

# STADT DELBRÜCK

## Bebauungsplan Nr. 1 "Ortsmitte" in Delbrück-Bentfeld, 5. Änderung

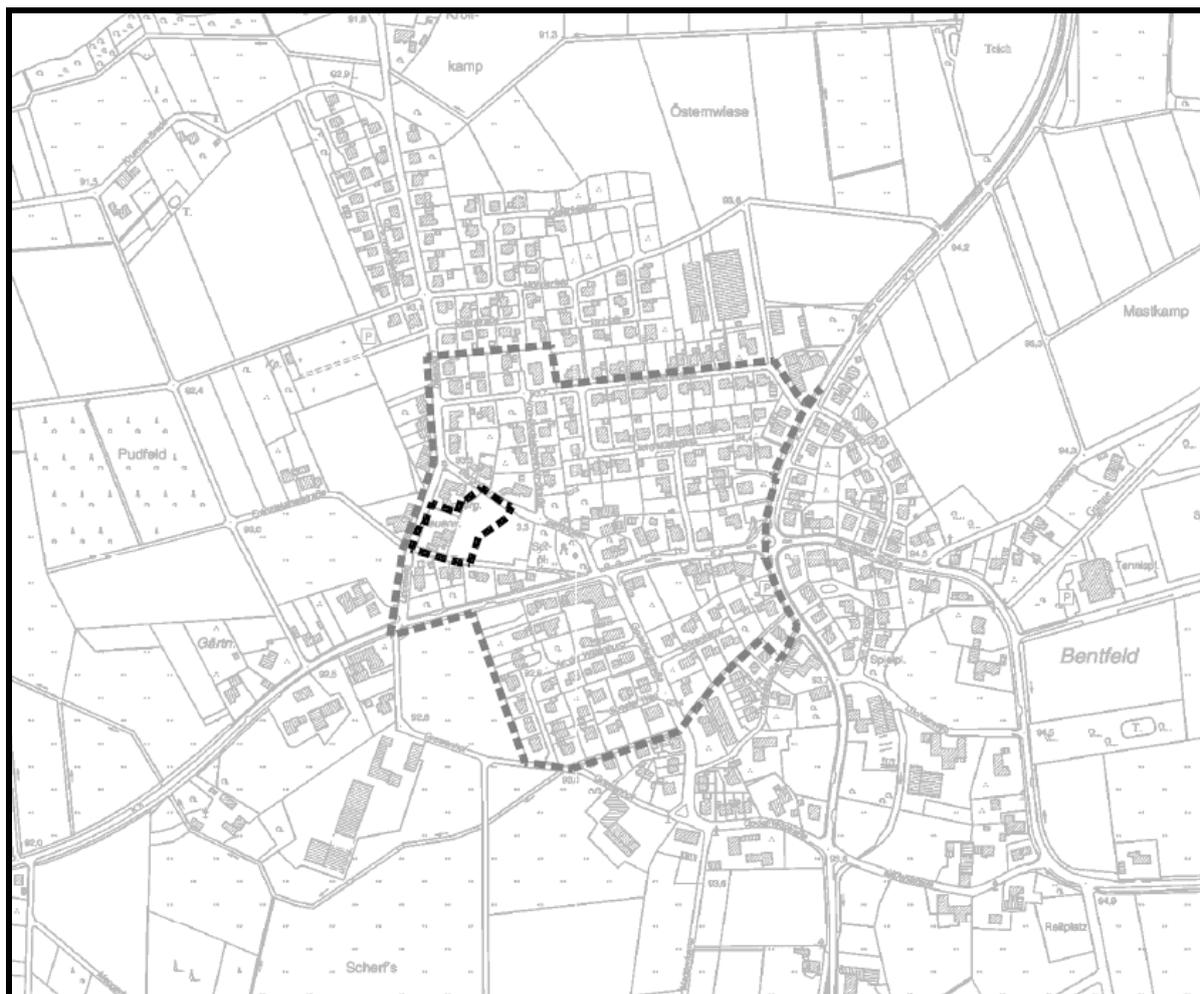
### BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

**Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen**

**Verfahrensstand:**

Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke  
sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung  
gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB



# Inhaltsverzeichnis

<b>VORBEMERKUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>A) GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>3</b>
<b>B) ZWECK DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>C) PLANUNGSVORGABEN .....</b>	<b>4</b>
<b>D) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>5</b>
<b>E) ERSCHLIEßUNG.....</b>	<b>6</b>
<b>F) HINWEISE .....</b>	<b>6</b>
<b>G) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>7</b>
<b>H) STÄDTEBAULICHE DATEN.....</b>	<b>7</b>

## **VORBEMERKUNG**

Im Zuge der Coronavirus-Pandemie und des damit verbundenen Ausfalls der Ratssitzung wurde am 17.03.2020 per Dringlichkeitsentscheidung beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 1 „Ortsmitte“ in Delbrück-Bentfeld zu ändern. Der Änderungsbeschluss wurde am 18.03.2020 öffentlich bekannt gemacht.

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

- die Planung dient der Umsetzung einer Maßnahme der Innenentwicklung,
- die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Änderungsbereiches liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>,
- durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- 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 und
- es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind.

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 § 13a BauGB relevant.

## **A) GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES**

Der Änderungsbereich mit einer Größe von 0,34 ha liegt in der Gemarkung Bentfeld, Flur 4 und befindet sich, wie aus vorstehendem Lageplan ersichtlich, innerhalb des ursprünglichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 „Ortsmitte“.

Der Planbereich wird im Norden durch die Straße „Berghöfen“, im Süden durch die „Franziskanerstraße“ und im Westen durch den „Lippeweg“ begrenzt. An die östliche Grenze schließt sich der bestehende zentrale Dorfplatz an.

Nordwestlich zum Änderungsbereich gelegen befindet sich eine Kindertagesstätte. Nördlich, südlich und westlich wird die Fläche von einer überwiegend wohnbaulich genutzten Siedlungsstruktur bzw. landwirtschaftlich genutzten Bereichen umgeben.

## **B) ZWECK DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**

Mit dem Ziel der Weiterentwicklung der örtlichen Infrastruktur durch zusätzliche Räumlichkeiten zur Nutzung als lokales Zentrum für Begegnung und Gemeinschaft hat sich unter Einbeziehung der örtlichen Vereine sowie in Abstimmung mit der Stadt Delbrück herauskristallisiert, dass die Errichtung eines Dorfgemeinschaftshauses („Dorfhaus“) auf dem zentralen Dorfplatz „Oskuhle“ die optimale Lösung darstellt.

Zwischenzeitlich geführte Abstimmungsgespräche mit dem zuständigen Regionalmanagement haben ergeben, dass eine Umsetzung der Projektidee im Rahmen der LEADER-Förderung möglich ist.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Bauvorhabens ist die Änderung des derzeit geltenden Bebauungsplanes Nr. 1 „Ortsmitte“ in Delbrück-Bentfeld erforderlich.

In den Änderungsbereich integriert werden der vorhandene Standort des Feuerwehrgerätehauses sowie der geplante Standort des Dorfgemeinschaftshauses inkl. des zur verkehrlichen Erschließung erforderlichen Bereiches.

Die westliche, bereits als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ versehene Fläche wird um die Zweckbindung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ergänzt.

Der östlich gelegene Bereich ist bisher als „Öffentliche Grünfläche“ und als „Fläche für den Gemeinbedarf“ ausgewiesen. Hier ist nun die Rücknahme der Festsetzung „Öffentliche Grünfläche“ vorgesehen, so dass die Ausweisung „Fläche für den Gemeinbedarf“ verbleibt. Zur Erfüllung der städtebaulichen Steuerungsfunktion wird diese mit der konkretisierenden Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie „Feuerwehr“ versehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zur maximalen Gebäudehöhe definiert. Die verkehrliche Erschließung des geplanten Standortes des Dorfgemeinschaftshauses erfolgt über die nördlich verlaufende Straße „Berghöfen“.

Zur Berücksichtigung der Belange der umliegenden Wohnnachbarschaft wird die Erstellung sowohl eines schalltechnischen Gutachtens als auch eines Verkehrsgutachtens beauftragt.

### C) PLANUNGSVORGABEN

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



Ausschnitt aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, TA Paderborn-Höxter, ohne Maßstab

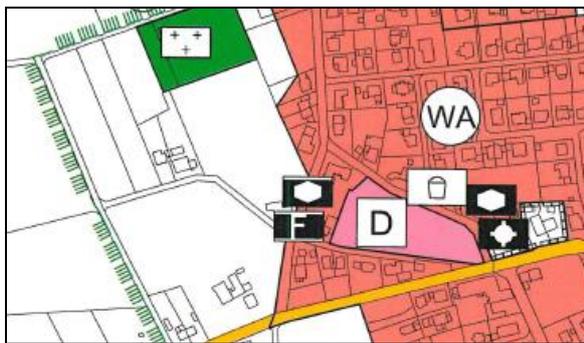
Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Lt. Mitteilung der Bezirksregierung Detmold vom 17.03.2020 bestehen gegen die beabsichtigte Planung keine Bedenken aus raumordnerischer Sicht.

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Delbrück ist der Änderungsbereich teilweise als „Fläche für den Gemeinbedarf“ bzw. als „Wohnbaufläche“ dargestellt, so dass der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB nur in Teilen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Für den von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichenden Änderungsbereich gilt, dass im hier angewandten beschleunigten Verfahren der Bebauungsplan auch aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Diese Anpassung ist insofern vorzunehmen, als für den als „Wohnbaufläche“ dargestellten Teilbereich zur Größe von ca. 0,14 ha eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt wird.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP (o.M.) Anpassung FNP (o.M.)

Der Bebauungsplanentwurf sieht die Festsetzung einer „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehr“ und „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ vor.

## D) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Dorfgemeinschaftshauses auf dem zentralen Dorfplatz in Bentfeld wird eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehr“ und „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

### Maß der baulichen Nutzung

Gemäß §§ 16 und 18 BauNVO werden im Änderungsbereich des Bebauungsplanes folgende Festsetzungen getroffen:

- Zur Sicherung des vorhandenen Gebäudebestandes im westlichen Änderungsbereich gilt eine max. Gebäudehöhe (GH) von 11,00 m.
- Für den östlichen Geltungsbereich wird zur Realisierung der geplanten Maßnahme die max. Gebäudehöhe (GH) auf 8,00 m festgesetzt.

Die festgesetzte Höhe berechnet sich von der Oberkante der fertiggestellten Erschließungsstraße, senkrecht gemessen an der Mitte der zu bebauenden Grundstücksgrenze zur Erschließungsstraße bis zum obersten Gebäudeabschluss.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt und wird im westlichen Änderungsbereich unter Berücksichtigung eines angemessenen Erweiterungspotenziales für das bestehende Feuerwehrgerätehaus bzw. im östlichen Bereich so dimensioniert, dass sie eng die Gebäudeform des geplanten Dorfgemeinschaftshauses aufnimmt.

**Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie §§ 12, 14 und 23 BauNVO) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen in eingeschossiger Bauweise (max. Traufhöhe 3 m) zulässig.

Bei parallel zur Erschließungsstraße angeordneten Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Mindestabstand von 1 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Dieser Grundstücksbereich ist mit Gehölzen zu begrünen.

### **Örtliche Bauvorschriften nach § 89 Abs. 1 und Abs. 2 BauO NRW 2018 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**

Zur Gestaltung der Oberfläche wird festgesetzt, dass die Neigung der Stell- und Bewegungsflächen nicht dazu führen darf, dass abfließendes Niederschlagswasser der Grundstücke in den öffentlichen Straßenraum gelangt. Eine teilweise durchlässige Befestigung (z.B. Sickerpflaster, etc.) ist nicht ausreichend.

Einfriedungen an öffentlichen Straßen und an benachbarten Grundstücksgrenzen in den Zufahrtsbereichen der Garagen werden nicht zugelassen. Als Abgrenzung des Vorgartens sind lebende Hecken möglich.

Die v.g. planungsrechtlichen Festsetzungen gelten für den hier in Rede stehenden Änderungsbereich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der nicht von dieser 5. Änderung betroffen ist, behält weiterhin Gültigkeit.

## **E) ERSCHLIEßUNG**

### Verkehrsflächen

Die verkehrstechnische Erschließung des westlichen Änderungsbereiches erfolgt wie bisher über den angrenzenden „Lippeweg“.

Die Erschließung des östlichen Bereiches erfolgt über die nördlich verlaufende Straße „Berghöfen“. Zur Steuerung der Zufahrtssituation wird in der Planzeichnung ein Bereich für die Ein- und Ausfahrt mit einer Breite von 4,00 m festgesetzt.

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Zur Begutachtung der Verkehrssituation unter Einbeziehung der umliegenden Wohnnachbarschaft sowie des Standortes des Feuerwehrgerätehauses sowie der Kindertagesstätte ist das Büro SHP Ingenieure, Hannover, mit der Erstellung einer gutachterlichen Stellungnahme beauftragt.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden in die weitere Planung integriert.

### Ver- und Entsorgung/Niederschlagswasser

Die Wasserversorgung sowie die Entsorgung des Niederschlags- und Schmutzwassers mithilfe der in den angrenzenden Straßen „Lippeweg“ bzw. „Berghöfen“ vorhandenen Kanalisation sind sichergestellt.

Auf den gem. Entwässerungssatzung der Stadt Delbrück bestehenden Anschluss- und Benutzungszwang wird hingewiesen.

Die Löschwassermenge in Höhe von 96 m<sup>3</sup>/h wird gem. DVGW Bl. 405 für einen Zeitraum von 2 Stunden sichergestellt.

## **F) HINWEISE**

Ein Hinweis auf die Verpflichtung zur Benachrichtigung der entsprechenden Behörde im Falle eines Bodenfundes bei den Bauarbeiten ist in den „Hinweisen“ zum Planinhalt des Bebauungsplanes aufgenommen.

Es wird als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen, dass für die Benutzung des Grundwassers (Entnahme, Einleitung, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ein Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren durchgeführt werden muss.

Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten. Bei abgängigen Gehölzen ist gleichartiger Ersatz zu schaffen.

Große Glasflächen an baulichen Anlagen sind zum Vogelschutz so auszuführen, dass Kollisionen vermieden werden.

## **G) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Gem. § 13a Abs. 2 Zf. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB kann auf eine Darstellung der nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (**Umweltprüfung**) verzichtet werden.

Dennoch sind die wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die durch die Planung betroffenen Umweltbelange darzustellen.

### 1. Belange des Immissionsschutzes

Zur Begutachtung der auf die umliegende Wohnnachbarschaft einwirkenden Immissionen wurde das Büro AKUS, Bielefeld, mit der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens beauftragt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden in die weitere Planung integriert.

### 2. Belange des Natur- und Landschafts- bzw. Artenschutzes

Eingriffe in Natur und Landschaft gelten auf der Grundlage des § 13a Abs. 2 Zf. 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Daher entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1 a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Artenschutzrechtliche Anforderungen bleiben hiervon unberührt. Das erforderliche Artenschutzgutachten wird derzeit erstellt und im weiteren Planverfahren ergänzt.

### 3. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gem. §§ 3 bis 5 Denkmalschutzgesetz NRW.

### 4. Belange des Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutzes

Die Bodenversiegelung wird auf Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt. Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in dem Teil des Stadtgebietes stehen außer den in Anspruch genommenen Flächen keine aus ökologischer Sicht geringwertigeren Flächen zur Verfügung.

In dem Plangebiet sind nach heutigem Kenntnisstand Bodenbelastungen in Form von Altlasten oder Altstandorten nicht vorhanden.

Belange des Grundwasser- und Gewässerschutzes sind durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt. Das Plangebiet befindet sich weder in einem bereits festgesetzten noch in einem derzeit geplanten Wasserschutzgebiet.

## **H) STÄDTEBAULICHE DATEN**

Gesamtfläche des Planggebietes ca. 3.413 m<sup>2</sup>

Anteilig betragen die

überbaubaren Flächen ca. 1.620 m<sup>2</sup>

nichtüberbaubaren Flächen ca. 1.793 m<sup>2</sup>

Delbrück, im April 2020

Der Bürgermeister

gez. Peitz