

STADT DELBRÜCK

Bebauungsplan Nr. 1 "Ortsmitte" in Delbrück-Bentfeld, 4. Änderung

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

I. Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen

II. Umweltbericht

III. Zusammenfassende Erklärung

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

I. Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen

VORBEMERKUNG

Der Rat der Stadt Delbrück hat in seiner Sitzung am 19.05.2005 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Ortsmitte" in Delbrück-Bentfeld beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 20.05.2005 öffentlich bekannt gemacht.

A) GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Norden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 113, 116, 121 und 119, der östlichen Grenze des Flurstückes 119 und der nördlichen Seite der Ostpreußenstraße Flurstück 90 in der Flur 7, die östliche Seite des Flurstückes 482 in der Flur 3.
- Im Osten: durch die westliche Seite der Heddinghauser Straße (K 3) tlw. ,Flurstück 605 in der Flur 3, sowie die westliche Seite der Scharmeder Straße von der Kreuzung Bentfelder Straße bis zur Hunikastraße, Flurstück 514 in der Flur 3.
- Im Süden: durch die südliche und westliche Seite des Flurstückes 415 in der Flur 3, durch die südliche Seite des Grabens Flurstück 132 in der Flur 3, der südlichen Seite des Flurstückes 244 bis zum Grewenhof, südliche Seite des Flurstückes 227 tlw. bis zur südlichen Seite des Flurstückes 236 in der Flur 4
- Im Westen: durch die westliche Seite des Flurstückes 236 bis zur westlichen Seite des Flurstückes 20 (Bentfelder Straße) weiter südliche Seite der Bentfelder Straße tlw. bis zum Lippegeweg, die westliche Seite des Lippeweges von der Bentfelder Straße bis zum Flurstück 84 tlw. in der Flur 4.

B) ZWECK DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG

Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet eine Überarbeitung des vorhandenen Planes hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen. Die vorhandenen Baugrenzen wurden geändert, um die Bebaubarkeit entsprechend der ausgewiesenen Grundflächenzahl zu ermöglichen.

Eine Änderung der Grundflächenzahl wurde dabei nicht vorgenommen.

Des weiteren wird von einer Festlegung von Drempeelhöhe und Dachneigung abgesehen und nunmehr die Vorgabe von Trauf- und Firsthöhen bevorzugt.

C) PLANUNGSVORGABEN

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

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Delbrück beinhaltet eine Darstellung des Gebietes als „allgemeines Wohngebiet“ (WA).

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

Bei der als Wohnbaufläche ausgewiesenen Fläche handelt es sich um bereits bestehende Wohnbauung.

D) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Als **Maß der baulichen Nutzung** wird im nördlichen Bereich eingeschossige, im restlichen Plangebiet zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 begrenzt, die überbaubare Grundstücksfläche durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Bei der eingeschossigen Bauweise wird die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) mit einem Höchstmaß von 0,5, bei der zweigeschossigen Bauweise mit einem Höchstmaß von 0,8 festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes wird durch die Festsetzung einer offenen Bauweise sowie der minimal bzw. maximal zulässigen First- und Traufhöhe ergänzt.

Gestaltungsfestsetzungen

Die Sockelhöhe darf max. 50 cm über Oberkante fertiger Straße bis Erdgeschoss-Rohdecke, 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 - mit Holzpalisaden oder Holzlamellen angelegt werden, die nach außen mit Sträuchern oder Hecken dicht oder Rank- und Kletterpflanzen flächendeckend zu bepflanzen sind.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

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 m).

E) ERSCHLIEßUNG

Es handelt sich hier um ein bestehendes Baugebiet. Die verkehrstechnische Erschließung sowie Schmutz- und Regenwasserkanalisation sind vorhanden. Die Wasserversorgung ist sichergestellt.

F) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet lediglich eine Überarbeitung hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen. Auswirkungen der Planung sind nicht 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 nach § 2 a S. 2 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB festgehalten und bewertet worden.

1.1 **Inhalt und Ziele der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Ortsmitte“ in Delbrück-Bentfeld**

Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet eine komplette Überarbeitung des vorhandenen Planes hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen. Die vorhandenen Baugrenzen wurden geändert, um die Bebaubarkeit entsprechend der ausgewiesenen Grundflächenzahl zu ermöglichen. Eine Änderung der Grundflächenzahl wurde dabei nicht vorgenommen.

Des Weiteren wird von einer Festlegung von Drenpelhöhe und Dachneigung abgesehen und nunmehr die Vorgabe von Trauf- und Firsthöhen bevorzugt.

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 Gebietsentwicklungsplanes sowie eines Flächennutzungsplanes (s. Teil I Buchstabe C). 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 vorhandener Wohnbebauung.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung werden die derzeitigen Haus- und Grundstückseigentümer in der optimalen Nutzung der Grundstücke 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.

Im vorliegenden Plangebiet werden für keines der o.g. Schutzgüter bzw. für keinen der sonstigen Belange Umweltauswirkungen zu erwarten sein, da es sich lediglich um die Überarbeitung der überbaubaren Flächen handelt. Dabei wurde bewusst auf eine Änderung der Grundflächenzahl verzichtet.

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 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 die komplette Überarbeitung des vorhandenen Planes hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen. Die vorhandenen Baugrenzen wurden geändert, um die Bebaubarkeit entsprechend der ausgewiesenen Grundflächenzahl zu ermöglichen.

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

III. Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Ortsmitte“ in Delbrück-Bentfeld beinhaltet eine Überarbeitung des vorhandenen Planes hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen. Die vorhandenen Baugrenzen wurden geändert, um die Bebaubarkeit entsprechend der ausgewiesenen Grundflächenzahl zu ermöglichen.

Eine Änderung der Grundflächenzahl wurde dabei nicht vorgenommen.

Des Weiteren wurde von einer Festlegung von Drenpelhöhe und Dachneigung abgesehen und nunmehr die Vorgabe von Trauf- und Firsthöhen bevorzugt.

Im Rahmen der Umweltprüfung gem. § 1 Abs. 7 und § 1 a BauGB wurde ermittelt, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes keine wesentlichen Umweltauswirkungen entstehen.

Während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen im vorliegenden Planfall nicht in Betracht, da es sich hier um eine Überplanung zur optimalen Nutzung der vorhandenen Grundstücke handelt.

Delbrück, den 15.12.2005

Der Bürgermeister

gez. Oelsmeier