



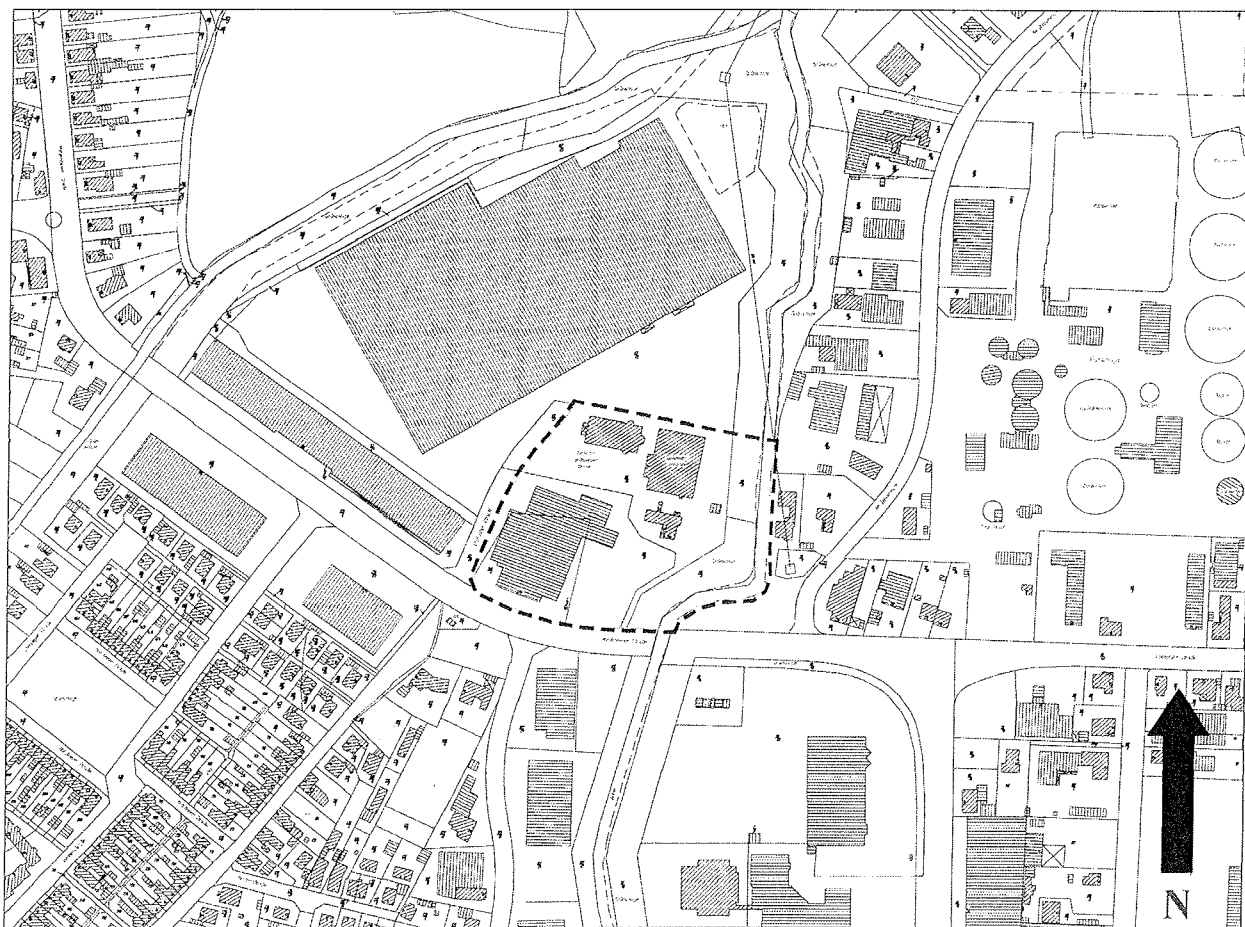
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 149 "Östlich Elsflether Straße"

für einen Bereich nördlich der Nordenhamer Straße zwischen Elsflether Straße und Delme

in textlicher Form

Begründung mit Umweltbericht

Übersichtsplan



Auszug aus der Liegenschaftskarte

Lageplan (ohne Maßstab)

Planverfasser:

 baumgart+partner

Ostertorsteinweg 70-71
28203 Bremen

Rechtskräftig seit: 21.06.2010

Teil 1: Begründung	3
1. Planungsanlass und Planungsziele	3
2. Lage und Anbindung des Plangebietes	6
3. Planungsrechtliche Situation	6
4. Bestand	7
4.1. Gebäudebestand	7
4.2. Natur und Landschaft	7
5. Erschließung	7
6. Inhalte der Bebauungsplanänderung	7
6.1. Art der baulichen Nutzung	7
7. Immissionen	10
Teil 2: Umweltbericht	11
8. Einleitung	11
8.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	12
8.2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	12
9. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	12
9.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	12
9.2. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	14
9.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	15
9.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	15
10. Zusätzliche Angaben	15
11. Allgemein verständliche Zusammenfassung	15
Teil 3: Planverfahren	16
12. Rechtsgrundlagen	16
13. Quellen	16
14. Ablauf des Planverfahrens	16

Teil 1: Begründung

1. Planungsanlass und Planungsziele

Planungsanlass

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 11.11.2008 den Änderungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 149 "Östlich Elsflether Straße" gefasst. Das Plangebiet der 3. Änderung ist rd. 2,1 ha groß und liegt zwischen der Elsflether Straße und der Delme nördlich der Nordenhamer Straße. Das Gebiet ist geprägt durch die Produktionsstätte eines verarbeitenden Gewerbetriebes sowie durch die Einrichtungen einer Syrisch Orthodoxen Kirchengemeinde.

Anlass der Bebauungsplanänderung ist die vermehrte Nachfrage von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten nach Grundstücken in den Delmenhorster Gewerbegebieten. Aufgrund günstigerer Bodenpreise in Gewerbegebieten gegenüber Kerngebieten sowie aufgrund ausreichender Flächen für Kraftfahrzeugstellplätze und einer zumeist guten Verkehrlichen Anbindung ist seit Ende der 1990er Jahre eine Entwicklung der Zunahme von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten festzustellen. Einzelhandelsbetriebe sind gemäß Rechtsprechung bis zu einer Größe von 800 m² Verkaufsfläche in Gewerbegebieten zulässig. Vergnügungsstätten sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässig.

Problematisch an dieser Entwicklung ist, dass aufgrund der oben genannten Standortvorteile der Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten Kaufkraft aus den zentralen Versorgungsbereichen abgezogen wird. Hierbei ist zu sehen, dass angesichts der besonderen betriebswirtschaftlichen Ausgangslage, insbesondere im Lebensmittel Einzelhandel, mit geringen Gewinnmargen schon Umsatzeinbußen von wenigen Prozent zu fehlender Wirtschaftlichkeit und somit zu Geschäftsaufgaben und zu Gebäudeleerständen in den zentralen Versorgungsbereichen führen können. Das Fortschreiten einer solchen planerisch ungesteuerten Entwicklung führt daher zu einer Gefährdung der wohnnahen Versorgung, wie sie die Stadt Delmenhorst für ihre Stadtteile anstrebt.

Da auch die Innenstadt Delmenhorst einen wichtigen Standort der Lebensmittel- und somit der Nahversorgung darstellt, würde der Verlust des bestehenden Nahversorgungsstandortes Innenstadt auch zu einem Attraktivitätsverlust der Innenstadt führen, denn zwischen den Lebensmittelgeschäften und den weiteren Geschäften und Gastronomiebetriebe bestehen hier aufgrund des räumlichen Zusammenhangs wichtige Kopplungseffekte.

Neben der vermehrten Ansiedlung von Betrieben des Lebensmittel Einzelhandels drängen auch weiterhin Fachmärkte in die Gewerbegebiete. Auch sie suchen nach wie vor Standorte außerhalb der unmittelbaren Zentren und können somit einen weiteren Bedeutungs-

verlöst historisch gewachsener Zentren, wie die Delmenhorster Innenstadt eines ist, nach sich ziehen (vgl. Einzelhandelskonzept für Delmenhorst, 2008, S. 7).

Eine Zunahme von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Warensortimenten in städtebaulich nicht integrierten Lagen, wie sie der Planbereich der Bebauungsplanänderung darstellt, widerspricht daher der Zielsetzung der Stadt Delmenhorst, die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt zu sichern und zu stärken.

In Bezug auf Vergnügungssstätten zeigt die Erfahrung, dass die Errichtung einer Vergnügungsstätte die Ansiedlung weiterer Vergnügungssstätten nach sich zieht, so dass diese in besonderer Weise zur städtebaulichen Prägung und Entwicklung eines Baugebietes beitragen können. In der Umgebung von Vergnügungssstätten ist durch sogenannte "trading-down-Effekte" eine abnehmende Attraktivität festzustellen, die zu Nutzungskonflikten führen und städtebaulichen Spannungen auslösen kann. Dies betrifft insbesondere die dem Plangebiet gegenüberliegenden Wohngebiete der Straßen Wendenstraße, Berner Straße und Frankenstraße. Negative Auswirkungen auf das rd. 600 m weiter südlich liegende Sanierungsgebiet "Wollpark" können ebenfalls nicht ausgeschlossen werden und würden den Sanierungszielen entgegenwirken.

Zur Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungssstätten hat die Stadt Delmenhorst im Jahr 1990 einen Vergnügungsstättengliederungsplan aufgestellt. Dieser bezieht sich jedoch nur auf die Kerngebiete der Innenstadt, so dass eine planerisch ungesteuerte Ansiedlung von Vergnügungssstätten in den Gewerbegebieten der Stadt weiterhin möglich ist.

Vergnügungssstätten und Einzelhandelsbetriebe sind besonders ertragsstarke gewerbliche Nutzungen, denn sie sind in der Lage, auf geringer Nutzfläche hohe Umsätze zu erzielen. Das bedeutet, dass sie in Gewerbegebieten auf gleicher Fläche deutlich höhere Renditen erwirtschaften als andere Gewerbebetriebe. So kann die Zunahme von Vergnügungssstätten und Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbegebieten zu höheren Grundstückspreisen und Pachtzahlungen führen. Betriebe mit geringerer Flächenproduktivität, wie z.B. Handwerksbetriebe oder produzierende Gewerbebetriebe, werden dadurch aus den Gewerbegebieten verdrängt.

Dem Aspekt der Verdrängung von produzierenden und artverwandten Gewerbebetrieben kommt vor dem Hintergrund eines knappen Gewerbeflächenangebotes in Delmenhorst eine besondere Bedeutung zu. In Delmenhorst stehen nur noch rd. 14,4 ha freie städtischer Gewerbeflächen zur Verfügung (vgl. "www.komsis.de" Standort Stadt Delmenhorst; 25. März 2009). Nach Inanspruchnahme dieser Flächen besteht nur noch die Möglichkeit, durch kleinere Arrondierungen neue Gewerbeflächen bereit zu stellen, so dass Betriebsansiedlun-

gen bzw. die Erweiterung bestehender Betriebe künftig voraussichtlich nur noch im Rahmen des Gewerbeflächenbestandes erfolgen können. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten soll daher auch dazu beitragen, die verbleibenden Gewerbeflächen und -immobilien für produzierende und artverwandte Gewerbebetriebe vorzuhalten. Für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben sieht das Einzelhandelskonzept der Stadt Delmenhorst andere Standorte als Gewerbegebiete in städtebaulich nicht integrierten Lagen vor. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten soll sich auf ausgewählte Bereiche der Delmenhorster Kerngebiete beschränken.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in gewerblichen Baugebieten leitet sich aus dem Beschluss des Rates der Stadt Delmenhorst vom 28. Februar 2008 zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes für Delmenhorst ab (vgl. Kap. 3 "Einzelhandelskonzept"). Demnach soll das Einzelhandelskonzept durch Änderung der Bebauungspläne umgesetzt werden, die einen potenziellen Standort für Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten darstellen. Da nicht alle Gewerbestandorte von Einzelhandelsbetrieben gleichermaßen nachgefragt werden und auch nicht in allen Bebauungsplänen mit Gewerbe- und Mischgebietsfestsetzungen Einzelhandel zulässig ist, hat die Verwaltung der Stadt Delmenhorst die rechtskräftigen Bebauungspläne hinsichtlich des Änderungsbedarfs geprüft und eine Prioritätenliste entwickelt. Die Prüfung hat ergeben, dass das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 149 "Östlich Eislöcher Straße" aufgrund seiner Bauungsstruktur mit einer großflächigen Gewerbehalle, ausreichend Flächen für Stellplätze und der guten verkehrlichen Anbindung potenziell für die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben und auch Vergnügungsstätten als Nachfolgenutzungen geeignet ist und dementsprechend Handlungsbedarf besteht.

Planungsziele

Aus den vorgenannten Gründen beabsichtigt die Stadt Delmenhorst im Plangebiet den Ausschluss von Einzelhandelsentwicklung und Vergnügungsstätten. Ziel der Planung ist somit im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB die Sicherung der zentralen städtischen Versorgungsbereiche sowie die Steigerung der Attraktivität der Innenstadt durch die gezielte Ansiedlung von Läden und Geschäften mit zentrenrelevanten Sortimenten. Im Zusammenwirken mit anderen zentrenrelevanten Nutzungen sollen Angebotsvielfalt, Attraktivität und Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche gesichert und die verbraucherorientierte Versorgungsstruktur erhalten und weiterentwickelt werden. Ziel der Planung ist damit auch gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe a) BauGB die Stärkung der Belange der Wirtschaft und ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbraucherorientierten Versorgung.

Mit der Neufassung der BauNVO vom 23.01.1990 hat der Bundesverordnungsgeber Vergnügungsstätten ab einer Größe von 100 m² Nutzfläche vorrangig den Kerngebieten nach § 7 BauNVO zugewie-

sen und erst nachrangig und als Ausnahme in Gewerbegebieten für möglich erachtet. Dieser Zielbestimmung folgt die Stadt Delmenhorst, wenn sie in den Gewerbegebieten Vergnügungsstätten ausschließt und gemäß Vergnügungsstättenengliederungsplan ihnen Standorte in den Kerngebieten zuweist.

Eine weitere Zielsetzung der Planung ist, den Flächenverbrauch durch Einzelhandel und Vergnügungsstätten in den Delmenhorster Gewerbegebieten zu begrenzen und somit gewerbliche Bauflächen für das produzierende und artverwandte Gewerbe vorzuhalten. Um diese Betriebe jedoch durch die Bebauungsplanänderung in ihrer Entwicklung nicht zu schwächen, sollen diese weiterhin im Rahmen des Werksverkaufs die Möglichkeit haben, auf einer dem Betrieb untergeordneten Fläche selbst hergestellte oder weiterverarbeitete Produkte zu verkaufen.

2. Lage und Anbindung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt etwa in 2 km Entfernung nordöstlich zur Innenstadt und zum Hauptbahnhof Delmenhorst. Über die Nordenhamer und Syker Straße erreicht man in rd. 5 km Entfernung die Autobahn BAB 28 in Richtung Oldenburg bzw. die Bundesstraße B 75 in Richtung Bremen.

Das Gebiet wird über die Nordenhamer und Eislether Straße erschlossen.

Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Gebiet der Planänderung wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung Eislether Straße 1 (Flurstück 117/5);
- im Osten durch das östliche Ufer der Delme;
- im Süden durch die Nordenhamer Straße;
- im Westen durch die Eislether Straße

(vgl. auch zeichnerische Abgrenzung auf dem Deckblatt)

3. Planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen sowie im östlichen Randbereich Grünflächen dar, so dass die Planänderung dem Flächennutzungsplan nicht widerspricht.

Bebauungsplan Nr. 149

Der Bebauungsplan Nr. 149 "Östlich Eislether Straße" setzt in seiner Fassung Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO 1977 fest.

Für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 149 "Östlich Eislether Straße" gilt die Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 1990.

BauNVO 1990

Einzelhandelskonzept (EHK)

Der Rat der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 28.02.2008 das Einzelhandelskonzept für Delmenhorst beschlossen. Im Sinne des Planungsgrundsatzes des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB stellt es ein von der Stadtgemeinde beschlossenes städtebauliches Entwick-

lungskonzept dar, welches bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen ist.

Es enthält eine Analyse der Angebotsituation des Delmenhorster Einzelhandels sowie eine Beschreibung und Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt. Zudem trifft es Aussagen über die Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt im Hinblick auf weitere Einzelhandelsansiedlungen sowie über eine zukünftige Zentrenstruktur.

Das Einzelhandelskonzept dient der Stadt vor allem bei der bauleitplanerischen Steuerung des Einzelhandels als Bewertungsgrundlage bzw. als Entscheidungs- und Begründungshilfe.

4. Bestand

4.1. Gebäudebestand

Das Gebiet ist bebaut mit einer Produktionsstätte eines verarbeitenden Gewerbebetriebes sowie drei Gebäuden einer Kirchengemeinde.

4.2. Natur und Landschaft

Der östliche Teil des Plangebietes ist geprägt durch einen baumbestandenen Grünzug mit und der Delme mit Ufervegetation. Die Erschließungswege und -flächen des Gewerbebetriebes und der Kirche sind gepflastert. Die Außenbereiche sind ansonsten von Ziergehölzen geprägt.

5. Erschließung

Das Plangebiet wird über die Nordenhamer und Eisflieher Straße erschlossen. Innerhalb des Plangebietes führen Privatwege zu den Gebäuden.

6. Inhalte der Bebauungsplanänderung

6.1. Art der baulichen Nutzung

Das Konzept der Planänderung sieht den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten innerhalb des Gebietes vor.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 sind in Zukunft im Geltungsbereich der Planänderung Einzelhandelsbetriebe nicht mehr zulässig. Rechtsgrundlage dieser Feinsteuern der im Plangebiet zulässigen Nutzungen ist § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO. Des Weiteren sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 im Geltungsbereich der Planänderung zukünftig Vergnügungsstätten nicht mehr zulässig. Rechtsgrundlage ist § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m § 1 Abs. 6 BauNVO.

Der Ausschluss des Einzelhandels begründet sich darin, dass die Stadt Delmenhorst ihren zentralen Versorgungsbereich "Hauptgeschäftsbereich" in der Innenstadt erhalten und in der Entwicklung

stärken will. Durch branchenspezifische Entwicklungen soll die Innenstadt zudem an Attraktivität hinzugewinnen. Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben sollen auch die im Einzelhandelskonzept für Delmenhorst benannten Nahversorgungsgebiete vor dem Hintergrund einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im Delmenhorster Stadtgebiet gesichert werden.

Die Festsetzung Nr. 1.1 wirkt auch einem Flächenverbrauch gewerblicher Bauflächen durch Einzelhandelsgeschäfte entgegen, für die in der Stadt andere Standorte bestimmt worden sind (vgl. Einzelhandelskonzept für Delmenhorst; Kap. 7.4 "Entwicklungsbereiche", S. 105).

Ausnahme Kfz-Handel

Die Festsetzung Nr. 1.1 zum Ausschluss von Einzelhandel enthält eine Ausnahme Regelung für Einzelhandelsbetriebe, deren Ansiedlung im Plangebiet die Ziele und Grundsätze der in Delmenhorst angestrebten Einzelhandelsentwicklung nicht infrage stellt. So können ausnahmsweise Betriebe des Kraftfahrzeug-, Wohnwagen- und Bootshandels mit entsprechendem Zubehörhandel im Plangebiet zugelassen werden.

Die Ausnahme Regelung bezieht sich auf Einzelhandelsbetriebe einer begrenzten Sortimentskategorie für die, wegen ihrer speziellen Standortanforderungen, städtebaulich integrierte Lagen in der Regel nicht geeignet sind. Aufgrund dieser besonderen nicht-zentrenrelevanten Sortimentskategorien wirkt sich eine Ansiedlung dieser Betriebe im Gewerbegebiet "Östlich der Eisflieher Straße" nicht nachteilig auf den Hauptgeschäftsbereich Innenstadt sowie auf den Einzelhandel in den weiteren städtebaulichen integrierten Lagen aus. Ihre Ansiedlung hat auch keine negativen Auswirkungen auf die im Einzelhandelskonzept beschriebenen Sonderstandorte "Reinertsweg" und "Seestraße", auch wenn diese als Vorrangstandorte für Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten vorgesehen sind. Eine Standortkonkurrenz wird aufgrund des schmalen und begrenzten Kernsortiments mit Kraftfahrzeugen, Wohnwagen und Booten nicht begründet.

Die Zulässigkeit der Einzelhandelsbetriebe als Ausnahme erfolgt vor dem Hintergrund der Zielsetzung der Planung, das Plangebiet vornehmlich den produzierenden und artverwandten Gewerbebetrieben vorzuhalten. Die Ansiedlung der ausnahmsweise zulässigen Handelsbetriebe im bereits bebauten Gewerbegebiet "Östlich der Eisflieher Straße" kann sinnvoll sein, wenn es z.B. um die Nachnutzung leerstehender Gebäude oder brachliegender Betriebsgrundstücke oder auch um die Nutzung von städtebaulichen Nischen geht. Die Folgenutzung brachliegender Immobilien ist sinnvoll, um Verdunstenden durch Leerstand entgegenzuwirken. Sie kann erfolgen, wenn erkennbar ist, dass das Gebiet von produzierenden oder artverwandten Gewerbebetrieben nicht mehr nachgefragt oder deren Ansprüchen nicht mehr gerecht wird. Die Ausnahme Regelung dient daher auch einer nachhaltigen Stadtentwicklung gemäß der Leitlinie

des § 1 Abs. 5 BauGB, wenn durch die Ansiedlung von Betrieben des Kraftfahrzeug-, Wohnwagen und Bootshandels die Inanspruchnahme bisher unbebauter Freiräume vermieden werden kann.

Von der Festsetzung zum Ausschluss von Einzelhandel sind ebenfalls Betriebe des Internet- und Versandhandels ausgenommen, sofern sie über keine Verkaufsstätte verfügen. Da die städtebaulichen Leitziele des Einzelhandelskonzeptes die Sicherung und Entwicklung funktionsfähiger und lebendiger zentraler Versorgungsbereiche sowie eine wohnnahe Grundversorgung sind, ist die Lage eines Internet- oder Versandhandelsbetriebes in diesem Zusammenhang nicht von Bedeutung. Daher beschäftigt sich das Einzelhandelskonzept der Stadt auch nicht mit dem Betriebstyp des Internet- und Versandhandels, auch wenn dieser – aufgrund des Verkaufs von Waren an Endverbraucher – als selbstständiger Einzelhandel zu qualifizieren ist.

Eine Ansiedlung von Betrieben des Internet- und Versandhandels wirkt sich nicht nachteilig auf die Einzelhandels- und Zentrenstruktur der Stadt Delmenhorst aus und kann somit im Plangebiet ausnahmsweise zugelassen werden.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der Ausschluss von Einzelhandel in den Gewerbegebieten leitet sich auch aus den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung ab. So enthält das niedersächsische Landesraumordnungsprogramm 2008 (LRÖP 2008) Aussagen zur zentralörtlichen Gliederung und zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels.

Gemäß dem Integrationsgebot (LRÖP 2008, Kap. 2.3 03, Sätze 6,7) sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. (Als Einzelhandelsgroßprojekte gilt auch die Agglomeration mehrerer Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle der Großflächenwirkung von 1.200 m² Geschossfläche.) Entsprechend dem Beeinträchtigungsgebot (LRÖP 2008, Kap. 2.3 03, Satz 19) dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Werkverkauf

Die Festsetzung Nr. 1.2 enthält eine Regelung zum Werkverkauf. So sind innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerkes oder des produzierenden oder verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe zulässig. Diese Verkaufsstätten müssen im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein; die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Handwerks- oder Gewerbebetriebes untergeordnet sein.

Die Festsetzung zum Werkverkauf von Handwerks- und Gewerbebetrieben ermöglicht es den Betrieben, auf einem kleinen Teil ihrer Betriebsfläche eigene Produkte zu verkaufen. Diese Regelung dient

Ausschluss Vergnügungsstätten

der Vermeidung unbeabsichtigter Härten, wenn die Betriebe unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Belange darauf angewiesen sind, eigene Produkte am Ort der Produktions- bzw. Betriebsstelle anbieten und vermarkten zu müssen. Voraussetzung beim Werkverkauf ist, dass Produkte in einem funktionalen oder räumlichen Bezug zum Betrieb stehen, sie müssen also auf dem Baugrundstück hergestellt oder weiterverarbeitet worden sein. Mit der Begrenzung der Verkaufsfläche des Werkverkaufs durch die Unterordnung der Verkaufsfläche unter die Gesamtbetriebsfläche soll verhindert werden, dass sich der "Annex-Handel" zu einem eigenständigen Einzelhandel von städtebaulichem Gewicht entwickeln kann.

Der Ausschluss der Vergnügungsstätten begründet sich darin, dass die Stadt Delmenhorst einen Attraktivitätsverlust des Plangebietes und seiner Umgebung verhindern will. Zu der näheren Umgebung zählt die Wohnbebauung entlang der Wendensstraße, Frankensteinstraße und Berner Straße. Da Vergnügungsstätten Öffnungszeiten von bis zu 22.00 Uhr haben, kann der motorisierte Publikumsverkehr insbesondere in den Abend- und Nachtstunden zu Lärmimmissionen in den Wohngebieten und somit zu Nutzungskonflikten und städtebaulichen Spannungen führen. Zur der weiteren Umgebung des Plangebietes zählt das Sanierungsgebiet "Wollepark". Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten im Plangebiet will die Stadt auch trading-down-Effekte in dem Sanierungsgebiet verhindern.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten begründet sich ebenfalls mit einer Vorhaltung der Gewerbeflächen für produzierende und artverwandte Gewerbebetriebe. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist möglich, da diese in anderen Baugebieten der Stadt Delmenhorst zulässig sind.

7. Immissionen

Mit dem Ausschluss von Einzelhandel als Unterart der im Plangebiet zulässigen Nutzungen sowie von Vergnügungsstätten sind keine zusätzlichen Immissionen im Plangebiet und in der Umgebung zu erwarten. Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet weitestgehend bebaut ist.

Teil 2: Umweltbericht

8. Einleitung

Anlass

Mit der Bebauungsplanänderung beabsichtigt die Stadt Delmenhorst im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und unter Berücksichtigung der Ergebnisse des städtischen Einzelhandelskonzeptes eine Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung so- wie den Ausschluss von Vergnügungsstätten in dem Gewerbegebiet.

Grundlagen

Für die Belange des Umweltschutzes ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 2a BaUGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussicht- lichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Um- weltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Vorschriften des BaUGB über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BaUGB ebenso für die Änderungen von Bauleitplänen. Die Inhalte der zu prüfenden Umweltbelange sind in der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BaUGB festgelegt und werden nachfolgend – entsprechend des aktuellen Informationsstandes – dargestellt. Sie umfassen folgende Themen:

1. Einleitung mit folgenden Angaben

- Kurzdarstellung Inhalte und Ziele des Bauleitplanes
- Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

2. Beschreibung u. Bewertung d. Umweltauswirkungen, mit Angaben

der

- Bestandsaufnahme des Umweltzustandes
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung
- Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
- In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

3. Zusätzliche Angaben

- Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten
- Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)
- allgemein verständliche Zusammenfassung

Umfang und Detaillie-
rungsgrad der Umwelt-
prüfung

Bei der Änderung von Bebauungsplänen beschränkt sich die Pflicht zur Umweltprüfung auf jene Umweltbelange, die durch die Änderung betroffen sein können. Umweltauswirkungen der bisherigen Planung, die nicht durch die Änderung betroffen sind, müssen dagegen nicht einer Umweltprüfung unterworfen werden. Dies begründet sich im Wesentlichen mit § 244 Abs. 1 BaUGB, nachdem Bauleitpläne, die vor dem 20.07.2004 in Kraft gesetzt wurden, nicht einer Umweltprü- fung unterliegen.

Frühzeitige Beteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden da- zu aufgefordert, Angaben zum erforderlichen Umfang und Detaillie- rungsgrad der Umweltprüfung zu machen. Die Umweltinformationen sind in die Umweltprüfung eingeflossen.

Angaben zum Standort

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Umfang des Vorhabens
und Angaben zum Be-
darf an Grund und Bo-
den

Fachgesetz

Schutzbestimmungen
nach Naturschutzrecht

Flächennutzungsplan,
Bebauungsplan

von 1977 fest.

Schutzgut Mensch

baumgart+partner

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten

Planung wohnumfeldbezogene Faktoren wie die Wohnfunktion als auch Aspekte des Lärm- und Luftschutzes von Bedeutung. Bei der Beurteilung der Auswirkungen der Planung ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet bereits gewerblich genutzt und dementsprechend durch bauliche Anlagen und Erschließungswege geprägt wird. Da die Bebauungsplanänderung keine neuen Baurechte einräumt und das Plangebiet weitestgehend mit einem Gewerbebetrieb und kirchlichen Gebäuden bebaut ist, sind durch den zukünftigen Anschluss von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungstätten im Plangebiet keine weiteren Beeinträchtigung für die Menschen im Plangebiet und seiner Umgebung zu erwarten.

Bewertung

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Bewertung

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keinen Einfluss auf die Inanspruchnahme und Gestaltung der Freiflächen und ihrer Vegetation. Streng geschützte Arten und Pflanzenarten der Roten Liste (Garve 2004) sind im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung bisher nicht bekannt. Die Planung stellt keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere dar.

Schutzgut Boden

Bewertung

Der Boden im Plangebiet ist durch die überwiegend gewerbliche Nutzung bereits stark überformt und im Nahbereich zu den baulichen Anlagen mit Ziegel- und Betonsteinflaster verdrichtet worden. Durch die bisherige Nutzung ist das Schutzgut Boden bereits erheblich beeinträchtigt worden. Da die Planänderung keine neuen Baurechte einräumt und keine neuen Baugebiete ausweist, sind mit der Planänderung keine neuen Beeinträchtigungen des Bodens und seiner Funktionen verbunden.

Schutzgut Wasser

Bewertung

Beim Schutzgut Wasser werden die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser unterschieden. Als Oberflächenwasser existiert im Plangebiet die Delme, die jedoch von der Planung nicht berührt wird. Der Grundwasserhaushalt ist bereits durch die Überbauung des Plangebietes und die Versiegelung von Hofflächen nachhaltig beeinträchtigt.

Schutzgut Luft und Klima

Der Ausschuss von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet als Unterart der bisher im Plangebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen erlaubt der weiteren die Ansiedlung gewerblicher Betriebe, die Schadstoffemissionen erzeugen können. Die Planänderung hat hierauf keinen Einfluss.

Bewertung	Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten im Plangebiet hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima.	Die Planänderung bezieht sich auf ein Gebiet, das bereits baulich überformt ist. Die Delme und der begleitende Grünzug sind durch die Änderung nicht betroffen, da keine neuen Baurechte eingeräumt werden.	Die Planung führt aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des bereits bebauten Gewerbegebietes zu keinen weiteren Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.	Das Plangebiet liegt im Gewerbegebiet "Eislfeither Straße". Besonders zu beachtende Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Geltungsbe reich der Planänderung nicht bekannt.	Die Planung führt zu keinen Beeinträchtigungen des Schutzgutes "Kultur- und sonstige Sachgüter".	Mit der Bebauungsplanänderung werden keine neuen Baurechte eingeräumt. Es finden lediglich der Ausschluss einer Untertart der bisher zulässigen gewerblichen Nutzungen sowie der Ausschluss von Vergnügungsstätten statt. Negative Auswirkungen für den Gesamttraum sowie Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschut zes sind daher nicht zu erwarten.	Mit der Planänderung werden keine erheblichen Umweltauswirkun gen verursacht. Bei der zusammenfassenden Bewertung der Um weltauswirkungen ist zu berücksichtigen, dass die Planänderung eine Planung im Bestand darstellt und keine neuen Baurechte einräumt. Die Einschränkung der gewerblichen Nutzungen führt zu keinen ne gativen Umweltauswirkungen.	9.2. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes		Mit der Realisierung der Bebauungsplanänderung sind keine erhebli chen Umweltauswirkungen zu erwarten.	Entwicklung des Um weltzustands bei Durch führung der Planung	Prognose bei Nicht durchführung der Pla nung	Ohne die Planänderung gilt der bestehende Bebauungsplan mit sei nen bisherigen Änderungen fort. Es wäre jedoch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten zulässig. Eine sol che Entwicklung würde sich nachteilig auf die Innenstadt Delmen horst und die Nahversorgungsbereiche auswirken (vgl. Begründung Bebauungsplanänderung).
-----------	---	---	--	---	--	--	---	---	--	--	---	--	--

9.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln. Da die Bebauungsplanänderung keine neuen Baurechte einräumt sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen keine neuen Anforderungen an die Schutzgüter. Der Planungsgrundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gilt auch für diese Planänderung.

9.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Alternative zur Bebauungsplanänderung besteht nicht, da die Stadt Delmenhorst sich die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung mit einer Stärkung und Attraktivierung der zentralen Versorgungsbe- reiche zum Ziel gesetzt hat. Hierfür ist die Überplanung des Gewerbegebietes "Eisflether Straße" mit der Bebauungsplanänderung notwendig.

10. Zusätzliche Angaben

Technische Verfahren bei der Umweltprüfung
Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung
Die Umweltprüfung wurde auf Grundlage einer Ortsbegehung sowie auf Grundlage der Begründung zur Bebauungsplanänderung erstellt.
Eine Überwachung erheblicher unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung erfolgt im Rahmen fachgesetzlicher Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie gegebenenfalls weiterer Regelungen.

1 1 . Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 149 "Östlich Eisflieher Straße" ist zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Delmenhorst und zum Ausschluss von Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten notwendig. Ohne die Planänderung könnten sich Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet ansiedeln, die sich nachteilig auf die Zentren- und Versorgungsstruktur der Stadt Delmenhorst auswirken können.

Ohne die Planänderung könnten sich auch Vergnügungsstätten ansiedeln, die "trading-down-Effekte" und städtebauliche Spannungen im Plangebiet und in seinem Umfeld auslösen könnten. Da das Plangebiet bereits durch einen Gewerbebetrieb und eine Kirche genutzt wird und Baurechte bestehen, stellt die Planänderung eine Bestandsplanung dar, durch die keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Teil 3: Planverfahren

1 2 . Rechtsgrundlagen

BauGB

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 ErbschaftssteuerrformG v. 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018).

BauNVO 1990

Es ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch den Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) anzuwenden.

PlanZV 90

Es ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) anzuwenden.

1 3 . Quellen

Stadt Delmenhorst: Einzelhandelskonzept für die Stadt Delmenhorst, beschlossen durch den Stadtrat am 28.02.2008

Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008

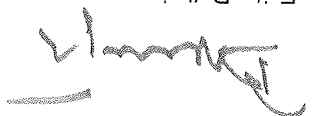
14. Ablauf des Planverfahrens

11.11.2008	Änderungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.149 "Östlich Eisflether Straße".
22.06. - 10.07.2009	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
13.01.2010	Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung.
25.01. - 25.02.2010	Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
11.05.2010	Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BaugB.

Delmenhorst, den 16.06.2010

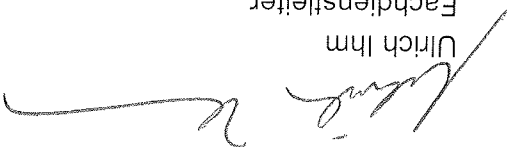
Stadt Delmenhorst
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

Fritz Brünjes
Fachbereichsleiter



Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag

Ulrich Ihm
Fachdienstleiter



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BaUGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 149 "Östlich Eislether Straße"

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 11.11.2008 den Änderungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 149 "Östlich Eislether Straße" gefasst. Das Plangebiet der 3. Änderung ist rd. 2,1 ha groß und liegt zwischen der Eislether Straße und der Delme nördlich der Nordenhamer Straße.

Ziel der Planung ist im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 4 BaUGB die Sicherung der zentralen städtischen Versorgungsbereiche sowie die Steigerung der Attraktivität der Innenstadt durch die gezielte Ansiedlung von Läden und Geschäften mit zentrenrelevanten Sortimenten. Im Zusammenwirken mit anderen zentrenrelevanten Nutzungen sollen Angebotsvielfalt, Attraktivität und Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche gesichert und die verbrauchererhebbare Versorgungsstruktur erhalten und weiterentwickelt werden. Ziel der Planung ist damit auch gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe a) BaUGB die Stärkung der Belange der Wirtschaft und ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchererhebbaren Versorgung.

Eine weitere Zielsetzung der Planung ist, den Flächenverbrauch durch Einzelhandel und Vergnügungsgeschäften in den Delmenhorster Gewerbegebieten zu begrenzen und somit gewerbliche Bauflächen für das produzierende und artverwandte Gewerbe vorzuhalten. Um diese Betriebe jedoch durch die Bebauungsplanänderung in ihrer Entwicklung nicht zu schwächen, sollen diese weiterhin im Rahmen des Werksverkaufs die Möglichkeit haben, auf einer dem Betrieb untergeordneten Fläche selbst hergestellte oder weiterverarbeitete Produkte zu verkaufen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 149 "Östlich Eislether Straße" ist zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Delmenhorst und zum Ausschluss von Vergnügungsgeschäften in Gewerbegebieten notwendig. Ohne die Planänderung könnten sich Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet ansiedeln, die sich nachteilig auf die Zentren- und Versorgungsstruktur der Stadt Delmenhorst auswirken können.

Ohne die Planänderung könnten sich auch Vergnügungsgeschäften ansiedeln, die "trading-down-Effekte" und städtebauliche Spannungen im Plangebiet und in seinem Umfeld auslösen könnten. Da das Plangebiet bereits durch einen Gewerbebetrieb und eine Kirche genutzt wird und Baurechte bestehen, stellt die Planänderung eine Bestandsplanung dar, durch die keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

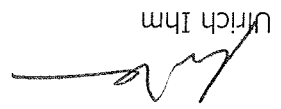
Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung fand in der Zeit vom 22.06. bis 10.07.2009 statt. Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 25.01. bis 25.02.2010 durchgeführt. Änderungen ergaben sich nach der öffentlichen Auslegung nicht, sodass der Satzungsbeschluss am 11.05.2010 im Rat gefasst werden konnte.

Anderweitige Planmöglichkeiten
Eine Alternative zur Bebauungsplanänderung besteht nicht, da die Stadt Delmenhorst sich die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung mit einer Stärkung und Attraktivierung der zentralen Versorgungsbereiche zum Ziel gesetzt hat. Hierfür ist die Überplanung des Gewerbegebietes "Eisflieher Straße" mit der Bebauungsplanänderung notwendig.

Delmenhorst, den 16.06.2010

Stadt Delmenhorst
Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung


Ulrich Ihm