STADT DELBRÜCK

Bebauungsplan Nr. 3 "Dorffeld II"
in Delbrück-Mitte,
10. Änderung

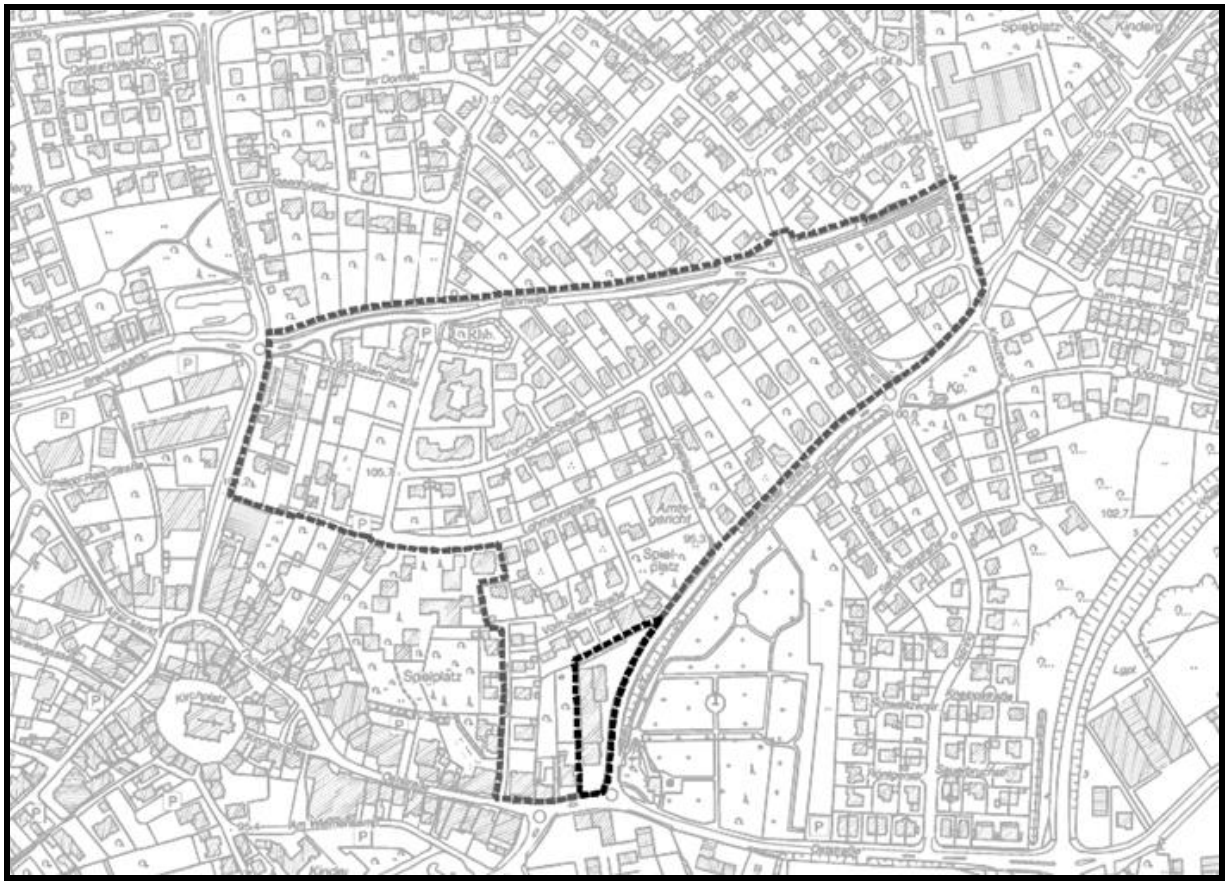
BEGRÜNDUNG

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.....6

F) EINZELHANDEL 6

G) HINWEISE 6

H) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....6

VORBEMERKUNG

Der Rat der Stadt Delbrück hat in seiner Sitzung am 21.03.2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 3 „Dorffeld II" in Delbrück-Mitte zu ändern. Der Änderungsbeschluss wurde am 12.04.2019 öffentlich bekannt gemacht.
Die Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung fand in der Zeit vom 29.04.2019 bis zum 13.05.2019 einschließlich statt. Bedenken gegen die Planung wurden nicht vorgebracht.
Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Abgabe ihrer Stellungnahmen gebeten. Die vorgebrachte Stellungnahme wird im weiteren Planverfahren abgewogen.
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 11.06.2019 bis zum 11.07.2019 einschließlich.

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 Innenentwicklung und Nachverdichtung im Wege der Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeiten,
- 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 0,40 ha liegt in der Gemarkung Delbrück, Flur 10, und befindet sich, wie aus nachstehendem Lageplan ersichtlich, innerhalb des ursprünglichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 „Dorffeld II“.

B) ZWECK DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

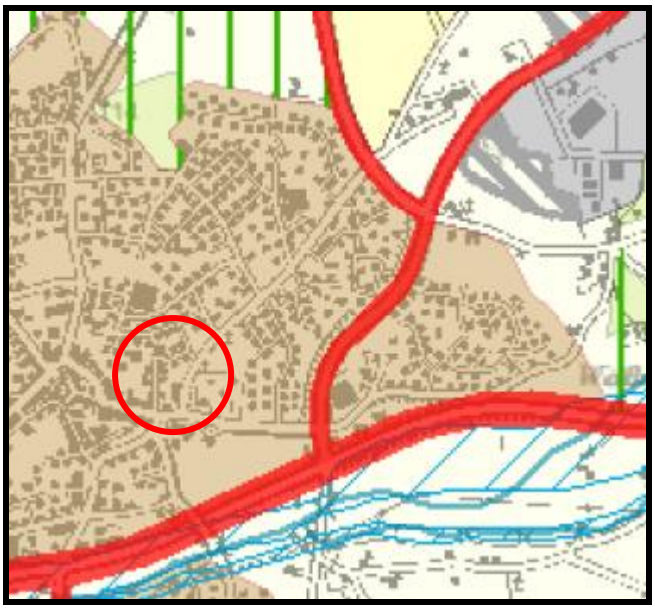
Der Eigentümer des Flurstückes 27 in der Flur 10, Gemarkung Delbrück, plant die Errichtung eines Geschäfts- und Gesundheitszentrums zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 qm, einer zahnmedizinischen Gemeinschaftspraxis zur Größe von ca. 700 qm sowie einer Ergo-, Logo- und Physiotherapiepraxis zur Größe von ca. 400 qm.
Dazu ist es erforderlich, den südlichen Teil des bestehenden Gebäudes unter Erhalt des nördlichen Gebäudeteiles abzubrechen.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine bereits als „Mischgebiet“ (MI) ausgewiesene Fläche. Um das geplante Vorhaben in diesem Bereich realisieren zu können, ist es erforderlich, die überbaubare Grundstücksfläche in südlicher bzw. südöstlicher Richtung um insgesamt ca. 272 m² zu erweitern sowie die Festsetzung der Außenwandhöhe von bisher 6,50 m auf nunmehr 8,00 m zu ändern. Die Gebäudehöhe wird auf maximal 12,00 m festgesetzt und entspricht damit der bisher in diesem Bereich möglichen Höhenentwicklung.

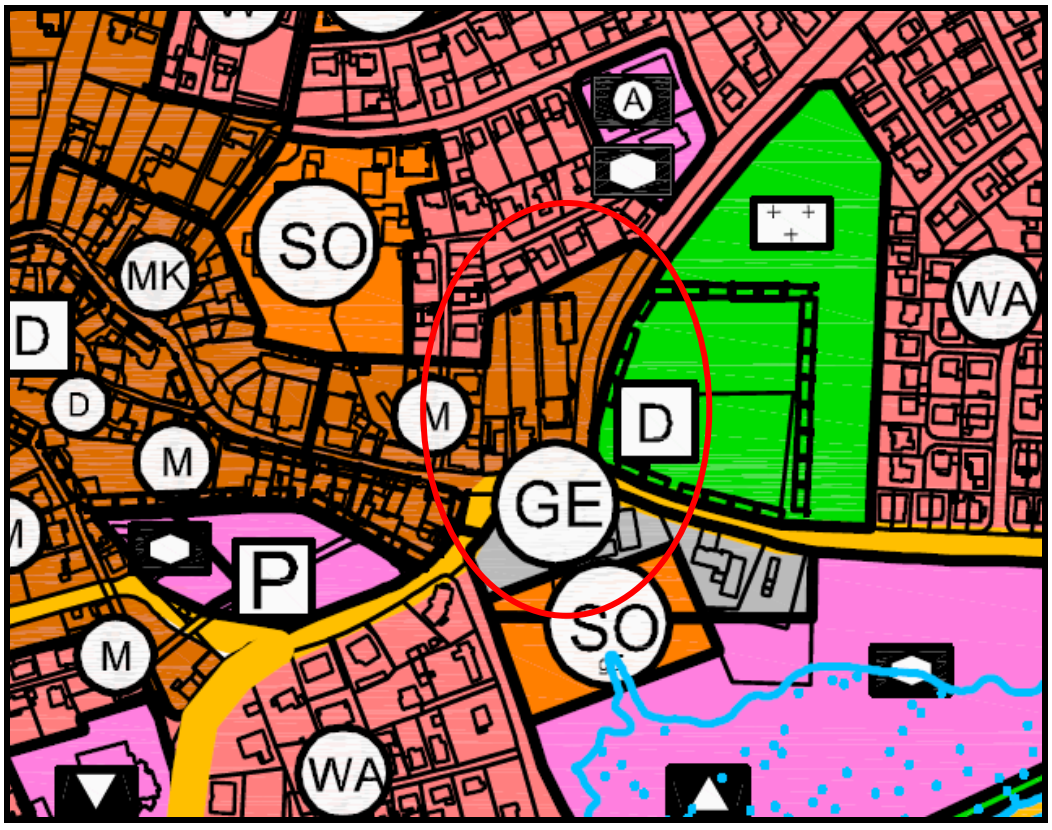
Das sich im nördlichen Bereich befindende Bestandsgebäude fällt unter die v.g Festsetzungen zur Außenwand- und Gebäudehöhe, so dass dieser Gebäudeteil somit nicht in seiner Entwicklung eingeschränkt wird.

C) PLANUNGSVORGABEN

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



Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Delbrück stellt den Planbereich als „Gemischte Baufläche“ (M) dar. Der Bebauungsplan weicht somit nicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.



Der Bebauungsplanentwurf sieht die Festsetzung eines „Mischgebietes“ (MI) vor.

D) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Als **Art der baulichen Nutzung** wird wie bisher ein „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung
Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes gilt wie bisher eine max. zweigeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 als Höchstmaß.

Zur Vermeidung unerwünschter Höhenentwicklungen wird unter Berücksichtigung des geplanten Vorhabens das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung folgender minimal bzw. maximal zulässiger Außenwand- und Gebäudehöhen ergänzt:

- Gemäß §§ 16 und 18 BauNVO wird eine Außenwandhöhe, die von der Oberkante Rohdecke Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der Außenwand gemessen wird, von maximal 8,00 m festgesetzt.
  Eine Überschreitung der Außenwandhöhe ist auf maximal 1/3 der Wandlänge (traufseitig) zulässig.

- Gemäß §§ 16 und 18 BauNVO wird eine Gebäudehöhe, die von der Oberkante Rohdecke Erdgeschossfußboden bis zum obersten Abschluss des Gebäudes gemessen wird, von maximal 12,00 m festgesetzt. Das gewählte Maß orientiert sich an der bisher in diesem Bereich möglichen Höhenentwicklung.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Inhalt dieser Planung ist eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche in südlicher Richtung um ca. 1 m bzw. in südöstlicher Richtung bis auf ca. 2 m zur Flurstücksgrenze und über eine Länge von ca. 15 m abknickend auf die bisherige Baugrenze. Die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche beträgt insgesamt ca. 272 m².

Abweichend von der offenen **Bauweise** sind auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO). Die Festsetzung entspricht der bisherigen städtebaulichen Struktur in dem Änderungsbereich.

Nebenanlagen, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie §§ 12, 14 und 23 BauNVO)
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
Bei parallel zur Erschließungsstraße angeordneten Garagen ist ein Mindestabstand von 1 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Dieser Grundstücksbereich ist mit Gehölzen zu begrünen.
Nebengebäude sind nur in eingeschossiger Bauweise (max. Traufhöhe 3,00 m) zulässig.

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

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

Die Sockelhöhe darf max. 0,50 m über Oberkante fertiger Straße bis Oberkante Rohdecke Erdgeschoss-Fußboden, gemessen mittig am Gebäude, betragen.
Bei Hanglage darf die Rohdecke Erdgeschossfußboden 0,20 m über dem vorhandenen anstehenden Gelände liegen.

Einfriedungen an öffentlichen Straßen werden nicht zugelassen. Als Abgrenzung des Vorgartens sind lebende Hecken mit niedrigem Wuchs (max. 0,80 m) möglich.

Die v.g. planungsrechtlichen Festsetzungen gelten für den hier in Rede stehenden Änderungsbereich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der nicht von dieser 10. Änderung betroffen ist, behält weiterhin Gültigkeit.

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.
Die Löschwassermenge in Höhe von 96 m³/h wird gem. DVGW Bl. 405 für einen Zeitraum von 2 Stunden sichergestellt.

F) EINZELHANDEL

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des gem. Einzelhandelskonzept Stadt Delbrück (Junker und Kruse, 2012) definierten „Zentralen Versorgungsbereiches“ der Innenstadt Delbrücks. Zulässig sind hier Einzelhandelsnutzungen jeder Art bis zu einer Verkaufsfläche von $\leq$ 800 m².

G) 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.

H) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Gem. § 13a Abs. 2 Zf. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird auf eine Darstellung der nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (**Umweltprüfung**) verzichtet, da mit der Planung der Umweltzustand des Änderungsbereiches bzw. der benachbarten Gebiete nicht nachteilig verändert wird.

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.

Auswirkungen der Planung ergeben sich nicht.

Delbrück, den 12.09.2019

Der Bürgermeister

gez. Peitz