

STADT DELBRÜCK

Bebauungsplan Nr. 66 "Krumme Brede" in Delbrück-Bentfeld, 1. Änderung

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

I. Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen

II. Umweltbericht

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

I. Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen

VORBEMERKUNG

Der Rat der Stadt Delbrück hat in seiner Sitzung am 22.03.2007 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 "Krumme Brede" in Delbrück-Bentfeld beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 23.03.2007 öffentlich bekannt gemacht.

A) GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Bentfeld und wird begrenzt:

Im Norden: Durch die Straße Krumme Brede in der Flur 6, über den Lippeweg hinweg und entlang der Nutzungsgrenze (Hofffläche) des Flurstückes 278 in der Flur 7.

Im Westen: Durch die Ostgrenze der Flurstücke 309 und 310 in der Flur 6.

Im Süden: Durch die südliche Grenze der Flurstücke 187, 188, 189 in der Flur 6 und eine gedachte Linie bis zum Flurstück 105 sowie durch die südliche Grenze des Flurstückes 105 in der Flur 7.

Im Osten: Durch die östliche Grenze der Flurstücke 105, 104, 103, 270, 222, 238 und 279 sowie die Nutzungsgrenze der Hofffläche im Flurstück 278 in der Flur 7.

B) ZWECK DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG

Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet eine Anpassung der Baugrenzen im Bereich der Grundstücke Lippeweg 28 und 30 sowie eine Umstellung des Maßes der baulichen Nutzung und der Festsetzungen zur Baugestaltung für den gesamten Plan:

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt eine zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 (wie bisher) und einer Geschossflächenzahl von 0,8.

Die optionale Zweigeschossigkeit wird als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen, um den sog. mediterranen Baustil im Planbereich zu ermöglichen.

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes wird durch die Festsetzung minimal bzw. maximal zulässiger First- und Traufhöhen ergänzt.

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 „Wohnbauflächen“ (W).

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

Der Planbereich grenzt in nördlicher Richtung an das per ordnungsbehördlicher Verordnung vom 16.10.1996 festgesetzte Überschwemmungsgebiet Lippe.

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

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 gesamten Geltungsbereich eine zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird wie bisher auf 0,4 begrenzt, die überbaubare Grundstücksfläche durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit einem Höchstmaß von 0,8 festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes wird durch die Festsetzung einer offenen Bauweise, der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern 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.

Von der Festsetzung einer Dachform wird abgesehen; die Option zur Errichtung eines Flachdaches ist bei einer zweigeschossigen Bauweise gegeben.

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 die Schmutzwasserkanalisation sind vorhanden. Die Wasserversorgung ist sichergestellt.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern (Muldenversickerung). Die Versickerungsanlagen sind in einem Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze und 6 m von unterkellerten Gebäuden anzulegen (vgl. PTM, Prüfbericht Nr. 99-1667 Baugebiet Krumme Brede, Delbrück-Bentfeld, v. 17.05.1999).

F) SONSTIGE FESTSETZUNGEN / GRÜNFLÄCHEN

Die im westlichen Bereich des Geltungsbereiches gelegene Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen soll mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen aus folgender Liste bepflanzt werden:

Hainbuche, Hartriegel, Hasel, Geißblatt, Weißdorn, Schlehe, Stieleiche und Hundsrose.

Im Bereich der privaten Grundstücke soll je 150 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ein Obstbaum gepflanzt, gepflegt und dauerhaft erhalten werden.

Garagen und Carports sind mit kletternden oder rankenden Gehölzen zu begrünen. Fensterlose Wandflächen sind ab einer Größe von 20 qm mit kletternden oder rankenden Gehölzen aus folgender Liste zu begrünen:

gewöhnliche Waldrebe, gewöhnlicher Efeu, echtes Geißblatt, wilder Wein, echter Wein.

Nebenflächen wie Parkplätze, Zuwegungen, Hof- und Rangierflächen sollen mit einem offenporigen Pflaster versehen werden.

G) 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.

H) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet eine Anpassung der Baugrenzen auf zwei Grundstücken sowie eine Umstellung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Festsetzungen zur Baugestaltung für den gesamten Plan. 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Krumme Brede“ in Delbrück-Bentfeld**

Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet eine Anpassung der Baugrenzen auf den Grundstücken Lippeweg 28 und 30 sowie eine Umstellung des Maßes der baulichen Nutzung und der Festsetzungen zur Baugestaltung im gesamten Plangebiet.

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, eines Flächennutzungsplanes sowie einer ordnungsbehördlicher Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes Lippe (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 fast überall 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 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 werden für keines der o.g. Schutzgüter bzw. für keinen der sonstigen Belange Umweltauswirkungen zu erwarten sein. Auf eine Änderung der Grundflächenzahl wurde bewusst 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 eine Anpassung der Baugrenzen auf zwei Grundstücken sowie eine Umstellung des Maßes der baulichen Nutzung und der Festsetzungen zur Baugestaltung für den gesamten Plan.

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

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Krumme Brede“ in Delbrück-Bentfeld ist eine Anpassung der Baugrenzen auf zwei Grundstücken sowie eine Umstellung des Maßes der baulichen Nutzung und der Festsetzungen zur Baugestaltung für den gesamten Plan.

Im Rahmen der Umweltprüfung gem. § 1 Abs. 7 und § 1 a BauGB wurde ermittelt, dass in den jeweiligen Schutzbereichen keine erheblichen Beeinträchtigungen durch das Planvorhaben zu erkennen sind.

Die während der Öffentlichkeits- und 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 20.09.2007

Der Bürgermeister

gez. Oelsmeier