

STADT DELBRÜCK

Bebauungsplan Nr. 85 "GE Western Wiesen" in Delbrück-Westenholz, 3. Änderung

BEGRÜNDUNG gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen

Verfahrensstand:

Satzungsfassung

VORBEMERKUNG

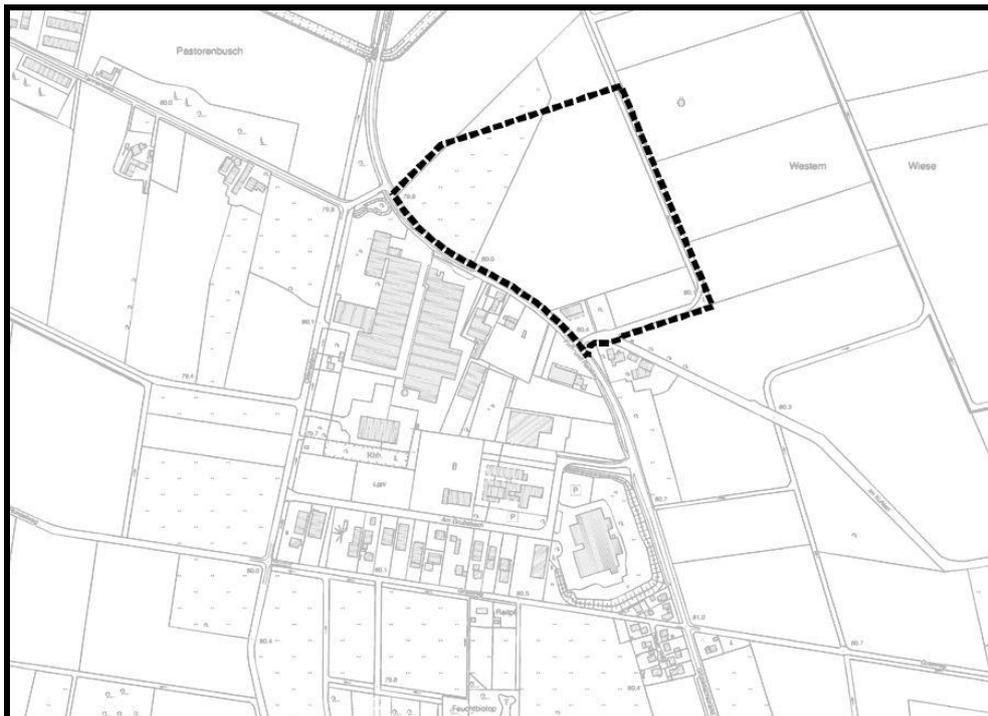
Der Rat der Stadt Delbrück hat in seiner Sitzung am 26.04.2018 beschlossen, den Bebauungsplan „GE Western Wiesen“ in Delbrück-Westenholz zu ändern. Der Änderungsbeschluss wurde am 03.05.2018 öffentlich bekannt gemacht.

Die Durchführung der Offenlage bzw. der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 14.05.2018 bis zum 14.06.2018 statt.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird der Bebauungsplan gem. § 13 BauGB im Wege des vereinfachten Verfahrens geändert. Von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB wird daher abgesehen.

A) GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Westenholz, Flur 2 und 7 und ist aus nachstehendem Lageplan ersichtlich.



B) ZWECK DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Der Eigentümer des Flurstückes 99 in der Flur 2, Gemarkung Westenholz, plant die Erweiterung seines Gewerbebetriebes zur dringend erforderlichen Erhöhung der bisherigen Produktions- und Lagerkapazitäten.

Die planungsrechtliche Situation am Gewerbestandort bietet derzeit nicht die Voraussetzungen, die gewünschte Erweiterung zu realisieren.

Im Rahmen einer nachhaltigen Förderung der ortsansässigen Wirtschaft ist es daher angezeigt, durch eine Verschiebung der Baugrenze um 3 m in nördlicher Richtung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verwirklichung des Vorhabens zu schaffen. Durch diese Maßnahme wird eine höhere Ausnutzbarkeit des Grundstückes hergestellt ohne den Grad der Bebauung zu beeinflussen.

Parallel dazu bietet es sich an, die überbaubare Grundstücksfläche auf den angrenzenden Flurstücken entsprechend auszuweiten.

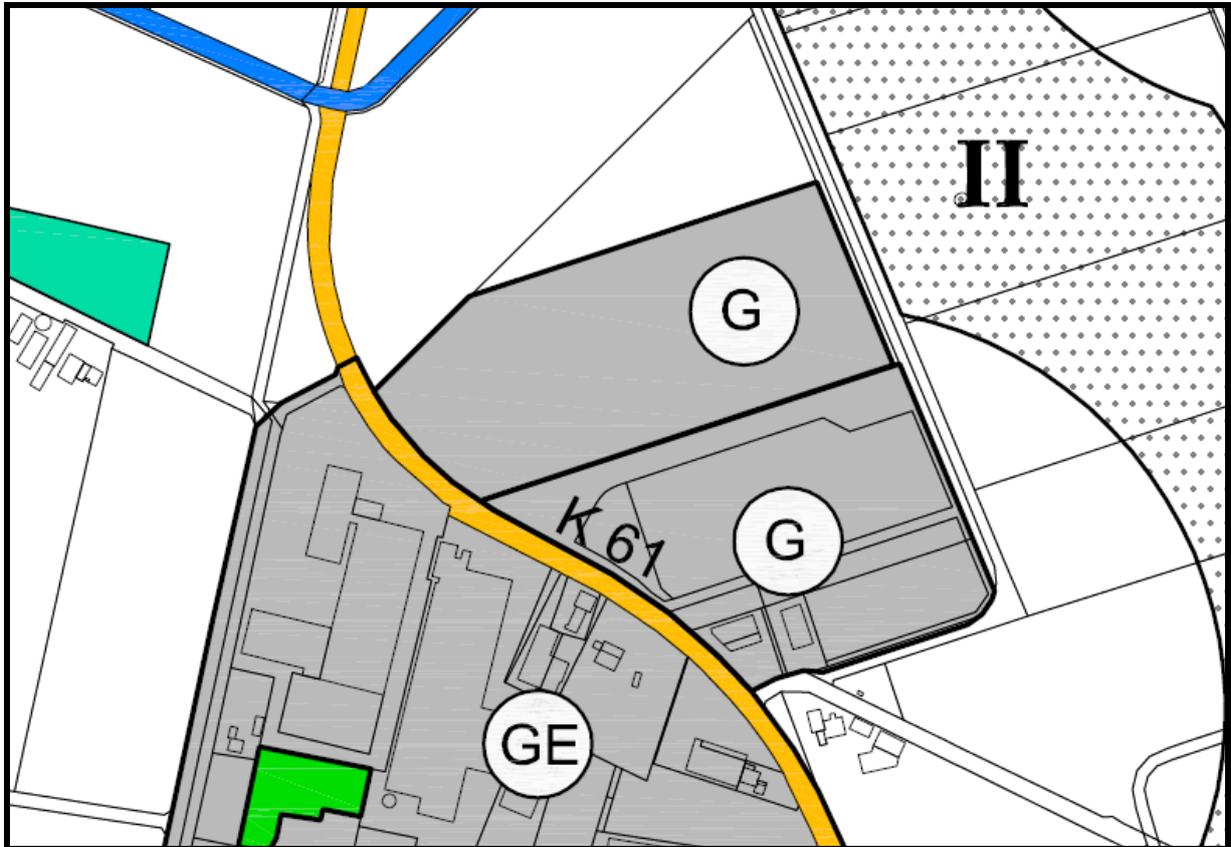
Darüber hinaus werden keine Änderungen vorgenommen, so dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes in seiner 2. Änderung weiterhin Bestand haben.

C) PLANUNGSVORGABEN

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Paderborn – Höxter, Kreise Paderborn und Höxter, stellt den Planbereich als "Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)" dar.



Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Delbrück weist den Änderungsbereich als „Gewerbliche Baufläche“ (G) aus.



Der Bebauungsplanentwurf sieht die Festsetzung eines „Gewerbegebietes“ (GE) vor.

D) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung

Als **Art der baulichen Nutzung** wird wie bisher „Gewerbegebiet“ (GE) festgesetzt.

Als **Maß der baulichen Nutzung** gelten weiterhin folgende Festsetzungen:

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,6, die Baumassenzahl auf 6,0 begrenzt. Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes wird durch die Festsetzung folgender maximal zulässiger Gebäudehöhen ergänzt:

Gem. §§ 16 und 18 BauNVO darf die Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante Rohdecke Erdgeschossfußboden bis oberstem Abschluss des Gebäudes, auf der durch entsprechende Festsetzungen in der Planzeichnung gekennzeichneten nördlich gelegenen Fläche max. 20 m und auf den verbleibenden in gleicher Weise gekennzeichneten Flächen max. 13 m betragen.

Technisch bedingte Aufbauten wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungstechnische Anlagen und Antennenanlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe überschreiten.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die **überbaubare Grundstücksfläche** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

In Abweichung von der offenen **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO) sind bauliche Anlagen mit größeren Abmessungen als 50 m zulässig.

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches entlang der K 61 (Grubebachstraße) sowie im nordöstlichen Bereich entlang des dort verlaufenden Gewässers wird jeweils ein Streifen festgesetzt, der von baulichen Anlagen, Nebenanlagen und Umfahrungen freizuhalten ist. Diese Bereiche sind als Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Sichtdreiecke ist jegliche Bebauung unzulässig. Eine Bepflanzung ist bis zu einer Höhe von 0,70 m über der Oberkante der Fahrbahn zulässig.

Flächen für die Abwasserbeseitigung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Zur Sicherstellung der Entsorgung des Schmutzwassers wird der Standort der Pumpstation im östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt.

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Zur Sicherstellung der Entsorgung des Niederschlagswassers werden entsprechende Entwässerungsmulden festgesetzt.

E) ERSCHLIEßUNG

Es handelt sich hier um ein bestehendes, teilweise bebautes Gewerbegebiet. Die verkehrstechnische Erschließung, die Entsorgung des Niederschlags- und Schmutzwassers sowie der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung sind sichergestellt.

F) HINWEISE

Für die Benutzung des Grundwassers und von oberirdischen Gewässern (Einleitung, Entnahme, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) muss ein Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren durchgeführt werden.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfundamente, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.: 0521 / 5200250) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten. Bei abgängigen Gehölzen ist gleichartiger Ersatz zu schaffen.

Große Glasflächen an baulichen Anlagen sind zum Vogelschutz so auszuführen, dass Kollisionen vermieden werden.

G) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ohne den Grad der Bebauung zu beeinflussen.

Auswirkungen der Planung ergeben sich nicht.

Delbrück, den 05.07.2018

Der Bürgermeister

gez. Peitz