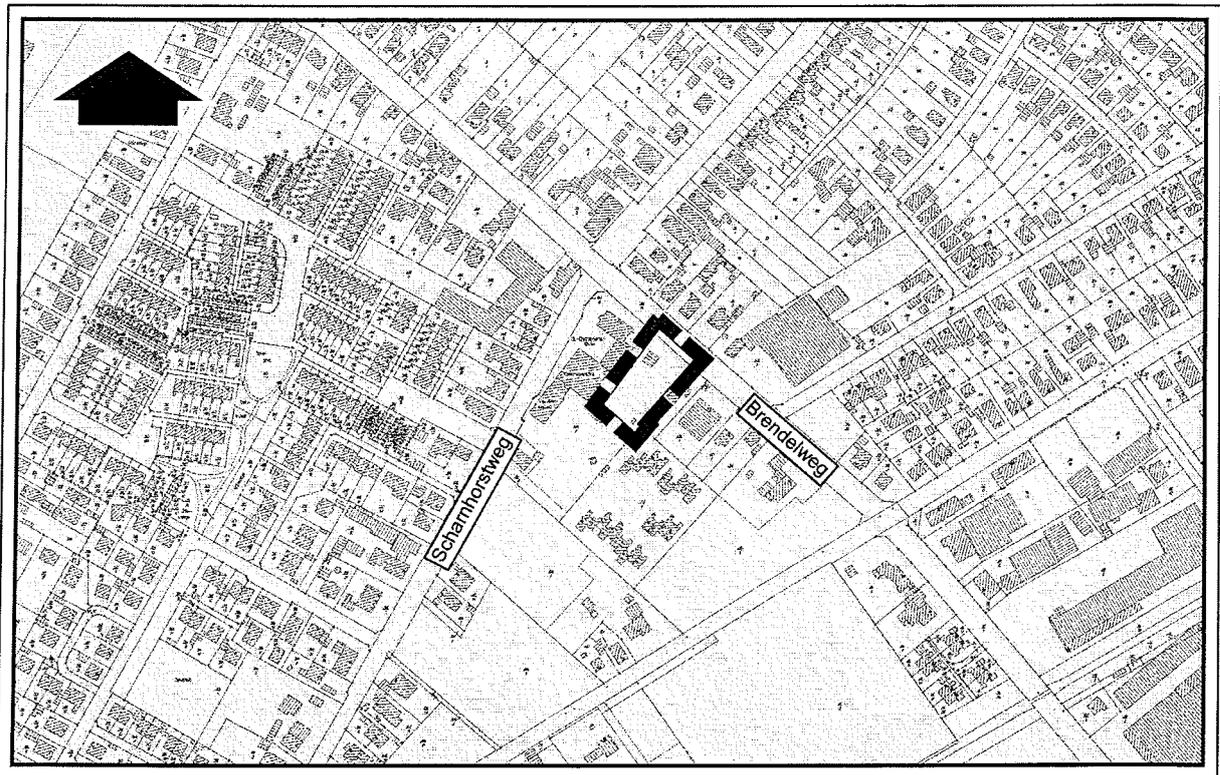


Begründung

Bebauungsplan Nr. 345

“Kindertagesstätte St. Christophorus“

für einen Bereich östlich der St. Christophorus-Kirche am Brendelweg



Übersichtsplan

ohne Maßstab

Rechtskräftig seit 17.12.2012

Bearbeitung: Fachdienst 51 Stadtplanung, Dipl. Ing. Mareike Gerhardt

Inhaltsverzeichnis

1	Planaufstellung/Aufstellungsbeschluss	3
2	Planunterlage	3
3	Lage und räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	3
4	Vorhandene Planungen und Anschlussplanungen.....	3
5	Erforderlichkeit und Planungsanlass	4
6	Prüfung der Voraussetzungen für die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage des § 13a BauGB	4
7	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung	4
8	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
9	Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen	5
10	Planungsziel und Planungsinhalt.....	5
10.1	Art der baulichen Nutzung	6
10.2	Maß der baulichen Nutzung	6
10.3	Überbaubare Grundstücksfläche/Baugrenze	6
11	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) bis (7) BauGB	6
12	Umweltbericht beim Verfahren nach § 13a BauGB.....	7
13	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	7
14	Immissionsschutz.....	7
15	Städtebauliche Daten	7
16	Verfahrensvermerke.....	7

1 Planaufstellung/Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 05.07.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 345 „Kindertagesstätte St. Christophorus“ für einen Bereich östlich der St. Christophorus-Kirche beschlossen.

2 Planunterlage

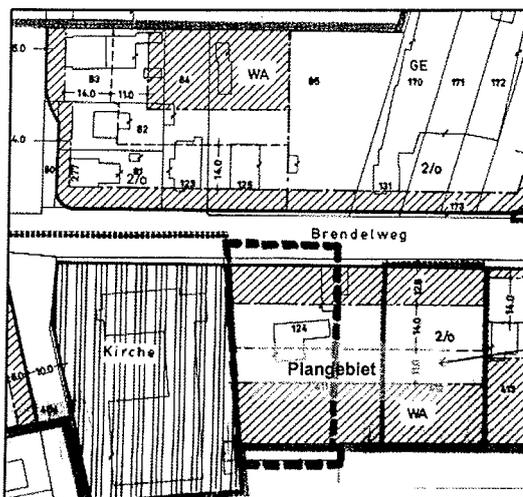
Als Planunterlage liegt ein Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Cloppenburg – Katasteramt Delmenhorst - im Maßstab 1:1000 vor, die den aktuellen Stand der Grundstückszuschnitte sowie aller für den Bebauungsplan relevanten baulichen Anlagen in der unmittelbaren Umgebung mit Stand vom 26.07.2012 ausweist. Auf dieser amtlichen Planunterlage wird der Bebauungsplanentwurf gefertigt.

3 Lage und räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

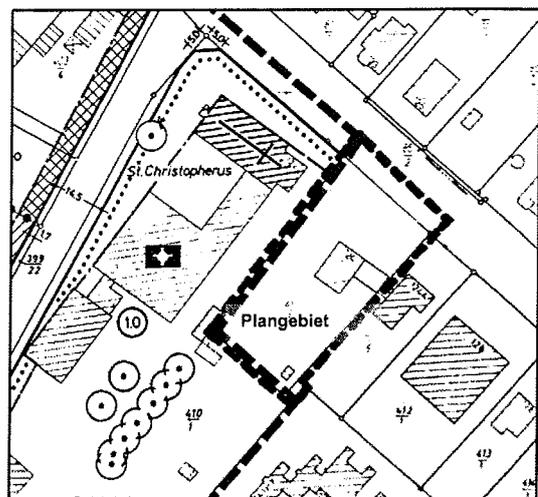
Der ca. 0,20 ha große Planbereich liegt im südlichen Stadtgebiet am Brendelweg. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt etwa 2,6 km. Von der Planung betroffen ist eine Teilfläche innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 15. Die genaue Lage des Plangebietes kann dem Deckblatt zu dieser Begründung entnommen werden.

4 Vorhandene Planungen und Anschlussplanungen

Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 15 vom 01.09.1965. Der südliche Bereich des Plangebietes liegt auf einer Fläche ohne Bebauungsplan. Im Westen grenzt das Plangebiet an den Bebauungsplan Nr. 153 vom 20.05.1983 an.



Auszchnitt B 15



Auszchnitt B 153 -Anschlussplanung-

Der Bebauungsplan Nr. 15 setzt für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO fest. Der angrenzende Bebauungsplan Nr. 153 setzt für das Flurstück 410/6, Flur 48, auf dem sich die Kindertagesstätte St. Christophorus und das Plangebiet befinden, eine Fläche für Bauliche Anlagen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kirche (katholisch)" fest.

5 Erforderlichkeit und Planungsanlass

Die katholische Pfarrkirche St. Christophorus plant auf dem Flurstück 410/6 der Flur 48 die vorhandene Kindertagesstätte St. Christophorus mit einer Kindergarten-Krippe zu erweitern. Die Kindertagesstätte befindet sich in Räumlichkeiten am Brendelweg in unmittelbarer Nähe zur Kirche, zum Pfarramt und zum Gemeindezentrum.

Aus der gesetzlichen Verpflichtung der Kommunen, Krippenplätze in entsprechender Anzahl ab Mitte 2013 zur Verfügung zu stellen, ergibt sich die Notwendigkeit, die Kindertagesstätte um eine Krippe zu erweitern. Dies ist in den vorhandenen Räumlichkeiten der Kindertagesstätte aufgrund des schon jetzt vorhandenen Platzmangels nicht möglich. Aus o.g. Gründen soll im Plangebiet die Erweiterung der Kindertagesstätte mit einer Kindergarten-Krippe entstehen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 15 setzt im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet mit einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der geplanten Erweiterung fest. Aufgrund dieser Festsetzung und der Tatsache, dass ein Teil der Erweiterung auf einer Fläche ohne Bebauungsplan liegt, muss ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt werden.

6 Prüfung der Voraussetzungen für die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage des § 13a BauGB

Ein Bebauungsplan, der der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) dient, kann im beschleunigten Verfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn besondere Voraussetzungen erfüllt sind.

Die Prüfung der Bedingungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens führte zu folgendem Ergebnis:

Die überplante Fläche ist dem Siedlungsbereich der Stadt Delmenhorst zuzurechnen. Zudem werden rechtskräftige Bebauungspläne überplant, deren Grundzüge der Planung berührt werden. Der Bebauungsplan dient einer sonstigen Maßnahme der Innenentwicklung und bereitet nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens vor, das der UVP-Pflicht (Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung) unterliegt. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Schutzgütern (Flora-Fauna-Habitat). Die Plangebietsgröße liegt mit 2.027 m² und einer zu erwartenden Grundfläche von weniger als 2.027 m² deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind somit gegeben.

7 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) wird der Stadt Delmenhorst die Funktion eines Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums zugewiesen mit dem Aufgabenschwerpunkt der Sicherung und Entwicklung von u.a. Wohn- und Arbeitsstätten wie auch der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung in Bezug auf Bildung, Sport, Freizeit und Erholung.

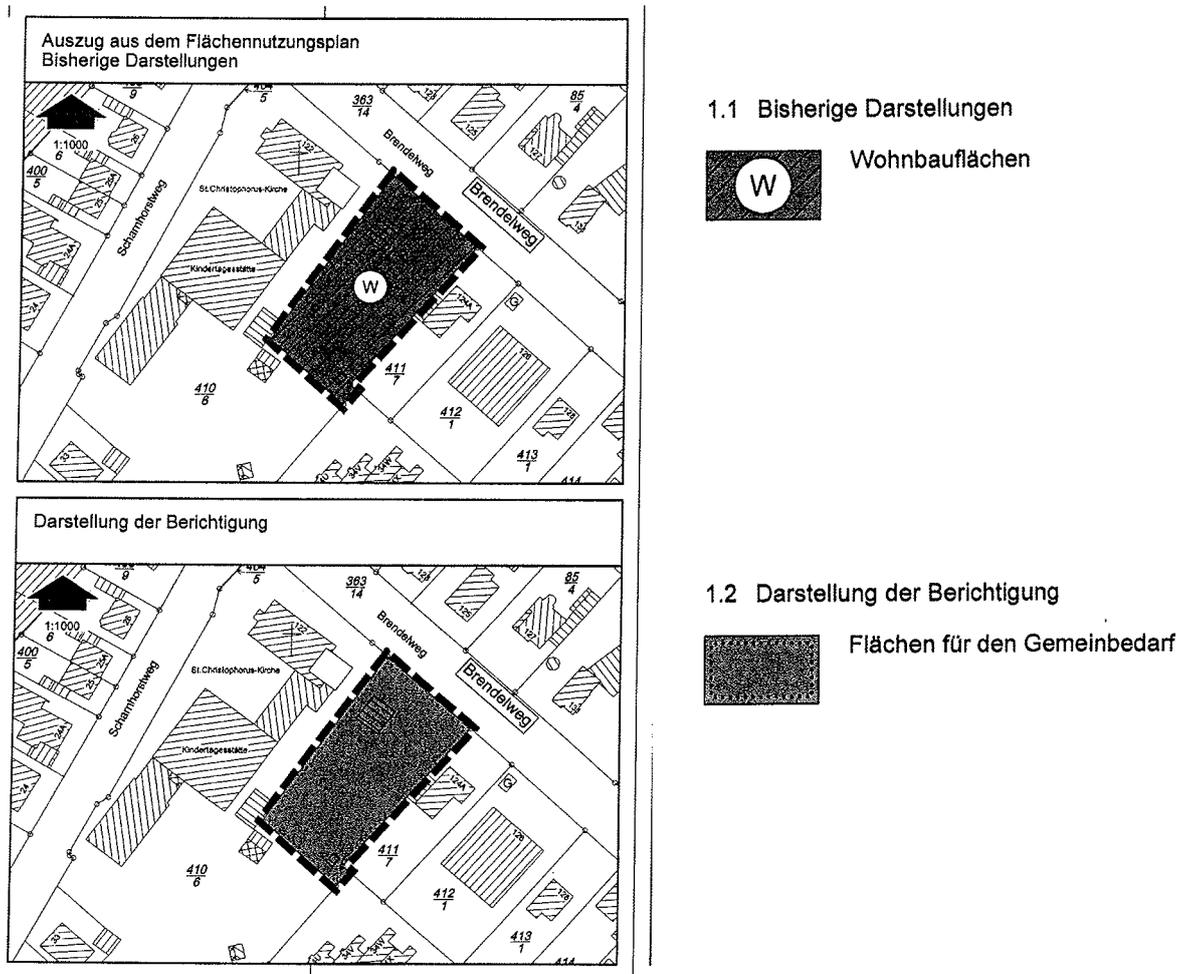
Aus dieser landespolitischen Funktionszuweisung lassen sich kommunale Handlungsspielräume und Maßnahmenschritte ableiten, die auch in Delmenhorst zur Sicherung und Entwicklung der Kontinuität städtischer Wachstumsprozesse beizutragen haben.

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

8 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 stellt für den Planbereich eine Fläche für Wohnbauflächen dar. Die Abgrenzung ist aufgrund des Maßstabes nicht eindeutig erkennbar.

Der Flächennutzungsplan ist zu ändern. Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, erfolgt dies im Rahmen einer Berichtigung.



9 Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen

Vorrangige Fachplanungen sind nach dem jetzigen Stand der Planung nicht zu berücksichtigen.

10 Planungsziel und Planungsinhalt

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel der Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie Kindertagesstätte" und die Erweiterung der überbaubaren Fläche im rückwärtigen Grundstücksbereich verfolgt. Der jetzige rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 15 setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest. Obwohl Kindertagesstätten als Anlagen für soziale Zwecke im Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind, wird zur Klarheit die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie Kindertagesstätte" vorgenommen.

Damit wird das notwendige Baurecht für die Errichtung des Anbaus an die Kindertagesstätte St. Christophorus geschaffen. Das geplante Vorhaben umfasst ein Gebäude mit einem Gruppenraum für die Betreuung von Kindern im Alter von 0 bis 3 Jahre und die notwendigen Neben- und Abstellräume sowie ein Büro. Der Entwurf sieht einen Anbau mit einem Satteldach vor. Dieser wird an den bestehenden Baukörper der Kindertagesstätte über ein Treppenhaus im EG und 1. OG angeschlossen.

10.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie Kindertagesstätte" festgelegt. Diese Festsetzung entspricht zum Teil dem benachbarten Bebauungsplan Nr. 153. Der Zusatz "sowie Kindertagesstätte" verdeutlicht die aktuelle Planung der Erweiterung der Kindertagesstätte mit einer Kindergarten-Krippe.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt. Der bestehende Bebauungsplan Nr. 15 setzt für den Planungsbereich eine GRZ von 0,4 fest. Aufgrund der Erweiterung der überbaubaren Fläche im rückwärtigen Bereich wird die GRZ auf 0,3 reduziert und ein Vollgeschoss als Höchstmaß im Bebauungsplan festgesetzt. Somit wird die angrenzende Wohnbebauung östlich des Plangebiets angemessen berücksichtigt. Bei einer GRZ von 0,3 besteht immer noch die Möglichkeit für eine Erweiterung der Kindertagesstätte im gleichen Umfang wie derzeit geplant.

10.3 Überbaubare Grundstücksfläche/Baugrenze

Die Baugrenze hält entlang der östlichen Planungsgrenze einen Abstand von 5,0 m zu dem angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet ein. Ein 12,5 m breiter Streifen im nördlichen Teil des Plangebiets, entlang des Brendelweges, ist als nicht überbaubare Fläche festgesetzt. Diese Festsetzung ergibt sich aus dem Bebauungsplan Nr. 15 und aus dem städtebaulichen Grund, den Blick auf die Kirche vom Brendelweg aus nicht zu verbauen. Die Errichtung von Stellplätzen ist dort möglich.

11 Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) bis (7) 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. Mit der städtebaulichen Neuordnung im Plangebiet wird den Forderungen des § 1 (5) BauGB entsprochen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss eine Vielzahl von Belangen berücksichtigt werden. Unter anderem sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Belange des Umweltschutzes, die Belange der Wirtschaft und viele weitere im § 1 (6) BauGB genannte Belange zu berücksichtigen. Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt diese Forderungen.

Die Ermittlung der abwägungsrelevanten Sachverhalte und die Einstellung in den Abwägungsprozess erfolgte durch den zweiteiligen Beteiligungsprozess der sich betroffenen fühlenden Bürgerinnen und Bürger, Interessengemeinschaften sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die privaten und öffentlichen Belange wurden gemäß § 1 (7) BauGB gegeneinander und untereinander gerecht ab-

gewogen. Es lagen keine, dem Planungsziel entgegenstehende, abwägungserhebliche Stellungnahmen vor.

12 Umweltbericht beim Verfahren nach § 13a BauGB

Bei dem Bebauungsplan Nr. 345 "Kindertagesstätte St. Christophorus" handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Da das Verfahren auf der Grundlage von § 13 a (1) Nr. 1 BauGB durchgeführt werden kann, gelten gemäß § 13 a (2) Nr. 1 BauGB 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.

13 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird vom Brendelweg erschlossen und ist damit schon heute vollständig erschlossen. Durch die Änderung in eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie Kindertagesstätte" wird die vorhandene Erschließung nicht geändert und somit werden auch keine Belange des Verkehrs berührt.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen sind bereits vorhanden bzw. können problemlos installiert werden. Somit werden die Belange der Ver- und Entsorgung nach heutigem Stand durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 345 nicht berührt. Die Trassen aller vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen im Geltungsbereich sind freizuhalten. Bei notwendigen Arbeiten im Bereich des Bestandes sind die Leitungsschutzanweisungen der Stadtwerke Delmenhorst zu beachten.

14 Immissionsschutz

Um eine Reduzierung der Straßenverkehrsschallimmissionen des Brendelweges (siehe Lärmkartierungsergebnisse zur 2. Stufe der Umgebungslärmrichtlinie; LTag > 50 ≤ 59,1 dB(A)) konstruktiv sicherzustellen, wird empfohlen, die baulichen Schallschutzverkehrungen gem. DIN 4109 anzuwenden.

15 Städtebauliche Daten

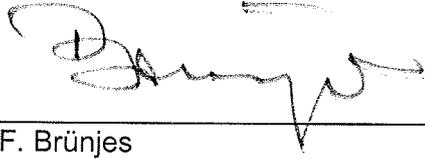
Das Plangebiet hat eine Größe von 2.027 m².

16 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	05.07.2012
Frühzeitige Information der Öffentlichkeit gem. § 13 a (3) in Anlehnung an § 3 (1) BauGB	18.07. bis 08.08.2012
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in Anlehnung an § 4 (1) BauGB	16.07. bis 08.08.2012
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	17.09. bis 18.10.2012
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in Anlehnung an § 4 (2) BauGB	13.09. bis 18.10.2012
Satzungsbeschluss	28.11.2012

Mit der Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 345 "Kindertagesstätte St. Christophorus" gemäß § 10 (3) BauGB treten alle bis dahin rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans außer Kraft.

Delmenhorst, den 03.12.2012



F. Brünjes
Fachbereichsleiter



U. Ihm
Fachdienstleiter Stadtplanung