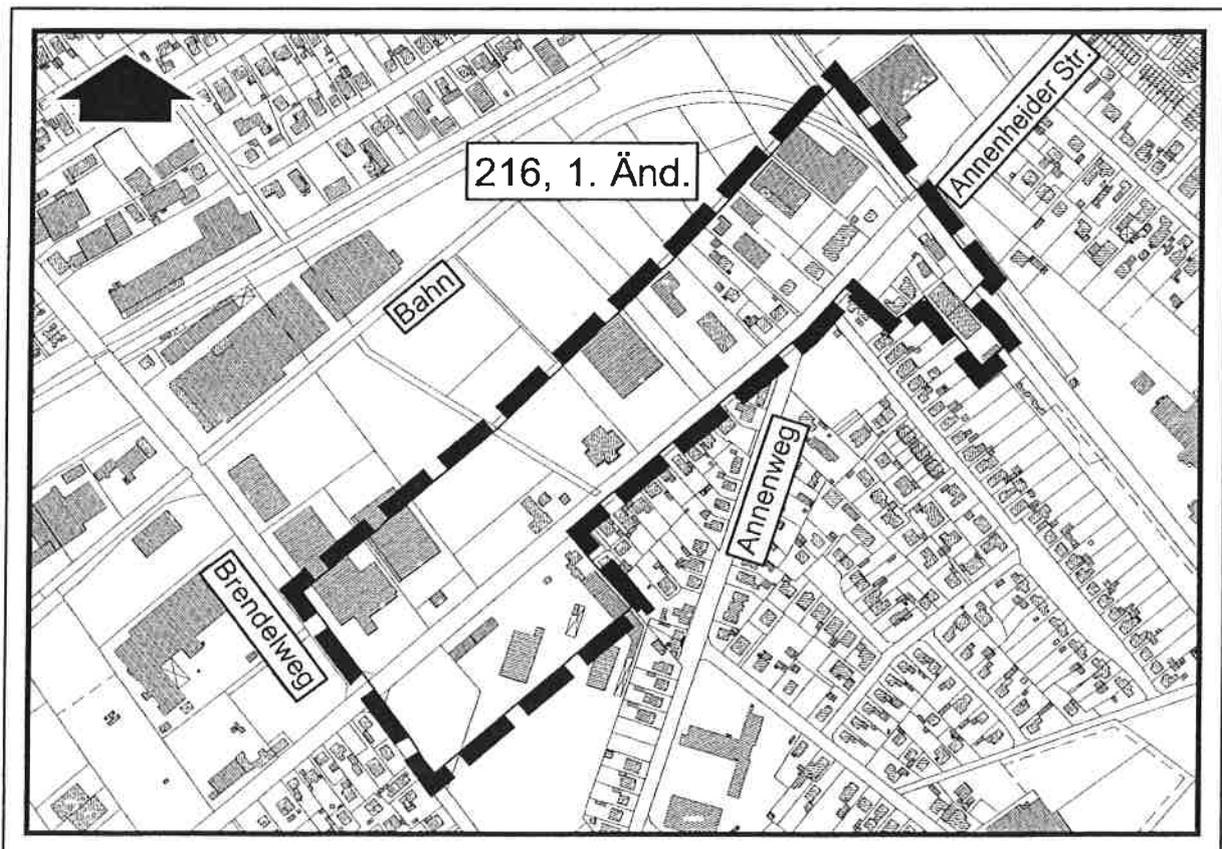


Stadt Delmenhorst

Begründung

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 216 „Annenheider Straße Südwest“

im Bereich zwischen Gleisbogen und Brendelweg
in textlicher Form



ohne Maßstab

Rechtskräftig seit: **26.03.2009**
Bearbeitet: Fachdienst 51 Stadtplanung, Dipl. Ing. Elke Tewes-Meyerholz

1.	Planaufstellung/Planungsziele	3
2.	Planunterlage.....	3
3.	Lage und räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches.....	3
4.	Anschlussplanungen.....	3
5.	Erforderlichkeit und Planungsanlass.....	3
6.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	5
7.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
8.	Berücksichtigung sonstiger Fachplanungen.....	5
9.	Planungsinhalt.....	6
9.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
10.	Immissionsschutz.....	8
11.	Eingriffsregelung/Natur und Landschaft.....	8
12.	Belange des Verkehrs/Verkehrliche Erschließung.....	8
12.1	Verkehrliche Erschließung Individualverkehr.....	8
12.2	Anbindung an den ÖPNV.....	8
12.3	Bahngleis.....	9
13.	Ver- und Entsorgung.....	9
13.1	Wasserversorgung.....	9
13.2	Energieversorgung.....	9
13.3	Entwässerung.....	9
13.4	Abfallentsorgung.....	9
13.5	Altlasten.....	9
13.6	Kampfmittel und Bombenblindgänger.....	9
13.7	Telekommunikationsleitungen.....	9
14.	Belange der Denkmalpflege.....	10
15.	Umweltbericht.....	10
15.1	Einleitung.....	10
15.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes.....	10
15.1.2	Berücksichtigung umweltbezogener Fachplanungen und –gesetze.....	10
15.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	10
15.2.1	Bestandsaufnahme.....	11
15.2.2	Landschaftsrahmenplan.....	11
15.2.3	Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	11
15.2.4	Prognose über die Entwicklung.....	11
15.3	Zusammenfassung.....	11
16.	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) und (6) BauGB.....	11
17.	Städtebauliche Daten.....	12
18.	Verfahrensvermerke.....	12

1 Planaufstellung/ Planungsziele

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 02.04.2008 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 216 zu ändern und die 1. Änderung des Bebauungsplanes 216 "Annenheider Straße Südwest" im Bereich zwischen Gleisbogen und Brendelweg aufzustellen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes und die Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. Ein weiteres städtebauliches Ziel ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.04.2008 amtlich bekannt gemacht.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt in textlicher Form.

2 Planunterlage

Als Planunterlage für die Änderung dient ein Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) heutigen Standes im Maßstab 1:2000. Nach den Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VV-BauGB 39.1.3) ist die Herstellung einer Planunterlage durch die zuständige Kataster- und Vermessungsverwaltung bei Bebauungsplanänderungen in textlicher Form nicht erforderlich. Die Planunterlage enthält ausschließlich die Darstellung des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 216.

3 Lage und räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt ca. 3,5 bis 4 km vom Stadtzentrum entfernt im Bereich Annenheide. Es erstreckt sich überwiegend nordwestlich der Annenheider Straße vom Gleisbogen bis zum Brendelweg. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes weicht im nordöstlichen Teil geringfügig von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 216 ab. Die Fläche nördlich der Bahnlinie und westlich der Annenheider Straße (Teil des Grundstückes Annenheider Straße 199 mit bestehendem Einzelhandelsbetrieb) ist von der Planänderung nicht erfasst.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 10 ha.

4 Anschlussplanungen

Nördlich grenzen die Bebauungspläne Nr. 249 und 84 sowie dessen 1. Änderung an, südwestlich der Bebauungsplan Nr. 33. Die Bebauungspläne Nr. 47 sowie 105 und 129 einschließlich deren Änderungen grenzen südlich und südöstlich an. Der Bebauungsplan Nr. 21 und seine 2. Änderung schließen nördlich jenseits der Bahnlinie an das Plangebiet an.

5 Erforderlichkeit und Planungsanlass

Einzelhandel

Im Bereich der Annenheider Straße war in den letzten Jahren ein großes Interesse an der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu verzeichnen. Im nordöstlich an das Plangebiet anschließenden Bebauungsplan Nr. 21 vom 18.07.1967 waren bereits Einzelhandelsbetriebe ansässig. Dort lagen mehrere Bauvoranfragen zur Errichtung weiterer Betriebe vor. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 wurde der Umfang zukünftiger Ansiedlungen gesteuert und begrenzt.

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 216 ist derzeit noch durch Gewerbe-/Industriebetriebe, einzelne Einzelhandelsbetriebe (Havarie-/Baustoffhandel, Tiefkühl-discounter, Babyfachmarkt), einzelne Wohnhäuser und unbebaute Flächen geprägt. Gleichwohl besteht auch hier das Interesse von Eigentümern, bisher gewerblich genutzte Objekte

zu Einzelhandelsbetrieben umzunutzen und den Einzelhandel weiter auszubauen. Dies ist anhand von Bauvoranfragen und Stellungnahmen zum Bauleitplanverfahren dokumentiert.

Für das Grundstück Annenheider Straße 203/205 wurde 2007 eine Bauvoranfrage zur Errichtung mehrerer Einzelhandelsbetriebe gestellt zur Errichtung einer Einzelhandelsansiedlung bestehend aus Fach-, Lebensmittel- und Sonderpostenmärkten mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 2.200 bis 2.500 m². Einzelne Märkte haben eine Verkaufsfläche von ca. 600 m² und wären nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 216 zulässig, da sie nicht die Kriterien der Großflächigkeit erfüllen. Dennoch gehen von mehreren kleineren, sich nach und nach oder auf der Grundlage einer Planung an einem Standort konzentriert entwickelnden Einzelhandelsbetrieben die gleichen negativen städtebaulichen Auswirkungen aus wie von einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb.

Für das Grundstück Annenheider Straße 239 und 241/Ecke Brendelweg 167 wurde der Wunsch vorgetragen, einen Baufachmarkt mit 14.000 m² Nutzfläche zu errichten.

Diese sowie ggf. weitere Einzelhandelsansiedlungen im südwestlichen Teilabschnitt der Annenheider Straße stehen nicht im Einklang mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes. Der festgelegte Nahversorgungsstandort im Bereich der Annenheider Straße 199 soll nicht südlich der Bahnlinie ausgedehnt werden. Die Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfes ist durch das bestehende Angebot gedeckt.

Die beantragten Fachmärkte verfügen im Randsortiment in erheblichem Umfang über Produkte mit hoher Innenstadtrelevanz wie Heimtextilien, Dekoartikel, Hausrat, Geschenkartikel usw. Ein Sonderpostenmarkt hat ebenfalls in großem Umfang innenstadtrelevante Sortimente. Beide bergen somit das Potenzial, den Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt als vorrangigen Standort für innenstadtrelevante Sortimente zu schwächen.

Im Ergebnis ist eine weitere Einzelhandelsansiedlung im Plangebiet gestützt auf die Ziele des Einzelhandelskonzeptes nicht erwünscht.

Darüber hinaus sollen die wenigen verfügbaren, als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen im Stadtgebiet vorrangig für eine gewerbliche Nutzung gesichert werden.

Es besteht somit das Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziel, selbständige Einzelhandelsbetriebe auszuschließen.

Vergnügungsstätten

Stadtweit steigt das Interesse zur Verwertung leerstehender Immobilien zu Spielhallen als eine Form von Vergnügungsstätten. Dabei werden für die Betreiber zunehmend autoorientierte Standorte interessant. Auch leerstehende oder nicht mehr wirtschaftlich nutzbare Objekte im Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 216 können davon betroffen sein.

Die städtebauliche Situation im Bereich des Plangebietes ist durch das direkte Nebeneinander von fast ausschließlicher Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung geprägt. Das Plangebiet selbst ist bis auf eine kleine Mischgebietsfläche durch gewerblich/industrielle Nutzungen geprägt. Im nordöstlichen Teil befinden sich einige Wohnhäuser. Es sind noch unbebaute Flächen vorhanden. Südöstlich an die Annenheider Straße anschließend befinden sich Mischgebiete, die sich durch langjährige Genehmigungspraxis zu Wohngebieten entwickelt haben. Die Wohnnutzung überwiegt und prägt die Gebiete. Daran anschließend befinden sich Allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete. Integriert in die Wohngebiete befindet sich am Annenweg die Grundschule Annenheide. Die Entfernung der Grundschule zum Plangebiet beträgt über den Annenweg ca. 300 m.

In Wohngebieten sind Vergnügungsstätten aufgrund ihrer negativen Auswirkungen unzulässig. Im direkt angrenzenden Mischgebiet wären sie generell zulässig, im Gewerbegebiet als Ausnahme. Die ausnahmsweise Zulässigkeit macht deutlich, dass die Vergnügungsstätte nicht der Betriebstyp ist, der für das Gewerbegebiet prägend sein soll.

Aufgrund der negativen Auswirkungen von Vergnügungsstätten insbesondere auf die angrenzenden Wohngebiete sollen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden aus folgenden Gründen:

- Der Annenweg und die Annenheider Straße stellen den Hauptschulweg zur Grundschule Annenheide dar. Durch Vergnügungsstätten und insbesondere Spielhallen wird eine Gefährdung von Kindern und Jugendlichen gesehen, die es zu vermeiden gilt.
- Die negativen Auswirkungen von Vergnügungsstätten wirken in die unmittelbar benachbarten Wohngebiete hinein.
- Die Flächen im Gewerbegebiet sollen den allgemein zulässigen Betriebsformen vorrangig vorbehalten bleiben.

6 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Delmenhorst wird die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen mit dem Aufgabenschwerpunkt der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

Aus dieser landespolitischen Funktionszuweisung lassen sich kommunale Handlungs- und Maßnahmenschritte ableiten, die insbesondere vor dem Hintergrund der Baulandverknappung und steigenden Kosten für Bauland und Bauwerkserstellung auch in Delmenhorst zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie der Kontinuität städtischer Wachstumsprozesse beizutragen haben.

Mit der vorliegenden Planung wird den Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung entsprochen.

7 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 stellt für den Planbereich gewerbliche Bauflächen und für einen kleinen Teil südlich der Annenheider Straße am Bahngleis gemischte Bauflächen sowie Sondergebiet Schießstand dar. Mit der textlichen Änderung werden die Gebietsfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 216 nicht verändert. Somit bleibt es bei den aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelten Festsetzungen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

8 Berücksichtigung sonstiger Fachplanungen

Rahmenplan 2001

In seiner Sitzung am 25.06.2001 beschloss der Rat der Stadt Delmenhorst den Rahmenplan „Annenriede“ mit dem Ziel, die städtebaulichen Nutzungsmöglichkeiten in dem Bereich zwischen Brendelweg, Riedeweg, Hasporter Damm und Annenheider Straße insbesondere hinsichtlich der Immissionsauswirkungen zu optimieren. Für einen Teil des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 216 stellt der Rahmenplan vorrangig Gewerbegebiete und kleinteilig Mischgebiete (vorhandene Wohngrundstücke) dar. Der Rahmenplan hat keine rechtsverbindliche Wirkung nach außen. Er gibt jedoch die Leitlinien für die verbindliche Bauleitplanung zwischen Annenriede und Annenheider Straße vor.

Einzelhandelskonzept

In seiner Sitzung am 28.02.2008 beschloss der Rat der Stadt Delmenhorst das Einzelhandelskonzept. Es handelt sich somit um eine informelle Planung, die den Anforderungen des § 1 (6) Nr. 11 BauGB entspricht und fortan mit einem hohen Gewicht in die Bauleitplanung einzustellen ist (Selbstbindung der Gemeinde). Mit den im Einzelhandelskonzept formulierten Zielen und Handlungsempfehlungen besteht nun eine fachliche Grundlage zur Beurteilung und Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im gesamten Stadtgebiet.

Im Einzelhandelskonzept wird ein Ordnungssystem für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung nach drei Lagekategorien (zentraler Versorgungsbereich, städtebaulich integrierte oder städtebaulich nicht integrierte Lage) festgelegt sowie räumlich-funktional Angebotsschwerpunkte definiert. Differenziert formulierte Grundsätze der Entwicklung, die Delmenhorster Sortimentsliste und planungsrechtliche Empfehlungen stellen weiterhin die Grundlage der weiteren Steuerung dar.

Zur Stärkung der Hauptgeschäftslage in der Innenstadt soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevantem Haupt- oder Nebensortiment an anderen Standorten weitestgehend vermieden werden. Weiterhin sollen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Haupt- oder Nebensortiment und insbesondere Lebensmittelmärkte an den bestehenden Nahversorgungszentren angesiedelt werden. Neue Fachmärkte sollen vorrangig an den Sonderstandorten Seestraße und Reinersweg 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.

Das Einzelhandelskonzept trifft Aussagen zur Entwicklung des Einzelhandels entlang der Annenheider Straße. Der Bereich des Grundstückes Annenheider Straße 197/199 sowie gegenüberliegende Flächen sollen mit dem bereits heute vorhandenen Einzelhandelsbesatz als Nahversorgungszentrum in einem gewissen Umfang weiter entwickelt werden. Die räumliche Begrenzung wurde in dem Einzelhandelskonzept getroffen. In Richtung Süden bildet die Bahnlinie die räumliche Begrenzung.

9 Planungsinhalt

9.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan Nr. 216 getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden durch folgende textliche Änderungen ergänzt. Alle sonstigen und zeichnerischen Festsetzungen bleiben bestehen.

9.1.1 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

Gestützt auf die Inhalte des Einzelhandelskonzeptes sollen selbständige Einzelhandelsbetriebe im gesamte Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden. Der Planbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 216 zeichnet sich derzeit noch durch überwiegend gewerbliche Nutzung aus. Als Einzelhandelsnutzungen sind zwar seit längerer Zeit u.a. ein Babyfachmarkt und ein Havarie-/Baustoffhandel vorhanden. Die bestehenden Betriebe genießen jedoch lediglich Bestandsschutz. Das städtebauliche Ziel ist es, diesen Einzelhandelsnutzungen hier keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr zu geben. Damit kann in Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes langfristig die Konzentration des Einzelhandels an den ausgewiesenen Standorten erreicht werden.

Die Prüfung, ob das Nahversorgungszentrum in südliche Richtung ausgedehnt werden kann, kommt zu keinem anderen Ergebnis. Der seit längerem bestehende Einzelhandelsbesatz nordöstlich des Gleises einschließlich der durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 ermöglichten Erweiterung übernimmt in ausreichendem Maße die Nahversorgungsfunktion in diesem Bereich. Es besteht ein differenziertes Einzelhandelsangebot von Lebensmitteln, Getränken und Drogerieartikeln. Weitere Nahversorgungsangebote bestehen zudem im nördlich gelegenen Mischgebiet und im neuen Edeka-Markt an der Seestraße.

Anhand der individuellen Betrachtung der örtlichen Situation ergibt sich durch die Bahnlinie quasi eine "topografische" Begrenzung des Nahversorgungszentrum. Würde für die Grundstücke Annenheider Straße 203 und 205 eine Einzelhandelsnutzung eröffnet, könnten gleichlautenden Wünschen auf wiederum benachbarten Grundstücken keine nachvollziehbaren städtebaulichen Gründe entgegengesetzt werden. Jede neue "Grenzziehung" wäre dann tatsächlich willkürlich.

Auch aus der weiteren individuellen Betrachtung der örtlichen Situation ergeben sich keine Besonderheiten, die ein Abweichen von der Zielrichtung des Einzelhandelskonzeptes rechtfertigen. Der Bereich ist als Industriegebiet ausgewiesen. Die angrenzenden Flächen werden in großem Umfang gewerblich/industriell genutzt und geben der Umgebung eine entsprechende Prägung. Ziel der Stadtplanung ist es, gewerblich/industriell nutzbare Flächen als solche zu erhalten oder wie im vorliegenden Fall und den in der Nachbarschaft ebenfalls noch vorhandenen Einzelhandelsbetrieb (Babyfachmarkt) auf den Bestandsschutz zu begrenzen, um die Flächen langfristig zur gewerblichen Nutzung zurückführen zu können. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 hat der Rat der Stadt Delmenhorst bereits zu einem früheren Zeitpunkt (2006) eine klare Entscheidung gegen Einzelhandelsnutzungen an diesem Standort getroffen.

Das schlüssige Gesamtkonzept der Einzelhandelsentwicklung in Delmenhorst ist nur dann gewahrt, wenn die Handlungsgrundsätze und Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes beachtet werden und ein willkürliches Abweichen hiervon an einzelnen Standorte vermieden wird. Nachfragen an anderen Standorten könnten dann keine nachvollziehbaren städtebaulichen Gründe entgegengesetzt werden.

Ein weiteres Argument für den Einzelhandelsausschluss ist, den Flächenverbrauch durch Einzelhandelsbetriebe zu vermeiden, damit Gewerbeflächen vorrangig der gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben. Kleinere und mittlere Unternehmen, insbesondere Delmenhorster Betriebe, finden oft keine geeignete Flächen. Um diese Unternehmen am Ort zu halten, ist es wichtig für sie Flächen vorrätig zu halten, die den Ansprüchen von produzierenden und verarbeitenden Betrieben gerecht werden. Einschränkungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben sind erforderlich, da andernfalls Einzelhandelsbetriebe der Zielgruppe der produzierenden und verarbeitenden Betriebe Konkurrenz machen. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben (und auch Vergnügungsstätten) hat bodenpreisdämpfende Wirkung und begünstigt so die Ansiedlung von ortsansässigen Unternehmen.

Verkaufsstätten, die in einem direkten räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder produzierenden Betrieb stehen und unselbständiger Bestandteil des Betriebes sind, sollen zulässig sein. Damit bleibt die Zulässigkeit von Einzelhandel auf Waren beschränkt, die produzierende Betriebe selber herstellen, reparieren, ver- oder bearbeiten.

Dazu werden folgende Festsetzungen getroffen.

Im gesamten Plangebiet sind in den Mischgebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten selbständige Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind nur betriebliche Verkaufsstätten, die in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstätten müssen unselbständige Bestandteile des zulässigen Gewerbebetriebes sein.

9.1.2 Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten werden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Spielhallen haben im Vergleich zu anderen gewerblichen Nutzungen eine sehr hohe Rendite. Deshalb werden hohe Kaufpreis-, Miet- oder Pachtzahlungen von den Betreibern bezahlt und als Folge die Flächen der Verwertung für sonstige gewerbliche Nutzungen entzogen. Mit dem Ausschluss der Nutzungen von Vergnügungsstätten sollen die Gewerbegebiete weiterhin für die gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen.

Zum anderen sollen die von Vergnügungsstätten ausgehenden negativen Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzenden Wohngebiete vermieden werden. Ein von den Bundesländern eingesetzter Fachbeirat mit Spielsuchtextperten beschäftigt sich mittlerweile mit den von Geldspielgeräten ausgehende Gefahren. Studien belegen, dass von Geldspielgeräten die höchste Suchtgefahr ausgeht. Allein in Niedersachsen ist nach Schätzungen mit 40.000

Spielsüchtigen zu rechnen und selbst für Delmenhorst wird eine Zahl von 400 genannt, Tendenz steigend. Die mit der Spielsucht einhergehenden Probleme sind Vereinsamung, Arbeitsplatzverlust und Geldnot, Zusammenbrechen des sozialen Umfeldes mit Folgeproblemen innerhalb der Familie (Verlust der Rolle innerhalb der Familie, Co-Abhängigkeiten), sozialer Abstieg, Depressionen und mehr.

Besondere Bedeutung bei der Bekämpfung der Spielsucht kommt dem Schutz von Kindern und Jugendlichen vor den Gefahren der Spielsucht zu. Die Annenheider Straße wird als Schulweg zur ca. 300 m entfernt liegenden Grundschule intensiv genutzt. Der Kontakt mit der Glücksspieleinrichtung sowie dem zugehörigen Klientel sollte gerade auf diesen Wegen und im Umfeld von Wohngebieten möglichst vermieden werden.

Darüber hinaus haben Spielhallen als die häufigst vertretene Form der Vergnügungsstätte auch negative städtebauliche Veränderungen zur Folge. Häufig tritt ein Attraktivitätsverlust in der Umgebung ein und teilweise kommt es zur Verelendung ganzer Straßenzüge. Die Verschärfung des Städtebaurechts war eine Folge dieser maßgeblich in den 80-er Jahren stattfindenden Entwicklung.

Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) Nr. 8 BauNVO nicht zulässig sowie die Ausnahmen gemäß § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

In den Gewerbegebieten sind die Ausnahmen gemäß § 8 (3) 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

10 Immissionsschutz

Die textlichen Änderungen zur Art der Nutzung hat keine Auswirkungen auf immissionschutzfachliche Belange.

11 Eingriffsregelung/Natur und Landschaft

Sind aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bebauungsplan im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu entscheiden.

Für das Plangebiet besteht bereits seit 1992 durch den Bebauungsplan Nr. 216 Baurecht. Eingriffe in Natur und Landschaft sind damit schon vor der planerischen Entscheidung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 216 zulässig gewesen und auch erfolgt. Ein Ausgleich für Eingriffe ist deshalb gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich.

Im Plangebiet ist bereits Bebauung in nennenswerten Umfang vorhanden. Die nicht bebauten Flächen lassen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine herausragenden Wertigkeiten von Natur und Landschaft im Sinne von besonders geschützten Biotopstrukturen vermuten, so dass eine dahingehende Bestandserhebung nicht erforderlich ist.

12 Belange des Verkehrs/Verkehrliche Erschließung

12.1 Verkehrliche Erschließung Individualverkehr

Für die Flächen im Plangebiet stellen die Annenheider Straße und der Brendelweg die Haupterschließungsstraßen dar.

12.2 Anbindung an den ÖPNV

Das Gebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestellen "Bahnhof Annenheide" und "Steller Straße, die durch die Linie 204 (Tagesliniennetz) und 212 (Freizeitliniennetz) des Delmenhorster Stadtverkehrs bedient werden.

12.3 Bahngleis

Weiterhin befindet sich im Plangebiet die Bahntrasse der Delmenhorst-Harpstedter Eisenbahn GmbH (DHE). Gemäß Hinweis der DHE sind Grundstücke zur Bahn hin einzufriedigen und die Einfriedigung dauerhaft zu unterhalten. Das Lichtraumprofil der Eisenbahn (3,0 m aus Gleismitte und ca. 5,0 m über Schienenoberkante) ist von Ast- und Strauchwerk dauerhaft freizuhalten. Entwässerungen dürfen nicht zur Bahn hin abgeleitet werden. Ausfahrten von den angrenzenden Grundstücken auf die Annenheider Straße sind nur mindestens 50 m vom Bahnübergang entfernt zuzulassen.

13 Ver- und Entsorgung

13.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet ist an die vorhandene Wasserversorgung angeschlossen.

13.2 Energieversorgung

Das Plangebiet wird durch das vorhandene Netz mit Energie versorgt.

Auf dem Flurstück 148/3 der Flur 47 zwischen den Grundstücken Annenheider Straße 221 und 221 befindet sich eine 20 KV-Leitung der EWE NETZ GmbH.

Die swb Netze GmbH & Co. KG betreiben eine Gasversorgungsleitung als Gashochdruckleitung DN 200 PN 16, die sich im Brendelweg befindet.

13.3 Entwässerung

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

Da der Niederschlagswasserkanal in der Annenheider Straße bereits stark ausgelastet ist, darf das Oberflächenwasser von neu anzuschließenden Flächen nur stark verzögert eingeleitet werden. Dies ist durch technische Maßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück sicherzustellen.

13.4 Abfallentsorgung

Das Plangebiet ist von der Abfallentsorgung erfasst.

13.5 Altlasten

Altlasten sind zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Begründung nicht bekannt.

13.6 Kampfmittel und Bombenblindgänger

Anhand der Auswertung der alliierten Luftbilder sind in Teilen des Plangebietes Bombardierungen erkennbar. Davon betroffen sind die Flurstücke 117/16 und 117/17 der Flur 46. Es ist davon auszugehen, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planzeichnung aufgenommen. Aus Sicherheitsgründen werden Gefahrenerforschungsmaßnahmen wie Oberflächen- und/oder Tiefensondierungen empfohlen.

13.7 Telekommunikationsleitungen

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen von Kabel Deutschland und EWE, die bei Bauausführungen zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

14 Belange der Denkmalpflege

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (wie u.a.: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen 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 oder dem Niedersächsischem Landesamt für Denkmalpflege in Oldenburg unverzüglich gemeldet werden. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

15 Umweltbericht

15.1 Einleitung

Auf der Grundlage von § 2 a BauGB ist bei jeglicher Änderung eines Bebauungsplanes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Der Umweltbericht, der einen gesonderten Teil der Begründung darstellt, fasst die nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes zusammen.

Die planaufstellende Gemeinde legt für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

15.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 216 wird der rechtskräftige Bebauungsplan textlich geändert. Die Änderung bezieht sich auf die Art der baulichen Nutzung. Es werden selbständige Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Alle sonstigen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 216 bleiben bestehen.

Das Plangebiet umfasst bebaute und unbebaute Flächen mit einer Größe von ca. 10 ha.

15.1.2 Berücksichtigung umweltbezogener Fachplanungen und –gesetze

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 216 sowie weitere angrenzende Bebauungspläne wurde 2001 ein Rahmenplan erstellt. Grundlage stellte eine großräumige immissionsschutzfachliche Untersuchung dar. Ziel war festzustellen, in welchem Umfang eine weitere gewerbliche Entwicklung im Hinblick auf angrenzende Wohnnutzungen konfliktfrei möglich ist. Als Ergebnis war festzustellen, dass eine Ausweisung weiterer Gewerbeflächen nicht oder nur stark eingeschränkt möglich ist. Als Folge werden die Flächen zwischen dem Bebauungsplan Nr. 216 und der Annenriede nicht als gewerbliche Flächen ausgewiesen und wurde die gewerbliche Nutzung im Bebauungsplan Nr. 249 eingeschränkt sowie das im rückwärtigen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 21 festgesetzte Gewerbegebiet in Allgemeines Wohngebiet geändert.

Für den Bebauungsplan Nr. 216 gab es als Ergebnis der immissionsschutzfachlichen Betrachtung heraus keinen Änderungsbedarf.

Sonstige umweltbezogene Fachplanungen liegen nicht vor.

15.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bei den Umweltauswirkungen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB sowie die Bodenschutzklausel, Maßnahmen der Innenentwicklung und der Eingriffsausgleich nach § 1 a BauGB zu berücksichtigen.

15.2.1 Bestandsaufnahme

Im Plangebiet sind überwiegend bebaute und gewerblich genutzte Grundstücke vorhanden. Weiterhin sind einzelne Grundstücke mit Wohnhäusern bebaut.

Wenige unbebaute Flächen können noch für weitere Gewerbeansiedlungen genutzt werden.

15.2.2 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan der Stadt Delmenhorst von 1998 stellt für das Plangebiet keine geschützten oder schutzwürdigen Teile von Natur und Landschaft dar. An die Flurstücke 147/4 , 147/5, 141/1 und 141/8 stellt der Landschaftsrahmenplan besondere Anforderungen für den Schutz von Arten und Lebensgemeinschaften, für alle übrigen Flächen die allgemeinen Anforderungen an Siedlung, Industrie und Gewerbe.

15.2.3 Auswirkungen des Bebauungsplanes

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 216 wird die Art der zulässigen Betriebe geändert. Es werden einzelne zulässige Betriebstypen (Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten) zukünftig ausgeschlossen. Dieser Ausschluss bewirkt keine zusätzlich Versiegelung, höhere Gebäudehöhe oder andere für die Umwelt bedeutsame Veränderungen.

Die Änderung hat somit keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft oder die Landschaft und biologische Vielfalt. Es sind auch keine weitergehenden Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten als gegenüber dem bestehenden Planungsrecht.

Die Planungsinhalte stellen auch keinen Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes dar. Die Eingriffe sind bereits auf der Grundlage des bestehenden Baurechtes zulässig und größtenteils erfolgt.

15.2.4 Prognose über die Entwicklung

Eine Betrachtung der Prognose oder alternative Lösungsmöglichkeiten ist aufgrund der Inhalte der Planänderung nicht erforderlich. Die Nullvariantenprüfung ist nicht möglich, da das Plangebiet bereits in erheblichen Umfang bebaut ist und somit der Bebauungsplan Nr. 216 als vollzogen betrachtet werden muss.

15.3 Zusammenfassung

Im Ergebnis ist festzustellen, dass erhebliche Umweltauswirkungen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht ermittelt werden konnten.

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

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind neben den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zu berücksichtigen.

Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Das vorliegende Einzelhandelskonzept nimmt fortan als informelle Planung gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB Einfluss auf die Bauleitplanung. Bei der Gewichtung der einzustellenden Belange hat das Einzelhandelskonzept besonderes Gewicht. Die Notwendigkeit, die zukünftige

Einzelhandelsentwicklung in Umsetzung des Konzeptes zu steuern, ist als wichtiger Belang anderen Belangen gegenüberzustellen.

Als Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung war festzustellen, dass von privater Seite Interesse besteht, Grundstücke im Plangebiet für eine Form des großflächigen Einzelhandels zu nutzen (Baufachmarkt mit 14.000 m² Nutzfläche). Während der Öffentlichen Auslegung wurde wiederum die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen gefordert. Dieser private Belang steht dem öffentlichen Belang zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung entgegen. Bei der Gewichtung der Belange wird dem öffentlichen Belang der Vorrang gegenüber dem privaten Belang gegeben. Der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen ist außerhalb der im Einzelhandelskonzept empfohlenen Standorte mit Angebotsschwerpunkten des Einzelhandels erforderlich, um die Stärkung der Innenstadt und der Nahversorgungszentren sowie der Sonderstandorte zu erreichen. Eine fehlende Steuerung in dem Sinne, die Einzelhandelsentwicklung sozusagen dem "freien Spiel der Kräfte" zu überlassen, würde weitere autokundenorientierte Ansiedlungen und weiteren Leerstand in der Innenstadt sowie ein Verdrängungswettbewerb zur Folge haben.

Aus der individuellen Betrachtung des Plangebietes ergeben sich keine Besonderheiten, die ein Abweichen von der Zielrichtung des Einzelhandelskonzeptes rechtfertigen. Der Planbereich ist vorrangig als Industrie- und Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Flächen werden in großem Umfang gewerblich/industriell genutzt und geben der Umgebung eine entsprechende Prägung. Ziel der Stadtplanung ist es, gewerblich/industriell nutzbare Flächen als solche zu erhalten. Vorhandene Einzelhandelsbetriebe werden auf den Bestandsschutz begrenzt, um auch diese Flächen langfristig zu einer gewerblichen Nutzung zurückführen zu können. Mit der 1. Änderung des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 84 hat der Rat der Stadt Delmenhorst bereits zu einem früheren Zeitpunkt (2006) eine klare Entscheidung gegen Einzelhandelsnutzungen in diesem Bereich getroffen. Für die Grundstücke Annenheider Straße 239 und 241/Ecke Brendelweg eines Planungsbedingten, welche sowohl innerhalb der anstehenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 216 als auch innerhalb der bereits abgeschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 liegen, besteht somit bereits seit 2006 Klarheit über die Zulässigkeit der Einzelhandelsnutzung nämlich die Reduzierung auf den Bestandsschutz. Die anstehende Bebauungsplanänderung ist somit eine konsequente Fortsetzung eingeleiteter Entwicklungen.

Das schlüssige Gesamtkonzept der Einzelhandelsentwicklung in Delmenhorst ist nur dann gewahrt, wenn die Handlungsgrundsätze und Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes beachtet werden und ein willkürliches Abweichen hiervon an einzelnen Standorte vermieden wird. Nachfragen an anderen Standorten könnten dann keine nachvollziehbaren städtebaulichen Gründe entgegengesetzt werden.

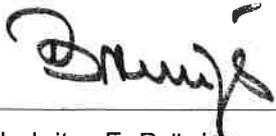
17 Städtebauliche Daten

Plangebietsgröße ca. 10 ha

18 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	02.04.2008
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	26.06. bis 17.07.2008
Öffentliche Auslegung	06.10. bis 07.11.2008
Satzungsbeschluss	23.03.2009

Delmenhorst, den 24.3.2009



Fachbereichsleiter F. Brünjes



Fachdienstleiter Stadtplanung U. Ihm

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB
zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 216 "Annenheider Straße Südwest"
im Bereich zwischen Gleisbogen und Brendelweg
der Stadt Delmenhorst**

Am 02.04.2008 beschloss der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst, den Bebauungsplan Nr. 216 vom 31.01.2002 textlich zu ändern und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 216 "Annenheider Straße Südwest" im Bereich zwischen Gleisbogen und Brendelweg aufzustellen. Wesentliches Ziel der Planänderung war die Umsetzung des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Einzelhandelsbetriebe sollten ausgeschlossen werden. Darüber hinaus sollten Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 216 "Annenheider Straße Südwest" hat keine Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft. Die einzelnen Schutzgüter (Mensch, Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima, Luft) und ihre Wechselwirkungen untereinander werden durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt. Mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 216 wurde nur die Art der zulässigen Nutzung im Plangebiet eingeschränkt: Bislang waren in den festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten alle Arten von Gewerbebetriebe zulässig, die unter die §§ 8 und 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fielen. Zukünftig sind selbständige Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Die Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten bleibt ohne Auswirkungen auf die Umwelt. In die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 216 "Annenheider Straße Südwest" wurden daher keine Maßnahmen zum Schutz der Umwelt aufgenommen. Die Fachgesetze gelten direkt. Die Überwachung erfolgt durch die Fachbehörden.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die erste Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) und 4 (1) BauGB fand in der Zeit vom 26.06. bis 17.07.2008 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.06.2008 aufgefordert, ihre Stellungnahme zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 216 bis zum 18.08.2008 vorzulegen.

Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) und 4 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 06.10. bis 07.11.2008 durchgeführt und die Behörden sowie Träger öffentlicher Belange hiervon mit Schreiben vom 01.10.2008 unterrichtet mit der Aufforderung, die Stellungnahme bis zum 07.11.2008 vorzulegen.

Seitens der Eigentümer und deren Interessenvertreter wurden während beider Öffentlichkeitsbeteiligungen Stellungnahmen mit Anregungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben vorgebracht. Dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wurde widersprochen. Den Wünschen konnte allerdings nicht stattgegeben werden. Die Abwägung stützt sich auf die Ergebnisse und Empfehlungen des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes. Die Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes und die damit verbundene Steuerung des Einzelhandels ist durch den Beschluss des Rates nicht nur ausdrücklich vorgegeben sondern im Hinblick auf die gesamtstädtische Einzelhandelsentwicklung unverzichtbar. Die örtliche Situation des Plangebietes lässt keine Argumente erkennen, die ein Abweichen von den Zielen des Einzelhandelskonzeptes begründen lassen. Im Gegenteil, sollen darüber hinaus durch den Aus-

schluss von selbständigen Einzelhandelsbetrieben die Gewerbeflächen den produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben.

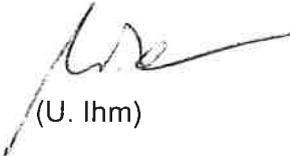
Zusammenfassend wird dem öffentlichen Belang gegenüber dem privaten Belang der Vorrang gegeben. Der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen außerhalb der im Einzelhandelskonzept empfohlenen Angebotsschwerpunkte des Einzelhandels ist erforderlich, um die Stärkung der Innenstadt und der Nahversorgungszentren sowie der Sonderstandorte zu erreichen. Eine fehlende Steuerung in dem Sinne, die Einzelhandelsentwicklung sozusagen dem "freien Spiel der Kräfte" und der Willkür zu überlassen, würde weitere autokundenorientierte Ansiedlungen und weiteren Leerstand in der Innenstadt sowie ein Verdrängungswettbewerb zur Folge haben.

3. Anderweitige Planmöglichkeiten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 216 "Annenheider Straße Südwest" ist ein wichtiger Beitrag zur Steuerung des Einzelhandels in der Stadt. Die Alternativen wäre ein Verzicht auf die Planung oder die Umsetzung nur an anderer Stelle. Ein Verzicht würde die negative Einzelhandelsentwicklung insgesamt begünstigen. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 216 ist in Zusammenhang mit weiteren gleichartigen Änderungsverfahren an anderen exponierte Standorten zur sehen. Nur so lassen sich die Ziele des Einzelhandelskonzeptes erreichen.

Delmenhorst, den 24.03.2009

Stadt Delmenhorst
Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung



(U. Ihm)