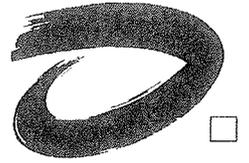


# Stadt Delmenhorst



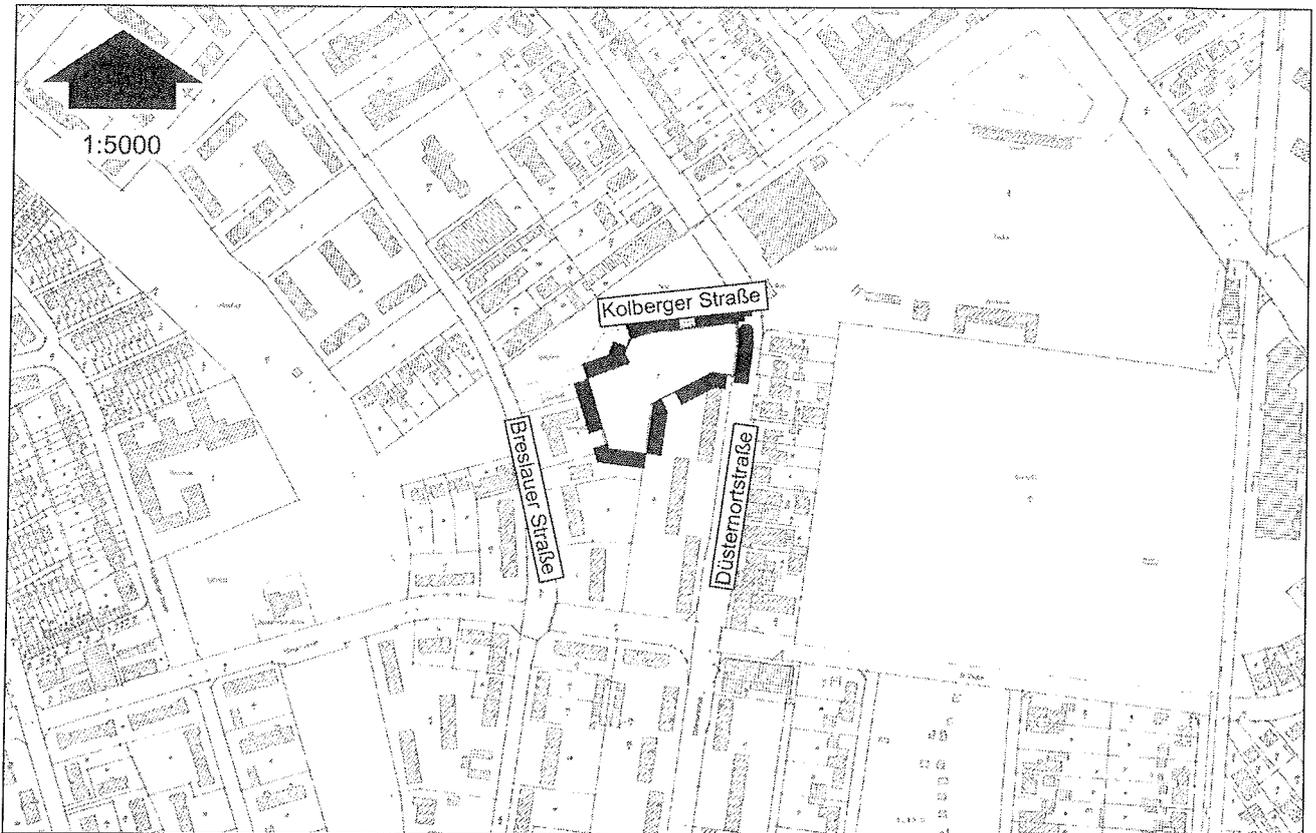
Begründung zum

## Bebauungsplan Nr. 334 "Kolberger Straße"

für einen Bereich südlich der Kolberger Straße zwischen Breslauer Straße und Düsternortstraße

Übersichtsplan

ohne Maßstab



Rechtskräftig seit: **29.12.2010**

Bearbeitung: Fachdienst Stadtplanung, Dipl. Ing. H.U. Rometsch

## Inhaltsverzeichnis

Kapitel	Inhalt	Seite
1.	Planaufstellung/Aufstellungsbeschluss	3
1.1	Planverfahren	3
2.	Planungsanlass	3
3.	Lage, räumliche Begrenzung und allgemeine Beschreibung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	4
4.	Anschlussnutzungen und andere Planungen	4
5.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
6.	Vorbereitende Bauleitplanung	4
7.	Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen	4
8.	Planinhalte	4
9.	Ziele und Zwecke der Planung	4
11.	Art der baulichen Nutzung	5
12.	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	5
13.	Verkehrliche Erschließung	5
15.	Eingriffsregelung / Umweltbericht	6
16.	Baumanpflanzungen Sammelstellplätze	6
17.	Ver- und Entsorgung	6
18.	Städtebauliche Werte	6
19.	Verfahrensvermerke	6

## Begründung

### zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 334 "Kolberger Straße"

für einen Bereich südlich der Kolberger Straße zwischen Breslauer Straße und Düsternortstraße

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanentwurfes zum Zeitpunkt der Öffentlichen Auslegung.

Das Änderungsverfahren dient der Innenentwicklung und wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

---

#### 1. Planaufstellung/Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 19.05.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 334 "Kolberger Straße" für einen Bereich südlich der Kolberger Straße zwischen Breslauer Straße und Düsternortstraße in Delmenhorst beschlossen.

##### 1.1 Planverfahren

Der geplante Bebauungsplan dient in erster Linie der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung einer freigelegten Fläche innerhalb eines Baugebietes. Ein derzeit ungenutztes Flächenpotenzial wird einer baulichen Nutzung zugeführt, Damit entspricht die Bebauungsplanänderung dem Ziel der Erleichterung der Innenentwicklung. Gleichzeitig wird der in diesem Zusammenhang beachtenswerten Bodenschutzklausel Rechnung getragen. Eine weitere zusätzliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen wird vermieden. Der Standort innerhalb des Siedlungsbereiches hat aufgrund der vorhandenen Infrastruktur ökologische und städtebauliche Vorteile gegenüber der Außenbereichsentwicklung. Die Aufstellung des Bebauungsplanes stellt eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung dar. Die höchstens erreichbare Grundflächenzahl beträgt 3.454 m<sup>2</sup>; das liegt unter dem zulässigen Wert von 20.000 m<sup>2</sup>; damit ist ein Verfahren gem. § 13a BauGB möglich.

#### 2. Planungsanlass

Die Lebenshilfe Delmenhorst plant die Errichtung eines Heilpädagogischen Kindergartens. Das seit 30 Jahren bestehende Gebäude an der Breslauer Straße ist nicht mehr optimal für die Nutzung geeignet; u.a. ist es nicht behindertengerecht ausgebaut und zu klein. Eine Gruppe ist aus Platzgründen bereits ausgelagert. Umbaumaßnahmen konnten die Einschränkungen bisher nur unvollkommen beseitigen. Die Anzahl der zu betreuenden Kinder ist in den letzten Jahren gestiegen, sodass auch die Räume im Obergeschoss genutzt werden müssen, was aber wegen der körperlichen Behinderung vieler Betreuten nicht mehr zumutbar ist. Die von der Lebenshilfe betriebene ambulante Frühförderung ist bereits in Räume des Krankenhauses ausgelagert. Dieser Zustand ist nicht länger haltbar. Eine weitere bauliche Anpassung des Gebäudes ist nicht möglich und auch nicht wirtschaftlich. Aus o.g. Gründen soll im Plangebiet ein Heilpädagogisches Zentrum entstehen. Den Hauptteil nimmt der Kindergarten ein, während ein untergeordneter Teil durch die Frühförderung belegt wird.

### **3. Lage, räumliche Begrenzung und allgemeine Beschreibung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet liegt südlich der Stadtmitte in etwa 1,4 km Entfernung und wird an seiner Nordseite von der Kolberger Straße und an der östlichen Seite von der Düsternortstraße begrenzt. Südlich und westlich grenzt der Planbereich an die bestehende Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 an.

Das Planzeichen "Grenze des Geltungsbereiches" liegt auf abgemarkten Grenzen, die durch das Katasteramt Delmenhorst eingemessen worden sind. Die genaue Lage des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte ersichtlich (siehe Deckblatt zur dieser Begründung).

### **4. Anschlussnutzungen und andere Planungen**

Das Plangebiet ist vollständig vom Bebauungsplan Nr. 3 umgeben. Im Osten jenseits der Düsternortstraße grenzt ein Mischgebiet mit bis zu zwei Vollgeschossen an, im Süden Reines Wohngebiet mit bis zu zwei Vollgeschossen, im Westen ebenso, des Weiteren ein Spielplatz und im Norden eine Freifläche, die als öffentliche Parkfläche festgesetzt ist.

### **5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen wird der Stadt Delmenhorst die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen mit dem Aufgabenschwerpunkt der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

Aus dieser landespolitischen Zuweisung lassen sich kommunale Handlungs- und Maßnahmen Schritte ableiten, die insbesondere vor dem Hintergrund des Erfordernisses, Folgeeinrichtungen für die Wohnbevölkerung vorzuhalten auch in Delmenhorst zur Sicherung und Entwicklung dieser Infrastruktur sowie zur Kontinuität städtischer Wachstums- und Entwicklungsprozesse beizutragen haben.

### **6. Vorbereitende Bauleitplanung**

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst stellt den Planungsraum als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan kann somit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB ist es ausreichend, den Flächennutzungsplan im Zuge einer Berichtigung anzupassen.

### **7. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 334 liegt keine übergeordnete Fachplanung vor.

### **8. Planinhalte**

Mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Gemeinbedarfsfläche vorgesehen, um die geplante Nutzung unterbringen zu können.

### **9. Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel der Schaffung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindergarten" verfolgt. Der jetzige rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 setzt Reines Wohngebiet fest. Obwohl Kindertageseinrichtungen als Anlagen für soziale Zwecke im Reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind, wird zur Klarheit die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindergarten" vorgenommen. Während im Reinen Wohngebiet im späteren Bauantragsverfahren die Ausnahme begründet werden müsste, kann im Falle der speziellen Festset-

zung als Gemeinbedarfseinrichtung bereits im Bebauungsplanverfahren auf alle Sachverhalte eingegangen werden. Aufgrund der Neuaufstellung eines Bebauungsplanes im Rahmen der Innenentwicklung ist ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a (2) BauGB möglich.

Die Funktion Delmenhorsts als Mittelzentrum, sowie die steigende Zunahme der Anzahl therapiebedürftiger Kinder schaffen für die Stadt Delmenhorst die Verpflichtung, Ansiedlungsmöglichkeiten für Betreuungs- und Therapieeinrichtungen verfügbar zu machen.

Im vorliegenden Fall kann dies geschehen durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindergarten" mit entsprechenden Entwicklungsmöglichkeiten.

## **11. Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird festgelegt durch die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindergarten". Mit dieser Festsetzung wird die Errichtung von Betreuungs- und Therapieeinrichtungen für Kinder bis zum Schulalter mit den dazugehörigen Neben- und Freiflächennutzungen ermöglicht.

## **12. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise**

Die Grundstücke sollen im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden möglichst intensiv genutzt werden,

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6 so festgelegt, dass alle für den Betrieb der Einrichtung erforderlichen baulichen Nutzungen errichtet werden können. Die Geschossflächenzahl wird entsprechend der zweigeschossigen Bauweise mit 1,2 festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen werden durch Heranführen der Baugrenze bis auf 3 m an die Grundstücksgrenze optimiert, weil zum heutigen Zeitpunkt noch nicht genau absehbar ist, wie sich die Einrichtung räumlich entwickeln wird. Mit dieser Maßnahme wird die Möglichkeit eröffnet, durch den Baukörper eine klare Raumkante sowohl zur Düsternortstraße, als auch zur nördlich angrenzenden Freifläche zu erzeugen. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6 wird sichergestellt, dass ausreichende Räume für Freiflächennutzung und ggfs. Anpflanzungen von Bebauung freigehalten werden.

Die Festsetzung von bis zu zwei Vollgeschossen soll eine optimale Nutzung des Grundstückes ermöglichen und Entwicklungsmöglichkeiten offen halten, andererseits aber auch eine Höhenentwicklung des Gebäudes, die nicht dem Charakter der umgebenden Wohnbebauung entspricht, verhindern.

Die Freiflächen werden als Bewegungsraum für die Kinder und als Stellplatzfläche benutzt bzw. dienen als Erweiterungsmöglichkeit für die Einrichtung.

Mit einer Festsetzung zum Ausschluss von Garagen und Nebenanlagen zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie wird das Straßenraumprofil von störenden Nebengebäuden freigehalten, so dass ein klarer Raumabschluss zur Straße hin entsteht. Die Zulässigkeit der Errichtung von Nebenanlagen auf anderen, rückwärtig gelegenen Flächen wird damit nicht berührt. So ist eine den Erfordernissen der Einrichtung entsprechende Freiraumgestaltung möglich.

## **13. Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung ist durch die Kolberger Straße mit Anbindung an die Düsternortstraße gegeben und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**15. Eingriffsregelung / Umweltbericht**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Innenentwicklung und kann aufgrund seiner Größe (> 20.000 m<sup>2</sup>/> 70.000 m<sup>2</sup> Grundfläche) im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Er hat nachweislich keine Auswirkungen auf die Umwelt. In diesen Fällen muss kein Umweltbericht erstellt und es muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden. Ebenso kann auf die Eingriffsregelung im Sinne der Naturschutzgesetzgebung und damit auch auf die Kompensation des Eingriffs verzichtet werden.

Da dieses Bebauungsplanverfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt wird, ist der Umweltbericht entbehrlich.

**16. Baumanpflanzungen Sammelstellplätze**

Um eine Durchgrünung der Freifläche sicherzustellen, wird mit einer textlichen Festsetzung festgelegt, dass Stellplatzflächen durchgrünt werden müssen: "Für je angefangen 4 Stellplätze ist ein mittelkroniger heimischer Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten bzw. bei Verlust zu ersetzen."

**17. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung ist vorhanden und wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt.

**18. Städtebauliche Werte**

1	Fläche des Plangebietes	4.318 m <sup>2</sup>
2	Gemeinbedarfsfläche	4.318 m <sup>2</sup>
2.1	erreichbare Grundfläche	2.591 m <sup>2</sup>
2.2	erreichbare Geschossfläche	5.182 m <sup>2</sup>

**19. Verfahrensvermerke**

Aufstellungsbeschluss:	19.05.2010
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB	05.07. – 23.07.2010
Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB	06. 09. – 07.10.2010
Satzungsbeschluss	14.12.2010

Delmenhorst, den 21.12.2010

Stadt Delmenhorst  
Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag

Fachdienst Stadtplanung  
Im Auftrag

 21.12.10

F. Brünjes  
Fachbereichsleiter

  
U. Ihm  
Fachdienstleiter