

STADT DELBRÜCK

Bebauungsplan Nr. 4 "Obernheide" in Delbrück-Westenholz 3. Änderung

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

I. Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen

II. Umweltbericht

Verfahrensstand:

Satzungsfassung gem. § 10 BauGB

I. Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen

VORBEMERKUNG

Der Rat der Stadt Delbrück hat in seiner Sitzung am 01.10.2009 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Obernheide" in Delbrück-Westenholz beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 02.10.2009 öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 12.10.2009 bis zum 12.11.2009 und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 14.10.2009 bis 16.11.2009 statt.

In seiner Sitzung am 04.02.2010 hat der Rat der Stadt Delbrück die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

A) GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Westenholz und wird begrenzt:

- im Norden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 113, 112, 111, 110, 109, 108, 107 und 106 in der Flur 9, verspringend auf die nördliche Grenze des Flurstückes 36 in der Flur 6,
- im Osten: durch die östliche Grenze der Flurstücke 36, 35, die südliche Grenze des Flurstückes 35 tlw., die östliche Grenze der Flurstücke 149 und 150 in der Flur 6,
- im Süden: durch die südliche Grenze der Flurstücke 150 und 149 in der Flur 6, die nördliche Grenze des Flurstückes 129 (tlw.) in der Flur 9 (Obernheideweg),
- im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstückes 249 (tlw.) in der Flur 9 (Springpatt).

B) ZWECK DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG

Einige Anwohner der Straßenzüge „Hessenweg“ und „Obernheideweg“ beantragen, zur besseren Ausnutzbarkeit Ihrer Grundstücke die baugestalterischen Festsetzungen zu aktualisieren.

Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass entlang des „Obernheideweges“ ein 9 m breiter Schutzstreifen für eine 15-kV-Freileitung dargestellt wird. Diese Freileitung ist seit etlichen Jahren unterirdisch verlegt, so dass, ebenfalls zur besseren Ausnutzbarkeit, eine Verschiebung der Baugrenzen vorgenommen werden könnte.

Der Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes wurde zum Anlass genommen,

- die Verschiebung der v.g. Baugrenzen in südlicher Richtung vorzunehmen,
- das Maß der baulichen Nutzung an die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 3 „Springfeld“ anzupassen,
- 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 Planbereich „Allg. Wohngebiet“ (WA) aus.

Der Bebauungsplanentwurf sieht ebenfalls die Darstellung „Allg. Wohngebiet“ (WA) vor.

Der gesamte Planbereich ist ca. 2,1 ha groß. Es handelt sich hier um ein vollständig bebautes Gebiet.

D) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Als **Maß der baulichen Nutzung** wird wie bereits im ursprünglichen Plan eine zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird wie bisher auf 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit einem Höchstmaß von 0,8 festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des gesamten Planbereiches wird durch die Festsetzung einer offenen Bauweise sowie folgender minimal bzw. maximal zulässigen First- und Traufhöhe ergänzt:

Außenwandhöhe der Traufe:

Geschossigkeit	I	II
minimal	2,75 m	4,50 m
maximal	4,00 m	6,50 m

gemessen von der Oberkante Rohdecke EG-Fußboden bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der Außenwand.

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

Firsthöhe:

Geschossigkeit	I	II
minimal	6,50 m	9,00 m
maximal	9,50 m	12,00 m

gemessen von der Oberkante Rohdecke EG-Fußboden bis First.

Die Festsetzungen ermöglichen auch die Errichtung eines Pultdaches.

Die Verfügbarkeit des vorhandenen Niederspannungskabels am Oberheideweg wird durch ein Leitungsrecht zugunsten der E.ON Westfalen Weser AG gesichert.

Die entsprechend gekennzeichnete Fläche darf nicht überbaut werden.

Gestaltungsfestsetzungen

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

Dachgauben sind bei einer Dachneigung von mindestens 35 ° gestattet. Sie dürfen bei

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

nicht überschreiten.

Garagen und Nebengebäude

Bei parallel zur Erschließungsstraße angeordneten Garagen 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, 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

Aufgrund der in diesem Bebauungsplanverfahren vorgenommenen Änderungen sind keine Auswirkungen zu erwarten.

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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Obernheim“ in Delbrück-Westenholz**

Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet,

- die Verschiebung der Baugrenzen entlang des Obernheideweges in südlicher Richtung vorzunehmen,
- das Maß der baulichen Nutzung an die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 3 „Springfeld“ anzupassen,
- 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 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.

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 S. 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 S. 7 b), e) – i) BauGB und gem. § 1 a Abs. 2 und 3 BauGB zu untersuchen.

Durch die Umstellung des Maßes der baulichen Nutzung und der Festsetzungen zur Baugestaltung bzw. der Verschiebung und Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen 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 ergeben sich 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 vorhabensspezifischen 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

Anlass der Planung ist eine Verschiebung der Baugrenzen entlang des Obernheideweges bzw. die Aktualisierung der baugestalterischen Festsetzungen aufgrund eines Antrages einiger Anwohner.

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

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Anlass der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Obernheide“ in Delbrück-Westenholz ist die Verschiebung der Baugrenzen entlang des Obernheideweges bzw. die Aktualisierung der baugestalterischen Festsetzungen aufgrund eines Antrages einiger Anwohner.

Im Rahmen der Umweltprüfung gem. § 1 Abs. 7 und § 1 a BauGB wurde ermittelt, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes die untersuchten Schutzgüter nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Während der Öffentlichkeitsbeteiligungen wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Die während der Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen wurden dem Umwelt-, Bau- und Planungsausschuss zur Beratung sowie dem Rat der Stadt Delbrück zur Entscheidung vorgelegt.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen im vorliegenden Planfall nicht in Betracht.

Delbrück, den 29.04.2010

Der Bürgermeister

gez. Peitz