

## **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 105 - "Kindertagesstätte Schreiberstraße"**

für eine Fläche südlich der Schreiberstraße

Verfahren nach § 13 a BauGB

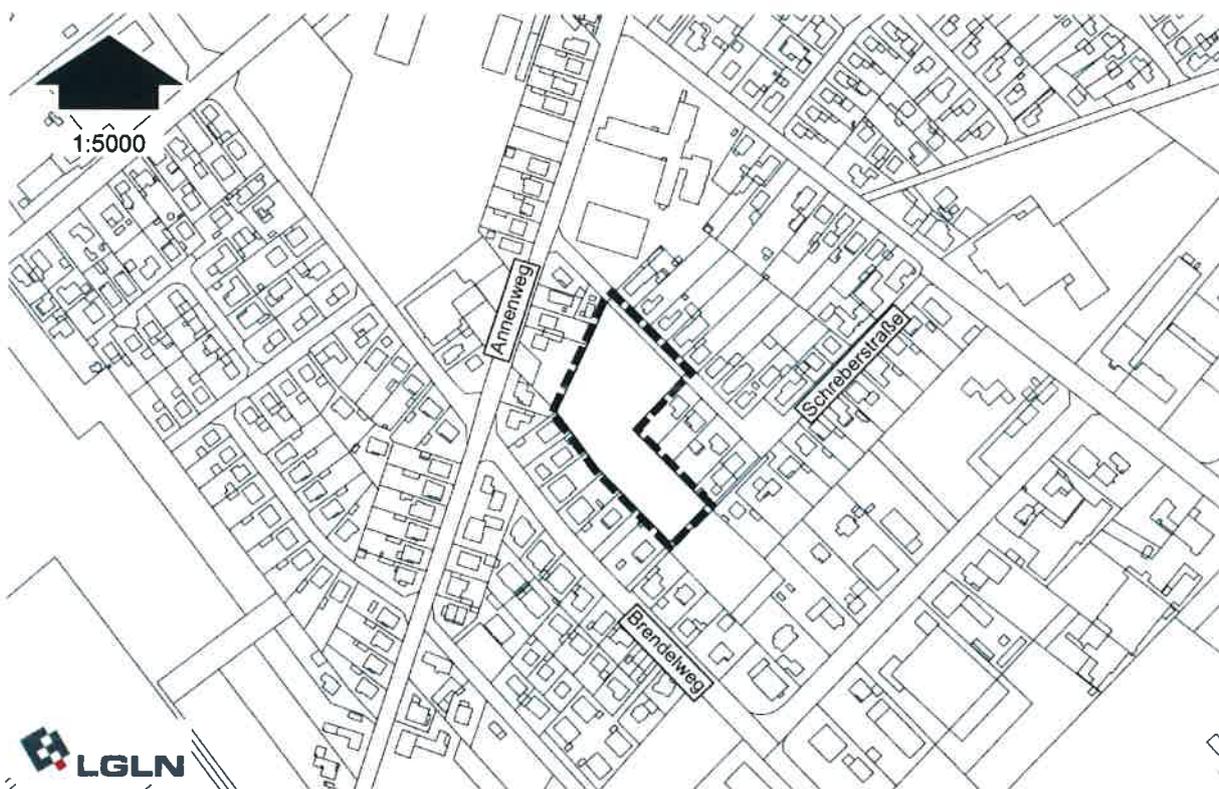


Abbildung 1 - Übersichtskarte (ohne Maßstab)

Rechtskräftig seit: **07.07.2020**

Bearbeitung: Fachdienst Stadtplanung, Stadt Delmenhorst, Annika Schulz, M.Sc.



## Inhaltsverzeichnis

<b>2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 105 - "Kindertagesstätte Schreiberstraße"</b>	<b>1</b>
<b>A Begründung</b>	<b>3</b>
<b>1 Grundlagen der Planaufstellung</b>	<b>3</b>
1.1 Planaufstellung/ Aufstellungsbeschluss	3
1.2 Erforderlichkeit und Planungsziel	3
1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
<b>2 Rechtliche Rahmenbedingungen</b>	<b>4</b>
2.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	4
2.2 Planunterlage	4
2.3 Relevante Vorgaben der Raumordnung	4
2.4 Flächennutzungsplan	5
2.5 Bauleitpläne	5
2.6 Umliegende Bebauungspläne	6
2.7 Relevante Entwicklungskonzepte	6
<b>3 Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB</b>	<b>6</b>
3.1 Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB	6
3.2 Ablauf nach § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB	7
<b>4 Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>8</b>
4.1 Planungsziel/ Planungsinhalt	8
4.2 Erschließung	8
4.3 Bebaubarkeit des Baugrundstücks	8
4.4 Bepflanzungen	9
<b>5 Hinweise zum Bebauungsplan</b>	<b>9</b>
5.1 Belange des Verkehrs/ Verkehrliche Erschließung/ ÖPNV	9
5.2 Kampfmittel	9
5.3 Denkmalschutz	10
5.4 Ver- und Entsorgung	10
5.5 Boden und Altlasten	10
<b>6 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes</b>	<b>11</b>
6.1 Schutzgut „Mensch“	11
6.2 Schutzgut „Pflanzen“	12
<b>7 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung</b>	<b>13</b>
7.1 Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB	13
7.2 Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	13
<b>B Verfahren</b>	<b>14</b>



# A Begründung

## 1 Grundlagen der Planaufstellung

### 1.1 Planaufstellung/ Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat am 15.11.2017 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 105 "Kindertagesstätte Schreiberstraße" für eine Fläche südlich der Schreiberstraße beschlossen.

### 1.2 Erforderlichkeit und Planungsziel

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.

Bei einer Standortsuche fiel die Wahl auf einen Bereich an der Schreiberstraße. Für diesen Bereich war eine Schulsportfläche für die Knister Grundschule am Standort Annenheide vorgesehen. Bisher wurde diese Fläche aber nicht für Schulsportzwecke genutzt. Auch eine zukünftige derartige Nutzung ist nicht mehr vorgesehen.

Da das bestehende Baurecht keine Genehmigunggrundlage für die Errichtung einer Kindertagesstätte bietet, ist es entsprechend anzupassen.

### 1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der 0,8 ha große Planbereich liegt im Stadtsüden im Stadtteil Hasport/ Annenriede im Unterbezirk Annenriede-Ost an der Schreiberstraße. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3,6 km.

Der Planbereich wird umgeben von Ein- und Mehrfamilienhäusern. Die Knister Grundschule am Standort Annenheide liegt in der direkten Nachbarschaft.

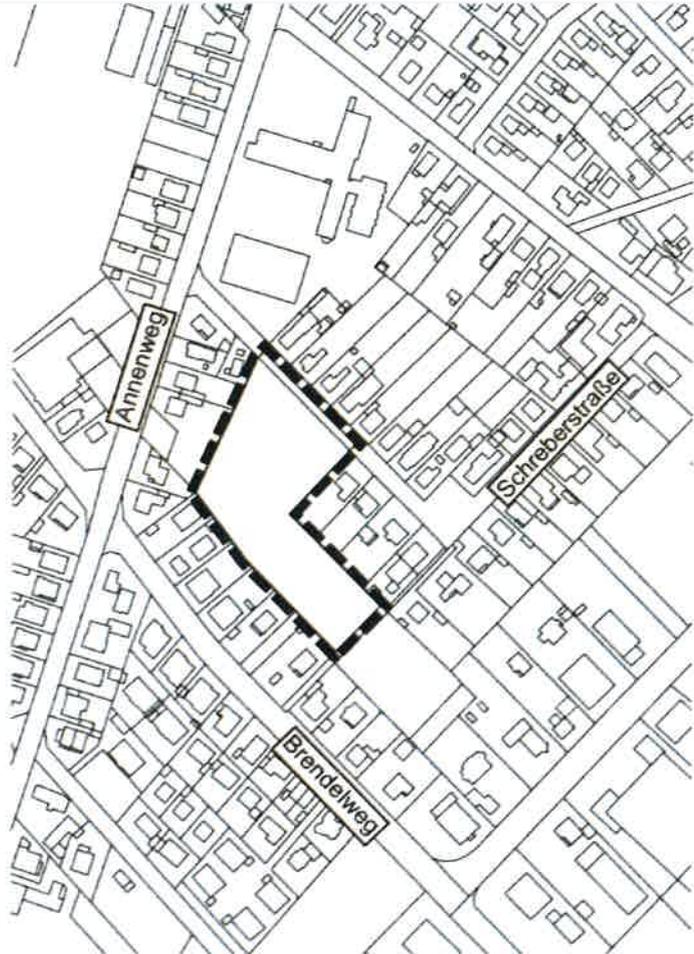


Abbildung 2 - Räumlicher Geltungsbereich (o. M.)



## 2 Rechtliche Rahmenbedingungen

### 2.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VV-BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) aufgestellt. Rechtsgrundlagen des vorliegenden Bebauungsplanes sind daher

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 2414),
- die Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VV-BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.05.1988 (Nds. MBl. 1988 Nr. 21, S. 547), die durch Verwaltungsvorschrift vom 18.04.1996 (Nds. MBl. 1996 Nr. 21, S. 835) zuletzt geändert worden sind,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 132),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

### 2.2 Planunterlage

Die Planunterlage für das Verfahren wurde auf Grundlage der Liegenschaftskarte (§ 12 NVer-mKatG) durch die zuständige Vermessungs- und Katasterbehörde – hier das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg, Katasteramt Delmenhorst – mit Stand vom 18.12.2017 angefertigt (41.2.1 VV-BauGB). Sie entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit den Anforderungen des § 1 (2) PlanZV. In der Planunterlage sind die vorhandenen baulichen Anlagen, soweit sie städtebaulich von Bedeutung sind, sowie öffentliche Straßen, Wege und Plätze vollständig enthalten.

### 2.3 Relevante Vorgaben der Raumordnung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die übrigen Erfordernisse der Raumordnung – also Grundsätze der Raumordnung und sonstige Erfordernisse der Raumordnung – unterliegen dem Abwägungsregime des § 1 (6) BauGB und § 1 (7) BauGB; sie sind öffentliche Belange, die in die Abwägung nach allgemeinen Grundsätzen eingehen. Die vorliegende Bauleitplanung entspricht den in § 2 ROG und in § 2 NROG formulierten allgemeinen Grundsätzen der Raumordnung.

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 26.09.2017 weist der Stadt Delmenhorst die Funktion eines Mittelzentrums mit oberzentralen Teilfunktionen zu (Ziel gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.2, Ziffer 04, Satz 4). Die oberzentrale Teilfunktion umfasst die Versorgungsfunktion im Einzelhandel, den schulischen Bildungsbereich und die Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge. Aus dieser zentralörtlichen Einstufung der Stadt Delmenhorst ergibt sich darüber hinaus eine gehobene Bedeutung als Wohnstandort. Die Leistungsfähigkeit der zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln (Ziel gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.2, Ziffer 05, Satz 3). Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird diesen Zielsetzungen der Raumordnung entsprochen, da die Planung zum Erhalt und zur Entwicklung einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur (Ziel gemäß Kapitel 2, Abschnitt 2.2, Ziffer 03, Satz 2) beiträgt.

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen führt außerdem aus, dass die Möglichkeiten der Innenentwicklung genutzt werden sollen (Grundsatz gemäß Kapitel 3, Abschnitt 3.1,



Unterabschnitt 3.1.1, Ziffer 04, Satz 2). Die vorliegende Bauleitplanung entspricht diesem Grundsatz, da sie dazu beiträgt, den Flächenbedarf durch die Nutzung von bereits erschlossenen innerörtlichen Flächen zu decken. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 105 leistet somit einen Beitrag, um auf die Ausweisung von Flächen auf der „Grünen Wiese“ zu verzichten.

Die Bauleitplanung entspricht somit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung im Sinne des § 3 (1) Nr. 2-3 ROG.

## 2.4 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst, wirksam seit dem 19.09.1979, stellt für das Planungsgebiet eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage dar.

Aus diesen Darstellungen lässt sich der Bebauungsplan nicht entwickeln; der Flächennutzungsplan ist daher auf Grundlage von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu berichtigen.

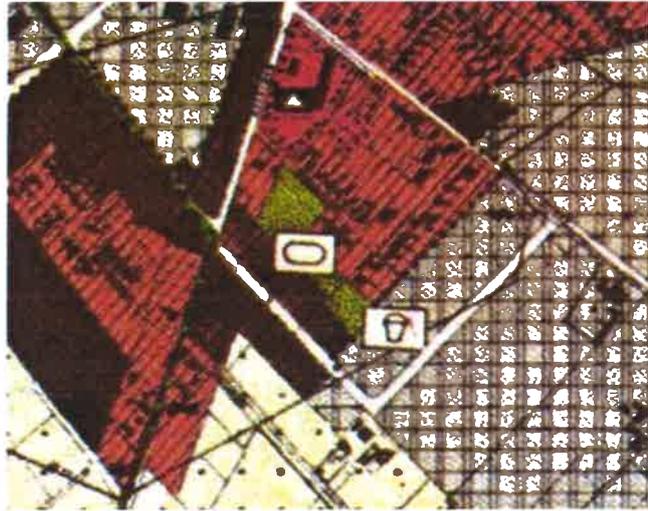


Abbildung 3 - Darstellung des Flächennutzungsplans (o.M.)

## 2.5 Bauleitpläne

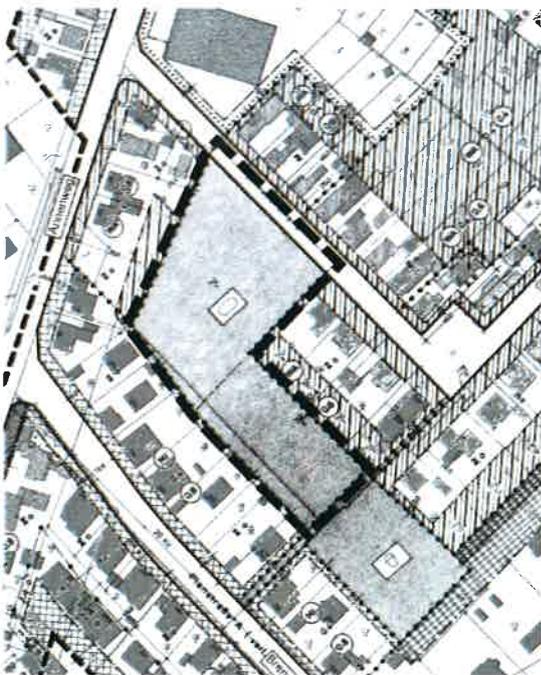


Abbildung 4 - Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 105 mit Darstellung der aktuellen Liegenschaftskarte und des Planbereiches (o.M.)

Im Planungsgebiet ist der Bebauungsplan Nr. 105 mit einer textlichen Änderung vorhanden. Dieser muss in einem Teil überplant werden.

Der Bebauungsplan Nr. 105 ist seit dem 13.02.1976 rechtskräftig. Er trifft detaillierte Aussagen über Art und Maß der baulichen Nutzung. Im Plangebiet ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schulsportfläche festgesetzt. An den Planbereich angrenzend sind allgemeine Wohngebiete, ein Mischgebiet und ein eingeschränktes Gewerbegebiet, bauliche Anlagen für den Gemeinbedarf Schule (Grundschule) und eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentlicher Kinderspielplatz festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt offene Bauweisen fest.

Die erste Änderung der Bebauungspläne Nr. 105 und 129 im Teilabschnitt 1 ist seit dem 31.03.1988 rechtskräftig. Die Änderung umfasst einen Bereich an der Steller Straße. Es ist ein allgemeines Wohngebiet mit einem Vollgeschoss in offener Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig) festgesetzt.



## 2.6 Umliegende Bebauungspläne

Im Betrachtungsgebiet, angrenzend an das Planungsgebiet, befinden sich zwei weitere Bebauungspläne.

Nördlich des Plangebietes schließt der Bebauungsplan Nr. 129 an. Er ist seit dem 04.03.1977 rechtskräftig. In ihm sind Kleinsiedlungsgebiete, allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete festgesetzt.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich der Bebauungsplan Nr. 208A, der am 04.08.1988 rechtskräftig wurde. In ihm sind ein Gewerbegebiet sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Südwestlich des Brendelwegs befindet sich der Bebauungsplan Nr. 47. Er ist seit dem 06.03.1971 rechtskräftig. Der Bebauungsplan ein Gewerbegebiet, Mischgebiete, Kleinsiedlungsgebiete sowie ein allgemeines Wohngebiet fest.

Südöstlich des Planungsgebietes befindet sich der Bebauungsplan Nr. 157, der seit dem 17.09.1982 rechtskräftig ist. In ihm sind Mischgebiete, eingeschränkte Mischgebiete sowie Gewerbegebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Die Änderung für den Teilabschnitt 1 des Bebauungsplanes Nr. 157 ist seit dem 31.03.1988 rechtskräftig. Hier ist ein Gewerbegebiet geändert worden.

Alle Bebauungspläne können während der Sprechzeiten beim Fachdienst Stadtplanung der Stadt Delmenhorst eingesehen werden.

## 2.7 Relevante Entwicklungskonzepte

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB die Ergebnisse städtebaulicher Entwicklungskonzepte, die von der Gemeinde beschlossen wurden, zu beachten.

Es ist nicht ersichtlich, dass städtebauliche Entwicklungskonzepte, wie bspw. der Masterplan Innenstadt, das integrierte Stadtentwicklungskonzept, der Landschaftsrahmenplan o.ä. hier für die Aufstellung eines Bebauungsplanes berücksichtigt werden müssen.

## 3 Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB

### 3.1 Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB

Das Bauleitplan-Verfahren kann im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die in § 13a Abs. 1 BauGB aufgeführten Voraussetzungen erfüllt werden:

- Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Da die Fläche dem Siedlungsbereich zuzurechnen ist und es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung kommen.
- Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2-3 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Dies ist vorliegend der Fall; das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher zur Anwendung kommen.



- Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Dies ist vorliegend nicht der Fall; das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher zur Anwendung kommen.
- Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Dies ist vorliegend nicht der Fall; das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher zur Anwendung kommen.

Da die in § 13a Abs. 1 BauGB aufgeführten Voraussetzungen erfüllt werden, ist das beschleunigte Verfahren anzuwenden.

### **3.2 Ablauf nach § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Im weiteren Verfahren kann der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung und Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Im vorliegenden beschleunigten Verfahren werden sowohl die frühzeitige Beteiligung in Anlehnung an § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB, als auch die öffentliche Auslegung in Anlehnung an § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB – analog zum „Normalverfahren“ – durchgeführt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes wird dennoch durch den mehrstufigen Beteiligungsprozess sichergestellt.



## 4 Inhalt des Bebauungsplanes

### 4.1 Planungsziel/ Planungsinhalt

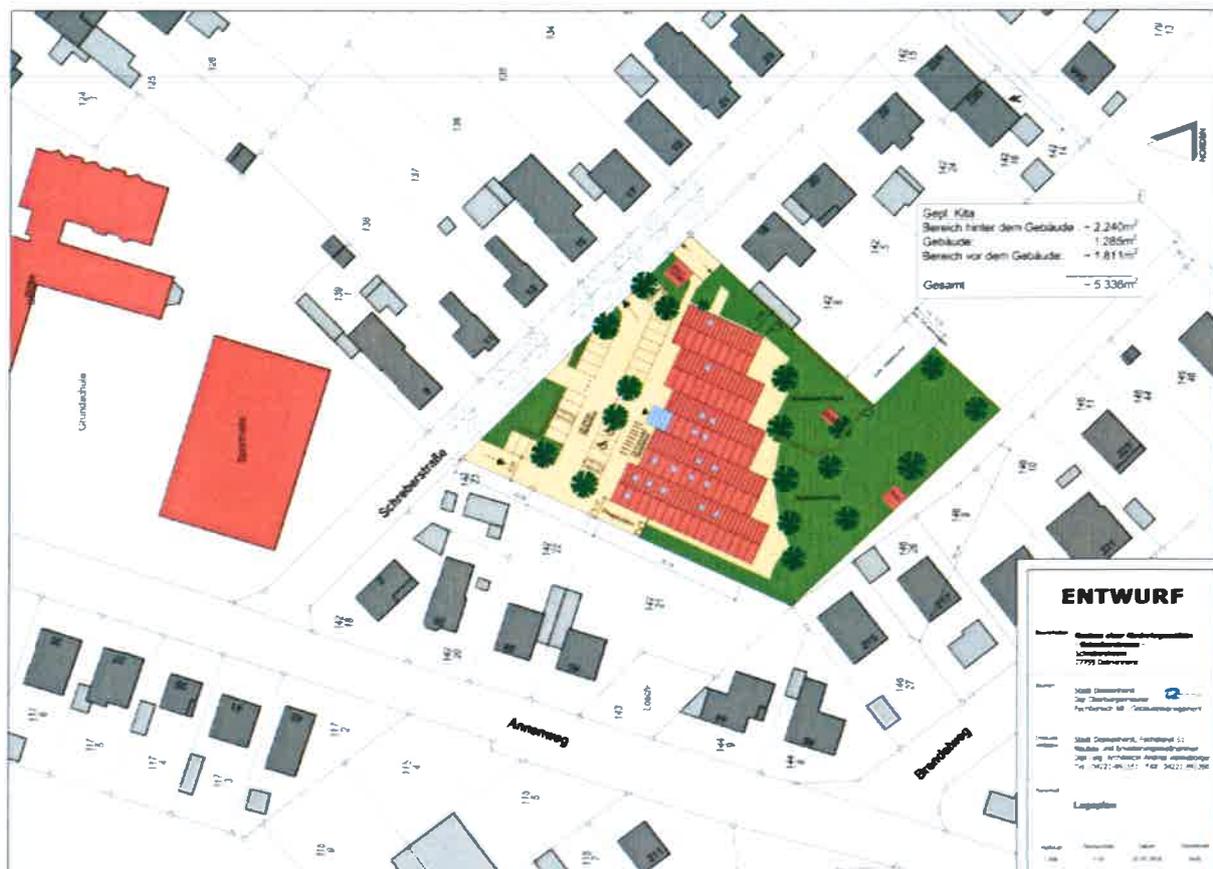


Abbildung 5 – Entwurf, Neubau einer Kindertagesstätte, Stadt Delmenhorst, Fachdienst 61 Neubau- und Erweiterungsmaßnahmen (o.M.)

Planungsziel ist die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte. Dadurch wird das nötige Baurecht zur Errichtung einer Kindertagesstätte an der Schreberstraße geschaffen.

Der architektonische Entwurf für die Kindertagesstätte bietet Platz für mehrere Kindergarten- und Krippengruppen. Hinzu kommen Küche, Mehrzweck- und Kreativräume. Es sind 26 Autostellplätze sowie 18 Fahrradstellplätze auf dem Baugrundstück vorgesehen. Rückwärtig schließt ein großer Außenspielbereich an.

### 4.2 Erschließung

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt über die Schreberstraße. Die Länge des Grundstücks beträgt an dieser Seite 75,30 m. Die Straßenverkehrsfläche der Schreberstraße wird im Bereich des Grundstücks der Kindertagesstätte um 2,90 m zu Lasten des Baugrundstücks verbreitert. Diese Verbreiterung wird vor allem der Herstellung weiterer Stellplätze für straßenbegleitendes Parken dienen.

### 4.3 Bebaubarkeit des Baugrundstücks

Für den Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgelegt.



Als Maß der baulichen Nutzung wird ein Vollgeschoss und eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche um bis zu 50% überschritten werden, maximal jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 105 „Kindertagesstätte Schreberstraße“ wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl auf maximal 0,55 ermöglicht. Diese Überschreitung dient vor allem der Herstellung der Stellplatzanlage im vorderen Grundstücksteil sowie der Errichtung von Außenspielbereichen und Gerätehäusern.

Die Baugrenze orientiert sich straßenseitig an den Bestandsgebäuden der Schreberstraße. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, soweit es sich dabei um Gebäude handelt, und Garagen unzulässig.

Der Teilbereich des Plangebietes der sich innenliegend zwischen den Wohngrundstücken befindet, wird als nicht überbaubare Fläche festgesetzt werden.

Die Abmessung des Baufeldes, festgesetzt durch die Baugrenze, unterstützt den Entwurf zum Neubau der Kindertagesstätte und lässt gleichzeitig Spielraum für Erweiterungen.

#### **4.4 Bepflanzungen**

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB wird geregelt, dass die Stellplatzanlagen im Plangebiet zu begrünen sind. Es wird bestimmt, dass je angefangene 5 Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist; dabei ist – gemessen in 1,0 m Höhe – ein Stammumfang von mindestens 16 cm bis 18 cm zu wählen. Die Pflanzbeete müssen mindestens 2 m<sup>2</sup> groß sein. Bei Abgang eines Baumes ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

### **5 Hinweise zum Bebauungsplan**

#### **5.1 Belange des Verkehrs/ Verkehrliche Erschließung/ ÖPNV**

Das Plangebiet ist über die Schreberstraße erschlossen. Die Straßenverkehrsfläche wird im Bereich des Grundstücks der Kindertagesstätte um 2,90 m zu Lasten des Baugrundstücks verbreitert. Diese Verbreiterung wird vor allem der Herstellung weiterer Stellplätze dienen.

Das Gebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Bushaltestelle „Annenheide“. Von hier aus verkehren die Buslinie 204 zwischen Roland-Center und Annenheide und die Freizeitbuslinie 212 zwischen Dreilinen und Annenheide.

#### **5.2 Kampfmittel**

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat mitgeteilt, dass die vorhandenen Luftbilder für die Fläche der Kindertagesstätte (im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche dargestellt, sowie die Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche der Schreberstraße um 2,90 m zu Lasten des Baugrundstücks) keine Bombardierungen zeigen. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Für einen Teil des Geltungsbereiches der die Straßenverkehrsfläche der Schreberstraße im aktuellen Ausbauzustand betrifft, wurde nicht ausgewertet. Die Schreberstraße ist final ausgebaut und wird auch bei der Umsetzung des Bebauungsplanes baulich nicht verändert. Aufgrund dessen ist eine Luftbildauswertung für diesen Bereich des Plangebietes nicht notwendig.



### **5.3 Denkmalschutz**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde – zum Beispiel Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen (auch geringe Spuren solcher Funde) – gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen. Für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet wird.

### **5.4 Ver- und Entsorgung**

Der vorhandene Niederschlagswasserkanal in der Schreberstraße sowie bis zur Annenriede ist sehr stark ausgelastet. Das anfallende Niederschlagswasser ist im Plangebiet zu sammeln, zwischen zu speichern und gedrosselt 2,0 l/s an den Niederschlagswasserkanal abzugeben. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 105 „Kindertagesstätte Schreberstraße“ trifft keine Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung. Verschiedene Ableitungsvarianten wie Mulden, Rückstaukanäle, Speichertanks u.ä. sind möglich. Seitens des Fachdienst 51 Stadtplanung der Stadt Delmenhorst wird eine bauliche Anlage als Retentionsraum zur Niederschlagswasserbeseitigung wie Speichertanks oder ein Rückstaukanal mit einer Drosseleinrichtung zur gedrosselten Einleitung des Niederschlagswassers in den Niederschlagswasserkanal präferiert. Aufgrund der intensiven Nutzung der Freiräume der Kindertagesstätte sollte die Nutzung von Mulden als Retentionsräume nicht favorisiert werden, da die sachgemäße Pflege der Mulden nicht gewährleistet werden kann.

Die Schmutzwasserentsorgung sowie die Trinkwasser- und Erdgasversorgung gesichert ist.

Der für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 105 Ä2 vorgesehenen Nutzung stehen somit wasserrechtliche und wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegen.

### **5.5 Boden und Altlasten**

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 105 liegt kein Altlastenverdacht vor, jedoch erfordert eine Umnutzung des Flurstücks 142/25 der Flur 46 stichprobenartige Erkundungen des Untergrunds. Insbesondere ist die Bodenqualität in der humanrelevanten Buddeltiefe von 0,35 m unter Gelände zu überprüfen.



## 6 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a BauGB sind hierbei insbesondere die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt zu beachten. Zu betrachten sind außerdem das Wirkungsgefüge und die Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. c BauGB sind außerdem die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen zu berücksichtigen.

Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird daher nicht durchgeführt. Im Verfahren wurden verschiedene gutachterliche Untersuchungen für die Schutzgüter „Mensch“ und „Pflanzen“ erstellt, um die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sicherzustellen.

### 6.1 Schutzgut „Mensch“

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 müssen im Zuge der Bauleitplanung die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Um dies zu gewährleisten muss das Schutzgut „Mensch“ betrachtet werden. Aus diesem Grund wurden die Straßenverkehrsimmissionen untersucht.

Durch die Untersuchungen hinsichtlich der Straßenverkehrsimmissionen wurde nachgewiesen, dass sich die Lärmpegelbereiche I und II im Plangebiet befinden. Eine textliche und zeichnerische Festsetzung dieser niedrigschwelligeren Lärmpegelbereiche wird für den Bebauungsplan nicht in Betracht gezogen, da die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Das Plangebiet liegt im Interessengebiet einer Lärmschutzzone, da es ca. 3,5 km vom Standortübungsplatz „Große Höhe“ entfernt liegt und es je nach Windstärke und -richtung zu Schallimmissionen kommen kann. Die Bundeswehr weist darauf hin, dass Beschwerden und Ersatzansprüche für die vom Übungsplatz ausgehenden Schallimmissionen nicht anerkannt werden.

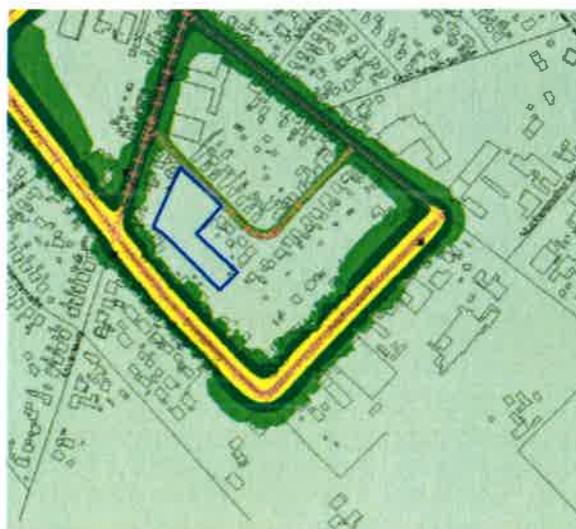


Abbildung 6 - Lärmpegelbereiche im Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 105 "Kindertagesstätte Schreiberstraße"



## 6.2 Schutzgut „Pflanzen“



Abbildung 7 - Topografisches Aufmaß des Plangebietes der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 105 "Kindertagesstätte Schreiberstraße"

Zur Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes „Pflanzen“ wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein „vegetationskundlicher Fachbeitrag“ erstellt. Erfasst wurden hierbei alle relevanten Biotopstrukturen. Im Bereich des Bebauungsplanes sind demnach Biotoptypen der Gruppen „Gehölzbestände“, „Grünland“, „Ruderalflächen“ und „Siedlungsbiotope“ anzutreffen. Das Plangebiet wird überwiegend artenarmes Intensivgrünland trockener Mineralböden/ Weiden und artenreichen Scherrasen geprägt. Im Plangebiet befinden sich keine Gehölze, die nach der kommunalen Satzung über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) geschützt sind. Besondere Festsetzungen werden aufgrund dessen hierzu nicht getroffen.

Es gelten nachfolgende Hinweise zu Vermeidung von Beschädigungen während und nach der Bauzeit

### Bodenverdichtung

Ist es unvermeidbar, dass der Wurzelbereich der Bäume vorübergehend befahren oder durch Materialablagerung belastet wird, so sollte er vorher mit einer Kies-/Schotterschicht und mit Bohlenauflagen geschützt werden.

### Bodenabtrag

Bodenabtrag im Wurzelbereich von Gehölzen sollte grundsätzlich vermieden werden. Ist es im Einzelfall unvermeidlich, Baugruben der Gräben bis in den Wurzelbereich zu führen, sind folgende Vorkehrungen zu treffen:

- Sämtliche Abgrabungen im Wurzel-/Kronentraufbereich sind in Handschachtung vorzunehmen;
- Durchtrennte Wurzeln müssen fachgerecht nachgeschnitten, d.h. glattgeschnitten werden und die Wundstellen sind mit Wundschutzmittel einzustreichen;
- Möglichst eine Vegetationsperiode vor Baubeginn ist im Wurzelbereich ein Wurzelvorhang zu errichten

### Bodenauftrag

Wird im Wurzelbereich Boden vorübergehend oder dauerhaft aufgeschüttet, ist für eine ausreichende Belüftung der Wurzeln zu sorgen. Eine Kiesschicht, in der ein Belüftungssystem aus Drainrohren eingebaut wird, kann hier Abhilfe schaffen.

### Bodenversiegelung

Nach Fertigstellung des Bauvorhabens ist der Wurzel- bzw. Kronentraufbereich der Bäume möglichst von jeglichen Bodenbelägen freizuhalten. Dies schließt sämtliche Nutzungen, die in die vorhandene Bodenstruktur eingreifen und/oder die durchlässigkeit des Bodens für Wasser und Luft verringern (wie Stellplätze, terrassen, Parkwege, Feuerwehrzufahrten etc.), aus. Ist auf eine teilweise Versiegelung des Wurzelbereiches nicht zu verzichten, so soll auf Wasser- und luftdurchlässige Beläge, dünne bzw. angepasste Tragschichten und geringe Untergrundverdichtung geachtet werden. Auch der Einsatz von geeigneten verdichtbaren Baumsubstraten und der Einbau von senkrechten Belüftungsrohren muss geprüft werden.



## **7 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Abwägungsentscheidungen trifft der Rat der Stadt Delmenhorst am Ende des Verfahrens. Die Ermittlung der abwägungsrelevanten Sachverhalte und deren Einstellung in den Abwägungsprozess erfolgt durch einen mehrstufigen Beteiligungsprozess der sich betroffen fühlenden Bürgerinnen und Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die Verfahren zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind in §§ 3, 4 und 4a BauGB geregelt.

### **7.1 Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB**

Allen an der städtebaulichen Planung interessierten Bürgerinnen und Bürgern sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung in Anlehnung an § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB Gelegenheit gegeben, sich zu den Planungsabsichten zu äußern und diese zu erörtern. Dieser Beteiligungsschritt fand zwischen dem 01.03.2018 und 23.03.2018 statt. Die Durchführung dieses Verfahrensschrittes wurde am 21.02.2018 amtlich bekanntgemacht. Durch die Öffentlichkeit wurden in diesem Verfahrensschritt keine Stellungnahmen abgegeben. Aus Reihen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zwei abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben. Im Zuge der Abwägung wurden nachfolgende Punkte des städtebaulichen Konzeptes verändert:

- Der Geltungsbereich wurde verändert und beinhaltet nunmehr 5 m der Straßenverkehrsfläche der Schreiberstraße
- Die Straßenverkehrsfläche wird im Bereich des Grundstücks der Kindertagesstätte um 2,90 m zu Lasten des Baugrundstücks verbreitert. Diese Verbreiterung wird vor allem der Herstellung weiterer Stellplätze dienen.
- Die GRZ wurde von 0,2 auf 0,3 verändert um das Bauvorhaben der Kindertagesstätte realisieren zu können und gleichzeitig noch Erweiterungsmöglichkeiten offen zu halten.
- Zu Realisierung der Stellplatzanlage sowie von Gerätehäusern u.ä. wurde die GRZ II nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf maximal 0,55 beschränkt.

### **7.2 Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB**

Allen an der städtebaulichen Planung interessierten Bürgerinnen und Bürgern sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit gegeben, sich zu den Planungsabsichten zu äußern und diese zu erörtern. Dieser Beteiligungsschritt fand zwischen dem 03.01.2019 und dem 01.03.2019 statt. Die Durchführung dieses Verfahrensschrittes wurde am 22.01.2019 bekanntgemacht. Durch die Öffentlichkeit wurde in diesem Verfahrensschritt keine Stellungnahme abgegeben. Aus Reihen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde eine abwägungsrelevante Stellungnahme abgegeben. Im Wesentlichen wurde hierbei die bereits im vorherigen Verfahrensschritt abgegebene Einwendung wiederholt. Eine Änderung am Bebauungsplan-Entwurf erfolgte in der Folge nicht.



## B Verfahren

Änderungsbeschluss	15.11.2017
Amtliche Bekanntmachung	21.02.2018
Frühzeitige Beteiligung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange [§ 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB]	01.03.2018 bis 23.03.2018
Amtliche Bekanntmachung	22.01.2019
Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange [§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB]	30.01.2019 bis 01.03.2019
Satzungsbeschluss	14.05.2019
Erneuter Änderungsbeschluss	13.05.2020
Erneuter Satzungsbeschluss	19.05.2020

Delmenhorst, den

 09.06.20

Fritz Brünjes  
(Fachbereichsleiter Planen, Bauen, Umweltschutz, Landwirtschaft und Verkehr)

Delmenhorst, den 8.6.2020



Ulrich Ihm  
- Baudirektor -  
(Fachdienstleiter Stadtplanung)

