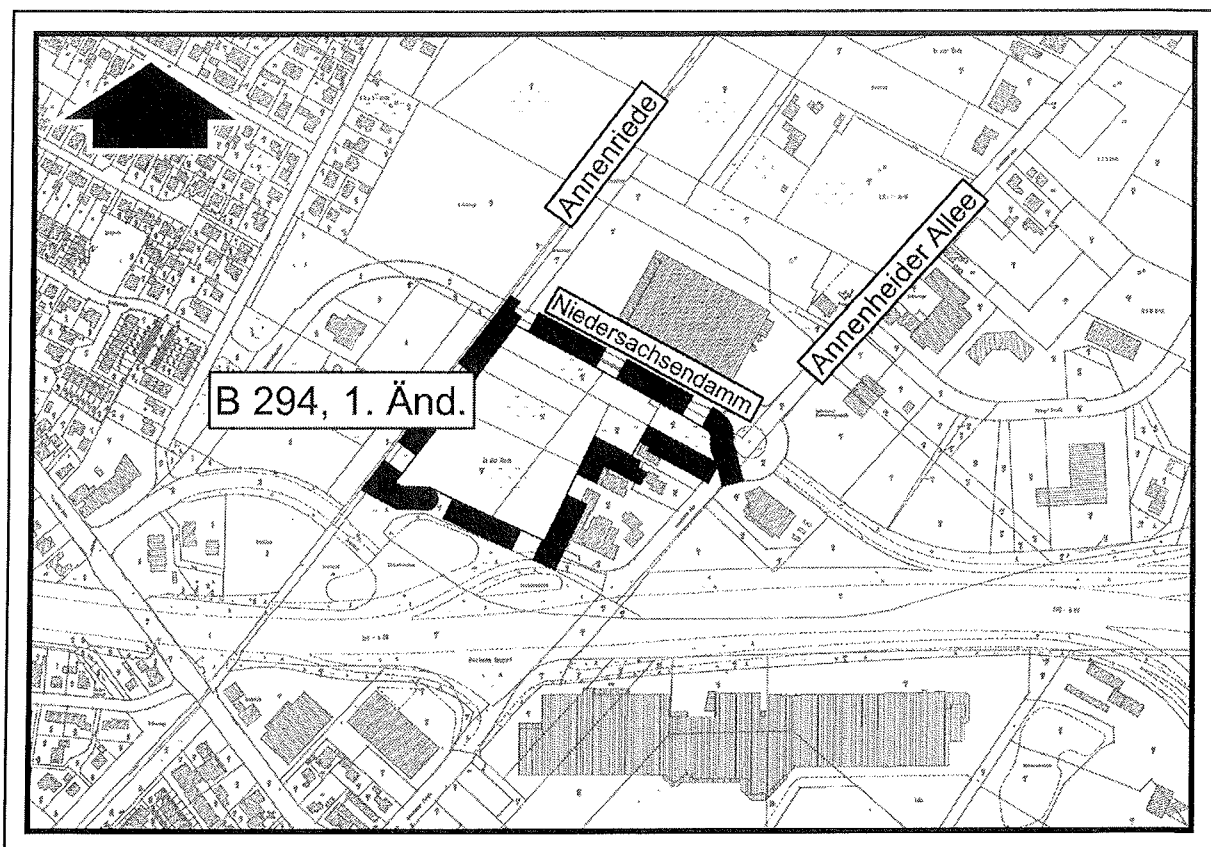


Stadt Delmenhorst

Begründung

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 294 „Niedersachsendamm“

für einen Bereich zwischen Annenriede, Niedersachsendamm
und Annenheider Allee



ohne Maßstab

Rechtskräftig seit: **04.12.2010**

1.	Planaufstellung/Aufstellungsbeschluss	3
2.	Planunterlage	3
3.	Lage und räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches	3
4.	Anschlussplanungen	3
5.	Erforderlichkeit und Planungsanlass	3
6	Inhalt und Ziele des Einzelhandelskonzeptes	4
7	Individuelle örtliche Bestandsaufnahme/Ansiedlung Gartenfachmarkt	5
8.	Raumordnung	7
8.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
8.2	Raumordnerische Beurteilung	8
8.3	IMAGE-Verfahren	9
9.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
10.	Berücksichtigung sonstiger Fachplanungen	10
11.	Planungsziele/Planungsinhalt	10
11.1	Art der baulichen Nutzung	10
11.2	Maß der baulichen Nutzung	12
11.3	Bauweise	12
11.4	Überbaubare Grundstücksfläche	12
12.	Immissionsschutz	13
13.	Umweltbericht beim Verfahren nach § 13 a BauGB	13
14.	Eingriffsregelung	13
15.	Erhaltenswerter Baumbestand/Baumpflanzungen	13
16.	Belange des Verkehrs/Verkehrliche Erschließung/ÖPNV	14
17.	Ver- und Entsorgung	14
17.1	Wasserversorgung	14
17.2	Energieversorgung (Gas, Strom)	14
17.3	Entwässerung	14
17.4	Abfallentsorgung	14
17.5	Altlasten	14
17.6	Kampfmittel und Bombenblindgänger	14
18.	Belange der Denkmalpflege	14
19.	Abwägung der Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB	15
20.	Städtebauliche Daten	16
21.	Verfahrensvermerke	16

1 Planaufstellung/Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 21.04.2010 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 294 vom 12.08.2000 in einem Teilbereich zu ändern und die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 294 "Niedersachsendamm" für einen Bereich zwischen Annenriede, Niedersachsendamm und Annenheider Allee" aufzustellen. Ziel des Bebauungsplans ist die Änderung der bisherigen Festsetzung eines Gewerbegebietes in ein Sondergebiet "Einzelhandel Gartenfachmarkt".

Der Änderungsbeschluss wurde am 29.04.2010 gemäß § 2 (1) BauGB (Baugesetzbuch) amtlich bekannt gemacht.

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 294 handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen zur Durchführungen eines Verfahrens nach § 13 a BauGB sind gegeben. Das Bauleitplanverfahren wird auf dieser rechtlichen Grundlage im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a (3) Nr. 2 BauGB fand in der Zeit vom 03. bis 21.05.2010 statt. Die Öffentliche Auslegung fand vom 02.08. bis einschließlich 03.09.2010 statt. Eine 2. Eingeschränkte Öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 13. bis 24.09.2010 durchgeführt.

2 Planunterlage

Als Planunterlagelage liegt ein Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Cloppenburg – Katasteramt Delmenhorst - im Maßstab 1:1000 vor, die den aktuellen Stand der Grundstücksschnitte sowie aller für den Bebauungsplan relevanten baulichen Anlagen in der unmittelbaren Umgebung mit Stand vom 30.04.2010 ausweist. Auf dieser amtlichen Planunterlage wird der Bebauungsplanentwurf gefertigt.

3 Lage und räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt ca. 3,0 km vom Stadtzentrum entfernt südlich des Niedersachsendamms zwischen dem Wasserzug Annenriede und der Annenheider Allee. Es umfasst eine Fläche von 22.409 m².

4 Anschlussplanungen

Das Plangebiet ist ein Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 294 vom 12.08.2000. Es ist allseitig von den übrigen Flächen des Bebauungsplans Nr. 294 umschlossen.

5 Erforderlichkeit und Planungsanlass

Planungsanlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 294 stellt das Ansiedlungsinteresse eines Gartenfachmarktes dar. Ein bereits im Stadtgebiet von Delmenhorst ansässiger Gärtnereibetrieb befindet sich derzeit in einer räumlich eng begrenzten Lage innerhalb eines Wohngebietes und hat dort keine Entwicklungsmöglichkeiten. Um für die Zukunft den Betrieb in Delmenhorst halten zu können, ist ein größeres und verkehrlich besser angebundenes Grundstück erforderlich. Das Plangebiet bietet die entsprechenden Standorteigenschaften für die Ansiedlung eines Gartenfachmarktes.

Für das Plangebiet besteht derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 294 "Delmenhorster Dreieck" vom 12.08.2000. Es ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet GE/1 festgesetzt, in dem selbständige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen sind. Einzelhandelsbetriebe sind nur als unselbständiger Bestandteil von Handwerks- oder Produktionsbetrieben zulässig. Aufgrund dieser Festsetzung ist das notwendige Baurecht für die gewünschte Nutzung nicht gegeben.

6 Inhalt und Ziele des Einzelhandelskonzeptes

Der Strukturwandel im Einzelhandel hat auch in Delmenhorst zu einer Fehlentwicklung der Einzelhandelsstruktur geführt. Die Stadt hat zur Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung ein Einzelhandelskonzept erstellt. Der Rat der Stadt hat das Einzelhandelskonzept am 28.02.2008 beschlossen.

Das Einzelhandelskonzept stellt fortan eine Entwicklungsplanung gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB dar, die aufgrund der Selbstbindung der Gemeinde (durch Ratsbeschluss) mit dem entsprechenden Gewicht in die Bauleitplanung einzustellen ist. Mit dem Einzelhandelskonzept liegt nunmehr ein sachlich begründetes und schlüssiges gemeindliches Gesamtkonzept vor, das klare Funktionszuweisungen für die in der Gemeinde angestrebte Einzelhandelsstruktur und Entwicklung enthält.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept unterscheidet bei der Steuerung des Einzelhandels drei Bereiche resp. Zentrenhierarchien, für die detaillierte Grundsätze der Entwicklung gelten (s.u. 1 – 3). Mit diesen Grundsätzen soll die Ansiedlung unterschiedlicher Formen des Einzelhandels gesteuert werden.

Zur Unterscheidung der Einzelhandelsbetriebe werden die Begriffe "zentrenrelevant" und "nahversorgungsrelevant" im Einzelhandelskonzept verwendet. Die vom Verfasser des Einzelhandelskonzeptes gewählte Bezeichnung "zentrenrelevant" weicht von der in der Planungspraxis eher gebräuchlichen Bezeichnung "innenstadtrelevant" ab. Der Begriff "innenstadtrelevant" hat zunehmend Eingang in die planerische Praxis gefunden insbesondere bei der typisierenden Betrachtung der BauNVO. Die Oberverwaltungsgerichte stimmen in der Auffassung und in mehreren einschlägigen Urteilen überein, dass die Begriffe "innenstadtrelevant" und "nicht-innenstadtrelevant" eine derartige Verfestigung in der Realität des Einzelhandels und in der bauplanungsrechtlichen Praxis erlangt haben, dass sie als typusbildend i.S. v. § 1 (9) BauNVO für Einzelhandelsbetriebe eingesetzt werden können. Bei den innenstadtrelevanten Sortimenten handelt es sich in der Regel um solche, die z.B. viele Innenstadtbesucher anziehen, einen geringen Flächenanspruch haben, häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden und überwiegend ohne Pkw transportiert werden können. Damit ist ein Anlagentyp beschrieben, der hinreichend genau gegenüber anderen Einzelhandelstypen abgegrenzt ist. Der Begriff "zentrenrelevant" hingegen birgt Interpretationsmöglichkeiten zum Beispiel welches Zentrum gemeint ist. Der Begriff wird eher in der Raumordnung bei der Bildung der Hierarchie der zentralen Orte angewandt. Auf der Ebene des Bebauungsplans – wie auch bei der hier anstehenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 294 - sollen deshalb die für jedermann verständlichen Begriffe "Innenstadtrelevanz", "innenstadtrelevant" und "nicht-innenstadtrelevant" Verwendung finden.

Die Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes sind:

1.) Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment

Zur Stärkung der Hauptgeschäftslage der Innenstadt soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment nur noch im Hauptgeschäftsbereich der Delmenhorster Innenstadt zulässig sein und an anderen Standorten außerhalb der Hauptgeschäftslage weitestgehend vermieden werden (siehe Einzelhandelskonzept Seite 101). Außerhalb der Hauptgeschäftslage können Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten dann zugelassen werden, wenn von Ihnen keine Negativwirkungen auf den Hauptgeschäftsbereich zu erwarten sind wie zum Beispiel durch die spezielle Art des Sortiments, die Verkaufsflächengröße oder Agglomerationswirkungen. Dies ist im Einzelfall zu prüfen.

Für die Stadt Delmenhorst wurde eine Liste mit innenstadtrelevanten Sortimenten erstellt. Sie ist Bestandteil des vom Rat beschlossenen Einzelhandelskonzeptes. Sie stellt fortan die Grundlage für die Prüfung von Vorhaben und für die Bauleitplanung dar.

2.) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen nur noch im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt sowie den Nahversorgungszentren angesiedelt werden. Gleichwohl werden von Betreibern und Investoren nachgefragte Standorte und beabsichtigte Vorhaben jeweils geprüft und mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes abgeglichen. Im Einzelfall können in begrenztem Rahmen Ansiedlungen sinnvoll und möglich sein ohne die Einzelhandelsentwicklung zu gefährden zum Beispiel zur Sicherung der Grundversorgung.

3.) Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevantem Hauptsortiment

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevantem Hauptsortiment sollen vorrangig im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt und an den Sonderstandorten Seestraße und Reinersweg zugelassen werden. Das Einzelhandelskonzept empfiehlt die Entwicklung dieser sog. "Vorrangstandorte", weil sie sich durch bestehende Entwicklungspotenziale, positive Agglomerationseffekte und gute verkehrliche Erreichbarkeit besser eignen als andere Standorte. Die genannten Entwicklungspotenziale beruhen auch auf den damaligen Leerständen insbesondere an der Seestraße. Weitere Sonderstandorte sollen nach Möglichkeit nicht eröffnet werden. In bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten sollen Einzelhandelsansiedlungen möglichst vermieden werden, um die damit verbundene, oft drastische Erhöhung der Bodenpreise und den dadurch entstehenden Wettbewerbsnachteil für insbesondere mittelständische Handwerksbetriebe zu vermeiden. Die Flächen sollen anderen gewerblichen Nutzungen des Handwerks oder der Produktion vorbehalten bleiben.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevantem Hauptsortiment führen häufig ein ergänzendes Randsortiment mit innenstadtrelevanten Produkten. Ein völliger Ausschluss ist laut Einzelhandelskonzept unrealistisch. Eine Beschränkung des Umfangs innenstadtrelevanter Randsortimente auf 10% der Gesamtverkaufsfläche und max. 800 m² wird empfohlen sowie die Vermeidung eines "Shop-in-Shop-Systems" (s. Seite 104 des Einzelhandelskonzeptes).

Zu den Einzelhandelsbetrieben mit nicht-innenstadtrelevantem Hauptsortiment zählen auch Gartenfachmärkte. Dieses Warensortiment verteilt sich derzeit auf großflächige Fachmärkte oder Anbieter in Streulagen. Die vorhandene Ausstattung in diesem Sortiment ist angesichts der Größenordnung und Versorgungsbedeutung von Delmenhorst vergleichsweise gering (s. Seite 28). Das Einzelhandelskonzept sieht deshalb in der Warengruppe der Baumarkt- und Gartenmarktsortimente den quantitativ größten zusätzlichen absatzwirtschaftlichen Spielraum überhaupt mit einer Flächengröße von 15.000 – 17.000 m² Verkaufsfläche (s. Seite 79). Es wird das Potenzial für die Ansiedlung eines zusätzlichen Marktes gesehen (s. Seite 80). Eine Ansiedlung außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches wird als unproblematisch eingestuft.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Delmenhorst steht auf der Homepage unter www.delmenhorst/verwaltung/fachdienste/803/einzelhandel/ zur Verfügung.

7 Individuelle örtliche Bestandsaufnahme/Ansiedlung Gartenfachmarkt

Die individuelle örtliche Bestandsaufnahme im Plangebiet und seiner Umgebung gibt Aufschluss über die bisherige und zukünftige Entwicklung und die Vereinbarkeit der Neuansiedlung mit der Umgebung. Gleichzeitig erfolgt damit der Abgleich der Standortwahl zur Ausweisung eines Sondergebietes Gartenfachmarkt mit den Zielen des Einzelhandelsgutachtens.

Die nähere Umgebung zeichnet sich zwar durch gewerbliche Nutzungen aus, allerdings weniger durch Betriebe des rein produzierenden oder verarbeitenden Handwerks. Östlich angrenzend befindet sich ein Hotelbetrieb innerhalb eines Sondergebietes sowie ein Meisterbetrieb für Rollladen- und Markisentechnik. Östlich des Kreisverkehrsplatzes schließt ein Grundstück mit einem Motorradhaus an. Westlich angrenzend ist kürzlich ein Gewerbebetrieb errichtet worden (Autohaus), der neben dem gewerblichen Teil (Werkstatt) auch Ver-

kaufsflächen (Autoverkauf) beinhaltet. Im weiteren westlichen Verlauf des Niedersachsendamms ist ein Betrieb für Fenster- und Türenbau ansässig. Nördlich des Niedersachsendamms schließt das Grundstück eines Arzneimittelgroßhandels an. Die Umgebung des Plangebietes zeigt somit eher eine Entwicklung zum "sauberen" und "repräsentativen" Gewerbestandort.

In einer Entfernung von ca. 50 m (östlich) und 80 m (westlich) sind jeweils ein Wohnhaus vorhanden.

Für das bislang unbebaute Plangebiet mit einer Größe 22.409 m² setzt der Bebauungsplan Nr. 294 ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Es sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich stören und den festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel von 63/48 dB(A) tags/nachts nicht überschreiten. Mit dieser Festsetzung wird eine mögliche gewerbliche Nutzung eingeschränkt, so dass etwaige Schutzansprüche der Wohnnutzungen und des benachbarten Hotels ausreichend berücksichtigt sind.

Im Ergebnis zeigt die Bestandsaufnahme der örtlichen Situation sowie das Baurecht wenig Entwicklungsmöglichkeiten des Plangebietes im Hinblick auf Betriebe des produzierenden Gewerbes.

Ein Gartenfachmarkt stellt einen Einzelhandelsbetrieb mit nicht-innenstadtrelevantem Hauptsortiment dar. Die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-innenstadtrelevantem Hauptsortiment soll nach den Grundsätzen und Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes räumlich gelenkt werden (s. Kapitel 6.1 Grundsatz c.).

Ein Gartenfachmarkt zeichnet sich durch einen hohen Flächenbedarf aus, begründet in der Art der angebotenen Ware, die in der Regel nur auf einer Ebene flächig präsentiert werden kann. Hinzu kommen Flächen für die Aufzucht zum Beispiel von Topfpflanzen oder Flächen zum Verkauf von Baumschulware. Mit Lagerflächen, Sozialräumen etc. ergeben sich leicht Betriebsgrößen von 10.000 m² und mehr (nicht identisch mit Verkaufsflächen). Mit Stellplätzen, Anlieferung u.a. sind für einen derartigen Betrieb Grundstücksgrößen von ca. 2,0 ha erforderlich. Das Einzelhandelskonzept empfiehlt die Ansiedlung eines zusätzlichen Bau- und Gartenfachmarktes zum Beispiel als Folgenutzung des Walmart-Standortes an der Seestraße (S. 80). Hier hat zwischenzeitlich eine andere Nutzung Einzug gehalten. Im Bereich des Sonderstandortes Reinersweg wird derzeit eine potenzielle Fläche anderweitig überplant (ehem. Delmare). Nach heutiger Einschätzung ist das notwendige Flächenpotenzial an den Vorrangstandorten Seestraße und Reinersweg deshalb nur schwer oder gar nicht mehr vorhanden. Das Plangebiet hingegen bietet eine ausreichende Größe.

Die Betrachtung und Prüfung der örtlichen Situation, der Eigenschaften des Plangebietes und der Ziele des Einzelhandelskonzeptes kommt zum Ergebnis, dass die Errichtung eines Gartenfachmarktes im Plangebiet am Niedersachsendamm aus nachstehenden Gründen möglich ist:

- Es erfolgt eine räumliche Lenkung der Einzelhandelsnutzung auf einen geeigneten Standort.
- Die unmittelbare Umgebung ist nicht überwiegend durch Gewerbe- und/oder Industriebetriebe der produzierenden oder verarbeitenden Art geprägt. Eine dahingehende Fortentwicklung im Plangebiet ist aufgrund bestehender Schutzansprüche kaum möglich.
- Mit der Festsetzung eines Sondergebietes Gartenfachmarkt wird ein Immissionskonflikt, wie er bei einem produzierenden Gewerbebetrieb entstehen könnte, vermieden.
- Mit der Festsetzung eines Sondergebietes Gartenfachmarkt entsteht kein neuer Vorrangstandort für den Einzelhandel.
- Der ausgewählte Standort zur Ansiedlung von Einzelhandel am Niedersachsendamm bietet eine gute verkehrliche Erreichbarkeit und ist von daher genauso geeignet wie die Vorrangstandorte.

- Die Festsetzung eines Sondergebietes Gartenfachmarkt im Plangebiet steht in Einklang mit der Entwicklung der dortigen näheren Umgebung und mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes.

8 Raumordnung

8.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 (LROP) wird Delmenhorst die

Zitat: "Funktion eines Mittelzentrums mit oberzentralen Teilfunktionen in der Versorgungsfunktion im Einzelhandel, im schulischen Bildungsbereich sowie der Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge."

zugewiesen. Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums haben ausgewählte oberzentrale Einrichtungen für einen größeren Verflechtungsbereich bedarfsgerecht bereitzustellen. Zugleich sollen sie die Versorgungsaufgaben von zentralen Orten mittlerer und unterer Stufe erfüllen und über ein entsprechendes Angebot an Einrichtungen verfügen. Sie stellen Versorgungsbereiche auch für umliegende Unterzentren dar und sollen neben der Grundversorgung den mittelfristigen und gehobenen Bedarf abdecken.

Im Einzelnen ist den Erläuterungen zum LROP dies wie folgt zu entnehmen:

Zitat: "Ihre oberzentralen Funktionen sollen gestärkt und weiter entwickelt werden...Durch die Funktionszuweisung Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion für Delmenhorst sollen Entwicklungserfordernisse zum Ausdruck gebracht werden, die gleichermaßen zur Stärkung der Gesamtregion wie auch zur Profilierung gegenüber Bremen und zur interkommunalen Zentrenharmonisierung betragen."

Delmenhorst als Mittelzentrum mit der oberzentralen Teilfunktion im Einzelhandel nimmt damit die Aufgabe der spezialisierten, höheren Bedarfsdeckung eines Oberzentrums wahr. Als leistungsfähiges Zentrum der Versorgung und des Arbeitsmarkts erfüllt Delmenhorst die Funktion zur Stärkung des Verflechtungsraums und zur Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung.

Bezüglich der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßvorhaben trifft das Landes-Raumordnungsprogramm weiter folgende detaillierte Aussagen:

Zitat:"Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten (wie Möbelmärkte, Bau- und Heimwerkermärkte, Gartencenter, Automärkte) sind grundsätzlich auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten im baulichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig. Dabei sind nicht mehr als 10 vom Hundert und maximal 700 m² der Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente zulässig." (Zitat)

Die Aussagen des Landes-Raumordnungsprogramms stellen Ziele der Raumordnung im Sinne von § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) dar. Sie sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten und bestimmbar, vom Träger der Landes- und Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Für die gemeindliche Bauleitplanung besteht eine Anpassungspflicht (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Die Stadt Delmenhorst erfüllt mit der vorliegenden Bauleitplanung die Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung.

8.2 Raumordnungsverfahren/Raumordnerische Beurteilung

Zur Feststellung, ob ein Raumordnungsverfahren erforderlich ist, wurde geprüft, ob das Vorhaben raumbedeutsam ist und überörtliche Bedeutung hat. Dies ist in der Regel dann der Fall, wenn von der Größe oder der Angebotstruktur des geplanten Einzelhandelsgroßprojektes erhebliche Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen und Zentralitätsfunktionen im jeweiligen potenziellen Einzugsbereich zu erwarten sind. Erhebliche Auswirkungen sind in der Regel bei Einzelhandelsgroßprojekten anzunehmen, die über eine Mindestverkaufsfläche von 10.000 m² verfügen (s. auch Hinweise und Materialien zur Durchführung von Raumordnungsverfahren (ROV) des Nds. Innenministeriums von 1995 und Ergänzung 1998). Die Schwelle von 10.000 m² wird durch das Vorhaben, welches den Anlass der Planaufstellung darstellt, nicht erreicht. Ein Raumordnungsverfahren ist demzufolge nicht erforderlich.

Statt eines Raumordnungsverfahrens ist eine raumordnerische Beurteilung in Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans ausreichend.

Beurteilungskriterium: Umfang der Verkaufsfläche innenstadtrelevanter Sortimente

Ein Gartenfachmarkt verfügt in der Regel über einen geringen Anteil innenstadtrelevanter Sortimente. Dies sind insbesondere (Fach-)Bücher, Zimmerkeramik, sonstige Dekoartikel und Geschenkartikel. Insbesondere die Fachbücher und die Zimmerkeramik stehen zwar überwiegend in direktem Zusammenhang mit den Hauptsortimenten, haben aber dennoch gleichzeitig Innenstadtrelevanz. Die hierfür vorgesehen Verkaufsfläche darf gem. textlicher Festsetzung 350 m² und 8% der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten. Der Umfang der Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente liegt somit unterhalb des o.g. Schwellenwertes der Raumordnung von 10%.

Beurteilungskriterium: Bewertung des Einzelhandelsgroßprojektes nach Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe des Zentralen Ortes

Der Umfang neuer Flächen für den Einzelhandel bestimmt sich u.a. aus dem zentralörtlichen Entwicklungspotenzial. Das Entwicklungspotenzial ergibt sich zum einen aus dem Einzelhandelskonzept und zum anderen aus der raumordnerisch zugewiesenen zentralörtlichen Funktion.

Bei der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Delmenhorst wurde eine Bestandserhebung aller Warengruppen durchgeführt und die Angebotssituation auf gesamtstädtischer Ebene dargestellt. Wichtige gutachterliche Kennzahlen liefern der sog. Ausstattungswert und der Zentralitätswert. Es hat sich gezeigt, dass in der Warengruppe des langfristigen Bedarfs und hier speziell im Bereich der Bau- und Gartenmärkte ein - auf die Einwohnerzahl von Delmenhorst bezogen - niedriger Ausstattungswert und der geringste Zentralitätswert aller Warengruppen überhaupt vorliegt. Das daraus abzuleitende Entwicklungspotenzial wird für die Bau- und Gartenmarktsortimente mit 15. bis 17.000 m² Verkaufsfläche beziffert (Einzelhandelskonzept Seite 79 ff.). Dies stellt zugleich den flächen- und umsatzmäßig größten zusätzlichen einzelhandelsspezifischen absatzwirtschaftlichen Spielraum aller Warengruppen dar. Ein Sondergebiet Gartenfachmarkt deckt diese Versorgungslücke.

Vom Umfang und von der Zweckbestimmung her entsprechen Gartenfachmärkte der Mittelzentrumsfunktion von Delmenhorst mit der oberzentralen Teilfunktion im Einzelhandel (s. Kapitel 8.1).

Aufgrund des bestehenden und prognostizierten Bedarfs gemäß Einzelhandelskonzept in der Stadt Delmenhorst selbst wird der Umsatz zu einem weit überwiegenden Teil aus dem eigenen Stadtgebiet bezogen. Ein Kaufkraftabzug aus dem Umland ist vor dem Hintergrund der oben aufgeführten Zentralitätsstufe von Delmenhorst zu vertreten.

Nach den Zielen der Raumordnung im LROP sind Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten wie u.a. Gartencenter (dortiger Wortlaut) auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lage zulässig. Die Flächenanforderungen derartiger Anbieter stehen einer integrierten Lage oftmals entgegen. Die Ansiedlung des Gartenfachmark-

tes am Rande der Siedlungslage im gewerblich geprägten Bereich steht im Einklang mit den raumordnerischen Zielen.

Der Gartenfachmarkt entspricht somit vom Umfang und von der Zweckbestimmung her der Stufe des Mittelzentrums Delmenhorst mit oberzentraler Teilfunktion im Einzelhandel.

Beurteilungskriterium: Beeinträchtigung ausgeglichener Versorgungsstrukturen und der Funktionsfähigkeit des Mittelzentrums Delmenhorst

Aufgrund der kompakten Siedlungsstruktur von Delmenhorst existieren keine klassischen Stadtteilzentren. Der Hauptgeschäftsbereich in der Innenstadt stellt derzeit den einzigen zentralen Versorgungsbereich dar. Die Grundversorgung der Bevölkerung übernehmen mehrere bestehende Nahversorgungszentren sowie wohnungsnahe Standorte mit kleinteiligen Angeboten. Darüber hinaus bestehen für Güter des langfristigen Bedarfs im Wesentlichen zwei periphere Fachmarktstandorte - Reinersweg und Seestraße. Zusammen stellt dies eine weitgehend intakte Struktur aller Versorgungsbereiche in Delmenhorst dar. Durch eine ungesteuerte Einzelhandelsentwicklung besteht die Gefahr, dass die bestehenden Versorgungsstrukturen in ihrer Funktionsfähigkeit gefährdet werden, d.h. die Innenstadt weiteren Leerstand verzeichnet und Nahversorgungsangebote verschwinden. Mit der Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes soll eine hierarchisch gegliederte Versorgungsstruktur sichergestellt werden. Das Einzelhandelskonzept empfiehlt der Stadt die räumliche Lenkung auch von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-innenstadtrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Vorrangig sollen dazu die Standorte Seestraße und Reinersweg in Betracht gezogen werden aufgrund der dort vorliegenden Standortvorteile wie verkehrliche Anbindung, Agglomerationseffekte, ausreichend Stellplätze etc. Allerdings können auch andere Standorte entsprechend gute Eigenschaften für die Ansiedlung flächenintensiver Warenangebote aufzeigen wie der vorliegende Bereich am Niedersachsendamm.

Mit dem vorgesehenen Warenangebot und der Lage des beabsichtigten Sondergebietes "Gartenfachmarkt" wird nicht in die vorhandenen Versorgungsstrukturen eingegriffen.

8.3 IMAGE-Verfahren

Einzelhandelsvorhaben unterliegen ab einer Größe von 700 m² Verkaufsfläche der Meldepflicht im Rahmen der "Interkommunalen Moderation von Ansiedlungsvorhaben für Großbetriebsformen des Einzelhandels", dem sog. IMAGE-Verfahren des Kommunalverbundes Niedersachsen/Bremen e.V. Ziel ist es, eine abgestimmte Vorgehensweise unter den 23 teilnehmenden Gemeinden bei der Ansiedlung neuer großflächiger Einzelhandelsvorhaben zu erreichen.

Das Vorhaben Gartenfachmarkt wurde dem Kommunalverbund demzufolge mit Schreiben vom 01.04.2010 gemeldet. Eine ergänzende Mitteilung erfolgte mit Schreiben vom 25.08.2010. Die Verkaufsfläche betrug in der ersten Meldung 6.400 m² und in der zweiten Meldung aufgrund des fortgeschrittenen Planungsstandes 7.793 m².

Je nach Zentralität der Standortgemeinde sind im Image-Verfahren sog. Aufgreifschwellen festgelegt, wonach für geplante Vorhaben ein Moderationsverfahren durchgeführt wird. Für Mittelzentren liegt die Aufgreifschwelle bei Einzelhandelsvorhaben mit nicht-innenstadtrelevantem resp. nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment bei 5.000 m², für Oberzentren bei 10.000 m². Die landesplanerische Funktionszuweisung Delmenhorsts als Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion im Einzelhandel wurde bei der Prüfung der Aufgreifschwelle nicht berücksichtigt. Die Moderation wurde ungeachtet der Aufgreifschwellen für Oberzentren von 10.000 m² aufgenommen mit der Begründung, dass negative Auswirkungen bei einer Nachbargemeinde zu vermuten sind. Das Moderationsverfahren wurde in zwei Stufen mit insgesamt fünf Gesprächen durchgeführt u.a. mit Beteiligung der Nachbargemeinden und Nachbarlandkreise.

Zur Ermittlung möglicher Auswirkungen auf die Gemeinde Ganderkesee wurde im Image-Verfahren von einem Umsatz von 1.000 Euro/m² und Jahr ausgegangen ohne eine Differenzierung zwischen Innen- und Außenverkaufsflächen. Der so ermittelte Umsatz von 6.07 Mio.

Euro führt zu einem Kaufkraftabfluss in Ganderkesee von 25,3 %. Eine endgültige Empfehlung des Kommunalverbundes erfolgt zum Schluss des Image-Verfahrens.

Die Stadt Delmenhorst geht von einem Umsatz von 600 Euro/m² und Jahr aus. Dies ist ein realistischer Durchschnittswert für eine Umsatzstaffelung von 1.000 Euro/m² (im Warmhaus) über 700 Euro/m² (im KaltHaus) bis hin zu 300/200 Euro/m² (für die Außenverkaufsflächen). Der Wert von 600 Euro/m² ist belegt durch Zahlen des Gartenfachmarktverbandes anhand von Umsatzzahlen realisierter typischer Gartenfachmärkte. Aus dem so ermittelten Umsatz von max. ca. 4,3 Mio. Euro ergibt sich ein Kaufkraftabfluss in Ganderkesee in Höhe von 15 – 17 %. Der Schwellenwert von 20 % wird demnach unterschritten.

Mit Verweis auf die raumordnerisch zugewiesene Funktion eines Mittelzentrums mit oberzentraler Teilfunktion im Versorgungsbereich Einzelhandel und als Ergebnis der raumordnerischen Prüfung ist die Ausweisung eines Sondergebietes verträglich. Die Gemeinde Ganderkesee ist nicht unzumutbar betroffen.

9 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 stellt für den Planbereich gewerbliche Bauflächen dar. Aus dieser Darstellung lässt sich die Festsetzung eines Sondergebietes für den Einzelhandel nicht entwickeln. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist demnach erforderlich. Da es sich bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 294 um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt, kann der Bebauungsplan gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Es reicht aus, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung nachträglich anzupassen.

10 Berücksichtigung sonstiger Fachplanungen

Durch die Bauleitplanung werden keine weiteren Fachplanungen berührt.

11 Planungsziele/ Planungsinhalt

Planungsziel ist die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel Gartenfachmarkt". Mit dem Bebauungsplan wird ein weiterer Beitrag zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Delmenhorst im Sinne des Einzelhandelskonzeptes geleistet. Für die Warengruppe der Bau- und Gartenfachmärkte besteht gemäß Einzelhandelskonzeptes (s. Kapitel 6 und 7) der größte absatzwirtschaftliche Spielraum für den Einzelhandelsstandort Delmenhorst. Der Bebauungsplan schafft das Baurecht für eine entsprechende Nutzung.

11.1 Art der baulichen Nutzung

Betriebstyp/Hauptsortiment:

Im Plangebiet wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel Gartenfachmarkt" festgesetzt. Die Art der zulässigen Nutzung ist damit abschließend festgelegt. Mit der Bezeichnung "Gartenfachmarkt" ist der Betriebstyp hinreichend genau beschrieben. Der Begriff ist in der Planungs- und Genehmigungspraxis etabliert. Es handelt sich nach einschlägiger Rechtsauffassung dabei nicht um den in der Baunutzungsverordnung mit einem eigenständigen Nutzungsbegriff versehenen Gartenbaubetrieb, der schwerpunktmäßig den Anbau von Obst und Gemüse, die Züchtung von Blumen und sonstigen Kulturpflanzen betreibt und zum Beispiel im Reinen Wohngebiet zulässig ist. Der Gartenfachmarkt grenzt sich hiervon deutlich ab. Der Anteil des Verkaufsgeschehens ist höher, das Betreiben von Aufzucht zum Beispiel von Topfpflanzen zum Zwecke des Verkaufs, ist untergeordnet. Der Gartenfachmarkt wird demnach der Betriebsform des selbständigen Einzelhandelsbetriebes zugeordnet. Die Warengruppen im Gartenfachmarkt gliedern sich in ein nicht-

innenstadtrelevantes Hauptsortiment und ein Nebensortiment mit innenstadtrelevanten Warengruppen.

Nicht-innenstadtrelevantes Hauptsortiment:

Das Warensortiment eines Gartenfachmarktes umfasst im Hauptsortiment typischerweise

- **Pflanzen** jeglicher Art wie Beetware, Stauden, Baumschulware, Wasserpflanzen, Blumenzwiebeln usw.
- **gepflanzte Schalen**
- **Erde, Torf, Dünger**
- **Zubehör** wie Sämereien, Vogelfutter, Hydro-Zubehör, Pflanzenschutz, Marmorkies
- **Blumentöpfe, Pflanzgefäße** wie Körbe, Zinkgefäße, Ton, Terracotta, Kunststoff
- **Gartenbedarf** wie Gartenarbeitskleidung, Gartengeräte, Zierbrunnen, Steine
- **Gartenmöbel**
- **Teichzubehör**
- **jahreszeitlich wechselnde Aktionsfläche** mit Saisonware wie zum Beispiel Weihnachtsbäume etc.

Nebensortiment mit Innenstadtrelevanz:

Das innenstadtrelevante Nebensortiment eines Gartenfachmarktes umfasst zum einen Warengruppen, die unmittelbar mit dem Hauptsortiment zusammenhängen und als dessen unverzichtbarer Bestandteil anzusehen sind wie:

- **Garten-Fachbücher**
- **Zimmerkeramik**
- **Vasen**
- **Floristikbedarf**

Zum anderen werden häufig weitere innenstadtrelevante Sortimente mit angeboten, die nicht zwingend mit dem Hauptsortiment zusammenhängen, wie zum Beispiel:

- **Geschenkartikel**
- **Seidenblumen**

Gemäß Grundsatz 1 des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes sollen Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment nur noch im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt angesiedelt werden und die entsprechende Warengruppen als Nebensortiment an anderen Standorten begrenzt werden. Der Grundsatz 3 empfiehlt hierzu eine Begrenzung auf 10 % der Verkaufsfläche bzw. max. 800 m².

Der Umfang für beide vorgenannten Sortimentsbereiche mit Innenstadtrelevanz wird im vorliegenden Bebauungsplan auf maximal 350 m² Verkaufsfläche begrenzt. Damit wird den Zielen der Empfehlung des Einzelhandelskonzeptes (max. 800 m² VK) und des Landesraumordnungsprogramms (max. 700 m² VK) Rechnung getragen.

Die zulässige Fläche für innenstadtrelevante Sortimente soll nicht nur flächenmäßig begrenzt werden sondern sich ferner nicht als eine eigenständige Verkaufseinheit präsentieren können. Die Auswirkungen eines eigenständigen 350 m² großen Einzelhandelsbetriebs mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment wäre anders und kritischer zu bewerten als wenn die gleiche Warengruppe nur als integrativer Bestandteil eines nicht-innenstadtrelevanten Hauptsortiments entsteht. Über eine textliche Festsetzung ist deshalb zusätzlich festgelegt, dass die Fläche für innenstadtrelevante Sortimente nur zulässig ist, wenn sie sich in unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Gartenfachmarkt befindet,

räumlich angegliedert und als untergeordneter Bestandteil des Hauptsortiments erkennbar ist sowie einen Anteil von 8% der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreitet. Damit werden Auswirkungen, wie sie von einem eigenständigen Einzelhandelsbetrieb zu erwarten wären, vermieden und auch der Forderung gemäß Grundsatz 3 des Einzelhandelskonzeptes entsprochen.

Nebensortiment mit Nahversorgungsrelevanz:

Ein deutlich untergeordneter Teil der Verkaufsfläche eines Gartenfachmarktes kann ein Angebot mit Lebensmitteln umfassen wie zum Beispiel:

- **Ökologisch angebauter Wein**
- **Obst und Gemüse**

sowie ferner

- **Schnittblumen**

Obwohl Lebensmittel zur Warengruppe der nahversorgungsrelevanten Sortimente zählen, stellt sich die Frage, ob sie innerhalb des Gartenfachmarktes aufgrund der geringen Flächengröße und des vermutlich wechselnden Angebotes überhaupt "Nahversorgungsfunktion" entfalten können. Dennoch wird zur Steuerung auch dieser Warengruppe im Sinne der Ziele des Einzelhandelskonzeptes die Fläche für nahversorgungsrelevante Sortimente auf maximal 100 m² begrenzt.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Die den größten Flächenanteil eines Gartenfachmarktes umfassende Ware "Pflanze" hat einen hohen Flächenbedarf, da sie überwiegend nur auf einer Ebene angeboten werden kann. Die Präsentation findet in der Regel für kleinere Pflanzen auf Tischen und für größere am Boden statt. Gartenfachmärkte werden deshalb überwiegend flächig im Erdgeschoss realisiert.

Das Maß der baulichen Nutzung im Sondergebiet wird über eine maximal zulässige Geschossfläche in Verbindung mit der maximal zulässigen Geschossigkeit bestimmt. In der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 294 ist festgesetzt, dass bauliche Anlagen eine maximale Größe von 8.000 m² Geschossfläche nicht überschreiten sowie nicht mehr als ein Vollgeschoss haben dürfen.

Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 294 galt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 mit Überschreitung für Nebenanlagen gem. § 19 (4) BauNVO bis zur Kappungsgrenze von 0,8. Zukünftig wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Der insgesamt zulässige Versiegelungsgrad erhöht sich dadurch nicht.

11.3 Bauweise

Die Bauweise wird wie im bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 294 als abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Es sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig, was dem Bedarf von Gewerbebetrieben aller Art, darunter eben auch Einzelhandelsbetrieben, entspricht.

Es gelten die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) für die offene Bauweise.

11.4 Überbaubare Grundstücksfläche/Baugrenzen

Die überbaubare Fläche wurde im südlichen Teil des Plangebietes mit einer Größe von ca. 10.650 m² festgesetzt. Alle baulichen Anlagen, die der Hauptnutzung zuzurechnen sind, wie Gebäude, Außenverkaufsflächen, Produktionsflächen, Lager usw. sind innerhalb der überbaubaren Fläche zu errichten. Aufgrund der südlich und östlich angrenzenden Flächen mit Pflanzbindungen und dem geringen Abstand zur westlichen Grundstücksgrenzen sind Ne-

benanlagen wie Anlieferungsflächen (Zufahrt und Anlieferungshof), Feuerwehraufstellflächen usw. innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Fläche unterzubringen.

Innerhalb des verbleibenden nicht überbaubaren Teils des Plangebietes bis zum Niedersachsendamm wurde eine Fläche für Stellplätze (St) festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze sind Nebenanlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO zulässig. Dazu zählen auch Aufenthaltsbereiche und gestaltete Plätze, Brunnen und Wasserflächen sowie Grünflächen usw.

In einem 3,0 m breiten Streifen zwischen Stellplatzanlage Niedersachsendamm sind Anlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig, soweit es sich um Gebäude handelt.

Die östlich und südlich an den Bauteppich anschließenden nicht überbaubaren Flächen haben gleichzeitig Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. Die Pflanzbindung dient dem Schutz des dortigen vorhandenen Baumbestandes. Die Anpflanzung hat zum Ziel, einen Teil des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft im Plangebiet selbst herzustellen sowie das Ortsbild zu verbessern. Die Flächen sollen somit von jeglicher baulichen Nutzung, auch Nebenanlagen nach § 12 und 14 BauNVO, freigehalten werden.

12 Immissionsschutz

Im Sondergebiet "Einzelhandel Gartenfachmarkt" sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren flächenbezogene Schalleistungspegel die Werte von tags 63 dB(A) und nachts 48 dB(A) nicht überschreiten.

Diese Festsetzung war bereits in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 294 enthalten. Als Ergebnis eines Schallgutachtens im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 294 wurde das mögliche Lärmkontingent in den Gewerbegebieten westlich der Annenheider Allee und teilweise südlich der Sulinger Straße kontingentiert, um Schutzansprüche benachbarter Nutzungen zu wahren. Die maximal zulässigen Schallimmissionen wurden mit Hilfe von flächenbezogenen Schalleistungspegeln begrenzt. Dieser Sachverhalt gilt unverändert. Die festgesetzten Werte werden deshalb in den Änderungsplan übernommen.

13 Umweltbericht beim Verfahren nach § 13 a BauGB

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 294 "Niedersachsendamm" handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Da die allgemeinen Kriterien an diese Art Bebauungspläne erfüllt sind und die zulässige Grundfläche im Plangebiet weniger als 20.000 m² beträgt, kann das Verfahren auf der Grundlage von § 13 a (1) Nr. 1 BauGB durchgeführt werden. Gemäß § 13 a (2) Nr. 1 gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 (3) Satz 1 BauGB entsprechend, wonach von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird.

14 Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB gelten gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 294 wurde die Eingriffsregelung vollständig abgearbeitet. Im anstehenden Plangebiet wurden Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, gleichzeitig auch zum Ausgleich von Eingriffen, Festsetzungen getroffen. Diese Festsetzungen werden in der anstehenden Planänderung übernommen.

15 Erhaltenswerter Baumbestand/Anpflanzungen

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich erhaltenswerter Baumbestand, der bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 294 gesichert wurde. Der Baumbestand hat ortsbildprägenden Charakter und ist durch eine Neuanpflanzung nicht zu ersetzen. Die 10 m breite mit einem Erhaltungsgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB versehene Fläche wird zum Schutz des Baumbestandes aus dem Bebauungsplan Nr. 294 übernommen.

An der südöstlich verlaufenden Grenze des Plangebietes wurde eine 5,0 m breiter Streifen zur Anpflanzung von heimischen Gehölzen, Sträuchern und Bäumen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Auch diese Festsetzung wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 294 übernommen. Sie diene dort dem Ziel, den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft weitestgehend im Plangebiet selbst auszugleichen.

16 Belange des Verkehrs/Verkehrliche Erschließung/ÖPNV

Die Grundstücke im Plangebiet sind von den angrenzenden Straßen Niedersachsendamm und Annenheider Allee erschlossen. Ausbaustandard und Zustand der Straßen sind optimal geeignet, den durch die beabsichtigte Nutzung entstehenden Verkehr aufzunehmen und abzuwickeln. Es besteht somit kein Erfordernis, innerhalb des Bauleitplanverfahrens Festsetzungen zu Verkehrsflächen oder Erschließungen zu treffen.

17 Ver- und Entsorgung

17.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet ist an die vorhandene Wasserversorgung angeschlossen.

17.2 Energieversorgung (Gas, Strom)

Das Plangebiet wird durch das vorhandene Netz mit Energie versorgt.

17.3 Entwässerung

Das im Plangebiet anfallende Oberflächen- und Schmutzwasser wird über das vorhandene Kanalnetz abgeführt.

Die Schmutzwasserentsorgung ist sichergestellt.

17.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über die von der Stadt beauftragte Entsorgungsfirma gemäß der Satzung der Stadt Delmenhorst. Abfälle zur Verwertung aus dem gewerblichen Bereich sind gemäß Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom Abfallerzeuger selbst eigenverantwortlich entsprechenden Entsorgungsanlagen zuzuführen.

17.5 Altlasten

Altlasten sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht bekannt.

17.6 Kampfmittel und Bombenblindgänger

In einem Teilbereich des Plangebietes werden Kampfmittel oder Bombenblindgänger aus dem zweiten Weltkrieg vermutet. Der entsprechende Grundstücksteil wird entsprechend gekennzeichnet. Bei der Durchführung des Bebauungsplans wird eine Oberflächen- und/oder Tiefensondierung empfohlen.

18 Belange der Denkmalpflege

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfär-

bungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen.

19 Abwägung der Belange gemäß § 1 (7) BauGB

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

In die städtebauliche Planung wurden verschiedene öffentliche Belange eingestellt:

Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Überplanung einer bisher unbebauten Fläche im Außenbereich wurde bereits im Aufstellungsverfahren zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 294 abgewogen dabei auch insbesondere die Belange von Natur und Landschaft. Durch die Überplanung mit der 1. Änderung wird keine höhere Dichte erzeugt sondern lediglich die Art der Nutzung geändert. Die Festsetzungen zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft wurden in den geänderten Plan übernommen.

Dem Umweltschutzgedanken wird darüber hinaus entsprochen, indem mit der Entscheidung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 294 zur Ausweisung eines Sondergebietes Gartenfachmarkt eine zusätzliche Versiegelung von Außenbereichsflächen für entsprechende Vorhaben vermieden werden kann. Dies entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1 a BauGB. Der Bebauungsplan dient damit dem Ziel der Innenentwicklung.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 294 berücksichtigt die Belange des Immissionsschutzes, da schädliche Umwelteinwirkungen auf benachbarte schützenswerte Nutzungen vermieden werden. Wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 294 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die nicht wesentlich stören und einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 63/48 dB(A) tags/nachts nicht überschreiten. Dem privaten Belang auf weitgehend ungestörte Fortführung bestehender Wohnnutzung wird damit entsprochen.

Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, hier Einzelhandelskonzept

Als weiterer wichtiger öffentlicher Belang werden die Ergebnisse des am 28.02.2008 beschlossenen Einzelhandelskonzeptes in den Bebauungsplan eingestellt (s. Kapitel 6 der Begründung). Die Ziele des Einzelhandelskonzeptes zur Stärkung der Hauptgeschäftslage der Delmenhorster Innenstadt und die Sicherung der vorhandenen Versorgungsstrukturen werden als gewichtig angesehen und bei der Planung entsprechend berücksichtigt. Das im Einzelhandelskonzept genannte Entwicklungspotenzial im Bereich des Warensortiments Bau- und Gartenmarkt wird genutzt und diese Versorgungslücke in der Einzelhandelsausstattung der Stadt geschlossen. Dem Belang zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche wird somit Rechnung getragen. Ein wichtiger Belang ist die Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs "Delmenhorster Innenstadt". Diesem Belang wurde mit der größtmöglichen Begrenzung der innenstadtrelevanten Sortimente Rechnung getragen. Ein weiterer Belang ist der Erhalt und die Entwicklung der im Einzelhandelskonzept festgelegten Nahversorgungszentren. Dieser Belang wurde berücksichtigt mit der größtmöglichen Begrenzung des nahversorgungsrelevanten Sortiments.

Anpassung an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 (4) BauGB

Die Stadt Delmenhorst kommt mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 294 ihrer zugewiesenen raumordnerischen Aufgabe nach. Als Mittelzentrum mit der oberzentralen Teilfunktion in der Versorgungsfunktion des Einzelhandels, der Bildung und Gesundheitsvorsorge hat sie die Aufgabe der spezialisierten, höheren Bedarfsdeckung auch für einen größeren Verflechtungsbereich. Die Versorgungsaufgabe liegt in der Schaffung eines leistungsfähigen Zentrums der Versorgung, in dem sich die vorhandenen und anzusiedelnden Einrichtungen

insgesamt und gegenseitig tragen. Mit der genannten Funktionszuweisung werden der Stadt Delmenhorst Entwicklungserfordernisse zugestanden sowie die Notwendigkeit der Stärkung der Gesamtregion und der eigenen Profilierung gegenüber Bremen. Diese Ziele stellen verbindliche Vorgaben für die gemeindliche Planung gem. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz dar.

Die Stadt Delmenhorst beruft sich mit der anstehenden Planung auf die ihr durch die Raumordnung zugewiesene Funktion als Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion im Einzelhandel. Sie kommt der landesplanerischen Vorgabe mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 294 im Rahmen der Anpassungspflicht nach.

Belange im Rahmen der nachbargemeindlichen Abstimmung gem. § 2 (2) BauGB

Der Planentwurf wurde auf der Grundlage von § 2 (2) BauGB in die nachbargemeindlich Abstimmung gegeben. Je nach Größe des sich später ansiedelnden Gartenfachmarktes wird das Einzugsgebiet über die Stadtgrenzen hinausgehen und auch Kaufkraft aus dem Umland binden. Die Nachbargemeinde Ganderkesee beruft sich mit einer Stellungnahme auf die vorläufigen Ergebnisse des Image-Verfahrens, wonach von einem Umsatz von 1.000 Euro/m² und Jahr und einem Kaufkraftabzug von 34,2 % ausgegangen wird. Die Ermittlungen der Stadt Delmenhorst anhand realistischer Zahlen des Gartenfachmarktverbandes von bestehenden Gartenfachmärkten geht von einem Umsatz von 600 Euro/m² und Jahr und einem Kaufkraftabzug von 15 – 17 % bei der Gemeinde Ganderkesee aus.

Der zu erwartende Kaufkraftverlust in Ganderkesee bleibt unterhalb des Schwellenwertes von 20 % und geht zu Lasten einzelner vorhandener Betriebe. Ein Schutz vor Umsatzrückgängen bis hin zu Betriebsschließungen, quasi ein Konkurrenzschutz, kann von der benachbarten Gemeinde nicht verlangt werden. Gründe für derartige Auswirkungen können auch in der betroffenen Gemeinde selbst liegen wie zum Beispiel im Fall Ganderkesee in der dort bestehenden Unterversorgung im Warensortiment Gartenbedarf. Die Nachbargemeinde kann zur Vermeidung der Auswirkungen eigene Anpassungsmaßnahmen vornehmen und das Entwicklungspotenzial besser ausschöpfen.

Bei städtebaulichen Planungen sind die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (§ 2 Abs. 2 BauGB, Satz 2, 2. Halbsatz) in den Nachbargemeinden zu betrachten. Zentrale Versorgungsbereiche sind der Ortskern von Ganderkesee sowie die Delmenhorster Innenstadt. Zum Schutz der dortigen Einzelhandelsstruktur wird das innenstadtrelevante Sortiment im Bebauungsplan deutlich begrenzt. Negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich in Ganderkesee sind deshalb aus Sicht der Stadt nicht zu befürchten. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht in die grundlegende Struktur des benachbarten Einzelhandels eingegriffen.

Unter Berufung auf die raumordnerisch zugewiesene Funktion eines Mittelzentrums mit oberzentraler Teilfunktion ist eine Kaufkraftbindung im Bereich von Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs aus dem Umland grundsätzlich aufgaben- und wirkungskreiskonform. Der öffentliche Belang der Raumordnung ist gewichtiger als der Schutz einzelner bestehender Betriebe in der Nachbargemeinde. Die Einzelhandelsstruktur und die Versorgungsbereiche der Gemeinde Ganderkesee sind durch die Bauleitplanung der Stadt Delmenhorst nicht gefährdet. Die Gemeinde Ganderkesee ist durch die Ausweisung des Sondergebietes Gartenfachmarkt nicht unzumutbar betroffen.

20 Städtebauliche Daten

Plangebietsgröße – gleichzeitig Sondergebietsgröße ca. 2,2 ha

21 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	21.04.2010
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 13 a (3) Nr. 2 BauGB	03. bis 21.05.2010
Öffentliche Auslegung	02.08. bis 03.09.2010

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 294 "Niedersachsendamm"

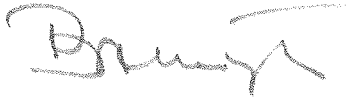
2. Öffentliche Auslegung (eingeschränkt)

13. bis 24.09.2010

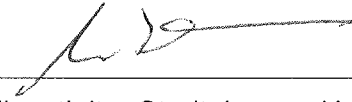
Ratsbeschluss

16.11.2010

Delmenhorst, den 18.11.2010



Fachbereichsleiter F. Brünjes



Fachdienstleiter Stadtplanung U. Ihm