

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 149

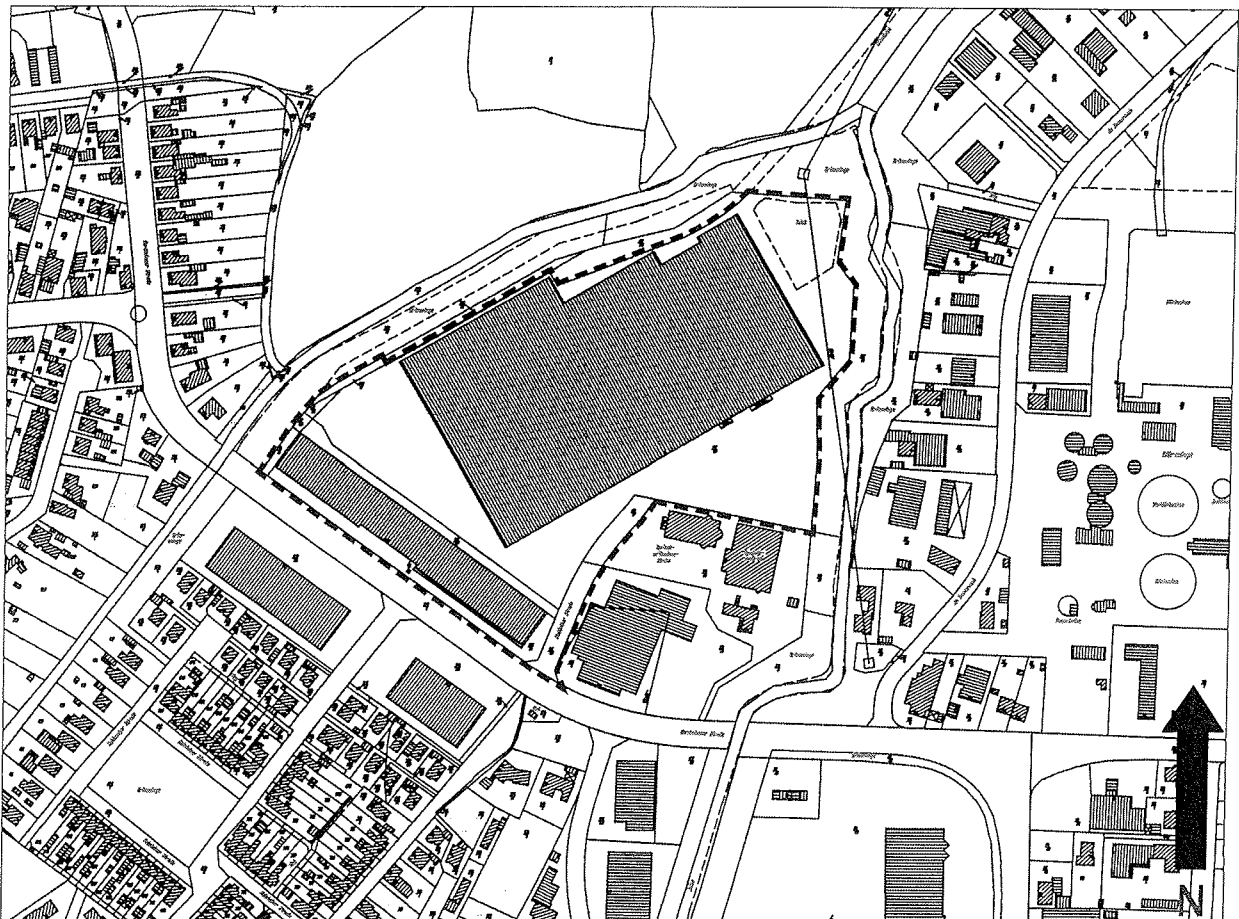
Teilabschnitt 2 "Westlich Elsflether Straße"

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

in textlicher Form

Begründung mit Umweltbericht

Übersichtsplan



Auszug aus der Liegenschaftskarte

Lageplan (ohne Maßstab)

Planverfasser:

 **baumgart+partner**
Stadtplanung und Landschaftsarchitektur

Rechtskräftig seit: 21.06.2010

Ostertorsteinweg 70-71
28203 Bremen

Teil 1: Begründung.....	3
1. Planungsanlass und Planungsziele	3
2. Lage und Anbindung des Plangebietes.....	6
3. Planungsrechtliche Situation	6
4. Bestand	7
4.1. Gebäudebestand.....	7
4.2. Natur und Landschaft.....	7
5. Erschließung	7
6. Inhalte der Bebauungsplanänderung	7
6.1. Art der baulichen Nutzung.....	7
7. Immissionen	10
Teil 2: Umweltbericht.....	11
8. Einleitung	11
8.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	12
8.2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	12
9. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	13
9.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale ..	13
9.2. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	15
9.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	15
10. Zusätzliche Angaben.....	15
11. Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	16
Teil 3: Planverfahren.....	16
12. Rechtsgrundlagen	16
13. Quellen.....	16
14. Ablauf des Planverfahrens	17

Teil 1: Begründung

1. Planungsanlass und Planungsziele

Planungsanlass

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 11.11.2008 den Änderungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 149 "Westlich Eisfließer Straße" gefasst. Das Plangebiet der 1. Änderung ist rd. 6,5 ha groß und liegt zwischen der Weise und Eisfließer Straße nördlich der Nordenhamer Straße. Das Gebiet ist geprägt durch die Lagerhalle eines Logistikbetriebes sowie durch Gewerbehallen mit Büroräumen, die von Unternehmen aus den Bereichen Dienstleistungen, Großhandel, Versandhandel, Kaffeeros-tung und Möbelproduktion genutzt werden.

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

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

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

Neben der vermehrten Ansiedlung von Betrieben des Lebensmittel-einzelhandels drängen auch weiterhin Fachmärkte in die Gewerbe-

gebiete. Auch sie suchen nach wie vor Standorte außerhalb der unmittelbaren Zentren und können somit einen weiteren Bedeutungsverlust historisch gewachsener Zentren, wie die Delmenhorster Innenstadt eines ist, nach sich ziehen (vgl. Einzelhandelskonzept für Delmenhorst, 2008, S. 7).

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

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

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

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

Dem Aspekt der Verdrängung von produzierenden und artverwandten Gewerbebetrieben kommt vor dem Hintergrund eines knappen Gewerbeflächenangebotes in Delmenhorst eine besondere Bedeutung zu. In Delmenhorst stehen nur noch rd. 14,4 ha freie städtische Gewerbeflächen zur Verfügung (vgl. "www.komsis.de" Standort Stadt Delmenhorst; 25. März 2009). Nach Inanspruchnahme dieser Fläche

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

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in gewerblichen Baugebieten leitet sich aus dem Beschluss des Rates der Stadt Delmenhorst vom 28. Februar 2008 zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes für Delmenhorst ab (vgl. Kap. 3 "Einzelhandelskonzept"). Demnach soll das Einzelhandelskonzept durch Änderung der Bebauungspläne umgesetzt werden, die einen potenziellen Standort für Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten darstellen. Da nicht alle Gewerbestandorte von Einzelhandelsbetrieben gleichermaßen nachgefragt werden und auch nicht in allen Bebauungsplänen mit Gewerbe- und Mischgebietsfestsetzungen Einzelhandel zulässig ist, hat die Verwaltung der Stadt Delmenhorst die rechtskräftigen Bebauungspläne hinsichtlich des Änderungsbedarfs geprüft und eine Prioritätenliste entwickelt. Die Prüfung hat ergeben, dass das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 149, Teilabschnitt 2 "Westlich Eisfließer Straße" aufgrund seiner Bebauungsstruktur mit zwei großflächigen Gewerbehallen, die für unterschiedliche Nutzungen unterteilt sind sowie aufgrund ausreichend Flächen für Stellplätze und der guten verkehrlichen Anbindung potenziell für die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben und auch Vergnügungsstätten als Nachfolgenutzungen geeignet ist und dementsprechend Handlungsbedarf besteht.

Planungsziele

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

Mit der Neufassung der BauNVO vom 23.01.1990 hat der Bundesverordnungsgeber Vergnügungssstätten ab einer Größe von 100 m² Nutzfläche vorrangig den Kerngebieten nach § 7 BauNVO zugewiesen und erst nachrangig und als Ausnahme in Gewerbegebieten für möglich erachtet. Dieser Zielbestimmung folgt die Stadt Delmenhorst, wenn sie in den Gewerbegebieten Vergnügungssstätten ausschließt und gemäß Vergnügungssstättengliederungsplan ihnen Standorte in den Kerngebieten zuweist.

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

2. Lage und Anbindung des Plangebietes

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

Das Gebiet wird über die Nordenhamer und Eisflether Straße erschlossen.

Abgrenzung des Geltungsbereichs

- im Norden/Nordwesten durch die Grünanlage entlang der Weise fers;
- im Osten durch die Grünanlage entlang des westlichen Delmenhofers;
- im Süden durch die Nordenhamer Straße;
- im Westen/Nordwesten durch die Grünanlage entlang der Weise (vgl. auch zeichnerische Abgrenzung auf dem Deckblatt)

3. Planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen sowie an seinem westlichen und östlichen Rändern Grünfläche dar, so dass die Bebauungsplanänderung dem Flächennutzungsplan nicht widerspricht.

Flächennutzungsplan (FNP)

BauNVO 1990

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 149 Teilabschnitt 2 gilt 1977 fest.

Der Bebauungsplan Nr. 149 Teilabschnitt 2 "Westlich Eisflether Straße" setzt in seiner Urfassung Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO

Einzelhandelskonzept
(EHK)

die Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 1990. Der Rat der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 28.02.2008 das Einzelhandelskonzept für Delmenhorst beschlossen. Im Sinne des Planungsgrundsatzes des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BaUGB stellt es ein von der Stadtgemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept dar, welches bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen ist.

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

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

4. Bestand

4.1. Gebäudebestand

Das Gebiet ist bebaut mit einer Lagerhalle einer Logistikunternehmens sowie mit einer großflächigen Gewerbehalle, die von Unternehmen aus den Bereichen Dienstleistungen, Großhandel, Versandhandel, Kaffeeeröstung und Möbelproduktion genutzt wird.

4.2. Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist weitestgehend versiegt. Lediglich im nordöstlichen Bereich befindet sich ein Teich mit umgegebenen Gehölzen.

5. Erschließung

Das Plangebiet wird über die Nordenhamer und Eisflether Straße erschlossen.

6. Inhalte der Bebauungsplanänderung

6.1. Art der baulichen Nutzung

Das Konzept der Planänderung sieht den Anschluss von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungssstätten innerhalb des Gebietes vor.

Sicherung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche

BAUNVO.

Der Ausschluss des Einzelhandels begründet sich darin, dass die Stadt Delmenhorst ihren zentralen Versorgungsbereich "Hauptgeschäftsbereich" in der Innenstadt erhalten und in der Entwicklung stärken will. Durch branchenspezifische Entwicklungen soll die Innenstadt zudem an Attraktivität hinzugewinnen. Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben sollen auch die im Einzelhandelskonzept für Delmenhorst benannten Nahversorgungsgebiete vor dem Hintergrund einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im Delmenhorster Stadtgebiet gesichert werden.

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

Ausnahme Kfz-Handel

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

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

Die Zulässigkeit der Einzelhandelsbetriebe als Ausnahme erfolgt vor dem Hintergrund der Zielsetzung der Planung, das Plangebiet vornehmlich den produzierenden und artverwandten Gewerbebetrieben vorzuhalten. Die Ansiedlung der ausnahmsweise zulässigen Handelsbetriebe im bereits bebauten Gewerbegebiet "Östlich der Eisflether Straße" kann sinnvoll sein, wenn es z.B. um die Nachnutzung leer stehender Gebäude oder brachliegender Betriebsgrundstücke oder auch um die Nutzung von städtebaulichen Mischungen geht. Die Folgenutzung brachliegender Immobilien ist sinnvoll, um Verödungen zu vermeiden.

denzen durch Leerstand entgegenzuwirken. Sie kann erfolgen, wenn
erkennbar ist, dass das Gebiet von produzierenden oder artverwand-
ten Gewerbebetrieben nicht mehr nachgefragt oder deren Ansprü-
chen nicht mehr gerecht wird. Die Ausnahmeregelung dient daher
auch einer nachhaltigen Stadtentwicklung gemäß der Leitlinie des § 1
Abs. 5 BauGB, wenn durch die Ansiedlung von Betrieben des Kraft-
fahrzeug-, Wohnwagen und Bootshandels die Inanspruchnahme bis-
her unbebauter Freiräume vermieden werden kann.

Ausnahme Internet- und Versandhandel

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

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

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der Anschluss von Einzelhandel in den Gewerbegebieten leitet sich
auch aus den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Lan-
desplanung ab. So enthält das niedersächsische Landesraumord-
nungsprogramm 2008 (LRÖP 2008) Aussagen zur zentralörtlichen
Gliederung und zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels.

Gemäß dem Integrationsgebot (LRÖP 2008, Kap. 2.3 03, Sätze 6,7)
sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimen-
ten nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. (Als Einzel-
handelsgroßprojekte gilt auch die Agglomeration mehrerer Einzel-
handelsbetriebe unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit von
1.200 m² Geschossfläche.) Entsprechend dem Beeinträchtigungsver-
bot (LRÖP 2008, Kap. 2.3 03, Satz 19) dürfen ausgeglichene Versor-
gungsstrukturen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesent-
lich beeinträchtigt werden.

Werkverkauf

Die Festsetzung Nr. 1.2 enthält eine Regelung zum Werkverkauf. So
sind innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässi-
gen Betriebes des Handwerkes oder des produzierenden oder verar-
beitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe zulässig.
Diese Verkaufsstätten müssen im unmittelbaren räumlichen und funk-
tionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- oder Ge-
werbebetrieb stehen. Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Be-
trieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar

sein; die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Handwerks- oder Gewerbebetriebes untergeordnet sein.

Die Festsetzung zum Werks- bzw. Annex-Verkauf von Handwerks- und Gewerbebetrieben ermöglicht es den Betrieben, auf einem kleinen Teil ihrer Betriebsfläche eigene Produkte zu verkaufen. Diese Regelung dient der Vermeidung unbeabsichtigter Härten, wenn Handwerks- oder Gewerbebetriebe unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Belange darauf angewiesen sind, eigene Produkte am Ort der Produktions- bzw. Betriebsstelle anbieten und vermarkten zu müssen. Voraussetzung beim Werksverkauf ist, dass Produkte in einem funktionalen oder räumlichen Bezug zu dem Betrieb stehen, sie müssen also auf dem Baugrundstück hergestellt oder weiterverarbeitet worden sein. Mit der Begrenzung der Verkaufsfläche des Werksverkaufs durch die Unterordnung der Werksverkaufsfläche unter die Gesamtbetriebsfläche soll verhindert werden, dass sich der "Annex-Handel" zu einem eigenständigen Einzelhandel von städtebaulichem Gewicht entwickeln kann.

Ausschluss Vergnügungsstätten

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

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

7. Immissionen

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

Teil 2: Umweltbericht

8. Einleitung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Delmenhorst im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und unter Berücksichtigung der Ergebnisse des städtischen Einzelhandelskonzeptes eine Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in dem Gewerbegebiet sowie einen Anschluss von Versorgungsgütern zu gewährleisten.

Grundlagen

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

1. Einleitung mit folgenden Angaben

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

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

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

3. Zusätzliche Angaben

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

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Frühzeitige Beteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch die Umweltprüfung unterrichtet.

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

zu aufgeführt, Angaben zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu machen. Die Umweltinformationen sind in die Umweltprüfung einfließen.

8.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Innenstadt Delmenhorsts. Im Westen des Geltungsbereichs der Planänderung verläuft die Weise. Im Osten grenzt das Gebiet an den Grünzug der Delme, an eine Kirche und einen Gewerbebetrieb. Das Gebiet zählt zum Gewerbegebiet "Eislether Straße".

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Mit der Bebauungsplanänderung sind zukünftig Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungstätten im Geltungsbereich der Planänderung nicht mehr zulässig. Ausnahmsweise können Betriebe des Kraftfahrzeug-, Wohnwagen und Bootshandels mit Zubehörhandel sowie auch Internet- und Versandhandelsbetriebe zugelassen werden. Der Verkauf selbst hergestellter Produkte der Handwerks- und Gewerbebetriebe (Werksverkauf) ist jedoch zulässig (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1.2).

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Be- darf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich der Planänderung umfasst rd. 6,5 ha. Davon sind knapp 6,2 ha Gewerbeflächen, die bereits überbaut sind. Die verbleibenden Flächen sind eine Wasserrfläche (Teich) und Begleitgrün.

8.2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind gemäß § 1a BauGB unter Berücksichtigung der Eingriffsregelung gemäß § 8 bzw. 8a Bundesnaturschutzgesetz in die planerische Abwägung einzubeziehen.

Schutzbestimmungen nach Naturschutzrecht

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Natur- oder Landschaftsschutzgebietes. Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope innerhalb des Plangebietes bekannt. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem EU-Vogelschutzgebiet oder Schutzgebiet der FFH-Richtlinie.

Flächennutzungsplan, Bebauungsplan

Für das Plangebiet stellt der Flächennutzungsplan der "Gewerbliche Baufläche" sowie an seinem westlichen und östlichen Rändern Grünfläche dar. Der Ursprungsplan des Bebauungsplanes Nr. 149 Teilschnitt 2 "Westlich Eislether Straße" setzt für das Plangebiet Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO i.d.F. von 1977 fest.

9. Beschreibung und Bewertung Umweltauswirkungen

9.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Die Beschreibung der Umwelt stellt den Zustand zum Zeitpunkt des Vorentwurfs der 1. Bebauungsplanänderung dar. Das räumliche Untersuchungsbereich umfasst entsprechend den Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung mit näherer Umgebung. Die Planung führt grundsätzlich zu keinen Beeinträchtigungen landschaftstypischer Flächen und Elemente sowie des Naturhaushaltes im Plangebiet.

Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung wohnumfeldbezogene Faktoren wie die Wohnfunktion als auch Aspekte des Lärm- und Luftschutzes von Bedeutung. Bei der Beurteilung der Auswirkungen der Planung ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet bereits gewerblich genutzt und dementsprechend durch bauliche Anlagen und Erschließungswege geprägt wird.

Bewertung

Da die Bebauungsplanänderung keine neuen Baurechte einräumt und das Plangebiet weitestgehend mit großflächigen Gewerbehallen bebaut ist, sind durch den zukünftigen Anschluss von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungstätten im Plangebiet keine weiteren Beeinträchtigung für die Menschen im Plangebiet und seiner Umgebung zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Im Plangebiet befinden sich neben den baulichen Anlagen befestigte Flächen, Zielpflanzen und Bäume im Uferbereich des Teichs. Die vorgenannte Vegetation lässt im Plangebiet keine seltenen und streng geschützte Tierarten vermuten.

Bewertung

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

Schutzgut Boden

Der Boden im Plangebiet ist durch die überwiegend gewerbliche Nutzung bereits stark überformt und im Nahbereich zu den baulichen Anlagen mit Ziegel- und Betonsteinpflaster verdichtet worden.

Bewertung

Durch die bisherige Nutzung ist das Schutzgut Boden bereits erheblich beeinträchtigt worden. Da die Planänderung keine neuen Baulandrechte einräumt und keine neuen Baugebiete ausweist, sind mit der Planänderung keine neuen Beeinträchtigungen des Bodens und seiner Funktionen verbunden.

Schutzgut Wasser		Beim Schutzgut Wasser werden die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser unterschieden. Als Oberflächenwasser existiert im Plangebiet ein Teich, der jedoch von der Planung nicht berührt wird. Der Grundwasserhaushalt ist bereits durch die Überbauung des Plangebietes und die Versiegelung von Hofflächen nachhaltig beeinträchtigt.
Bewertung	Durch die bisherige gewerbliche Nutzung ist das Schutzgut Wasser bereits beeinträchtigt worden. Da die Planänderung keine neuen Bau-rechte einräumt und keine neuen Baugebiete ausweist, sind mit der Planänderung keine neuen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser und seiner Funktionen verbunden.	Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet als Unter-art der bisher im Plangebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen er-möglicht weiterhin die Ansiedlung gewerblicher Betriebe, die Schad-stoffemissionen erzeugen können. Die Planänderung hat hierauf kei-nen Einfluss.
Bewertung	Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten im Plangebiet hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima.	Die Planänderung bezieht sich auf ein Gebiet, das bereits durch großflächige Gewerbehallen baulich überformt ist.
Bewertung	Die Planung führt aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des bereits bebauten Gewerbegebietes zu keinen weiteren Beeinträchti-gungen des Landschaftsbildes.	Das Plangebiet liegt im Gewerbegebiet "Eisflether Straße". Besonde-re zu beachtende Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Geltungsbe-reich der Planänderung nicht bekannt.
Bewertung	Die Planung führt zu keinen Beeinträchtigungen des Schutzgutes "Kultur- und sonstige Sachgüter".	Mit der Planänderung werden keine neuen Baurechte eingeräumt. Es finden lediglich der Ausschluss einer Unterart der bisher zulässigen gewerblichen Nutzungen sowie der Ausschluss von Vergnügungs-stätten statt. Negative Auswirkungen für den Gesamttraum sowie Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes sind daher nicht zu erwarten.
Wechselwirkungen zwi-schen den Belangen des Umweltschutzes mit Be-wertung	Mit der Planänderung werden keine erheblichen Umweltauswirkun-gen verursacht. Bei der zusammenfassenden Bewertung der Um-weltauswirkungen ist zu berücksichtigen, dass die Planänderung eine Planung im Bestand darstellt und keine neuen Baurechte einräumt. Die Einschränkung der gewerblichen Nutzungen führt zu keinen ne-gativen Umweltauswirkungen.	Zusammengefasste Umweltauswirkungen

9.2. Entwicklung des Umweltschadens

Mit der Realisierung der Bebauungsplanänderung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Ohne die Planänderung gilt der bestehende Bebauungsplan fort. Es wäre jedoch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten zulässig. Eine solche Entwicklung würde sich nachteilig auf die Innenstadt Delmenhorst und die Nahversorgungsgebiete auswirken (vgl. Begründung Bebauungsplanänderung).

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

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

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

10. Zusätzliche Angaben

Die Umweltprüfung wurde auf Grundlage einer Ortsbegehung sowie auf Grundlage der Begründung zur Bebauungsplanänderung erstellt.

Eine Überwachung erheblicher unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung erfolgt im Rahmen fachgesetzlicher Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie gegebenenfalls weiterer Regelungen.

1.1. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 149, Teilabschnitt 2 "Westlich Eisflether Straße" ist zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Delmenhorst und zum Ausschluss von Vergütungsstätten in Gewerbegebieten notwendig.

Ohne die Planänderung könnten sich Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet ansiedeln, die sich nachteilig auf die Zentren- und Versorgungstruktur der Stadt Delmenhorst auswirken können.

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

Teil 3: Planverfahren

1.2. Rechtsgrundlagen

BauGB

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

BauNVO 1990

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

PlanzV 90

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

1.3. Quellen

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

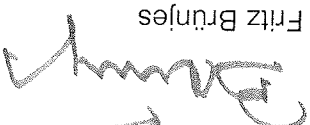
Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008

14. Ablauf des Planverfahrens

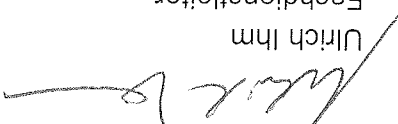
11.11.2008	Änderungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.149 Teilabschnitt 2 "Westlich Eisflether Straße".
22.06. - 10.07.2009	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
13.01.2010	Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
25.01. - 25.02.2010	Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
11.05.2010	Satzungsbeschluss gem. § 10(1) BaugB

Delmenhorst, den 16.06.10

Stadt Delmenhorst
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag


Fritz Brünjes
Fachbereichsleiter

Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag


Ulrich Ihm
Fachdienstleiter

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BaUGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 149 Teilausschnitt 2 "Westlich Eislether Straße"

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 11.11.2008 den Änderungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 149 "Westlich Eislether Straße" gefasst. Das Plangebiet der 1. Änderung ist rd. 6,5 ha groß und liegt zwischen der Lager- und Eislether Straße nördlich der Nordenhamer Straße. Das Gebiet ist geprägt durch die Lagerhalle eines Logistikbetriebes sowie durch Gewerbehallen mit Büroräumen, die von Unternehmen aus den Bereichen Dienstleistungen, Großhandel, Versandhandel, Kaffeeeröstung und Möbelproduktion genutzt werden.

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

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

Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der Planänderung werden keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht. Bei der Zusammenfassenden Bewertung der Umweltauswirkungen ist zu berücksichtigen, dass die Planänderung eine Planung im Bestand darstellt und keine neuen Baurechte einräumt. Die Einschränkung der gewerblichen Nutzungen führt zu keinen negativen Umweltauswirkungen.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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

Anderweitige Planmöglichkeiten

Ohne die Planänderung gilt der bestehende Bebauungsplan fort. Es wäre jedoch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten zulässig. Eine solche Entwicklung würde sich nachteilig auf die Innenstadt Delmenhorst und die Nahversorgungsgebiete auswirken.

Delmenhorst, den 16.06.2010

Stadt Delmenhorst
Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Ulrich Ihm