

STADT DELBRÜCK

Bebauungsplan Nr. 96 "Suternstraße" in Delbrück-Westenholz, 1. Änderung

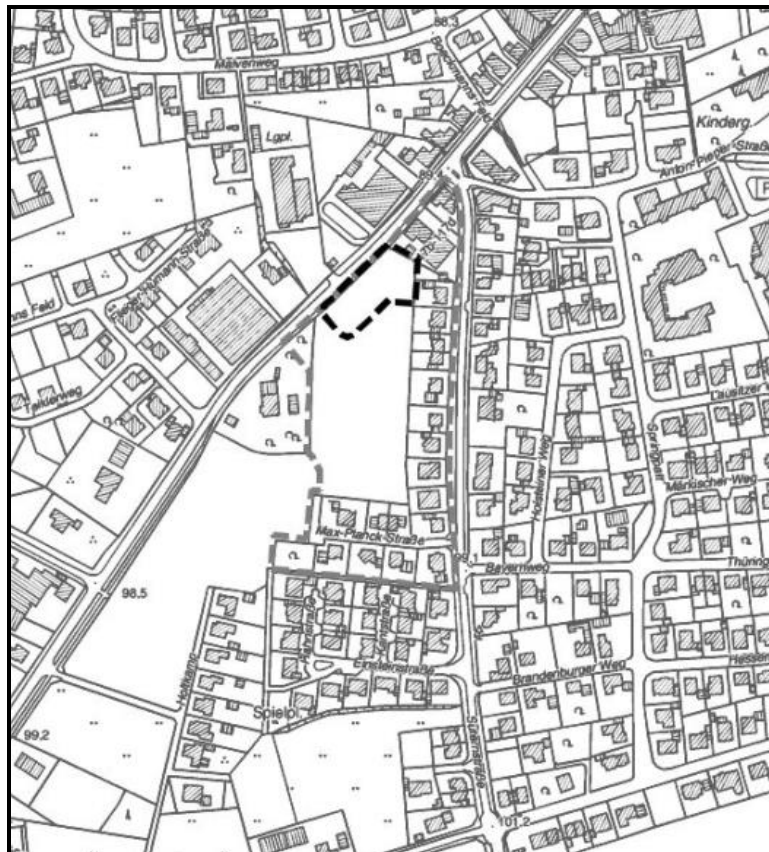
BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen

Verfahrensstand:

Satzungsfassung



Inhaltsverzeichnis

VORBEMERKUNG	3
A) GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES	3
B) ZWECK DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	3
C) PLANUNGSVORGABEN	4
D) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	5
E) ERSCHLIEßUNG.....	8
F) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	8

VORBEMERKUNG

Der Rat der Stadt Delbrück hat in seiner Sitzung am 10.12.2015 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 96 „Suternstraße“ in Delbrück-Westenholz zu ändern. Der Änderungsbeschluss wurde am 14.12.2015 öffentlich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 07.01.2016 bis zum 21.01.2016 statt. Stellungnahmen wurden nicht vorgebracht.

Während der Offenlage in der Zeit vom 02.02.2016 bis zum 02.03.2016 wurden ebenfalls keine Stellungnahmen vorgebracht.

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB sind gegeben:

- die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum,
- die Planung dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung,
- die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Änderungsbereiches liegt unter 20.000 m²,
- durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000: FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden.

Es sind darüber hinaus keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Änderungsbereiches für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der bislang in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13 a BauGB relevant.

A) GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Der Änderungsbereich mit einer Größe von 0,23 ha liegt in der Gemarkung Westenholz, Flur 9 und befindet sich, wie aus vorstehendem Lageplan ersichtlich, innerhalb des ursprünglichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 96 „Suternstraße“.

B) ZWECK DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Die Betreiberin des Hauses Lebensfreude in Delbrück-Westenholz plant an dem hier in Rede stehenden Standort die Realisierung des Bauvorhabens „Haus für Jung und Alt“.

Im Erdgeschoss des geplanten Gebäudes ist eine Nutzung einerseits als Tagespflege für zwölf Personen sowie andererseits als Tagesstätte für fünfzehn Kinder vorgesehen.

Die räumliche Gestaltung wird so ausgelegt, dass gemeinsame Aktivitäten von Alt und Jung durchgeführt werden können. Vervollständigt wird das Angebot durch den Betrieb eines kleinen Cafés als Raum der Begegnung der Generationen.

Das Obergeschoss sieht die Entstehung einer Wohngemeinschaft mit acht kleinen Apartments vor. Dort sollen sich die Menschen weitestgehend selbstständig versorgen, können jedoch jederzeit auf Hilfe im gleichen Haus zurückgreifen. In jedem Appartement wird es die Möglichkeit geben, eine kleine Küchenzeile zu installieren, um dort solange wie möglich selbstständig zu bleiben. Es gibt jedoch auch für jeden Bewohner die Möglichkeit, die Tagespflege zu nutzen, im ansässigen Café die Mahlzeiten einzunehmen oder in der Wohngemeinschaftsküche gemeinsam zu kochen.

Aufgrund der zentralen Lage mitten im Ortskern, der unmittelbaren Nähe zu Arztpraxen, Apotheke und Lebensmittelgeschäft sowie der guten Erreichbarkeit wird der Planbereich als Standort favorisiert, den Menschen mitten in Westenholz die Möglichkeit der Begegnung und Kommunikation zu geben.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens wird die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend angepasst.

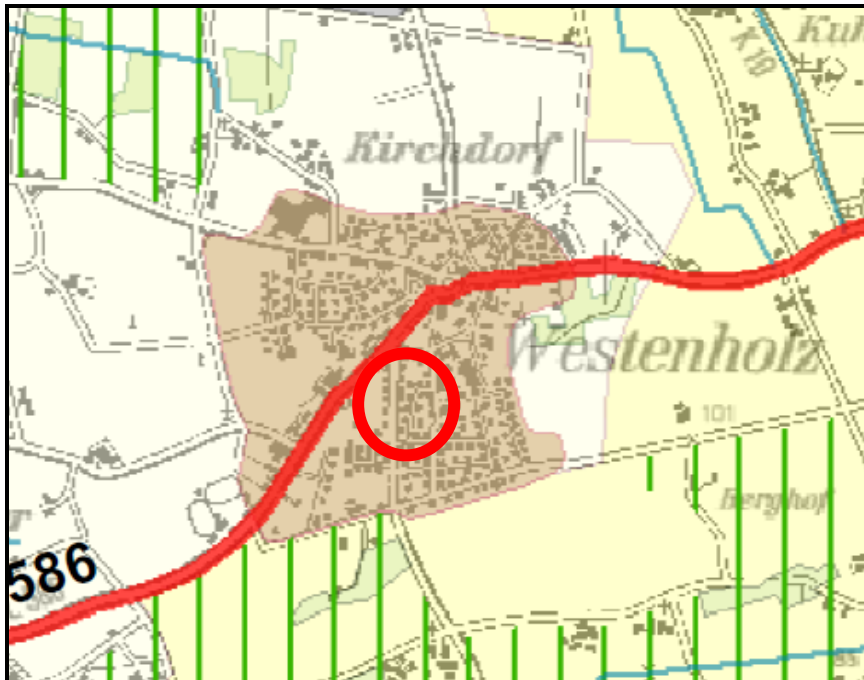
Die Festsetzung der Anzahl der Wohneinheiten für Wohngebäude wird entsprechend der bisher geltenden Bestimmungen für diesen Planbereich bei zehn Wohneinheiten belassen.

Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung orientieren sich an denen der östlich angrenzenden Bebauung.

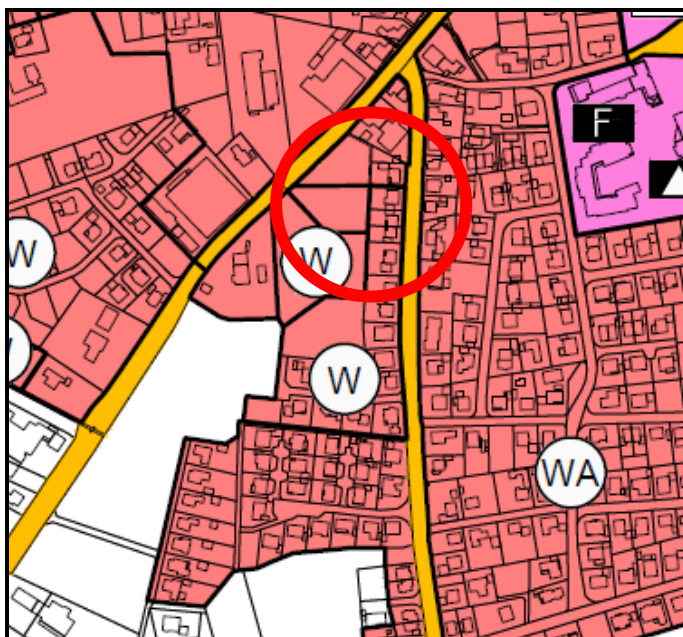
Gegenstand der Planung ist die Intensivierung der baulichen Ausnutzbarkeiten als sonstige Maßnahme der Innenentwicklung, so dass die Änderung des Bebauungsplanes unter Anwendung des § 13 a BauGB im Wege des beschleunigten Verfahrens erfolgt.

C) PLANUNGSVORGABEN

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



Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Delbrück stellt den Planbereich als „Wohnbaufläche“ (W) dar. Der Bebauungsplan wird somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Der Bebauungsplanentwurf sieht die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA) vor.

D) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Als **Art der baulichen Nutzung** wird „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO werden die folgenden Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr.3 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr.4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

Ziel dieser Festsetzung ist, die vorhandene Struktur des Gebietes zu erhalten und keine von der städtebaulichen Zielsetzung eines Wohngebietes abweichende Nutzung zu ermöglichen. Die genannten Nutzungen entsprechen diesem Ziel nicht.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die **höchstzulässige Zahl der Wohnungen** in Wohngebäuden auf 1 Wohneinheit je angefangene 250 qm Grundstücksfläche festgesetzt. Mit der Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden durch Angabe einer relativen Zahl wird das Ziel verfolgt, die Wohn- und Besiedlungsdichte in dem Planbereich zu steuern.

Maß der baulichen Nutzung

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes gilt eine zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.

Zur Förderung einheitlicher städtebaulicher Strukturen wird das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Planbereiches durch die Festsetzung folgender minimal bzw. maximal zulässiger Trauf-, First- und Gebäudehöhen definiert:

Gem. §§ 16 und 18 BauNVO wird die Außenwandhöhe der Traufe, gemessen von der Oberkante Rohdecke Erdgeschossfußboden bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der Außenwand bei geneigten Dächern größer 25° Dachneigung wie folgt festgesetzt:

minimal	3,75 m
maximal	6,50 m

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

Gem. §§ 16 und 18 BauNVO wird die Firsthöhe, gemessen von der Oberkante Rohdecke Erdgeschossfußboden bis First bei geneigten Dächern größer 25° Dachneigung wie folgt festgesetzt:

minimal	6,50 m
maximal	10,75 m

Gem. §§ 16 und 18 BauNVO wird die Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante Rohdecke Erdgeschossfußboden bis oberstem Abschluss des Gebäudes, bei einem Flachdach die Oberkante Attika, für ein Flachdach, geneigtes Dach bis einschließlich 25° Dachneigung oder einhüftiges Pultdach wie folgt festgesetzt:

minimal	6,00 m
maximal	9,00 m

Durch v.g. Vorgaben sowie die Festsetzung einer grundsätzlich offenen Bauweise wird die vorhandene Siedlungsstruktur der östlich angrenzenden Wohnbebauung auf den Änderungsbereich übertragen.

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

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann ausnahmsweise ein Überschreiten der Baugrenze für Gesimse, Dachvorsprünge, Hauseingangstreppen sowie Balkone bis zu 2,00 m zugelassen werden. Diese Festsetzung dient der Zielsetzung, eine möglichst hohe Flexibilität in der Ausnutzung der zu bildenden Grundstücke zu erhalten.

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind im Zufahrtsbereich in einem Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Sollte sich gleichzeitig für die Garage und den überdachten Stellplatz ergeben, dass eine Errichtung parallel zu einer zweiten Straßenbegrenzungslinie erfolgt, so ist ein Mindestabstand von 3,00 m zu dieser Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Mit dieser Festsetzung können bereits im Bereich der Zufahrten 2 Stellplätze nachgewiesen werden. Damit verfolgt die Stadt Delbrück das Ziel, den Parkdruck in bestehenden Wohngebieten zu reduzieren bzw. in neuen Baugebieten Parkdruck nicht entstehen zu lassen. Die erforderliche Anzahl der Parkplätze ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Nebenanlagen haben einen Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Dieser Grundstücksbereich ist mit Gehölzen zu begrünen.

Nebenanlagen sind gem. § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen in eingeschossiger Bauweise (max. Traufhöhe 3,00 m) zulässig.

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

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Sichtdreiecke ist jegliche Nutzung, Bebauung und Bepflanzung ab einer Höhe von 0,80 m über der Oberkante Fahrbahn unzulässig.

Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Beurteilung der Belange des Immissionsschutzes hat das Büro AKUS GmbH, Bielefeld, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ein Lärmgutachten erstellt.

Auf der Grundlage dieses Gutachtens ist die Festsetzung von Lärmpegelbereichen zum Schutz vor Lärmimmissionen bei der Errichtung, Nutzungsänderung oder baulichen Änderung von Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, erforderlich. Eine entsprechende Kennzeichnung erfolgt in der Planzeichnung des Bebauungsplans. Innerhalb dieser festgesetzten Lärmpegelbereiche sind passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen. Hierbei sind die baulichen Schutzvorkehrungen gemäß dem resultierenden Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ entsprechend der DIN 4109 (Ausgabe November 1989, Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) vorzunehmen. Folgende Tabelle gibt Auskunft über die einzuhaltenden Werte:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB (A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume u.ä.
		erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB	
I	bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

Eine Ausnahme kann zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen ein entsprechender Nachweis geführt wird, der die Anforderungen des zum Bebauungsplan gehörenden Schallgutachtens der Firma Akus, Bielefeld, erfüllt.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Als Dachformen sind geneigte Dächer, Flachdächer und Pultdächer zulässig. Als Flachdach gilt ein Dach mit einer Dachneigung bis zu 5° einschließlic.

Bei der Ausführung eines einhüftigen Pultdaches darf der Versatz von oberstem Gebäudeabschluss bis zweitem Wandabschluss 1,50 m nicht überschreiten, um ein einheitliches Erscheinungsbild des Siedlungszusammenhangs zu erhalten und gleichzeitig hohe Gebäudewände als Abschluss eines Gebäudes zu verhindern.

Die Ausführung eines zweihüftigen Pultdaches hat die Festsetzungen zu geneigten Dächern mit einer Dachneigung größer 25° einzuhalten.

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von mindestens 35° gestattet. Sie dürfen bei eingeschossiger Bauweise 1/2 Trauflänge und bei zweigeschossiger Bauweise 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.

Die Sockelhöhe darf max. 0,50 m über Oberkante fertiger Straße bis Oberkante Rohdecke Erdgeschossfußboden, gemessen mittig am Gebäude, betragen.

Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Zur Beurteilung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes hat das Büro Mestermann, Warstein-Hirschberg, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes einen Landschaftspflegerischen Begleitplan erstellt.

Auf der Grundlage dieses Gutachtens hat folgende Festsetzung weiterhin Bestand:

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Zier- oder Nutzgarten anzulegen. Hierbei sind mindestens 50 % der Gehölze mit heimischen Arten gemäß folgender Liste zu bepflanzen.

Lebende Hecken in Wohngebieten

Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hasel (*Cornus sanguinea*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Wildrose (*Rosa canina*)

Rank- und Kletterpflanzen zur straßenseitigen Bepflanzung eines Sichtschutzes.

Efeu (*Hedera helix*)
Kletterrose (*Rosa spec.*)
Prunkwinde (*Ipomoea spec.*)
Waldrebe (*Clematis*)

Einzelbäume für Gärten in Wohngebieten.

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Buche (*Fagus silvatica*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Linde (*Tilia cordata*, *Tilia platyphyllos*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Walnuss (*Juglans regia*)
Weide (*Salix spec.*)

Obstgehölze (Auswahl)

Malus spec. (Apfel)

Biesterfelder Renette, Bitterfelder Sämling, Bohnapfel, Dölmener Rosenapfel, Grahams Jubiläumsapfel, Graue Französische Renette, Hauxapfel, Jacob Lebel, Kaiser Wilhelm, Kardinal Bea, Luxemburger Renette, Rheinischer Krummstiel, Rheinische Schafsnase, Riesenboikenapfel, Roter Bellefleur, Rote Sternrenette, Roter Trierer Weinapfel, Schöner aus Boskoop, Schöner aus Nordhausen, Winterglockenapfel, Winterrambur Prunus spec. (Süßkirsche)

Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Vogelkirschen-Sämling

Prunus spec. (Pflaume, Zwetschge)

Große Grüne Reneklode, Hauszwetschge, Wangenheims Frühzwetschge

Pyrus spec. (Birne)

Doppelte Philippsbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Graue,
Köstliche aus Charneu, Neue Poiteau, Speckbirne, Westfälische Glockenbirne

Einfriedungen an öffentlichen Straßen und an benachbarten Grundstücksgrenzen in den Zufahrtsbereichen der Garagen sind nicht zugelassen. Als Abgrenzung des Vorgartens sind lebende Hecken möglich. Grenz 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 -lamellen angelegt werden, die nach außen mit Sträuchern oder Hecken dicht oder Rank- und Kletterpflanzen flächendeckend zu bepflanzen sind.

Die v.g. planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechen zum größten Teil denen des Bebauungsplanes in seiner ursprünglichen Fassung und werden auf den hier in Rede stehenden Änderungsbereich übertragen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der nicht von dieser 1. Änderung betroffen ist, behält weiterhin Gültigkeit.

E) ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über eine im Ursprungsbebauungsplan ausgewiesene Straßenverkehrsfläche, die über eine Anbindung an die „Westenholzer Straße“ erreichbar ist.

Die Ver- und Entsorgung dieses Änderungsbereiches ist durch Anschluss an die öffentlichen Einrichtungen, die in der angrenzenden Straße vorhanden sind, sichergestellt.

F) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Gem. § 13 a Abs. 2 Zf. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird auf eine Darstellung der nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (**Umweltprüfung**) verzichtet, da mit der Planung der Umweltzustand des Änderungsbereiches bzw. der benachbarten Gebiete nicht nachteilig verändert wird.

Eingriffe in Natur- und Landschaft gelten auf der Grundlage des § 13 a Abs. 2 Zf. 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Daher entfällt die Notwendigkeit zur **natur-schutzrechtlichen Eingriffsregelung** nach § 1 a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Auswirkungen der Planung ergeben sich nicht.

Delbrück, den 17.03.2016

Der Bürgermeister

gez. Peitz