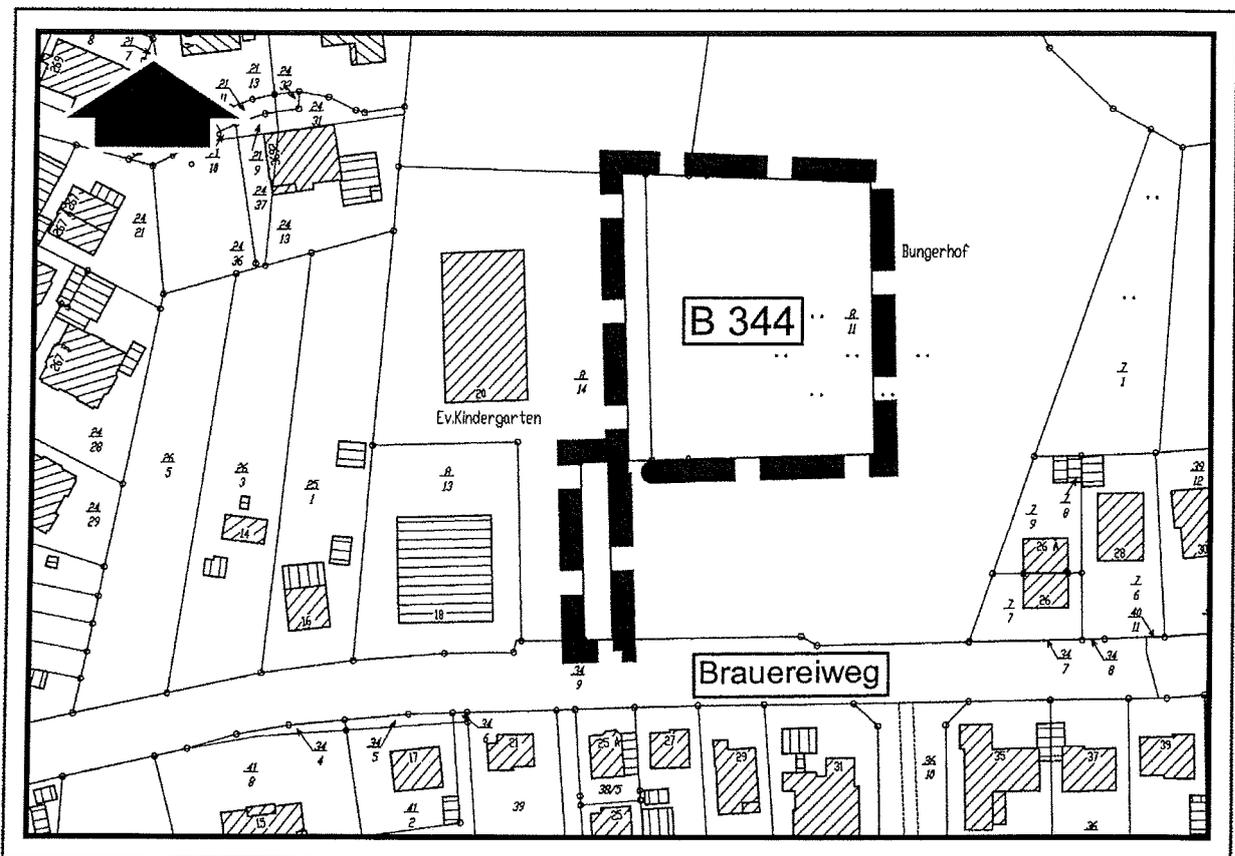


Stadt Delmenhorst

Begründung

Bebauungsplan Nr. 344 "Kindertagesstätte St. Martin"

für einen Bereich nördlich des Brauereiweges



ohne Maßstab

Rechtskräftig seit 17.12.2012

1.	Planaufstellung/Aufstellungsbeschluss.....	3
2.	Planunterlage.....	3
3.	Lage und räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches.....	3
4.	Bestehendes Baurecht.....	3
5.	Anschlussplanungen.....	4
6.	Erforderlichkeit und Planungsanlass.....	4
7.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	4
8.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
9.	Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen.....	5
10.	Prüfung der Voraussetzungen für die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage des § 13 a BauGB.....	5
11.	Planungsziele/Planungsinhalt.....	6
11.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
11.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
11.3	Überbaubare Grundstücksfläche/Baugrenze.....	6
12.	Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft.....	6
13.	Umweltbericht beim Verfahren nach § 13 a BauGB.....	6
14.	Belange des Verkehrs.....	7
15.	Ver- und Entsorgung.....	6
16.	Kampfmittel.....	6
17.	Immissionsschutz/110 kV Leitung.....	7
18.	Abwägung der Belange gem. § 1 (7) BauGB.....	7
19.	Städtebauliche Daten.....	8
20.	Verfahrensvermerke.....	8

1 Planaufstellung/ Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 05.07.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 344 "Kindertagesstätte St. Martin" für einen Bereich nördlich des Brauereiweges beschlossen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 344 handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen zur Durchführungen eines Verfahrens nach § 13 a BauGB sind gegeben. Das Bauleitplanverfahren wird auf dieser rechtlichen Grundlage im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

2 Planunterlage

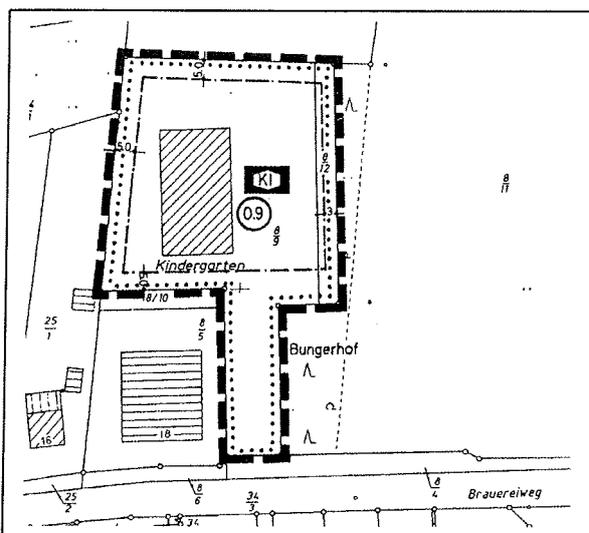
Als Planunterlage liegt ein Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen/Regionaldirektion Cloppenburg – Katasteramt Delmenhorst - im Maßstab 1:1000 vor, die den aktuellen Stand der Grundstückszuschnitte sowie aller für den Bebauungsplan relevanten baulichen Anlagen in der unmittelbaren Umgebung mit Stand vom 20.07.2012 ausweist. Auf dieser amtlichen Planunterlage wird der Bebauungsplanentwurf gefertigt.

3 Lage und räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

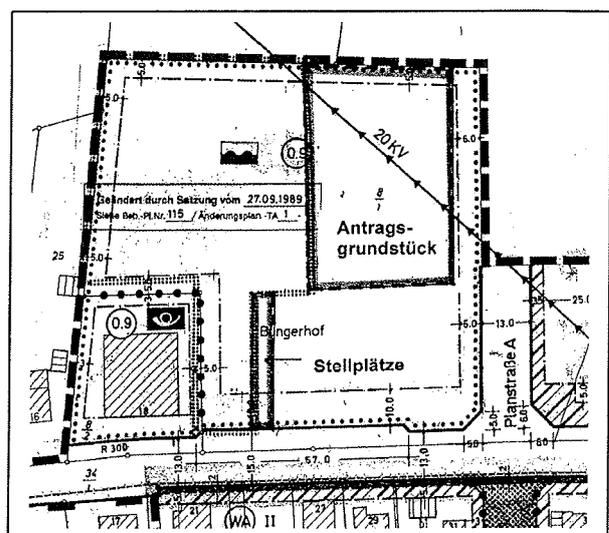
Das Plangebiet liegt im nördlichen Stadtgebiet nördlich des Brauereiweges und umfasst eine Fläche von ca. 3.440 m². Von der Planänderung betroffen sind Teilflächen innerhalb der bestehenden Bebauungspläne Nr. 115 und Nr. 115 TA 1.

4 Bestehendes Baurecht

Für den Planbereich bestehen die zwei Bebauungspläne Nr. 115 und 115 TA 1.



(Ausschnitt B 115 TA 1)



(Ausschnitt B 115 mit Grundstück Bauvorhaben)

Der überwiegende Teil des Plangebietes befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 115 vom 12.10.1979, der eine Fläche "Bauliche Anlagen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Hallenbad" festsetzt. Diese Nutzung hat sich dort nicht eingestellt und wird auch in der Zukunft nicht realisiert.

Zu einem geringen Teil greift das Plangebiet in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 115 TA 1 vom 12.04.1991 ein. Dieser setzt bereits eine Fläche "Bauliche Anlagen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten" fest. Auf der Grundlage dieser Festsetzung wurde dort der Kindergarten St. Martin der Ev.-luth. Kirche errichtet.

5 Anschlussplanungen

Südlich und im weiteren östlichen Verlauf des Brauereiweges setzt sich der Bebauungsplan Nr. 115 mit der Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten fort.

Östlich entlang des Brauereiweges besteht der Bebauungsplan Nr. 112, der direkt angrenzend ebenfalls Allgemeine Wohngebiete und in Richtung Stedinger Straße dann Mischgebiete festsetzt.

Nördlich und nordöstlich grenzen unbebaute Außenbereichsflächen an.

6 Erforderlichkeit und Planungsanlass

In dem Gebäude Brauereiweg 20 auf dem Flurstück 8/14 befindet sich die Ev.-luth. Kindertagesstätte St. Martin. Aufgrund der gesetzlichen Verpflichtung der Kommunen zur Bereitstellung ausreichender Krippenplätze für alle Kinder vom vollendeten ersten bis zum vollendeten dritten Lebensjahr ab dem 01. August 2013 ergibt sich auch für die Stadt Delmenhorst die Notwendigkeit, unter anderem diese Kindertagesstätte zu erweitern.

Die Baumaßnahme wird gemäß den "Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen für den Ausbau der Tagesbetreuung für Kinder unter drei Jahren" des Landes Niedersachsen gefördert. Die Förderbestimmungen setzen enge Fristen und erfordern schnelles Handeln. Der Baubeginn ist gemäß Förderrichtlinie der 01.11.2012.

Das bestehende Baurecht bietet keine Genehmigungsgrundlage für das beabsichtigte Vorhaben und ist entsprechend anzupassen.

Die Notwendigkeit des schnellen Baubeginns erfordert eine Genehmigung des Bauvorhabens auf der Grundlage von § 33 (3) BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung, hier in Zusammenhang mit der Anwendung von § 13 a BauGB).

7 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 (LROP) wird Delmenhorst die Funktion eines Mittelzentrums mit oberzentralen Teilfunktionen zugewiesen. Aufgabenschwerpunkt des Mittelzentrums ist die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten. Die Teilfunktion des Oberzentrums umfasst die Versorgungsfunktion im Einzelhandel, im schulischen Bildungsbereich sowie mit Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge.

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

Mit der vorliegenden Planung wird den Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung entsprochen. Die Ausstattung mit Einrichtungen der Kindertagesbetreuung sind unverzichtbarer Bestandteil der Entwicklung von Wohnstätten.

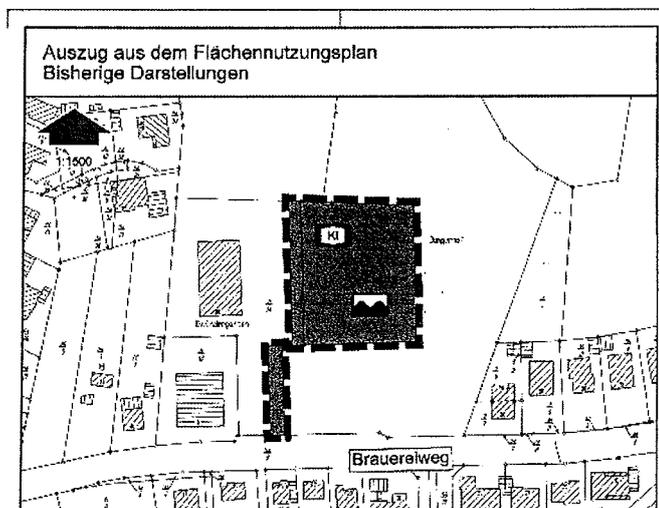
8 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 stellt für den Planbereich eine Fläche für bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf mit

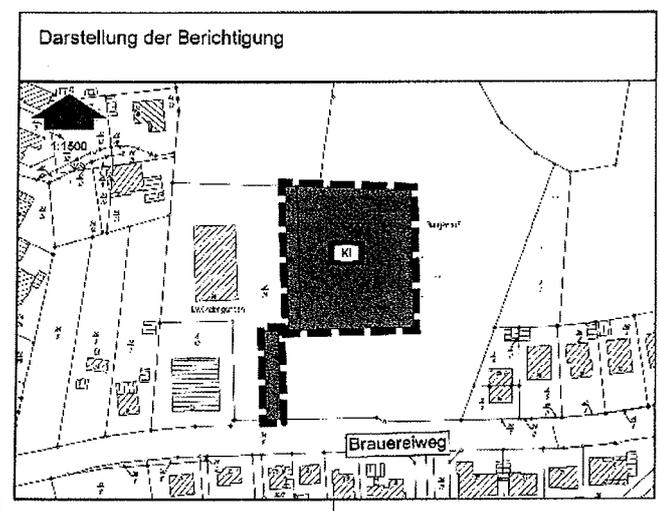
der Zweckbestimmung Hallenbad sowie Einrichtungen der Bundespost dar. Die Abgrenzung ist aufgrund des Maßstabes nicht eindeutig erkennbar.

Eine nachfolgende Änderung des Flächennutzungsplanes, der Änderungsplan TA 28 vom 12.04.1991, stellt die Flächen differenziert als Fläche für bauliche Anlagen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Kindergarten und Hallenbad" dar.

Die anstehende Bauleitplanung kann somit nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan ist zu ändern. Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wird, erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung.



Bisherige Darstellungen:
Bauliche Anlagen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung Kindergarten und Hallenbad



berichtigte Darstellungen:
Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung Kindergarten und Hallenbad

9 Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen

Durch die Bauleitplanung werden keine weiteren Fachplanungen berührt.

10 Prüfung der Voraussetzungen für die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage des § 13 a 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 § 13 a 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 3.440 m² und der zu erwartenden Grundfläche von weniger als 3.440 m² deutlich unter dem 20.000 m². Die Voraussetzungen für die Durchführungen eines beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB sind somit gegeben.

11 Planungsziele/ Planungsinhalt

Planungsziel ist die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte. Damit wird das notwendige Baurecht für die Errichtung eines zusätzlichen Gebäudes für den Kindergarten St. Martin geschaffen. Das geplante Vorhaben umfasst ein Gebäude mit zwei Gruppenräumen mit jeweiligen Nebenräumen, Küche und Besprechungsraum. Der Vorentwurf sieht einen gegliederten eingeschossigen Baukörper mit Pultdächern vor.

11.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgelegt. Diese Festsetzung entspricht damit der des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 115 TA 1.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird ein Vollgeschoss und eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

11.3 Überbaubare Grundstücksfläche/Baugrenze

Um eine zusammenhängende Baufläche für das bestehende Grundstück und die östlich angrenzende Erweiterungsfläche zu ermöglichen, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 344 nicht auf das Antragsgrundstück innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 115 begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst einen Streifen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 115 TA 1, der ansonsten als nicht überbaubare Fläche verbleiben würde.

Die Baugrenze hält entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze einen Abstand von 5,0 m zu dem unbeplanten Außenbereich sowie nach Süden einen Abstand von 3,0 m ein.

Ein 6,0 m breiter Streifen östlich entlang der bestehenden Grundstückszufahrt ist als nicht überbaubarer Bereich festgesetzt. Dort ist die Errichtung von Stellplätzen möglich.

12 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Durch das anstehende Planverfahren erfolgt keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. Baurecht und zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sind bereits durch die bestehenden Bebauungspläne Nr. 115 und 11A TA 1 zulässig. Es wird lediglich die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsflächen geändert.

13 Umweltbericht beim Verfahren nach § 13 a BauGB

Bei dem Bebauungsplan Nr. 344 "Kindertagesstätte St. Martin" 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

ten des § 13 (3) Satz 1 BauGB entsprechend, wonach von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird.

14 Belange des Verkehrs/Verkehrliche Erschließung/ÖPNV

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Durch die Änderung der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche wird die vorhandenen Erschließung nicht geändert und somit keine Belange des Verkehrs berührt.

Das Gebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestelle "Brauereiweg", die von den Linien 205 und 206 des Delmenhorster Stadtverkehrs sowie der Regionalbuslinie 450 bedient wird.

15 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Anfallendes Schmutzwasser kann in den vorhandenen Kanal im Brauereiweg abgeleitet werden. Das anfallende Niederschlagswasser kann nur eingeschränkt in den hydraulischen bereits überlasteten Kanal im Brauereiweg abgeleitet werden. Es ist eine Abflusssdrosselung auf 2 l/s*ha vorzusehen mit den entsprechenden Rückhalteanlagen im Plangebiet.

16 Kampfmittel

Mit Schreiben vom 27.07.2012 teilt das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen/Regionaldirektion Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst - mit, dass die Auswertung der alliierten Luftbilder auf einer Teilfläche im Plangebiet eine Kriegseinwirkung/Bodenverfärbung zeigt. Die Flächen sind in einem Plan des Kampfmittelräumkatasters rot gekennzeichnet. Es ist davon auszugehen, dass auf den gekennzeichneten Flächen noch Kampfmittel vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen werden Gefahrenerforschungsmaßnahmen (Oberflächen- und/oder Tiefensonderungen) empfohlen.

Der betreffende Bereich wurde im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet und ein textlicher Hinweis aufgenommen.

17 Immissionsschutz/110 kV-Leitung

In einem Abstand von 106 m von der äußersten Grenze des Plangebietes verläuft eine 110 kV Hochspannungsleitung.

Obwohl es keine einheitlichen Grenzwerte gibt, gehen die vorliegenden Regelwerke zum Thema Abstand von Wohnbebauungen zu Hochspannungsleitungen, Aufsätze und zum Beispiel der Abstandserlass von Nordrhein-Westfalen davon aus, dass aufgrund der mit der Entfernung raschen Abnahme der elektro-magnetischen Feldstärke Wohnbebauungen - und gleichzusetzend auch Kindertagesstätten - in einem Abstand von 10 bis 20 m möglich sind und bei einem Abstand von 95 bis 100 m unbedenklich sind.

Dieser Abstand wird durch das Plangebiet gewahrt.

18 Abwägung der Belange gemäß § 1 Abs. 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 abzuwägen. Dem Planungsziel entgegenstehende abwägungserhebliche Stellungnahmen lagen nicht vor.

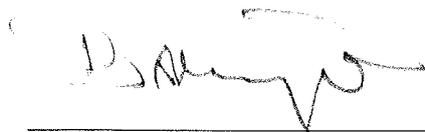
19 Städtebauliche Daten

Das Plangebiet hat eine Größe von 3.440 m².

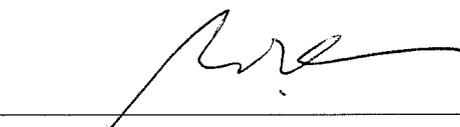
20 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	05.07.2012
1. Öffentlichkeitsbeteiligung	18.07. bis 08.08.2012
Öffentliche Auslegung	27.08. bis 28.09.2012
Satzungsbeschluss	28.11.2012

Delmenhorst, den 03.12.2012



Fachbereichsleiter F. Brünjes



Fachdienstleiter Stadtplanung U. Ihm