

STADT DELBRÜCK

Bebauungsplan Nr. 75 "Beringmeier I" in Delbrück-Ostenland

BEGRÜNDUNG

(gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch) einschließlich Umweltbericht (gem. § 2a Baugesetzbuch)

(Stand: Satzungsbeschluss)

VORBEMERKUNG

Der Rat der Stadt Delbrück hat in seiner Sitzung am 18.12.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 "Beringmeier I" in Delbrück-Ostenland beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.12.2003 öffentlich bekannt gemacht.

A) GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet liegt in der Flur 8 in der Gemarkung Ostenland und wird begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze des Hemken-to-Krax-Weges, Flurstück 265 tlw. (vom Friedhof bis zum Müllerweg),
- im Osten: durch den gepl. Grenzverlauf von der Straße Auf dem Haupte (140 m gemessen vom Müllerweg in Ortsrichtung) über das Flurstück 65 bis 20 m vor der Einmündung Hemken-to-Krax-Weg auf den Müllerweg.
- im Süden: durch die nördliche Grenze Auf dem Haupte, Flurstück 66 tlw.,
- im Westen: durch die östliche Grenze der Flurstücke 68 (Friedhof), 196 und 197.

B) ZWECK DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG

Aufgrund der Nachfrage nach Wohnbauflächen und zur Deckung des Baulandbedarfes für die Eigenentwicklung von Ostenland ist die Bereitstellung weiterer Wohnbauflächen erforderlich. Hierzu bietet sich der geplante Bereich als Fortsetzung der begonnenen Wohnbebauung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Hauptfeld“ an. Ziel der städtebaulichen Planung ist die Bereitstellung von Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau.

Die Fläche ist überwiegend im Eigentum der Stadt Delbrück. Nach Planung und Erschließung des Gebietes kann die Stadt Delbrück preisgünstiges Bauland anbieten. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung sollen durch den Bebauungsplan geschaffen werden.

C) PLANUNGSVORGABEN

Der Gebietsentwicklungsplan für den Oberbereich Paderborn/Höxter (GEP 1995) stellt den Bereich als "Agrarbereich" dar.

Die Darstellung dieser Fläche als „Wohnbaufläche“ (W) im Flächennutzungsplan erfolgt im parallel laufenden 22. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes der Stadt Delbrück.

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

Bei der zu überplanenden Fläche handelt es sich derzeit um eine Ackerfläche ohne intensiven Bewuchs.

D) BEGRÜNDUNG VON FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung

Als **Art der baulichen Nutzung** wird „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Die eingeschossige Bauweise als **Maß der baulichen Nutzung** (mit der Möglichkeit des Dachgeschossausbaus) erleichtert den Übergang und die Einbindung in die freie Landschaft.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,3 begrenzt, die überbaubare Grundstücksfläche durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Bei der eingeschossigen Bauweise erübrigt sich die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ), da nur die Geschossfläche in den Vollgeschossen ermittelt wird.

Durch die Festsetzung einer grundsätzlich offenen Bauweise, der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern sowie einer Grundflächenzahl von 0,3 wird die vorhandene Siedlungsstruktur des angrenzenden Baugebietes in etwa aufgenommen, städtebaulich sinnvoll auf das neue Baugebiet übertragen und in aufgelockerter Form in den Landschaftsraum integriert.

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

Im Interesse einer sinnvollen und aufeinander abgestimmten Gebäude- und Baugebietsgestaltung werden Gestaltungsfestsetzungen getroffen, die sich zur Vermeidung von Gestaltungsmängeln in Baugebieten bewährt haben. Die Festsetzungen der Gebäudemaße sorgen dafür, dass die Dimensionierung der Gebäude nicht zu einer Beeinträchtigung der Gestaltungsqualität des Baugebietes führt und die Einbindung in die freie Landschaft gewährleistet ist.

Bei den Wohngebäuden werden zur Beschränkung der Höhenentwicklung minimale und maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

Ein Ausbau der Dachgeschosse ist im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeitsgrenzen möglich. In Verbindung mit der Zulässigkeit von Dachgauben (bei einer Dachneigung von mindestens 35 °) wird der wirtschaftliche Ausbau der Dachgeschosse möglich.

Darüber hinaus werden folgende Gestaltungsfestsetzungen getroffen:

Die Sockelhöhe darf max. 50 cm über Oberkante fertiger Straße bis Erdgeschoss-Rohdecke, gemessen mittig am Gebäude, betragen.

Bei Hanglage darf die Erdgeschoss-Rohdecke 20 cm über dem vorhandenen anstehenden Gebäude liegen.

Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung von mindestens 35 ° zulässig. Sie dürfen 1/2 der Trauf-länge nicht überschreiten.

E) ERSCHLIEßUNG

Die verkehrliche Erschließung des neuen Plangebietes erfolgt im westlichen Bereich über die Straße „Auf dem Haupte“ sowie von Osten her über den „Hemken-to-Krax-Weg“.

Die geplanten Straßen haben einen Regelquerschnitt von 6,50 m und werden als Spielstraßen ausgebaut. Baumstandorte und Längsparkstreifen werden so gesetzt, dass im gesamten Zuge der Straßen eine 4,00 m breite Fahrgasse für den geschwindigkeitsreduzierten Begegnungsverkehr verbleibt. Die Fahrbahn wird bituminös befestigt.

Einzelne Gebäude werden über 4,00 m breite Stichwege erschlossen.

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

Kanalisation

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt in Teilen durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation im nordöstlich gelegenen Baugebiet Nr. 69 „Hauptfeld“ sowie an die vorhandene Kanalisation in der Straße „Auf dem Haupte“.

Die Förderleistung des Pumpwerkes Ostenland wurde durch Montage neuer Pumpen auf rd. 32 l/s in der Grundlast und rd. 50 l/s in der Spitzenlast gesteigert.

Durch die Erweiterung der Zentralkläranlage Delbrück ist die Abwasserreinigung für diese Wohngebietserweiterung gesichert.

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt mittels Regenwasserkanalisation in den am Müllerweg gelegenen Vorfluter. Vor der Einleitung wird ein Regenrückhaltebecken errichtet.

Im Bodengutachten vom 9.12.2003, Büro Kleegräfe, Lippstadt, wird eine mögliche Versickerung des Niederschlagswassers für die tiefer liegenden Sande aufgezeichnet; bedingt durch die zur Versickerung ungeeignete obere Bodenschicht entfällt damit eine Flächenversickerung für die Verkehrsflächen. Die Stadt Delbrück hat sich für die ortsnahe Gewässereinleitung mit Rückhaltung entschieden.

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) UMWELTBERICHT

I. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan gem. § 2a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Aufgrund der Nachfrage nach Wohnbauflächen und zur Deckung des Baulandbedarfes für die Eigenentwicklung von Ostenland ist die Bereitstellung weiterer Wohnbauflächen erforderlich. Hierzu bietet sich der geplante Bereich als Fortsetzung der begonnenen Wohnbebauung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Hauptfeld“ an. Ziel der städtebaulichen Planung ist die Bereitstellung von Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau.

Das 3,5 ha große Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Ostenland. Der Bedarf an Grund und Boden ist unter Punkt G) aufgelistet.

Der Bebauungsplan Nr. 75 "Beringmeier I" setzt ein "Allgemeines Wohngebiet (WA)" bei eingeschossiger Bauweise fest.

Durch die Festsetzung einer grundsätzlich offenen Bauweise, der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern sowie einer Grundflächenzahl von 0,3 wird die vorhandene Siedlungsstruktur des angrenzenden Baugebietes aufgenommen, städtebaulich sinnvoll auf das neue Baugebiet übertragen und in aufgelockerter Form in den Landschaftsraum integriert.

II. Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen gem. § 2a Abs. 1 Nr. 3 und 4 BauGB

1. Schutzgüter

a) Schutzgut "Mensch"

Der Stadt Delbrück liegt ein Schalltechnisches Gutachten der Fa. AKUS GmbH, Bielefeld, vom 16.12.2003 vor.

In v.g. Gutachten werden die vom öffentlichen KFZ-Verkehr auf der Kreisstraße K 6 „Auf dem Haupte“ und auf der Landesstraße L 822 „Hövelhofer Straße“ sowie die von dem benachbarten Tischlereibetrieb ausgehenden und auf die geplante Wohnbebauung einwirkenden Geräuschimmissionen ermittelt.

Bzgl. des öffentlichen Verkehrslärms kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass

- im absolut überwiegenden Bereich des Plangebietes die idealtypischen Wohngebietswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 vorherrschen und
- gemessen von der Fahrbahnmitte der Kreisstraße K 6 nach ca. 17 m die Mischgebietswerte und nach ca. 37 m die Wohngebietswerte der 16. BImSchV eingehalten werden.

Die Schwelle für Straßenverkehrs-Geräusche wurde durch den Bundesgerichtshof definiert. Sie beträgt für Wohngebiete 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts.

Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht eine Wohnbebauung mit einem Abstand von 35 m, gemessen von der Fahrbahnmitte, vor.

Es handelt sich somit um einen Bereich, der mit bis zu 5 dB(A) bzw. in einem kleinen Randbereich mit bis zu 10 dB(A) höher als idealtypisch belastet ist. Diese Pegel liegen jedoch noch in einer Größenordnung, bei der gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des BauGB gegeben sind.

Die im höher als idealtypisch belasteten Bereich liegenden Flächen werden ebenfalls als Wohnbaufläche ausgewiesen, da ansonsten dringend notwendiger Wohnraum für die Bevölkerung der Stadt Delbrück verloren gehen würde.

Es ist sogar im Gegenteil die Ausweitung des Baugebietes in südlicher Richtung sowie in westlicher Richtung über die K 6 hinweg geplant. Die Errichtung von Lärmschutzwällen zur Kreisstraße 6 hin ist aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht, da durch die geplante beidseitige Bebauung eine Tunnelwirkung entstehen würde.

Aufgrund der weiteren Entwicklung des Baugebietes wird sich als Lärmschutzmaßnahme die Reduzierung der Geschwindigkeit auf 50 km/h durch ein entsprechendes Versetzen des Ortseingangsschildes ergeben. Als Fazit dieser Geschwindigkeitsreduzierung wird sich, wie aus dem Gutachten ersichtlich, das Plangebiet innerhalb der Wohngebietswerte des Regel- und Ordnungswerkes und der überwiegende Teil sogar innerhalb der idealtypischen Wohngebietswerte befinden.

Bezüglich des Tischlereibetriebes kann dem Gutachten entnommen werden, dass der maximal notwendige Abstand der Wohnbebauung vom Gelände der Tischlerei 16,5 m beträgt, um im Plangebiet den Tages-Immissionsrichtwert für WA in Höhe von 55 dB(A) einhalten zu können.

Zusätzlich berücksichtigt das Gutachten eine Betriebserweiterung in Form eines kontinuierlichen Tagesbetriebes von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr. Unter Beachtung dieser Reserve wäre für die überbaubaren Flächen ein Abstand von max. 25 m vom Grundstück der Tischlerei erforderlich.

Da der vorliegende Planentwurf einen Abstand von 17,5 m vorsieht, wirken unter Berücksichtigung aller Reserven Schallimmissionen bis zu max. 57 d(B)A auf das Plangebiet ein.

Die Anlage eines Walles in Höhe von ca. 3 m führt dazu, dass sich südlich des Walles ein Lärmpegel von ≤ 55 dB(A) für das Erdgeschoss und den Außenwohnbereich ergibt. Im Dachgeschoss bleibt es bei einem Lärmpegel von max. 57 d(B)A. Bis zu dieser Höhe ist gesundes Wohnen im Sinne des BauGB gewährleistet.

Diese Überschreitung von 2 d(B)A wird aus städtebaulicher Gründen in Kauf genommen. Wichtigstes Argument ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Die dringend benötigten Wohnbauflächen sollen weiter zur Verfügung stehen. Im Bebauungsplan selbst erfolgt eine Kenntlichmachung der baugebietsuntypischen Geräuschbelastung. Eine Erhöhung des Walles ist aus städtebaulicher Sicht nicht wünschenswert.

b) Schutzgüter "Tier und Pflanzen" sowie "Landschaft"

Durch den geplanten Bebauungsplan wird ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 18 Abs. 1 BNatSchG vorbereitet, woraus sich die Forderung nach der Lösung des so hervorgerufenen Nutzungskonfliktes ableitet.

Nach § 21 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. Ein entsprechender Plan wurde von dem Ing.-Büro R. J. Bölte erarbeitet und liegt der Stadt Delbrück vor.

c) Schutzgut "Boden"

Bodenbelastungen in Form von Altlasten oder Altstandorten sind nicht bekannt.

d) Schutzgut "Wasser"

Oberflächengewässer

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

Grundwasser

Gemäß § 51 a) Landeswassergesetz (LWG) ist das Niederschlagswasser von neu bebauten oder befestigten Grundstücken vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Die Stadt Delbrück hat die Erstellung eines Gutachtens beauftragt, in dessen Rahmen die Untergrundverhältnisse unter dem Gesichtspunkt einer möglichen Versickerung des Niederschlagswassers untersucht wurden.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt in Teilen durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation im nordöstlich gelegenen Baugebiet Nr. 69 „Hauptfeld“ sowie an die vorhandene Kanalisation in der Straße „Auf dem Haupte“.

Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist auszuschließen.

e) Schutzgut "Luft"

Belastungen der Luftqualität durch das Verkehrsaufkommen auf den das Gebiet umgrenzenden Straßen sind nur in nicht nennenswerter Höhe vorhanden.

Beeinträchtigungen durch Schadstoffe sind auszuschließen.

f) Schutzgut "Klima"

Für das Schutzgut Klima sind mit der Planung keine spürbaren bzw. nennenswerten Beeinträchtigungen verbunden. Eine Überplanung klimatisch wichtiger Nutzungen findet nicht statt. Beeinträchtigungen des Luftaustausches liegen daher nicht vor.

g) Schutzgut "Kultur- und sonstige Sachgüter"

Im Bebauungsplan liegen zwei steinzeitliche Fundstellen, die auf Siedlungsplätze hinweisen. Um Umfang und Qualität dieser archäologischen Fundstellen feststellen zu können, werden im Vorfeld der Erschließungsmaßnahmen archäologische Untersuchungen durchgeführt.

2. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Relevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

III. Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten gem. § 2 a Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Es sind keine alternativen Lösungsmöglichkeiten geprüft worden.

IV. Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen gem. § 2 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung.

V. Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes gem. § 2 a Abs. 3 BauGB

Kurzbeschreibung des Vorhabens:

Festsetzung des Plangebietes „Beringmeier I“ als „Allgemeines Wohngebiet“.

Beschreibung der Umwelt:

Allgemeines Wohngebiet, gewerblich genutzte Fläche sowie größtenteils landwirtschaftlich genutzte Nutzfläche.

Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen:

1. Schutzgüter (Kurzerläuterung):

- a) Schutzgut Mensch
Keine Beeinträchtigung.
- b) Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Landschaft
Keine Beeinträchtigung.
- c) Schutzgut Boden
Keine Beeinträchtigung.
- d) Schutzgut Wasser
Keine Beeinträchtigung.
- e) Schutzgut Luft
Keine Beeinträchtigung.
- f) Schutzgut Klima
Keine Beeinträchtigung.
- g) Schutzgut Kultur- und Sachgüter
Keine Beeinträchtigung.

2. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

G) STÄDTEBAULICHE DATEN

Gesamtfläche des Plangebietes	3,5 ha
Anteilig betragen die	
bebaubaren Flächen ca.	0,9 ha
nicht überbaubaren Flächen ca.	2,0 ha
Grünfläche	0,2 ha
Straßenverkehrsfläche ca.	0,4 ha

H) KOSTENSCHÄTZUNG

Kostenschätzung für die Erschließung des Baugebietes:

1. Schmutzwasserkanalisation	ca. 200.000 €
2. Regenwasserkanalisation	ca. 150.000 €
3. zentrale Wasserversorgung	ca. 55.000 €
4. Baustraße	ca. 120.000 €
5. Straßenendausbau	ca. 240.000 €
gesamt	----- ca. 750.000 € =====

I) FINANZIERUNG

Die Finanzierung der Erschließungsanlage wird gesichert durch:

- a) Haushaltsmittel
- b) Erschließungsbeiträge gem. Baugesetzbuch
- c) Erhebung der Wasser- und Kanalanschlussbeiträge nach Satzung der Stadt Delbrück.

Delbrück, den 06.05.2004
Der Bürgermeister

gez. Oelsmeier