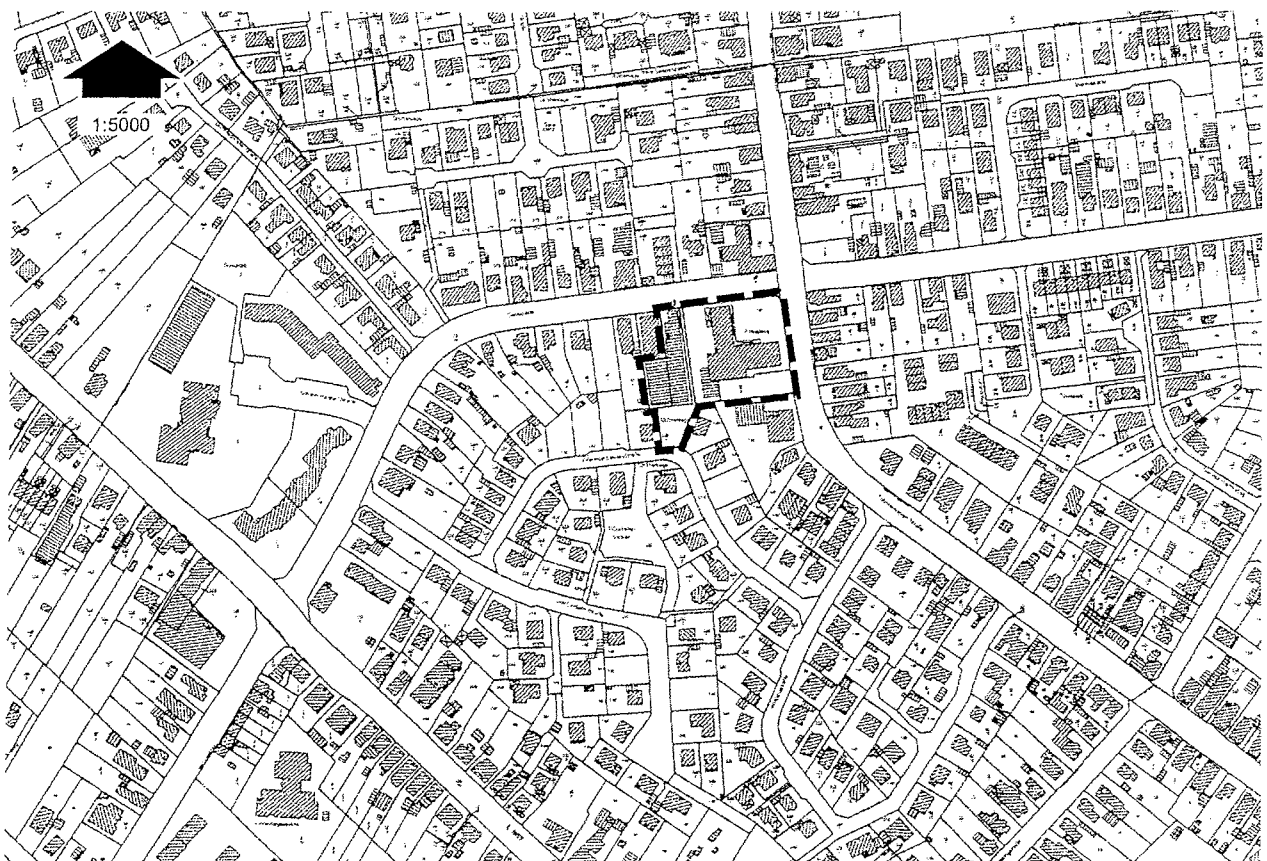


Stadt Delmenhorst



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 315 „Dwostraße / Schönemoorer Straße“ für den Bereich der Grundstücke Dwostraße 48 und Schönemoorer Straße 72

Übersichtsplan



Rechtskräftig seit: 17.11.2005
Bearbeitet: Dipl. Ing. B. Bringmann

Inhaltsverzeichnis

1.	Planaufstellung / Aufstellungsbeschluss	Seite 3
2.	Planunterlage	Seite 3
3.	Lage und räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	Seite 3
4.	Anschlussplanungen	Seite 3
5.	Erforderlichkeit und Planungsanlass	Seite 3
6.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	Seite 4
7.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	Seite 5
8.	Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen	Seite 6
9.	Planungsziele / Planinhalt	Seite 6
9.1	Art der baulichen Nutzung	Seite 6
9.2	Maß der baulichen Nutzung	Seite 6
9.2.1	Grundflächenzahl	Seite 7
9.2.2	Geschossflächenzahl	Seite 7
9.2.3	Zahl der Vollgeschosse	Seite 7
9.2.4	Bauweise	Seite 7
10.	Lärmemissionen	Seite 7
11.	Umweltverträglichkeitsprüfung und Umweltfolgenabschätzung	Seite 8
12.	Natur und Landschaft	Seite 8
13.	Belange des Verkehrs	Seite 9
14.	Ver- und Entsorgung	Seite 9
15.	Kampfmittel aus dem II. Weltkrieg	Seite 10
16.	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) und (6) Baugesetzbuch (BauGB)	Seite 10
17.	Durchführung des Bebauungsplanes	Seite 10
18.	Städtebauliche Daten	Seite 11
19.	Verfahrensvermerke	Seite 11

1. Planaufstellung / Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 10.09.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 315 „Dwostraße / Schönemoorer Straße“ beschlossen. Der Geltungsbereich besteht aus Teilflächen, für die bisher die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 69 vom 01.11.1974 und Nr. 163 vom 30.04.1981 rechtsverbindlich waren. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Flächen den heutigen städtebaulichen Anforderungen angepasst. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 315 „Dwostraße / Schönemoorer Straße“ wurde am 02.10.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Planunterlage

Die Planunterlage basiert auf der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) der Vermessungs- und Katasterbehörde Oldenburger Land (seit 01.01.2005 Behörde für Geoinformationen, Landentwicklung und Liegenschaften Cloppenburg – Katasteramt Delmenhorst -) und weist den Stand vom 15.09.2003 aus. 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 des Bebauungsplanes

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,58 ha liegt im nördlichen Stadtgebiet unmittelbar an der Kreuzung Dwostraße / Schönemoorer Straße. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt etwa 2,0 km. Die genaue Lage des Plangebietes kann der Übersichtsskizze (siehe Deckblatt zu dieser Begründung) entnommen werden.

In der direkten Umgebung sind - wie bisher im Planbereich selbst – Mischgebiete ausgewiesen. Die weiteren umgebenden Grundstücksflächen sind durch Wohnnutzung geprägt und entsprechend als Wohngebiete in den angrenzenden Bebauungsplänen ausgewiesen. Der Planbereich erfasst die Gebäude- und Freiflächen des dort ansässigen Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebes und die für die Erweiterung dieses Vollsortimenters vorgesehenen benachbarten Flächen.

4. Anschlussplanungen

In der Umgebung des Bebauungsplanes Nr. 315 „Dwostraße / Schönemoorer Straße“ gelten die Bebauungspläne Nr. 69, Nr. 93, Nr. 163 und Nr. 240. Beiderseits der Dwostraße und der Schönemoorer Straße sind Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Die weiteren umgebenden Grundstücksflächen sind im Rahmen allgemeiner Wohngebiete durch Wohnnutzung geprägt.

5. Erforderlichkeit und Planungsanlass

Den Gemeinden ist aufgrund des § 1 (3) Baugesetzbuch (BauGB) die Aufgabe übertragen, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. In Erfüllung dieser Verpflichtung wurde der Bebauungsplan Nr. 315 „Dwostraße / Schönemoorer Straße“ erarbeitet.

Das Plangebiet war bisher Bestandteil der Bebauungspläne Nr. 69 und Nr. 163. Im Geltungsbereich ist ein Lebensmittel-Vollsortimenter seit vielen Jahren vor-

handen. Das Unternehmen trägt wesentlich zur verbrauchernahen Versorgung in diesem Stadtteil bei.

Die Entwicklung der zurückliegenden Jahre lässt allerdings erkennen, dass ein Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche um 1000 m² nicht dauerhaft überlebensfähig ist. Der Standort an der Dwostraße / Schönemoorer Straße mit seinen günstigen Verkehrsanbindungen ist für die verbrauchernahe Versorgung in diesem Stadtteil jedoch unentbehrlich. Aus städtebaulicher Sicht ist die Notwendigkeit, diesen Standort langfristig zu sichern und zu stärken, deshalb dringend geboten.

Die Erweiterungsabsichten wurden seitens der Grundstückseigentümergeinschaft im Rahmen eines Antrages formuliert. Danach soll die Verkaufsfläche des Vollsortimenters einschließlich eines Getränkemarktes von derzeit rd. 950 m² auf annähernd 1600 m² erweitert werden. Die heute angebotenen Sortimente bleiben auch nach der Erweiterung unverändert, so dass ein Abzug von Kaufkraft aus der Innenstadt nicht zu erwarten ist.

Die Stellplatzanlagen sind vorhanden. Durch die Erweiterungsmaßnahmen wird allerdings eine Umorganisation erfolgen müssen.

6. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Landesraumordnungsprogramm (LROP) 1994 wird der Stadt Delmenhorst die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Neben den wesentlichen Aufgabenschwerpunkten der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten gehört auch besonders die umfassende Versorgung der Bevölkerung zum unerlässlichen Aufgabenkreis der Stadt.

Die Erfüllung dieser Aufgaben ist u.a. auch von der Bereitstellung ausreichender Flächen für die Standortsicherung von Einzelhandelsbetrieben zur Sicherung einer nachbarschaftsnahen Versorgung abhängig.

Im freien Wettbewerb der Regionen ist die Bereitstellung spezieller Flächen für den Einzelhandel besonders für das Mittelzentrum von Bedeutung. Die Belebung der Entwicklung eines vorhandenen Standortes kann eine Abwanderung von Bürgern verhindern oder gar eine positive Bevölkerungsentwicklung unterstützen.

Die Stadt Delmenhorst hat als Trägerin der Planungshoheit die beabsichtigte Erweiterung der Einzelhandelsflächen hinsichtlich ihrer raumordnerischen Relevanz geprüft. Dabei war neben der raumordnerischen Beurteilung auch zu untersuchen, ob ein gesondertes Raumordnungsverfahren durchzuführen ist.

Im Rahmen der raumordnerischen Beurteilung war zu prüfen, ob das geplante Einzelhandelsprojekt nach Umfang oder Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe der zentralen Orte entspricht und ob ausgeglichene Versorgungsstrukturen sowie die Funktionsfähigkeit des zentralen Ortes nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Beide Voraussetzungen mussten dabei gleichermaßen erfüllt sein. Eine Mitwirkung der Kommunalaufsicht war in diesem Zusammenhang nicht erforderlich.

Die Erweiterung der Verkaufsflächen erfolgt zur Standortsicherung des bestehenden Betriebes. Grundsätzlich ist die Innenstadtrelevanz durch die Beschränkung des Sortiments auf den Lebensmittelbereich ausgeschlossen. Das Projekt entspricht insgesamt der Stufe der Zentralörtlichkeit und beeinträchtigt weder die ausgeglichenen Versorgungsstrukturen noch die Funktionsfähigkeit des zentra-

len Ortes. Vielmehr trägt es der räumlichen Entwicklung im Stadtgebiet insgesamt Rechnung.

Ein Raumordnungsverfahren ist dann erforderlich, wenn aufgrund der Größe und / oder der Angebotsstruktur eines geplanten Einzelhandelsprojektes erhebliche Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen und die Zentralitätsfunktion im jeweiligen Einzugsbereich zu erwarten sind. Erhebliche Auswirkungen sind anzunehmen, wenn städtebaulich nicht integrierte Einzelhandelsprojekte geplant werden, die über eine Mindestverkaufsfläche von 10000 m² verfügen. Diesen Grenzwert erreicht das Vorhaben jedoch bei weitem nicht.

Mit max. 2000 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel einschließlich max. 15 % ergänzendes Warensortiment liegt diese Planung deutlich unterhalb des Schwellenwertes, bei dem eine nachteilige Auswirkung angenommen werden muss. Daher konnte die Frage nach einem gesonderten Raumordnungsverfahren eindeutig negativ beantwortet werden.

Die Regelannahme des § 11 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) liegt bei > 1200 m² Geschossflächen. Die Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsbetriebes dient ausschließlich der Bestandssicherung. Weder die vorhandene Struktur des Marktes noch der angesprochene Kundenkreis werden durch die Erweiterung verändert. Daraus folgt, dass die im § 11 (3) BauNVO dargelegten Kriterien als da wären

- Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung
- Auswirkungen auf den Verkehr
- Auswirkung auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich
- Auswirkung auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche
- Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Auswirkungen auf den Naturhaushalt

nicht besonders geprüft werden mussten. Die vorgesehene Erweiterung des Einzelhandelsbetriebes lässt in Bezug auf die genannten Kriterien keine nachteiligen Auswirkungen erkennen.

7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 stellte bisher für die vom Bebauungsplan Nr. 315 „Dwostraße / Schönemoorer Straße“ erfassten Flächen gemischte Bauflächen dar.

Die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 315 „Dwostraße / Schönemoorer Straße“ stehen jedoch nicht im Einklang mit den heutigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der Verwaltungsausschuss hat deshalb den Beschluss zur erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplanes ebenfalls am 10.09.2003 gefasst. Ziel der Flächennutzungsplanänderung – Teilabschnitt 90 – „Dwostraße / Schönemoorer Straße“ ist die Umwandlung der gemischten Bauflächen in Sonderbauflächen für den Einzelhandel.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes - Teilabschnitt 90 – „Dwostraße/ Schönemoorer Straße“ wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes durchgeführt.

8. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen

Vorrangige Fachplanungen, die bei dieser Bebauungsplanaufstellung zu berücksichtigen sind, liegen nicht vor bzw. sind nach dem heutigem Stand der Planung nicht bekannt.

9. Planungsziele / Planinhalt

Vorrangiges städtebauliches Ziel ist die Schaffung der Voraussetzungen zur Sicherung und Verbesserung der stadtteilgebundenen Nahversorgung. Die Stärkung von Betrieben an integrierten Standorten ist grundsätzlich einem Ansiedlungsvorhaben am Rande der Stadt vorzuziehen.

Wesentliches Planungsziel ist denn auch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Standortsicherung des bestehenden Einzelhandelsbetriebes durch Bereitstellung zweckdienlicher Erweiterungsflächen. Insbesondere der örtliche Anbieter von Artikeln des täglichen und periodischen Bedarfs steht mit seinen Filialen im extremen Konkurrenzkampf mit überregionalen Großkonzernen. Durch den Erhalt dieses Marktstandortes wird ein beachtlicher Beitrag zur Sicherung der örtlichen Nahversorgung geleistet.

9.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Baugebietes innerhalb des Planbereiches wird unter Anpassung des Flächennutzungsplanes im Teilabschnitt 90 an die künftigen städtebaulichen Anforderungen getroffen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes für den gesamten Planbereich wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB vorgenommen.

Die Erweiterungsabsichten des Vollsortimenters erfordern aufgrund seiner angestrebten Größe die Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 (3) BauNVO mit entsprechender Zweckbestimmung. Die Festsetzung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben wurde für den gesamten Geltungsbereich getroffen.

Im Geltungsbereich befindet sich zur Zeit neben dem Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb ein Dienstleister (Reinigungsbetrieb). Ein solcher Betrieb und ähnliche Betriebe wie z.B. Schlüsseldienst und Schuhreparatur sollen auch in Zukunft im Geltungsbereich zulässig sein, soweit sie flächenmäßig untergeordnet sind. Des weiteren sollen Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO genutzt werden können.

Seit Errichtung des Verbrauchermarktes sind im Obergeschoss Wohnungen vorhanden. Die Möglichkeit des Wohnens oberhalb der Einzelhandelsflächen soll auch künftig zulässig sein.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

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

9.2.1 Grundflächenzahl

Im Planbereich wurde die bisherige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 auf künftig 0,5 angehoben. Damit wurden die für die Stärkung des Einzelhandelsstandortes erforderlichen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet. Auf der Grundlage älterer BauNVOen wurden bereits in der Vergangenheit nahezu 100 % der Grundflächen teils durch Hauptanlagen und überwiegend durch Nebenanlagen versiegelt. Die grundsätzlichen Bedingungen des § 19 (4) Satz 2 BauNVO 1990 können deshalb nicht mehr eingehalten werden. Allerdings wurden auch keine abweichenden Bestimmungen getroffen, um die sogenannte Kappungsgrenze GRZ 0,8 überschreiten zu können. Die heutigen Anlagen unterliegen dem Bestandsschutz. Der Bebauungsplan bildet aber die rechtliche Grundlage für den Fall, dass generelle Umstrukturierungsmaßnahmen in diesem Bereich erfolgen.

9.2.2 Geschossflächenzahl

Für das Sondergebiet wurde insgesamt eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt. Bei einer maximal zweigeschossigen Bebauung orientiert sich diese Festsetzung an der Grundflächenzahl 0,5, die für eine zukunftsorientierte Entwicklung dieses Standortes erforderlich ist.

9.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Im gesamten Planbereich wurden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß zugelassen. Damit sind keine Veränderungen gegenüber den bisherigen Festsetzungen in den Bebauungsplänen Nr. 69 und Nr. 163 eingetreten. Die heutige städtebauliche Gestalt kann so aufgenommen bzw. weiter vervollständigt werden.

9.2.4 Bauweise

Im Sondergebiet wurde die bisher zulässige offene Bauweise in eine abweichende Bauweise (a) geändert. Hier sollen Baukörperlängen über 50 m zulässig sein, womit dem Baubestand als Grundlage für die Erweiterung der Einzelhandelsflächen Rechnung getragen wird. Die Abstandsschriften der offenen Bauweise müssen allerdings eingehalten werden.

10. Lärmemissionen

Die Erhöhung zulässiger Verkaufsflächen führt nicht zwangsläufig dazu, dass sich die Auswirkungen eines Standortes auf seine Umgebung verändern.

Am Standort Dwostraße / Schönemoorer Straße bleibt die Zusammensetzung der Warensortimente gegenüber dem heutigen Angebot unverändert. Lediglich eine am Markt zu beobachtende großzügigere Präsentation des Angebotes und die in den vergangenen Jahren gestiegene Vielfalt in einzelnen Produktgruppen haben - um konkurrenzfähig zu bleiben - zu einem erhöhten Verkaufsflächenbedarf geführt. Daraus folgt, dass durch die Erweiterung der Marktplächen weder die Kundenströme zunehmen noch andere Kundengruppen als bisher angesprochen werden.

Die Schutzansprüche der umgebenden Wohnbebauung sind schon heute einzuhalten. Die Umwandlung der bisherigen Mischgebiete in ein Sondergebiet führt nicht zwangsläufig zu einer Erhöhung der Lärmemissionen. Vielmehr kann davon ausgegangen werden, dass sich Zu- und Abgangsverkehre aus den zuvor dargelegten Gründen nicht steigern werden.

Zur Absicherung des heutigen Zustands wurde festgesetzt, dass in dem Sondergebiet nur solche Anlagen zulässig sind, deren Emissionen nicht wesentlich stören. Damit kommt der im Sondergebiet zulässige Störungsgrad dem eines Mischgebietes gleich.

11. Umweltverträglichkeitsprüfung und Umweltfolgenabschätzung

Mit dem Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie und weiterer Richtlinien der Europäischen Gemeinschaft zum Umweltschutz vom 27.07.2001 wurde durch den Artikel 12 auch das Baugesetzbuch (BauGB) geändert und die Umweltverträglichkeitsprüfung in die Bauleitplanung integriert. Mit der Änderung des Baugesetzbuches besteht seither die Pflicht, bei bestimmten Planverfahren für Vorhaben die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Dabei sind die durch ein Verfahren entstehenden Umweltfolgen abzuschätzen.

Der Bebauungsplan Nr. 315 „Dwostraße / Schönemoorer Straße“ lässt sich nicht in die Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ (Anlage 1 zu dem zuvor genannten Artikelgesetz) einordnen und ist im Sinne dieses Gesetzes somit von untergeordneter Bedeutung für die Umwelt. Er fällt damit auch nicht in den Anwendungsbereich dieses Gesetzes. Demzufolge müssen auch keine ggfs. durch dieses Verfahren entstehenden Umweltfolgen abgeschätzt werden.

Mit einer Gesamtgröße von ca. 0,58 ha liegt das Plangebiet zudem deutlich unterhalb jeglicher Schwellenwerte der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben. Ein detaillierter Umweltbericht und weitergehende Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern und deren Wechselwirkungen sind deshalb in mehrfacher Hinsicht nicht erforderlich.

Weitere Fachbeiträge (siehe auch 12.) oder Gutachten sind ebenfalls nicht erforderlich.

12. Natur und Landschaft

Sind aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bebauungsplan im Rahmen der Abwägung nach § 1 (6) BauGB zu entscheiden.

Für das Plangebiet galten bisher die Bebauungspläne Nr. 69 und Nr. 163 mit der BauNVO 1968 bzw. 1977 als Rechtsgrundlage. Danach war praktisch eine 100 %-ige Versiegelung der Grundstücksflächen möglich. Bedingt durch die Bereitstellung umfangreicher Parkmöglichkeiten auch über den Bedarf der Einzelhandelsbetriebe hinaus ist nahezu der gesamte Geltungsbereich tatsächlich versiegelt.

Die bisher im Geltungsbereich zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 wurde auf 0,5 erhöht. Durch Anlagen nach § 19 (4) BauNVO darf diese GRZ um bis zu 50 % überschritten werden, was einem max. Versiegelungsgrad von 75 % entspricht. Die nach den Bebauungsplänen Nr. 69 und Nr. 163 grundsätzlich zulässige Versiegelung der Grundstücksflächen wird somit planungsrechtlich um 25 % redu-

ziert. Ein Eingriff in Natur und Landschaft, der aufgrund des bestehenden Baurechts nicht schon ohnehin zulässig war, liegt demnach nicht vor.

13. Belange des Verkehrs

Das Plangebiet ist über je eine Zu- und Abfahrt zur Dwostraße und zur Schönemoorer Straße hin erschlossen. Diese Erschließungswege sollen auch nach Erweiterung der Einzelhandelsflächen beibehalten werden. Die Anlieferung soll allerdings von der Dwostraße an die künftige Südseite des Marktes verlegt werden, so dass sich die Situation im Bereich der Dwostraße während der Anlieferungszeiten deutlich entspannen wird. Für die Kundenströme soll darüber hinaus im Bereich der Dwostraße die Regelung „rechts rein/rechts raus“ eingeführt werden. Der Bebauungsplan ist dafür aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage nicht das geeignete Instrument.

Die Erhöhung der zulässigen Verkaufsflächen führt nicht zwangsläufig zu einer entsprechenden Erhöhung der Verkehrsströme. Die deutliche Zunahme der Produktvielfalt und die erforderliche großzügigere Präsentation der einzelnen Produktgruppen zwingen den Marktbetreiber zu einer Erweiterung (siehe auch die beabsichtigte Erweiterung des Marktes an der Oldenburger Straße dieses örtlichen Anbieters – Bebauungsplan Nr. 314 „Oldenburger Straße“). Das Warensortiment bleibt dabei unverändert, so dass kaum neue Kundenfelder erschlossen werden.

Im Plangebiet ist heute ein Geh- und Radweg vorhanden, der das Baugebiet Von Lindern- / Friedrich-Lange-Straße mit der Dwostraße verbindet. Diese Wegeverbindung kann nicht beibehalten werden, da der Verbrauchermarkt in westliche Richtung erweitert werden soll. Als Alternative wird künftig eine Wegeverbindung entlang der südlichen Grenze des Verbrauchermarktes zur Schönemoorer Straße angeboten und planungsrechtlich festgesetzt.

Das Plangebiet wird zentral durch die Haltestelle „Dwostraße“ an das Busliniennetz der Delbus angeschlossen. Die hier verkehrende Linie 206 (Delmenhorst-Bungerhof – Delmenhorst-Deichhorst) verbindet den Bereich Dwostraße/Schönemoorer Straße mit dem Innenstadtbereich bzw. dem Bahnhof.

14. Ver- und Entsorgung

Im Bereich der umgebenden Straßen sind alle erforderlichen öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden.

An der Westseite des Einzelhandelsstandortes ist eine öffentliche Wegeverbindung zwischen der Friedrich-Lange-Straße und der Dwostraße vorhanden, in deren Verlauf sowohl ein Regenwasserkanal (Überlauf des Regenwasserrückhaltebeckens an der Friedrich-Lange-Straße zur Dwostraße) als auch eine Kabelanlage der Kabel Deutschland bzw. Deutsche Telekom vorhanden sind. Beide Anlagen sind für die Ver- und Entsorgung des südlich angrenzenden Wohngebietes Von Lindern-/Friedrich-Lange-Straße unentbehrlich, so dass im Zuge der Umsetzung dieses Bebauungsplanes eine Verlegung der Trassen erfolgen muss. Gemeinsam mit dem Grundstückseigentümer wurde eine alternative Trasse ermittelt, die über ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Delmenhorst und der Kabel Deutschland bzw. Deutsche Telekom planerisch abgesichert wird. Die Kosten für die Verlegung der Trasse sind vom Verursacher zu tragen. Dazu muss eine schriftliche Vereinbarung zwischen dem Verursacher und den Stadtwerken

Delmenhorst (SWD) geschlossen werden. Kabel Deutschland bzw. Telekom werden sich mit der Kabeltrasse diesem Verlauf anschließen.

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung erfolgt über die örtliche Müllabfuhr gemäß der Satzung der Stadt Delmenhorst. Abfälle zur Verwertung sind vom Verursacher selbst gemäß Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) den dafür bestimmten Entsorgungsanlagen der Vorschrift entsprechend zuzuführen.

Im Bereich des Sondergebietes sind heute an der Schönemoorer Straße Wertstoff-Container aufgestellt. Im Zuge der Umstrukturierung des Einzelhandelsstandortes (u.a. wird die Anlieferung verlegt) müssen diese Container voraussichtlich an einen anderen Standort auf dem Gelände versetzt werden. Geeignet sind dafür Randbereiche der Stellplatzflächen. Besondere Standbereiche werden im Planbereich dafür jedoch nicht ausgewiesen, um einer individuellen Standortgestaltung im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer nicht vorzugreifen. Grundsätzlich ist die Aufstellung von Wertstoffcontainern an Einzelhandelsstandorten wünschenswert.

15. Kampfmittel aus dem II. Weltkrieg

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat die Bezirksregierung Hannover – Kampfmittelbeseitigung – die dort vorhandenen Luftbilder der Alliierten ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen Bodenverfärbungen, so dass davon auszugehen ist, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sind, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen werden deshalb eine Oberflächensondierung bzw. baubegleitende Maßnahmen empfohlen. Ein Klärungsbedarf im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens wird nicht gesehen. Es erfolgte jedoch vorsichtshalber eine Kennzeichnung entsprechend § 9 (5) Nr. 3 BauGB.

16. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) und (6) Baugesetzbuch (BauGB)

Bauleitpläne sollen eine geordnete 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.

Neben den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne u.a. die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu berücksichtigen. Die Stärkung vorhandener verbrauchernaher Einzelhandelsbetriebe an integrierten Standorten ist hierbei von besonderer Bedeutung.

Die Ermittlung der abwägungsrelevanten Sachverhalte und die Einstellung in den Abwägungsprozess erfolgt durch die Beteiligung der sich betroffen fühlenden Bürgerinnen und Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange. Nach § 1 (6) BauGB sind alle öffentlichen und privaten Belange gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen.

17. Durchführung des Bebauungsplanes

Mit der Durchführung des Bebauungsplanes sind keine zusätzlichen finanziellen Belastungen für den städtischen Haushalt – auch nicht vorübergehend - verbunden, da alle erforderlichen Mittel durch den Investor bzw. die Grundstückseigen-

tümergeinschaft bereit gestellt werden. Die Durchführung des Bebauungsplanes steht nicht im Ermessen der Stadt, ist aber zeitnah nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens vorgesehen.

18. Städtebauliche Daten

Gesamtgröße des Geltungsbereiches	0,58 ha	100,0 %
Sondergebiete für den Einzelhandel	0,52 ha	89,7 %
Öffentliche Grünfläche	0,04 ha	6,9 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,02 ha	3,4 %

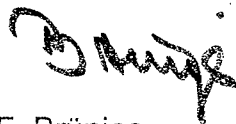
19. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	10.09.2003
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	06.10. bis 24.10.2003
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	12.09. bis 24.10.2003
Öffentliche Auslegung	28.02. bis 29.03.2005
Satzungsbeschluss	12.07.2005

Mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 315 „Dwostraße / Schönemoorer Straße“ nach § 10 (3) Baugesetzbuch (BauGB) treten alle bis dahin rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 315 außer Kraft.

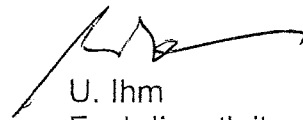
Delmenhorst, den 10.10.2005

Stadt Delmenhorst
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag



F. Brünjes
Fachbereichsleiter

Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag



U. Ihm
Fachdienstleiter