

STADT DELBRÜCK

Bebauungsplan Nr. 1 "Bertelsfeld" in Delbrück-Mitte, 5. Änderung

BEGRÜNDUNG gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

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

Verfahrensstand:

Satzungsfassung gem. § 10 BauGB

I. Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen

VORBEMERKUNG

Der Rat der Stadt Delbrück hat in seiner Sitzung am 01.10.2009 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Bertelsfeld" in Delbrück-Mitte beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 02.10.2009 öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 12.10.2009 bis 12.11.2009, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 15.10.2009 bis 16.11.2009 statt.

In seiner Sitzung am 04.02.2010 hat der Rat der Stadt Delbrück die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

A) GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Delbrück und wird begrenzt:

- Im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 202 (Flur 19) verspringend durch die Flurstücke 200, 137 und 144 auf die östliche Grenze des Flurstückes 691 (Flur 15).
- Im Osten: durch die östliche Grenze der Flurstücke 202 (Flur 19), 973, 972, 971, 1003, 858, 1044, 1118, 515, 516 und 519 in der Flur 15, die südliche Grenze der Flurstücke 519 und 520 verspringend auf die südliche Grenze der Flurstücke 1067, 1068, 1096 und 1073 (alle Flur 15) über die nordöstliche Grenze der Flurstücke 455, 456, 903, 1002 und 902 in der Flur 15.
- Im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 773 (tlw.) der Flur 14.
- Im Westen: durch die westliche Grenze der Flurstücke 1041, 480, 479, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 1080 und 1019 (alle Flur 15) verspringend auf die südliche Grenze des Flurstückes 503 (Flur 15), die südliche Grenze des Flurstückes 503 tlw. über die südliche Grenze des Flurstückes 833 und die westliche Grenze der Flurstücke 833 und 832 verspringend auf die westliche Grenze des Flurstückes 830, die westliche und tlw. nördliche Grenze des Flurstückes 830, die westliche Grenze der Flurstücke 993, 488 und 1028 (alle Flur 15), die tlw. nördliche Grenze des Flurstückes 1028 (Flur 15) verspringend auf die östliche Grenze der Flurstücke 350 und 691 (tlw.) der Flur 15.

B) ZWECK DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG

Die Eigentümer der Flurstücke 831, 832 und 502 in der Flur 15 planen, Teile Ihrer Grundstücke zu verkaufen. Zur Ausweisung einer sinnvoll zu nutzenden überbaubaren Grundstücksfläche ist hier die

Erweiterung des Geltungsbereiches in westlicher Richtung erforderlich. Die dadurch entstehende Überlappung mit dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 22 „Tetbusch“ wird zukünftig korrigiert.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird zum Anlass genommen,

- die nördlich des Plangebietes liegenden Grundstücke in das Plangebiet zu integrieren,
- die Festsetzung eines Wendehammers an der geplanten Straße im Osten des Plangebietes aufzuheben und die angrenzende überbaubare Grundstücksfläche zu modifizieren,
- die überbaubaren Grundstücksflächen der jetzigen vorhandenen Bebauung anzupassen,
- das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung minimal bzw. maximal zulässiger First- und Traufhöhen zu ergänzen und
- im Rahmen der baugestalterischen Festsetzungen die Vorgabe einer Dachform bzw. der Firstrichtung zu entfernen.

C) PLANUNGSVORGABEN

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Paderborn – Höxter, Kreise Paderborn und Höxter, stellt den Geltungsbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar .

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Delbrück weist den Ursprungsbereich inkl. der westlichen Erweiterung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) und den nördlichen Erweiterungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ aus.

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

Der gesamte Planbereich ist ca. 9,7 ha groß. Es handelt sich hier um ein fast vollständig bebautes Gebiet mit wenigen Freiflächen im östlichen Teilbereich des Plangebietes.

D) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung

Als **Art der baulichen Nutzung** wird die Festsetzung „Allg. Wohngebiet“ (WA) vorgenommen.

Als **Maß der baulichen Nutzung** werden folgende Festsetzungen getroffen:

Eingeschossigkeit

Außenwandhöhe	minimal	3,00 m
	maximal	4,00 m
Firsthöhe	minimal	7,00 m
	maximal	9,00 m

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer offenen Bauweise ergänzt.

Die Festsetzung ermöglicht auch die Errichtung eines Pultdaches.

Zweigeschossigkeit

Außenwandhöhe	maximal	6,50 m
Firsthöhe	maximal	10,75 m

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf höchstens 0,8 begrenzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer offenen Bauweise ergänzt. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Festsetzungen auch die Errichtung eines Flachdaches, jedoch unter Ausschluss eines Staffelgeschosses, sowie eines Pultdaches ermöglichen.

Dreigeschossigkeit

Außenwandhöhe	maximal	9,25 m
Firsthöhe	maximal	13,50 m

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf höchstens 0,9 begrenzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer offenen Bauweise ergänzt. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Festsetzungen auch die Errichtung eines Flachdaches, jedoch unter Ausschluss eines Staffelgeschosses, sowie eines Pultdaches ermöglichen.

Definitionen:

Außenwandhöhe der Traufe:

gemessen von der Oberkante Rohdecke Erdgeschoss-Fußboden bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der Außenwand.

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

Firsthöhe:

gemessen von der Oberkante Rohdecke Erdgeschoss-Fußboden bis First.

Gestaltungsfestsetzungen

Sockelhöhe:

Die Sockelhöhe darf max. 0,50 m über OK fertiger Straße bis OK Rohdecke Erdgeschoss-Fußboden, gemessen mittig am Gebäude, betragen.

Dachgauben:

sind bei einer Dachneigung von mind. 35° gestattet. Sie dürfen bei

eingeschossiger Bauweise	1/2 der Trauflänge
zwei- und dreigeschossiger 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.

Garagen und Nebengebäude

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 3,00 m).

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 Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet u.a. eine Erweiterung des Geltungsbereiches um ca. 3.000 qm in nördlicher Richtung. Es wird hier die vorhandene Wohnbebauung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes integriert, so dass Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Die Erweiterung des Geltungsbereiches um ca. 1.200 qm im Westen des Plangebietes wird ebenfalls keine Auswirkungen hervorrufen, da sich infolge der Beibehaltung der vorhandenen Grundflächenzahl der Nutzungsgrad des Grundstückes nicht verändert.

Im Rahmen der verbleibenden Änderungspunkte sind ebenfalls keine Auswirkungen 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 1 nach § 2 a S. 2 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB festgehalten und bewertet worden.

1.1 **Inhalt und Ziele der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Bertelsfeld in Delbrück-Mitte**

Die Eigentümer der Flurstücke 831, 832 und 502 in der Flur 15 planen, Teile Ihrer Grundstücke zu verkaufen. Zur Ausweisung einer sinnvoll zu nutzenden überbaubaren Grundstücksfläche ist hier die Erweiterung des Geltungsbereiches in westlicher Richtung erforderlich. Die dadurch entstehende Überlappung mit dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 22 „Tetbusch“ wird zukünftig korrigiert.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird zum Anlass genommen,

- die nördlich des Plangebietes liegenden Grundstücke in das Plangebiet zu integrieren,
- die Festsetzung eines Wendehammers an der geplanten Straße im Osten des Plangebietes aufzuheben und die angrenzende überbaubare Grundstücksfläche zu modifizieren,
- die überbaubaren Grundstücksflächen der jetzigen vorhandenen Bebauung anzupassen,
- das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung minimal bzw. maximal zulässiger First- und Traufhöhen zu ergänzen und
- im Rahmen der baugestalterischen Festsetzungen die Vorgabe einer Dachform bzw. der Firstrichtung zu entfernen.

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.

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 kompletter Bebauung.

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 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 vorhabenspezifischen 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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Bertelsfeld“ in Delbrück-Mitte resultiert aus der Erweiterung des Geltungsbereiches sowie aus der Überarbeitung der überbaubaren Grundstücksflächen, des Maßes der baulichen Nutzung und der Festsetzungen zur Baugestaltung.

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

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Anlass der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Bertelsfeld“ in Delbrück-Mitte ist die Erweiterung des Geltungsbereiches sowie die Überarbeitung der überbaubaren Grundstücksflächen, des Maßes der baulichen Nutzung und der Festsetzungen zur Baugestaltung.

Im Rahmen der Umweltprüfung gem. § 1 Abs. 7 und § 1 a BauGB wurde ermittelt, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes die untersuchten Schutzgüter nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Während der Öffentlichkeitsbeteiligungen wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Die während der 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 29.04.2010

Der Bürgermeister

gez. Peitz