

STADT DELBRÜCK

Bebauungsplan Nr. 96 "Suternstraße" in Delbrück-Westenholz

BEGRÜNDUNG gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

- I. Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen
- II. Umweltbericht

Verfahrensstand:
Satzungsfassung

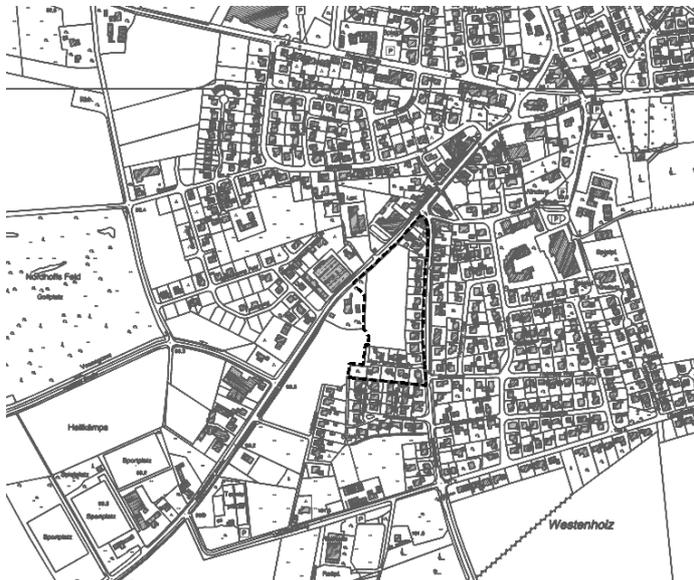
I. Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen

VORBEMERKUNG

Der Rat der Stadt Delbrück hat in seiner Sitzung am 15.12.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 "Suternstraße" in Delbrück-Westenholz beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.12.2011 öffentlich bekannt gemacht. Nach der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat sich gezeigt, dass die ursprünglich verfolgte Zielsetzung der Ansiedlung eines neuen Feuerwehrgarages für die Feuerwehr Westenholz nicht realisierbar ist. Der Rat der Stadt Delbrück hat deshalb in seiner Sitzung am 25.09.2013 beschlossen, das gesamte Gebiet als Fläche einer weiteren Wohnbauentwicklung zuzuführen. Der geänderte Aufstellungsbeschluss wurde am 30.09.2013 öffentlich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 14.10.2013 bis 14.11.2013 stattgefunden. Nach Beschlussfassung des Rates über die Offenlage am 06.02.2014 hat diese in der Zeit vom 21.02.2014 bis zum 21.03.2014 stattgefunden.

A) GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Westenholz, Flur 9, und ist aus nachstehendem Lageplan ersichtlich:



B) ZWECK DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG

Anlass für die Planung ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortsteil Westenholz. Die bislang vorhandenen Reserven an Baugrundstücken sind größtenteils verkauft oder stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung.

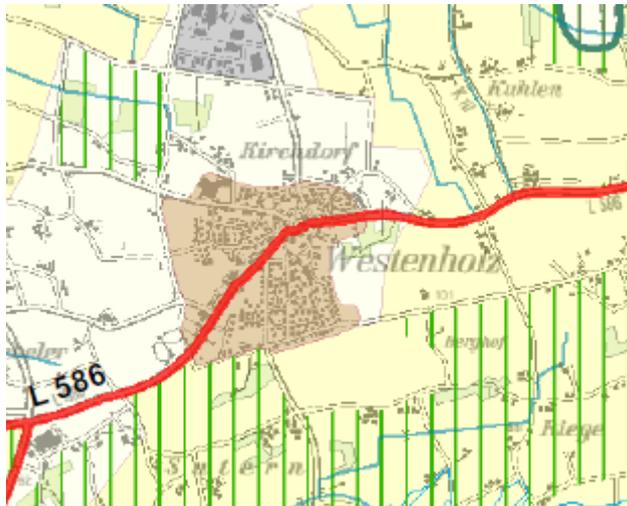
Die Überplanung des bezeichneten Gebietes mit diesem Bebauungsplan entspricht mit seiner Lage den Anforderungen einer vorrangigen Innenentwicklung der Städte und Gemeinden. Der überplante Bereich liegt in unmittelbarer Nähe zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs und ermöglicht deren fußläufige Erreichbarkeit. Nach vollendeter Planung und Erschließung werden ca. 14 weitere Bauplätze für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie eine Fläche für ein Mehrfamilienhaus zur Verfügung stehen.

Ergänzend umfasst der Bebauungsplan die westlich der Suternstraße liegende Wohnbebauung, die mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes planerisch gesichert wird und deren Steuerung der weiteren städtebaulichen Entwicklung über den Bebauungsplan ermöglicht werden soll. Ebenso wird auch die entlang der Max-Planck-Straße vorhandene Wohnbebauung mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

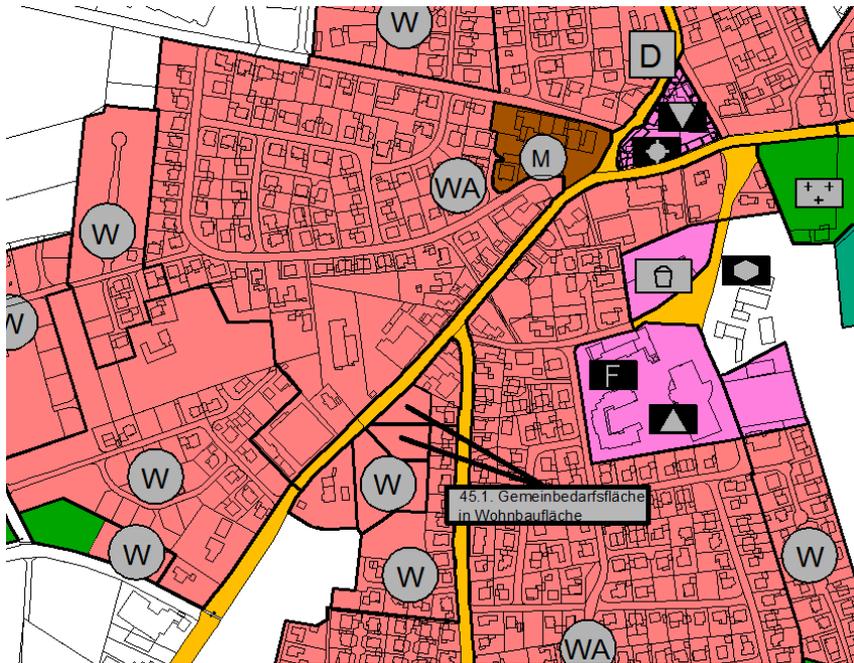
Das Ziel der Planung besteht zum einen in der Bereitstellung von Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau und zum anderen in der planerischen Sicherung der vorhandenen Bebauungsstrukturen.

C) PLANUNGSVORGABEN

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



Die Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Delbrück wird im Parallelverfahren (45. Änderung) geändert, so dass der Bereich wieder als „Wohnbaufläche“ (W) ausgewiesen wird.



Der Bebauungsplanentwurf sieht die Darstellung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA) vor. Der als Wohnbaufläche ausgewiesene Bereich stellt sich in der Örtlichkeit als bereits vorhandene Wohnbebauung, als Ackerfläche ohne intensiven Bewuchs sowie in geringem Maße als Wohnbaufläche mit Gehölzbestand dar.

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 werden die folgenden 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 werden für das Bebauungsplangebiet zwei verschiedene Bereiche festgesetzt, in denen je Wohngebäude (Einzel- und Doppelhaus) die Errichtung einer bestimmten Anzahl an Wohneinheiten möglich ist. Für den Teilbereich mit der bestehenden Wohnbebauung sowie den Bereich, der für ein Mehrfamilienwohnhaus vorgesehen ist, wird eine Zahl von maximal 6 Wohneinheiten pro Wohngebäude sowie maximal 3 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte festgesetzt. Durch die Vorprägung der Bebauung und die Lage des geplanten Bereiches für das Mehrfamilienhaus ist eine verdichtete Bauweise städtebaulich gewünscht und für die Entwicklung des gesamten Plangebiets zielführend. Im neu zu bebauenden Teilbereich des Bebauungsplans wird eine maximale Anzahl von 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude sowie 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte festgesetzt. Ziel ist für diesen Teilbereich eine kleinteilige Gebäudestruktur. Grundsätzlich ist die Nachfrage nach Geschosswohnungen in Westenholz rückläufig, sodass eine verdichtete Bebauung für diesen Bereich nicht erforderlich ist, sondern der Schwerpunkt auf der Errichtung von Ein- bzw. Zweifamilienhäusern liegt.

Zur Förderung der städtebaulich gewünschten Strukturen werden für das Maß der baulichen Nutzung Festsetzungen getroffen. Hierfür wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans in zwei Bereiche unterteilt. Für den Bereich der Neubebauung wird eine Traufhöhe von mindestens 3,75 Metern und höchstens 4,50 Metern festgesetzt, solange das Gebäude ein geneigtes Dach mit einer größeren Dachneigung als 25° aufweist. Für den Bereich der bestehenden Bebauung entlang der Suternstraße sowie des angedachten Mehrfamilienhauses werden eine minimale Traufhöhe von 3,75 und eine maximale Traufhöhe von 6,50 Metern festgesetzt. Die städtebauliche Zielsetzung ermöglicht jedem Grundstückseigentümer eine sinnvolle Gebäudeentwicklung bei einheitlichen Höhenvorgaben, sodass eine einheitliche städtebauliche Situation entstehen kann. Eine Überschreitung der Außenwandhöhe ist auf max. 1/3 der Wandlänge (traufseitig) zulässig.

Für die Firsthöhe bei einem geneigten Dach mit einer größeren Dachneigung als 25° wird ebenfalls eine Unterteilung des Bebauungsplans vorgenommen. Hierbei werden für den neu zu bebauenden Bereich eine minimale Firsthöhe von 6,50 und eine maximale Firsthöhe von 10,00 Metern festgesetzt. Für den restlichen Bebauungsplan gilt eine minimale Firsthöhe von 6,50 Metern und einer maximalen Firsthöhe von 10,75 Metern. 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, der baulichen Entwicklung entsprechend, aktuell gewünschte Baukörper realisieren zu können. Deshalb ist bei der Errichtung eines Flachdaches, eines geneigten Daches bis einschließlich 25° Dachneigung oder eines einhäufigen Pultdaches eine minimale Gebäudehöhe von 6,00 Metern und eine maximale Gebäudehöhe von 8,00 Metern bzw. 9,00 Metern einzuhalten. Diese Festsetzung soll der aktuellen baulichen Entwicklung entsprechen und besonders die Errichtung von Flachdächern ermöglichen. 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 ein uneinheitliches Bild, sodass große, bauliche Versprünge entstehen könnten.

Bei der Errichtung von Staffelgeschossen gilt als Traufhöhe der Schnittpunkt der abschließenden Dachfläche mit der Wand des Staffelgeschosses. Hiermit soll verhindert werden, dass die Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes weiterhin die Errichtung eines Staffelgeschosses ermöglicht.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird ebenfalls unterteilt. Entlang der Suternstraße gilt ein Wert von 0,4 und gewährleistet eine hohe Ausnutzbarkeit der vorhandenen Grundstücke. Für die geplante Neubebauung wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 beschränkt. Aufgrund der großen Grundstücke wird hiermit gewährleistet, dass die Gebäudestruktur kleinteilig bleibt. Für die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen gelten weiterhin die bestehenden Baugrenzen. Hier wird keine weitere Anpassung im Vergleich zur frühzeitigen Beteiligung vorgenommen.

Für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie §§ 12, 14 und 23 BauNVO) wird festgesetzt, dass Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) in einem Abstand von mindestens 5 Metern zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten sind. Bei parallel zur Erschließungsstraße angeordneten Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen ist ein Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Dieser Grundstücksbereich ist mit Gehölzen zu begrünen. Mit dieser 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 gilt es im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Nebenanlagen sind gem. § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen in eingeschossiger Bauweise (max. Traufhöhe 3,00 m) zulässig.

Als örtliche Bauvorschriften nach § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden Vorgaben hinsichtlich der Dachgestaltung festgesetzt. Danach sind im Geltungsbereich geneigte Dächer, Flachdächer und Pultdächer zulässig. Auch die Errichtung von Flachdächern ist erwünscht, 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. Die Ausführung eines zweihäufigen 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. 0,50 m über Oberkante fertiger Straße bis OK Rohdecke Erdgeschossfußboden, gemessen mittig am Gebäude, betragen.

E) ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im nordwestlichen Bereich über eine Anbindung an die „Westenholzer Straße“ sowie im südöstlichen Bereich über eine bereits existierende Anbindung an die „Suternstraße“.

Die geplante Erschließungsstraße im Geltungsbereich weist eine Straßenparzellenbreite von 7,50 Metern zur Sicherstellung der An- und Abfahrt zur geplanten Wohnbebauung auf. Südlich, abknickend in Richtung der Plangebietsgrenze, wird die weitere Entwicklung bei einer potenziellen Erweiterung des Wohngebietes erfolgen. Eine direkte verkehrliche Anbindung der Max-Planck-Straße wird dabei nicht angestrebt. Aufgrund der topographischen Lage und dem vorhandenen Geh- und Radweg entlang der „Westenholzer Straße“ wird eine Erschließung der Grundstücke von der Landesstraße ausgeschlossen.

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** für den neu entstehenden Bereich erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in der „Westenholzer Straße“.

Zur Beurteilung, ob die Untergrundverhältnisse die Möglichkeit der Versickerung des Niederschlagswassers bieten, ist durch das Büro Kleegräfe Geotechnik GmbH eine hydrogeologische Untersuchung durchgeführt worden und als Gutachten am 09.03.2012 vorgelegt worden. Danach ist eine Versickerung nicht möglich. Die Beseitigung des anfallenden **Niederschlagswassers** hat über eine neu zu errichtende Kanalisation zu erfolgen.

Die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers des bereits bestehenden Bereiches erfolgt über die vorhandene Kanalisation mit Anschluss an die angrenzende „Suternstraße“.

Wasserversorgung

Die zu errichtenden Trinkwasseranlagen werden an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen.

Die Löschwassermenge in Höhe von 800 l/min wird gem. DVGW Bl. 405 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 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 nicht berührt. Das Plangebiet befindet sich weder in einem bereits festgesetzten noch in einem derzeit geplanten Wasserschutzgebiet.

2. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Durch den Bebauungsplan wird ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG vorbereitet, woraus sich die Forderung nach der Lösung des so hervorgerufenen Nutzungskonfliktes ableitet.

Nach § 18 BNatSchG in Verbindung mit § 1a BauGB ist die Erarbeitung eines landschaftspflegerischen Begleitplanes, welcher Art und Umfang des Eingriffes detailliert erfasst und die Eingriffsfolgen bewertet, erforderlich. Den entsprechenden Plan hat das Büro für Landschaftsplanung Bertram Messtermann, Warstein, erarbeitet. Unvermeidliche Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt sind ermittelt, beschrieben und bewertet. Das sich ergebende Kompensationsdefizit wird auf einer externen Kompensationsfläche ausgeglichen. Die Eingriffsbilanzierung erfolgt nach der Richtlinie zur Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (2008). Die Ermittlung der Biotopwerte auf der Vorhabensfläche vor dem Eingriff ergibt einen Gesamtbiotopwert von 28.550 Wertpunkten. Nach der Fertigstellung wird dem Plangebiet eine Wertigkeit von 24.186 Biotopwertpunkten zugesprochen. Zum Ausgleich des vorhabenspezifischen Eingriffes in den Naturhaushalt ist eine Kompensationsmaßnahme im Umfang von 4.364 Biotopwertpunkten erforderlich.

Die Kompensationsfläche befindet sich in der Gemarkung Westerloh, Flur 2, Flurstück 50. Hier wird eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche in eine Obstwiese umgewandelt. Um die geforderten 4.364 Biotopwertpunkte auszugleichen wird, bei einer Wertsteigerung um 4 Punkte, eine Fläche von 1.091 m² benötigt.

Flächenanteile vor der Bebauung				
Code	Biotoptyp	Fläche in m²	Wertfaktor	Biotoppunkte
3.1	Ackerfläche	12.337	2	24.666
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze	111	2	222
3.8	Obstwiese bis 30 Jahre	457	6	2.742
2.3	Straßenbegleitgrün, mit Gehölzbestand	230	4	920
	Summe:	13.131		28.550
Flächenanteile nach der Bebauung				
Code	Biotoptyp	Fläche in m²	Wertfaktor	Biotoppunkte
1.1	Versiegelte Fläche: 30% des allgemeinen Wohngebiets bei GRZ 0,3	3.454	0	0
1.1	Versiegelte Fläche: Straße	1.615	0	0
4.3	Zier- und Nutzgarten mit > 50% heimischen Gehölzen: 70 % des allgemeinen Wohngebiets bei GRZ 0,3	8.062	3	24.186
	Summe:	13.131		24.186
Differenz der Biotopunkte vor und nach der geplanten Bebauung				
28.550 - 24.186 = 4.364				

Im Zuge einer Planaufstellung, Planänderung oder Planergänzung ist für die Bauleitplanung eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. In dieser artenschutzrechtlichen Prüfung gilt es zu klären, ob Verbotstatbestände nach dem § 44 BNatSchG eintreten und europäische Arten verletzt, getötet oder in ihren Lebensräumen erheblich gestört werden. Bei der Prüfung dieser Tatbestände ist die Handlungsempfehlung zum Artenschutz für die Bauleitplanung des Landes NRW zu Grunde zu legen.

Vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV NRW) ist eine Arbeitshilfe herausgegeben worden, in der großmaßstäblich die gefährdeten Arten auf sogenannten Messtischblättern erhoben worden sind. Nach Lebensräumen unterteilt, kann das Artenvorkommen innerhalb eines Messtischblattes abgefragt werden. Bei der Abfrage für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist Bezug auf das Messtischblatt „4216 Mastholte“ zu nehmen. Die Lebensraumtypen, die dem Plangebiet entsprechen, sind Fettwiesen und –weiden, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, sowie Gebäude. Die planungsrelevanten Arten, die bei der entsprechenden Angabe als Ergebnis zu bewerten sind, werden in der nachstehenden Tabelle aufgeführt:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name		Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	
<u>Säugetiere</u>					
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügel-Fledermaus	G	<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	G-
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	G	<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	G
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	U	<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht	G
<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus	G	<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	G
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	G	<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	G-
<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler	U	<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter	U
<i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abendsegler	G	<i>Limosa limosa</i>	Uferschnepfe	S
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhauf-Fledermaus	G	<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl	G
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	G	<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall	G
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	G	<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	S
<u>Vögel</u>			<i>Numenius arquata</i>	Großer Brachvogel	U
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	G	<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol	U-
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	G	<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	U
<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche		<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard	U
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	G	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	U-
<i>Anser albifrons</i>	Blässgans	G	<i>Riparia riparia</i>	Uferschwalbe	G
<i>Anser fabalis</i>	Saatgans	G	<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	U-
<i>Asio otus</i>	Waldohreule	G	<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	G
<i>Athene noctua</i>	Steinkauz	G	<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	G
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard	G	<i>Vanellus vanellus</i>	Kiebitz	G
<i>Ciconia ciconia</i>	Weißstorch	S+	<u>Amphibien</u>		
<i>Coturnix coturnix</i>	Wachtel	U	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch	U

Erhaltungszustand in NRW (ATL): G = günstig, U = ungünstig/ungzureichend, S = ungünstig/schlecht

Von den aufgeführten Arten befinden sich das Große Mausohr als Fledermausart, der kleine Abendsegler, der Weißstorch, die Wachtel, der Neuntöter, die Uferschnepfe, der Rotmilan, der Große Brachvogel, der Pirol, das Rebhuhn, der Wespenbussard, der Gartenrotschwanz und die Turteltaube als Vögel, sowie der Moorfrosch als Amphibie in einem ungünstigen Erhaltungszustand.

Dieses Ergebnis nach der Systematik des LANUV NRW geht aufgrund der Vielzahl verschiedener Biotoptypen über die tatsächliche, örtliche Situation hinaus und erfasst nicht das Plangebiet in seiner Realität. Im bisherigen Planverfahren konnten keine negativen Auswirkungen auf die potentiell vorhandenen Arten ermittelt werden. Durch die Einwirkungen der im Plangebiet bereits realisierten Bauvorhaben sowie der angrenzenden Bebauung werden planungsrelevante Arten bereits das Plangebiet in nördlich angrenzende naturnahe Grünzüge mit Wald und Wiesenflächen verlassen haben. Arten, die auf Gebäude als Lebensraum angewiesen sind, werden in den bereits bestehenden Gebäuden ausreichende Unterkunftsangebote und Jagdgebiete finden.

Eine vertiefende Untersuchung nach Art für Art Prüfung wird nach heutigem Kenntnisstand für nicht erforderlich erachtet. Fachbehörden, denen ergänzende Informationen bezüglich des Artenschutzes vorliegen, werden gebeten diese im Planverfahren mitzuteilen.

Neben der planerischen Bewertung der Arten ist bei der Bauausführung darauf zu achten, dass das Tötungsverbot nach § 44 Abs.1 BNatSchG beachtet wird. Da im Zuge des Bauleitplanverfahrens nicht jede mögliche Nutzung untersucht werden kann, ist eine Enthaftungsmöglichkeit für Schäden gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG nicht gegeben.

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

Das Ing.-Büro AKUS GmbH, Bielefeld, wurde mit der Erstellung eines Schalltechnischen Gutachtens beauftragt, welches sich mit der Ermittlung und Bewertung des geplanten Feuerwehrrätehauses befasst hat. Dieses Gutachten ist im weiteren Verfahren auf die aktuellen städtebaulichen Ziele angepasst worden, um die auf die vorhandenen Wohnbauflächen einwirkenden Geräusch-Immissionen der Straße als auch der angrenzenden Gewerbebetriebe zu untersuchen.

Auf der Grundlage des Lärmgutachtens der Firma AKUS, Bielefeld, ist die Festsetzung von Lärmpegelbereichen zum Schutz vor Lärmimmissionen bei der Errichtung, Nutzungsänderung oder baulichen Änderung von Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, festzusetzen. Eine entsprechende Kennzeichnung erfolgt auf Basis des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in der Planzeichnung des Bebauungsplans. Innerhalb dieser festgesetzten Lärmpegelbereiche sind passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen. Hierbei sind die baulichen Schutzvorkehrungen gemäß dem resultierenden Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ entsprechend der DIN 4109 (Ausgabe November 1989, Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) vorzunehmen. Folgende Tabelle gibt Auskunft über die einzuhaltenden Werte:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB (A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume u.ä.
		erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB	
I	bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

Eine Ausnahme kann zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen ein entsprechender Nachweis geführt wird, der die Anforderungen des zum Bebauungsplan gehörenden Schallgutachtens der Firma Akus, Bielefeld, erfüllt.

Einschränkungen für die Anwohner durch Gewerbelärm der angrenzenden Gewerbebetriebe bestehen nicht. Dies weisen Gutachten der Firma Akus, Bielefeld vom 13.01.2014 sowie der Firma Akus, Bielefeld, vom 29.07.2004 im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 80 „Böckmanns Feld“, nach.

G) STÄDTEBAULICHE DATEN

Gesamtfläche des Plangebietes ca. 2,77 ha

Anteilig betragen die:

überbaubaren Flächen ca. 1,23 ha

nicht überbaubaren Flächen ca. 1,31 ha

Straßenverkehrsfläche ca. 0,23 ha

II. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in dem nachfolgenden Umweltbericht gem. der gesetzlichen Anlage 1 nach § 2 a S. 2 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB festgehalten und bewertet worden.

1.1 **Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes Nr. 96 „Suternstraße“ in Delbrück-Westenholz**

Anlass für die Planung ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortsteil Westenholz. Die bislang vorhandenen Reserven an Baugrundstücken sind größtenteils verkauft oder stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung.

Die Überplanung des bezeichneten Gebietes mit diesem Bebauungsplan entspricht mit seiner Lage den Anforderungen einer vorrangigen Innenentwicklung der Städte und Gemeinden. Der überplante Bereich liegt in unmittelbarer Nähe zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs und ermöglicht deren fußläufige Erreichbarkeit. Nach vollendeter Planung und Erschließung werden ca. 15 weitere Bauplätze zur Verfügung stehen.

Ergänzend umfasst der Bebauungsplan die westlich der Suternstraße liegende Wohnbebauung, die mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes planerisch gesichert wird und deren Steuerung der weiteren städtebaulichen Entwicklung über den Bebauungsplan ermöglicht werden soll. Ebenso wird auch die entlang der Max-Planck-Straße gelegene, vorhandene Wohnbebauung mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

Das Ziel der Planung besteht zum einen in der Bereitstellung von Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau und zum anderen in der planerischen Sicherung der vorhandenen Bebauungsstrukturen.

1.2 **Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes**

Grundsätzlich sind innerhalb der Fachgesetze für die Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der relevanten Schutzgüter Berücksichtigung finden müssen.

Im vorliegenden Planfall sind über die Vorschriften des Baugesetzbuches hinaus die zur Beurteilung des Boden-, Immissions- sowie des Landschafts- und Naturschutzes erforderlichen Fachgesetze zu berücksichtigen.

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

Die Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Delbrück wird im Parallelverfahren (45. Änderung) geändert, so dass der zunächst als „Gemeinbedarfsfläche“ bzw. „Wohnbaufläche“ (W) ausgewiesene Bereich nun wieder ausschließlich als Wohnbaufläche dargestellt wird.

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

Anderweitige Fachpläne sind nicht vorhanden.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Bei der ausgewiesenen Fläche handelt es sich derzeit überwiegend um eine der Landwirtschaft vorbehaltene Fläche (Ackerland). Im zukünftigen Einfahrtsbereich zum neuen Baugebiet liegt eine Obstwiese. Ebenso findet sich Trittrasen, sowie bestehendes Straßenbegleitgrün im überplanten Bereich. Ziergärten prägen die vorhandene Bebauung.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die dringend benötigte Fläche zur Erweiterung des Angebotes von Bauland in Delbrück-Westenholz nicht zur Verfügung stehen. Der Bereich würde weiter landwirtschaftlich genutzt, die Obstwiese hätte weiterhin Bestand und eine Versiegelung weiterer Flächen würde ausgeschlossen.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.3.1 Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Umweltauswirkungen können sich grundsätzlich auf alle Schutzgüter erstrecken. Dabei sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a), c) und d) BauGB neben den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, die Landschaft, die biologische Vielfalt, der Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt, die Kultur- und sonstigen Sachgüter auch die sonstigen Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b), e) – i) BauGB und gem. § 1 a Abs. 2, 3 und 5 BauGB zu untersuchen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

- Beeinträchtigung der Wohnumfeldfunktion durch Immissionen während der Bauphase, durch Lärm der Baumaschinen und durch Schwerlastverkehr
- mehr motorisierter Individualverkehr und somit eine höhere Lärmbelastung der angrenzenden Baugebiete
- zusätzliche gas- und staubförmige Immissionen durch Heiztätigkeit im Winter, die Auswirkungen werden der üblichen Größenordnung im WA-Gebiet entsprechen.

Insgesamt sind die betriebs-, anlage- und baubedingten Prozesse in ihren umweltrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch so gering, dass für die Bevölkerung und insbesondere deren Gesundheit keine negativen Konsequenzen zu erwarten sind.

Bezüglich der Ermittlung und Bewertung der geplanten und bereits vorhandenen Wohnbauflächen sowie deren Geräusch-Immissionen durch die angrenzende Westenholzer Straße und der angrenzenden Gewerbebetriebe ist durch das Ing.-Büro AKUS GmbH, Bielefeld, ein Schalltechnisches Gutachten erstellt worden. Immissionen der angrenzenden Gewerbebetriebe sind bereits durch das Schallgutachten im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 80 „Böckmanns Feld“ begutachtet worden. Auswirkungen auf die geplante bzw. bestehende Bebauung sind danach nicht zu erwarten. Gesunde Wohnverhältnisse sind durch die verkehrliche Belastung der Westenholzer Straße teilweise nicht mehr gegeben. Deshalb sind zum Schutz der Bewohner im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche festgesetzt, in denen passive Schallschutzmaßnahmen auf Grundlage der DIN 4109 erforderlich sind. Hiermit ist eine Bewohnbarkeit bei gesunden Wohnverhältnissen garantiert.

Auswirkungen auf die Schutzgüter "Tier und Pflanzen" sowie "Landschaft"

Durch den geplanten Bebauungsplan wird ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG vorbereitet, woraus sich die Forderung nach der Lösung des so hervorgerufenen Nutzungskonfliktes ableitet.

Nach § 18 BNatSchG in Verbindung mit § 1a BauGB ist die Erarbeitung eines landschaftspflegerischen Begleitplanes, welcher Art und Umfang des Eingriffes detailliert erfasst und die Eingriffsfolgen bewertet, erforderlich. Den entsprechenden Plan hat das Büro für Landschaftsplanung Bertram Mestermann, Warstein, erarbeitet.

Mit dem geplanten Vorhaben und der damit einhergehenden Nutzung für Verkehrs- und Wohnbauflächen kann das Plangebiet für die derzeit ansässigen Tierarten keine gleichwertige Funktion als Lebensraum und Nahrungshabitat mehr übernehmen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass bei einem Verlust der angestammten Lebensräume in der näheren Umgebung mindestens gleichwertige Flächen als Ersatz zur Verfügung stehen. Im Hinblick auf die Schaffung von neuen Biotopstrukturen in Form privater Gartenflächen werden diese eine Funktion als Lebensraum und Nahrungshabitat insbesondere für die sogenannten Kulturfolger übernehmen können. Inwieweit den entstehenden Hausgärten eine bedeutende Lebensraumfunktion zukommt, hängt maßgeblich von deren Gestaltung und Nutzungs- bzw. Pflegeintensität ab. Im Bebauungsplan ist auf Hinweis des Kreises Paderborn eine entsprechende Festsetzung aufgenommen worden, die sicherstellt, dass die Gärten als Nutz- oder Ziergärten angelegt werden und entsprechend bepflanzt werden.

Eine negative Auswirkung auf das Landschaftsbild ist durch die geplante bauliche Erweiterung nicht zu erwarten, da sie sich in die umgebene Bebauung einfügt.

Auswirkungen auf das Schutzgut "Boden"

In dem Planbereich sind nach heutigem Kenntnisstand Bodenbelastungen in Form von Altlasten oder Altstandorten nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich schutzwürdiger Böden. Die bisher als Ackerland genutzten Böden können jedoch noch als weitgehend naturnah und somit unter diesem Gesichtspunkt als schutzwürdige Böden angesehen werden.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass eine vollständige Vermeidung der Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden bei gleichzeitiger Realisierung der städtebaulich sinnvollen Wohnsiedlungs- und Infrastrukturentwicklung nicht möglich ist. Aufgrund der Begrenzung der Grundflächenzahl innerhalb des Planbereiches wird es infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes zwar zu einer partiellen Minderung der betreffenden Bodenteilfunktion, nicht aber zu einem völligen Verlust kommen.

Durch die vorgenannten Rahmenbedingungen der Planung werden die Maßgaben der §§ 1 Abs. 1 und 2 sowie 4 Abs. 1 und 2 LbodSchG soweit im Rahmen der bauleitplanerischen Ziele der Stadt Delbrück möglich oder vereinbar beachtet und eingehalten.

Auswirkungen auf das Schutzgut "Wasser"

Oberflächengewässer

Oberflächige Gewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Beeinträchtigungen liegen dementsprechend nicht vor.

Grundwasser

Die Entsorgung des **Schmutzwassers** für den neu entstehenden Bereich erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in der „Westenholzer Straße“.

Bei der Beurteilung, ob die Untergrundverhältnisse die Möglichkeit der Versickerung des Niederschlagswassers bieten, hat die Stadt Delbrück die Erstellung eines entsprechenden Gutachtens in Auftrag gegeben. Im Ergebnis musste festgestellt werden, dass die Versickerung über die belebt bewachsene Bodenzone nicht möglich ist. Die Beseitigung des anfallenden **Niederschlagswassers** hat deshalb über eine neu zu errichtende Kanalisation zu erfolgen.

Die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers des bereits bestehenden Bereiches erfolgt über die vorhandene Kanalisation mit Anschluss an die angrenzende „Suternstraße“.

Die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers ist sichergestellt, so dass eine Beeinträchtigung des Grundwassers auszuschließen ist.

Auswirkungen auf die Schutzgüter "Luft" und „Klima“

Aufgrund der relativ geringen Flächengröße und der Höhe der geplanten Gebäude kommt es zu keinen negativen Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse. Frischluftminderung und ansteigende Temperaturen als Folge von großer, verdichteter Bebauung sind hier nicht zu erwarten, da sich die geplante Bebauung in der Höhe und im Volumen den benachbarten Gebäuden anpasst.

In Bezug auf die Vermeidung von Emissionen, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung der Energie und die Aspekte des Immissionsschutzes ist anzumerken, dass

alle diese Maßnahmen im Sinne einer allgemeinen Luftreinhaltung auszulegen sind. Es geht hier insbesondere um die Vermeidung und Verringerung des Ausstoßes sowohl klimabelastender Stoffe (z.B. CO₂) als auch solcher Stoffe, die darüber hinaus die menschliche Gesundheit gefährden können (z.B. Ruß).

Auswirkungen auf das Schutzgut "Kultur- und sonstige Sachgüter"

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass die Entdeckung von Bodendenkmälern den entsprechenden Behörden anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ist.

Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern bestehen in der Regel immer. Sie sind aber nicht als so erheblich einzustufen, als diese einer Inanspruchnahme des Plangebietes für die beabsichtigten Zwecke entgegenstehen würden.

2.3.2 Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen erfolgt grundsätzlich über eine Einschätzung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen.

Da im vorliegenden Fall keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben, erübrigt sich deren Bewertung.

2.4 Aufzeigen der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im landschaftspflegerischen Begleitplan sind die wesentlichen Auswirkungen der geplanten Maßnahme aufgeführt. Demnach müssen für das Schutzgut Boden grundsätzlich die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten) eingehalten werden. Ober- und Unterboden müssen getrennt gelagert und wiedereingebaut werden. Auf alle Bodenarbeiten, hierzu zählt auch das Befahren der Vorhabensfläche, während und direkt nach niederschlagsreichen Perioden ist zu verzichten. Weiterhin ist zur Beseitigung aller baubedingten Verdichtungen auf künftigen Vegetationsflächen eine ausreichend tiefe Lockerung vorzunehmen.

Für das Schutzgut Wasser ist es zu vermeiden, dass Grundwasser gefährdende Stoffe außerhalb versiegelter Flächen gelagert werden. Bei Baumaschinen und -fahrzeugen ist die Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit Wasser gefährdenden Stoffen zu gewährleisten.

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft bedarf der Beachtung der DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Im Bereich von Kronentraufen zuzüglich 1,50 ist dafür Sorge zu tragen, dass keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren oder geparkt werden, nicht gelagert wird und keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden. Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) sollten auf die Vorhabensfläche und die vorhandenen, befestigten Flächen beschränkt bleiben.

Um unerwünschte Wirkungen auf häufige und verbreitete Vogelarten zu vermeiden, soll die Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit begrenzt werden. Das heißt, die Bauarbeiten sollten außerhalb des Zeitraumes 01. März bis 30. September beginnen. Sollte eine Flächeninanspruchnahme innerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten stattfinden, sind entweder vorher Maßnahmen zur Vermeidung einer Brutansiedlung zu treffen (etwa durch Verminderung der Attraktivität der Flächen) oder es ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen, die durch eine zeitnahe Kontrolle der Vegetationsbestände sicherstellt, dass keine bewohnten Nester zerstört werden.

Das Schutzgut Mensch wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan geschützt. Die dortigen Festsetzungen orientieren sich an der DIN 4109 und zeigen die erforderlichen baulichen Maßnahmen für passiven Schallschutz auf.

Bezogen auf die Schutzgüter Wasser-Oberflächengewässer, Klima und Luft sowie Landschaftsbild sind keine erheblichen Beeinträchtigungen ermittelt worden. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich sind deshalb nicht zu treffen.

2.5 Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen im vorliegenden Planfall nicht in Betracht, da in Westenholz derzeit keine weiteren Flächen zur Verfügung stehen und die Fläche dem Ziel der weiteren Siedlungsentwicklung der Stadt Delbrück für den Ortsteil Westenholz entspricht.

2.6 Beschreibung der u.U. verbleibenden erheblichen Auswirkungen

Im vorliegenden Planfall verbleiben keine erheblichen Auswirkungen.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Methodik einer Umweltprüfung beinhaltet die Überlagerung der Schutzgüter und ihrer Bewertungen mit den jeweiligen vorhabensspezifischen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität. Die daraus resultierenden Konflikte werden ausgewertet, bewertet und dargestellt. Die Konflikte wiederum steuern die Art, die Lage und den Umfang der zu entwickelnden Maßnahmen (Vermeidung, Verringerung und Ausgleich), die die zu erwartenden Probleme und damit auch deren Erheblichkeit zu entschärfen haben.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben haben sich nicht ergeben.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Gem. § 4 c BauGB soll nach Abschluss des Planverfahrens eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Plandurchführung zur frühzeitigen Ermittlung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen zwecks Ergreifung geeigneter Abhilfemaßnahmen erfolgen.

Da mit der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind, werden keine Überwachungsmaßnahmen seitens der Stadt Delbrück geplant bzw. festgelegt oder entsprechende Modalitäten bestimmt.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in dem Ortsteil Westenholz.

In den jeweiligen Schutzbereichen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen durch das Planvorhaben.

Delbrück, den 10.04.2014

Der Bürgermeister

gez. Peitz

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Anlass für die Planung ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortsteil Westenholz. Die bislang vorhandenen Reserven an Baugrundstücken sind größtenteils verkauft oder stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung.

Die Überplanung des bezeichneten Gebietes mit diesem Bebauungsplan entspricht mit seiner Lage den Anforderungen einer vorrangigen Innenentwicklung der Städte und Gemeinden. Der überplante Bereich liegt in unmittelbarer Nähe zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs und ermöglicht deren fußläufige Erreichbarkeit. Nach vollendeter Planung und Erschließung werden ca. 15 weitere Bauplätze zur Verfügung stehen.

Ergänzend umfasst der Bebauungsplan die westlich der Suterstraße liegende Wohnbebauung, die mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes planerisch gesichert wird und deren Steuerung der weiteren städtebaulichen Entwicklung über den Bebauungsplan ermöglicht werden soll. Ebenso wird auch die entlang der Max-Planck-Straße gelegene, vorhandene Wohnbebauung mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

Das Ziel der Planung besteht zum einen in der Bereitstellung von Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau und zum anderen in der planerischen Sicherung der vorhandenen Bebauungsstrukturen.

Im Rahmen der Umweltprüfung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wurde ermittelt, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes die untersuchten Schutzgüter nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Über die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen bzw. der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen wurde im Umwelt-, Bau- und Planungsausschuss beraten und im Rat entschieden.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen im vorliegenden Planfall nicht in Betracht.

Delbrück, den 10.04.2014
Der Bürgermeister

gez. Peitz