

STADT DELBRÜCK

Bebauungsplan Nr. 1 "Bertelsfeld" in Delbrück-Mitte, 6. Änderung

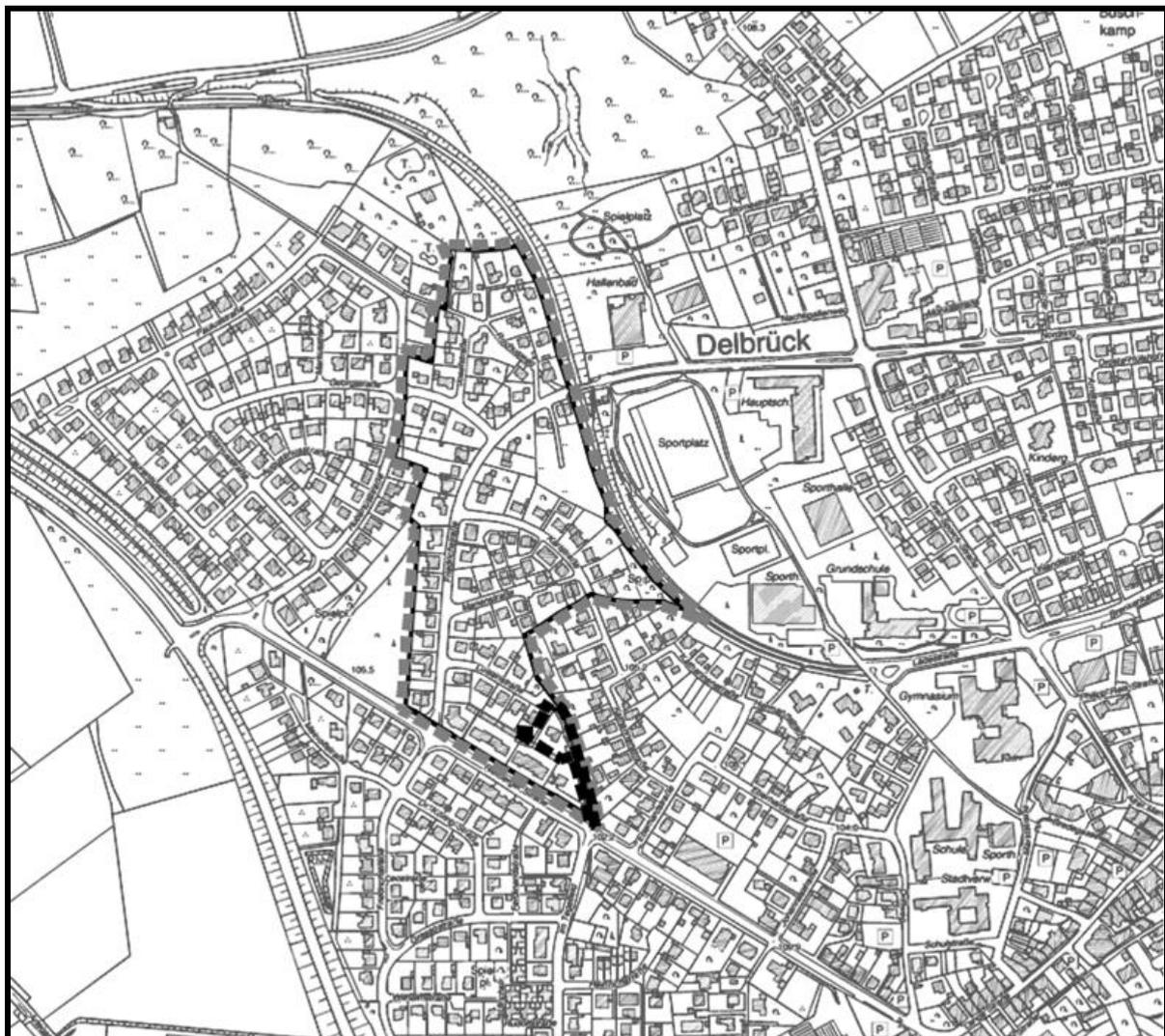
BEGRÜNDUNG

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.....	6
F) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	7

VORBEMERKUNG

Der Rat der Stadt Delbrück hat in seiner Sitzung am 07.07.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 1 „Bertelsfeld“ in Delbrück-Mitte zu ändern. Der Änderungsbeschluss wurde am 11.07.2016 öffentlich bekannt gemacht.

In der Zeit vom 29.08.2016 bis zum 09.09.2016 wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert. Im Rahmen dessen wurde eine Stellungnahme vorgebracht. Nach Abwägung der vorgebrachten Bedenken wurde der Einwander über das Ergebnis informiert. Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte nicht.

Die Offenlage sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fanden in der Zeit vom 04.10.2016 bis zum 04.11.2016 einschl. statt. Stellungnahmen wurden nicht 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,
- Gegenstand der Planung ist die Nachverdichtung im Wege der Intensivierung der baulichen Ausnutzbarkeiten bzw. eine sog. andere Maßnahme der Innenentwicklung,
- 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 0,14 ha liegt in der Gemarkung Delbrück, Flur 15 und befindet sich, wie aus vorstehendem Lageplan ersichtlich, innerhalb des ursprünglichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 „Bertelsfeld“.

B) ZWECK DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Die Eigentümerin des Flurstückes 1018 in der Flur 15 beabsichtigt die Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes inkl. Staffelgeschoss auf ihrem Grundstück.

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen zwar eine zweigeschossige Bebauung vor, schließen jedoch die Errichtung eines Staffelgeschosses aus.

Im Rahmen einer Anpassung an die heutige Baukultur plant die Bauherrin nunmehr eine zweckdienliche Bebauung unter Erhöhung der bisherigen Ausnutzbarkeiten. Die hochbauliche Planung zeigt, dass sich das Gebäude an die Umgebungsbebauung anpasst und hinsichtlich der Gebäudehöhe unter der bisher festgesetzten Firsthöhe verbleibt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung dieses Vorhabens werden im Änderungsbereich die bisherigen textlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung um die Ausweisung einer minimalen bzw. maximalen Gebäudehöhe von 6,50 m bzw. 10,00 m für Staffelgeschosse ergänzt.

Zusätzlich wird die überbaubare Grundstücksfläche in Anpassung an die westlich gelegenen Flurstücke erweitert.

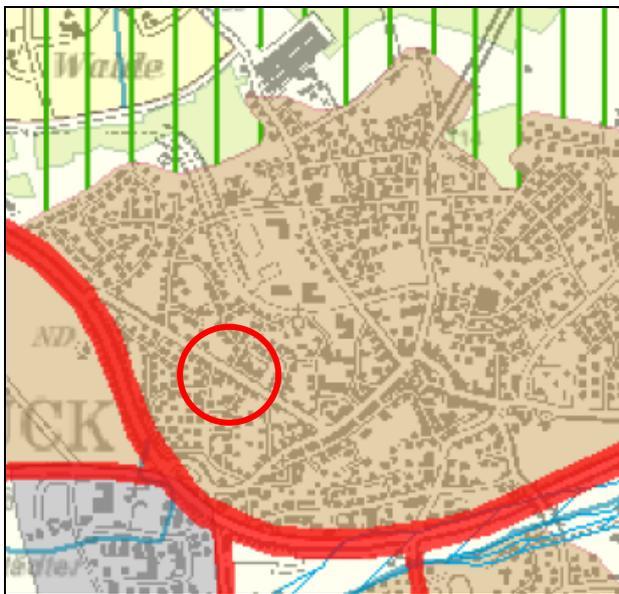
Zur Sicherstellung bzw. Optimierung der rückwärtigen verkehrlichen Erschließung der im Geltungsbereich des östlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 68 „Eberhardstraße“ befindlichen und bereits mit einer entsprechenden Bebauungstiefe versehenen Flurstücke 73, 72 und 1186 wird der nördliche Teilbereich der Flurstücke 1018 und 482 sowie ein in südlicher Richtung verlaufender, ca. 2 m breiter Streifen westlich des als Straßenverkehrsfläche ausgewiesenen Flurstückes 902 zusätzlich als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

In deren weiteren Verlauf wird eine mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche ausgewiesen, um hier die Neuverlegung eines Kanals im Trennsystem bzw. dessen Betrieb zu sichern.

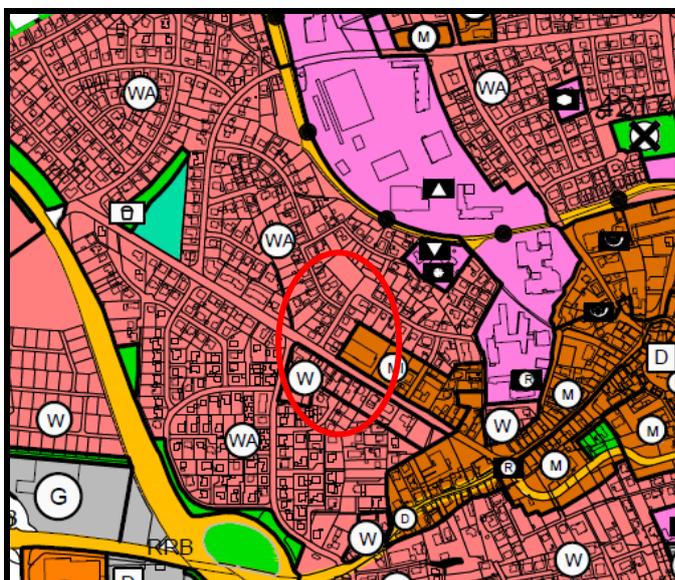
Des Weiteren wird die auf dem Flurstück 1012 festgesetzte Straßenverkehrsfläche zurückgenommen und als nichtüberbaubare Fläche ausgewiesen, da ihr die ursprünglich vorgesehene Erschließungsfunktion für die anliegenden Grundstücke aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse nicht zukommt.

C) PLANUNGSVORGABEN

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



Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Delbrück stellt den Planbereich als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) dar. Der Bebauungsplan entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.



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

D) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind folgende 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.

Maß der baulichen Nutzung

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes gilt wie bisher 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 Geltungsbereiches dieser Änderung durch die Festsetzung folgender minimal bzw. maximal zulässiger Trauf- und Gebäudehöhen definiert:

Gem. §§ 16 und 18 BauNVO wird die Außenwandhöhe der Traufe, gemessen von der Oberkante Rohdecke Erdgeschoss-Fußboden bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der Außenwand, wie folgt festgesetzt:

minimal	2,75 m
maximal	6,50 m

Diese Festsetzung gilt nicht bei der Errichtung eines Staffelgeschosses.
Bei Flachdächern ist die Traufhöhe die Oberkante Attika bzw. Brüstung.

Gem. §§ 16 und 18 BauNVO wird die Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante Rohdecke Erdgeschoss-Fußboden bis oberstem Abschluss des Gebäudes, für geneigte Dächer wie folgt festgesetzt:

minimal	6,50 m
maximal	10,75 m

Gem. §§ 16 und 18 BauNVO wird die Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante Rohdecke Erdgeschoss-Fußboden bis oberstem Abschluss des Gebäudes, bei der Errichtung von Staffelgeschossen wie folgt festgesetzt:

minimal	6,50 m
maximal	10,00 m

Durch v.g. Vorgaben, die Zulässigkeit von Einzelhäusern sowie die Festsetzung einer grundsätzlich offenen Bauweise wird eine optimale Ausnutzbarkeit der Grundstücke ermöglicht.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen diese durch Terrassen und offene Terrassenüberdachungen um bis zu 4 m überschritten werden.

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 Metern zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

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.

Liegen die Garagen und überdachten Stellplätze gleichzeitig parallel zu einer zweiten Straßenverkehrsfläche, so sind diese sowie die Nebenanlagen mit einem Mindestabstand von 1 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Dieser Grundstücksbereich ist mit Gehölzen zu begrünen.

Außerhalb des Zufahrtsbereiches mit einer Tiefe von 5 m sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen in eingeschossiger Bauweise (max. Traufhöhe 3 m) zulässig.

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. Nr. 11 BauGB)

Pro Baugrundstück sind Zufahrten für Kraftfahrzeuge zur Erschließungsstraße höchstens auf einer Breite von 8 m anzulegen, gemessen entlang der Straßenbegrenzungslinie.

Städtebauliches Ziel ist der Erhalt eines geordneten Straßenraums mit ausreichend Parkplatzflächen. Dieses Ziel soll nicht durch eine Vielzahl von Zufahrten zu den Grundstücken erschwert werden.

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

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

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von mindestens 35° gestattet. Sie dürfen bei eingeschossiger Bauweise ½ der 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 Erdgeschoss-Fußboden, gemessen mittig am Gebäude, betragen.

Einfriedungen sind entlang öffentlicher Straßen sowie in den Zufahrtsbereichen zu Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen der angrenzenden Grundstücke bis zu einer Tiefe von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie als lebende Hecken mit niedrigem Wuchs (max. 1 m) zulässig. Hiermit soll sichergestellt werden, dass in den Zufahrtsbereichen der Grundstücke eine ausreichende Sicht vorhanden ist. Weiterhin wird eine Eingrünung als sinnvolles gestalterisches Element des Siedlungsbildes angestrebt. Ausnahmsweise sind bauliche Einfriedungen hinter den lebenden Hecken in einem Abstand von mindestens 0,50 m zur Straßenbegrenzungslinie in höchstens gleicher Höhe möglich.

Grundstücke mit einer Straßenbegrenzungslinie entlang zweier Grundstücksgrenzen dürfen entlang einer dieser Grundstücksgrenzen Einfriedungen als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 2 m errichten. Sichtbeziehungen sind bei der Errichtung zu beachten.

Die v.g. planungsrechtlichen Festsetzungen gelten für den hier in Rede stehenden Änderungsbereich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der nicht von dieser 6. Änderung betroffen ist, behält weiterhin Gültigkeit.

E) ERSCHLIEßUNG

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt wie bisher über vorhandene Straßenverkehrsflächen.

Zur Sicherstellung bzw. Optimierung der rückwärtigen verkehrlichen Erschließung der im Geltungsbereich des östlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 68 „Eberhardstraße“ befindlichen und bereits mit einer entsprechenden Bebauungstiefe versehenen Flurstücke 73, 72 und 1186 wird der nördliche Teilbereich der Flurstücke 1018 und 482 sowie ein in südlicher Richtung verlaufender, ca. 2 m breiter Streifen westlich des als Straßenverkehrsfläche ausgewiesenen Flurstückes 902 zusätzlich als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

In deren weiteren Verlauf wird eine mit einem **Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB** zu belastende Fläche ausgewiesen, um hier die Neuverlegung eines Kanals im Trennsystem bzw. dessen Betrieb zu sichern.

Des Weiteren wird die auf dem Flurstück 1012 festgesetzte Straßenverkehrsfläche zurückgenommen und als nichtüberbaubare Fläche ausgewiesen, da ihr die ursprünglich vorgesehene Erschließungsfunktion für die anliegenden Grundstücke aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse nicht zukommt.

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 15.12.2016

Der Bürgermeister

gez. Peitz