



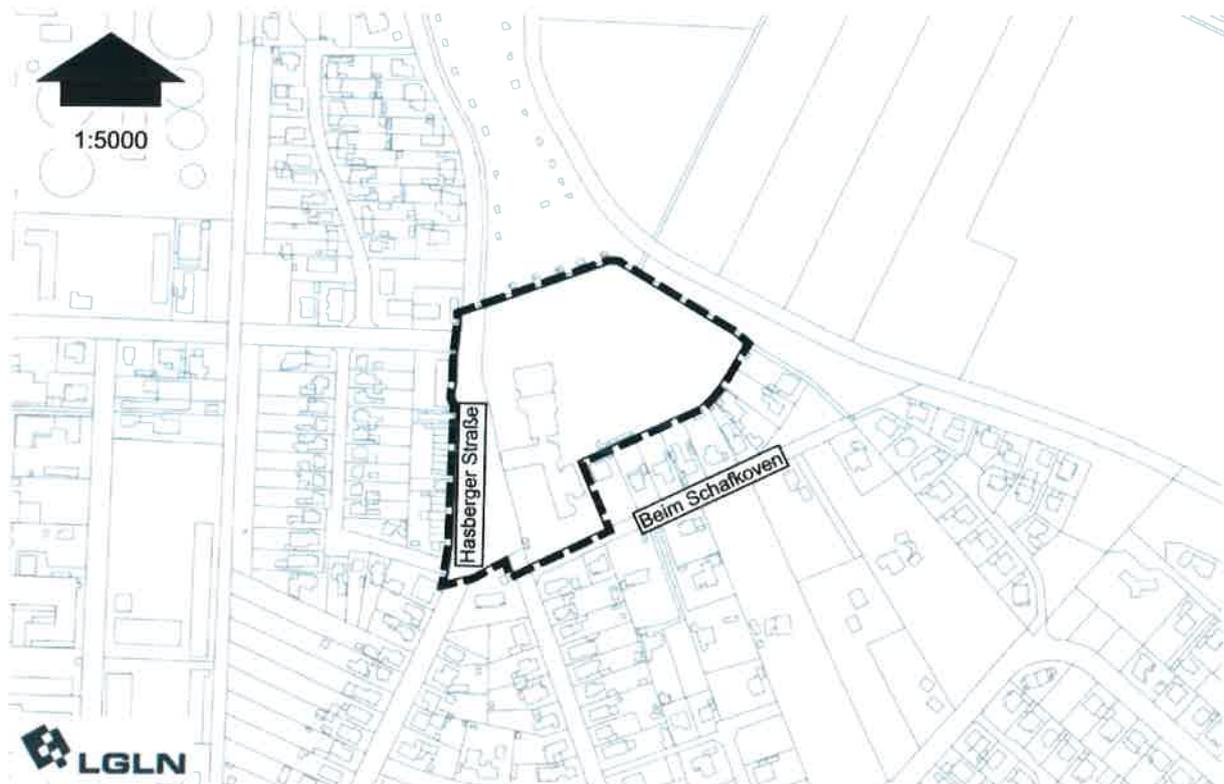
Begründung

Bebauungsplan Nr. 356

„Kindertagesstätte an der Käthe-Kollwitz-Schule“

für einen Bereich östlich der Hasberger Straße im Bereich des Käthe-Kollwitz-Schulgeländes

(Verfahren nach § 13a BauGB)



Übersichtskarte

Rechtskräftig seit: 14.03.2017

Bearbeitet: Fachdienst 51 Stadtplanung, Dipl.-Ing. Elke Tewes-Meyerholz



1.	Planaufstellung/Aufstellungsbeschluss	3
2.	Planunterlage	3
3.	Lage und räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches	3
4.	Bestehende Bebauungspläne/Anschlussplanungen	3
5.	Erforderlichkeit und Planungsanlass	4
6.	Standortwahl	4
7.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
8.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
9.	Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen	7
10.	Prüfung und Voraussetzungen des § 13 a BauGB	7
11.	Planungsziele/Planungsinhalt	8
11.1	Art der baulichen Nutzung	8
11.2	Maß der baulichen Nutzung	8
11.3	Überbaubare Grundstücksfläche/Baugrenze	8
11.4	Zulässigkeit von Anlagen gemäß § 12 und 14 BauNVO	9
11.5	Pflanzbindung gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB	9
12.	Umweltbericht beim Verfahren nach § 13 a BauGB	10
13.	Eingriffsregelung	10
14.	Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft	10
15.	Belange des Verkehrs/Verkehrliche Erschließung/ÖPNV	11
16.	Ver- und Entsorgung	12
16.1	Wasserversorgung	12
16.2	Energieversorgung (Gas, Strom)	12
16.3	Entwässerung	12
16.4	Abfallentsorgung	12
17.	Schmutzwasserdruckrohrleitung	12
18.	Altlasten	13
19.	Kampfmittel und Bombenblindgänger	14
20.	Belange der Denkmalpflege	14
21.	Abwägung der belange gemäß § 1 (7) BauGB	14
22.	Städtebauliche Daten	16
23.	Verfahrensvermerke	16



1. Planaufstellung/ Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 16.09.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 356 „ Kindertagesstätte an der Käthe-Kollwitz-Schule“ für einen Bereich östlich der Hasberger Straße im Bereich des Käthe-Kollwitz-Schulgeländes beschlossen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte und Krippe sowie Schule für die bestehende Käthe-Kollwitz-Schule.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 356 handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens nach § 13a 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) 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 dem Stand vom 13.08.2015 ausweist. Auf dieser amtlichen Planunterlage wird der Bebauungsplanentwurf gefertigt.

3. Lage und räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im nördlichen Stadtgebiet im Stadtteil Schafkoven/Donneresch. Für den Planbereich besteht kein Bebauungsplan. Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 356 mit einer Größe von 2,7 ha umfasst einen Teil der Hasberger Straße und die östlich angrenzende Fläche (Gemarkung 1920, Flur 2, Flurstück 17). Hier handelt es sich um das Gelände der Grundschule der Käthe-Kollwitz-Schule und eine Wiesenfläche mit umgrenzendem Baumbestand, welche ca. 2,2 ha groß ist.

4. Bestehende Bebauungspläne und Anschlussplanungen

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan. Auch die unmittelbar anschließenden Bereiche sind überwiegend nicht überplant. Lediglich südlich/südöstlich schließt der Bebauungsplan Nr. 160 vom 28.02.1986 an. Im Anschluss an das Plangebiet nördlich der Straße Beim Schafkoven ist im Bebauungsplan Nr. 160 ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Sonstige Anschlussplanungen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht bekannt.



5. Erforderlichkeit und Planungsanlass

Es ist beabsichtigt auf dem Flurstück 17 in der Flur 29 eine Kindertagesstätte samt Krippe zu errichten.

Auf Grund der gesetzlichen Verpflichtung der Kommunen zur Bereitstellung ausreichender Betreuungsplätze, sowohl für Kinder, die das dritte Lebensjahr vollendet haben, als auch jene unter drei Jahren, ergibt sich auch für die Stadt Delmenhorst die Notwendigkeit zum Bau einer weiteren Kindertagesstätte. Die vom Rat der Stadt Delmenhorst beschlossene Kindertagesstättenbedarfsplanung für 2015-2021 belegt das aktuelle Erfordernis zum Bau einer Kindertagesstätte.

Zur Schaffung des notwendigen Baurechts ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Baumaßnahme wird über die „Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen für den Ausbau der Tagesbetreuung für Kinder unter drei Jahren“ (RAT) des Niedersächsischen Kultusministeriums gefördert. Die Förderbestimmungen setzen enge Fristen und erfordern zügiges Handeln. Die Förderrichtlinie erfordert eine Inbetriebnahme bis Ende 2017. Die Notwendigkeit des schnellen Baubeginns erfordert ggf. eine Genehmigung des Vorhabens auf der Grundlage von § 33 (3) BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung, hier im Zusammenhang mit der Anwendung des § 13a).

6. Standortwahl

Das im Eigentum der Stadt Delmenhorst befindliche Grundstück eignet sich insbesondere auf Grund seiner Größe und Lage für die erforderliche Größe der Kindertagesstätte und Kita mit einem Platzangebot von bis zu ca. 100 Kindern. Hier kann dem Bedarf an Betreuungsplätzen laut aktueller Kindertagesstättenbedarfsplanung entsprochen werden.

Für den Standort in unmittelbarer Nähe zur Käthe-Kollwitz-Schule sprechen zugleich diverse pädagogische Aspekte. Durch Kontakte zwischen den Pädagogen der beiden Einrichtungen und Austauschmöglichkeiten entsteht ein verbesserter Übergang von Kita und Schule. Abgestimmte Standards und Verfahren in beispielsweise der Sprachförderung sind möglich. Ebenso besteht die Möglichkeit, gemeinsame Projekte, Veranstaltungen, Ausflüge etc. zu organisieren.

Neben den pädagogischen Aspekten, erweist sich auch ein kombinierter Bring- und Holdienst von KITA- und Schulkindern als Vorteil für die betroffenen Eltern.

7. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) wird der Stadt Delmenhorst die Funktion eines Mittelzentrums mit der Teilfunktion eines Oberzentrums 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. Aus dieser landespolitischer 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. Die Ausstattung mit Einrichtungen der Kindertagesbetreuung ist unverzichtbarer Bestandteil der Entwicklung von Wohnstätten.

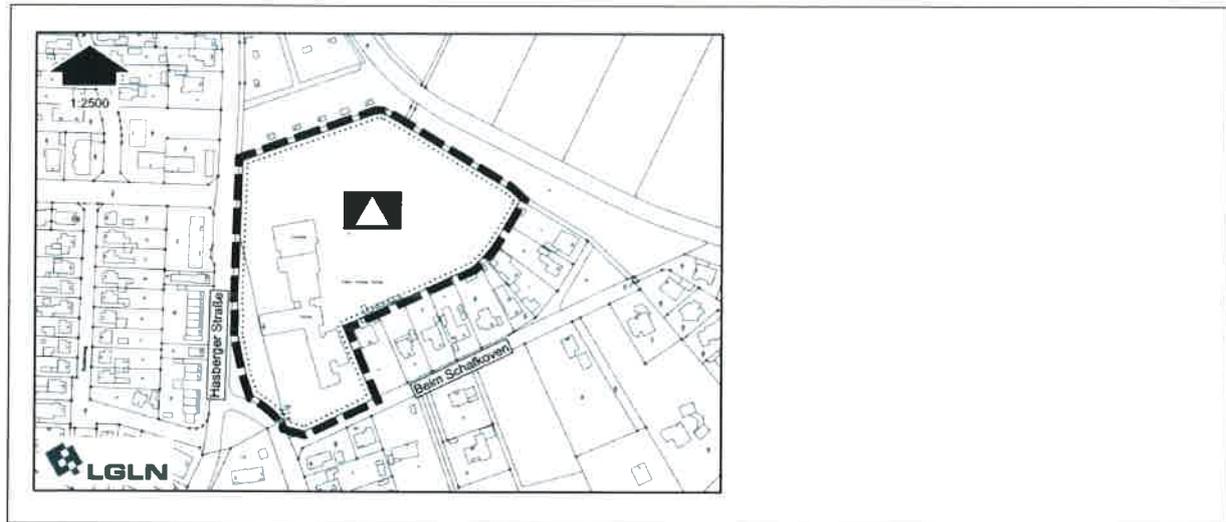
8. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt. Die beabsichtigte Planung entspricht grundsätzlich der Darstellung des Flächennutzungsplanes als Gemeinbedarfsfläche. Lediglich die Zweckbestimmung Kindertagesstätte ist im FNP von 1979 nicht enthalten.

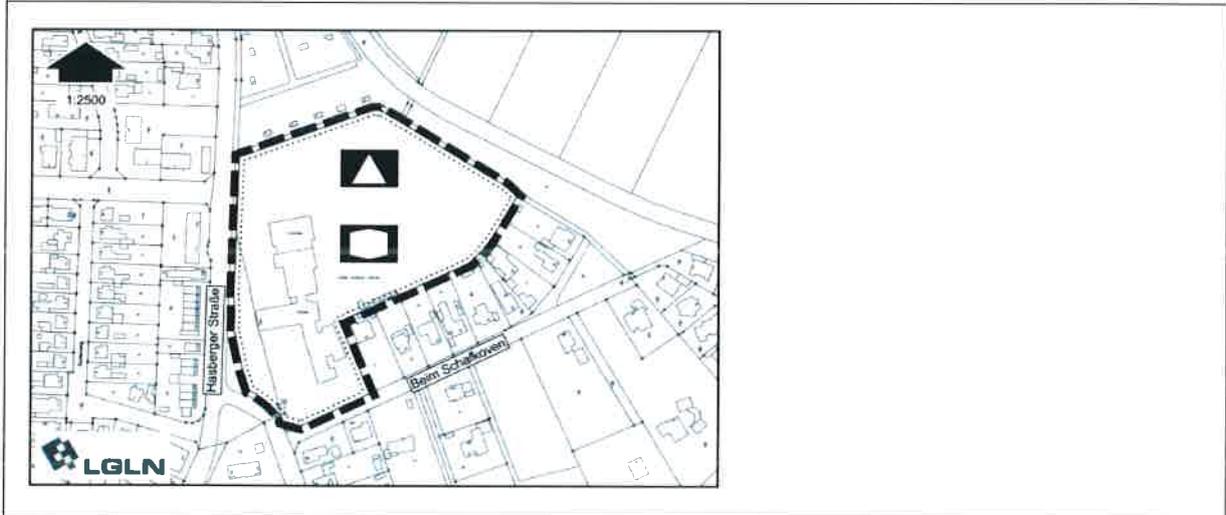
Aufgrund der Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB muss kein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden. Der Flächennutzungsplan ist jedoch im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Wege der Berichtigung im Teilabschnitt 134 „Kindertagesstätte ab der Käthe-Kollwitz-Schule“.

Zur Information sind die zeichnerischen Darstellungen der Berichtigung im Teilabschnitt 130 „Westlich Hasberger Feld“ auf den folgenden Seiten abgebildet.

Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan vom 19.09.1979



Darstellung der Berichtigung der FNP TA 134



PLANZEICHENERKLÄRUNG

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Berichtigung

1.1 Bisherige Darstellungen

 Bauliche Anlagen für den Gemeinbedarf

 Schule

1.2 Darstellung der Berichtigung

 Flächen für den Gemeinbedarf

 Einrichtungen und Anlagen:
Schule

 Einrichtungen und Anlagen:
Sozialen Zwecken dienende Gebäude
und Einrichtungen / Kindertagesstätte



9. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen

Innerhalb der Bauleitplanung sind die Ergebnisse vom Rat beschlossener Entwicklungsplanungen zu betrachten und ggf. zu berücksichtigen:

- Der Landschaftsrahmenplan der Stadt Delmenhorst von 1998 stellt für die Flächen im Planbereich Siedlungsflächen dar. Der Maßnahmenplan ordnet dem Plangebiet allgemeine Anforderungen an Siedlung, Industrie und Gewerbe zu.
- Am 28.02.2008 wurde das Einzelhandelskonzept vom Rat beschlossen mit Vorgaben für die Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen und städtebaulichen Planungen.
- Im Jahr 2013 wurde durch den Rat der Stadt Delmenhorst das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept“ beschlossen. Dieses Konzept dient als Orientierungsrahmen für die strategische Stadtentwicklung. Ziel ist es, die vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen an die spezifischen Qualitätsanforderungen und -standards anzupassen.
- Im Jahr 2014 wurde das „Integrierte Klimaschutzkonzept“ durch den Rat der Stadt Delmenhorst beschlossen. Das Konzept dient als fachliche Grundlage für alle notwendigen Klimaschutzaktivitäten in der Stadt Delmenhorst. Das Konzept enthält die Maßnahme „K-27: Energieeffiziente Bauleitplanung“.
- Im Jahr 2014 wurde der „Verkehrsentwicklungsplan Delmenhorst“ durch den Rat der Stadt Delmenhorst beschlossen. Ziele der Verkehrsentwicklungsplanung sind demnach insbesondere die leistungsfähige und verkehrssichere Abwicklung der Verkehre, das Attraktiveren des Straßenraums und die Berücksichtigung aller Verkehrsarten.
- Im Jahr 2014 wurde die „Lärmaktionsplanung der Stadt Delmenhorst“ durch den Rat der Stadt Delmenhorst beschlossen. Empfohlen werden innerhalb der Lärmaktionsplanung unter anderem Lärminderungsmaßnahmen für den Straßenverkehr. Außerdem werden Maßnahmen für die Schaffung einer immissionsgünstigen Stadtentwicklung und eines Parkraummanagements vorgeschlagen.

Die vorgenannten Konzepte stellen fortan Entwicklungsplanungen gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB dar, die aufgrund der Selbstbindung der Gemeinde (durch Ratsbeschluss) mit dem entsprechenden Gewicht in die Bauleitplanung einzustellen sind.

10. Prüfung und Voraussetzungen für die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens auf Grundlage des § 13 a Bau GB

Gemäß § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Eine städtebaulich geordnete Entwicklung und Neunutzung der Fläche ist ohne Bauleitplanung nicht möglich. Gemäß § 13a BauGB kann die Gemeinde das „beschleunigte Verfahren“ anwenden, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) dient.



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

Die zu überplanende Fläche ist dem Siedlungsbereich der Stadt Delmenhorst zuzurechnen. Der Bebauungsplan dient sowohl einer sonstigen Maßnahme der Innenentwicklung als auch der Bestandssicherung.

Der B-Plan bereitet nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens vor, welches der UVP – Pflicht (Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung) unterliegt. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Schutzgütern (Flora-Fauna-Habitat). Die Plangebietsgröße liegt mit 2,7 ha und einer zu erwartenden Grundfläche von weniger als 1,0 ha deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind somit gegeben.

11. Planungsziele/ Planungsinhalt

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel der Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte und Krippe sowie Schule beabsichtigt. Damit werden das notwendige Baurecht zur Errichtung einer Kindertagesstätte und Kinderkrippe sowie etwaige bauliche Erweiterungsmaßnahmen an der bestehenden Grundschule geschaffen.

Die geplante KITA/Krippe umfasst nach den jetzigen Planungsüberlegungen ein eingeschossiges gegliedertes Gebäude mit fünf Gruppenräumen, ein Außengelände und die zugehörigen Stellplätze. Drei Gebäudeteile sind für die Kindergartennutzung (75 Plätze) und zwei für die Krippennutzung (30 Plätze) geplant.

11.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ und „Sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen/ Kindertagesstätte und Krippe“ festgelegt.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt.

11.3 Überbaubare Grundstücksfläche/ Baugrenze

Vom dem städtebaulich prägenden Baumbestand, welcher das Grundstück umrahmt, hält die Baugrenze den erforderlichen Abstand. Demnach verläuft die Baugrenze entlang der nördlichen Grenze zur Kleingartenanlagen mit einem Abstand von 16 m und entlang der östlichen Grenze in Richtung Heidkruger Bäke in einem Abstand von 13 m. Südlich/südöstlich angrenzend an das allgemeine Wohngebiet wird ein Abstand von 14 m gehalten. Die Baugrenze hält dadurch einen Abstand von mindestens 3 m zu den tatsächlichen Baumkronen ein. Gleiches gilt für den Abstand der Baugrenzen zu den rückwärtigen Gehölzflächen.



Die Baugrenze hält entlang der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze einen Abstand von 3,0 m. Der schuleigene Parkplatz ist Teil der überbaubaren Fläche und ist nicht Bestandteil der Straßenverkehrsfläche. Die Baugrenze zwischen dem Flurstück 27 (Beim Schafkoven 10) und dem Schulgebäude verläuft mit einem Abstand von 3 m am Schulgebäude entlang. Die Gebäude und Nebenanlagen der Schule sind bereits vorhanden und stehen nicht im Konflikt mit dem herangewachsenen Grünbestand. Eine Einschränkung der Baumöglichkeiten zum Schutz des Bebauungsplanes bedarf es in diesen Bereichen nicht.

11.4 Zulässigkeit von Anlagen gemäß § 12 und 14 BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitigen Baugrenzen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, und Garagen nach § 12 BauNVO unzulässig.

11.5 Pflanzbindung gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB

Der Gehölzbestand entlang der Plangebietsgrenzen nach Norden, zur Heidkruger Bäke und zu den Gärten der Grundstück Am Schafkoven sowie zwei größere Baum-/Gehölzflächen im Plangebiet wird als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Der Baumbestand wirkt sowohl gebietsprägend als auch gliedernd auf das Plangebiet und seine angrenzenden Nutzungen. Der Baumbestand stellt im Osten einen Übergang in die freie Landschaft und das Landschaftsschutzgebiet Del 9 her, wirkt südlich trennend/abschirmend zum angrenzenden allgemeinen Wohngebiet und bildet nach Norden eine natürliche Grenze zum Kleingartengebiet.

Neben diesen städtebaulichen Gründen wird die Festsetzung darüber hinaus aus Naturschutzfachlichen Gründen getroffen, indem so die Naturwertigkeit erhalten bleibt.

In der nordwestlichen Ecke der Gemeinbedarfsfläche wurde auf die Festsetzung der Fläche mit Bepflanzungs- und Erhaltungsbindung verzichtet. Zum einen ist dies darin begründet, dass hier bereits einige Bäume abgängig sind und in diesen Bereich zwingend die Zufahrt zum Grundstück gelegt werden muss.

Innerhalb der Fläche mit Bepflanzungs- und Erhaltungsbindung sind Nebenanlagen zulässig. Nach der aktuell vorliegenden Hochbau- und Erschließungsplanung ist dies die Zufahrt zur rückwärtig gelegenen KITA und der Einstellplätze. Weiterhin sind kleinere Aufenthaltsbereiche, Kletter- und Spielangebote oder Hütten im Schatten der Baumkronen denkbar. Bei der Errichtung jeglicher baulicher Nebenanlagen innerhalb der Flächen mit Bepflanzungs- und Erhaltungsbindungen sind alle technischen Maßnahmen zur Erhaltung des Baumbestandes zu nutzen (Wurzelschutz usw.). Bei der Herstellung zum Beispiel der gepflasterten Zufahrt im Kronenbereich der bestehenden Bäume kann dies durch beispielsweise einen sogenannten Wurzelvorhang fachtechnisch realisiert werden.



Sollte dennoch Baumbestand abgängig sein, sichert eine zusätzliche textliche Festsetzung, dass eine Ersatzpflanzung innerhalb der Fläche nach § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB erfolgen muss.

12. Umweltbericht beim Verfahren nach § 13 a BauGB

Bei dem Bebauungsplan Nr. 356 „Kindertagesstätte an der Käthe-Kollwitz-Schule“ handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Da das Verfahren nach § 13 a (1) Nr. 1 BauGB durchgeführt werden kann, gelten gemäß § 13 a (2) Nr. 1 die Vorschriften des § 13 (3) Satz 1 BauGB entsprechend, wonach von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden kann.

13. Eingriffsregelung

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

14. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 (5) BauGB 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. Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 (6) BauGB eine Vielzahl von Belangen zu berücksichtigen; nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes. Auch im beschleunigten Verfahren nach § 13a ist die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sicherzustellen.

Für das Plangebiet wurde 2015 eine Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft durchgeführt. Anhand des vorliegenden topografischen Aufmaßes wurde der Grünbestand bewertet. Es liegt eine Biotoptypenkartierung und eine Kartierung des Baumbestandes vom 10.11.2015 vor. Die nicht versiegelten Freiflächen im Plangebiet werden als artenarmer Scherrasen bewertet. Innerhalb des Baumbestandes finden sich viele Laubbäume, die gemäß § 3 der Baumschutzsatzung der Stadt Delmenhorst geschützt sind. In der nordwestlichen Ecke der Gemeinbedarfsfläche sind vier beschädigte und abgängige Bäume, die somit nicht mehr erhaltenswert sind.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Fläche und einer Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB mit Bindungen für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen für den Baumbestand im Bereich der Kindertagesstätte wird der Belang von Natur und Landschaft noch deutlich stärker berücksichtigt als

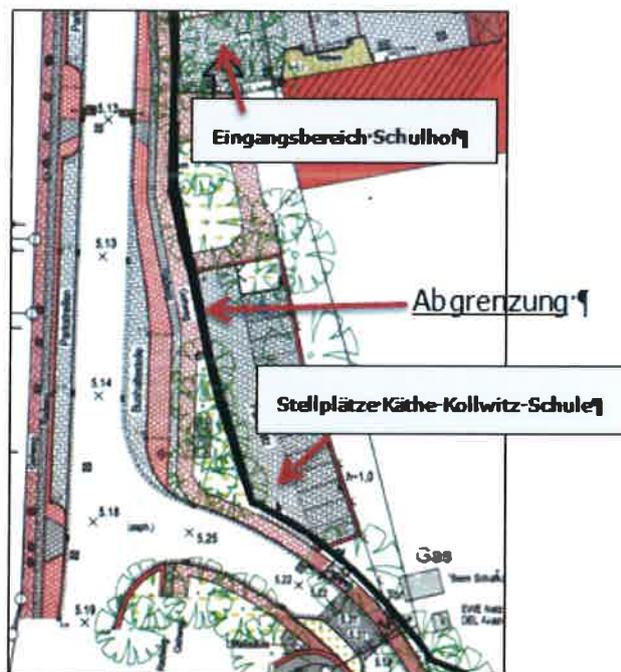


allein durch die Baumschutzsatzung. Sollte dennoch durch die Errichtung von Nebenanlagen Baum- oder Grünbestand zu Schaden kommen und abgängig sein ist eine Ersatzpflanzung innerhalb der Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB erforderlich.

15. Belange des Verkehrs/ verkehrliche Erschließung/ ÖPNV

Das Plangebiet wird über die Hasberger Straße erschlossen. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wird die Straßenverkehrsfläche im Bereich der Hasberger Straße auf 4 m vom Bordstein zum Grundstück des Schulgeländes und der Akazienstraße zum Grundstück des Käthe-Kollwitz-Schulgeländes auf 3 m verbreitert festgesetzt. Hier werden etwaige Möglichkeiten der Verbreiterung der Gehwege geschaffen.

Weiterhin werden die Stellplätze und der Eingangsbereich zum Schulhof der Käthe-Kollwitz-Schule der Gemeinbedarfsfläche zugerechnet und sind nicht Teil des öffentlichen Straßenverkehrsraums (s. nachfolgende Abb.).



Abgrenzung Straßenverkehrsfläche zur Gemeinbedarfsfläche (ohne Maßstab)

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Bushaltestelle „Beim Schafkoven“. Diese wird von den Stadtbuslinien 202 und 212 montags bis samtags halbstündlich bzw. abends stündlich bedient und bietet so Anschluss an den Delmenhorster Bahnhof/ZOB und bis Brendelweg/Adfelheide.

16. Ver- und Entsorgung

16.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet ist an die vorhandene Wasserversorgung angeschlossen.



16.2 Energieversorgung (Gas, Strom)

Das Plangebiet wird durch das vorhandene Netz mit Energie versorgt. Leitungen und Kabel der EWE Netz GmbH befinden sich zu einem geringen Teil auf dem Baugrundstück und zwar im Bereich der nordwestlichen Grenze der Gemeinbedarfsfläche, wo die Zufahrt vorgesehen ist.

16.3 Entwässerung

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

Die Schmutzwasserentsorgung ist sichergestellt.

Sofern statt des Ableitens des anfallenden Niederschlagswassers in das vorhandene Kanalnetz eine Versickerung oder Einleitung in die offenen Wasserzüge geplant ist, wird vom zuständigen Ochtumverband darauf hingewiesen, dass eine weitere Abflussverschärfung des vorhandenen Gewässersystems zu vermeiden ist. Die Wasserzüge Wzg. Nr. 28 beim Schafkoven und WZG. Nr. 1.3.7 vom Schafkoven nehmen derzeit das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet auf und führen es gemeinsam mittels Dücker unter der Heidkruger Bäke in Richtung des Gewässers Aue ab. Die maximale Abflussspende darf 2,0 l/s x ha nicht übersteigen.

16.4 Abfallentsorgung

Das Plangebiet ist von der Abfallentsorgung erfasst.

17. Schmutzwasserdruckrohrleitung

Das Plangebiet wird von einer Schmutzwasserdruckrohrleitung durchquert. Die SW-Druckrohrleitung wurde 2005 von der Stadtwerkegruppe als Teil des Gesamtkonzeptes „SW-Entwässerung“ in Abstimmung mit der Stadt mittels Druckverfahren verlegt. Sie befindet sich in einer Tiefe von 14 m. Sie hat einen Durchmesser von 500 mm und verfügt über „fiktive Kontrollschächte“, die nicht zugänglich sein müssen. Die Technik der Leitung erfordert keine manuelle Kontrolle, es ist kein Leitungsrecht erforderlich. Im Falle eines Schadens an der Leitung wäre der betroffene Teilabschnitt stillzulegen resp. zu verklappen und eine neue Leitung im Bohrverfahren zu verlegen.

Eine Verlegung der Leitung ist aufgrund der Tiefe nicht möglich. Eine Kappung und Verlegung einer Ersatzleitung würde einen großen Kostenaufwand verursachen. Aufgrund der Tiefe und des notwendigen Gefälles müsste nicht nur der Teilabschnitt innerhalb des Plangebietes stillgelegt werden sondern deutlich darüber hinaus in das bestehende SW-Netz eingegriffen werden.

Die städtebauliche Planung zur Errichtung der KITA ist zum einen im Hinblick auf mögliche Auswirkungen durch eine Überbauung auf die SW-Druckleitung als auch im Hinblick auf mögliche Auswirkungen eines etwaigen Leitungsschadens auf die Bebauung zu prüfen und zu bewerten.

Aufgrund der Tiefe der Leitung und dadurch dass sie nicht frei zugänglich sein muss bzw. in diesem Abschnitt keine Kontrolle erforderlich ist, ist laut Stadtwerkegruppe



eine Überbauung der Leitung durch Gebäude und Nebenanlagen wie zum Beispiel Zufahrten möglich. Die Leitung würde dadurch keinen Schaden nehmen.

Die Stadtwerkegruppe teilt mit Schreiben vom 29.02.2016 ferner mit, dass die Abwasserdruckrohrleitung (AWD) infolge äußerer Einwirkungen und ggf. auch durch sog. Druckstöße bersten kann. Bei einer Leckage muss damit gerechnet werden, dass Abwasser in das anstehende Erdreich/Grundwasser gelangt. Umgekehrt können aber auch Grundwasser und Bodenteilchen in die AWD eintreten. Da die AWD sich in mehr als 14 m Tiefe befindet, ist jedoch nicht damit zu rechnen, dass sich Schäden an der Oberfläche abzeichnen. Im Untergrund wird ein Austausch von Abwasser, Grundwasser und Bodenteilchen stattfinden, der allerdings nicht zu einer Hohlrumbaueung führen dürfte.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Tiefenlage eine Überwachung der Leitung aus Sicht der Stadtwerkegruppe nur durch eine Durchflussmessung sinnvoll sein kann. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung findet eine gezielte Überwachung nicht statt. Eine sog. Differenzmessung zwischen dem Anfang und dem Ende der Leitung sollte monatlich, ggf. sogar wöchentlich erfolgen. Erfasst würde die Abwassermenge, die gefördert wurde/wird. Anhand der Differenzbildung kann eine Aussage gemacht werden, ob ggf. eine Undichtigkeit vorliegt. Die Messung würde jedoch für die gesamte Länge der AWD von der Syker Straße bis zur Kläranlage Am Donneresch gelten. Mit abschnittswisen Druckprüfungen müsste die Schadensstelle dann genauer lokalisiert werden (Elektroakustikverfahren, Korrelationsmessverfahren).

Die vorhandene SW-Druckleitung wird im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt und ein Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

18. Altlasten

Das Plangebiet grenzt nördlich an eine Kleingartenanlage an, welche sich im Bereich eines alten Deponiestandortes befindet. Jährlich werden hier Proben an den vorhandenen Messstellen genommen. Bis heute konnte keine Beeinflussung des Grundwassers durch die im Deponiekörper eingelagerten Inhaltsstoffe nachgewiesen werden.

Auf Grund der sensiblen Nutzung „Kindertagesstätte und Krippe“ wurden auf dem Plangebiet bodenkundliche Untersuchungen durchgeführt, um sicherzustellen, dass keine negativen Auswirkungen auf die Fläche zu erwarten sind.

Das durch einen externen Fachgutachter erarbeitete Bodengutachten (Stand September 2015) ergab entsprechend der Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenverunreinigung. In den relevanten Bodenschichten wurden ausschließlich Analysewerte unterhalb der Prüfwerte für Kinderspielplätze ermittelt. Aus Sicht des Bodenschutzes werden keine Gründe gegen die geplante Nutzung „Kindertagesstätte und Krippe“ festgestellt. Der geplanten Nutzung als KITA kann bedenkenlos zugestimmt werden.



19. Kampfmittel und Bombenblindgänger

Mit Schreiben vom 21.10.2015 teilt das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen/Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst mit, dass die Auswertung der vorhandenen alliierten Luftbilder Kriegseinwirkungen im Planungsbereich zeigen. Es handelt sich um zwei kleinere Flächen im rückwärtigen derzeit nicht bebauten Teil des Plangebietes. Es ist davon auszugehen, dass noch Kampfmittel vorhanden sein können, sodass aus Sicherheitsgründen Gefahreneinerforschungsmaßnahmen empfohlen werden.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass in Delmenhorst überwiegend 30 lbs Phosphorbomben gefallen sind, deren Einschläge auf den Luftbildern nicht zu erkennen sind.

Die erstgenannten Flächen werden im Bebauungsplan gekennzeichnet.

20. Belange der Denkmalpflege

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: 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 unverzüglich gemeldet werden. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen.

21. Abwägung der Belange gemäß § 1 (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.

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 genannten Belange zu berücksichtigen. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf erfüllt diese Anforderungen.

Die Ermittlung der abwägungsrelevanten Sachverhalte und die Einstellung in den Abwägungsprozess erfolgt 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 sind



gemäß § 1 (7) BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die abschließenden Abwägungsentscheidungen trifft der Rat am Ende des Verfahrens.

In die Abwägung zu diesem Bebauungsplan waren Bedenken angrenzender Anwohner dahingehend einzustellen, dass eine Verschlechterung der Wohn- und Lebenssituation durch das geplante Vorhaben erwartet wurde. Mit der Errichtung einer KITA wurde eine zusätzliche Lärmbelastung befürchtet und angeregt, das Schulgelände nicht mehr als öffentlichen Spielplatz auszuweisen, damit ab 16./17.00 Uhr und an den Wochenenden und Feiertagen Ruhe ist. Auch bei der Umgestaltung des vorhandenen Spielplatzes solle darauf geachtet werden, dass ein ausreichender Abstand zu den Gärten eingehalten wird.

Kinderspielplätze mit üblicher Ausstattung sind Bestandteil von Wohnnutzungen und gehören somit in die unmittelbare Nähe der Wohnbebauung und dies insbesondere außerhalb der Schul- und KITA-Zeiten am Nachmittag und an den Wochenenden. Die mit der bestimmungsgemäßen Nutzung typischerweise verbundenen Geräusche sind, soweit sie Folge der natürlichen Lebensäußerungen von Kindern sind, als ortsüblich und sozialadäquat zu werten (vgl. BVerwG U.v. 12.12.1991 – 4 C 5/88 – BauR 1992, 338; NdsOVG, B.v. 29.6.2006 – 9 LA 113/04 – NVwZ 2006, 1199; VGH BW, B.v. 3.3.2008 – 8 S 2165/07 – DVBl 2008, 1001). Auch nach § 22 Abs. 1a BImSchG sind Geräuscheinwirkungen, die von Kinderspielplätzen, Kindertagesstätten und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Die zu erwartenden Lärmbelastungen gehen vorliegend daher nicht über das hinaus, was bei der Nutzung eines Spielplatzes zu erwarten und als sozialadäquat hinzunehmen ist.

Der Bebauungsplan weist eine überbaubare Fläche aus, die mit Rücksichtnahme auf die angrenzenden privaten Grundstücke im Süden des Geltungsbereiches einen ausreichenden Abstand hält. Aus städtebaulichen Gründen wird der vorhandene Baumbestand, der das Grundstück umrahmt als Fläche mit Bindung und für die Erhaltung nach § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB festgesetzt. Diese Festsetzung zielt ebenso auf das Schutzbedürfnis der angrenzenden Wohnnutzung ab.

In die Abwägung ist ferner der Belang von Natur und Landschaft einzustellen. Da es sich um einen Bebauungsplan der Daseinsvorsorge handelt zum Zwecke der Errichtung einer notwendigen Kindertagesstätte wird der Belang von Natur und Landschaft insoweit zurückgestellt, indem eine zusätzliche Versiegelung von Grund und Boden ermöglicht wird. Der Naturwertigkeit durch den vorhandenen Großgrünbestand wird mit der Planung allerdings Rechnung getragen. Die Großgrünbestände entlang der Plangebietsgrenzen zum Kleingartengelände, zur Bäke resp. zum Landschaftsschutzgebiet und zur südlich/südöstlich angrenzenden Wohnbebauung soll erhalten bleiben. Die in den Bebauungsplan aufgenommene Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung einschließlich der Forderung abgängige Bäume innerhalb dieser Fläche wieder anzupflanzen sichert den Erhalt des Baumbestandes. Außerhalb dieser Fläche



vorhandener Baumbestand ist zu einem großen Teil durch die Baumschutzsatzung der Stadt Delmenhorst geschützt.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 356 wird den Forderungen des § 1 (5) entsprochen.

22. Städtebauliche Daten

Das Plangebiet hat eine Größe von 2,7 ha.

23. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	16.09.2015
1. Öffentlichkeitsbeteiligung	18.11.2015 - 09.12.2015
Öffentliche Auslegung	29.08.2016 – 30.09.2016
Satzungsbeschluss	28.02.2017
Erneuter Satzungsbeschluss	19.05.2020
(mit rückwirkender Inkraftsetzung zum 14.03.2017 gemäß § 214 (4) BauGB)	

Delmenhorst, den 23.07.2020

Fachbereichsleiter Fritz Brünjes

Fachdienstleiter Stadtplanung U. Ihm