

STADT DELBRÜCK

Bebauungsplan Nr. 70 "Auf den Teichen" in Delbrück-Mitte

BEGRÜNDUNG

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

(Stand: Satzungsbeschluss)

VORBEMERKUNG

Der Rat der Stadt Delbrück hat in seiner Sitzung am 24.07.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 "Auf den Teichen" in Delbrück-Mitte beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.07.2003 öffentlich bekannt gemacht.

A) GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet liegt in der Flur 12 in der Gemarkung Delbrück und wird begrenzt:

im Norden: durch die Jakobstraße Flurstück 811 tlw. und Flurstück 1091, durch die Schlaunstraße Flurstück 892 tlw. und Flurstück 46,

im Osten: durch die Anreppener Straße (K 5) Flurstück 118 tlw. in der Flur 29,

im Süden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 152 und 153 verlängert in westl. Richtung 53,00 m, rechth. abgehend in nördl. Richtung um 52,00 m, rechth. in westl. Richtung 65,00 m bis zur nördlichen Grenze von Flurstück 200, weiter entlang der südl. Grenze von Flurstück 200 bis zur Stettiner Straße,

im Westen: durch die Stettiner Straße Flurstück 150 tlw.

B) ZWECK DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG

Aufgrund der Nachfrage nach Wohnbauflächen und zur Deckung des Baulandbedarfes für die Eigenentwicklung von Delbrück-Mitte ist die Bereitstellung weiterer Wohnbauflächen erforderlich. Hierzu bietet sich der geplante Bereich 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 das Plangebiet als „Wohnsiedlungsbereich mit niedriger Siedlungsdichte“ dar.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Delbrück sieht für diesen Bereich „allgemeines Wohngebiet“ (WA) vor. Dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan wird somit entsprochen.

Das geplante Baugebiet schließt direkt an den südlichen Siedlungsrand von Delbrück-Mitte in Fortsetzung der bestehenden Bebauung an. Es umfasst eine Größe von ca. 8,8 ha.

Bei der Fläche handelt es sich zu ca. 20 % um bebaute Grundstücke und zu 80 % um landwirtschaftliche Nutzfläche.

D) BEGRÜNDUNG VON FESTSETZUNGEN

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.

Mit den Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung, der Festsetzung einer grundsätzlich offenen Bauweise und der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern wird das städtebauliche Erfordernis zur sinnvollen Grundstücksnutzung gewährleistet.

Im Interesse einer sinnvollen und aufeinander abgestimmten Gebäude- und Baugebietsgestaltung werden Gestaltungsfestsetzungen getroffen, die dafür sorgen, dass die Dimensionierung der Gebäude einerseits nicht zu einer Beeinträchtigung der Gestaltungsqualität des Baugebietes führt und andererseits der bereits vorhandenen Struktur Rechnung getragen wird:

Die minimale Außenwandhöhe (Oberkante Rohdecke Erdgeschossfußboden bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der Außenwand traufseitig) beträgt 2,75 m, die maximale Außenwandhöhe 4,00 m.

Die Überschreitung der Außenwandhöhe ist auf maximal 1/3 der Wandlänge (traufseitig) zulässig.

Die minimale Firsthöhe (Oberkante Rohdecke Erdgeschossfußboden bis First) beträgt 6,50 m, die maximale Firsthöhe 9,50 m.

Die maximale Sockelhöhe (Oberkante fertiger Straße -mittig Gebäude- bis Oberkante Rohdecke Erdgeschossfußboden) beträgt 0,50 m.

Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung von min. 35° gestattet. Sie dürfen 1/2 der Trauflänge nicht überschreiten

Grenzabstände:

- a) Liegt die Grundstücksgrenze mittig in Entwässerungsgräben, müssen Garagen, Nebenanlagen und Grundstückseinfriedigungen entlang dieser Gräben einen Grenzabstand von 1,50 m einhalten.
- b) Verläuft der Entwässerungsgraben auf nur einem Grundstück, beträgt der Grenzabstand 3,00 m.

E) ERSCHLIEßUNG

Straßen

Die verkehrliche Erschließung des neuen Plangebietes erfolgt im östlichen Bereich über die Anreppener Straße (K 5) und im westlichen Bereich über die Stettiner Straße.

Die von Norden nach Süden verlaufende Haupteerschließungsanlage endet jeweils in einer Wendefläche, die nach dem Platzbedarf für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug ausgelegt ist.

Im nördlichen Bereich wird die Verbindung zur Schlaunstraße durch eine 2,50 m breite fußläufige Verbindung sichergestellt.

Die geplanten Straßen haben einen Regelquerschnitt von 7,50 m und werden verkehrsberuhigt ausgebaut. Baumstandorte und Längsparkstreifen werden so gesetzt, dass im gesamten Zuge der Straßen eine ca. 4,00 m breite Fahrgasse für den geschwindigkeitsreduzierten Begegnungsverkehr verbleibt. Die Fahrbahn wird bituminös befestigt und mit seitlichen Sickermulden versehen.

Einzelne Gebäude werden über 4,50 m bzw. 5 m breite Stichwege erschlossen, die, ebenso wie der Wendehammer und die Fußwege, mit wasserdurchlässigem Pflaster erstellt werden.

Die Straßen im Baugebiet werden ca. 50 cm über dem vorhandenen Geländeniveau gebaut.

Die Entwässerung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen erfolgt über ein Grabensystem und Versickerungsmulden sowie wasserdurchlässige Pflasterflächen im öffentlichen Straßenraum.

Befestigte Flächen auf den Grundstücken

Die befestigten Flächen auf den Grundstücken sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszuführen. Die Neigung dieser Flächen darf nicht dazu führen, dass eventuell abfließendes Niederschlagswasser in den öffentlichen Straßenraum fließt.

Terrassenflächen können, alternativ zur Versickerung, auch in seitlich angelegten Flächen abgeleitet werden.

Das Regenwasser der Dachflächen ist den Gräben über geeignete Mulden oder Rinnen in der Oberfläche zuzuleiten.

Kanalisation

Die im Plangebiet zu errichtende Schmutzwasserkanalisation wird mittels Pumpstation an die zentralen Abwasseranlagen angeschlossen.

Zur Ableitung des Regenwassers der Dachflächen werden Gräben angelegt, an den Straßenquerungen erhalten die Gräben eine Verrohrung.

Die Gräben dienen der Sammlung und der Rückhaltung des Regenwassers, bevor die gedrosselte Einleitung (8 Einleitungsstellen) in das Gewässer 53 erfolgt.

Die Pflege und Unterhaltung der Gräben auf den privaten Grundstücken wird von den Anliegern durchgeführt. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass in einem Bereich von 3 m bzw. 1,50 m keine Garagen, Nebenanlagen oder Einfriedigungen zu errichten sind.

Nach dem Gutachten des Büros für Baugrund- und Umweltanalytik Kleegräfe aus Lippstadt vom 27.09.2002 ist eine Versickerung des Regenwassers nicht möglich. Daher wird die vorgenannte Form der Regenwasserbeseitigung gewählt.

Wasserversorgung

Die zu errichtenden Trinkwasseranlagen werden an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen.

Die Löschwassermenge i.H.v. 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 Delbrück-Mitte ist die Bereitstellung weiterer Wohnbauflächen erforderlich. Hierzu bietet sich der geplante Bereich an. Ziel der städtebaulichen Planung ist die Bereitstellung von Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau.

Das ca. 8,8 ha große Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Delbrück im südlichen Teil des Stadtgebietes. Der Bedarf an Grund und Boden ist unter Punkt G) aufgelistet.

Der Bebauungsplan Nr. 70 "Auf den Teichen" 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 das städtebauliche Erfordernis zur sinnvollen Grundstücksnutzung gewährleistet.

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

1. Schutzgüter

a) Schutzgut "Mensch"

Auf das Plangebiet wirken Geräusch-Immisionen ein, die vom KFZ-Verkehr auf der K 5 „Anrepper Straße“ erzeugt werden. Aus diesem Grund hat die Stadt Delbrück ein schalltechnisches Gutachten durch das Ing.-Büro Beckenbauer, Bielefeld, erstellen lassen.

Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass in weiten Teilen des Plangebietes die idealtypischen Pegel „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) eingehalten und unterschritten werden.

Ein kleinerer Randbereich des Plangebietes ist mit bis zu 5 dB(A) höher als idealtypisch belastet. Diese Pegel liegen jedoch noch in einer Größenordnung, bei der gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des BauGB gegeben sind.

In diesem betroffenen Randbereich liegen lediglich drei Bauplätze (tlw.) aus dem neu zu überplanenden Bereich sowie bereits bebaute Grundstücke.

Die drei etwas höher als idealtypisch belasteten Flächen, die immer noch den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse i.S.d. BauGB entsprechen, werden ebenfalls als Wohnbaufläche ausgewiesen, da ansonsten dringend notwendiger Wohnraum für die Bevölkerung der Stadt Delbrück verloren gehen würde.

Die bereits bebauten Grundstücke liegen im unbeplanten Gebiet und sind dörflich geprägt. Aufgrund der derzeitigen Situation besteht ein Schutzanspruch der Anwohner auf Werte eines Mischgebietes. Diese Anforderung ist durch die gegebene Situation erfüllt.

Hinzu kommt, dass durch die Überplanung des Gebietes keine Veränderung der derzeit bestehenden städtebaulichen Situation herbeigeführt wird. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse lt. BauGB sind somit gegeben.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich bereits gewerbliche Nutzungen.

Es handelt sich dabei einerseits um ein Zahntechnisches Labor, welches seinerzeit genehmigt wurde. Die Größenordnung dieses Betriebes ist im allgemeinen Wohngebiet zulässig (sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb). Andererseits handelt es sich um einen kleinen Holzverarbeitenden Betrieb. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurde anhand eines schalltechnischen Gutachtens nachgewiesen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete eingehalten werden.

Die Erreichbarkeit der Betriebe wird über die Jakobstraße sichergestellt.

Hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsimmissionen hat die Stadt Delbrück durch die Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Münster, ein Geruchsgutachten erstellen lassen. Das seit dem 03.05.2004 vorliegende Gutachten stellt dar, dass aufgrund seiner Lage zum Plangebiet der Betrieb Kämper eine besondere Relevanz besitzt. Es sind daher im Rahmen der Abwägung verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten der Situation und der geruchlichen Auswirkungen auf das zu beurteilende Plangebiet zu untersuchen.

Die erste Berechnung erfolgt auf Grundlage des derzeitigen Zustandes unter Berücksichtigung eines Tierbestandes von 20 Mutterkühen mit Kälbern und ca. 20 Nachzucht- bzw. Masttiere sowie des Betriebes eines Schweinestalles mit 15 Sauen mit dem Ergebnis, dass ein südwestliches Teilstück des bisherigen Plangebietes nicht realisierbar ist.

Hinzuweisen ist darauf, dass der Schweinestall derzeit lediglich als Unterstand für landwirtschaftliche Geräte genutzt wird.

Die Berücksichtigung der 20 Nachzucht- bzw. Masttiere erfolgt aufgrund einer Erklärung des Herrn Kämper, dass er zukünftig beabsichtige, diese Tiere zu halten.

Die weitere Berechnung erfolgt unter Annahme der Neu-Errichtung eines Offenstalles mit 40 Mutterkühen einschließlich Nachzucht, 10 weiblichen Nachzuchttieren und 30 Mastbullen. Dieses Szenario für die Entwicklung des Betriebes wird als realistisch bzw. betriebswirtschaftlich vernünftig angesehen. Im Ergebnis sind leichte Erhöhungen der Geruchsbelastungen festzustellen.

Das Gutachten erwägt eine dritte Berechnung unter Berücksichtigung der Neu-Errichtung des Offenstalles mit 20 Mutterkühen incl. Nachzucht und ca. 20 Nachzucht- bzw. Masttieren sowie eine Mastschweinehaltung mit ca. 70 Tieren.

Dieses dritte Szenario wurde aufgrund einer nicht betriebswirtschaftlich sinnvollen Erweiterung in der Bauleitplanung nicht berücksichtigt.

Fazit des Gutachtens ist, dass ein südwestlich liegendes Teilstück des bisherigen Plangebietes nicht realisierbar bzw. für eine Wohnbebauung nicht nutzbar ist. Aus diesem Grund wurde der Bebauungsplanentwurf dahingehend geändert, dass der besagte südwestliche Teilbereich nunmehr als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ausgewiesen wird. Damit wird einer entsprechenden Empfehlung des Gutachters Folge geleistet. Im verbleibenden Planbereich muss nach wie vor mit landwirtschaftlichen Gerüchen gerechnet werden, die sich jedoch überall im zumutbaren Bereich befinden.

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 Hans Koch, Paderborn, erarbeitet und liegt der Stadt Delbrück vor.

Aufgrund der Änderung im südwestlichen Planbereich ist eine Überarbeitung des Landschaftspflegerischen Begleitplanes erforderlich. Die Überarbeitung wird derzeit durchgeführt.

c) Schutzgut "Boden"

Für das Schutzgut Boden sind mit der Planung keine nennenswerten Beeinträchtigungen verbunden, insbesondere Bodenbelastungen in Form von Altlasten oder Altstandorten sind nicht bekannt.

d) Schutzgut "Wasser"

Oberflächengewässer

Über grachtenähnliche Grabensysteme wird eine Regenwasserrückhaltung betrieben. Das Regenwasser wird gedrosselt an einen vorhandenen Graben abgegeben.

Grundwasser

Nennenswerte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser sind nicht zu erwarten.

Durch die umfassende Erschließung des Plangebietes ist die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers sichergestellt und somit eine sonstige Beeinträchtigung des Grundwassers auszuschließen.

e) Schutzgut "Luft"

Belastungen der Luftqualität sind durch das Verkehrsaufkommen auf den das Gebiet umgrenzenden Straßen, insbesondere der Kreisstraße 5 nicht 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 wird darauf hingewiesen, dass die Entdeckung von Bodendenkmälern den entsprechenden Behörden anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ist.

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 „Auf den Teichen“ als „Allgemeines Wohngebiet“.

Beschreibung der Umwelt:

Wohngebiete, überwiegend landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen.

Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen:

1. Schutzgüter (Kurzerläuterung):

- a) Schutzgut Mensch
Keine nennenswerte Beeinträchtigung.
- b) Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Landschaft
Keine Beeinträchtigung.
- c) Schutzgut Boden
Keine nennenswerte Beeinträchtigung.
- d) Schutzgut Wasser
Keine nennenswerte 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	8,8 ha
Anteilig betragen die	
schon bebaute Fläche ca.	2,3 ha
zu bebauende Fläche ca.	1,3 ha
nicht überbaubare Fläche ca.	3,1 ha
Grünfläche ca.	1,2 ha
Graben/Wasser ca.	0,2 ha
Straßenverkehrsfläche ca.	0,7 ha

H) KOSTENSCHÄTZUNG

Baustraßen	195.000 €
Straßenendausbau	453.000 €
Schmutz- und Regenwasserkanalisation	510.000 €
Straßenbeleuchtung	53.000 €

Gesamt	1.211.000 €

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 15.07.2004
Der Bürgermeister

gez. Oelsmeier