

STADT DELBRÜCK

Bebauungsplan Nr. 1 "Kirchenland" in Delbrück-Westenholz, 3. Änderung

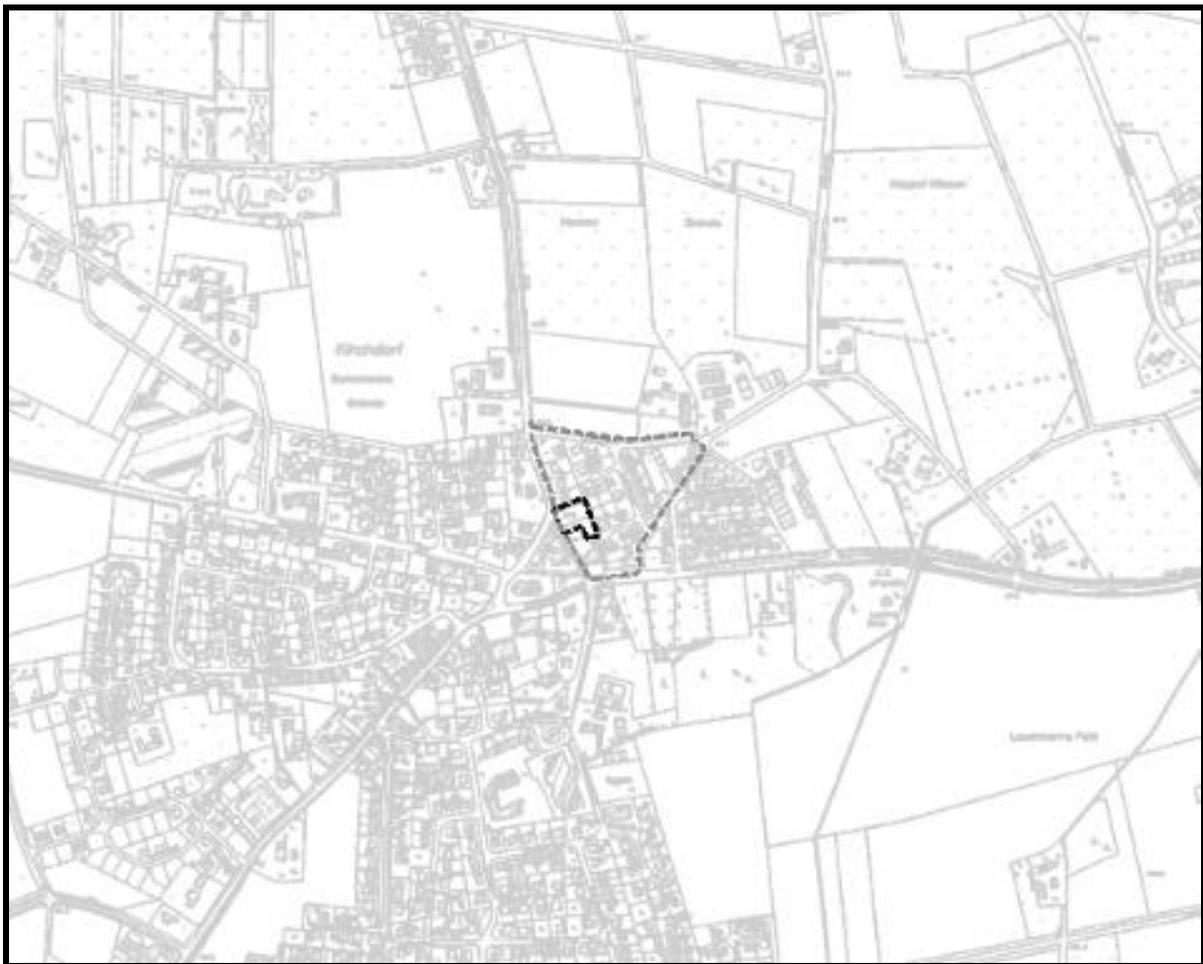
BEGRÜNDUNG

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.....	7
F) HINWEISE	7
G) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	7
H) STÄDTEBAULICHE DATEN.....	8

VORBEMERKUNG

Der Rat der Stadt Delbrück hat seine Entscheidungsbefugnisse für die Dauer der Feststellung einer epidemischen Lage von landesweiter Tragweite auf den Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss übertragen. In dieser Funktion hat der Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss in seiner Sitzung am 18.06.2020 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 1 „Kirchenland“ in Delbrück-Westenholz zu ändern. Der Änderungsbeschluss wurde am 22.06.2020 öffentlich bekannt gemacht. In der Zeit vom 12.08.2020 bis zum 26.08.2020 wurde der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und entsprechend zu äußern. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Abgabe ihrer Stellungnahmen gebeten. Die Durchführung der Offenlage bzw. die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgten in der Zeit vom 26.10.2020 bis zum 26.11.2020 einschließlich. Im Rahmen der Beteiligungen wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

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 m²,
- 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 0,16 ha liegt in der Gemarkung Westenholz, Flur 8 und befindet sich, wie aus vorstehendem Lageplan ersichtlich, innerhalb des ursprünglichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 „Kirchenland“.

Der Änderungsbereich wird im Norden, Osten und Süden durch bebaute Flächen, im Westen durch die Straße „Zum Kolpinghaus“ und teilweise mit Baumbestand begrenzt.

Das nördlich gelegene Flurstück 103 ist derzeit mit sechs Flüchtlingsunterkünften (Mobilheime) belegt; ein Rückbau der Anlagen ist bis zur Realisierung des Vorhabens vorgesehen.

B) ZWECK DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Der Eigentümer der Flurstücke 102 und 103 in der Flur 8, Gemarkung Westenholz, beabsichtigt, den überwiegenden Teil der Grundstücke zur Größe ca. 1.600 m² an zwei Investoren zu veräußern.

Diese planen die Errichtung eines Gebäudekomplexes mit zwei Vollgeschossen inkl. Staffelgeschoss mit einer max. Gebäudehöhe von 10,50 m zur Unterbringung einer allgemeinmedizinischen Arztpraxis sowie von sechs Wohnungen.

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

Trotz des hier vorhandenen Projektbezuges wird aufgrund der rechtlich größeren Flexibilität die Aufstellung eines Angebotsplanes bevorzugt.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine als „Fläche für den Gemeinbedarf“ ausgewiesene Fläche. Als Art der baulichen Nutzung ist hier künftig die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA) vorgesehen.

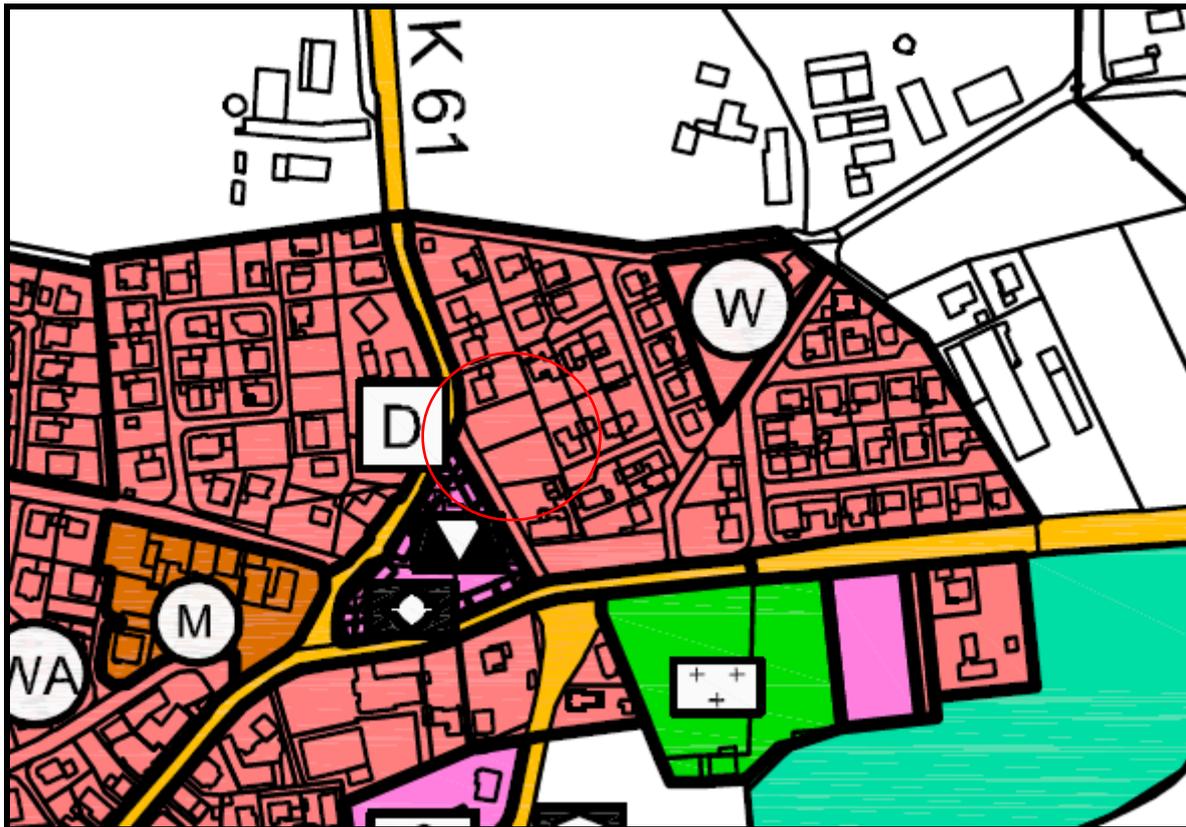
C) PLANUNGSVORGABEN

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



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

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Delbrück ist der Änderungsbereich als „Wohnbaufläche“ dargestellt, so dass der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP, ohne Maßstab

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

D) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Als **Art der baulichen Nutzung** wird ein „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:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO),
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO),
3. Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO),
4. Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO),
5. Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO).

Ziel dieser Festsetzung ist, die vorhandene Struktur des umliegenden 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 eine max. zweigeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.

Für die Berechnung der sog. GRZ II sind gem. § 19 Abs. 4 BauNVO Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten zu berücksichtigen. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ ist für sie um bis zu 50 % zulässig. Diese zulässige Überschreitung ist infolge der Notwendigkeit des Nachweises einer erhöhten Anzahl erforderlicher Stellplätze bei der Errichtung von Arztpraxen nicht ausreichend.

Daher wird gem. § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,7 überschritten werden darf.

Zur Förderung einheitlicher städtebaulicher Strukturen und zur Vermeidung unerwünschter Höhenentwicklungen wird das Maß der baulichen Nutzung durch folgende Festsetzungen ergänzt:

Gem. §§ 16 und 18 BauNVO wird die Höhe der Gebäude, gemessen vom Höhenbezugspunkt bis zum obersten Abschluss des Gebäudes, auf minimal 6,50 m und maximal 10,50 m festgesetzt.

Die festgesetzte Gebäudehöhe berechnet sich von dem in der Planzeichnung angegebenen Höhenbezugspunkt in der Straße „Zum Kolpinghaus“ i.H.v. 85,75 Metern über NHN (Normal-Höhen-Null) 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. Durch die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern sowie einer grundsätzlich offenen Bauweise (Errichtung von Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand) werden die Vorgaben für eine der Umgebung angepassten Bebauung getroffen.

Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carpports) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 BauGB sind im Zufahrtsbereich in einem Abstand von mindestens 5,00 Metern zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten, um entlang der Straße eine offene Gestaltung zu erreichen.

Bei einer Lage parallel zu einer zweiten Straßenverkehrsfläche sind die so angeordneten Garagen, überdachten Stellplätze (Carpports) und Nebenanlagen mit einem Mindestabstand von 1,00 Meter zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Dieser Grundstücksbereich ist mit Gehölzen zu begrünen.

Außerhalb des Zufahrtbereiches mit einer Tiefe von 5,00 Metern sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen in eingeschossiger Bauweise (max. Traufhöhe 3,00 m) zulässig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die **zulässige Zahl der Wohnungen** pro Wohngebäude mit 7 Wohneinheiten je Einzelhaus und 3 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht einerseits die Umsetzung des beabsichtigten Vorhabens und steuert andererseits die Möglichkeiten etwaiger anderweitiger Nutzungen.

Örtliche Bauvorschriften nach § 89 Abs. 1 und Abs. 2 BauO NRW 2018 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB werden in Anlehnung an die bisher geltenden Vorgaben wie folgt festgesetzt:

Für die Dachgestaltung werden als Dachformen geneigte Dächer, Flachdächer und Pultdächer zugelassen. Aufgrund der fehlenden einheitlichen, allgemeingültigen Definition des Begriffes Flachdach wird zur deutlichen Unterscheidung eines Flachdaches zu einem geneigten Dach für ein Flachdach eine Dachneigung bis zu 5° einschließlich festgesetzt.

Bei der Ausführung eines einhüftigen Pultdaches darf der Versatz von oberstem Gebäudeabschluss bis zweitem Wandabschluss 1,50 Meter nicht überschreiten, um hohe Wände als Abschluss eines Gebäudes zu verhindern.

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von mindestens 35° gestattet. Sie dürfen bei eingeschossiger Bauweise 1/2 der Trauflänge und bei zweigeschossiger Bauweise 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.

Die Sockelhöhe darf max. 0,50 m betragen, gemessen mittig am Gebäude zwischen dem Höhenbezugspunkt und der Oberkante Rohdecke Erdgeschoss-Fußboden.

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.

Für die Grundstücke, deren Niederschlagswasserbeseitigung über die öffentliche Regenwasserkanalisation zu erfolgen hat, gilt, dass das Niederschlagswasser mittels entsprechender Entwässerungseinrichtungen (z.B. Entwässerungsrinnen etc.) der öffentlichen Regenwasserkanalisation zuzuführen ist.

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. Ausnahmsweise sind bauliche Einfriedungen hinter den lebenden Hecken in einem Abstand von mind. 0,50 m zur Straßenbegrenzungslinie in höchstens gleicher Höhe möglich. Liegt der Terrassenbereich parallel

zur Straßenbegrenzungslinie, so kann für den engeren Terrassenbereich ein Sichtschutz bis zu 2 m Höhe errichtet werden.

Die v.g. planungsrechtlichen Festsetzungen gelten für den hier in Rede stehenden Änderungsbereich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der nicht von dieser 3. Änderung betroffen ist, behält weiterhin Gültigkeit.

E) ERSCHLIEßUNG

Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Vorhabens „Arztpraxis“ erfolgt über die westlich verlaufende Straße „Zum Kolpinghaus“; die Wohnbebauung wird über die östlich angrenzende „Imadstraße“ erschlossen. Im Rahmen der Umsetzung der konkreten Baumaßnahme wird diese Trennung baulich geregelt.

Ver- und Entsorgung/Niederschlagswasser

Die Wasserversorgung sowie die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers mithilfe der in der angrenzenden Straße „Zum Kolpinghaus“ vorhandenen Kanalisation sind sichergestellt.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Kanalleitung zur Entsorgung von Schmutzwasser; die grundbuchliche Sicherung erfolgt außerhalb dieses Planverfahrens.

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.

Gesetze und Verordnungen sowie die DIN-Normen und sonstigen Regelwerke, auf die im Bebauungsplan Bezug genommen wird, sind bei der Stadt Delbrück, Fachbereich Bauen und Planen, zu den üblichen Dienststunden einsehbar.

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 hat die Stadt Delbrück aufgrund einer überschlägigen Prüfung festgestellt, dass durch die Planung keine Beeinträchtigung zu erwarten ist und gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind.

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 natur-

schutzrechtlichen 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 wurde durch das Büro Bölte, Paderborn-Schloß Neuhaus, mit Datum vom 31.08.2020 erstellt.

Im Ergebnis wurde folgende artenschutzrechtliche Beurteilung vorgenommen:

Mit dem Vorhaben sind keine erkennbaren Auswirkungen auf planungsrelevante Arten zu erwarten. Die planungsrelevanten Arten, die im Fundortkataster des LANUV angegeben werden, nutzen Fortpflanzungs-, Brut-, Ruhestätten, die vorhabenbedingt nicht betroffen sind.

Das Plangebiet hat ggf. eine Lebensraumfunktion als Nahrungshabitat, die jedoch nicht essentiell ist, so dass negative Auswirkungen ausgeschlossen werden können.

Nach einer Auswertung des „Fachinformationssystems Geschützte Arten“ und weiterer Quellen ergibt sich somit, dass für planungsrelevante Arten keine Beeinträchtigungen nach § 44 BNatSchG festgestellt werden kann. Auch für sonstige Arten des betrachteten Lebensraumes sind keine negativen Beeinträchtigungen der lokalen Populationen oder von Individuen erkennbar. Damit kann festgestellt werden:

- Durch das Vorhaben werden keine Lebensräume von streng geschützten Arten zerstört (§ 44 (5) BNatSchG).
- Eine Beeinflussung der Arten durch Verfolgung, Entnahme, Verletzung oder Tötung besonders geschützter Arten sowie bei Tieren die Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG) ist nicht erkennbar.

Aufgrund der Bauleitplanung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die besonders und/oder streng geschützten Arten in NRW zu erwarten; ein Eingriff in die lokalen Populationen der Arten oder deren Lebensräume erfolgt vorhabenbedingt nicht.

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 Plangebietes ca. 1.563 m²

Anteilig betragen die

überbaubaren Flächen ca. 715 m²

nichtüberbaubaren Flächen ca. 848 m²

Delbrück, den 15.12.2020

Der Bürgermeister

gez. Peitz