

STADT DELBRÜCK

**Bebauungsplan Nr. 53 "Schlingfeld"
in Delbrück-Mitte,
3. Änderung**

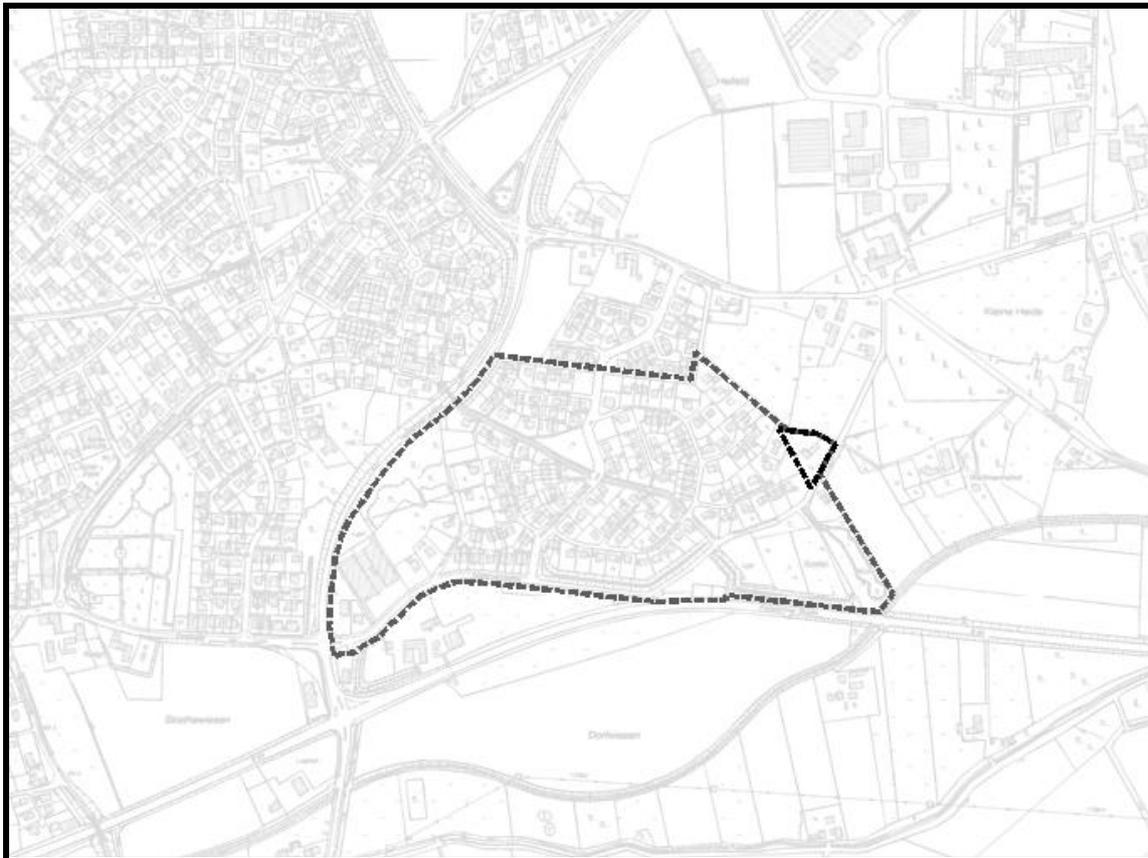
BEGRÜNDUNG

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.....	8
H) STÄDTEBAULICHE DATEN.....	9

VORBEMERKUNG

Der Rat der Stadt Delbrück hat in seiner Sitzung am 08.10.2020 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 53 „Schlingfeld“ in Delbrück-Mitte zu ändern. Der Änderungsbeschluss wurde am 15.10.2020 öffentlich bekannt gemacht.

Die Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung fand in der Zeit vom 26.10.2020 bis zum 26.11.2020 einschließlich statt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Abgabe ihrer Stellungnahmen gebeten. Im Rahmen dessen wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Die Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgten in der Zeit vom 18.01.2021 bis zum 18.02.2021 einschließlich.

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

- Gegenstand der Planung ist die Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit im Wege der Nachverdichtung,
- 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 0,3 ha liegt in der Gemarkung Delbrück, Flur 28 und befindet sich, wie aus vorstehendem Lageplan ersichtlich, innerhalb des ursprünglichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 53 „Schlingfeld“.

Bei dem Änderungsgebiet handelt es sich um einen mit einem Wohngebäude bebauten Bereich mit tlw. gärtnerischer Nutzung sowie einer Freifläche. Der Bereich wird im Norden durch ein Gewässer mit Gehölzbestand, im Südosten durch den „Wassmannsweg“ und Südwesten durch Wohnbebauung begrenzt.

B) ZWECK DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

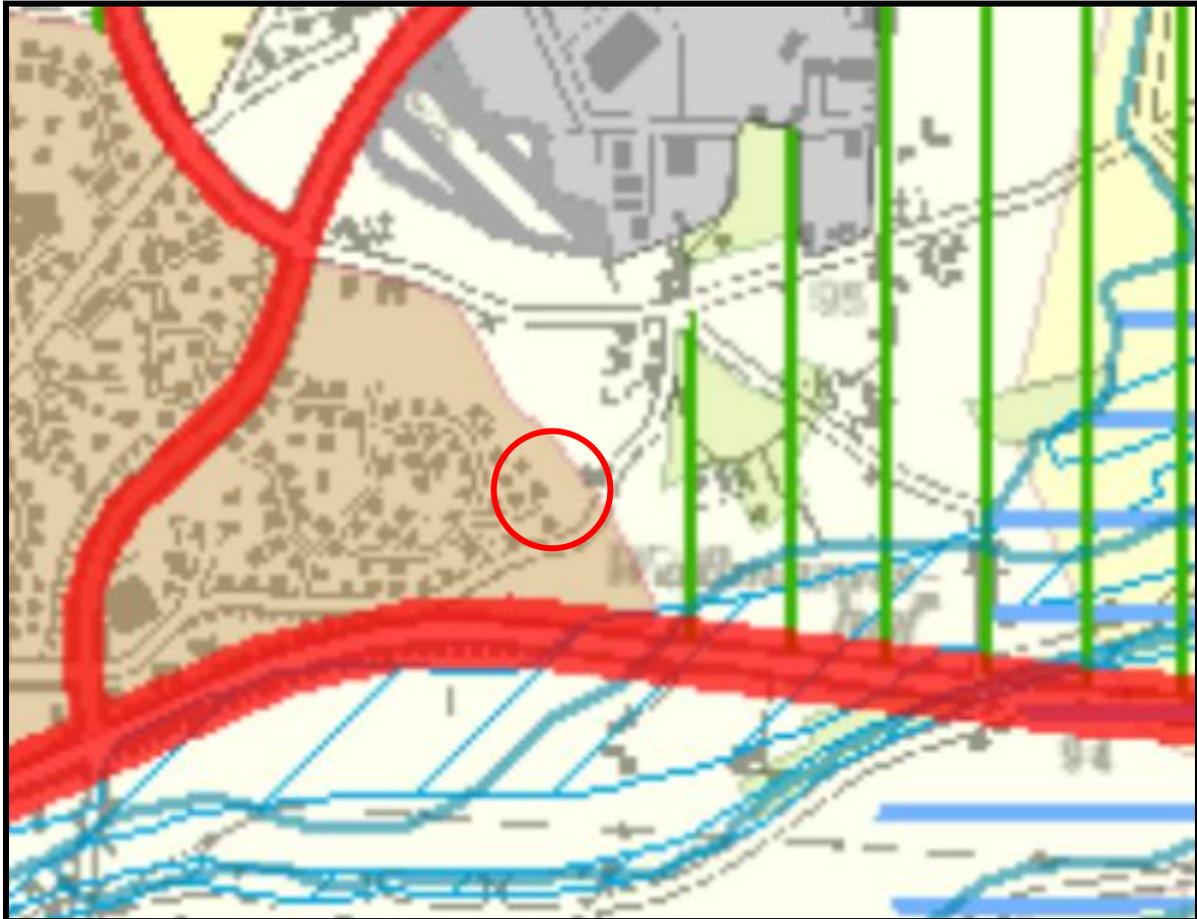
Der Eigentümer des Flurstückes 114 in der Flur 28, Gemarkung Delbrück, zur Größe von 2.954 m² beantragt, zur besseren Ausnutzbarkeit seines Grundstückes den derzeit geltenden Bebauungsplan insofern zu ändern, als die bisherige Festsetzung „Fläche für die Landwirtschaft“ zurückgenommen und ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) unter Ermöglichung der Errichtung zusätzlicher Wohngebäude ausgewiesen wird.

Da eine Nutzung als landwirtschaftliche Fläche nicht mehr gegeben ist, bietet es sich aus städtebaulicher Sicht an, den hier in Rede stehenden Planbereich als Wohnbaufläche auszuweisen und somit eine sinnvolle Nachverdichtung herbeizuführen. Das Konzept zur Erstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 53 „Schlingfeld“ sieht eine aufgelockerte Wohnbebauung unter Einhaltung ent-

sprechender Freiflächen vor. Dem entsprechend wird eine überbaubare Fläche ausgewiesen, die das Bestandsgebäude erfasst und zusätzlich die Errichtung eines Wohngebäudes zum Wassmannsweg hin ermöglicht. Die getroffenen Festsetzungen lassen eine max. zweigeschossige Bauweise mit geneigtem Dach zu.

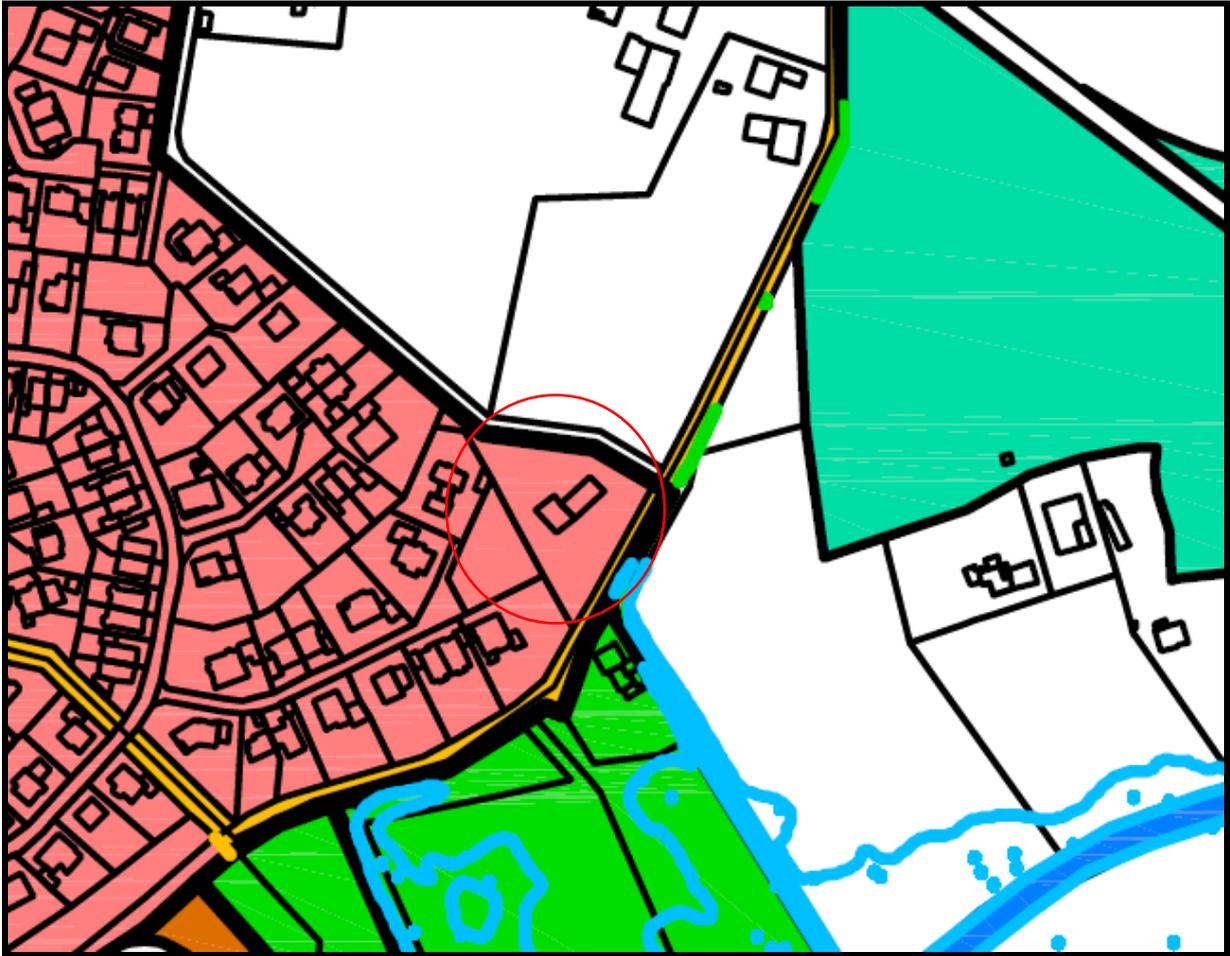
C) PLANUNGSVORGABEN

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 der Stadt Delbrück, 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.

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

Gemäß der §§ 16 und 18 BauNVO werden Höhen vorgegeben, die von dem zu bestimmenden Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der Außenwand bzw. obersten Abschluss des Gebäudes gemessen werden.

Die Festsetzungen für die Bestimmung der Außenwand- und Gebäudehöhen werden unterteilt in Vorgaben für die Errichtung von Gebäuden mit geneigten Dachflächen über 25° und Gebäuden mit geneigten Dachflächen bis einschließlich 25°. Liegt die Dachneigung über 25°, so wird eine Außenwandhöhe von mindestens 3,25 Metern und höchstens 4,50 Metern sowie eine Gebäudehöhe von mindestens 7,50 Metern und höchstens 10,50 Metern festgesetzt. Bei Gebäuden mit einer Dachneigung bis einschließlich 25° werden eine Außenwandhöhe von mindestens 3,25 Metern und höchstens 6,50 Metern sowie eine Gebäudehöhe von mindestens 6,00 Metern und höchstens 8,00 Metern festgesetzt. Ziel ist es, unter Berücksichtigung der angrenzend bestehenden Wohnbebauung eine flexible Gestaltungsmöglichkeit zu schaffen, die aber durch die festgesetzten Höhen einen städtebaulichen Rahmen erhält. Zur Erreichung dieser Zielsetzung wird zusätzlich festgesetzt, dass für einhäufige Pultdächer eine minimale Gebäudehöhe von 5,00 Metern und eine maximale von 7,00 Metern gelten.

Der zur Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen erforderliche Höhenbezugspunkt wird gem. §§ 16 und 18 BauNVO wie folgt bestimmt:

Als Bezugspunkt wird die im Mittel gemessene Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bestimmt. Gemessen wird die Höhe mittig an der an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksfläche. Doppelhäuser sind als eine bauliche Einheit zu betrachten.

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

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 Änderungsbereich wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die **zulässige Zahl der Wohnungen** pro Wohngebäude mit 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte festgesetzt.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB werden Festsetzungen für **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** getroffen. Danach sind die Vorgärten je Grundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen sind befestigte Flächen (z.B. Hauseingänge, Flächen für bewegliche Müllbehälter, Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie überdachten Stellplätzen). Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dieses gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

Die Vorgartenbereiche definieren sich als der Bereich zwischen der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche und der Gebäudefront. Die Tiefe der Vorgartenbereiche ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend bis zur tatsächlich realisierten Gebäudefront zu erweitern.

Entsprechend der bisher geltenden Vorgaben wird in den Änderungsbereich übernommen, dass auf den Stellplätzen anteilig je 4 Stellplätze ein großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen ist. Darüber hinaus ist pro 200 m² private Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Ziel der v.g. Festsetzungen ist, eine durchgrünte Gestaltung der Vorgartenbereiche zu erhalten sowie dem Entstehen monotoner Vorgärten durch den Ausschluss sog. Stein-/Schottergärten und Kunstrasenflächen vorzubeugen. Durch die gärtnerische Gestaltung werden sowohl die ökologische Vielfalt und die Artendiversität positiv beeinflusst, indem neue Lebensräume beispielsweise für Insekten ge-

schaffen werden als auch klimatische Vorteile dadurch erzielt, dass sich diese Flächen in heißen Sommern nicht so stark aufheizen wie versiegelte Flächen und somit positiv auf das Mikro- und Stadtklima auswirken. Darüber hinaus wird durch die geringere Flächenversiegelung die Retention von Niederschlagswasser verbessert. Auch dieser Umstand trägt zur Klimagunst bei. Kunstrasenflächen hingegen sind zwar grundsätzlich wasserdurchlässig; aufgrund der eingeschränkten Wasserspeicherkapazität des Materials verdunstet das anfallende Niederschlagswasser jedoch rasch.

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

Für die Dachgestaltung werden als Dachformen geeignete Dächer und Pultdächer zugelassen. 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.

Eine Sockelhöhe wird festgesetzt, um die Höhe eines Gebäudes über der Straßenverkehrsfläche zu steuern. Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf deshalb maximal 0,50 Meter über der angrenzenden, fertig ausgebauten öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegen.

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 sind entlang öffentlicher Straßen sowie in den Zufahrtbereichen 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.

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 Änderungsbereiches erfolgt über den südöstlich verlaufenden Wirtschaftsweg „Wassmannsweg“.

Ver- und Entsorgung/Niederschlagswasser

Die Wasserversorgung wird über die in der „Goerdelerstraße“ bzw. im „Wassmannsweg“ verlaufenden Leitungen gewährleistet.

Die Entsorgung des Schmutzwassers wird mithilfe der in der angrenzenden „Goerdelerstraße“ vorhandenen Kanalisation sichergestellt.

Das in dem Änderungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist nach Beantragung beim Kreis Paderborn über das nördlich bzw. südöstlich verlaufende Gewässer 57 abzuleiten.

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

Auf das Änderungsgebiet wirken Geräusch-Immissionen durch den Straßenverkehr der südlich verlaufenden Paderborner Straße (B 64) ein.

Zur Ermittlung und Bewertung des Verkehrslärms im Planbereich hat das Büro AKUS GmbH, Bielefeld, mit Datum vom 16.12.2020 eine Schalltechnische Untersuchung mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

- Tags wird der Orientierungswert der DIN 18005 für WA i.H.v. 55 dB(A) im gesamten Plangebiet eingehalten und um mindestens 1 dB(A) unterschritten.
- Nachts wird der Orientierungswert der DIN 18005 für WA i.H.v. 45 dB(A) um bis zu 3 dB(A) überschritten, der nächtliche Grenzwert der 16. BImSchV i.H.v. 49 dB(A) wird jedoch im gesamten Plangebiet eingehalten und um mindestens 1 dB(A) unterschritten.

Damit sind im gesamten Änderungsgebiet gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des BauGB gegeben.

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, November 2020, wurde durch das Büro Mestermann, Warstein-Hirschberg, erstellt und kommt zu dem Ergebnis, dass die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Schlingfeld“ unter Berücksichtigung nachfolgend genannter Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auslöst:

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände muss eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) erfolgen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen dürfen dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.

- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf vorhandene befestigte Flächen oder auf zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

3. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalsbereiche 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.

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

Entlang der nördlichen Grenze des Änderungsbereiches, den Wassmannsweg querend und östlich entlang des Wassmannsweges verläuft das Gewässer 57. Im Geltungsbereich der hier in Rede stehenden Änderung ist gem. § 31 Abs. 4 Landeswassergesetz (LWG) die Anlage eines 5 m breiten Gewässerrandstreifens vorgesehen.

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. 2.952 m²

Anteilig betragen die

überbaubaren Flächen ca. 1.249 m²

nichtüberbaubaren Flächen ca. 1.314 m²

Gewässerrandstreifen ca. 389 m²

Delbrück, 25.03.2021

Der Bürgermeister

gez. Peitz