

STADT DELBRÜCK

Bebauungsplan Nr. 78 "Meerweg" in Delbrück-Steinhorst

BEGRÜNDUNG

(gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch) einschließlich Umweltbericht (gem. § 2a Baugesetzbuch)

(Stand: Satzungsbeschluss)

VORBEMERKUNG

Der Rat der Stadt Delbrück hat in seiner Sitzung am 04.03.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 "Meerweg" in Delbrück-Steinhorst beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.03.2004 öffentlich bekannt gemacht.

A) GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet liegt in der Flur 23 in der Gemarkung Westerloh und wird begrenzt:

im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 96 (Meerweg) sowie der südlichen Grenze des Flurstückes 350 tlw., von Flurstück 97 bis 88,

im Osten: durch die östliche Grenze der Flurstücke 96 und 97 sowie der westlichen Grenze der Flurstücke 88 bis 91,

im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 240 tlw. (Steinhorster Straße) und

im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstückes 110 tlw. (Meerweg).

B) ZWECK DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG

Aufgrund der Nachfrage nach Wohnbauflächen und zur Deckung des Baulandbedarfes für die Eigenentwicklung von Steinhorst ist die Bereitstellung weiterer Wohnbauflächen erforderlich. Hierzu bietet sich der geplante Bereich in Fortführung der dort bereits existierenden Wohnbebauung an. Ziel der städtebaulichen Planung ist die Bereitstellung von Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau. Der überwiegende Teil der neu zu bebauenden Fläche befindet sich bereits im Eigentum der Stadt Delbrück. Für die Restfläche liegt ein Grundstückskaufangebot vor. Nach Planung und Erschließung des Gebietes kann die Stadt Delbrück preisgünstiges Bauland anbieten. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung sollen durch den Bebauungsplan geschaffen werden.

C) PLANUNGSVORGABEN

Der Gebietsentwicklungsplan für den Oberbereich Paderborn/Höxter (GEP 1995) stellt den Bereich als "Agrarbereich" dar.

Der Geltungsbereich ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Delbrück als "Wohnbaufläche" (W) dargestellt.

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

Bei der als Wohnbaufläche ausgewiesenen Fläche handelt es sich derzeit um bereits bestehende Wohnbebauung sowie zum überwiegenden Teil um Ackerfläche ohne intensiven Bewuchs.

D) BEGRÜNDUNG VON FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung

Als **Art der baulichen Nutzung** wird „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Die eingeschossige Bauweise als **Maß der baulichen Nutzung** (mit der Möglichkeit des Dachgeschossausbaus) erleichtert den Übergang und die Einbindung in die freie Landschaft.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,3 begrenzt, die überbaubare Grundstücksfläche durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Bei der eingeschossigen Bauweise erübrigt sich die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ), da nur die Geschossfläche in den Vollgeschossen ermittelt wird.

Durch die Festsetzung einer grundsätzlich offenen Bauweise, der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern sowie einer Grundflächenzahl von 0,3 wird die vorhandene Siedlungsstruktur der bestehenden Wohnbebauung überwiegend aufgenommen, städtebaulich sinnvoll auf das neue Baugebiet übertragen und in aufgelockerter Form in den Landschaftsraum integriert.

Der Forderung nach dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird durch die verhältnismäßig klein geschnittenen Grundstücke und der guten Nutzungsmöglichkeit des Dachgeschosses entsprochen.

Die Straßenverkehrsflächen werden auf das äußerst notwendige Maß dimensioniert.

Gestaltungsfestsetzungen

Im Interesse einer sinnvollen und aufeinander abgestimmten Gebäude- und Baugebietsgestaltung werden Gestaltungsfestsetzungen getroffen, die sich zur Vermeidung von Gestaltungsmängeln in Baugebieten bewährt haben. Die Festsetzungen der Gebäudemaße sorgen dafür, dass die Dimensionierung der Gebäude nicht zu einer Beeinträchtigung der Gestaltungsqualität des Baugebietes führt und die Einbindung in die freie Landschaft gewährleistet ist.

Bei den Wohngebäuden werden zur Beschränkung der Höhenentwicklung minimale und maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

Ein Ausbau der Dachgeschosse ist im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeitsgrenzen möglich. In Verbindung mit der Zulässigkeit von Dachgauben (bei einer Dachneigung von mindestens 35 °) wird der wirtschaftliche Ausbau der Dachgeschosse möglich.

Darüber hinaus werden folgende Gestaltungsfestsetzungen getroffen:

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

Bei Hanglage darf die Erdgeschoss-Rohdecke 20 cm über dem vorhandenen anstehenden Gebäude liegen.

Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung von mindestens 35 ° zulässig. Sie dürfen 1/2 der Traufhöhe nicht überschreiten.

E) ERSCHLIEßUNG

Die verkehrliche Erschließung des neuen Plangebietes erfolgt im südlichen Bereich über die „Steinhorster Straße“. Die neue Erschließungsstraße erstreckt sich bis in den nordöstlichen Teil des Plangebietes und mündet in einer Wendefläche, die nach dem Platzbedarf für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug ausgelegt ist. Bei einem Regelquerschnitt von 6,50 m wird die geplante Straße verkehrsberuhigt ausgebaut. Baumstandorte und Längsparkstreifen werden so gesetzt, dass im gesamten Zuge der Straßen eine 4,00 m breite Fahrgasse für den geschwindigkeitsreduzierten Begegnungsverkehr verbleibt. Die befestigte Fahrbahn wird mit seitlichen Sickermulden versehen.

Abknickend von der Haupteerschließungsstraße führt ein 5 m breiter Stichweg zur Erschließung einzelner Gebäude, der, ebenso wie der Wendehammer, mit wasserdurchlässigem Pflaster erstellt wird.

Die Erschließung der bereits bestehenden Wohnbebauung erfolgt wie bisher über den „Meerweg“.

Im Zuge der Erschließung des Baugebietes erfolgt die Ver- und Entsorgung durch Anschluss an die öffentlichen Einrichtungen in, die in angrenzenden Straßen vorhanden sind.

Kanalisation

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch die neu zu erstellende Kanalisation.

Durch die Erweiterung der Zentralkläranlage Delbrück ist die Abwasserreinigung für diese Wohngebietserweiterung gesichert.

Gem. § 51 a) Landeswassergesetz (LWG) ist das Niederschlagswasser von neu bebauten oder befestigten Grundstücken vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Der Stadt Delbrück liegt das Gutachten des Ing.-Büros Kleegräfe, Bad Waldliesborn, vor, wonach die Untergrundverhältnisse auf die Möglichkeit der Versickerung des Niederschlagswassers untersucht wurden. Lt. Gutachten stellt die dezentrale Muldenversickerung eine zulässige Versickerungsmöglichkeit dar.

Wasserversorgung

Die zu errichtenden Trinkwasseranlagen werden an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen.

Die Löschwassermenge in Höhe von 800 l/min wird gem. DVGW Bl. 405 für einen Zeitraum von 2 Stunden sichergestellt.

F) UMWELTBERICHT

Aufgrund der Nachfrage nach Wohnbauflächen und zur Deckung des Baulandbedarfes für die Eigenentwicklung von Steinhorst ist die Bereitstellung weiterer Wohnbauflächen erforderlich. Hierzu bietet sich der geplante Bereich in Fortführung der bestehenden Wohnbebauung an. Ziel der städtebaulichen Planung ist die Bereitstellung von Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau.

Das 2,97 ha große Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Westerloh. Der Bedarf an Grund und Boden ist unter Punkt G) aufgelistet.

Der Bbauungsplan Nr. 78 "Meerweg" setzt ein "Allgemeines Wohngebiet (WA)" bei eingeschossiger Bauweise fest.

Durch die Festsetzung einer grundsätzlich offenen Bauweise, der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern sowie einer Grundflächenzahl von 0,3 wird die vorhandene Siedlungsstruktur der bestehenden Wohnbebauung aufgenommen, städtebaulich sinnvoll auf das neue Baugebiet übertragen und in aufgelockerter Form in den Landschaftsraum integriert.

Überprüfung der möglichen Auswirkungen des Planes auf Schutzgüter:

a) Schutzgut "Mensch"

In der Nähe des geplanten Baugebietes befindet sich in nördlicher Richtung ein ehemals landwirtschaftlicher Betrieb ohne Tierhaltung. Mit Emissionen ist hier nicht zu rechnen.

In östlicher Richtung befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit ca. 15 Weiderindern. Zusätzlich wird dort ein Partyservice betrieben.

Durch die Rinderzucht ist nur mit geringen Geruchsbelästigungen zu rechnen, zumal das neue Plangebiet nicht in der Hauptwindrichtung liegt. Da der landwirtschaftliche Betrieb nur über eine relativ geringe Eigentumsfläche verfügt und keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen angepachtet hat, besteht z.Zt. wohl keine Absicht, den Viehbestand aufzustocken.

Da der Besucherverkehr zum Partyservice sehr gering ist und in der Regel die Auslieferung zu den Kunden erfolgt, ist durch an- bzw. abfahrende Fahrzeuge keine gravierende Störung der Wohnruhe zu erwarten, zumal erfahrungsgemäß dieser Fahrzeugverkehr nicht während der Nachtzeit stattfindet.

In nordwestlicher Richtung befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit ca. 1.600 Tieren Schweinemasthaltung und je 2.500 Tieren Jung- und Legehennenhaltung.

Von der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe, Münster, wurde mit Datum vom 20.03.2001 eine Geruchsmissionsprognose nach GIRL-NRW vorgenommen. Danach werden für den bereits bebauten, westlichen Teil des Plangebietes Geruchshäufigkeiten von 11 % der Jahresstunden erwartet. Damit ist der idealtypische WA-Richtwert von 10 % für das Plangebiet mindestens in Teilen erreicht bzw. geringfügig überschritten.

In diesem betroffenen Bereich liegen lediglich fünf Bauplätze (tlw.) aus dem neu zu überplanenden Gebiet sowie bereits bebaute Grundstücke.

Die fünf etwas höher als idealtypisch belasteten Flächen, die immer noch den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse i.S.d. BauGB entsprechen, werden ebenfalls als Wohnbaufläche ausgewiesen, da ansonsten dringend notwendiger Wohnraum für die Bevölkerung der Stadt Delbrück verloren gehen würde.

Durch die Überplanung der bereits bebauten Grundstücke wird keine Veränderung der derzeit bestehenden städtebaulichen Situation herbeigeführt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse lt. BauGB sind gegeben.

Der höher als idealtypisch belastete Bereich wird im Bebauungsplan kenntlich gemacht.

b) Schutzgüter "Tier und Pflanzen" sowie "Landschaft"

Durch den geplanten Bebauungsplan wird ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 18 Abs. 1 BNatSchG vorbereitet, woraus sich die Forderung nach der Lösung des so hervorgerufenen Nutzungskonfliktes ableitet.

Nach § 21 BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB ist die Erarbeitung eines landschaftspflegerischen Begleitplanes, welcher Art und Umfang des Eingriffes detailliert erfasst und die Eingriffsfolgen bewertet, erforderlich. Ein entsprechender Plan wurde durch Dipl.-Ing. Hans Koch erarbeitet und liegt der Stadt Delbrück vor.

c) Schutzgut "Boden"

Bodenbelastungen in Form von Altlasten oder Altstandorten sind nicht bekannt.

d) Schutzgut "Wasser"

Oberflächengewässer

Oberflächige Gewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Beeinträchtigungen liegen dementsprechend nicht vor.

Grundwasser

Gemäß § 51 a) Landeswassergesetz (LWG) ist das Niederschlagswasser von neu bebauten oder befestigten Grundstücken vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Der Stadt Delbrück liegt das Gutachten des Ing.-Büros Kleegräfe, Bad Waldliesborn, vor, wonach die Untergrundverhältnisse auf die Möglichkeit der Versickerung des Niederschlagswassers untersucht wurden. Lt. Gutachten stellt die dezentrale Muldenversickerung eine zulässige Versickerungsmöglichkeit dar.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch die neu zu erstellende Kanalisation.

Die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers ist sichergestellt, so dass eine Beeinträchtigung des Grundwassers auszuschließen ist.

e) Schutzgut "Luft"

Beeinträchtigungen durch Schadstoffe sind auszuschließen.

f) Schutzgut "Klima"

Beeinträchtigungen des Luftaustausches liegen nicht vor. Eine Überplanung klimatisch wichtiger Nutzungen findet nicht statt.

g) Schutzgut "Kultur- und sonstige Sachgüter"

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass die Entdeckung von Bodendenkmälern den entsprechenden Behörden anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ist.

Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern bestehen nicht.

G) STÄDTEBAULICHE DATEN

Gesamtfläche des Plangebietes	3,0 ha
Anteilig betragen die	
überbaubaren Flächen ca.	0,7 ha
nicht überbaubaren Flächen ca.	1,6 ha
Grünfläche	0,2 ha
Straßenverkehrsfläche ca.	0,5 ha

H) KOSTENSCHÄTZUNG

Kostenschätzung für die Erschließung des Baugebietes:

1. Schmutzwasserkanalisation	ca. 66.000 €
2. zentrale Wasserversorgung	ca. 22.000 €
3. Baustraße	ca. 45.000 €
4. Straßenendausbau	ca. 85.000 €
gesamt	----- ca. 218.000 € =====

I) Finanzierung

Die Finanzierung der Erschließungsanlage wird gesichert durch:

- a) Haushaltsmittel
- b) Erschließungsbeiträge gem. Baugesetzbuch
- c) Erhebung der Wasser- und Kanalanschlussbeiträge nach Satzung der Stadt Delbrück.

Delbrück, 15.07.2004
Der Bürgermeister

gez. Oelsmeier