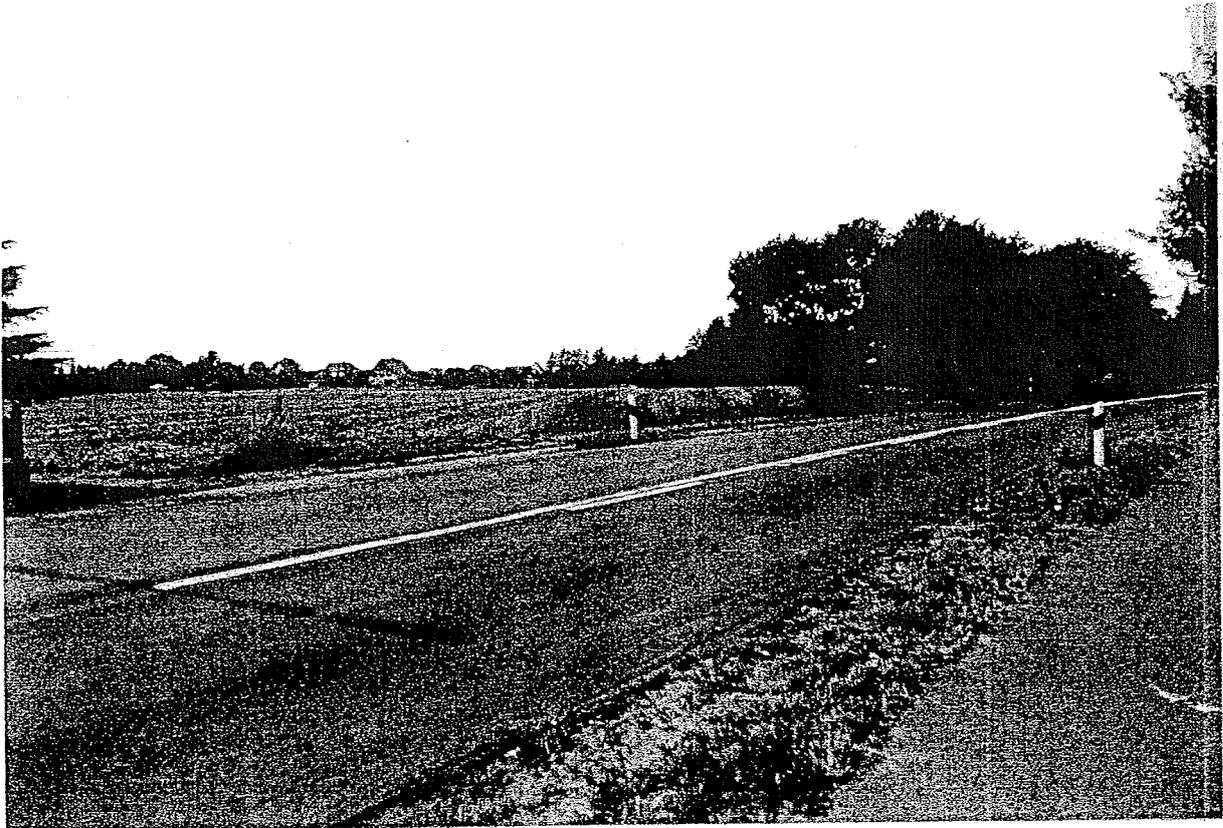


Begründung zur

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 285

„Ahlers Kamp“

für einen Bereich zwischen Bremer Postweg, Syker Str. (einschl.) und den Grundstücken westl. des Reinersweges.



VERFAHRENSSTAND:

Rechtsverbindlich seit 02.05.2002

ENTWURF:

Stadtplanungsamt, Herr Dipl.-Ing. Ralph Tölke

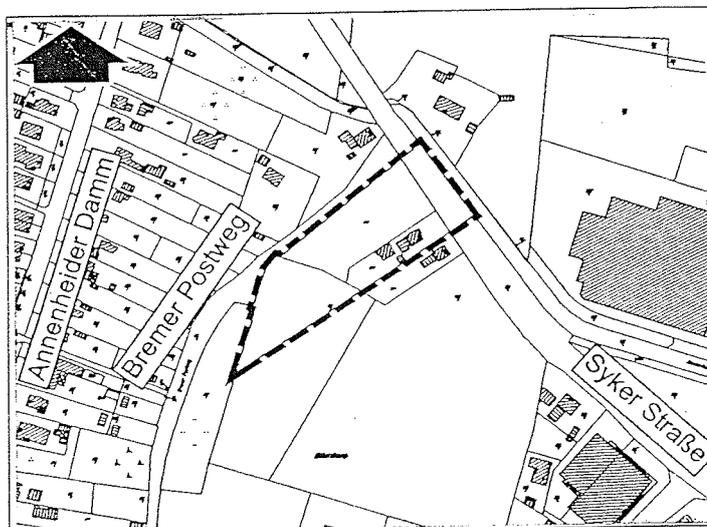
BEGRÜNDUNG

1. Änderungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 22.05.2001 die Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 285 „Ahlers Kamp“ im Bereich zwischen Bremer Postweg, Syker Str. (einschl.) und den Grundstücken westl. des Reinersweges für einen nordwestlichen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 285 beschlossen.

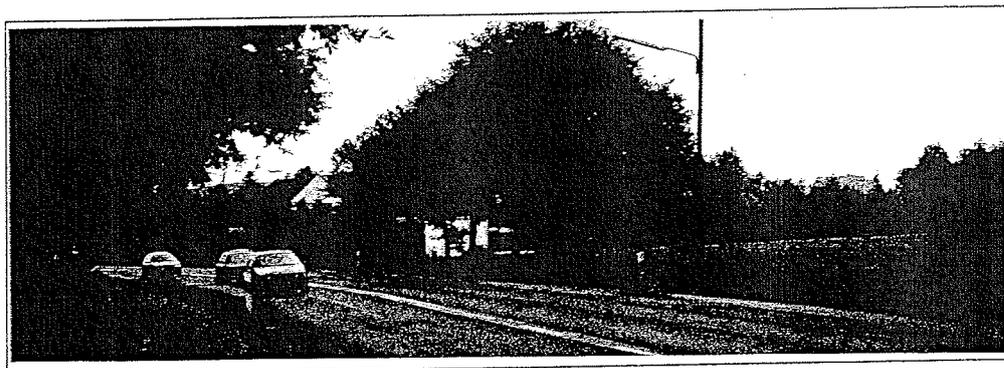
2. Planunterlage

Als Planunterlage dient ein Auszug aus der Liegenschaftskarte heutigen Standes im Maßstab 1:2000. Nach den Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VV-BauGB 39.1.3) ist die Herstellung einer aktuellen Planunterlage durch die Katasterverwaltung bei Bebauungsplänen in textlicher Form nicht erforderlich. In der Planunterlage ist der Änderungs-bereich dargestellt.



3. Lage

Das Plangebiet liegt innerhalb eines eingeschränkten Gewerbegebietes im Bebauungsplan Nr. 285 „Ahlers Kamp“ und grenzt an die Syker Str. an. Die Bundesstraße 75 befindet sich etwa 350 m weiter südöstlich. Das Plangebiet liegt im südwestlichen Stadtgebiet.



Blick von der
Syker Str. auf den
Planbereich

4. Ziele und Zwecke der Änderung

Ziele und Zwecke der Planänderung bestehen darin, künftig im Änderungsbereich Einzelhandelsbetriebe in Verbindung mit sortimentsbezogenen handwerklichen Dienstleistungen, Service und Reparaturarbeiten zuzulassen. Dafür wird der Wortlaut der textlichen Festsetzung entsprechend geändert. Es werden aber nur bestimmte Einzelhandelsbetriebe zugelassen, um auf keinen Fall gleichzeitig das gesamte Spektrum des Einzelhandels hier entstehen zu lassen. Das würde den Zielen und den umfangreichen Bestrebungen der Stadt zuwiderlaufen, der Innenstadt künftig mehr Bedeutung zu geben. Vielmehr sollen hier funktionsfähige Betriebe entstehen, die durch die Verbindung zum Handwerk eine breitere Arbeitsgrundlage erhalten und dadurch auch zur Absicherung von Arbeitsplätzen entscheidend beitragen.

5. Inhalt der Planänderung:

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 285 setzt für den vorliegenden Planungsbereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Insbesondere beim Vollzug hat sich aber in der Vergangenheit gezeigt, dass die Beantwortung der Frage, ob

es sich um einen Einzelhandelsbetrieb oder um einen Gewerbebetrieb handelt, nicht einfach war, weil häufig beide Betriebsarten miteinander verbunden waren.

Die Planänderung gibt hierzu eindeutige Vorgaben und erleichtert künftige Entscheidungen. Danach sind Einzelhandelsbetriebe künftig nur zulässig, wenn sie in Verbindung mit handwerklichen Dienstleistungen stehen, die dem Sortiment des Einzelhandelsbetriebes zuzuordnen sind. Um dieses zu erreichen, wird eine textliche Festsetzung geändert. Der Wortlaut der textlichen Festsetzung Nr. 3 wird geändert und lautet wie folgt:

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE/e) sind Schrottplätze, Tankstellen, Beherbergungsbetriebe, Omnibus- und Taxiunternehmen sowie Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. Lagerplätze sind ausnahmsweise als Zubehör zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind nur in Verbindung mit sortimentsbezogenen handwerklichen Dienstleistungen, Service und Reparaturarbeiten zulässig. Die gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

6. Verfahren

Der betroffene Planbereich bleibt nach wie vor eingeschränktes Gewerbegebiet. Der Plan wird nur hinsichtlich eines Details geändert. Die Grundzüge der Planung werden daher durch diese Änderung nicht berührt. Die Voraussetzung für ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB liegt damit vor.

7. Umweltbericht

Bei der Realisierung der Planänderung ist davon auszugehen, dass keine erheblich nachteiligen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind.

8. Fachgutachten

Die Planänderung bewirkt keinen zusätzlich Eingriff in Natur und Landschaft. Der Bedarf an Fachgutachten liegt nicht vor.

9. Durchführung und Kosten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 285 ist kurzfristig geplant. Mit der Verwirklichung entstehen keine Kosten.

Delmenhorst, den 30.04.2002

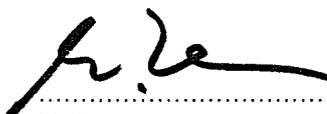
Stadt Delmenhorst
Der Oberbürgermeister

In Vertretung



K. Keller
Stadtbaurat

Stadtplanungsamt
Im Auftrag



U. Ihm