

# STADT DELBRÜCK

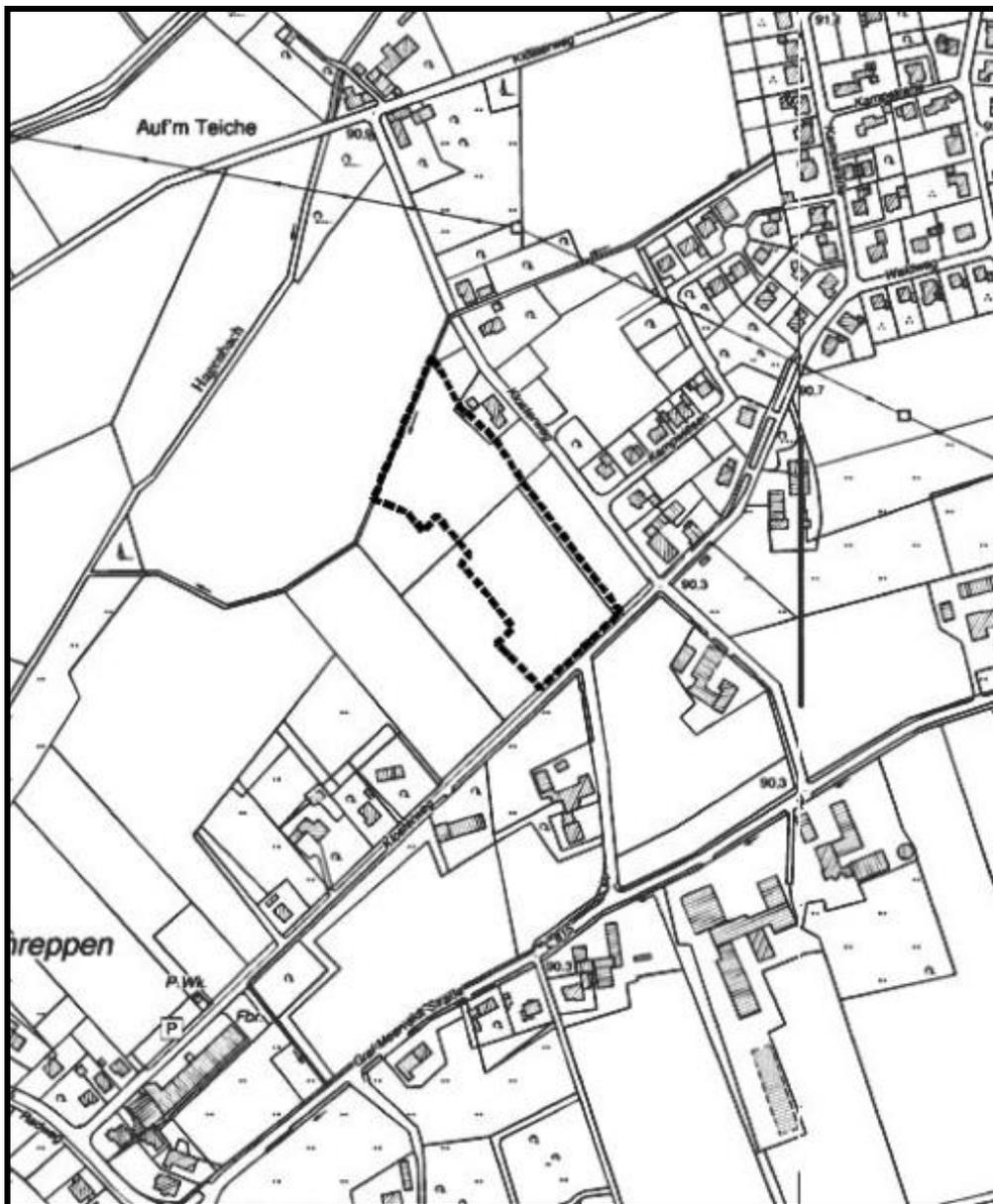
Bebauungsplan Nr. 113 "Auf'm Kloster" in Delbrück-Anreppen

## BEGRÜNDUNG gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

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>4</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) GRÜNFLÄCHE .....</b>	<b>9</b>
<b>G) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>9</b>
<b>H) STÄDTEBAULICHE DATEN .....</b>	<b>11</b>

# **Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen**

## **VORBEMERKUNG**

Der Rat der Stadt Delbrück hat in seiner Sitzung am 25.01.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 „Auf'm Kloster“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.01.2018 öffentlich bekannt gemacht.

Im Anschluss daran wurde in der Zeit vom 06.02.2018 bis zum 20.02.2018 die Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Im Rahmen dieser Beteiligung wurde seitens der Bezirksregierung Detmold - Dezernat 33 Ländliche Entwicklung und Bodenordnung - auf den aus agrarstruktureller Sicht problematischen Zuschnitt des Planbereiches hingewiesen. Aufgrund der daraufhin modifizierten Planung wurde erneut eine Abfrage der Ziele der Raumordnung vorgenommen, gegen die lt. Verfügung der Bezirksregierung vom 26.04.2018 keine Bedenken aus raumordnerischer Sicht bestehen.

Die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fanden in der Zeit vom 22.01.2019 bis zum 22.02.2019 einschließlich statt. Aufgrund im Rahmen der Offenlage vorgebrachter Stellungnahmen wird im Süden des Plangebietes eine Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche um ca. 125 m<sup>2</sup> vorgenommen.

Daraus folgt, dass gem. § 4a Abs. 3 BauGB sowohl eine erneute Offenlage als auch eine erneute Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden. Es wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können.

Die Durchführung der erneuten Offenlage bzw. die erneute Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgten in der Zeit vom 04.04.2019 bis zum 06.05.2019 einschließlich.

Über die während der v.g. Beteiligungen vorgebrachten Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Delbrück in seiner Sitzung am 23.05.2019 nach Abwägung sämtlicher Belange entschieden.

Im Rahmen der am 13.05.2017 in Kraft getretenen Städtebaurechtsnovelle hat der Gesetzgeber mit dem § 13 b BauGB eine befristete Regelung eingeführt, mit der vor dem Hintergrund der drängenden Wohnungsbauerfordernisse für Wohngebiete bis zu einer Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> die Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren ermöglicht wird. Mit der Neuregelung wird die Außenentwicklung im Sinne einer Arrondierung des Siedlungsbereiches erleichtert; die Anwendbarkeit dieses beschleunigten Verfahrens ist nur für solche Flächen gegeben, die sich unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Wie bereits bei der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB entfallen auch in diesem neuen Verfahren gem. § 13 b BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung bzw. die Erstellung eines Umweltberichtes sowie die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. Die Abwägung der Umweltbelange muss jedoch weiterhin erfolgen.

Da die v.g. Zulässigkeitsvoraussetzungen in dem hier in Rede stehenden Planfall gegeben sind, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes unter Anwendung des § 13b BauGB im Wege des beschleunigten Verfahrens.

## **A) GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES**

Bei dem mit Beschlussfassung des Rates vom 25.01.2019 festgesetzten Plangebiet zur Größe von 1,07 ha handelte es sich um die Teilfläche eines Gesamtkonzeptes, für deren Ausweisung der Stadt Delbrück unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Entwicklung die Zustimmung der Bezirksregierung Detmold vom 07.12.2017 vorlag.

Aus o.g. Gründen wurde dieser Geltungsbereich modifiziert. Das fortan festgesetzte Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,55 ha auf, liegt in der Gemarkung Anreppen, Flur 2, und ist aus vorstehendem Lageplan ersichtlich.

## B) ZWECK DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG

Anlass für die Planung ist die nach wie vor anhaltende Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortsteil Anreppen, die sich anhand der von der Stadt Delbrück geführten Liste der Bewerber für städtische Grundstücke belegen lässt. Für den Ortsteil Anreppen liegen der Stadt nachweislich etliche Bewerbungen ortsansässiger Bürger ohne Eigentum vor, die verbindlich einen Bedarf an Grundstücken in diesem Ortsteil angemeldet haben.

Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind nicht vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung.

Die im Jahre 2015 ausgewiesene, östlich angrenzende Wohnbaufläche zur Schaffung von acht Baugrundstücken ist zwischenzeitlich bis auf zwei Grundstücke bebaut bzw. im Bau befindlich.

Zur Deckung des v.g. Bedarfes ist die Stadt Delbrück gehalten, durch geeignete Maßnahmen ein entsprechendes Angebot zu schaffen.

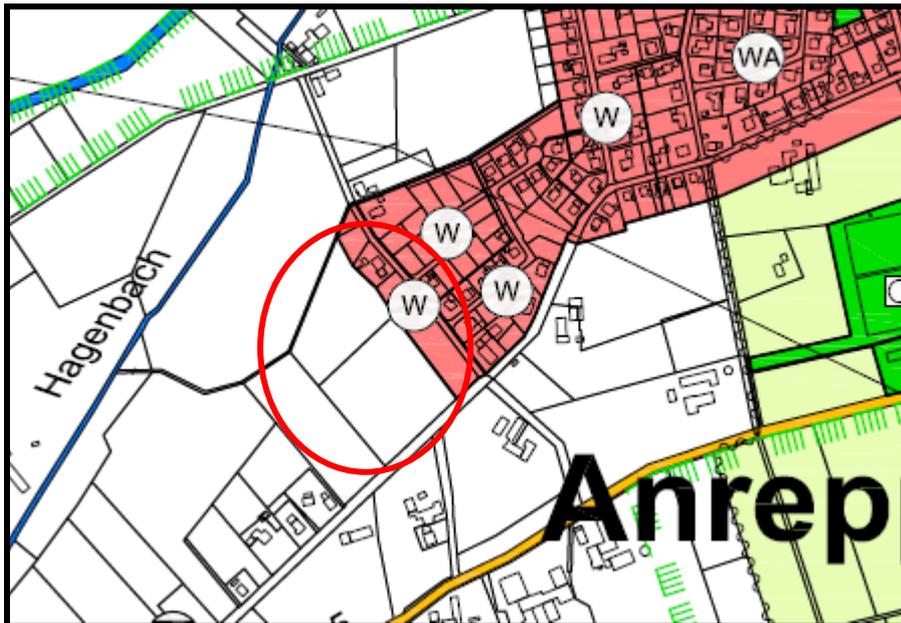
Dazu bietet sich der Bereich, dessen Erwerb durch die Stadt Delbrück sichergestellt ist, städtebaulich auch im Hinblick auf eine langfristig beabsichtigte, an dem Bedarf der ansässigen Bevölkerung orientierten Zusammenführung des Siedlungsbereiches Lesterberg mit dem ursprünglichen Dorfkern an. Nach Umsetzung der Maßnahme werden dem Grundstücksmarkt ca. 17 Bauplätze zur Verfügung stehen.

## C) PLANUNGSVORGABEN

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Paderborn – Höxter, Kreise Paderborn und Höxter, stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“, zum überwiegenden Teil mit der Funktion „Überschwemmungsbereich“ dar.



Der derzeit geltende Flächennutzungsplan der Stadt Delbrück stellt den Planbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.



Der Bebauungsplan weicht somit von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Gemäß entsprechender Regelung im Baugesetzbuch kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Zu beachten ist jedoch, dass auch bei Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren vorab bei der Regionalplanungsbehörde anzufragen ist, welche Ziele für den Planungsbereich bestehen. Im vorliegenden Planfall hat die Bezirksregierung Detmold bereits mitgeteilt, dass gegen die Bauleitplanung keine Bedenken aus raumordnerischer Sicht bestehen.

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

Der als Wohnbaufläche ausgewiesene Bereich stellt sich in der Örtlichkeit als Ackerfläche ohne intensiven Bewuchs dar.

## D) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Als **Art der baulichen Nutzung** wird die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) getroffen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind folgende Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Ziel dieser Festsetzung ist, die vorhandene Struktur des Gebietes zu erhalten und keine von der städtebaulichen Zielsetzung eines Wohngebietes abweichende Nutzung zu ermöglichen. Die genannten Nutzungen entsprechen diesem Ziel nicht.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird für das Bebauungsplangebiet je Wohngebäude (Einzel- und Doppelhaus) die Errichtung einer bestimmten Anzahl an **Wohneinheiten** festgelegt. Ziel ist ein städtebaulicher Übergang von bestehender zu neuer Bebauung mit einer kleinteiligen Gebäudestruktur. Es wird eine maximale Anzahl von 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude sowie 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte festgesetzt.

Zur Förderung einheitlicher städtebaulicher Strukturen wird das **Maß der baulichen Nutzung** wie folgt definiert:

Es wird auf der Grundlage der Dachneigung eine Außenwandhöhe der Traufe, gemessen von der Oberkante der Rohdecke des Erdgeschoss-Fußbodens bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der Außenwand, von mindestens 3,25 Metern und höchstens 4,50 Metern festgesetzt. Dieses gilt, solange das Gebäude ein geneigtes Dach mit einer größeren Neigung als 25° aufweist.

Liegt die Dachneigung bei höchstens 25° bzw. handelt es sich um ein Flachdach, werden eine minimale Traufhöhe von 3,25 Metern und eine maximale Traufhöhe von 6,50 Metern festgesetzt (bei Flachdächern ist die Traufhöhe die Oberkante Attika bzw. Brüstung). Die städtebauliche Zielsetzung ermöglicht jedem Grundstückseigentümer eine sinnvolle Gebäudeentwicklung bei einheitlichen Höhenvorgaben, so dass eine städtebauliche Situation entstehen kann, die das Zusammenspiel unterschiedlicher Gebäudekörper trägt. Unbenommen der Festsetzung bleibt eine Überschreitung der Außenwandhöhe auf max. 1/3 der Wandlänge (traufseitig) zulässig.

Für die Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante der Rohdecke des Erdgeschoss-Fußbodens bis oberstem Abschluss des Gebäudes, wird in Bezug auf die Dachneigung ebenfalls eine Unterteilung des Bebauungsplans vorgenommen (für Flachdächer ist diese Festsetzung nicht anzuwenden):

Bei einem geneigten Dach mit einer größeren Neigung als 25° werden eine minimale Gebäudehöhe von 7,50 Metern und eine maximale Gebäudehöhe von 9,50 Metern festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist, die bauliche Entwicklung von geneigten Dächern entsprechend der Dachneigung zu steuern, um einerseits die vorhandenen dörflichen Strukturen aufzugreifen und andererseits mit den nachfolgend beschriebenen Maßen der baulichen Nutzung die aktuellen baulichen Vorstellungen realisieren zu können. Deshalb ist bei der Errichtung eines geneigten Daches mit einer Dachneigung von 6° bis einschließlich 25° eine minimale Gebäudehöhe von 6,00 Metern und eine maximale Gebäudehöhe von 8,00 Metern einzuhalten. Diese Festsetzung ermöglicht besonders die Errichtung von zweigeschossigen Gebäuden mit flachgeneigten Dächern. Da die Wirkung dieser Gebäude sich anders darstellt als bei Gebäuden mit geneigten Dächern, wird diese Höhenbeschränkung aufgenommen. Die Festsetzung einer minimalen Höhe soll der städtebaulichen Einheitlichkeit dienen. Unterschiedliche Höhenentwicklungen erzeugen eine ungeordnete städtebauliche Situation, so dass große bauliche Versprünge entstehen könnten. Dies ist nicht Ziel der städtebaulichen Entwicklung. Daher wird zusätzlich festgesetzt, dass für einhäufige Pultdächer eine minimale Gebäudehöhe von 5,00 Metern und eine maximale von 7,00 Metern gelten.

Durch die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern, die Festsetzung einer grundsätzlich offenen Bauweise sowie einer Grundflächenzahl von 0,4 wird die vorhandene Siedlungsstruktur der bestehenden Wohnbebauung überwiegend aufgenommen, städtebaulich sinnvoll auf das neue Baugebiet übertragen und in aufgelockerter Form in den Landschaftsraum integriert.

Für die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen gelten Baugrenzen, die dafür sorgen, dass die Bebauung entlang der Erschließungsstraße realisiert wird.

Für **Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie §§ 12, 14 und 23 BauNVO) wird Folgendes festgesetzt:

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind in einem Abstand von mindestens 5 Metern zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Liegen diese gleichzeitig parallel zu einer zweiten Verkehrsfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB), sind die so angeordneten Garagen und überdachten Stellplätze mit einem Mindestabstand von 1,00 Meter zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Dieser Grundstücksbereich ist mit Gehölzen zu begrünen.

Mit v.g. Festsetzung können bereits im Bereich der Zufahrten 2 Stellplätze nachgewiesen werden, da es Ziel der Stadt Delbrück ist, den Parkdruck in bestehenden Wohngebieten zu reduzieren bzw. in neuen Baugebieten Parkdruck nicht entstehen zu lassen. Die erforderliche Anzahl der Parkplätze ist im entsprechenden Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Außerhalb des Zufahrtbereiches sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO auch auf den nicht-überbaubaren Flächen in eingeschossiger Bauweise (max. Traufhöhe 3,00 m) zulässig. Sichtbeziehungen zu Grundstückseinfahrten und zur Straßenverkehrsfläche sind zu berücksichtigen.

Für den **Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird festgesetzt, dass pro Baugrundstück Zufahrten für Kraftfahrzeuge zur Erschließungsstraße höchstens auf einer Breite von 8 Metern anzulegen sind, gemessen entlang der Straßenbegrenzungslinie. Bei der Errichtung einer Doppelhaushälfte wird eine Breite von höchstens 4 Metern festgesetzt. Städtebauliches Ziel ist die Schaffung eines geordneten Straßenraums mit ausreichend Parkplatz- und Grün-

flächen mit Baumbestand. Dieses Ziel soll nicht durch eine Vielzahl von Zufahrten zu den Grundstücken erschwert werden.

Innerhalb des **Gewässerrandstreifens** ist nach Landeswassergesetz (LWG) die Erstellung baulicher Anlagen genehmigungspflichtig. Das angrenzende Gewässer soll unbedingt geschützt werden und Nutzungen, die diesem Ziel widersprechen, verhindert werden.

Als **örtliche Bauvorschriften** gem. § 89 Abs. 1 BauO NRW 2018 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB werden folgende Festsetzungen getroffen:

#### Dachgestaltung

Im Geltungsbereich sind geneigte Dächer, Flach- und Pultdächer zulässig. Als Flachdach gilt ein Dach bis zu einer Dachneigung von einschließlich 5°. Sollte das Dach als einhüftiges Pultdach errichtet werden, darf der Versatz von oberstem Gebäudeabschluss bis zweitem Wandabschluss 1,50 Meter nicht überschreiten, um ein einheitliches Erscheinungsbild des Siedlungszusammenhangs zu erhalten und gleichzeitig hohe Gebäudewände als Abschluss eines Gebäudes zu verhindern.

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. 0,60 Meter über Oberkante Baustraße bzw. max. 0,50 Meter über Oberkante fertig ausgebaute Straße bis Oberkante Rohdecke Erdgeschoss-Fußboden, gemessen mittig am Gebäude, betragen.

#### Oberflächengestaltung

Potentielle Stell- und Bewegungsflächen der Grundstücke sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszuführen. Die Neigung dieser Flächen darf nicht dazu führen, dass abfließendes Niederschlagswasser in den öffentlichen Straßenraum gelangt.

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 Metern von der Straßenbegrenzungslinie als lebende Hecken mit niedrigem Wuchs (max. 1,00 m) zulässig. Hiermit soll sichergestellt werden, dass in den Zufahrtsbereichen der Grundstücke eine ausreichende Sicht vorhanden ist. Weiterhin wird eine Eingrünung als sinnvolles gestalterisches Element des Siedlungsbildes angestrebt. Ausnahmsweise sind bauliche Einfriedungen hinter den lebenden Hecken in einem Abstand von mindestens 0,50 Metern zur Straßenbegrenzungslinie in höchstens gleicher Höhe möglich.

Grundstücke mit einer Straßenbegrenzungslinie entlang zweier Grundstücksgrenzen dürfen entlang einer dieser Grenzen Einfriedungen ab dem Abschluss des Gebäudes als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 Metern errichten. Sichtbeziehungen sind bei der Errichtung zu beachten.

## **E) ERSCHLIEßUNG**

### **Verkehrsflächen:**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt im Südosten über den „Klosterweg“. Diese Erschließungsanlage ist bereits vorhanden und gewährleistet die Anbindung an die überörtlichen Straßen.

Die innere Erschließung erfolgt über eine von Süden nach Norden mit einer Verschwenkung verlaufende Straßenverkehrsfläche mit einer Parzellenbreite von 8,00 Metern. Im Zuge des Endausbaus wird hier ein ausreichend dimensionierter Straßenraum verbleiben. Die platzartige Aufweitung am nördlichen Ende der Erschließungsstraße bietet ausreichend Raum zur Errichtung eines Wendehammers für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug sowie einer öffentlichen Parkplatzfläche zur Vermeidung entstehenden Parkdruckes.

Die Anbindung an die östlich gelegene Bauzeile erfolgt über eine Verlängerung des bereits vorhandenen Fuß- und Radweges mit einer Breite von 4 Metern.

Da es sich hier um die Teilfläche eines Gesamtkonzeptes handelt, werden für die potenzielle Weiterentwicklung des Wohngebietes in westlicher Richtung zwei Erweiterungsmöglichkeiten der Straßenverkehrsfläche vorgesehen.

Zum Schutz des entlang der südlichen Grenze am „Klosterweg“ verlaufenden Radweges wird hier ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt. Bedingt durch die erforderliche Aufhöhung der Baugrundstücke und der somit entstehenden Höhenverhältnisse erstreckt sich die v.g. Festsetzung zusätzlich auf den Eingangsbereich der Erschließungsstraße.

### **Kanalisation:**

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an die im südlich gelegenen „Klosterweg“ vorhandene Schmutzwasserkanalisation.

Gem. § 44 Landeswassergesetz (LWG) i.V.m. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll das Niederschlagswasser von neu bebauten oder befestigten Grundstücken ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Zur Beurteilung, ob die Untergrundverhältnisse die Möglichkeit der Versickerung des Niederschlagswassers bieten, wurde das Ingenieurbüro Kleegräfe, Lippstadt, mit der Erstellung eines entsprechenden Bodengutachtens beauftragt.

Dem Ergebnis des Gutachtens vom 26.07.2018 entsprechend wird festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen der Wohngebäude und Garagen über eine dezentrale Muldenversickerungsanlage mit einer belebten Bodenzone von mindestens 0,2 Metern Mächtigkeit und einer Einstautiefe von maximal 0,2 Metern zu versickern ist.

Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 3 Metern zu nichtunterkellerten und von 6 Metern zu unterkellerten Gebäuden/Bauwerken einhalten, sofern diese nicht über entsprechende Abdichtungen verfügen. Des Weiteren muss ein Abstand von 2 Metern zu Grundstücksgrenzen eingehalten werden. Tiefreichende Versickerungsanlagen wie Rigolen oder Schächte sind nicht zulässig.

Die Niederschlagswasserbeseitigung der Straßenverkehrsflächen erfolgt gem. o.g. Bodengutachten über Straßen-Seitengräben mit einer Tiefe von 20 cm inkl. der Vorreinigung über eine belebte Bodenzone in einer Mächtigkeit von 20 cm.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Grundwasserflurabstandes werden Anhöhungen des Geländes erforderlich. Unter Berücksichtigung des im Bodengutachten ermittelten Bemessungswasserstandes von 90,00 Meter über Normalhöhennull (m. ü. NHN) wird festgesetzt, dass eine Geländeoberkante von mindestens 91,20 m. ü. NHN mit sickerfähigem Material herzustellen ist. Dabei ist zu beachten, dass eine Anpassung an die Geländeoberkante der Grundstücksgrenzen der Nachbargrundstücke erforderlich ist.

Zur Orientierung erfolgt eine nachrichtliche Übernahme der Geländehöhenpunkte (in m. ü. NHN) zum Zeitpunkt der Planaufstellung sowie der Höhenpunkte (in m. ü. NHN) der geplanten Straßenverkehrsfläche. Zur Berücksichtigung des Überflutungsschutzes beinhaltet die Höhenplanung der Straße den Hochpunkt im mittleren Bereich, so dass das bei Starkregenereignissen anfallende Niederschlagswasser in südlicher und nördlicher Richtung abgeleitet wird.

Zur Sicherstellung der Anbindung der Planstraße an den vorhandenen „Klosterweg“ ist die v.g. Aufhöhung in diesem Bereich nicht möglich, so dass das hier anfallende Niederschlagswasser der Straßenverkehrsfläche oberflächlich ab- und in den südlich des Klosterweges gelegenen Wegeseitengraben eingeleitet wird.

### **Wasserversorgung**

Die zu errichtenden Trinkwasseranlagen werden an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen.

### **Brandschutz**

Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes wird darauf hingewiesen, dass die Angaben des Arbeitsblattes „W 405“ des DVGW als Grundschutz zur Löschwasserversorgung beachtet und umgesetzt

werden. Die Löschwassermenge in Höhe von 800 l/min wird für einen Zeitraum von 2 Stunden sichergestellt.

Notwendige Straßen und Grundstückszufahrten, die als Feuerwehrezufahrt und somit auch gleichzeitig als Zufahrt für Rettungsdienstfahrzeuge dienen, weisen an keiner Stelle eine weniger als 3 Meter für Kraftfahrzeuge nutzbare Fahrbahnbreite auf. Die in der DIN 14090 festgelegten Kurvenradien für Feuerwehrfahrzeuge werden beachtet und eingehalten.

### **Strom- und Gasversorgung, Telekommunikation**

Die Einbindung in die öffentliche Stromversorgung ist gewährleistet. Dazu ist die Aufstellung von Kabelverteilerschränken erforderlich.

Laut Mitteilung der Westfalen Weser Netz GmbH ist eine Versorgung mit Erdgas nicht vorgesehen.

Die Telekom macht darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Das kann bedeuten, dass der Ausbau der Telekommunikationslinien im Plangebiet aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer Bauweise erfolgt.

Die Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.

## **F) GRÜNFLÄCHE**

In Fortführung der im Geltungsbereich des östlich angrenzenden Bebauungsplanes festgesetzten Grünfläche wird zur Sicherstellung eines ausreichenden Übergangsbereiches zwischen Verkehrs- und Wohnbaufläche eine „Öffentliche Grünfläche“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

## **G) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **1. 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 Ackerflächen keine aus ökologischer Sicht geringwertigeren Flächen zur Verfügung. In dem Plangebiet sind nach heutigem Kenntnisstand Bodenbelastungen in Form von Altlasten oder Altstandorten nicht vorhanden.

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

Belange des Grundwasser- und Gewässerschutzes sind durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand dahingehend berührt, dass am nordwestlichen Rand des Plangebiets das Gewässer 516 verläuft. Durch die entsprechende Festsetzung eines 5,00 Meter breiten Gewässerrandstreifens ist die Unterhaltung des Gewässers gesichert und die Möglichkeit für Maßnahmen zur Ertüchtigung gegeben. Das Plangebiet befindet sich weder in einem bereits festgesetzten noch in einem derzeit geplanten Wasserschutzgebiet.

### **2. Belange des Landschafts-, Natur- und Artenschutzes**

Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Artenschutzrechtliche Anforderungen bleiben hiervon unberührt. Zur Prüfung der entsprechenden Belange wurde das Büro Bölte, Paderborn, mit der Erstellung einer Artenschutzrechtlichen Beurteilung beauftragt.

Das Gutachten vom 23.05.2018 kommt zu folgendem Ergebnis:

Bei der stichprobenartigen Geländebegehung wurden keine planungsrelevanten Arten oder Hinweise auf planungsrelevante Arten festgestellt. Es ist festzustellen, dass im Vorhabenbereich keinerlei Habitatstrukturen ausgebildet sind, die Brutvorkommen planungsrelevanter Arten erwarten lassen. Mit dem Planvorhaben ist daher nicht von erkennbaren Auswirkungen auf planungsrelevante Arten auszugehen. Im Ergebnis führt dies zu folgender artenschutzrechtlichen Beurteilung: 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 des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gem. §§ 3 bis 5 Denkmalschutzgesetz NRW.

Die Nähe zum Römerlager in Anreppen macht lt. Hinweis der LWL-Archäologie für Westfalen die baubegleitende archäologische Begutachtung von Erdarbeiten notwendig. Die Anlage der Siedlungsstraße bietet dazu die Möglichkeit. Daher ist es notwendig, dass der Beginn des Oberbodenabtrages auf der Straßentrasse der LWL-Archäologie für Westfalen 14 Tage vorher mitgeteilt wird, um die Erdarbeiten archäologisch begleiten zu können.

Ein Hinweis auf die Verpflichtung zur Benachrichtigung der entsprechenden Behörde im Falle eines Bodenfundes bei den Bauarbeiten ist bereits in den „Hinweisen“ zum Planinhalt des Bebauungsplanes aufgenommen. Dieser wird der v.g. Stellungnahme entsprechend wie folgt ergänzt:

„Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521/52002-50, Fax: 0521/52002-39, E-Mail: [lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org](mailto:lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org), schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.“

### **4. Belange des Immissionsschutzes**

Schalltechnische Immissionen sind aufgrund der Lage des zu überplanenden Gebietes nicht zu erwarten. Gewerbebetriebe befinden sich nicht im unmittelbaren Einzugsgebiet, die Belastung durch den vorhandenen Straßenverkehr ist gering und somit ohne Auswirkungen.

Im Zuge der Aufstellung des östlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 99 „Klosterwiesen“ hat die Stadt Delbrück zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes in Bezug auf durch landwirtschaftliche Tierhaltung verursachte Gerüche durch das Büro AKUS GmbH, Bielefeld, mit Datum vom 28.07.2014 ein Geruchsgutachten erarbeiten lassen.

Dabei wurden die Betriebe berücksichtigt, die sich in einer Entfernung von ca. 600 m vom Plangebiet befinden. Dieser Entfernungsbereich entspricht einem Beurteilungsgebiet, wie es gemäß GIRL in einem Genehmigungsverfahren für einen landwirtschaftlichen Betrieb zugrunde zu legen wäre. D.h., es werden die landwirtschaftlichen Betriebe berücksichtigt, in deren potentiell Beurteilungsgebiet das hier in Rede stehende Plangebiet liegen würde.

Da sich in der Zwischenzeit keine nachteiligen Veränderungen der Immissionen ergeben haben, wird das v.g. Gutachten der nun beabsichtigten Planung zugrunde gelegt. Daraus ergibt sich folgende Feststellung:

Die durchgeführten Berechnungen führen zu dem Ergebnis, dass durch die derzeit genehmigten landwirtschaftlichen Tierhaltungen in dem Plangebiet Geruchsmissionen  $\leq 10\%$  verursacht werden. Der für Wohngebiete geltende Immissionswert von 10% der Jahresstunden wird somit im Plangebiet eingehalten werden.

Berücksichtigt man, dass zumindest die „größeren“ landwirtschaftlichen Betriebe sich potentiell erweitern würden und unterstellt eine Verdoppelung des jeweiligen Tierbestandes, so würde in dem Plangebiet der Immissionswert von 10% der Jahresstunden weiterhin eingehalten werden. Im südwestlichen Bereich würde eine Beurteilungsfläche mit Geruchsmissionen in Höhe von 11 % bzw. 13% der Jahresstunden betroffen sein. Dort würde die Geruchsbelastung in einer für Wohngebiete im Übergang zum landwirtschaftlichen genutzten Außenbereich typischen Größenordnung liegen. Bei Vorliegen entsprechender städtebaulicher Gründe können Geruchsmissionen von bis zu 15% der Jahresstunden entsprechend den Auslegungshinweisen zur GIRL für zulässig erachtet werden.

In Anbetracht des dringenden Bedarfes nach Wohnraum in dem Ortsteil Anreppen und mangels Verfügbarkeit alternativer Flächen werden somit Geruchsmissionen von tlw. 11 % bzw. in geringfügigem Maße von 13 % der Jahresstunden hingenommen.

Durch das geplante Wohngebiet würden die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe somit in ihren Erweiterungsmöglichkeiten nicht über ein ggf. schon bestehendes Maß hinaus eingeschränkt werden.

Die Bezirksregierung Detmold hat darauf hingewiesen, dass sich in rund 150 Metern Abstand zum Plangebiet in nordöstlicher Richtung eine 110 kV-Hochspannungsfreileitung des Übertragungsnetzbetreibers der Avacon Netz GmbH befindet.

Mit dadurch entstehenden Konfliktslagen ist auch im Hinblick auf die Erfahrungen mit der bereits in östlicher Richtung vorhandenen Wohnnutzung nicht zu rechnen.

Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass die Trassenräume von bestehenden Hochspannungsfreileitungen regelmäßig auch bevorzugte Suchräume für evtl. Leitungsneuplanungen auf der Höchstspannungsebene darstellen. Dazu hat die TenneT TSO GmbH, Lehrte, mitgeteilt, dass die hier in Rede stehende Bauleitplanung keine von dort wahrzunehmenden Belange berührt bzw. dass keine Planung eingeleitet oder beabsichtigt ist.

## **5. Belange des Hochwasserschutzes**

Lt. ordnungsbehördlicher Verordnung der Bezirksregierung Detmold über die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes von Lippe und Steinbeke im Kreis Paderborn vom 04.03.2009 liegt das südliche Plangebiet im Bereich des überschwemmungsgefährdeten Gebietes der Lippe.

Nach den aktuellen Hochwassergefahrenkarten ist keine Betroffenheit bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis zu erwarten, solange die bestehenden technischen Hochwasserschutzeinrichtungen funktionieren.

## **H) STÄDTEBAULICHE DATEN**

Gesamtfläche des Plangebietes ca. 1,55 ha

Anteilig betragen die:

überbaubaren Flächen ca. 0,47 ha

nicht überbaubaren Flächen ca. 0,74 ha

Straßenverkehrsfläche ca. 0,24 ha

Fuß- und Radweg ca. 0,01 ha

Grünfläche ca.	0,03 ha
Parkplatz ca.	0,01 ha
Gewässerrandstreifen ca.	0,05 ha

Delbrück, den 23.05.2019

Der Bürgermeister

gez. Peitz