

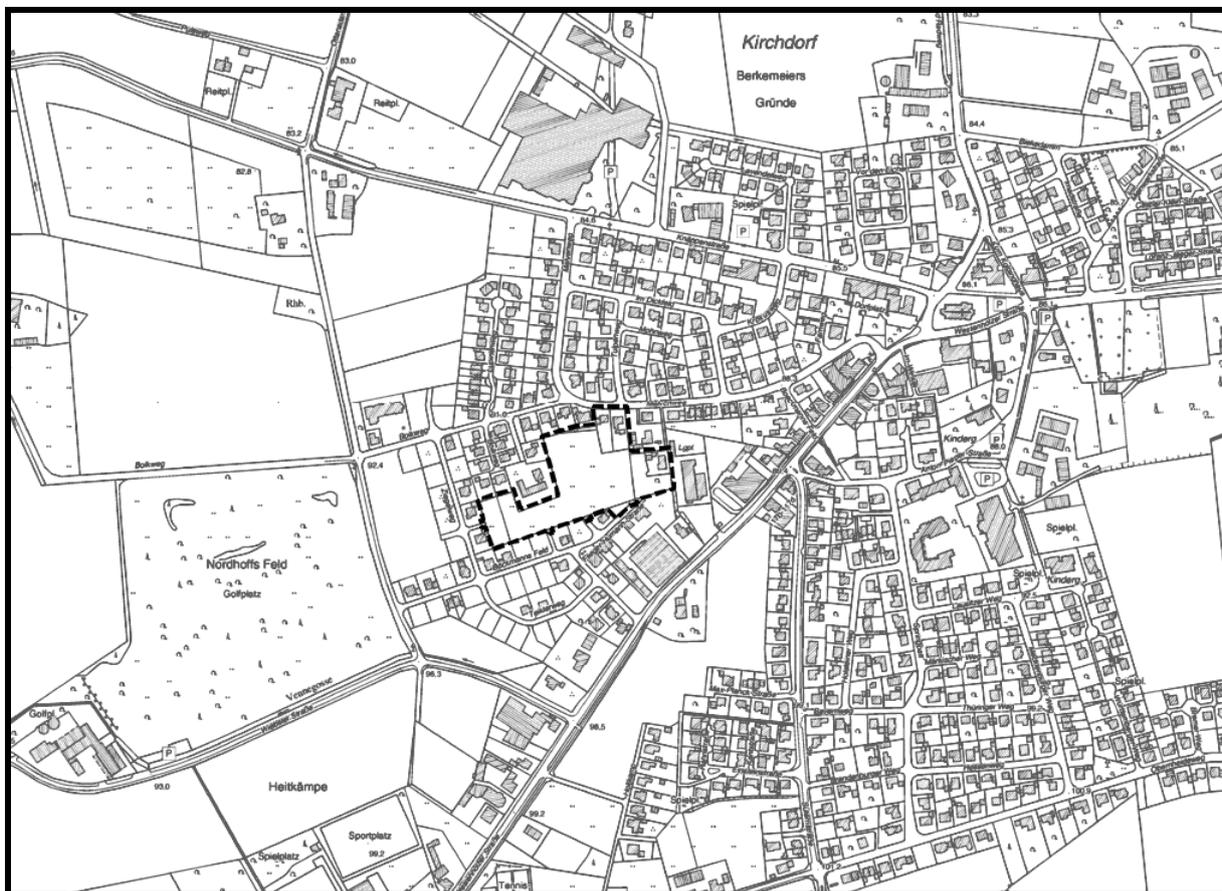
STADT DELBRÜCK

Bebauungsplan Nr. 110 "Klas" in Delbrück-Westenholz

BEGRÜNDUNG gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen

Verfahrensstand:
Satzungsfassung



Inhaltsverzeichnis

VORBEMERKUNG	3
A) GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES	3
B) ZWECK DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	3
C) PLANUNGSVORGABEN	3
D) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	5
E) ERSCHLIEßUNG	7
F) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	8
G) STÄDTEBAULICHE DATEN	10

VORBEMERKUNG

Der Rat der Stadt Delbrück hat in seiner Sitzung am 13.07.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Klas“ in Delbrück-Westenholz beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 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 haben die Westfalen Weser Netz GmbH und die LWL-Archäologie für Westfalen Stellungnahmen vorgebracht, die in die Begründung aufgenommen wurden.

Die Durchführung der Offenlage erfolgte in der Zeit vom 17.10.2017 bis zum 17.11.2017 einschließlich. Über die während dieser Zeit vorgebrachte Stellungnahme hat der Rat der Stadt Delbrück in seiner Sitzung am 14.12.2017 entschieden.

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

- die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum,
- die Planung dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung,
- die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Geltungsbereiches 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 Geltungsbereiches 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 § 13 a BauGB relevant.

A) GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Westenholz, Flur 8 und 28, und ist aus vorstehendem Lageplan ersichtlich.

B) ZWECK DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG

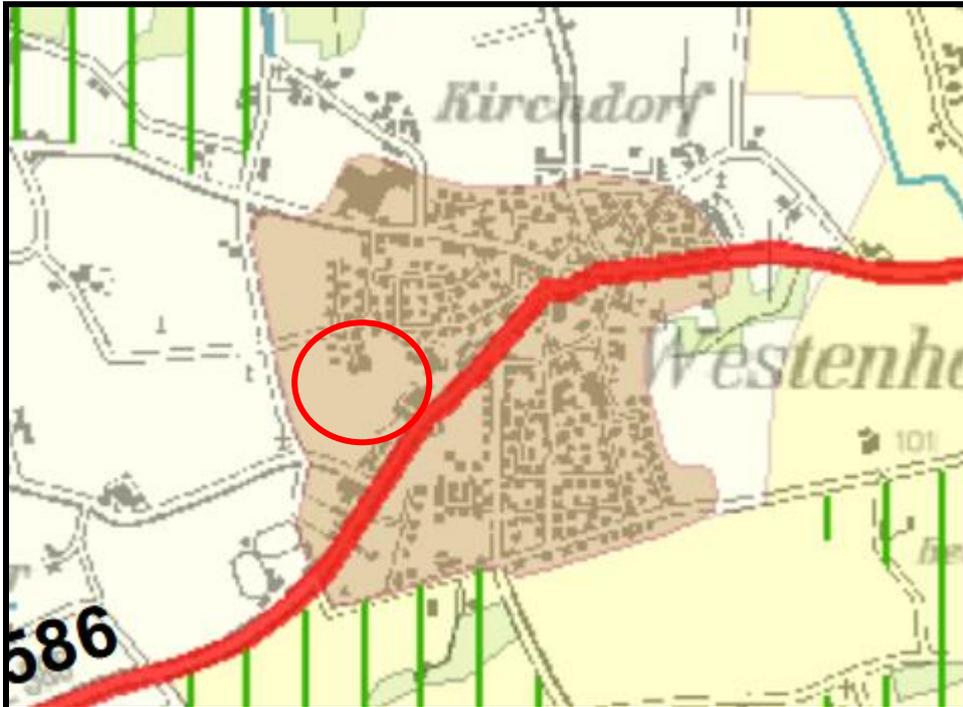
Anlass für die Planung ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortsteil Westenholz. Die Stadt Delbrück führt eine Liste, in der sich Bewerber für städtische Grundstücke notieren lassen. Für den Ortsteil Westenholz liegen der Stadt nachweislich etliche Bewerbungen ortsansässiger Bürger vor, 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.

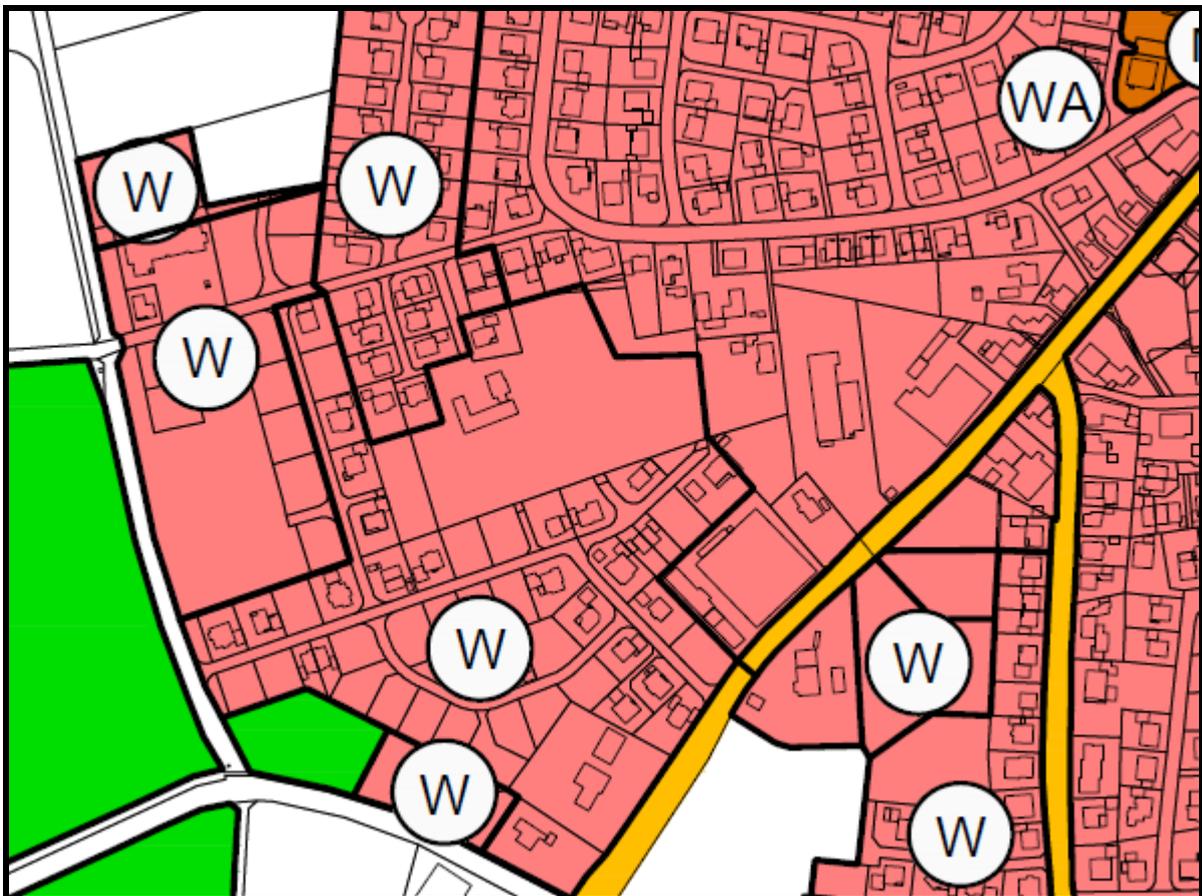
Der ca. 1,81 ha große Bereich konnte zwischenzeitlich seitens der Stadt Delbrück erworben werden. Aufgrund ihrer Lage inmitten eines bebauten Siedlungsbereiches bietet es sich an, diese Fläche in Fortführung dessen einer Wohnnutzung zuzuführen. Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau. Nach Planung und Durchführung werden dem Grundstücksmarkt ca. 19 zusätzliche Baugrundstücke zur Verfügung stehen.

C) PLANUNGSVORGABEN

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Paderborn – Höxter, Kreise Paderborn und Höxter, stellt das Plangebiet als „Allg. Siedlungsbereich“ dar.



Der derzeit geltende Flächennutzungsplan der Stadt Delbrück stellt den Planbereich als „Wohnbaufläche“ (W) dar. Der Bebauungsplan entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.



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 2,80 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.

Bei einem geneigten Dach mit einer größeren Neigung als 25° werden eine minimale Gebäudehöhe von 7,35 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 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 einhüftige Pultdächer eine minimale Gebäudehöhe von 5,00 Metern und eine maximale von 6,50 Metern gelten.

Durch die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern, die Festsetzung einer grundsätzlich offenen Bauweise, einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie einer Zweigeschossigkeit als Höchstmaß wird die vorhandene Siedlungsstruktur der bestehenden Wohnbebauung überwiegend aufgenommen und städtebaulich sinnvoll auf das neue Baugebiet übertragen.

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 festgesetzt, dass Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Zufahrtsbereich in einem Abstand von mindestens 5 Metern zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten sind. Liegen diese gleichzeitig parallel zu einer zweiten Verkehrsfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB), sind die so angeordneten Nebenanlagen, 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 Zufahrtsbereiches mit einer Tiefe von 5 Metern sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen in eingeschossiger Bauweise (max. Traufhöhe 3,00 m) zulässig.

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.

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 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. Die Ausführung eines zweihüftigen Pultdaches hat die Festsetzungen zu geneigten Dachflächen größer 25° Dachneigung einzuhalten.

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

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 als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 Metern errichten. Sichtbeziehungen sind bei der Errichtung zu beachten.

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

Oberflächengestaltung

Stell- und Bewegungsflächen sind so auszuführen, dass die Neigung dieser Flächen nicht dazu führt, dass anfallendes Niederschlagswasser in den öffentlichen Straßenraum fließt bzw. ist durch geeignete Entwässerungseinrichtungen mittels Rohrleitungen ein Anschluss an die öffentliche Regenwasserkanalisation herzustellen.

E) ERSCHLIEßUNG

Im Rahmen der Aufstellung des in südlicher und westlicher Richtung angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 80 „Böckmanns Feld“ wurde das Straßennetz so angelegt, dass eine verkehrliche Erschließung weiterer, außerhalb des Plangebietes liegender Grundstücke möglich sein sollte. Diese Anschlusspunkte befinden sich in den angrenzenden Straßen „Ziegelweg“, „Böckmanns Feld“ und „Flieger-Humann-Straße“ und werden nunmehr entsprechend genutzt.

Die vom „Ziegelweg“ und der Straße „Böckmanns Feld“ abzweigenden Stichwege werden verlängert und mit einer Breite von 4,50 Metern ausgeführt.

Der mittlere Teil des Geltungsbereiches wird mittels einer ringförmigen Erschließung über zwei vorhandene Anbindungen an die „Flieger-Humann-Straße“ angeschlossen. Der Regelquerschnitt der geplanten Straße beträgt 6,50 m. Im Zuge des verkehrsberuhigten Ausbaus der Straße wird hier eine ca. 4,00 Meter breite Fahrgasse verbleiben, deren Oberfläche mit einer Asphaltdecke versehen wird.

Zur Abgrenzung der nördlich an die Planstraße angrenzenden Flurstücke 289 und 290 wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Erschließung dieser bereits bebauten Grundstücke erfolgt über den nördlich verlaufenden „Malvenweg“.

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.

Kanalisation:

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an die in der nördlich gelegenen Straße „Malvenweg“ 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, ist bereits im Rahmen der Aufstellung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 80 „Böckmanns Feld“ durch das Ingenieurbüro Kleegräfe, Lippstadt, eine Baugrunderkundung/Hydrogeologische Untersuchung auch für den hier in Rede stehenden Planbereich durchgeführt worden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser bodenphysikalisch nicht im ausreichenden Maße möglich ist. Aus gutachterlicher Sicht wird daher von einer Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer abgeraten und empfohlen, diese in das vorhandene Kanalsystem einzuleiten.

Aus diesem Grund erfolgt die Entsorgung des Niederschlagswassers durch Anschluss an die in der nördlich gelegenen Straße „Malvenweg“ vorhandene Regenwasserkanalisation.

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 Grundschutz zur Löschwasserversorgung beachtet und umgesetzt werden. Die Löschwassermenge in Höhe von 800 l/min wird für einen Zeitraum von 2 Stunden sichergestellt.

Zur Sicherstellung der Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers sowie der Wasserversorgung wird im nordöstlichen Teil des Plangebietes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB eine mit einem **Leistungsrecht** zugunsten der Stadt Delbrück belastete Fläche festgesetzt. Diese ist von baulichen Anlagen freizuhalten.

Strom- und Gasversorgung

Lt. Mitteilung der Westfalen Weser Netz GmbH wird das geplante Baugebiet in die örtliche Strom- und Gasversorgung eingegliedert.

Zur Erhöhung der Versorgungssicherheit ist es notwendig, im nordöstlichen Planbereich einen Kabelverteilerschrank aufzustellen. Dieser Schrank (ca. L 0,2m * B 0,5m * H 1,1m) kann, falls vorhanden, in den Gehweg- oder Grünanlagen aufgestellt werden.

Derzeit befindet sich noch ein Niederspannungskabel für die Stromversorgung des Gebäudes Boikweg 7 im Baufeld. Das Kabel verläuft von Osten nach Westen durch das Baufeld. Es ist geplant, das Gebäude Boikweg 7 auf anderem Wege mit Strom zu versorgen. Diese Baumaßnahme wird voraussichtlich im Frühjahr 2018 zur Ausführung kommen. Im Anschluss wird das vorhandene Kabel außer Betrieb genommen.

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 überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen 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 nicht berührt. Das Plangebiet befindet sich weder in einem bereits festgesetzten noch in einem derzeit geplanten Wasserschutzgebiet.

Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

2. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Eingriffe in Natur- und Landschaft gelten auf der Grundlage des § 13 a Abs. 2 Zf. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Daher entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Artenschutzrechtliche Anforderungen bleiben hiervon unberührt. Daher wurde das Büro Bölte, Paderborn, mit der Erstellung einer Artenschutzrechtlichen Beurteilung beauftragt, welche zu folgendem Ergebnis kommt:

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. 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.

Darüber hinaus wird folgende Festsetzung getroffen:

Im Planungsgebiet können nach den Erfahrungen der LWL-Archäologie für Westfalen archäologische Fundplätze nicht ausgeschlossen werden. Ihre Entdeckung bzw. Untersuchung erst zum Zeitpunkt der laufenden Erschließungs- und Bauarbeiten werden den weiteren Ausbau im Planungsgebiet erschweren, verzögern oder möglicherweise gar verhindern.

Um dieser v.g. Situation vorzubeugen und Planungssicherheit zu schaffen, ist eine archäologische Untersuchung notwendig. Diese sollte sinnvollerweise auf den Straßentrassen durchgeführt werden. Dadurch entstehen kaum zusätzliche Kosten, da der Humusboden für den Ausbau der Straßen und Versorgungsleitungen in jedem Fall entfernt werden muss. Hierzu ist in Abstimmung und in Anwesenheit der LWL-Archäologie für Westfalen der Humus-/Oberboden mit einem Bagger mit Grabenschaufel abzutragen. Die Baggerkosten gehen zu Lasten des Bauträgers. Zur Vermeidung von Verzögerungen bei der Erschließung sollte diese Maßnahme mindestens 8 Wochen vor Beginn der eigentlichen Erschließungsarbeiten stattfinden.

4. Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der Aufstellung des an den hier in Rede stehenden Planbereich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 80 „Böckmanns Feld“ in Delbrück-Westenholz im Jahr 2005 wurde durch das Ing.-Büro AKUS GmbH, Bielefeld, ein Schalltechnisches Gutachten erstellt, welches sich u.a. mit der Ermittlung und Bewertung der vom östlich angrenzenden Nahversorgungsmarkt ausgehenden und auf die hier in Rede stehenden geplanten Wohnbauflächen einwirkenden Geräusch-Immissionen auseinandersetzt.

Diesem Gutachten ist zu entnehmen, dass im kompletten Teil des Plangebietes die WA-Werte eingehalten werden.

G) STÄDTEBAULICHE DATEN

Gesamtfläche des Plangebietes ca. 1,81 ha

Anteilig betragen die:

überbaubaren Flächen ca. 0,68 ha

nicht überbaubaren Flächen ca. 0,96 ha

Straßenverkehrsfläche ca. 0,16 ha

Grünfläche ca. 0,01 ha

Delbrück, den 14.12.2017

Der Bürgermeister

gez. Peitz