

# STADT DELBRÜCK

## Bebauungsplan Nr. 4 "Lipsmeier" in Delbrück-Hagen, 2. Änderung

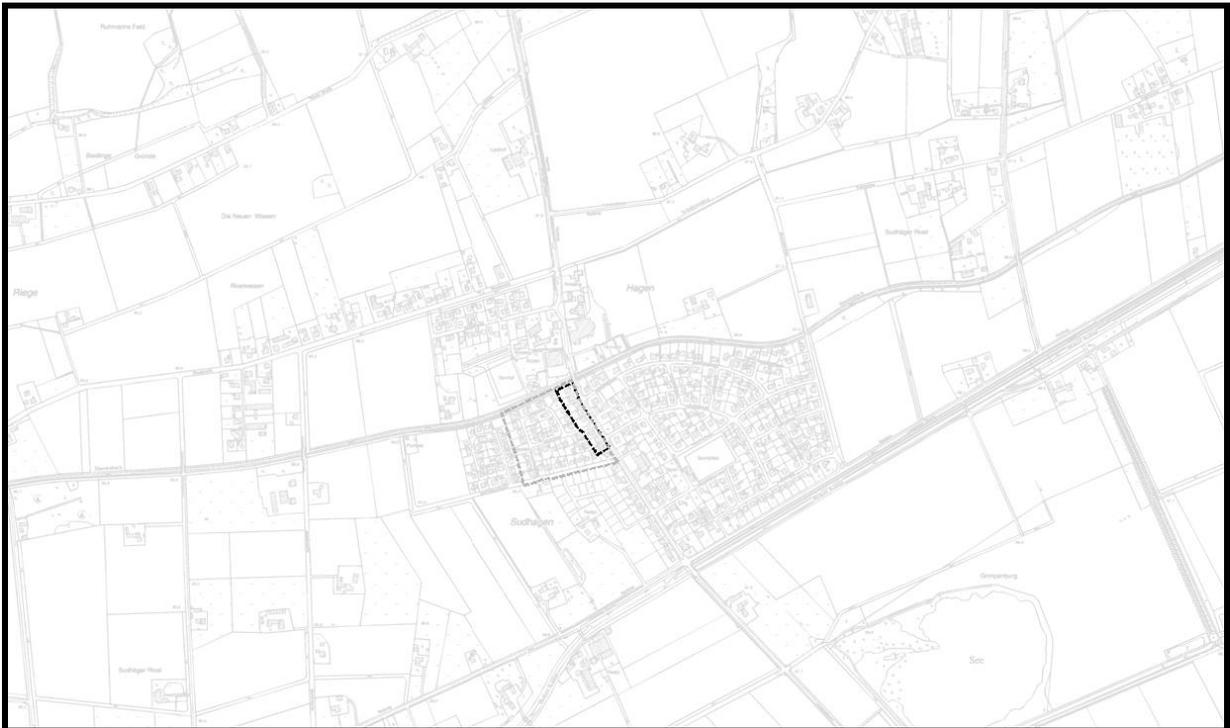
### BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen

Verfahrensstand:

Satzungsfassung



# 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>7</b>
<b>F) HINWEISE .....</b>	<b>8</b>
<b>G) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>8</b>
<b>H) STÄDTEBAULICHE DATEN.....</b>	<b>9</b>

## **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 29.04.2021 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 4 „Lipsmeier“ in Delbrück-Hagen zu ändern. Der Änderungsbeschluss wurde am 03.05.2021 öffentlich bekannt gemacht. Die Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung fand in der Zeit vom 18.06.2021 bis zum 02.07.2021 einschließlich statt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Abgabe ihrer Stellungnahmen gebeten. Die im Rahmen dessen vorgebrachten Stellungnahmen werden im weiteren Verfahrensverlauf 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 04.10.2021 bis zum 04.11.2021 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 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 0,61 ha liegt in der Gemarkung Hagen, Flur 11 und befindet sich, wie aus vorstehendem Lageplan ersichtlich, innerhalb des ursprünglichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 „Lipsmeier“.

Bei dem Änderungsgebiet handelt es sich um einen Streifen entlang der Schlinger Straße (K10), der derzeit gemäß dem geltenden Bebauungsplan mit eingeschossigen Wohngebäuden bebaut ist. Der Planbereich wird im Norden durch einen entlang des Haustenbachs verlaufenden Fußweg begrenzt. Im Osten bildet die Schlinger Straße die Begrenzung, während im Westen weitere Wohnbebauung anschließt. Im Süden befindet sich eine Reihe mit Wohnbebauung entlang des Buchsbaumwegs, die nicht Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung ist. Dazu gehört auch das im Einmündungsbereich Buchsbaumweg/Schlinger Straße befindliche Gebäude mit der Hausnummer 27, welches sich städtebaulich an dem Buchsbaumweg orientiert. Die genannte Häuserzeile stellt die räumliche Grenze des Änderungsbereichs in südlicher Richtung dar.

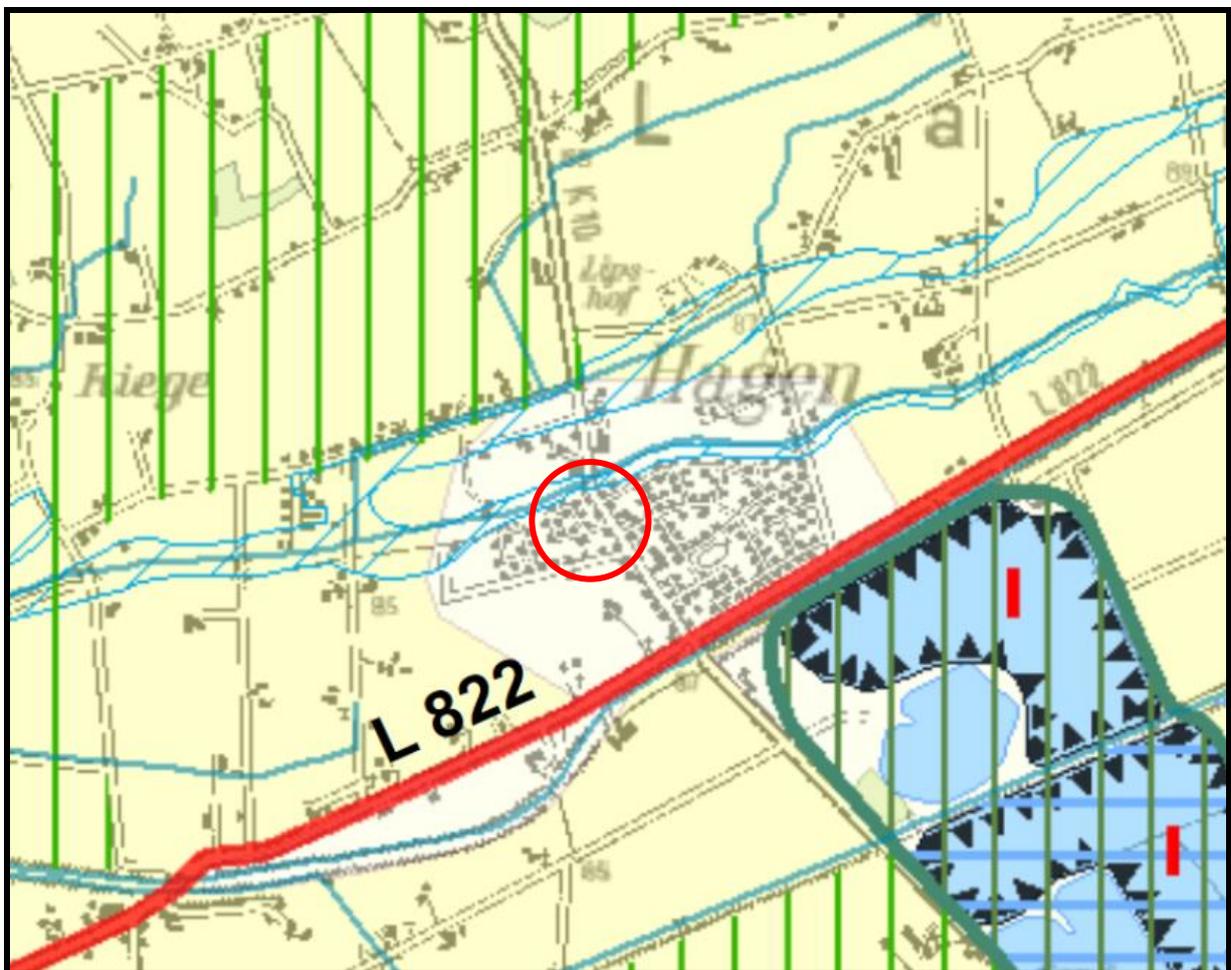
## **B) ZWECK DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**

Die Eigentümer des Flurstückes 117 in der Flur 11, Gemarkung Hagen, zur Größe von 658 m<sup>2</sup> beabsichtigen die bauliche Erweiterung ihres vorhandenen Gebäudes zu einem zweigeschossigen Wohn-

haus. Die planungsrechtlichen Vorgaben im derzeit geltenden Bebauungsplan sehen eine eingeschossige Bauweise vor, so dass die Erweiterung des Gebäudes eine Änderung des Bebauungsplans erfordert. Aus städtebaulicher Sicht besteht die Möglichkeit, neben dem Grundstück der Antragsteller auch die vorhandene Bebauung entlang der Schlinger Straße anzugleichen. Auf der östlichen Seite der Schlinger Straße sind über den Bebauungsplan Nr. 1 „Sudhagen“ zweigeschossige Gebäude möglich und auch bereits errichtet. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wird für den hier in Rede stehenden Planbereich entsprechend der östlich angrenzenden Festsetzung weiterhin ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen. Geändert wird die Geschossigkeit und die durch diese Festsetzung erforderliche Anpassung der städtebaulichen Rahmenbedingungen hinsichtlich der möglichen Höhen der Gebäude. Die getroffenen Festsetzungen lassen eine maximal zweigeschossige Bauweise mit geneigtem Dach zu und ermöglichen eine sinnvolle Nachverdichtung.

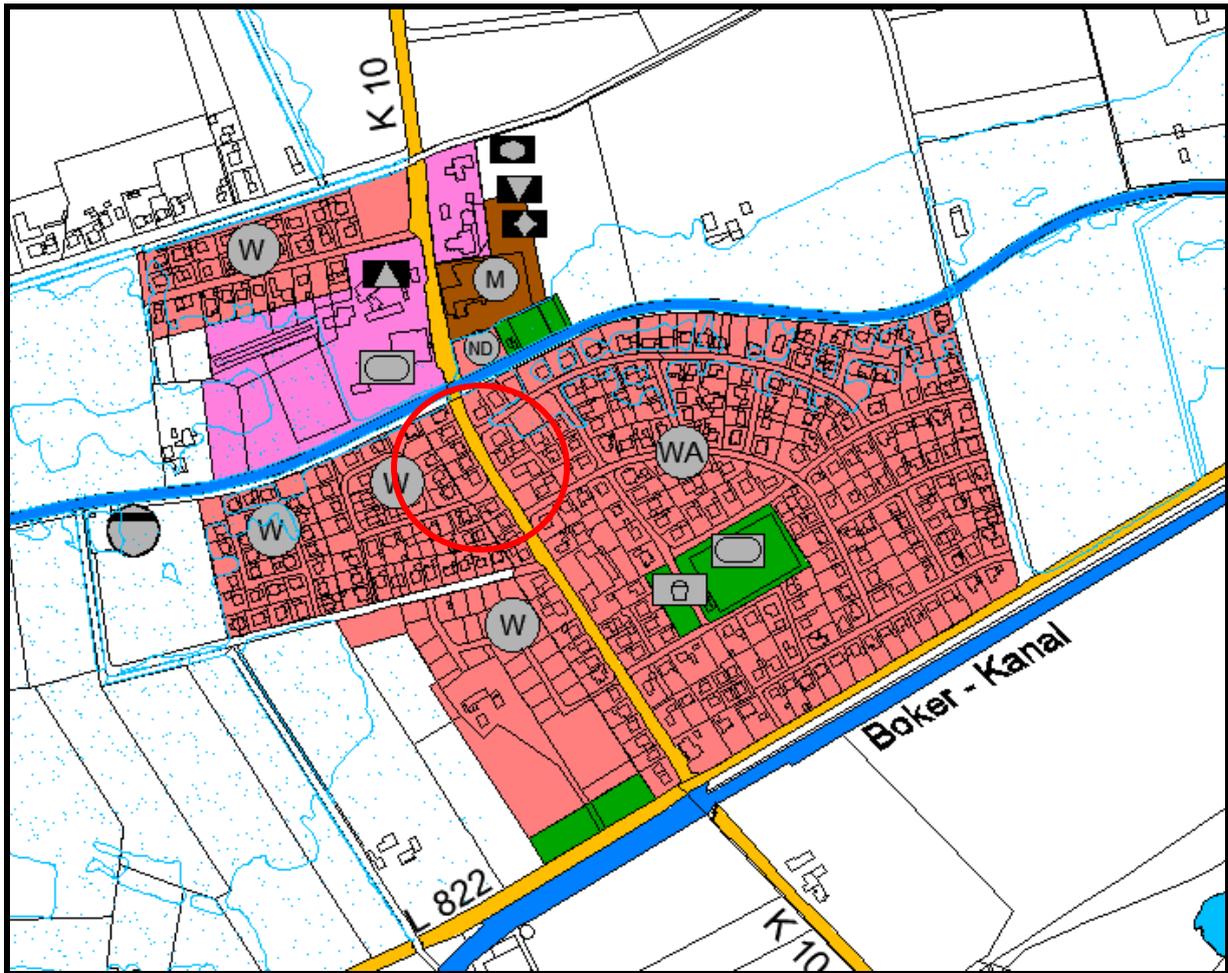
### C) PLANUNGSVORGABEN

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

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Delbrück ist der Änderungsbereich als „Wohngebiet“ (W) 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 Wohngebiets“ (WA) vor.

## D) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Als **Art der baulichen Nutzung** wird wie bisher ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauN-VO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Für diese Nutzungen stehen im Stadtgebiet Delbrück ausreichend planungsrechtlich gesicherte Flächen zur Verfügung, so dass im Plangebiet die Ansiedlung entsprechender Nutzungen nicht erforderlich und städtebaulich auch nicht gewünscht ist.

### Maß der baulichen Nutzung

Zur Sicherung der geplanten sinnvollen Nachverdichtung wird im Plangebiet eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Als Grundflächenzahl (GRZ) wird ein Wert von 0,4 festgesetzt, so dass im Wesentlichen 40 % der Grundstücksfläche überbaut werden darf. Der Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird durch diese Festsetzung nachgekommen.

Zur Förderung einheitlicher städtebaulicher Strukturen und zur Vermeidung unerwünschter Höhenentwicklungen wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Außenwandhöhe der Traufe gemäß §§ 16 und 18 BauNVO geregelt. Die Höhe wird, gemessen vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der Außenwand, auf minimal 3,25 m und maximal 6,50 m festgesetzt.

Gem. §§ 16 und 18 BauNVO wird die Höhe der Gebäude, gemessen vom Höhenbezugspunkt bis oberstem Abschluss des Gebäudes, auf minimal 7,50 m und maximal 11,50 m festgesetzt.

Mit v.g. Vorgaben wird sichergestellt, dass sich die Struktur des Planbereiches den vorhandenen Gebäudebeständen auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Schlinger Straße anpasst und nach

der Realisierung der Nachverdichtung wieder ein homogenes, städtebaulich gewünschtes Straßenbild entsteht.

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 Grundstücksgrenze. 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. Aufgrund der vorhandenen Bausubstanz wird das nördliche Baufenster eine Tiefe von 20,00 Metern aufweisen, während das Baufenster südlich des Ulmenwegs eine Tiefe von 18,00 Metern erhält.

**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.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die **zulässige Zahl der Wohnungen** pro Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude (Einzelhaus) und max. 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte festgesetzt. Ziel ist, der Errichtung von Mehrfamilienhäusern entgegenzusteuern, die an dieser Stelle aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht sind.

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.

Pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum aus der folgenden Liste oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten: Feldahorn, Bergahorn, Spitzahorn, Vogelkirsche, Rotbuche, Stieleiche, Sandbirke, Hainbuche (als Hochstamm), Vogelbeere, Winterlinde. Abgängige Bäume sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

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 geschaffen 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 Dachform geneigte Dächer zugelassen. Diese Dächer müssen eine Mindestdachneigung von 33° aufweisen und dürfen höchstens eine Dachneigung von 38° erhalten.

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 und müssen mittig auf der Hauptdachfläche angeordnet werden.

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. Gemessen wird die Höhe mittig an der an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksgrenze. Doppelhäuser sind dabei als Einheit zu betrachten.

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 Zufahrtsbereichen zu Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen der angrenzenden Grundstücke bis zu einer Tiefe von 5,00 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.

Grundstücke mit einer Straßenbegrenzungslinie entlang zweier Grundstücksgrenzen dürfen entlang einer dieser Grundstücksgrenzen Einfriedungen als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 Metern errichten. Bis zu 50 % der Länge können auch durch Mauern oder Zäune in gleicher Höhe gestaltet werden.

Liegen der Garten und die Terrasse zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Wohngebäude, so kann entlang der Straßenbegrenzungslinie eine lebende Hecke bis zu einer Höhe von 2,00 Metern errichtet werden. Auf bis zu 50 % der Länge können auch Mauern oder Zäune in gleicher Höhe errichtet werden.

Die v.g. planungsrechtlichen Festsetzungen gelten für den hier in Rede stehenden Änderungsbereich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der nicht von dieser 2. Änderung betroffen ist, behält weiterhin Gültigkeit.

## **E) ERSCHLIEßUNG**

### Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt wie bisher größtenteils über die östlich verlaufende „Schlinger Straße“ (K 10), worüber eine Anschlussmöglichkeit an weitere überörtliche Erschließungsstraßen besteht.

Mittig im Änderungsbereich befindet sich eine öffentliche Verkehrsfläche („Ulmenweg“), über die die verkehrliche Anbindung des südlich gelegenen Grundstückes erfolgt. Entsprechend der Ursprungsplanung wird diese Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ versehen.

### Ver- und Entsorgung/Niederschlagswasser

Die Wasserversorgung sowie die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an das in der „Schlinger Straße“ vorhandene Leitungsnetz.

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt ebenfalls über den in der „Schlinger Straße“ vorhandenen Regenwasserkanal.

## 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 Ziffer. 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

Die Belange des Immissionsschutzes werden durch die Bebauungsplanänderung nicht verschärft. Mögliche bauliche Änderungen beziehen sich auf eine Aufstockung der vorhandenen Bestandsgebäude. Eine Beeinträchtigung der immissionsrechtlichen Rahmenbedingungen ist nicht zu erkennen.

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

Eingriffe in Natur und Landschaft gelten auf der Grundlage des § 13a Abs. 2 Ziffer 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.

### 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.

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 Plangbietes ca. 6.132 m<sup>2</sup>

Anteilig betragen die

überbaubaren Flächen ca. 2.919 m<sup>2</sup>

nichtüberbaubaren Flächen ca. 2.778 m<sup>2</sup>

öffentlichen Verkehrsflächen ca. 435 m<sup>2</sup>

Delbrück, den 16.12.2021

Der Bürgermeister

gez. Peitz