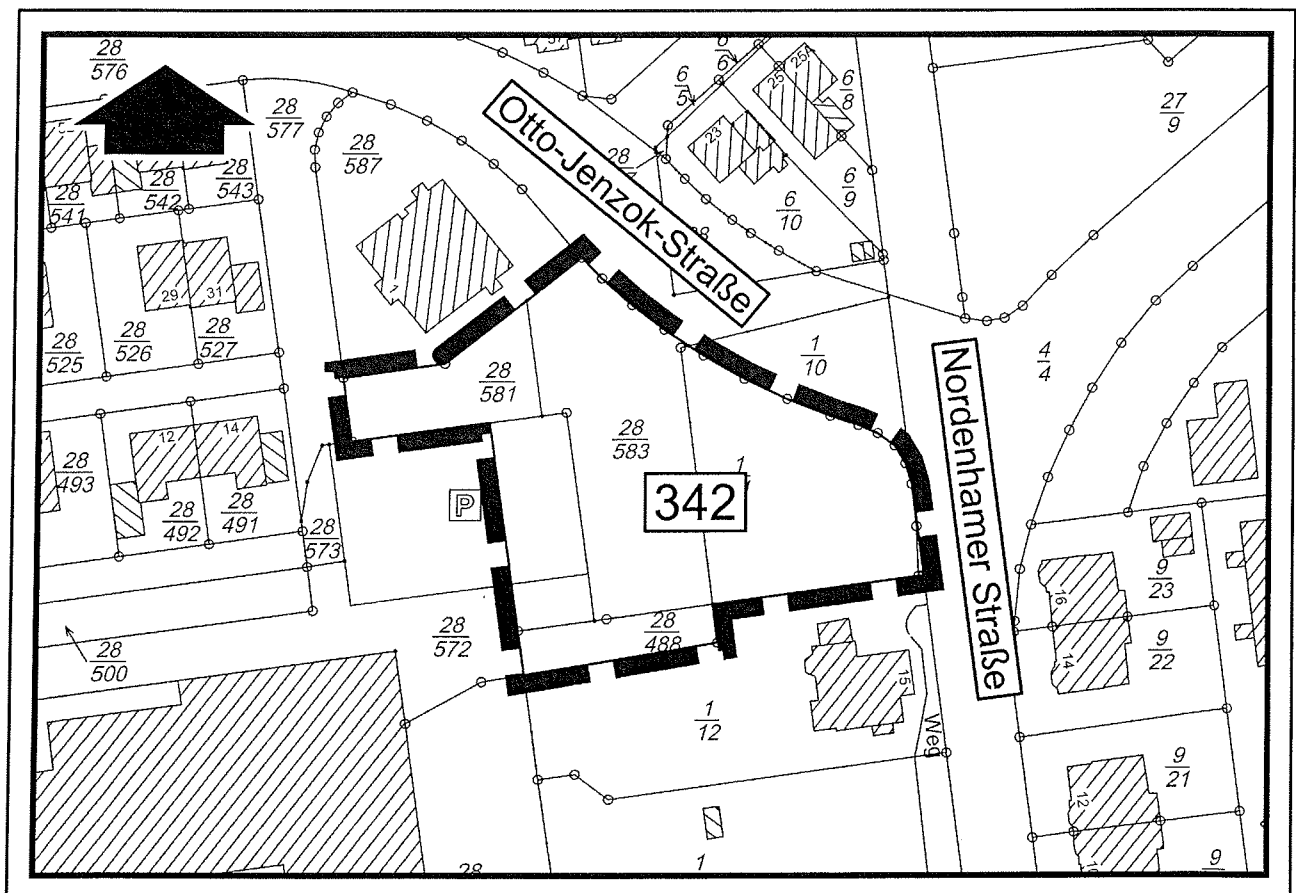


Begründung zum Bebauungsplan Nr. 342 „Kindertagesstätte Otto-Jenzok-Straße“

mit örtlicher Bauvorschrift

für Flächen zwischen Nordenhamer Straße, Otto-Jenzok-Straße und
Merinostraße

Übersichtsplan



Rechtskräftig seit: 17.12.2012

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Bärbel Bringmann

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planaufstellung/Aufstellungsbeschluss	Seite 3
2. Planunterlage	Seite 3
3. Lage und räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches	Seite 3
4. Vorhandene Planungen und Anschlussplanungen	Seite 3
5. Planungsanlass und Erforderlichkeit	Seite 3
6. Prüfung der Voraussetzungen für die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage des § 13 a BauGB	Seite 4
7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	Seite 4
8. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung	Seite 4
9. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen	Seite 4
10. Planungsziel und Planinhalt	Seite 5
11. Altlasten	Seite 5
12. Kampfmittel aus dem II. Weltkrieg	Seite 6
13. Immissionsschutz	Seite 6
14. Erschließung, Ver- und Entsorgung	Seite 6
15. Örtliche Bauvorschrift	Seite 7
16. Erfordernis eines Umweltberichtes	Seite 7
17. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) bis (7) BauGB	Seite 7
18. Städtebauliche Daten	Seite 8
19. Verfahrensablauf	Seite 8

1. Planaufstellung/Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 13.05.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 342 "Kindertagesstätte Otto-Jenzok-Straße" für Flächen zwischen Nordenhamer Straße, Otto-Jenzok-Straße und Merinostraße beschlossen.

2. Planunterlage

Die Planunterlage basiert auf der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Cloppenburg – Katasteramt Delmenhorst – und weist den Stand vom 31.05.2012 nach. Die Zeichnung wird im Maßstab 1:1000 ausgegeben. Sie stellt alle für den Bebauungsplan relevanten baulichen Anlagen und Grenzen im Plangebiet selbst und in der unmittelbaren Umgebung zum Zeitpunkt der Planaufstellung vollständig dar.

3. Lage und räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches

Der ca. 0,33 ha große Planbereich liegt im östlichen Stadtgebiet westlich der Nordenhamer Straße. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt etwa 1,3 km. Die genaue Lage des Plangebietes kann dem Deckblatt zu dieser Begründung entnommen werden.

4. Vorhandene Planungen und Anschlussplanungen

Für den Planbereich bestehen die Bebauungspläne Nr. 293 "Expo-Gelände" vom 08.08.1998 und die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 200 "Nordwolle/Lager U" vom 26.06.1997. In diesen Bebauungsplänen ist die Fläche als Mischgebiet bzw. Stellplatzfläche innerhalb eines eingeschränkten Gewerbegebietes festgesetzt.

In der Umgebung des Planbereiches schließen sich allgemeine Wohngebiete an (Bebauungspläne Nr. 206 B und Nr. 293).

5. Planungsanlass und Erforderlichkeit

Auf dem Gelände der Parkschule an der Stedinger Straße befindet sich derzeit eine Kindertagesstätte, deren Räumlichkeiten nicht mehr den fachlichen Standards entsprechen. Es fehlt u.a. ein adäquater Bewegungsraum (Forderung des sozialen Leitbildes "Gesund aufwachsen in Delmenhorst"). Darüber hinaus sind Gruppen zum Teil im Obergeschoss untergebracht. Bedarfsgerechte Veränderungen (z.B. die Umwandlung einer Regelgruppe in eine altersgemischte Gruppe) lassen sich nicht durchführen. Zudem sind Investitionen - insbesondere eine Erweiterung – nach Aussage des zuständigen Fachdienstes der Stadt Delmenhorst nicht wirtschaftlich.

Der Gesetzgeber hat Grundlagen für den Ausbau der Kinderbetreuung verabschiedet. Danach besteht ab 01.08.2013 ein Rechtsanspruch auf einen Krippenplatz für alle Kinder vom vollendeten ersten bis zum vollendeten dritten Lebensjahr. Für die Kommunen ergibt sich daraus die Verpflichtung, Krippenplätze in der entsprechenden Anzahl zur Verfügung zu stellen. Diese Verpflichtung und die unzureichenden Bedingungen im Gebäude Stedinger Straße haben zu der Entscheidung geführt, einen Neubau an anderer Stelle zu errichten.

Das zur Verfügung stehende Grundstück an der Otto-Jenzok-Straße erfüllt in großen Teilen die für den Neubau erforderlichen Rahmenbedingungen. Da jedoch in Teilbereichen benachbarte Grundstücksflächen einbezogen werden müssen, um die Abläufe besser

organisieren zu können, muss die geänderte Situation planungsrechtlich gesichert werden.

6. 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 dient (Bebauungsplan der Innenentwicklung), 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 der Wiedernutzbarmachung einer Fläche 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 (Fauna-Flora-Habitat). Die Plangebietsgröße liegt mit 0,33 ha und einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche ($3.300 \text{ m}^2 \times 0,6 = 1.980 \text{ m}^2$ zulässige Grundfläche). Die Voraussetzungen für die Durchführungen eines beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB sind somit gegeben.

7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 wurde nach Einstellung der Produktion der Vereinigten Kammgarnspinnerei (VKS) im Zuge der anschließenden städtebaulichen Planungen in mehreren Teilabschnitten geändert und damit den städtebaulichen Zielsetzungen angepasst. Die wirksamen Darstellungen entsprechen bis auf eine minimale Abweichung den städtebaulichen Zielsetzungen der vorliegenden Planung. Aufgrund der Grobmaschigkeit des Flächennutzungsplanes (M. 1:10.000) wird auf eine Anpassung des Flächennutzungsplanes verzichtet.

8. 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.

9. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen

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

10. Planungsziel und Planinhalt

Wie bereits in Kapitel 5 dargelegt muss die durch die Einbeziehung benachbarter Flächen geänderte Grundstückssituation planungsrechtlich gesichert werden. Ziel des Bebauungsplanes ist es denn auch, auf die geänderte Situation zu reagieren und die Festsetzungen den geänderten Verhältnissen anzupassen.

Im Bebauungsplan Nr. 293 "Expo-Gelände" war das Grundstück an der Otto-Jenzok-Straße bereits als Mischgebiet ausgewiesen. Dort waren auch bisher schon Anlagen und Einrichtungen für soziale Zwecke zulässig. Im Rahmen der Vorplanungen für den Neubau der Kindertagesstätte musste jedoch festgestellt werden, dass sich das Vorhaben ohne die Einbeziehung von Nachbarflächen nicht realisieren lässt. Die Vorhabenträgerin konnte einen Flächentausch erreichen, aus dem sich die Notwendigkeit für die vorliegende Planung ergab. Mit dem Flächentausch konnte auch ein wesentlich besserer Grundstückszuschnitt erreicht werden.

Um mehr Bewegungsräume schaffen zu können, soll das Mischgebiet nach Westen auf die benachbarte Stellplatzfläche ausgedehnt werden. Die aufgegebenen Stellplätze sollen überwiegend nach Norden in das dort ausgewiesene Gewerbegebiet verschoben werden. Weitere Stellplätze werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 342 auf einem nahe gelegenen Grundstück der Vorhabenträgerin neu angelegt.

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung wurden gleichzeitig alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 293 "Expo-Gelände" überprüft. Dabei wurden die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der Mischgebietes soweit eingeschränkt, dass Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten künftig unzulässig sind.

Nachdem vor einigen Jahren an der Merinostraße eine größere Stadtvilla errichtet wurde, ist die Notwendigkeit einiger Festsetzungen entfallen. Der im städtebaulichen Konzept zum Bebauungsplan Nr. 293 "Expo-Gelände" angedachte Baukörper lässt sich nicht mehr realisieren. So kann auf die Festsetzung einer abweichenden Bauweise verzichtet und stattdessen die offene Bauweise festgesetzt werden. Ebenso ist die Festsetzung von vier zulässigen Vollgeschossen nicht mehr erforderlich. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wurde daher auf zwei zurückgenommen. Daraus folgt, dass auch die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 auf 1,2 reduziert werden konnte. Die Grundflächenzahl (GRZ) muss aufgrund der Ausdehnung der voraussichtlich eingeschossigen Kindertagesstätte mit 0,6 unverändert bleiben.

11. Altlasten

Der Planbereich ist Bestandteil Betriebsgeländes der ehemaligen Vereinigten Kammgarnspinnerei (VKS), die 1981 ihren Betrieb eingestellt hat. Bevor die Flächen einer neuen Nutzung zugeführt werden konnten, mussten auf dem weitläufigen Areal umfangreiche Bodensanierungsmaßnahmen durchgeführt werden, um die Rückstände aus der Produktion zu entfernen zu können.

Da im Planbereich ursprünglich die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen war, wurden 2003 altlastenrelevante, ingenieurgeologische Untergrunderkundungen durchgeführt bei denen neben verunreinigten Auffüllungsmaterialien bis 1,5 m unter Gelände eine sanierungsrelevante Kontamination aus polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt wurde. Diese PAK-Kontamination auf dem jetzigen Flur-

stück 28/583 der Flur 23 wurde im Juli 2004 saniert und in einem Abschlussbericht dokumentiert. Gleichzeitig wurde der Sanierungserfolg gutachterlich bescheinigt.

Die nun auf dem Gelände angestrebte Errichtung einer Kindertagesstätte mit Außenspielbereichen stellt eine äußerst sensible Nutzung durch Kleinkinder dar – sprich höchstes Schutzgut. Da der Altlastenverdacht auch nach den Untersuchungen und den erfolgten Sanierungsmaßnahmen nicht ausgeschlossen hat die Untere Bodenschutzbehörde in ihrer Stellungnahme Maßnahmen formuliert, die vor der Realisierung des Projekts zwingend durchzuführen sind.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Handlungsbedarf nicht gesehen. Der gesamte Geltungsbereich wird daher gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

12. Kampfmittel aus dem II. Weltkrieg

Mit Schreiben vom 05.07.2012 teilt das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst mit, dass die Auswertung der Luftbilder der Alliierten im gesamten Geltungsbereich Kriegseinwirkungen oder Bodenverfärbungen zeigen. Es ist daher davon auszugehen, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen werden daher Gefahrenerforschungsmaßnahmen (Oberflächen- und/oder Tiefensondierung) empfohlen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist es nicht erforderlich, den Sachverhalt zu klären. Der gesamte Geltungsbereich wird daher gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

13. Immissionsschutz

Bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 293 "Expo-Gelände" wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, deren Ergebnisse in die Planung eingestellt wurden. Für den Geltungsbereich ergaben die Untersuchungen, dass im östliche Teilbereich passive Lärmschutzmaßnahmen zu treffen sind, um den Bereich vor dem Lärm aus Schienen- und Straßenverkehr zu schützen. Das bedeutet, dass an allen äußeren raumabschließenden Bauteilen wie Wände, Decken, Fenster, Türen u.ä. von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen Lärmschutzvorkehrungen zu treffen sind, die die Anforderungen für Lärmpegelbereiche 3 erfüllen.

Da die Gegebenheiten seit der Rechtskrafterlangung unverändert geblieben sind, konnten die Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen werden.

14. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Grundstück wird über die Otto-Jenzok-Straße erschlossen. Aus dem Lageplan für das Bauvorhaben ist ersichtlich, dass die Vorhabenträgerin parallel zur Otto-Jenzok-Straße eine Ein- und Ausfädelungsspur plant, die ein gefahrloses Ein- und Aussteigen der Kinder gewährleistet. Die Ein- und Ausfädelungsspur ist vom Fuß- und Radweg der Otto-Jenzok-Straße durch eine etwa 60 cm hohe Hecke getrennt.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen sind bereits vorhanden bzw. können problemlos installiert werden.

15. Örtliche Bauvorschrift

Zur Sicherstellung, dass nur lebende Hecken mit einer entsprechenden Höhe gepflanzt werden dürfen (siehe Kapitel 11), wird auf der Grundlage der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) eine örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufgenommen.

16. Erfordernis eines Umweltberichtes

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 342 "Kindertagesstätte Otto-Jenzok-Straße" liegen rechtskräftige Bebauungspläne vor (Bebauungsplan Nr. 293 "Expo-Gelände" und 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 200 "Nordwolle/Lager U"). Zu Planungsbeginn wurden die Voraussetzungen für die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) geprüft. Das Ergebnis ist im Kapitel 6 dieser Begründung dargelegt. Danach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden, muss kein Umweltbericht erstellt und muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden. Ebenso kann auf die Eingriffsregelung im Sinne der Naturschutzgesetzgebung und damit auch auf die Kompensation des Eingriffs verzichtet werden.

Voraussetzung für die Durchführung eines Verfahrens nach § 13 a BauGB ist allerdings, dass der Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für eine andere Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt wird. Im vorliegenden Fall dient der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung einer seit vielen Jahren brachliegenden Fläche.

Anzumerken ist an dieser Stelle, dass diesem Bebauungsplan auch keine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB beigelegt werden muss.

17. 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 erfolgt durch den zweiteiligen Beteiligungsprozess der sich betroffen 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 der Stadt am Ende des Verfahrens.

18. Städtebauliche Daten

Von dem ca. 0,33 ha große Plangebiet werden ausgewiesen als:

Mischgebiete	0,31 ha
Gewerbegebiete	0,02 ha

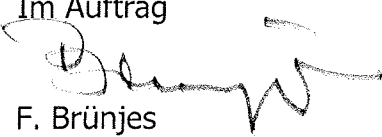
19. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss:	13.06.2012
Frühzeitige Information der Öffentlichkeit gemäß § 13 a (3) in Anlehnung an § 3 (1) BauGB	08.07. bis 08.08.2012
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in Anlehnung an § 4 (1) BauGB	13.07. bis 08.08.2012
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB	03.09. bis 05.10.2012
Satzungsbeschluss	28.11.2012

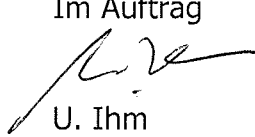
Mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 342 "Kindertagesstätte Otto-Jenzok-Straße" gemäß § 10 (3) BauGB treten alle bis dahin rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Delmenhorst, den 03.12.2012
Stadt Delmenhorst

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag


F. Brünjes
Fachbereichsleiter

Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag


U. Ihm
Fachdienstleiter