

STADT DELBRÜCK

Bebauungsplan Nr. 2 "Im Dickfeld" in Delbrück-Westenholz, 2. Änderung

BEGRÜNDUNG gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

- I. Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen
- II. Umweltbericht

Verfahrensstand:
Satzungsfassung

I. Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen

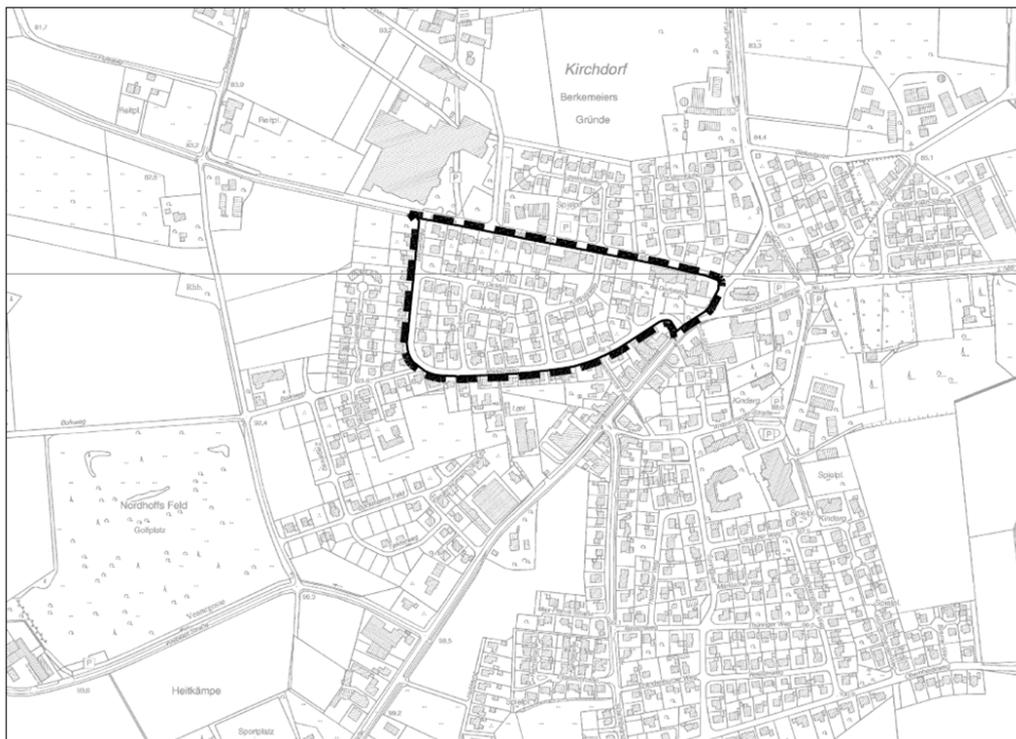
VORBEMERKUNG

Der Rat der Stadt Delbrück hat in seiner Sitzung am 31.03.2011 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Im Dickfeld" in Delbrück-Westenholz beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 01.04.2011 öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fanden in der Zeit vom 26.04.2011 bis zum 26.05.2011 statt; Stellungnahmen wurden nicht vorgebracht. Nach Durchführung der Offenlage bzw. der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 01.08.2011 bis zum 01.09.2011, Stellungnahmen wurden ebenfalls nicht vorgebracht, konnte der Rat der Stadt Delbrück in seiner Sitzung am 06.10.2011 den Bebauungsplan als Satzung beschließen.

A) GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Westenholz, Flur 8, und ist aus nachstehender Übersichtskarte ersichtlich.



B) ZWECK DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG

Zur Sicherung des Standortes des nordöstlich gelegenen Betriebes bzw. zur Anpassung der Darstellung an tatsächliche Verhältnisse wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in östlicher Richtung um ca. 2.700 m² erweitert und die bisherige Ausweisung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) in „Mischgebiet“ (MI) geändert.

Die Überarbeitung des Bebauungsplanes wird zum Anlass genommen,

- das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung minimal bzw. maximal zulässiger First- und Traufhöhen zu ergänzen,
- im Rahmen der baugestalterischen Festsetzungen die Vorgabe einer Dachform bzw. der Firstrichtung zu entfernen und
- die überbaubaren Grundstücksflächen der jetzigen vorhandenen Bebauung anzupassen.

C) PLANUNGSVORGABEN

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Paderborn – Höxter, Kreise Paderborn und Höxter, stellt den Planbereich als "Allg. Siedlungsbereich" (ASB) dar.

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Delbrück weist für den überwiegenden Teil des Planbereiches „Allg. Wohngebiet“ (WA) aus. Die Ausweisung des nordöstlichen Teilbereiches wird im Parallelverfahren (38. Änderung) von „Allg. Wohngebiet“ (WA) auf „Gemischte Bauflächen“ (M) geändert.

Der Bebauungsplanentwurf sieht ebenfalls die Darstellung „Allg. Wohngebiet“ (WA) bzw. im Nordosten „Mischgebiet“ (MI) vor.

Der gesamte Planbereich ist ca. 7,41 ha groß. Es handelt sich hier um ein fast vollständig bebautes Gebiet.

D) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung

Als **Art der baulichen Nutzung** wird im überwiegenden Bereich wie bisher die Festsetzung „Allg. Wohngebiet“ (WA) getroffen.

Für den mit * gekennzeichneten Bereich ist ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes mit max. 60 Betten gem. § 4 Abs. 3 BauNVO im „Allgemeinen Wohngebiet“ zulässig (§ 1 Abs. 6 Zf. 2 und Abs. 8 BauNVO).

Im nordöstlichen Teilbereich des Bebauungsplanes wird „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt.

Als **Maß der baulichen Nutzung** wird eine zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) auf ein Höchstmaß von 0,8 begrenzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer offenen Bauweise sowie folgender minimal bzw. maximal zulässigen First- und Traufhöhe ergänzt:

Außenwandhöhe der Traufe:

WA

Eingeschossigkeit	Zweigeschossigkeit	Zweigeschossigkeit*
minimal 2,75 m		
maximal 4,50 m	maximal 6,50 m	maximal 8,00 m

MI

Eingeschossigkeit	Zweigeschossigkeit
minimal 2,75 m	
maximal 4,50 m	maximal 6,50 m

gemessen von der Oberkante Rohdecke Erdgeschossfußboden bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der Außenwand.

Eine Überschreitung der Außenwandhöhe ist auf max. 1/3 der Wandlänge (traufseitig) zulässig.

Firsthöhe:

WA

Eingeschossigkeit	Zweigeschossigkeit	Zweigeschossigkeit*
minimal 6,50 m		
maximal 9,50 m	maximal 9,50 m	maximal 12,00 m

gemessen von der Oberkante Rohdecke Erdgeschossfußboden bis First.

MI

Eingeschossigkeit	Zweigeschossigkeit
minimal 6,50 m	
maximal 9,50 m	maximal 12,00 m

Die Festsetzungen ermöglichen auch die Errichtung eines Pultdaches sowie im Falle der zweigeschossigen Bauweise auch die Errichtung eines Flachdaches exklusive Staffelgeschoss. Im mit ** gekennzeichneten Bereich wird die Errichtung eines Flachdaches (ohne Staffelgeschoss) mit einer max. Höhe von 9,50 m festgesetzt.

Gestaltungsfestsetzungen

Die Sockelhöhe darf max. 50 cm über Oberkante fertiger Straße bis Oberkante Rohdecke EG-Fußboden, gemessen mittig am Gebäude, betragen.

Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung von mindestens 35 ° zulässig.

Sie dürfen bei

eingeschossiger Bauweise	1/2 der Trauflänge
zweigeschossiger Bauweise	1/3 der Trauflänge

nicht überschreiten.

Einfriedungen an öffentlichen Straßen und an benachbarten Grundstücksgrenzen in den Zufahrtsbereichen der Garagen werden nicht zugelassen. Als Abgrenzung des Vorgartens sind lebende Hecken möglich. Grenzt eine nicht überbaubare Fläche – durch die Gebäudestellung und Grundrissaufteilung veranlasst (Terrassen, Hausgarten) – an eine öffentliche Verkehrsfläche, kann für den engeren Terrassenbereich ein Sichtschutz - 1,80 m hoch – z.B. mit Holzpalisaden oder Holzlamellen angelegt werden, die nach außen mit Sträuchern oder Hecken dicht oder Rank- und Kletterpflanzen flächendeckend zu bepflanzen sind.

Garagen und Nebenanlagen

Bei parallel zur Erschließungsstraße angeordneten Garagen und Nebenanlagen ist ein Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Dieser Grundstücksbereich ist mit Laubgehölzen zu begrünen.

Nebengebäude sind nur eingeschossig zulässig (max. Traufhöhe 3,00 m).

E) ERSCHLIEßUNG

Es handelt sich hier um ein bestehendes Baugebiet. Die verkehrstechnische Erschließung, die Wasserversorgung sowie die Entsorgung des Niederschlags- und Schmutzwassers mithilfe der bestehenden Kanalisation sind sichergestellt.

F) HINWEISE

Für die Benutzung des Grundwassers (Entnahme, Einleitung, 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.

G) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet im Wesentlichen die Übernahme des Bestandes des nordöstlich gelegenen Betriebes in den Geltungsbereich.

Der Grad der Ausnutzung der überbaubaren Flächen wird gegenüber der geltenden Fassung nicht verändert, so dass mit Auswirkungen der Planung nicht zu rechnen ist.

II. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in dem nachfolgenden Umweltbericht gem. der gesetzlichen Anlage 1 nach § 2 a S. 2 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB festgehalten und bewertet worden.

1.1 **Inhalt und Ziele der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Im Dickfeld“ in Delbrück-Westenholz**

Zur Sicherung des Standortes des nordöstlich gelegenen Betriebes bzw. zur Anpassung der Darstellung an tatsächliche Verhältnisse wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in östlicher Richtung um ca. 2.700 m² erweitert und die bisherige Ausweisung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) in „Mischgebiet“ (MI) geändert.

Die Überarbeitung des Bebauungsplanes wird zum Anlass genommen,

- das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung minimal bzw. maximal zulässiger First- und Traufhöhen zu ergänzen,
- im Rahmen der baugestalterischen Festsetzungen die Vorgabe einer Dachform bzw. der Firstrichtung zu entfernen und
- die überbaubaren Grundstücksflächen der jetzigen vorhandenen Bebauung anzupassen.

1.2 **Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes**

Grds. sind innerhalb der Fachgesetze für die Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der relevanten Schutzgüter Berücksichtigung finden müssen.

Im vorliegenden Planfall bestehen über die Vorschriften des Baugesetzbuches hinaus keine unmittelbaren Vorgaben durch Fachgesetze.

Für das Umfeld des Plangebietes existieren relevante Ziele von Fachplänen in Form eines Regionalplanes sowie eines Flächennutzungsplanes. Anderweitige Fachpläne sind nicht vorhanden.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 **Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes**

Es handelt sich um einen seit Jahren bestehenden Bebauungsplan mit fast kompletter Bebauung.

2.2 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)**

Bei Nichtdurchführung der Planung werden die derzeitigen Haus- und Grundstückseigentümer in ihrer Gestaltungsfreiheit eingeschränkt.

Der Umweltzustand wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

2.3 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

2.3.1 Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Umweltauswirkungen können sich grds. auf alle Schutzgüter erstrecken. Dabei sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a), c) und d) BauGB neben den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und

das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, die Landschaft, die biologische Vielfalt, der Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt, die Kultur- und sonstigen Sachgüter auch die sonstigen Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b), e) – i) BauGB und gem. § 1 a Abs. 2 und 3 BauGB zu untersuchen.

Durch die Planung werden für keines der o.g. Schutzgüter bzw. für keinen der sonstigen Belange Umweltauswirkungen zu erwarten sein.

2.3.2 Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen erfolgt grds. über eine Einschätzung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen.

Da im vorliegenden Fall keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind, erübrigt sich deren Bewertung.

2.4 Aufzeigen der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im vorliegenden Planfall ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen. Etwaige Maßnahmen erübrigen sich.

2.5 Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen im vorliegenden Planfall nicht in Betracht.

2.6 Beschreibung der u.U. verbleibenden erheblichen Auswirkungen

Im vorliegenden Planfall verbleiben keine erheblichen Auswirkungen.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Methodik einer Umweltprüfung beinhaltet die Überlagerung der Schutzgüter und ihrer Bewertungen mit den jeweiligen vorhabenspezifischen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität. Die daraus resultierenden Konflikte werden ausgewertet, bewertet und dargestellt. Die Konflikte wiederum steuern die Art, die Lage und den Umfang der zu entwickelnden Maßnahmen (Vermeidung, Verringerung und Ausgleich), die die zu erwartenden Probleme und damit auch deren Erheblichkeit zu entschärfen haben.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben haben sich nicht ergeben.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Gem. § 4 c BauGB soll nach Abschluss des Planverfahrens eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Plandurchführung zur frühzeitigen Ermittlung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen zwecks Ergreifung geeigneter Abhilfemaßnahmen erfolgen.

Da mit der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind, werden keine Überwachungsmaßnahmen seitens der Stadt Delbrück geplant bzw. festgelegt oder entsprechende Modalitäten bestimmt.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Zur Sicherung des Standortes des nordöstlich gelegenen Betriebes bzw. zur Anpassung der Darstellung an tatsächliche Verhältnisse wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in östlicher Richtung um ca. 2.700 m² erweitert und die bisherige Ausweisung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) in „Mischgebiet“ (MI) geändert.

In den jeweiligen Schutzbereichen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch das Planvorhaben zu erkennen.

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Zur Sicherung des Standortes des nordöstlich gelegenen Betriebes bzw. zur Anpassung der Darstellung an tatsächliche Verhältnisse wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in östlicher Richtung um ca. 2.700 m² erweitert und die bisherige Ausweisung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) in „Mischgebiet“ (MI) geändert.

Die Überarbeitung des Bebauungsplanes wird zum Anlass genommen,

- das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung minimal bzw. maximal zulässiger First- und Traufhöhen zu ergänzen,
- im Rahmen der baugestalterischen Festsetzungen die Vorgabe einer Dachform bzw. der Firstrichtung zu entfernen und
- die überbaubaren Grundstücksflächen der jetzigen vorhandenen Bebauung anzupassen.

Im Rahmen der Umweltprüfung gem. § 1 Abs. 7 und § 1 a BauGB wurde ermittelt, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes keine erhebliche Beeinträchtigung der untersuchten Schutzgüter entsteht.

Während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen im vorliegenden Planfall nicht in Betracht.

Delbrück, den 06.10.2011

Der Bürgermeister

gez. Peitz