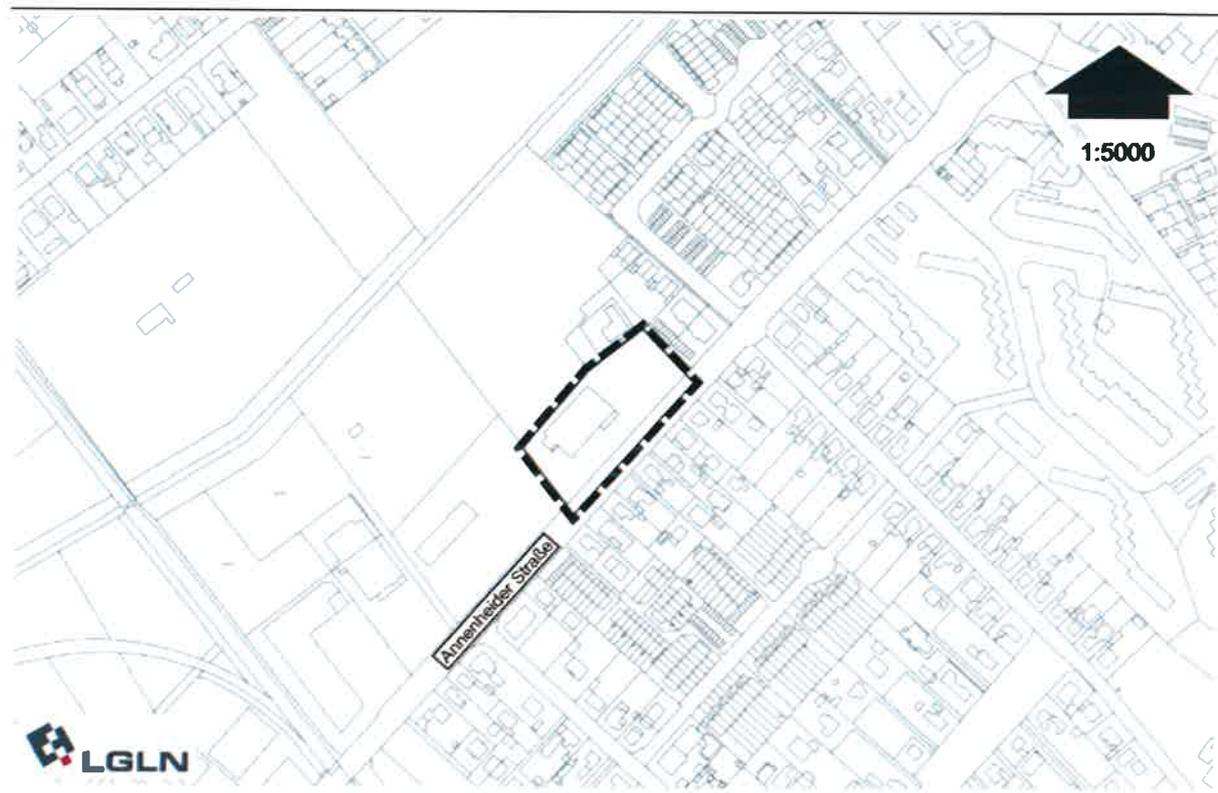


Bebauungsplan Nr. 365

„Sondergebiet Einzelhandel Annenheider Straße“

für das Grundstück Annenheider Straße 181

Begründung zum Entwurf
(Verfahren nach § 13a BauGB)



Verfahrensstand:	Satzungsbeschluss
Bearbeitung:	M.Sc. Ignacio Benítez Clerie
Zeichnung:	Anke Eilers / Danny Igersky
Rechtskräftig seit:	04.06.2020



Inhaltsverzeichnis

A. Begründung	- 3 -
1. Grundlagen der Planaufstellung	- 3 -
1.1. Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss	- 3 -
1.2. Erforderlichkeit und Planungsziel	- 3 -
1.3. Räumlicher Geltungsbereich	- 4 -
2. Rechtliche Rahmenbedingungen	- 4 -
2.1. Rechtsgrundlagen des Bauleitplans	- 4 -
2.2. Relevante Vorgaben der Raumordnung	- 5 -
2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	- 6 -
2.4. Relevante Entwicklungskonzepte	- 6 -
3. Städtebauliche Planung (Planinhalt)	- 9 -
3.1. Bebaubarkeit	- 9 -
3.2. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	- 13 -
3.3. Bepflanzungen	- 14 -
3.4. Ver- und Entsorgung	- 15 -
3.5. Kennzeichnungen	- 16 -
3.6. Hinweise und Bemerkungen	- 16 -
4. Vorschriften des Aufstellungsverfahrens	- 17 -
4.1. Aufstellungsbeschluss	- 17 -
4.2. Durchführung im beschleunigten Verfahren	- 18 -
4.3. Berücksichtigung der Belange	- 19 -
4.4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	- 19 -
5. Flächenbilanz	- 21 -
B. Verfahrensablauf	- 22 -



A. Begründung

1. Grundlagen der Planaufstellung

1.1. Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss

Mit Schreiben vom 28. Juni 2017 stellte eine Ingenieurgesellschaft im Namen der Eigentümergemeinschaft einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Grundstück „Annenheider Straße 181“ (Gemarkung Delmenhorst, Flur 45, Flurstück 24/15). Demnach soll der auf diesem Grundstück befindliche Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m² zurückgebaut werden. Im Anschluss soll ein Neubau mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² realisiert werden.

Die Erforderlichkeit eines Neubaus mit einer höheren Verkaufsfläche wird mit dem veränderten Kaufverhalten, gewachsenen Gestaltungsansprüchen und dem demografischen Wandel der Bevölkerung begründet. Der Neubau soll daher über niedrigere Regale, breitere Gänge, veränderte Sortimentsbereiche (zum Beispiel für das Frischesortiment), Kunden-Toiletten sowie einen separaten Bereich für die Pfandrückgabe verfügen. Das Grundstück des Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebes soll wie bislang aufgeteilt und erschlossen werden.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst wurde in der Sitzung am 12. Februar 2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 365 „Sondergebiet Einzelhandel Annenheider Straße“ für das Grundstück Annenheider Straße 181“.

1.2. Erforderlichkeit und Planungsziel

Das „Nahversorgungszentrum Annenheider Straße“ erfüllt eine wichtige und unverzichtbare Nahversorgungsfunktion. Er besteht aus zwei selbstständigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment. Für die beiden Einzelhandelsbetriebe sind nicht die gleichen planungsrechtlichen Voraussetzungen im bestehenden Bebauungsplan gegeben. Für das Grundstück an der Annenheider Straße 197 wurde ein Sondergebiet für den Einzelhandel festgesetzt, der Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis zu 1.000 m² zulässt. Im Bereich der Annenheider Straße 181 wurde ein Mischgebiet festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis zu 800 m² zulässt.

Die beantragte Erweiterung des bestehenden Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebes an der Annenheider Straße 181 auf eine Verkaufsfläche von 1.200 m² ist städtebaulich nicht vertretbar und auch nicht erwünscht. Eine solche Erweiterung würde eine planungsrechtliche Verzerrung zwischen dem Nahversorgungszentrum Annenheider Straße und dem Sonderstandort Seestraße darstellen, gegen die Gesamtstruktur der Nahversorgungszentren der Stadt verstoßen und somit das Einzelhandelskonzept in Frage stellen.

Jedoch soll die gleichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bestehenden obengenannten Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment im Nahversorgungszentrum Annenheider Straße im Rahmen der sachgerechten Bedarfsdeckung festgesetzt werden.



Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung eines Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebes mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 m² auf dem Grundstück Annenheider Straße 181. Da derartige großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nur in Kerngebieten und in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind, ist ein entsprechendes Sondergebiet festzusetzen. In diesem sollen selbständige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zulässig sein; Randsortimente sind dem Einzelhandelskonzept entsprechend auf maximal 5 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebes zu begrenzen.

Der Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Lärm, der vom Einzelhandelsbetrieb ausgeht, soll durch entsprechende Festsetzungen, die bereits Bestandteil der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 sind und entsprechend zu übernehmen sind, sichergestellt werden.

1.3. Räumlicher Geltungsbereich

Das rund 0,73 ha umfassende Plangebiet befindet sich im Südosten der Stadt Delmenhorst im Stadtteil Hasport/Annenheide. Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Annenheider Straße 181 (Gemarkung Delmenhorst, Flur 45, Flurstück 24/15) und einen Teil der Annenheider Straße. Das Plangebiet wird zurzeit im Südosten über die Annenheider Straße erschlossen.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Nord- und Südwesten durch gewerbliche Nutzung
- Im Nordosten durch Wohnbebauung
- Im Südosten durch die Annenheider Straße

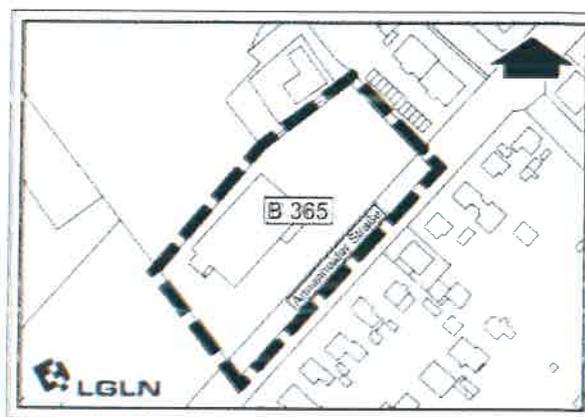


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich

2. Rechtliche Rahmenbedingungen

2.1. Rechtsgrundlagen des Bauleitplans

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) aufgestellt. Die Rechtsgrundlagen sind daher:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert worden ist.



- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – Plan ZV) vom 18. Dezember 1990, die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) zuletzt geändert worden ist.

Die Planunterlage für dieses Verfahren wurde auf Grundlage der Liegenschaftskarte (§ 12 NVerKatG) mit Stand vom 18. September 2018 durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg, Katasteramt Delmenhorst angefertigt (41.2.1. VV-BauGB). Sie entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit den Anforderungen des § 1 Abs. 2 PlanZV und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Die Planunterlage ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

2.2. Relevante Vorgaben der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP Nds.) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2017 (GVBl. S. 378) weist der Stadt Delmenhorst die Funktion eines Mittelzentrums mit oberzentralen Teilfunktionen zu (Ziel gemäß LROP Nds., Anlage 1, Kapitel 2.2 Ziffer 6, Satz 4). Die oberzentrale Teilfunktion umfasst die Versorgung im Einzelhandel, den schulischen Bildungsbereich und die Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge. Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln (Ziel gemäß LROP Nds., Anlage 1, Kapitel 2.2, Ziffer 05, Satz 3). Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird diesen Zielsetzungen der Raumordnung entsprochen, da die Planung zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur (Ziel gemäß LROP Nds., Anlage 1, Kapitel 2, Abschnitt 2.2, Ziffer 3, Satz 2) beiträgt.

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen führt außerdem aus, dass flächenbeanspruchende Maßnahmen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen sollen (Grundsatz gemäß LROP Nds., Anlage 1, Kapitel 3.1.1, Ziffer 04, Satz 2). Der Bebauungsplan Nr. 365 und die Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Teilabschnitt 141 leisten somit einen Beitrag, um auf die Ausweisung von Flächen auf der „Grünen Wiese“ zu verzichten. Die Bauleitplanung entspricht somit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

Ferner entspricht die städtebauliche Planung den in der LROP-VO formulierten Anforderungen – insbesondere dem „Kongruenzgebot“, dem „Konzentrationsgebot“, dem „Integrationsgebot“, dem „Abstimmungsgebot“ und dem „Beeinträchtigungsverbot“ (Ziel gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.3, Ziffer 02, Satz 1).

Die LROP-VO führt insbesondere aus, dass „in einem Mittel- oder Oberzentrum [...] das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich [...] als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten [darf]“ (Ziel gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.3, Ziffer 03, Satz 2). Der grundzentrale Verflechtungsbereich eines Zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeindegebiet; im vorliegenden Fall also das gesamte Delmenhorster Stadtgebiet. Eine wesentliche Überschreitung des



grundzentralen Kongruenzraums wäre erst gegeben, wenn mehr als 30 % des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des Delmenhorster Stadtgebietes erzielt werden würde (Ziel gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.3, Ziffer 03, Satz 5).

Dies ist vorliegend auszuschließen, da das im Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet für den Einzelhandel durch seine Größe (maximal 1.500 m² Geschossfläche), seine konkrete Ausgestaltung (ausschließlich nahversorgungsrelevante Hauptsortimente) und seine Lage (inmitten des Stadtgebietes, umgeben von diversen Wohngebieten) keine überörtliche Ausstrahlung besitzt. Die Bauleitplanung dient der wohnortnahen Versorgung der Delmenhorster Bevölkerung. Die städtebauliche Planung entspricht somit dem „Kongruenzgebot“ und darüber hinaus auch den Übrigen in Abschnitt 2.3 der LROP-VO („Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“) aufgeführten Erfordernissen der Raumordnung – insbesondere dem „Konzentrationsgebot“, dem „Integrationsgebot“, dem „Abstimmungsgebot“ und dem „Beeinträchtigungsverbot“.

Moderationsverfahren IMAGE

Das Moderationsverfahren IMAGE (Interkommunale Moderation von Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels) dient dem regionalen Abstimmungsverfahren von großflächigen Einzelhandelsvorhaben gemäß LROP Nds., Anlage 1, Kapitel 2.3., Ziffer 2, Satz 1, um interkommunale Ansiedlungskonflikte zu vermeiden und um Planungs- und Investitionssicherheit zu fördern. Sie unterstützt die Umsetzung des Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzepts der Region Bremen, in der alle großflächigen Einzelhandelsvorhaben in der Region auf ihre Vereinbarkeit mit dem Konzept geprüft werden.

Mit Schreiben vom 17. September 2018 wurde die Bauleitplanung, gemäß Kapitel 4.4.1 des RZEHK, dem Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V., als Leiter des Moderationsverfahrens IMAGE, gemeldet. Außerdem wurde eine Stellungnahme im Rahmen der Erstbewertung (Prüfphase gemäß Kapitel 4.4.2 des RZEHK / Erstbewertung gemäß Kapitel 4.4.2.1 des RZEHK) dem Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. übermittelt. Es wurde festgestellt, dass die städtebauliche Planung mit dem Zentren- und Einzelhandelskonzept vereinbar ist. Der Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. hat daher mit Schreiben vom 24. September 2018 mitgeteilt, dass das Vorhaben im Rahmen des IMAGE-Verfahrens als regional unbedenklich bewertet wird.

2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst, rechtskräftig am 19. September 1979, ist die Fläche nördlich der Annenheider Straße als „gewerbliche Baufläche“ und die Annenheider Straße als „Fläche für den Verkehr“ dargestellt. Das städtebauliche Ziel des Bebauungsplanes entspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Der Bebauungsplan lässt sich daher nicht aus diesen Darstellungen nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickeln. Der Flächennutzungsplan ist auf der Grundlage von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu berichtigen.

2.4. Relevante Entwicklungskonzepte



Folgende Entwicklungskonzepte wurden bei der Aufstellung des Bauleitplans gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB berücksichtigt:

Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept

Das „Regionale Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen (RZEHK)“ wurde am 4. Dezember 2013 zwischen Städten, Gemeinden, Samtgemeinden und Landkreisen in der Region Bremen, den Ländern Bremen und Niedersachsen sowie dem Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. vertraglich vereinbart und dient als Grundlage zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Region Bremen. Unter seinen Zielen befinden sich die dezentrale und konzentrierte Entwicklung der regionalen Einzelhandelsstruktur, die Erhaltung und Verstärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der Grundversorgung der Teilbereiche, sowie die Schaffung von vergleichbaren Bedingungen für die Einzelhandelsentwicklung in Bremen und in den niedersächsischen Kommunen (Ziele gemäß Kapitel 2, Seite 6). Für die Umsetzung der Ziele wurden Ansiedlungsregeln von großflächigen Einzelhandelsbetriebe, wie eine Sortimentliste und ein Standortkonzept (Ansiedlungsregeln gemäß Kapitel 3, Seiten 7-17), und die Vorschriften des Moderationsverfahrens IMAGE (Moderationsverfahren gemäß Kapitel 4, Seiten 18-30) vereinbart.

Mit Schreiben vom 24. September 2018 hat der Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. mitgeteilt, dass das Vorhaben im Rahmen des IMAGE-Verfahren als regional unbedenklich bewertet ist.

Einzelhandelskonzept

Durch den Rat wurden am 28. Februar 2008 das „Einzelhandelskonzept für die Stadt Delmenhorst“ (EHK) und am 12. September 2017 die „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes“ (FEHK) beschlossen. Das Konzept dient als Grundlage zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Delmenhorst. Unter seinen Grundsätzen befinden sich der Schutz der Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche, die Ansiedlung der Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortiment grundsätzlich nur in den zentralen Versorgungsbereichen und die Beschränkung des zentrenrelevanten Randsortiments bei großflächigen Einzelhandelsbetriebe außerhalb des Hauptzentrums (Innenstadt) (Grundsätze gemäß FEHK, Kapitel 10.1, Seiten 142-143).

Unter dem Begriff „zentrale Versorgungsbereiche“ sind die sogenannten Versorgungszentren nach dem Zentrenkonzept des Einzelhandelskonzeptes zu verstehen. Sie sind hierarchisch strukturiert und absteigend in „Innenstadt“, „Nahversorgungszentren“ und „Sonderstandorte“ aufgegliedert (Zentrenstruktur gemäß FEHK, Kapitel 7.1.2, Seiten 76-77).

Die vorgesehene städtebauliche Planung entspricht den zweiten Grundsatz der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Delmenhorst, der die Zulässigkeit von nahversorgungsrelevanten Einzelhandel nur in den zentralen Versorgungsbereichen bestimmt, mit Ausnahme von Bereichen, wo eine Versorgung der Bewohner nicht gewährleistet ist und die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche nicht gefährdet wird. (Grundsätze gemäß FEHK, Kapitel 10.1, Seite 142).



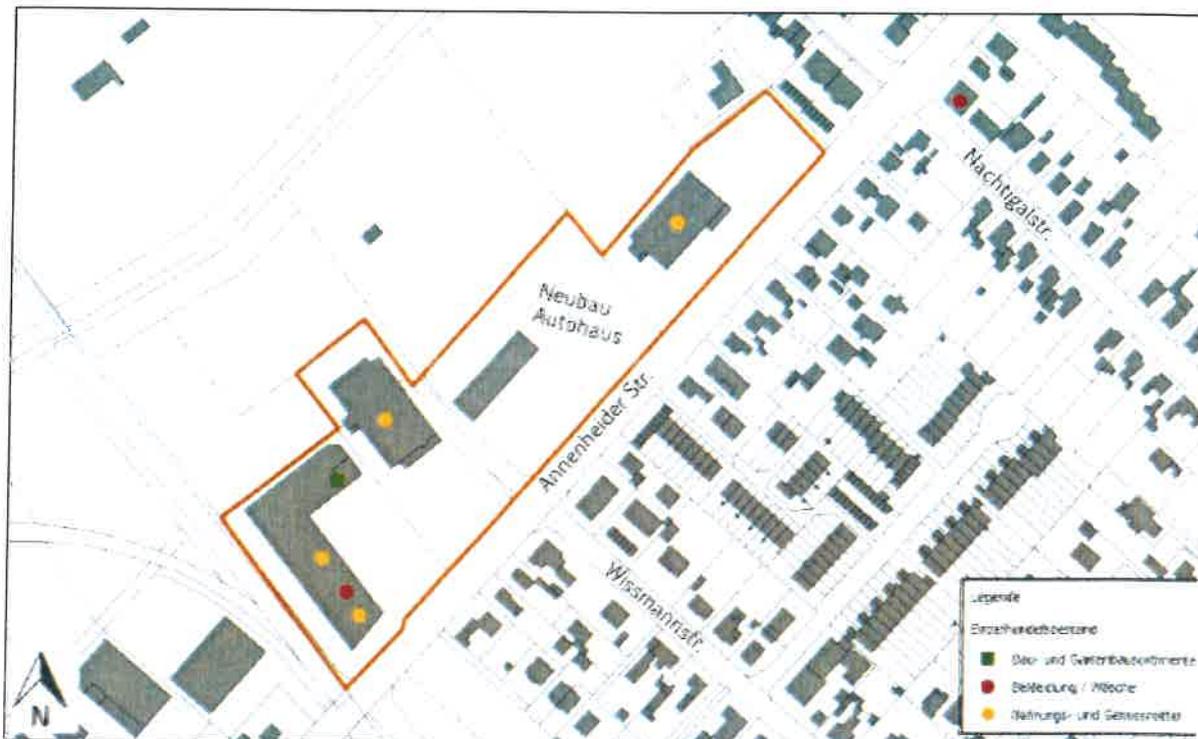


Abb. 2 Abgrenzung des NVZ Annenheider Straße (Fortschreibung EHK Kapitel 7.2.11, Seite 111)

Das Grundstück Annenheider Straße 181 befindet sich in dem „Nahversorgungszentrum (NVZ) Annenheider Straße“. „Nahversorgungszentren dienen fast ausschließlich der Nahversorgung und halten darüber hinaus nur ein sehr eingeschränktes Angebot an Gütern des aperiodischen Bedarfsbereiches vor“ (gemäß FEHK, Kapitel 7.1.2., Seite 76 -77). Bezogen auf das Sortiment eines Einzelhandelbetriebs heißt es, dass Einzelhandelsbetriebe in Nahversorgungszentren nur zulässig sind, wenn ihr Sortiment hauptsächlich nahversorgungsrelevant und nur minimal zentrenrelevant ist. Weitere Angaben zur Sortimentliste sind dem Kapitel 3.6. zu entnehmen.

Integrierte Stadtentwicklungskonzept

Das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept“ wurde am 18. Dezember 2013 durch den Rat der Stadt Delmenhorst beschlossen und dient als Orientierungsrahmen für die längerfristige Entwicklung Delmenhorst. Unter seinen Zielen befinden sich „Delmenhorst als kinder-, familien- und seniorengerechte Stadt weiterzuentwickeln“, die „Verkehrssituation für ÖPNV, PKW und Fahrrad weiter zu verbessern“ und den „Natur- und Klimaschutz als Zukunftsthemen stärken zu berücksichtigen“ (Ziele gemäß Kapitel 5.2, Seite 56). Um diese Ziele zu berechnen sind Maßnahmen mittlerer bis höchster Priorität formuliert, unter anderen die „Nachverdichtung in Bestandsquartieren zu ermöglichen“ (Maßnahmen gemäß Kapitel 5.2.8, Seite 70).

Integrierte Klimaschutzkonzept

Das „Integrierte Klimaschutzkonzept“ wurde durch den Rat der Stadt Delmenhorst am 29. Juli 2014 beschlossen und dient als strategische Entscheidungsgrundlage und Planungshilfe für die Umsetzung künftiger Klimaschutzaktivitäten in der Stadt. Als strategisches rechtsverbindliches Ziel wurde der Klimaschutz auf allen Ebenen des kommunalen Handels verankert.

Verkehrsentwicklungsplan Delmenhorst



Der „Verkehrsentwicklungsplan Delmenhorst“ wurde durch den Rat der Stadt Delmenhorst am 16. Dezember 2014 beschlossen und dient als Rahmen der zukünftigen verkehrlichen Entwicklung der Stadt. Unter dem Motto „Mobilität für alle“ sind als Zielsetzungen u.a. die leistungsfähige und verkehrssichere Abwicklung der Verkehre und die Sicherstellung der notwendigen Wirtschaftsverkehre vereinbart (Zielsetzungen gemäß Kapitel 4, Seite 27).

Lärmaktionsplanung

Die „Lärmaktionsplanung“ wurde durch den Rat der Stadt Delmenhorst am 16. Oktober 2014 beschlossen und dient als Grundlage der strategischen Umweltprüfung. Auf Grundlage von Lärmkarten sind Bereiche identifiziert, in denen besonders hohe Lärmbelastungen vorhanden sind. Es wurden geeignete Maßnahmen entworfen, um die Lärmbelastungen zu vermeiden oder zu verringern. Außerdem wurden Maßnahmen für die Schaffung einer immissionsgünstigen Stadtentwicklung und eines Parkraummanagements vorgeschlagen.

Landschaftsrahmenplan

Der „Landschaftsrahmenplan“ dient als Grundlage für den Naturschutz und die Landschaftspflege. In dem Zielkonzept des Plans werden Leitlinien nach Schutzgütern und Handlungskonzepten nach Zielbereichen festgelegt, unter anderem:

- Leitlinien nach dem Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“: „Vermeidung bzw. Verminderung von Beeinträchtigungen durch Nutzungen der für Arten und Lebensgemeinschaften besonders wertvollen oder angrenzender Bereiche“ (Ziel gemäß Kapitel 4.1, Leitlinien: „Arten und Lebensgemeinschaften“, Seite 114).
- Leitlinien nach dem Schutzgut „Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftserleben)“: „Erhalt, Sicherung und Entwicklung stadteigener und landschaftstypischer Strukturen innerhalb des besiedelten Bereiches, z.B. Baumreihen, Alleen, markante Einzelbäume, historische Grünanlagen“ (Ziele gemäß Kapitel 4.1, Leitlinien: „Vielfalt, Eigenart und Schönheit“ (Landschaftserleben), Seite 116).
- Leitlinien nach dem Schutzgut „Boden“: „Sparsamer und schonender Umgang mit der Ressource „Boden“, „Erhaltung der natürlichen Bodenfruchtbarkeit, insbesondere durch schonende Bodennutzung“ (Ziel gemäß Kapitel 4.1, Leitlinien: „Boden“, Seite 117).
- Handlungskonzepten nach Zielbereich „Siedlungsraum“: „Vermeidung und Verminderung der Flächenversiegelung durch u.a. Beschränkung des Versiegelungsgrades und Festsetzung der zu verwendenden Befestigungsmaterialien in der Bauleitplanung“, „Vermeidung und Verminderung der durch ein ausgeprägtes Stadtklima bedingten bioklimatischen Belastungen durch u.a. Reduzierung der Luftschadstoff- und Lärmbelastung durch technische und landschaftspflegerische Maßnahmen in Wohngebieten, Grünanlagen sowie an den Hauptverkehrsstraßen“ (Handlungskonzepte gemäß Kapitel 4.2, Handlungskonzept Siedlungsraum, Seiten 128-130).

3. Städtebauliche Planung (Planinhalt)

3.1. Bebaubarkeit



Die Bebaubarkeit der Baugrundstücke wird insbesondere durch Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO und § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt.

Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SO Einz) i.S.d. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind selbstständige Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment und einem Randsortiment von maximal 5 % der Verkaufsfläche.

- Erläuterung des Begriffs „nahversorgungrelevantes Hauptsortiment“

Als „Nahversorgung“ wird die ortsnahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs verstanden.

„Zur Nahversorgung zählen Betriebe, deren Sortiment zu mindestens 90% [im Wesentlichen] aus Lebensmitteln und Drogeriewaren besteht sowie deren Umsatz zu mehr als 50% mit Kaufkraft aus einem fußläufigen Einzugsbereich generiert wird“ (FEHK S. 31).

Die fußläufige Erreichbarkeit des Einzelhandelsbetriebes ist dabei mit einer Distanz von rd. 700 bis 1.000 Metern Gehstrecke, etwa einem Radius von 700 Metern Luftlinie, definiert. Der fußläufige Einzugsbereich beträgt etwa 10-Minuten-Gehzeit. (vgl. FEHK S. 31 u. 67).

Zu den Gütern des kurzfristigen Bedarfs werden die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel; Gesundheits-, Körperpflegeartikel und Drogeriewaren; Arzneimittel und Apothekenwaren; Schnittblumen und kleinere Pflanzen; Zoologischer Bedarf und Tiernahrung; Zeitungen; Zeitschriften gezählt. Ergänzt werden diese Warengruppen häufig durch weitere eher kleinteilige Einzelhandel- und Dienstleistungsangebote. Weitere Angaben zur Sortimentliste sind dem Kapitel 3.6. zu entnehmen.

- Erläuterung der Beschränkung des Randsortiments auf maximal 5% der Verkaufsfläche

Als „Randsortiment“ wird ein das Haupt-/Kernsortiment ergänzendes Sortiment verstanden, das in seinem Umfang und Gewichtigkeit deutlich dem Haupt-/Kernsortiment untergeordnet ist.

„[...] das das Kernsortiment lediglich ergänzende Randsortiment [muss] von der in Anspruch genommenen Verkaufsfläche her deutlich untergeordnet bleiben.“ (OVG Münster, Urteil vom 09.11.2012 – 2 D 63/11.NE, 109. Absatz)

„[...] Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein.“ (OVG Münster, Beschluss vom 26.01.2000 – 7 B 2023/99, 19. Absatz)

Das Beeinträchtigungsgebot des Landes-Raumordnungsprogramm ist mit der Zulassung von Randsortimenten einzuhalten. Der geplante großflächige Einzelhandelsbetrieb hat die ausgeglichenen Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der



Bevölkerung nicht zu beeinträchtigen (Beeinträchtigungsverbot gemäß LROP Nds., Anlage 1, Kapitel 2.3, Ziffer 08).

Zentrenrelevante Randsortimente sind laut fünftem Grundsatz der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Delmenhorst bei großflächigen nicht-zentrenrelevanten (bzw. nicht im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt) Einzelhandelsbetrieben maximal auf 10% der Gesamtverkaufsfläche bzw. maximal 800 m² in Anlehnung an das LROP Niedersachsen zu beschränken.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind nach der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Delmenhorst als Hauptsortiment großflächig möglich im zentralen Versorgungsbereich mit Ausnahme der potentiellen Nahversorgungszentren, in dem die nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimente ausschließlich kleinflächig und an der Versorgungsfunktion zu orientieren sind (gemäß FEHK, Kapitel 10.4, Seite 146).

Der im Einzelhandelskonzept gewählte Begriff „zentrenrelevant“ ist gleichzusetzen mit „innenstadtrelevant“ und bezieht sich nicht auf anderen Zentren z.B. der Nahversorgung.

Im Bebauungsplan Nr. 365 wird für das Sondergebiet „Einzelhandel“ zentren(innenstadt)relevante und nicht-zentren(innenstadt)relevante Sortimente als Randsortiment festgesetzt. Die Funktionsfähigkeit des Baugebietes bleibt dennoch gewährleistet. Das Randsortiment wird zur Wettbewerbsgleichheit zwischen den beiden großflächigen Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Nahversorgungszentrums Annenheider Straße bis max. 5% der gesamten Verkaufsfläche festgesetzt. Ein weiterer Grund ist die Vermeidung einer Wettbewerbsverzerrung zwischen dem Nahversorgungszentrum Annenheider Straße und dem Sonderstandort Seestraße. Die städtebaurechtliche Begrenzung des Randsortiments in einem Sondergebiet „Einzelhandel“, wo ausschließlich selbstständige Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment zulässig sind, beeinträchtigt die Nahversorgungsfunktion des Baugebietes und hier des Nahversorgungszentrums Annenheider Straße nicht.

Das Beeinträchtigungsgebot des Landes-Raumordnungsprogramm ist mit der Zulassung von Randsortimenten einzuhalten. Der geplante großflächige Einzelhandelsbetrieb im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 365 hat die ausgeglichenen Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht zu beeinträchtigen (Beeinträchtigungsverbot gemäß LROP Nds., Anlage 1, Kapitel 2.3, Ziffer 08).

Zentrenrelevante Randsortimente sind laut fünftem Grundsatz der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Delmenhorst bei großflächigen nicht-zentrenrelevanten (bzw. nicht im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt) Einzelhandelsbetrieben maximal auf 10% der Gesamtverkaufsfläche bzw. maximal 800 m² in Anlehnung an das LROP Niedersachsen zu beschränken. Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind nach der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Delmenhorst als Hauptsortiment großflächig möglich im zentralen Versorgungsbereich mit Ausnahme der potentiellen Nahversorgungszentren, in dem die nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimente ausschließlich kleinflächig und an der Versorgungsfunktion zu orientieren sind (gemäß FEHK, Kapitel 10.4, Seite 146). Der im Einzelhandelskonzept

gewählte Begriff „zentrenrelevant“ ist gleichzusetzen mit „innenstadtrelevant“ und bezieht sich nicht auf anderen Zentren z.B. der Nahversorgung.

Im Bebauungsplan Nr. 365 wird für das Sondergebiet „Einzelhandel“ das zentren-(innenstadt)relevante und nicht-zentren(innenstadt)relevante Randsortiment festgesetzt. Die Funktionsfähigkeit des Baugebietes bleibt dennoch gewährleistet. Das Randsortiment wird zur Wettbewerbsgleichheit zwischen den beiden großflächigen Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Nahversorgungszentrums Annenheider Straße bis max. 5% der gesamten Verkaufsfläche festgesetzt. Ein weiterer Grund ist die Vermeidung einer Wettbewerbsverzerrung zwischen dem Nahversorgungszentrum Annenheider Straße und dem Sonderstandort Seestraße. Die städtebaurechtliche Begrenzung des Randsortiments in einem Sondergebiet „Einzelhandel“, wo ausschließlich selbstständige Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment zulässig sind, beeinträchtigt die Nahversorgungsfunktion des Baugebietes und hier des Nahversorgungszentrums Annenheider Straße nicht.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Geschossfläche bestimmt. Es wird festgesetzt, dass im Sondergebiet „Einzelhandel“ selbstständige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment nur bis zu einer Gesamt-Geschossfläche von maximal 1.500 m² zulässig sind. Die Geschossfläche entspricht, nach Abzug von Konstruktionsflächen, Lagerzonen, kundenfernen Flächen und Sozialräumen, im Wesentlichen der städtebaulich beabsichtigten Verkaufsfläche von ca. 1.000 m². Die Festsetzung einer Geschossfläche als Festsetzung zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung erfolgt aus Gründen der Rechtssicherheit. Mit Urteil vom 03.04.2008 (Az. 4 CN 3/07) hatte das Bundesverwaltungsgericht die Unwirksamkeit einer Sondergebietsfestsetzung damit begründet, dass die Festsetzung einer baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenze zur Steuerung des Einzelhandels in einem Sondergebiet mangels Rechtsgrundlage unzulässig sei. § 16 BauNVO führt abschließend aus, durch welche Festsetzungen das Maß der baulichen Nutzung rechtssicher geregelt werden kann. Bei der Größe der zulässigen Geschossfläche handelt es sich gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO um eine zulässige Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung; die Festsetzung einer „Verkaufsfläche“ ist nicht rechtssicher möglich.

Die Geschossfläche ist gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Gemäß § 20 Abs. 4 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie Balkone, Loggien, Terrassen und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, unberücksichtigt. Außer Betracht bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche auch überdachte Terrassen (vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO-Kommentar, § 20, Rn. 32). Sinn und Zweck der Regelung über die Geschossfläche ist im gewerblichen Bereich die Einstufung der Nutzungsdichte (vgl. VG Karlsruhe, Urteil vom 21. Juni 2005, Az. 6 K 529/04, Rn. 24). Sofern sich bauliche Anlagen, beispielsweise eine Anlieferungsrampe (vgl. VG Karlsruhe, Urteil vom 21. Juni 2005, Az. 6 K 529/04, Rn. 24-25) oder ein Vordach, das ausschließlich eine Schutzfunktion erfüllt, nicht auf die Nutzungsdichte des Einzelhandelsbetriebes auswirken, sind deren Flächen nicht auf die im Bebauungsplan festgesetzte Geschossfläche anzurechnen.



Darüber hinaus wird das Maß der baulichen Nutzung mit ergänzenden Festsetzungen als Höchstmaß bestimmt. Für den Planbereich wird eine vergleichsweise hohe bauliche Dichte angestrebt. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, die bei der Errichtung von baulichen Anlagen i.S.d. § 19 Abs. 4 BauGB um bis zu 30 % überschritten werden darf.

Der Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird im Planbereich auf einer Höchstgrenze von zwei Vollgeschossen begrenzt. Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als abweichend festgesetzt; hierbei wird bestimmt, dass für einen Einzelhandelbetrieb mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment Gebäudelängen und -breiten bis 60 m sowie die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) für die offene Bauweise gelten. Die überbaubare Grundstücksfläche wird ausreichend groß mit einem gewissen Spielraum festgesetzt und durch Baugrenzen im vorderen und rückwärtigen Bereich nach § 23 Abs. 1 Satz 1 BauGB bestimmt.

Erschließung und Flächen für Nebenanlagen

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Annenheider Straße. Um den Erhalt eines einheitlichen Straßenbildes zu wahren, sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, und Garagen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig.

Stellplätze sind außerdem mit einem 2,5 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie zulässig, um das Ortsbild der Annenheider Straße zu wahren sowie den Schutz der Anpflanzungen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze zu gewährleisten. Angaben zum Material für Stellplatzanlagen sind dem Kapitel 3.2. zu entnehmen.

3.2. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Verkehrslärm

Im Planbereich werden Lärmimmissionen aus dem Verkehr auf der Annenheider Straße erwartet. Für die Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes wurden im vorherigen Bebauungsplan 21 2. Änderung die Lärmwerte bereits ermittelt und Festsetzungen getroffen. Diese Festsetzungen werden von der vorgesehenen städtebaulichen Planung nicht betroffen und werden daher ausschließlich übernommen.

Das Baugrundstück Annenheider Straße 181 befindet sich in den Lärmpegelbereichen III-IV. Bei Um- oder Neubauten ist eine Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude vorzusehen. Für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind auf der Grundlage von DIN 4109, Tabelle 7, die nachfolgend aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten.

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile in dB
		Büroräume und Ähnliches
III	61 bis 65	30



IV	66 bis 70	35
----	-----------	----

Für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 sind passive Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Gewerbelärm

Im Planbereich werden Schallemissionen aus der geplanten gewerblichen Nutzung eines Einzelhandelsbetriebes erwartet. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein schalltechnisches Gutachten durch das Planungsbüro T&H Ingenieure GmbH erstellt.

Die Berechnung der Schallemissionswerten erfolgte nach DIN ISO 9613-2 – Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien mit dem Rechenprogramm Cadna A, Version 2019 MR1 der Datakustik GmbH. Für die Berechnung wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes als Grundlage genommen. Die Schallemission wurde auf 10 relevanten Immissionsaufpunkten ermittelt. In den angrenzenden Misch- und Wohngebieten wurde eine Schallimmission von 43 bis 55 dB(A) tagsüber und von 23 bis 33 dB(A) nachts ermittelt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm sind daher in den maßgeblichen Immissionsorten tagsüber und nachts eingehalten.

3.3. Bepflanzungen

Zur Eingrünung des Plangebiets und um den Straßenraum der Annenheider Straße optisch zu begrenzen werden Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.

Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze ist je angefangene 12 m laufender Grundstücksgrenze ein Baum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen 100 cm über dem Erdboden, gemäß § 3 der Baumschutzsatzung der Stadt Delmenhorst zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei der Auswahl der Bäume sind die Arten der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden. Bei Abgang sind die Bäume in gleicher Qualität nachzupflanzen.

Auf Stellplatzanlagen ist je sechs Stellplätze ein Baum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen 100 cm über dem Erdboden gemäß § 3 der Baumschutzsatzung der Stadt Delmenhorst, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei der Auswahl der Bäume sind die Arten der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden. Bei Abgang sind die Bäume in gleicher Qualität nachzupflanzen. Das Pflanzbeet muss eine Mindestgröße von 3 m² betragen und in die Stellplatzanlage integriert sein.

Pflanzliste:

BÄUME		
Artnamen (trivial)	Artnamen (Latein)	Qualitäten
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Hochstamm, Großkronig, Stammumfang von 18 bis 20 cm
Blutbuche	<i>Fagus sylvatica f. purpurea</i>	
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	



Roteiche	<i>Quercus rubra</i>	
Roskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>	
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	

Ferner wird die festzusetzende Pflanzliste durch die Straßenbaumliste der deutschen Gartenamtsleiterkonferenz e.V. (GALK) mit Stand von 09.04.2019 ergänzt. Die Straßenbaumliste enthält unterschiedliche Baumarten, die für die Klimaänderungen und deren Folgen in ganz Deutschland geeignet sind. Diese Liste hat keine Rechtsgrundlage und kann daher nicht als Pflanzliste im Bebauungsplan festgesetzt werden. Dahingegen ist es positiv zu bewerten, wenn die GALK-Straßenbaumliste die im Bebauungsplan festgesetzte Pflanzliste ergänzt.

3.4. Ver- und Entsorgung

Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserentsorgung ist über den vorhandenen Kanal in der Annenheider Straße gesichert. Die Entwässerung des auf dem privaten Grundstück anfallenden Niederschlagswassers erfolgt durch oberflächennahe Versickerung auf das Grundstück. Stellplatzanlagen sind daher mit Ausnahme der Fahrgassen mit versickerungsoffenen Material zu versehen.

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung sowie die Trinkwasser- und Erdgasversorgung sind über die vorhandenen Leitungen in der Annenheider Straße gesichert.

Strom

Die Stromversorgung sowie die Versorgung mit Universaldienstleistungen sind durch den Anschluss an das bestehende Netz sowie durch die im Kapitel 3.2. erläuterte Maßnahmen gesichert.

Abfallbeseitigung

Um eine umweltfreundliche städtebauliche Planung zu fördern und die Abfallbeseitigung zu sichern, ist eine Fläche von 5,00 m x 5,00 m oder 4,00 m x 6,00 m für die Aufstellung von Wertstoffcontainern in der überbaubaren Grundstücksfläche vorzusehen.

Erneuerbare Energien

An Hauptanlagen sind entweder je angefangene 25 m² Grundfläche mindestens 1 m² Kollektorfläche einer Solarthermieanlage oder je angefangene 100 m² Grundfläche eine Photovoltaikanlage mit einer Bemessung von mindestens 1 kWp zu installieren und dauerhaft zu betreiben. Die Forderung von solchen Maßnahmen an Hauptanlagen ist zumutbar und beeinträchtigt nicht den architektonischen Gesamteindruck einer Hauptanlage.

Straßenbeleuchtung



Die vorhandene Straßenbeleuchtung ist von der Planung nicht betroffen.

ÖPNV

Versorgungsleistungen zum öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sind in fußläufiger Nähe zum Plangebiet vorhanden.

3.5. Kennzeichnungen

Kampfmittel

Auf Grundlage des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sollen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im Bebauungsplan gekennzeichnet werden. Mit Schreiben vom 7. September 2005 teilte der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Regionaldirektion Hameln-Hannover des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen mit, dass die vorhandenen Luftbilder Bombardierungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zeigen. Im gesamten Geltungsbereich kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel aus dem II. Weltkrieg noch vorhanden sind. Daher werden Gefahrenerforschungsmaßnahmen aus Sicherheitsgründen empfohlen. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel (zum Beispiel Granaten, Panzerfäuste oder Minen) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

3.6. Hinweise und Bemerkungen

Baumschutz

Im Planbereich können sich schutzwürdige Bäume befinden. Auf § 3 der Satzung über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) der Stadt Delmenhorst wird hingewiesen.

Bodendenkmale

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde zutage treten, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig. Die Funde sind unverzüglich der zuständigen unteren Denkmalbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu melden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen. Für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Sortiment

Als Sortiment gilt die Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes, das vom Rat der Stadt Delmenhorst am 12. September 2017 beschlossen wurde. (EHK, Seite 141):

- Zentrenrelevante Sortimente: Bekleidung und Wäsche (einschließlich Pelze, Handarbeiten, Wolle, Stoffe, Kurzwaren); Schuhe und Lederwaren (einschließlich Taschen, Koffer, Schirme); Sportartikel und Campingartikel (einschließlich Sportbekleidung und Sportgeräte, Campingartikel, Waffen, Jagdbedarf, Angelgeräte); Papier, Schreibwaren

und Bücher (einschließlich Bürobedarf); Spielwaren, Hobby- und Bastelartikel, Musikinstrumente (einschließlich Musikalien); Kunst, Bilder, Rahmen, Antiquitäten; Haus- und Tischwäsche, Heimtextilien (Gardinen), Raumausstattung; Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat, Geschenkartikel (einschließlich Haushaltwaren); Elektrohaushaltsgeräte, Leuchten; Unterhaltungselektronik, Informationstechnologie, Telekommunikation, Foto (einschließlich neue Medien, Computer und Zubehör); pharmazeutische, medizinische und orthopädische Artikel (einschließlich Optik, Hörgeräte, Sanitätswaren); Uhren und Schmuck

- Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig zentrenrelevant): Nahrungs- und Genussmittel (einschließlich Back- und Konditoreiwaren, Metzgerei- und Fleischwaren, Lebensmittel, Getränke, Reformwaren); Gesundheits-, Körperpflegeartikel und Drogeriewaren (einschließlich Parfümerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel); Arzneimittel und Apothekenwaren; Schnittblumen und kleinere Pflanzen; Zoologischer Bedarf und Tiernahrung; Zeitungen, Zeitschriften.
- Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Fahrräder und Zubehör; Möbel (einschließlich Küchen, Büromöbel, Gartenmöbel, Kinderwagen); Wohneinrichtungsbedarf (einschließlich Matratzen, Teppiche); Bau- und Gartenbausortimente (einschließlich Zooartikel inklusive lebende Tiere, Teppichböden, Fußbodenbeläge, Parkett, Laminat, Kork, Farben, Lacke, Tapeten, Bau- und Heimwerkerbedarf, Sanitär- und Badeeinrichtungen, Werkzeuge, Eisenwaren, Holz, Bauelemente, Baustoffe, Fliesen, Rolläden, Markisen, Türen, Gartenbedarf inklusive Geräte, Pflege- und Düngemittel und Pflanzengefäße, Indoor und Outdoor Pflanzen, KFZ- und Motorrad-Zubehör)

Vorherige Bebauungspläne

Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB treten alle bis dahin rechtsverbindlichen Bebauungspläne oder Teile von Bebauungsplänen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Weiteres

Die vom Rat am 12. September 2017 beschlossene Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Delmenhorst und die DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) liegen am Ort der Einsichtnahme für die rechtskräftigen Bebauungspläne zu jedermanns Einsicht bereit.

4. Vorschriften des Aufstellungsverfahrens

4.1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst wurde in der Sitzung am 12. September 2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 365 „Sondergebiet Einzelhandel Annenheider Straße“ beschlossen. Der Beschluss wurde im Internet am 26. Februar 2019 amtlich bekanntgemacht. Dieser Beschluss wurde als nichtig erklärt.



Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst wurde in der Sitzung am 12. Februar 2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 365 „Sondergebiet Einzelhandel Annenheider Straße“ erneut beschlossen. Der wiederholte Aufstellungsbeschluss wurde am 24. Februar 2020 mit Wirkung zum 26. Februar 2019 unter anderem auf Grundlage des § 214 rückwirkend bekannt gemacht.

4.2. Durchführung im beschleunigten Verfahren

Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes kann im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Der Bebauungsplan dient den Maßnahmen der Innenentwicklung (Nachverdichtung von Flächen) gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB, beinhaltet eine Grundfläche kleiner als 20.000 m² gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB und begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem VVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter gemäß § 13 Abs. 1 Satz 5 BauGB.

Ablauf nach § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB

Im vorliegenden Aufstellungsverfahren werden die frühzeitige Beteiligung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB in Anlehnung an § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wird jedoch durch den mehrstufigen Beteiligungsprozess sichergestellt.

Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Das städtebauliche Ziel des Bebauungsplanes entspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Delmenhorst. Die Fläche nördlich der Annenheider Straße ist im Flächennutzungsplan mit der Zweckbestimmung „gewerbliche Bauflächen“ (G) nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt.



Abb. 3. Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19. September 1979



Abb. 4. Darstellung der Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Teilabschnitt 141 „Sondergebiet Einzelhandel Annenheider Straße“

Infolgedessen ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung im Teilabschnitt 141 „Sondergebiet Einzelhandel Annenheider Straße“ für das Grundstück Annenheider Straße 181 anzupassen. Gemäß dem städtebaulichen Ziel ist die Fläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO als „Sonderbaufläche Einzelhandel“ (SO Einz) neu darzustellen.

4.3. Berücksichtigung der Belange

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftiger Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Mit der städtebaulichen Neuordnung im Plangebiet werden die Forderungen des § 1 Abs. 5 BauGB berücksichtigt.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB eine Vielzahl von Belangen zu berücksichtigen. Unter anderem sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, die Belange der Wirtschaft, die Belange des Umweltschutzes und viele weitere im § 1 Abs. 6 BauGB genannte Belange zu berücksichtigen. Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt diese Forderungen.

4.4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die für die Abwägung relevante Belange gemäß § 2 Abs. 3 zu ermitteln und zu bewerten. Diese Belange bilden das sogenannte „Abwägungsmaterial“ und wurden im Bauleitplanverfahren insbesondere durch den mehrstufigen Beteiligungsprozess sowie durch die Erstellung von Gutachten und Fachbeiträgen ermittelt. Die auf dieser Weise ermittelten öffentlichen und privaten Belange wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Im Bauleitplanverfahren wurden insbesondere die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Belange berücksichtigt. Von übergreifender



herausgehobener Bedeutung waren im vorliegenden Bauleitplanverfahren die folgenden abwägungsrelevanten Sachverhalte:

- Es wird befürchtet, dass Lärmimmissionen durch den Einzelhandelsbetrieb entstehen
 - Mit Datum vom 25.06.2019 wurde der Bericht zur «schalltechnischen Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 365 „Sondergebiet Einzelhandel Annenheider Straße“ in Delmenhorst» vorgelegt. Untersucht wurden der Gewerbe-lärm, der Lieferanten- und der Kundenverkehrslärm aus dem geplanten Sondergebiet. Für den geplanten Einzelhandelsbetrieb wurden folgende Vorhaben eingestellt: Einzelhandelsbetrieb Nahversorgung/Lebensmittel, Verkaufsfläche 1.000 m², Öffnungszeiten gem. Projektbeschreibung, LKW-Anlieferung gem. Betriebsbeschreibung bzw. ab 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr, Parkplatzlärm gem. Parkplatzlärmstudie entsprechend 1.000 m² Verkaufsfläche (Kundenfrequenz zzgl. Zuschläge), Müllentsorgung, Kühlaggregate, haustechnische Anlagen sowie Einkaufswagen-boxen.
Die Berechnung der Schallemissionswerten erfolgte nach DIN ISO 9613-2 – Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien mit dem Rechenprogramm Cadna A, Version 2019 MR1 der Datakustik GmbH. Für die Berechnung wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes als Grundlage genommen. Die Schallemission wurde auf 10 relevanten Immissionssaufpunkten ermittelt. In den angrenzenden Misch- und Wohngebieten wurde eine Schallimmission von 43 bis 55 dB(A) tagsüber und von 23 bis 33 dB(A) nachts ermittelt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm sind daher in den maßgeblichen Immissionsorten tagsüber und nachts eingehalten. Mit der erarbeiteten schalltechnischen Untersuchung wurde daher sichergestellt, dass der Schutzanspruch der angrenzenden Misch- und allgemeinen Wohngebieten gewährleistet ist.
Ferner stehen die vorhandenen Misch-, Gewerbe- und allgemeinen Wohngebiete in angrenzender Umgebung gemäß dem Trennungsgrundsatz § 50 BImSchG konfliktfrei zueinander. Eine „vorbelastete Situation“ ist nicht gegeben. Eine Untersuchung der vorhandenen Nutzungen wurde als nicht erforderlich eingestuft. Weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich. Auf die Einhaltung des Schutzanspruches an den angrenzenden Baugebieten wird im Planvollzug geachtet.
- Es wurde angeregt, dass für die im Grundstück vorliegenden Anschlussleitungen ein Leitungsrecht festgesetzt werden soll.
 - Die planungsrechtliche Sicherstellung der Leitungstrasse innerhalb des Planbereiches würde die Bebaubarkeit des Grundstücks verringern. Die Nutzbarkeit des Baugrundstücks im Plangebiet soll nicht eingeschränkt werden. Die Leitungen können ggf. verlegt werden.
- Es wurde angeregt, dass zur Betriebsumsetzung die Einschränkung des Randsortiments aus 5% der Verkaufsfläche nachgelassen werden.
 - Im Hinblick auf die Wettbewerbsneutralität sind mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 365 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die im Nahversorgungszentrum Annenheider Straße bestehenden Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment gleichzustellen. Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes



ist daher die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung eines Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebes mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 m² auf dem Grundstück Annenheider Straße 181.

Das Angebot des Randsortiments muss dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein.

Ein höherer Prozentsatz für das Randsortiment würde die Nahversorgungsfunktion des Sondergebietes „Einzelhandel“ in Frage stellen. Die Wettbewerbsneutralität der Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment innerhalb des Nahversorgungszentrum „Annenheider Straße“ wäre somit nicht gewährleistet. Die beiden Einzelhandelsbetriebe und ggf. weitere würden sich gegenseitig aufschaukeln. Die Nahversorgungsfunktion des „Nahversorgungszentrums Annenheider Straße“ wäre somit gefährdet. Es würde sich eine planungsrechtliche Wettbewerbsverzerrung innerhalb des Nahversorgungszentrum „Annenheider Straße“, sowohl zwischen den Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment als auch mit den anderen angesiedelten Betrieben, darstellen. Negative Auswirkungen auf dem Standort „Seestraße“ wären auch zu erwarten. Die Gesamtstruktur der Nahversorgungszentren der Stadt Delmenhorst wäre beeinträchtigt. Das Einzelhandelskonzept wäre in Frage gestellt.

- Es wurde angeregt, dass Stellplätze bis zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden können.
 - Stellplätze sind ab einem 2,5m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie zulässig, da sie keine vertikalen baulichen Anlagen sind und das Ortsbild der Straße in weniger Abstand zur Straßenbegrenzungslinie nicht erheblich beeinträchtigen. Weiterhin wird mit dieser Festsetzung der Schutz des Baum- und Buschbestandes auf der vorderen Grundstücksfläche entlang der Annenheider Straße gewährleistet.
Die Errichtung von Stellplätzen bis an die Straßenbegrenzungslinie würde hingegen der in den 1990er Jahren unbeabsichtigten stadtplanerische Unordnung folgen. Das Ortsbild der Annenheider Straße wäre somit erheblich beeinträchtigt.
- Es wurde angeregt, dass die auf Stellplätze anwendbaren versickerungsoffenen Materialien eingeschränkt werden sollen.
 - Die Festsetzung der anwendbaren versickerungsoffenen Materialien würde eine Einschränkung mit sich bringen, die den Erforderlichkeitsgebot nach § 1 Abs. 3 BauGB nicht folgt. Die Niederschlagswasserableitung des Baugebietes wurde bereits im vorherigen gültigen Bebauungsplan gesichert. Der Bedarf einer zusätzlichen Maßnahme zur Förderung der Versickerung von Niederschlagswasser ist hier nicht gegeben.

5. Flächenbilanz

Das Plangebiet weist eine Größe von insgesamt etwa 0,73 Hektar auf. Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über die räumliche Ausdehnung der einzelnen Teilflächen:

Gebiet	m ²	Anteil
Sondergebiet „Einzelhandel“	6.136	84,36%
Öffentliche Verkehrsfläche	1.138	15,64%
Summe räumlicher Geltungsbereich	7.274	100,00%



B. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss 12.09.2018

[Zwischenzeitlich ist der Aufstellungsbeschluss aus formalrechtlichen Gründen nichtig geworden, sodass dieser zu wiederholen war!]

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 06.03.2019
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB in Anlehnung an § 3 Abs. 1 BauGB, bis
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 26.03.2019
in Anlehnung an § 4 Abs. 1 BauGB

Öffentliche Auslegung 21.08.2019
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, bis
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 23.09.2019
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Aufstellungsbeschluss 12.02.2020

Satzungsbeschluss 28.04.2020

Delmenhorst, den

13.5.2020

Delmenhorst, den

12. Mai 2020



Bott

(stellv. Fachbereichsleiter Planen, Bauen,
Umweltschutz, Landwirtschaft und Ver-
kehr)



U. Ihm

- Baudirektor -
(Fachdienstleiter Stadtplanung)

