbieten wollen. Um diese Möglichkeit eröffnen zu können sind je Betrieb 100 m² Verkaufsflächen für den Vertrieb von betriebstypischen innenstadt- und/oder nahversorgungsrelevantem Randsortiment zulässig.

Das Einzelhandelskonzept liegt bei der Stadt Delmenhorst am Ort der Einsichtnahme für die rechtskräftigen Bebauungspläne zu jedermanns Einsicht bereit.

12. Steuerung von Vergnügungsstätten

Seit geraumer Zeit werden im gesamten Stadtgebiet verstärkt Anträge auf Errichtung von Spielhallen und Wettbüros bzw. Einrichtungen für Wettvermittlungen gestellt. Insbesondere in Bereichen, wo durch die Aufgabe vormals gewerblicher Nutzungen entsprechend geeignete Immobilien zur Vermarktung anstehen, ist häufig eine Spielhalle oder ein Wettbüro bzw. eine Einrichtung für Wettvermittlungen als Folgenutzung aufgrund der hohen Rendite interessant. Es werden hohe Kaufpreis-, Miet- und Pachtzahlungen von den Betreibern bezahlt und als Folge die Flächen der Verwertung für sonstige Nutzungen entzogen.

Spielhallen und Wettbüros bzw. Einrichtungen für Wettvermittlungen sind Unterformen der Vergnügungsstätten. Weitere Unterformen sind u.a. Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, einschließlich Sex-Shops mit Videokabinen, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen sowie Swinger-Clubs. Weitere ähnliche Nutzungen sind denkbar, sodass diese Auflistung nicht abschließend sein kann.

Seit Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung 1990 besteht die Möglichkeit, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in der Bauleitplanung zu steuern. Vergnügungsstätten gelten seitdem nicht mehr als Gewerbebetriebe allgemein, sondern sind in § 8 (Gewerbegebiete) der BauNVO gesondert aufgeführt und nur als Ausnahme zulässig.

Gewerbegebiete sollen in erster Linie für gewerbliche Nutzungen vorgehalten werden. Mit der Möglichkeit, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten zu steuern, kann

sichergestellt werden, dass Vergnügungsstätten auch nicht über die Ausnahmeregelungen genehmigt werden können, sondern die Flächen für die Ansiedlung von klassischem Gewerbe zur Verfügung stehen. Über eine entsprechende Festsetzung regelt der vorliegende Bebauungsplan, dass die Ausnahme nicht Bestandteil der Planung ist.

13. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Grundstück hat heute die postalische Anschrift "Seestraße 1". Entsprechend wird das Grundstück über die Seestraße angefahren. Es ist nicht beabsichtigt und auch nicht erforderlich, weitere Zu- und Abfahrten über den Bebauungsplan zu regeln. Sollten bei der Umsetzung des Vorhabens weitere Zu- und Abfahrten erforderlich werden, sind entsprechende Baugenehmigungen zu beantragen.

Da es sich um einen integrierten Standort handelt, sind sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden.

14. Immissionsschutz

Die Umstrukturierungen im Planbereich führen nicht zwangsläufig dazu, dass sich die Auswirkungen eines Standortes auf seine Umgebung verändern.

Zur Absicherung des heutigen Zustandes wurde festgesetzt, dass im Planbereich nur solche Anlagen und Einrichtungen zulässig sind, deren Emissionen nicht wesentlich stören. Damit kommt der im eingeschränkten Gewerbegebiet zulässige Störungsgrad dem eines Mischgebietes gleich.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr darauf hingewiesen hat, dass aus dem Plangebiet keine Ansprüche wegen der von der BAB 28 ausgehenden Emissionen geltend gemacht werden können.

15. Kampfmittel aus dem II. Weltkrieg

Mit Schreiben vom 14.12.2012 teilt das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst - mit, dass nach Auswertung der Luftbilder der Alliierten im Bereich von 2 Teilflächen davon auszugehen ist, dass noch Kampfmittel aus dem II. Weltkrieg vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen werden für diese Teilbereiche Gefahrenerforschungsmaßnahmen empfohlen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist es nicht erforderlich, den Sachverhalt zu klären. Die Teilflächen sind gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet worden.

16. Erfordernis eines Umweltberichtes

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 346 "Annenheider Straße/Seestraße" liegen zwei rechtskräftige Bebauungspläne vor: Bebauungsplan Nr. 23, Änderungsplan – Teilabschnitt 2 – und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23, TA 2 "Annenheider-/Seestraße". Zu Beginn der Planung wurden die Voraussetzungen für die Durch-

führung eines Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) geprüft. Das Ergebnis ist im Kapitel 6 dieser Begründung dargelegt. Danach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden, muss kein Umweltbericht erstellt und muss keine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchgeführt werden. Ebenso kann auf die Eingriffsregelung im Sinne der Naturschutzgesetzgebung und damit auch auf die Kompensation des Eingriffs verzichtet werden.

Voraussetzung für die Durchführung eines Verfahrens nach § 13 a BauGB ist allerdings, dass der Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für eine andere Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt wird. Im vorliegenden Fall dient der Bebauungsplan der Nachverdichtung einer ansonsten intensiv genutzten Fläche.

Anzumerken ist an dieser Stelle, dass diesem Bebauungsplan auch keine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB beizufügen ist.

17. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) bis (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. Mit der städtebaulichen Neuordnung im Plangebiet wird den Forderungen des § 1 (5) BauGB entsprochen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist eine Vielzahl von Belangen zu berücksichtigen. Unter anderem sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Belange des Umweltschutzes, die Belange der Wirtschaft und weitere im § 1 (6) BauGB genannte Belange zu berücksichtigen. Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt diese Forderungen.

Die Ermittlung der abwägungsrelevanten Sachverhalte und die Einstellung in den Abwägungsprozess erfolgen durch den zweiteiligen Beteiligungsprozess der sich betroffenen fühlenden Bürgerinnen und Bürger, Interessengemeinschaften sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die privaten und öffentlichen Belange sind gemäß § 1 (7) BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die abschließenden Abwägungsentscheidungen trifft der Rat der Stadt am Ende des Verfahrens.

18. Städtebauliche Daten

Das ca. 1,02 ha große Plangebiet wird vollständig als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.

19. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	21.11.2012
Frühzeitige Information der Öffentlichkeit in Anlehnung an § 3 (1) BauGB	06.12. bis 28.12.2012
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in Anlehnung an § 4 (1) BauGB	03.12.2012 bis 04.01.2013
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB	27.05. bis 27.06.2013
Satzungsbeschluss	02.10.2013

Mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 346 "Annenheider Straße/Seestraße" gemäß § 10 (3) BauGB treten alle bis dahin rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Delmenhorst, den 09.10.2013

Stadt Delmenhorst
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag

F. Brünjes
Fachbereichsleiter

U. Ihm
Fachdienstleiter