

STADT DELBRÜCK

Bebauungsplan Nr. 92 "Benslips Kamp" in Delbrück-Mitte

BEGRÜNDUNG gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

I. Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen **II. Umweltbericht**

Verfahrensstand:

Satzungsfassung

I. Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen

VORBEMERKUNG

Der Rat der Stadt Delbrück hat in seiner Sitzung am 31.03.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 "Benslips Kamp" in Delbrück-Mitte beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.04.2011 öffentlich bekannt gemacht.

Zur Sicherung der Bauleitplanung wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Veränderungssperre gem. § 16 BauGB erlassen.

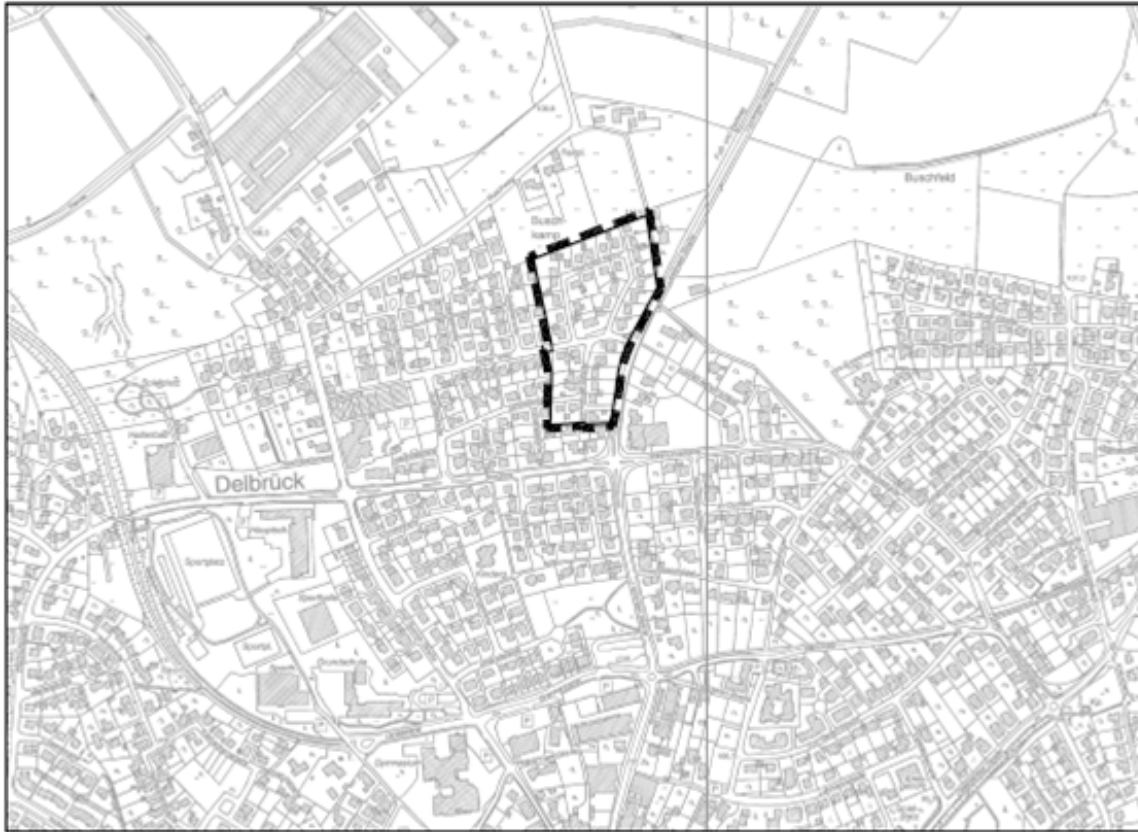
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 26.04.2011 bis zum 26.05.2011 statt. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nicht vorgebracht, über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebrachte Stellungnahme wurde im Rat am 21.07.2011 entschieden.

In gleicher Sitzung hat der Rat die Durchführung der Offenlage bzw. die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 01.08.2011 bis zum 01.09.2011 beschlossen.

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen wurde eine Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes in Form einer Erweiterung des Geltungsbereiches um die Flurstücke 268 und 509 sowie einer Überarbeitung der überbaubaren Grundstücksflächen auf den Flurstücken 266, 268, 633 und 653 vorgenommen. In seiner Sitzung am 06.10.2011 hat der Rat die Durchführung einer erneuten Offenlage bzw. die erneute Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Nach Beendigung der erneuten Beteiligungsphase (21.10.2011 bis 21.11.2011) konnte der Rat der Stadt Delbrück den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 15.12.2011 als Satzung beschließen.

A) GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Delbrück, Flur 16, und ist aus nachstehender Übersichtskarte im M.: 1:10.000 ersichtlich.



B) ZWECK DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG

Der Eigentümer des Grundstückes Benslips Kamp 1 beabsichtigt, neben dem bereits genehmigten Umbau des vorhandenen Gebäudes dieses durch einen Anbau zu erweitern, um eine größere Ausnutzbarkeit des Grundstückes zu erreichen.

Nach Umsetzung der Planung würden sich somit zehn Wohneinheiten auf dem Grundstück befinden. In Bezug auf die Umgebungsbebauung ist dieses Vorhaben kritisch zu beurteilen, so dass zur Vermeidung baurechtlicher Spannungen in der Nachbarschaft der Umwelt-, Bau- und Planungsausschuss in seiner Sitzung am 09.02.2011 die Verwaltung beauftragt hat,

- für den bislang nicht überplanten Bereich der Altsiedlung Benslips Kamp einen Entwurf zur Aufstellung eines Bebauungsplanes in der nächsten Ausschusssitzung vorzustellen und
- zur Sicherung der Bauleitplanung entsprechend § 16 BauGB den Entwurf zum Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich vorzubereiten.

Die umgebende Bebauung wird geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser, in denen in der Regel ein oder zwei Wohnungen baurechtlich genehmigt sind.

Zur Strukturhaltung des Gebietes wird die Anzahl der Wohneinheiten auf max. 4 je Einzelhaus bzw. max. 2 je Doppelhaushälfte begrenzt.

C) PLANUNGSVORGABEN

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

Die Ausweisung im Flächennutzungsplan der Stadt Delbrück wird für den Planbereich im Parallelverfahren (38. Änderung) auf „Wohnbaufläche“ geändert.

Der Bebauungsplanentwurf sieht die Darstellung „Allg. Wohngebiet“ (WA) vor.

Der Planbereich ist ca. 3,0 ha groß, fast vollständig bebaut und grenzt in östlicher Richtung direkt an die vorhandenen Landschaftsschutzgrenzen.

D) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung

Als **Art der baulichen Nutzung** wird die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) getroffen.
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind je Einzelhaus max. 4 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird durch das Ziel einer weitgehenden Strukturerhaltung bestimmt. Die vorhandene Baustruktur wird deshalb durch Festsetzung einer zweigeschossigen Bauweise als Höchstgrenze, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) mit einem Höchstmaß von 0,8 gesichert. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer offenen Bauweise, von Einzel- und Doppelhäusern sowie folgender minimal bzw. maximal zulässigen First- und Traufhöhe ergänzt:

Außenwandhöhe der Traufe:

Geschossigkeit	I	II
minimal	2,75 m	
maximal	4,50 m	6,50 m

gemessen von der Oberkante Rohdecke Erdgeschossfußboden bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der Außenwand.

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

Firsthöhe:

Geschossigkeit	I	II
minimal	6,50 m	
maximal	9,50 m	11,00 m

gemessen von der Oberkante Rohdecke Erdgeschossfußboden bis First.

Die Festsetzungen ermöglichen auch die Errichtung eines Pultdaches sowie im Falle der zweigeschossigen Bauweise auch die Errichtung eines Flachdaches, jedoch unter Ausschluss eines Staffelgeschosses.

Gestaltungsfestsetzungen

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

Garagen und Nebenanlagen

Bei parallel zur Erschließungsstraße angeordneten Garagen und Nebenanlagen ist ein Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
Dieser Grundstücksbereich ist mit Laubgehölzen zu begrünen.

E) ERSCHLIEßUNG

Es handelt sich hier um ein bestehendes Baugebiet. Die verkehrstechnische Erschließung, die Wasserversorgung sowie die Entsorgung des Niederschlags- und Schmutzwassers mithilfe der bestehenden Kanalisation sind sichergestellt.

F) 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.

G) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient dem Erhalt und der Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung unter Berücksichtigung einer behutsamen Erweiterungsmöglichkeit für die Grundstückseigentümer.

Dabei orientiert sich der Grad der Ausnutzung an der vorhandenen Baustruktur, so dass auch im Hinblick auf die Eingriffsregelung Auswirkungen der Planung nicht zu erwarten sind.

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 1 nach § 2 a S. 2 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB festgehalten und bewertet worden.

1.1 **Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes Nr. 92 „Benslips Kamp“ in Delbrück-Mitte**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient dem Erhalt und der Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung unter Berücksichtigung einer behutsamen Erweiterungsmöglichkeit für die Grundstückseigentümer.

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 Regionalplanes sowie eines Flächennutzungsplanes.

In östlicher Richtung direkt angrenzend sowie mittelbar in nördlicher Richtung befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet.

Anderweitige Fachpläne sind nicht vorhanden.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 **Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes**

Es handelt sich um ein seit Jahrzehnten gewachsenes Wohngebiet mit fast kompletter Bebauung.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der Umweltzustand genauso entwickeln wie bei Durchführung der Planung.

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 Planung werden für keines der o.g. Schutzgüter bzw. für keinen der sonstigen Belange Umweltauswirkungen zu erwarten sein.

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 erheblichen 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 verbleiben 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

Die Aufstellung der Planung dient dem Erhalt und der Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung unter Berücksichtigung einer behutsamen Erweiterungsmöglichkeit für die Grundstückseigentümer.

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

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Benslips Kamp“ in Delbrück-Mitte ist der Erhalt und die Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung unter Berücksichtigung einer behutsamen Erweiterungsmöglichkeit für die Grundstückseigentümer.

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

Die während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen 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 15.12.2011

Der Bürgermeister

gez. Peitz