

# STADT DELBRÜCK

## Bebauungsplan Nr. 107 "Düsterhusweg"

### in Delbrück-Steinhorst

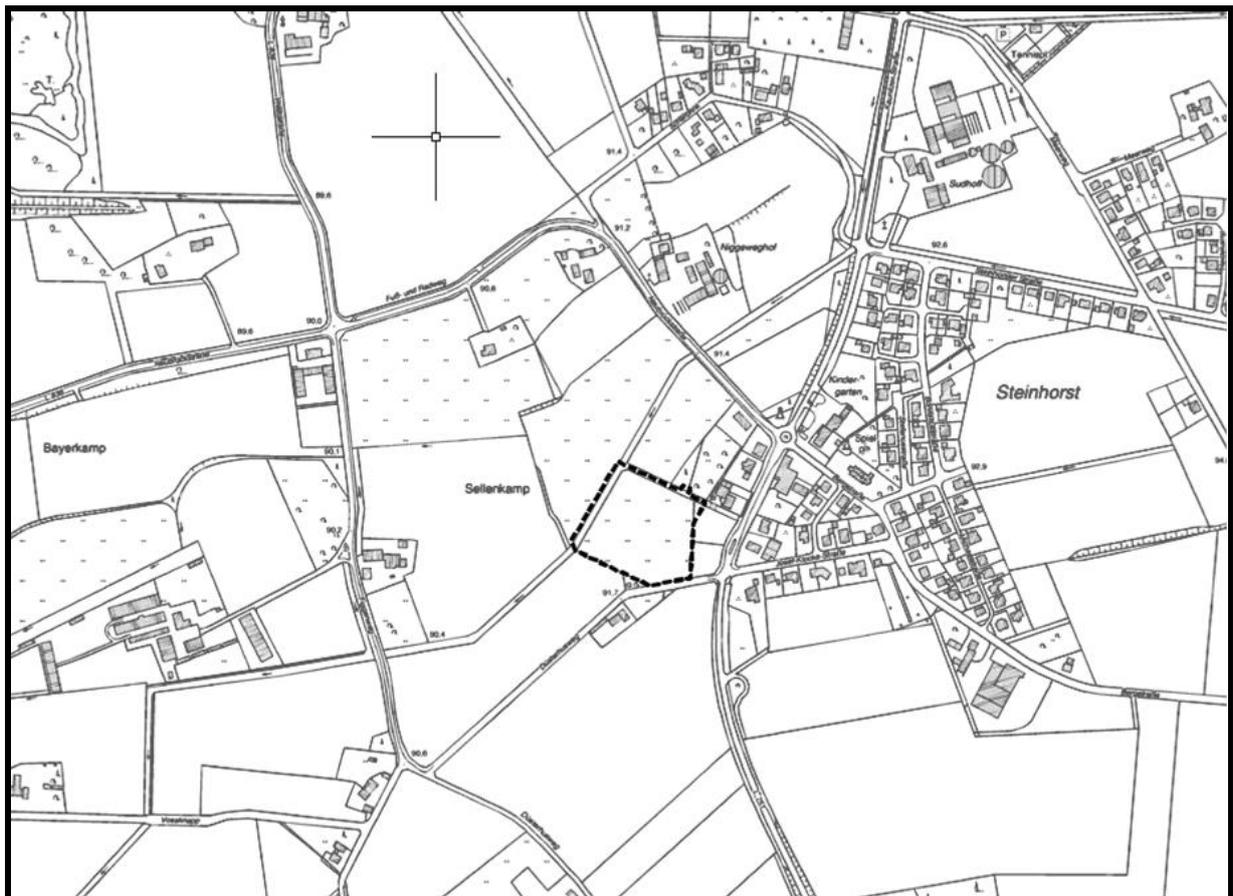
## BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen

Verfahrensstand:

Satzungsfassung



# Inhaltsverzeichnis

<b>VORBEMERKUNG .....</b>	<b>1</b>
<b>A) GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>2</b>
<b>B) ZWECK DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG.....</b>	<b>2</b>
<b>C) PLANUNGSVORGABEN .....</b>	<b>2</b>
<b>D) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>3</b>
<b>E) ERSCHLIEßUNG.....</b>	<b>6</b>
<b>F) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>8</b>
<b>G) STÄDTEBAULICHE DATEN .....</b>	<b>11</b>

## **VORBEMERKUNG**

Der Rat der Stadt Delbrück hat in seiner Sitzung am 15.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Düsterhusweg“ in Delbrück-Steinhorst beschlossen. Im Anschluss daran wurde in der Zeit vom 07.02.2017 bis zum 07.03.2017 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Im Rahmen der am 13.05.2017 in Kraft getretenen Städtebaurechtsnovelle hat der Gesetzgeber mit dem neuen § 13 b BauGB eine 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 Zulässigkeitsvoraussetzungen zur Anwendung des § 13 b BauGB in dem hier in Rede stehenden Planfall gegeben sind, wird das ursprünglich angedachte herkömmliche Aufstellungsverfahren beendet und der Bebauungsplan im Wege des beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB erneut aufgestellt.

Dazu hat der Rat der Stadt Delbrück in seiner Sitzung am 13.07.2017 beschlossen, den ursprünglich gefassten Beschluss des Rates vom 15.12.2016 aufzuheben und einen neuen Aufstellungsbeschluss zu fassen. Der Aufhebungs- sowie der Aufstellungsbeschluss wurden im Amtsblatt vom 17.07.2017 öffentlich bekannt gemacht.

In der Zeit vom 28.08.2017 bis zum 11.09.2017 wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert. Im Rahmen dessen wurden von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen vorgebracht, die in die weitere Planung integriert wurden. Die Durchführung der Offenlage erfolgte in der Zeit vom 15.02.2018 bis zum 16.03.2018 einschließlich. Über die während dieser Zeit vorgebrachten Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Delbrück in seiner Sitzung am 26.04.2018 entschieden.

## A) GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Westerloh, Flur 16, und ist aus vorstehendem Lageplan ersichtlich.

## B) ZWECK DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG

Anlass für die Planung ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortsteil Steinhorst. Die Stadt Delbrück führt eine Liste, in der sich Bewerber für städtische Grundstücke eintragen lassen. Für den Ortsteil Steinhorst liegen der Stadt nachweislich ca. 20 Bewerbungen ortsansässiger Bürger vor, die verbindlich einen Bedarf an einem Grundstück in diesem Ortsteil angemeldet haben.

Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind nicht vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung. Die im Jahre 2012 ausgewiesene, nordöstlich des hier in Rede stehenden Planbereiches gelegene Wohnbaufläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 94 „Neubrückestraße“ ist zwischenzeitlich bis auf ein Grundstück komplett bebaut.

Der ca. 1,52 ha große Bereich, dessen Erwerb durch die Stadt Delbrück bereits vertraglich gesichert ist, dient der Bereitstellung von Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau zur Deckung des Baulandbedarfes für die Eigenentwicklung von Steinhorst. Als Erweiterung der nordöstlich gelegenen Wohnbebauung bietet sich die geplante Fläche städtebaulich an. Nach Umsetzung der Maßnahme werden dem Grundstücksmarkt ca. 18 Bauplätze zur Verfügung stehen.

## C) PLANUNGSVORGABEN

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Paderborn – Höxter, Kreise Paderborn und Höxter, stellt das Plangebiet als „Landwirtschaftliche Kernzone“ mit der Funktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ dar. An der nordwestlichen Grenze des Plangebietes ist ein Fließgewässer dargestellt.



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. Im hier angewandten beschleunigten Verfahren kann 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 mit Schreiben vom 30.11.2016 mitgeteilt, dass gegen die Bauleitplanung keine Bedenken aus landesplanerischer Sicht bestehen.

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

#### **D) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Als **Art der baulichen Nutzung** wird die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) vorgenommen. 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:

- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr.3 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr.4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

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 pro Doppelhaushälfte festgesetzt.

Zur Förderung einheitlicher städtebaulicher Strukturen wird weiterhin das **Maß der baulichen Nutzung** 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 ebenfalls eine Unterteilung des Bebauungsplans vorgenommen (gilt nicht für Flachdächer).

Bei einem geneigten Dach mit einer größeren Neigung als 25° werden eine minimale Gebäudehöhe von 7,50 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 von 6° bis einschließlich 25° Dachneigung 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 sich die Wirkung dieser Gebäude 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 Pultdächer eine minimale Gebäudehöhe von 5,00 Metern und eine maximale von 7,00 Metern gilt.

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 sind im entsprechenden Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Außerhalb des Zufahrtbereiches sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO auch auf den nichtüberbaubaren 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. Die festgesetzten Maße gelten auch für Zuwegungen. Städtebauliches Ziel ist die Schaffung eines geordneten Straßenraums mit ausreichend Parkplatz- und Grünflächen mit Baumbestand. Dieses Ziel soll nicht durch eine Vielzahl von Zufahrten zu den Grundstücken erschwert werden.

Entlang der südlichen Baugrundstücke wird ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um eine geordnete Erschließung über die Planstraße zu gewährleisten.

Als **örtliche Bauvorschriften** gem. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW 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 einhäufiges 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 bis zur Oberkante Rohdecke Erdgeschoss-Fußboden, gemessen mittig am Gebäude, max. 0,50 Meter über den festgesetzten Höhen der zukünftigen Straße liegen. Zwischen den festgesetzten Höhenpunkten ist zu interpolieren.

Einfriedungen sind entlang öffentlicher Straßen sowie in den Zufahrtbereichen 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 Zufahrtbereichen 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 als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 Metern errichten. Zur Abgrenzung des Terrassen- und Gartenbereiches sind ebenfalls Einfriedungen als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 Metern zulässig. Sichtbeziehungen zu Grundstückseinfahrten und zur Straßenverkehrsfläche sind bei der Errichtung zu beachten.

In rückwärtigen Bereichen der Grundstücke sind alle Arten von Einfriedungen möglich.

#### Oberflächengestaltung

Potentielle Stell- und Bewegungsflächen sind mit einem sickerfähigen Material auszuführen, so dass die Neigung dieser Flächen nicht dazu führt, dass eventuell abfließendes Niederschlagswasser in den öffentlichen Straßenraum fließt.

### **E) ERSCHLIEßUNG**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt im Nordosten über den „Niggeweg“ durch Anbindung an die nördlich verlaufende „Neubrückstraße“ sowie im Südosten über den „Düsterhusweg“. Diese Erschließungsanlagen sind bereits vorhanden und gewährleisten die Anbindung an die überörtlichen Straßen.

Die innere Erschließung erfolgt in Fortführung der in dem nördlich angrenzenden Wohngebiet errichteten Straße „Niggeweg“ in südlicher Richtung s-förmig mit einer Parzellenbreite von 7,50 Metern und mündet auf den „Düsterhusweg“. Im Zuge des Endausbaus der Straße wird hier ein ausreichend dimensionierter Straßenraum verbleiben.

Notwendige Straßen und Grundstückszufahrten, die als Feuerwehrezufahrt und somit auch gleichzeitig als Zufahrt für Rettungsdienstfahrzeuge dienen, weisen an keiner Stelle eine weniger als 3,00 Meter für Kraftfahrzeuge nutzbare Fahrbahnbreite auf. Die in der DIN 14090 festgelegten Kurvenradien für Feuerwehrfahrzeuge werden beachtet und entsprechend eingehalten.

Im Zuge der Erschließung des Baugebietes erfolgt die Ver- und Entsorgung durch Anschluss an die öffentlichen Einrichtungen, die in den angrenzenden Straßen vorhanden sind.

Die Eingliederung in die örtliche Stromversorgung ist gewährleistet. Laut Mitteilung der Westfalen Weser Netz GmbH wird eine Versorgung mit Erdgas nicht erfolgen.

Zur Erhöhung der Versorgungssicherheit ist es notwendig, einen Kabelverteilerschrank im Bereich des Verbindungsweges zu dem bestehenden Baugebiet aufzustellen.

### **Kanalisation:**

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an die in den nördlich gelegenen Straßen „Niggeweg“ bzw. „Neubrückestraße“ 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 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 31.01.2018 entsprechend wird festgesetzt, dass das im Bereich WA<sub>2</sub> 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 Nachbargrenzen eingehalten werden. Tieferreichende 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. Entsprechend der vorgegebenen Ausbauhöhen der geplanten Erschließungsstraße (s. festgesetzte Höhenpunkte) wird im Anbindebereich zum Düsterhusweg eine Ausbauhöhe von +92,3 m üNN vorgesehen. Im Westen des Areals werden Höhen

von +91,3 bis +91,6 m üNN geplant und im Norden von +91,6 bis 91,85 m üNN. Die Anhebung der Grundstücke auf mindestens diese Höhen wird im Bebauungsplan festgesetzt (zwischen den Höhenpunkten ist zu interpolieren). Damit wird eine Anhebung der zukünftigen GOK im Bereich der Erschließungsstraße von rd. 0,5 m bis 0,9 m gegenüber der aktuellen GOK erfolgen.

Aufgrund der vorgegebenen Größe der im Bereich WA<sub>1</sub> befindlichen Grundstücke gestaltet sich die Schaffung flacher Versickerungsmulden unter Einhaltung des vorgegebenen Grundwasserflurabstandes schwierig. Aus diesem Grunde wird festgesetzt, dass diese Flächen das anfallende Niederschlagswasser nach Beantragung beim Kreis Paderborn über den anliegenden Graben 31136 ableiten.

Der durch das Ing.-Büro Welling & Partner, Büren, geführte Gewässernachweis vom 27.07.2017 kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Einleitung keine negativen Auswirkungen hat.

### **Notwasserweg**

Zur Berücksichtigung des Überflutungsschutzes wird im westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Festsetzung „Fläche zur Regelung des Wasserabflusses“ (Notwasserweg) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 b) BauGB aufgenommen, über die das bei Starkniederschlagsereignissen anfallende Niederschlagswasser abgeleitet wird.

### **Wasserversorgung**

Die zu errichtenden Trinkwasseranlagen werden an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen.

Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes wird darauf hingewiesen, dass die Angaben des Arbeitsblattes „W 405“ des DVGW als Grundsatz zur Löschwasserversorgung beachtet und umgesetzt werden. Die Löschwassermenge in Höhe von 800 l/min wird für einen Zeitraum von 2 Stunden sichergestellt.

## **F) 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 landwirtschaftlich genutzten Flächen keine aus ökologischer Sicht geringwertigeren Flächen zur Verfügung. Die Landwirtschaftskammer teilt mit, dass gegen die Inanspruchnahme keine Bedenken bestehen, da der betroffene „Feldblock“ relativ klein ist und im Norden und Osten an ein Wohn- bzw. Mischgebiet grenzt; die Ertragsfähigkeit ist nicht sehr hoch.

Zur Überprüfung, ob in dem Plangebiet Verunreinigungen des Oberbodens vorhanden sind, wurde das Büro Dr. Kerth + Lampe, Detmold, mit der Durchführung von Oberbodenuntersuchungen beauftragt. Das Gutachten vom 18.12.2017 kommt zu dem Ergebnis, dass keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vorliegen.

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.

Innerhalb des Plangebietes an der nordwestlichen Grenze verläuft das Fließgewässer 315 (Nebengewässer 31136 lt. Gewässerkarte GSK3C), welches über Pflegewege außerhalb des Plangebietes erreichbar ist. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Anlage eines 5 m breiten Gewässerrandstreifens vorgesehen, welcher mit dem Verkauf der Grundstücke in das Eigentum der Bauherren übergeht.

An der nordöstlichen Grenze zum Plangebiet befindet sich das Fließgewässer 317 b. Daran angrenzend ist die Anlage eines 5 Meter breiten Gewässerrandstreifens vorgesehen. Zur Gewährleistung der Erreichbarkeit des Gewässers ist beabsichtigt, diesen Streifen im Eigentum der Stadt Delbrück zu belassen.

Die Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen innerhalb dieser Streifen ist nach § 31 Abs. 4 LWG verboten, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind. Die Anlage von Zäunen und Heckenpflanzungen in diesem Bereich ist nach § 22 LWG i.V.m. § 36 WHG genehmigungspflichtig. Eventuell erforderliche Geländeänderungen auf den Baugrundstücken sind so auszuführen, dass der Gewässerrandstreifen in seinem natürlichen Zustand erhalten bleibt.

Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich weder in einem bereits festgesetzten noch in einem derzeit geplanten Wasserschutzgebiet.

## **2. Belange des Landschafts- und Naturschutzes**

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.

Vor dem Hintergrund der drängenden Wohnungsbauerfordernisse handelt es sich hier um einen vom Gesetzgeber gewollten generellen Bonus für die Arrondierung des vorhandenen Siedlungsbereiches. Aufgrund der gesetzlichen Regelung entfällt die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

Artenschutzrechtliche Anforderungen bleiben hiervon unberührt. Im Rahmen des durch das Büro Bölte, Paderborn, erstellten Landschaftsplanerischen Fachbeitrages wurde daher eine Artenschutzrechtliche Beurteilung vorgenommen.

Diese kommt zu dem Ergebnis, dass mit dem Vorhaben keine erkennbaren Auswirkungen auf planungsrelevante Arten zu erwarten sind. Die planungsrelevanten Arten, die im Fundortkataster des LANUV angegeben werden, nutzen Fortpflanzungs-, Brut- und 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. Auch Boden- und Gartendenkmale sind nicht bekannt. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege nicht erforderlich.

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.

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

Im Rahmen der Aufstellung des an den hier in Rede stehenden Planbereich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 94 „Neubrückstraße“ in Delbrück-Steinhorst im Jahr 2012 wurde durch das Ing.-Büro AKUS GmbH, Bielefeld, ein Schalltechnisches Gutachten erstellt, welches sich u.a. mit der Ermittlung und Bewertung der vom KFZ-Verkehr auf den angrenzenden öffentlichen Straßen ausgehenden und auf die geplanten Wohnbauflächen einwirkenden Geräusch-Immissionen auseinandersetzt.

Diesem Gutachten ist zu entnehmen, dass zwar auch auf den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Geräusch-Immissionen durch den öffentlichen KFZ-Verkehr auf der Landesstraße L 751 „Kaunitzer Straße“ einwirken, die idealtypischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 für diesen Bereich aber fast überall eingehalten werden.

Lediglich in einem Teilbereich verschwindend geringer Größe im südöstlichsten Zipfel des Geltungsbereiches werden die idealtypischen Orientierungswerte überschritten. In dem ge-

planten WA werden aber die Wohngebietswerte der 16. BImSchV eingehalten, so dass auch in diesem höher als idealtypisch belasteten Teilbereich gesunde Wohnverhältnisse i.S.d. Baugesetzbuches gegeben sind.

Westlich des Plangebietes befindet sich in ca. 350 m Entfernung ein Junghennenstall, von dem Geruchsimmissionen verursacht werden, die auf das Plangebiet einwirken.

Zur Ermittlung und Bewertung dieser Immissionen wurde das Büro AKUS GmbH, Bielefeld, mit der Erstellung einer gutachterlichen Stellungnahme beauftragt, welche zu dem Ergebnis kommt, dass sich für das Plangebiet Geruchsimmissionen i.H.v. 5 % der Jahresstunden ergeben. Somit wird der Immissionswert der GIRL für Wohngebiete i.H.v. 10 % der Jahresstunden eingehalten.

### **G) STÄDTEBAULICHE DATEN**

Gesamtfläche des Plangebietes ca. 1,517 ha

Anteilig betragen die:

überbaubaren Flächen ca. 0,564 ha

nicht überbaubaren Flächen ca. 0,565 ha

Straßenverkehrsfläche ca. 0,179 ha

Grabenfläche ca. 0,094 ha

Gewässerrandstreifen ca. 0,106 ha

Notwasserweg ca. 0,009 ha

Delbrück, den 26.04.2018

Der Bürgermeister

gez. Peitz