STADT DELBRÜCK

Bebauungsplan Nr. 94 "Neubrückstraße" in Delbrück-Steinhorst

BEGRÜNDUNG
gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

I. Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen
II. Umweltbericht

Verfahrensstand:
Satzungsfassung

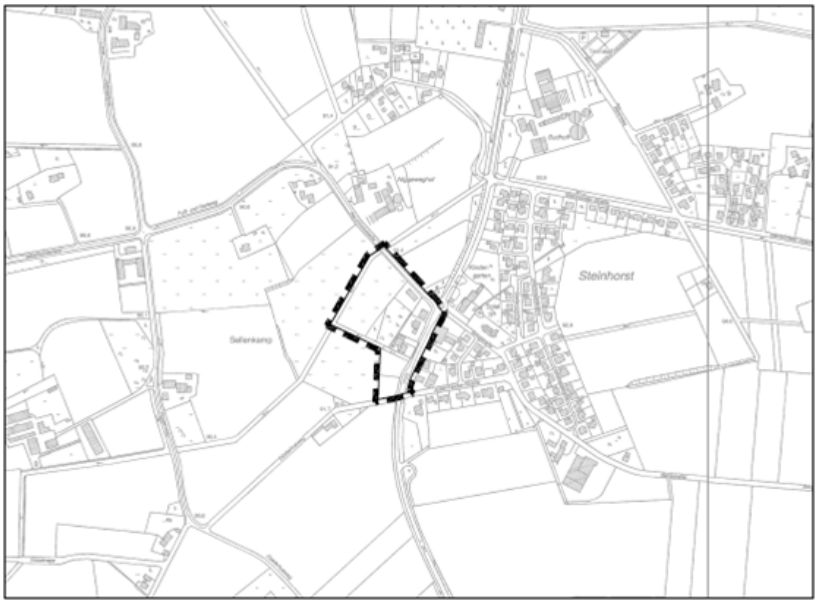
I. Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen

VORBEMERKUNG

Der Rat der Stadt Delbrück hat in seiner Sitzung am 06.10.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 "Neubrückstraße" in Delbrück-Steinhorst beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.10.2011 öffentlich bekannt gemacht.
Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB hat der Rat der Stadt Delbrück in seiner Sitzung am 29.03.2012 die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes beschlossen.
Aufgrund der erforderlichen Änderung der textlichen Festsetzungen in Bezug auf die durchzuführende Geländeanhöhung von bisher 0,5 m auf 0,9 m wurde die Durchführung der erneuten Offenlage notwendig.
In seiner Sitzung am 27.09.2012 konnte der Rat der Stad Delbrück den Bebauungsplan als Satzung beschließen.

A) GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

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



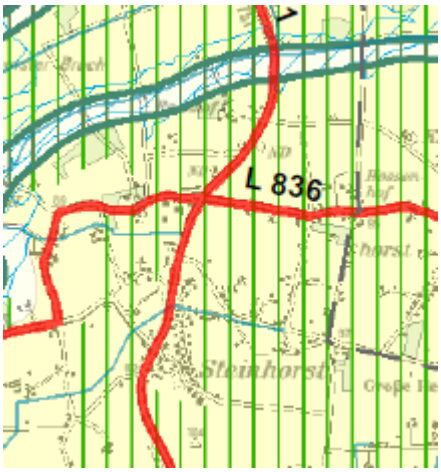
B) ZWECK DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG

Anlass für die Planung ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortsteil Steinhorst. Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind nicht vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung.
Der geplante Bereich dient der Weiterführung der Wohnbebauung des Ortmittelpunktes unter Einbeziehung der bereits bestehenden Bauzeile an der Kaunitzer Straße. Ebenfalls wird der im gültigen Flächennutzungsplan als „Gemischte Baufläche“ dargestellte Bereich in südlicher Richtung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes integriert.

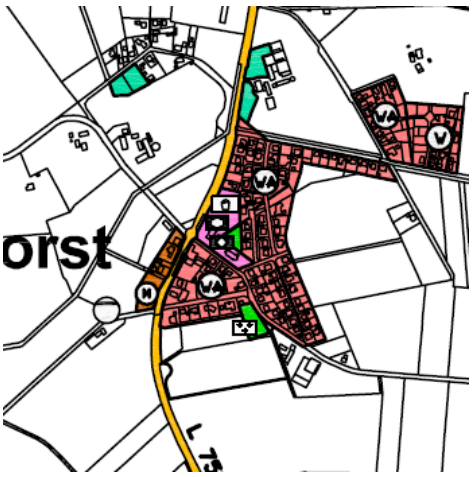
Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau. Nach Planung und Erschließung werden ca. 17 Bauplätze zur Verfügung stehen. Entsprechend der Darstellung im geltenden Flächennutzungsplan werden zusätzlich 2 Grundstücke mit der Ausweisung „Mischgebiet“ geschaffen.

C) PLANUNGSVORGABEN

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Paderborn – Höxter, Kreise Paderborn und Höxter, stellt den Änderungsbereich als „Landwirtschaftliche Kernzone“ mit der Funktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ dar.



Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Delbrück stellt die Bauzeile an der „Kaunitzer Straße“ als „Gemischte Baufläche“ (M) und dar.



Die erforderliche Änderung der „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“ (W) erfolgt im Rahmen des parallel laufenden 40. Änderungverfahrens des Flächennutzungsplanes der Stadt Delbrück, dessen Genehmigung durch die Bezirksregierung Detmold am 22.06.2012 erteilt wurde.

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

Bei dem als Wohnbaufläche ausgewiesenen Bereich handelt es sich mit Ausnahme eines vorhandenen Wohngebäudes derzeit überwiegend um Flächen, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten sind. Der südliche Bereich dieser Fläche weist Gehölzstrukturen auf. Im Süden und Westen wird der Bereich von Fließgewässern mit Gehölzbestand begrenzt.
Bei der als Mischgebiet dargestellten Fläche handelt es sich um eine bereits bebaute und gemischt genutzte Bauzeile bzw. in südlicher Richtung um eine Fläche, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten ist.

D) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung

Als **Art der baulichen Nutzung** wird „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) sowie „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt.
Für die WA-Fläche sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Einzelhaus max. 4 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Für die MI-Fläche sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Einzelhaus max. 6 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte max. 3 Wohneinheiten zulässig.

Maß der baulichen Nutzung:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt eine zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 0,6 für den Bereich der Wohnbaufläche sowie mit einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von max.1,0 für den Bereich der Mischbaufläche.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes wird durch die Festsetzung folgender minimal bzw. maximal zulässiger First- und Traufhöhen ergänzt:

Außenwandhöhe der Traufe:
WA und Wohngebäude im MI

Eingeschossigkeit	Zweigeschossigkeit
minimal 2,75 m	
maximal 4,50 m	maximal 6,50 m

gemessen von der Oberkante Rohdecke Erdgeschossfußboden bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der Außenwand.
Eine Überschreitung der Außenwandhöhe ist auf max. 1/3 der Wandlänge (traufseitig) zulässig.

MI (Hallenbauten)
maximal 7,50 m
gemessen von der Oberkante Rohdecke Erdgeschossfußboden bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der Außenwand.

Firsthöhe:
WA und Wohngebäude im MI

Eingeschossigkeit	Zweigeschossigkeit
minimal 6,50 m	
maximal 9,50 m	maximal 9,50 m

gemessen von der Oberkante Rohdecke Erdgeschossfußboden bis First.

Die Festsetzungen ermöglichen auch die Errichtung eines Pultdaches sowie im Falle der zweigeschossigen Bauweise auch die Errichtung eines Flachdaches inklusive Staffelgeschoss.

MI (Hallenbauten)
maximal 8,50 m
gemessen von der Oberkante Rohdecke Erdgeschossfußboden bis First.

Technisch bedingte Aufbauten wie z.B. Aufzugsüberfahrten, lüftungstechn. Anlagen, Antennenanlagen dürfen die festgesetzte Höhe überschreiten.

Durch die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern im WA-Gebiet, die Festsetzung einer grundsätzlich offenen Bauweise, einer Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,5 sowie insbesondere die Begrenzung der Wohneinheiten wird die Kleingliedrigkeit des neuen Baugebietes betont und eine Integration in den Landschaftsraum in aufgelockerter Form vollzogen.
Der Forderung nach dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird durch die verhältnismäßig klein geschnittenen Grundstücke und der guten Nutzungsmöglichkeit des Dachgeschosses entsprochen.

Die Straßenverkehrsflächen werden auf das äußerst notwendige Maß dimensioniert.

Gestaltungsfestsetzungen

Die Sockelhöhe darf max. 0,50 m über Oberkante fertiger Straße bis Oberkante Rohdecke Erdgeschossfußboden, gemessen mittig am Gebäude, betragen.

Dachgauben sind bei einer Dachneigung von mindestens 35 ° zulässig. Sie dürfen bei
eingeschossiger Bauweise 1/2 der Trauflänge
zweigeschossiger Bauweise 1/3 der Trauflänge
nicht überschreiten.

Einfriedungen an öffentlichen Straßen und an benachbarten Grundstücksgrenzen in den Zufahrtsbereichen der Garagen werden nicht zugelassen. Als Abgrenzung des Vorgartens sind lebende Hecken möglich. Grenzt eine nicht überbaubare Fläche – durch die Gebäudestellung und Grundrissaufteilung veranlasst (Terrassen, Hausgarten) – an eine öffentliche Verkehrsfläche, kann für den engeren Terrassenbereich ein Sichtschutz - 1,80 m hoch – z.B. mit Holzpalisaden oder Holzlamellen angelegt werden, die nach außen mit Sträuchern oder Hecken dicht oder Rank- und Kletterpflanzen flächendeckend zu bepflanzen sind.

Von einer Festsetzung der Firstrichtung und Dachneigung wird abgesehen. So wird dem Grundstückseigentümer bzw. späteren Bauherren die Möglichkeit eröffnet, die Nutzung regenerativer Energien individuell umzusetzen.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
Bei parallel zur Erschließungsstraße angeordneten Garagen ist ein Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
Dieser Grundstücksbereich ist mit Gehölzen zu begrünen.

Nebengebäude sind nur eingeschossig zulässig (max. Traufhöhe 3 m, gemessen an der OK der fertigen Straße).

E) ERSCHLIEßUNG

Die verkehrliche Erschließung des als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesenen Bereiches erfolgt über eine Anbindung an die „Neubrückstraße“ im nordöstlichen Bereich. In diesem Anschlussbereich wird die Straßenverkehrsfläche um 3 m verbreitert, so dass im Rahmen der Ausbauplanung der Straße die Errichtung von Stellplätzen umgesetzt werden kann. Der Übergang zu den beiden angrenzenden Grundstücken wird mit dem Verbot der Ein- und Ausfahrt belegt.
Die Haupterschließungsstraße mit einer Straßenparzellenbreite von 7,50 m verläuft in südlicher Richtung s-förmig und endet an dem vorhandenen Graben, so dass bei einer potenziellen Erweiterung des Plangebietes eine entsprechende Fortführung erfolgen kann. Der verkehrsberuhigte Ausbau erfolgt mit einer 4 m breiten Fahrgasse.
Die Erschließung der Mischgebietsfläche erfolgt je Grundstück von der „Kaunitzer Straße“ aus.

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:
Zur Beurteilung, ob die Untergrundverhältnisse die Möglichkeit der Versickerung des Niederschlagswassers bieten, hat die Stadt Delbrück durch das Büro Kleegräfe, Lippstadt, ein entsprechendes Gutachten, Stand 07.03.2012, erstellen lassen.
Mit Datum vom 01.06.2012 reichte das Büro Kleegräfe eine zusätzliche gutachterliche Stellungnahme nach, welche sich ausschließlich auf das Untersuchungsgebiet mit den relevanten Aufschlüssen BS 3 und BS 8 – 11 bezieht. Bei einer möglichen Erweiterung des Geltungsbereiches würde vorab eine erneute konkrete hydrogeologische Beurteilung des Standortes erforderlich.
Das Büro Kleegräfe bezieht sich in seiner Stellungnahme vom 01.06.2012 auf die **GWM 3** (GOK 91,38 m) mit dem dort gemessenen geringsten Flurabstand von 0,98 m und schlägt letztlich aufgrund des dortigen Sachverhaltes für das Gelände eine Aufhöhung um 0,7 m vor. Damit würde für den Standort der GWM 3 eine Geländehöhe von 92,08 m entstehen.
Im Bereich der **GWM 10** ist das Gelände (GOK 91,14 m) jedoch noch deutlich niedriger als bei GWM 3 und der dort relevante Grundwasserstand bei lediglich 0,83 m u GOK festgestellt worden. Somit muss im Bereich der GWM 10 das Gelände nicht nur um 70 cm, sondern sogar um ca. **90 cm** aufgehöht werden.
Es wird daher als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen, dass in dem zu bebauenden Gebiet eine Geländeanhöhung von mind. 0,90 m mit sickerfähigem Material erforderlich ist. Damit sind die Voraussetzungen für die Niederschlagswasserbeseitigung mittels dezentraler Muldenversickerung gegeben.

Ausgenommen von dieser Regelung sind die in der Planzeichnung mit * gekennzeichneten Grundstücke an der Kaunitzer Straße und Neubrückstraße, auf denen die Niederschlagswasserbeseitigung über die vorhandene Kanalisation erfolgt.

Die Entsorgung des **Schmutzwassers** erfolgt im Freigefällekanal bis zur vorhandenen Kanalisation.

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. Auf die Standorte der Unterflurhydranten wird hingewiesen.

Energieversorgung
Lt. Hinweis der EON Westfalen Weser AG ist die Versorgung mit elektrischer Energie nach Verlegung entsprechender Leitungen gegeben.
Eine Versorgung mit Gas ist nicht möglich.

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 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 in den Bebauungsplan übernommen, dass für die Benutzung des Grundwassers (Entnahme, Einleitung, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ein Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren durchgeführt werden muss.
Innerhalb des Plangebietes befinden sich die Fließgewässer 315 und 317 b, die über Pflegewege außerhalb des Plangebietes erreichbar sind. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein 3 m breiter Gewässerrandstreifen vorgesehen. Die Erstellung baulicher Anlagen innerhalb dieses Streifens ist nach § 99 LWG genehmigungspflichtig. Einfriedungen und Anpflanzungen in diesem Bereich bedürfen der Zustimmung des Wasser- und Bodenverbandes Grubebach Delbrück.

Ebenfalls im Plangebiet befindet sich das verrohrte Fließgewässer 317 c, welches durch ein Leitungsrecht gesichert wird.
Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

2. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

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 i.V.m. § 1a BauGB ist die Erarbeitung eines landschaftspflegerischen Begleitplanes, welcher Art und Umfang des Eingriffes detailliert erfasst und die Eingriffsfolgen bewertet, erforderlich. Der entsprechende Plan wurde durch das Ing.-Büro Hoffmann & Stakemeier, Büren, erstellt.
Die Eingriffsbilanzierung erfolgt nach der Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitung in NRW (2008B). Das Bewertungsverfahren beruht auf einer Gegenüberstellung der Bestandssituation mit der Planungssituation. Grundlage für die Eingriffsbewertung ist dabei der Zustand von Natur und Landschaft zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme. Es wird zunächst der Biotopwert vor der Bebauung ermittelt (Bestandswert). Im Anschluss daran erfolgt die Berechnung des Planwertes nach erfolgter Bebauung. Die Berechnung des Bestands- und des Planwertes basieren auf der folgenden Formel: Fläche x Wertfaktor der Biotoptypen = Biotoppunkte.
Aus der Differenz der Biotoppunkte im Bestand und nach der Realisierung des Vorhabens ergibt sich der Bedarf an entsprechenden Kompensationsflächen, die um diesen Differenzbetrag durch geeignete landschaftsökologische Maßnahmen aufzuwerten sind.

Flächenanteile vor der Bebauung				
Code	**Biotoptyp**	**Fläche in m²**	**Wert-faktor**	**Biotop-punkte**
2.3	Straßenbegleitgrün mit Gehölzbestand	39	4	156
3.8	Obstwiese bis 30 Jahre	431	6	2.586
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze	97	2	194
3.4	Intensivwiese, -weide, artenarm	14.483	3	43.449
7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen > 50%	1.215	5	6.075
7.4	Einzelbäume, lebensraumtypisch	290	5	1.450
	Summe:	**16.555**		**53.910**
Flächenanteile nach der Bebauung				
Code	**Biotoptyp**	**Fläche in m²**	**Wert-faktor**	**Biotop-punkte**
1.1	Versiegelte Fläche: 30% des allgemeinen Wohngebiets bei GRZ 0,3	3.530	0	0
1.1	Versiegelte Fläche: 50% des Mischgebiets bei GRZ 0,5	1.723	0	0
1.1	Versiegelte Fläche: Straße	832	0	0
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen, das sind 70% des Allgemeinen Wohngebiets bei GRZ 0,3 und 50% des Mischgebiets bei GRZ 0,5.	9.959	2	19.918
2.2	Straßenbegleitgrün ohne Gehölzbestand	510	2	1.020
	Summe:	**16.555**		**20.938**
Differenz der Biotoppunkte vor und nach der geplanten Bebauung				
53.910 – 20.938 = 32.970				

Zum Ausgleich der mit dem geplanten Vorhaben einhergehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist im Zuge der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen eine Biotopwertverbesserung um insgesamt **32.972** Biotoppunkte erforderlich.
In der Gemarkung Westerloh, Flur 2, Flurstück 50 ist eine Kompensationsfläche der Stadt Delbrück vorhanden. Hierbei werden landwirtschaftliche Nutzflächen auf einer Fläche von ca. 42.000 m² zu

einer Obstwiese umgewandelt. Bei einer Wertsteigerung um 4 Punkte wird eine Fläche von 8.243 m² benötigt, um die erforderlichen 32.972 Biotoppunkte auszugleichen.
Diese Flächengröße wird dem Vorhaben anteilig zugeordnet.

Besonders zu berücksichtigen sind die Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG. Tiere und Pflanzen sind als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen.
In dem vorliegenden Plangebiet wird eine Beeinträchtigung dieser Belange nicht gesehen.

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 der
- vom KFZ-Verkehr auf den angrenzenden öffentlichen Straßen sowie
- vom benachbarten Schützenplatz

ausgehenden und auf die geplanten Wohnbauflächen einwirkenden Geräusch-Immissionen sowie mit der Nutzung des Schützenplatzes auseinandersetzt.

Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

> Auf das Plangebiet wirken Geräusch-Immissionen durch den öffentlichen KFZ-Verkehr auf der Landesstraße L 751 „Kaunitzer Straße“ und der „Neubrückstraße“ ein.
> Im weitaus überwiegenden Teil des Plangebietes werden die idealtypischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 eingehalten. Nur in Teilbereichen entlang der „Neubrückstraße“ bzw. der „Kaunitzer Straße“ werden die idealtypischen Orientierungswerte überschritten. In dem geplanten WA werden aber die Wohngebietswerte, in dem geplanten MI die Mischgebietswerte der 16. BImSchV eingehalten, so dass auch in diesen höher als idealtypisch belasteten Teilbereichen gesunde Wohnverhältnisse i.S.d. Baugesetzbuches gegeben sind.
> Aufgrund des dringenden Bedarfes an Wohn- und Mischgebietsflächen im Ortsteil Steinhorst wird die ermittelte Verkehrslärmsituation akzeptiert. In der Planzeichnung werden die Flächen mit einer möglichen Überschreitung der idealtypischen Orientierungswerte entsprechend gekennzeichnet.
>
> Nordöstlich des Plangebietes befindet sich ein Schützenplatz, auf dem bereits seit vielen Jahren Schützenfeste und vergleichbare Veranstaltungen stattfinden.
> Die Nutzung des Schützenplatzes wird durch das hier in Rede stehende, von Südwesten heranrückende Wohngebiet nicht über das heutige Maß hinaus eingeschränkt werden, da sich bereits östlich der „Kaunitzer Straße“ in vergleichbarer Entfernung ein allgemeines Wohngebiet befindet.
> Bzgl. der im Plangebiet durch die Nutzung des Platzes zu erwartenden Geräusch-Immissionen ist anzumerken, dass die o.g. Veranstaltungen in den Geltungsbereich der sog. Freizeitlärmrichtlinie fallen. Die dort genannten Immissionsrichtwerte können im Rahmen der Durchführung der Traditionsveranstaltungen nicht eingehalten werden. Aufgrund des bestehenden öffentlichen Interesses an der Weiterführung der beschriebenen Nutzung kann diese im Rahmen einer jeweils zu erteilenden Ausnahmegenehmigung geregelt werden.

In dem mit der damaligen Eigentümerin der Fläche geschlossenen Grundstückskaufvertrag verpflichtet sich die Verkäuferin, auf ihrem Hofgrundstück Gemarkung Westerloh, Flur 23, Flurstück 373, zu-

künftig Tierhaltung nur noch in der Größe zu betreiben oder betreiben zu lassen, dass die heute geltenden Grenzwertfestsetzungen der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) eingehalten werden.

G) STÄDTEBAULICHE DATEN

Gesamtfläche des Plangebietes ca.	3,1 ha
Anteilig betragen die	
überbaubaren Flächen MI ca.	0,4 ha
überbaubaren Flächen WA ca.	0,5 ha
nicht überbaubaren Flächen ca.	1,3 ha
Grünfläche/Graben	0,2 ha
Straßenverkehrsfläche ca.	0,7 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. 94 „Neubrückstraße“ in Delbrück-Steinhorst

Anlass für die Planung ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortsteil Steinhorst. Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind nicht vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung.
Der geplante Bereich dient der Weiterführung der Wohnbebauung des Ortmittelpunktes unter Einbeziehung der bereits bestehenden Bauzeile an der Kaunitzer Straße. Ebenfalls wird der im gültigen Flächennutzungsplan als „Gemischte Baufläche“ dargestellte Bereich in südlicher Richtung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes integriert.

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau. Nach Planung und Erschließung werden ca. 17 Bauplätze zur Verfügung stehen. Entsprechend der Darstellung im geltenden Flächennutzungsplan werden zusätzlich 2 Grundstücke mit der Ausweisung „Mischgebiet“ geschaffen.

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

Grds. 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 Änderungsbereich als „Landwirtschaftliche Kernzone“ mit der Funktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ dar.
Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Delbrück stellt die Bauzeile an der „Kaunitzer Straße“ als „Gemischte Baufläche“ (M) dar.
Die erforderliche Änderung der „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“ (W) erfolgt im Rahmen der parallel verlaufenden 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Delbrück.
Der Bebauungsplanentwurf sieht die Darstellung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA) sowie eines „Mischgebietes“ (MI) vor.

Anderweitige Fachpläne sind nicht vorhanden.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Bei dem als Wohnbaufläche ausgewiesenen Bereich handelt es sich mit Ausnahme eines vorhandenen Wohngebäudes derzeit überwiegend um Flächen, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten sind. Der südliche Bereich dieser Fläche weist Gehölzstrukturen auf. Im Süden und Westen wird der Bereich von Fließgewässern mit Gehölzbestand begrenzt.
Bei der als Mischgebiet dargestellten Fläche handelt es sich um eine bereits bebaute und gemischt genutzte Bauzeile bzw. in südlicher Richtung um eine Fläche, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten ist.

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-Steinhorst nicht zur Verfügung stehen. Der Bereich sowie die südlich gelegene Mischbaufläche würden weiter landwirtschaftlich genutzt.

Die bereits bestehende Bauzeile an der „Kaunitzer Straße“ würde sich bei Nichtdurchführung der Planung genauso entwickeln wie bei Durchführung der Planung.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.3.1 Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Umweltauswirkungen können sich grds. auf alle Schutzgüter erstrecken. Dabei sind nach § 1 Abs. 6 S. 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 S. 7 b), e) – i) BauGB und gem. § 1 a Abs. 2, 3 und 5 BauGB zu untersuchen.

<u>Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch</u>
- 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 aber der üblichen Größenordnung im WA-Gebiet entsprechen.

Insgesamt sind aber 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.

Nördlich des Plangebietes liegt das Hofgrundstück Gemarkung Westerloh, Flur 23, Flurstück 373, der damaligen Eigentümerin der als Wohngebiet ausgewiesenen Fläche. In dem Grundstückskaufvertrag mit der Stadt Delbrück verpflichtet sich die Verkäuferin, auf ihrem Hofgrundstück zukünftig Tierhaltung nur noch in der Größe zu betreiben oder betreiben zu lassen, dass die heute geltenden Grenzwertfestsetzungen der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) eingehalten werden.

Das Ing.-Büro AKUS GmbH, Bielefeld, wurde mit der Erstellung eines Schalltechnischen Gutachtens beauftragt, welches sich mit der Ermittlung und Bewertung der
- vom KFZ-Verkehr auf den angrenzenden öffentlichen Straßen sowie
- vom benachbarten Schützenplatz

ausgehenden und auf die geplanten Wohnbauflächen einwirkenden Geräusch-Immissionen auseinandersetzt. Nähere Ausführungen dazu s. unter Punkt F) 4. Belange des Immissionsschutzes.

<u>Auswirkungen auf die Schutzgüter "Tiere und Pflanzen" sowie "Landschaft"</u>
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 i.V.m. § 1a BauGB ist die Erarbeitung eines landschaftspflegerischen Begleitplanes, welcher Art und Umfang des Eingriffes detailliert erfasst und die Eingriffsfolgen bewertet, erforderlich. Der entsprechende Plan wurde durch das Ing.-Büro Hoffmann & Stakemeier, Büren, erstellt. Nähere Ausführungen dazu s. unter Punkt F) 2. Belange des Landschafts- und Naturschutzes.

<u>Auswirkungen auf das Schutzgut "Boden"</u>
In dem Planbereich sind nach heutigem Kenntnisstand Bodenbelastungen in Form von Altlasten oder Altstandorten nicht vorhanden.
Die Fläche des Geltungsbereiches liegt nicht im Bereich schutzwürdiger Böden.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass eine vollständige Vermeidung der Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden bei gleichzeitiger Realisierung der städtebaulich sinnvollen Wohnsiedlungs- bzw. Mischgebietsentwicklung nicht möglich ist.
Aufgrund der Begrenzung der Grundflächenzahl innerhalb des Plangebietes 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
Innerhalb des Plangebietes befinden sich die Fließgewässer 315 und 317 b, die über Pflegewege außerhalb des Plangebietes erreichbar sind. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein 3 m breiter Gewässerrandstreifen vorgesehen. Die Erstellung baulicher Anlagen innerhalb dieses Streifens ist nach § 99 LWG genehmigungspflichtig. Einfriedungen und Anpflanzungen in diesem Bereich bedürfen der Zustimmung des Wasser- und Bodenverbandes Grubebach Delbrück.
Ebenfalls im Plangebiet befindet sich das verrohrte Fließgewässer 317 c, welches durch ein Leitungsrecht gesichert wird.
Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Grundwasser
Zur Beurteilung, ob die Untergrundverhältnisse die Möglichkeit der Versickerung des Niederschlagswassers bieten, hat die Stadt Delbrück durch das Büro Kleegräfe, Lippstadt, ein entsprechendes Gutachten, Stand 07.03.2012, erstellen lassen.
Mit Datum vom 01.06.2012 reichte das Büro Kleegräfe eine zusätzliche gutachterliche Stellungnahme nach, welche sich ausschließlich auf das Untersuchungsgebiet mit den relevanten Aufschlüssen BS 3 und BS 8 – 11 bezieht. Bei einer möglichen Erweiterung des Geltungsbereiches würde vorab eine erneute konkrete hydrogeologische Beurteilung des Standortes erforderlich.
Das Büro Kleegräfe bezieht sich in seiner Stellungnahme vom 01.06.2012 auf die **GWM 3** (GOK 91,38 m) mit dem dort gemessenen geringsten Flurabstand von 0,98 m und schlägt letztlich aufgrund des dortigen Sachverhaltes für das Gelände eine Aufhöhung um 0,7 m vor. Damit würde für den Standort der GWM 3 eine Geländehöhe von 92,08 m entstehen.
Im Bereich der **GWM 10** ist das Gelände (GOK 91,14 m) jedoch noch deutlich niedriger als bei GWM 3 und der dort relevante Grundwasserstand bei lediglich 0,83 m u GOK festgestellt worden. Somit muss im Bereich der GWM 10 das Gelände nicht nur um 0,70 m, sondern sogar um ca. **90 cm** aufgehöht werden.
Es wird daher als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen, dass in dem zu bebauenden Gebiet eine Geländeanhöhung von mind. 0,90 m mit sickerfähigem Material erforderlich ist. Damit sind die Voraussetzungen für die Niederschlagswasserbeseitigung mittels dezentraler Muldenversickerung gegeben.

Ausgenommen von dieser Regelung sind die in der Planzeichnung mit * gekennzeichneten Grundstücke an der Kaunitzer Straße und Neubrückstraße, auf denen die Niederschlagswasserbeseitigung über die vorhandene Kanalisation erfolgt.

Die Entsorgung des **Schmutzwassers** erfolgt im Freigefällekanal bis zur vorhandenen Kanalisation.

Die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers wird 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.

CO_2) 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 grds. über eine Einschätzung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen.
Da im vorliegenden Fall keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind, erübrigt sich deren Bewertung.

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

Im vorliegenden Planfall wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt, in dem der Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ermittelt, beschrieben und bewertet wird. Das sich ergebende Kompensationsdefizit wird auf einer externen Kompensationsfläche ausgeglichen.

2.5 Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen im vorliegenden Planfall nicht in Betracht, da in Steinhorst derzeit keine weiteren Flächen zur Verfügung stehen.

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

Delbrück, den 27.09.2012

Der Bürgermeister

gez. Peitz

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Anlass für die Planung ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortsteil Steinhorst. Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind nicht vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung.
Der geplante Bereich dient der Weiterführung der Wohnbebauung des Ortmittelpunktes unter Einbeziehung der bereits bestehenden Bauzeile an der Kaunitzer Straße. Ebenfalls wird der im gültigen Flächennutzungsplan als „Gemischte Baufläche“ dargestellte Bereich in südlicher Richtung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes integriert.

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau. Nach Planung und Erschließung werden ca. 17 Bauplätze zur Verfügung stehen. Entsprechend der Darstellung im geltenden Flächennutzungsplan werden zusätzlich 2 Grundstücke mit der Ausweisung „Mischgebiet“ geschaffen.

Im Rahmen der Umweltprüfung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wurde ermittelt, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes keine erhebliche Beeinträchtigung der untersuchten Schutzgüter verbleibt.

Über die während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen vorgebrachten Stellungnahmen wurde im Rahmen der Umwelt-, Bau- und Planungsausschusssitzungen beraten und der Ratssitzungen entschieden.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen im vorliegenden Planfall nicht in Betracht.

Delbrück, den 27.09.2012
Der Bürgermeister

gez. Peitz