STADT DELBRÜCK

Bebauungsplan Nr. 98 "Speits Kamp" in Delbrück-Mitte

BEGRÜNDUNG
gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

I. Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen
II. Umweltbericht

Verfahrensstand:

Satzungsfassung gem. § 10 BauGB

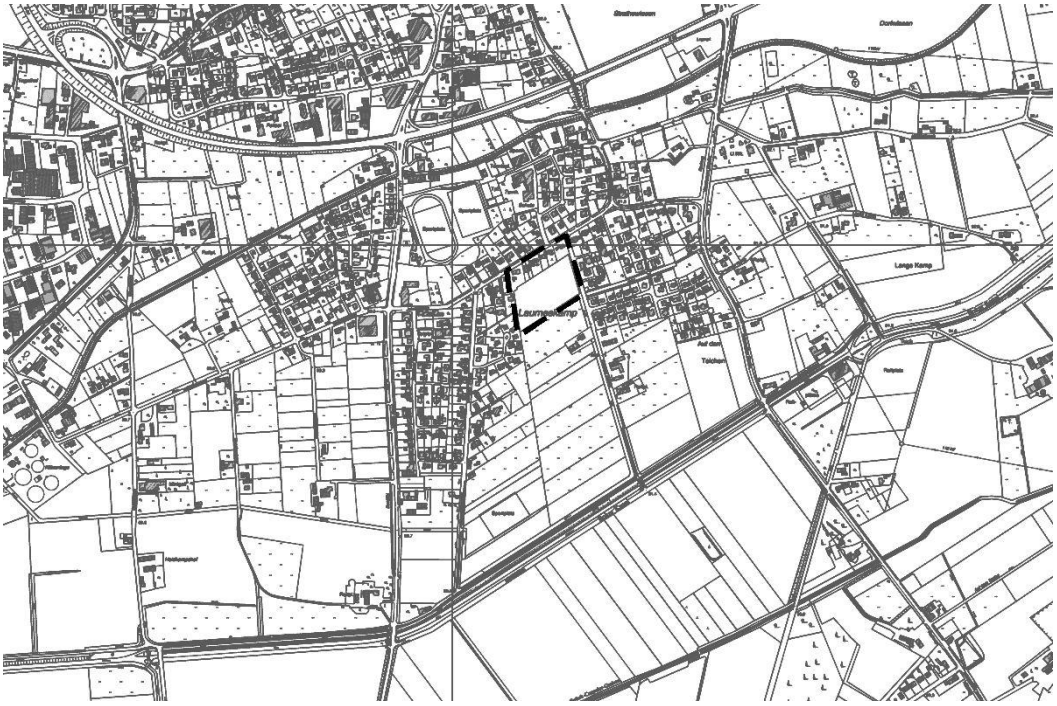
I. Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen

VORBEMERKUNG

Der Rat der Stadt Delbrück hat in seiner Sitzung am 13.12.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 "Speits Kamp" in Delbrück-Mitte beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.12.2012 öffentlich bekannt gemacht.
Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung hat der Rat der Stadt Delbrück in seiner Sitzung am 21.03.2013 die Durchführung der Offenlage beschlossen, welche in der Zeit vom 5.4.2013 bis zum 6.5.2013 stattfand.

A) GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Delbrück, Flur 12, und ist aus nachstehendem Lageplan ersichtlich.



B) ZWECK DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG

Anlass für die Planung ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnbauflächen in Delbrück-Mitte. Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind nicht vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung. Ebenso besteht aktuell wenig Leerstand in bereits entwickelten Baugebieten. Ausreichend Alternativen für den Erwerb von Wohneigentum sind nicht vorhanden.

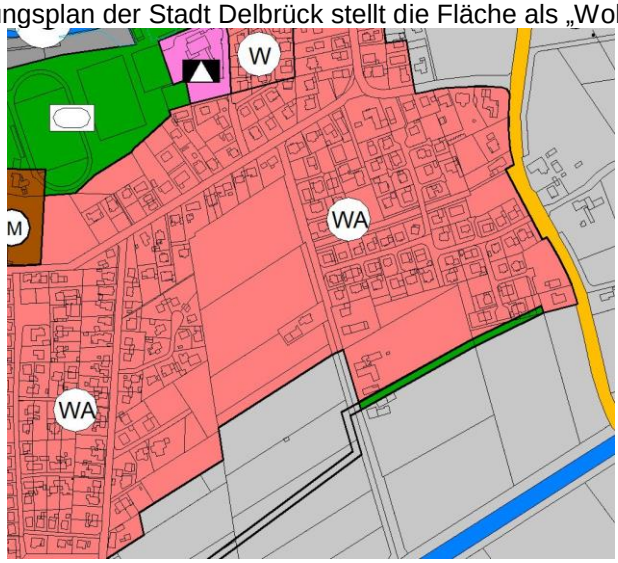
Der zu überplanende Bereich ermöglicht die weitere Arrondierung vorhandener Siedlungsstrukturen unter Einbeziehung einer bereits bestehenden Bauzeile entlang der Jakobstraße. Mit der Überplanung der bestehenden Bauzeile wird den Grundstückseigentümern eine Bebauung auf den sogenannten Hinterliegergrundstücken ermöglicht. Aufgrund der vorhandenen Grundstücksgrößen ist dies ein Ziel der Stadtentwicklung, da hiermit Flächenpotentiale aktiviert werden, die sonst dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung stehen würden. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen kann somit verringert werden.

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und den planungsrechtlichen Festsetzungen werden städtebaulich gewünschte Strukturen geschaffen, die sich in die umliegende Bebauung einfügen. Nach Planung und Erschließung werden ca. 18 neue Bauplätze zur Verfügung stehen. Das weitere Ziel der Nachverdichtung wird entlang der Jakobstraße verfolgt und über die Bereitstellung überbaubarer Flächen gesichert.

C) PLANUNGSVORGABEN

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Paderborn – Höxter, Kreise Paderborn und Höxter, stellt den Geltungsbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Delbrück stellt die Fläche als „Wohnbaufläche“ (WA) dar.



Eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Delbrück ist somit nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann.

Bei der neu zu entwickelnden Wohnbaufläche handelt es sich derzeit überwiegend um Flächen, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten sind. Weiterhin sind Gehölzstrukturen, vor allem entlang der Stettiner Straße vorhanden. Bei der bestehenden Bebauung im nördlichen Bereich werden heute als Garten genutzte Flächen überplant.

D) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Ergänzend zu dieser Festsetzung werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, ausgeschlossen, sodass diese auch ausnahmsweise nicht zulässig sind. Die städtebauliche Zielsetzung sieht für dieses innerhalb bestehender Wohnbebauung liegende Gebiet keine Nutzungen vor, die die integrierte Lage des gesamten Gebiets konterkarieren könnten.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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.

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 Trauf- und Gebäudehöhen ergänzt:

Gem. §§ 16 und 18 BauNVO wird die Außenwandhöhe der Traufe, gemessen von der Oberkante Rohdecke Erdgeschossfußboden bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der Außenwand, für die folgenden Dachformen wie folgt festgesetzt. Bei Flachdächern ist die Traufhöhe die Oberkante Attika bzw. Brüstung.

Geneigte Dächer größer als 25° Dachneigung

minimal	2,75 m
maximal	4,50 m

Flachdach und geneigte Dächer bis einschließlich 25° Dachneigung

minimal	2,75 m
maximal	6,50 m

Gem. §§ 16 und 18 BauNVO wird eine Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante Rohdecke Erdgeschossfußboden bis oberstem Abschluss des Gebäudes, wie folgt festgesetzt:

Geneigte Dächer größer als 25 ° Dachneigung

minimal	6,50 m
maximal	9,50 m

Flachdach und geneigte Dächer bis einschließlich 25° Dachneigung

minimal	4,50 m
maximal	8,00 m

Durch die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern im WA-Gebiet, die Festsetzung einer grundsätzlich offenen Bauweise, einer Grundflächenzahl von 0,3 sowie insbesondere die Begrenzung der Wohneinheiten wird die Kleingliedrigkeit des neuen Baugebietes betont und eine Integration in den

südlich angrenzenden Landschaftsraum sowie die umgebende Bebauung 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. Sie sollen aber weiterhin ausreichend Platz für Verkehr und Vorkehrungen der Niederschlagswasserbeseitigung bieten.

Zulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für das Plangebiet werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB Festsetzungen für die Anzahl der Wohneinheiten getroffen. Mit dieser Festsetzung soll für die städtebauliche Struktur des Plangebietes eine gelungene Einbindung in die bestehenden Bebauungsstrukturen ermöglicht werden. Unterschieden wird dabei nach der bestehenden Bebauung und dem neu zu bebauenden Bereich des Plangebiets. Für die neuausgewiesene Bebauung wird die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 2 pro Wohngebäude und 1 pro Doppelhaushälfte begrenzt. Für den Bereich der bestehenden Bebauung entlang der Jakobstraße wird aufgrund der großen Grundstücksflächen die maximale Zahl der Wohneinheiten auf 4 pro Wohngebäude und 2 pro Doppelhaushälfte beschränkt.

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind in einem Abstand von mindestens 5 Metern zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Hiermit soll sichergestellt werden, dass für die geplanten Ein- und Zweifamilienhäuser auf dem Grundstück mindestens zwei Stellplätze zur Verfügung stehen. Aufgrund der hohen Bedeutung des Autos für die ländlich geprägte Stadt Delbrück können mit der Festsetzung Spannungen durch das Parken im Straßenraum reduziert werden. 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.

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

Für die Sicherung der Funktionsfähigkeit der Niederschlagswasserbeseitigung wird eine Festsetzung getroffen, die Regelungen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen trifft. Liegt die Grundstücksgrenze mittig in Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB), so müssen Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen einen Abstand zur Grundstücksgrenze von 1,50 m einhalten. Liegt die Fläche für die Regelung des Wasserabflusses auf einem einzigen Grundstück, so müssen Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen einen Abstand zur Grundstücksgrenze von 3,00 Metern einhalten.

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Eine Versickerung ist nach dem Bodengutachten im Plangebiet nicht uneingeschränkt möglich. Deshalb werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr.16 BauGB Flächen auf privatem Grundstück festgesetzt, die der Entwässerung des Gebietes dienen. Diese Flächen sind von baulichen Anlagen freizuhalten und in ihrem Profil, wie in der Planzeichnung dargestellt, zu erhalten.
Die Pflege und Unterhaltung der Gräben auf den privaten Grundstücken wird von den Anliegern durchgeführt.

Das Regenwasser der Dachflächen ist diesen Wasserflächen (Gräben) ggfls. über geeignete Mulden oder Rinnen in der Oberfläche zuzuleiten.

Der Graben entlang der Stettiner Straße darf für das Grundstück nördlich der Erschließungsstraße des Baugebiets mit einer Zufahrt überbaut werden. Hier ist ein Durchlass vorzusehen, der die Entwässerungsfunktion des Grabens gewährleistet.

Örtliche Bauvorschriften nach § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von mind. 35° gestattet. Sie dürfen 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.

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 angelegte Flächen abgeleitet werden.

Einfriedungen an öffentlichen Straßen werden nicht zugelassen. Als Abgrenzung des Vorgartens sind lebende Hecken mit niedrigem Wuchs, max. 1,00 m zugelassen.

Einfriedungen entlang und in einem Abstand von 1,50 m zur Grundstücksgrenze sind unzulässig, wenn die Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) mittig auf der Grundstücksgrenze liegt sowie in einem Abstand von 3,00 m unzulässig, wenn die Fläche für die Regelung des Wasserabflusses auf einem Grundstück liegt.

E) ERSCHLIEßUNG

Die verkehrliche Erschließung des als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesenen und neu zu bebauenden Plangebiets erfolgt über eine Anbindung an die östlich anschließende „Stettiner Straße“. Über diese und die nördlich verlaufende Jakobstraße ist das überörtliche Straßennetz zu erreichen. Die Jakobstraße dient der vorhandenen Bebauung als Erschließungsstraße. Eine Erschließung der hinter der Bebauung liegenden Grundstücksflächen ist über die Grundstücke sicherzustellen und im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die neu zu errichtende Erschließungsstraße wird eine Straßenparzellenbreite von 7,50 m aufweisen und von Osten nach Westen verlaufen. Sie endet an dem zu errichtenden Entwässerungsgraben, so dass bei einer potenziellen Erweiterung des Plangebietes in südlicher Richtung eine entsprechende Fortführung erfolgen kann. Der verkehrsberuhigte Ausbau erfolgt mit einer 4,00 m breiten Fahrgasse.
Die Entwässerung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen erfolgt über das Grabensystem und Versickerungsmulden sowie wasserdurchlässige Pflasterflächen im öffentlichen Straßenraum.

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 die Erstellung eines entsprechenden Gutachtens in Auftrag gegeben. Das Ergebnis des Gutachtens, Ingenieurbüro Kleegräfe GmbH, Lippstadt, vom 07.03.2012, lässt eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken nicht uneingeschränkt zu. Aus diesem Grund sind im Bebauungsplangebiet Entwässerungsgräben geplant, in die die angrenzenden Grundstücke ihr Niederschlagswasser einzuleiten haben. Die Pflege und Unterhaltung der Gräben auf den privaten Grundstücken wird von den Anliegern durchgeführt.

Für die bestehende Bebauung entlang der Jakobstraße sind bereits im Genehmigungsverfahren Regelungen getroffen worden, wie die Niederschlagswasserbeseitigung zu erfolgen hat. Bei einer baulichen Erweiterung ist dieses im Genehmigungsverfahren erneut zu behandeln.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt im Freigefällekanal bis zum Anschluss an die vorhandene 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.

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.

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 i.V.m. § 1a BauGB ist die Erarbeitung eines landschaftspflegerischen Begleitplanes, welcher Art und Umfang des Eingriffes detailliert erfasst und die Eingriffsfolgen bewertet, erforderlich.

In der folgenden Tabelle ist die Bewertung der vorhandenen naturräumlichen Strukturen aufgelistet und bewertet:

Bestandswert				
Code	**Biotoptyp**	**Fläche in m²**	**Wert-faktor**	**Biotop-punkte**
2.4	Wegraine, Säume ohne Gehölze	61	4	244
3.1	Acker, intensiv	14.601	2	29.202
7.2	Gehölzstreifen mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≤ 50 %	266	5	1.330
	Summe:	**14.928**		**30.776**
Planwert				
Code	**Biotoptyp**	**Fläche in m²**	**Wert-faktor**	**Biotop-punkte**
1.1	Versiegelte Fläche: Allgemeines Wohngebiet bei GRZ 0,3	3.624	0	0
1.1	Versiegelte Fläche: Verkehrsfläche	1.616	0	0
4.3	Zier- und Nutzgarten mit < 50% heimischen Gehölzen	8.455	2	16.910
9.2	Graben, bedingt naturfern	1.233	4	4.932
	Summe:	**14.928**		**21.842**
Differenz der Biotoppunkte vor und nach der geplanten Bebauung				
30.776 – 21.842 = 8.934				

Abbildung: vgl. Landschaftspflegerischen Begleitplan

Die erforderliche Kompensation mit einem Bedarf von 8.934 Biotopwertpunkten wird mit einer Umwandlung von Acker in Obstwiese vollzogen. Die Kompensationsfläche befindet sich in der Gemar-

kung Westerloh, Flur 2, Flurstück 50 und ist Bestandteil des Ökokontos der Stadt Delbrück. Auf einer Fläche von 2.235 m² wird durch die Erhöhung um den Wertfaktor 4 ein Ausgleich von 8.940 Biotoppunkten erzielt.

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.

Unter der Berücksichtigung der folgenden Vermeidungsmaßnahme wird eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der häufigen und verbreiteten Vogelarten ausgeschlossen:
Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erforderlich. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums wird durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiernutzung sind.

Auch bei der Untersuchung der potentiell im Plangebiet vorkommenden, planungsrelevanten Arten zeigt sich, dass das Plangebiet keine Lebensraumfunktion übernehmen kann. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit wird nicht erwartet.

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

Durch die Überplanung des Gebietes entstehen ausschließlich Wohngebäude, die die Orientierungswerte für ein WA-Gebiet einhalten müssen. Durch den Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen sind verkehrsintensive Vorhaben, die in einem WA-Gebiet ausnahmsweise zulässig wären, nicht zulässig. Negative Auswirkungen auf immissionsrechtliche Belange der angrenzenden vorhandenen Bebauung sind mit der Aufstellung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Ebenso sind bei der vorhandenen angrenzenden Bebauung keinerlei Immissionen auf das Plangebiet zu erkennen, die einer Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet entgegenstehen würden.

G) STÄDTEBAULICHE DATEN

Gesamtfläche des Plangebietes ca.	2,14 ha
Anteilig betragen die	
überbaubaren Flächen WA ca.	0,94 ha
nicht überbaubaren Flächen ca.	0,92 ha
Wasserflächen/Graben	0,12 ha
Straßenverkehrsfläche ca.	0,16 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. 98 „Speits Kamp“ in Delbrück-Mitte

Anlass für die Planung ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnbauflächen in Delbrück-Mitte. Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind nicht vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung.
Der geplante Bereich dient der Arrondierung der Wohnbebauung unter Einbeziehung der bereits bestehenden Bauzeile entlang der Jakobstraße.

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau. Nach Planung und Erschließung werden ca. 18 Bauplätze zur Verfügung stehen.

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 Änderungsbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Delbrück stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche (WA) dar, was auch im Bebauungsplanentwurf mit der Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA) umgesetzt wird.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Bei dem als Wohnbaufläche ausgewiesenen Bereich handelt es sich, mit Ausnahme der vorhandenen Bebauung entlang der Jakobstraße, überwiegend um Flächen, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten sind. Der östliche Bereich dieser Fläche weist Gehölzstrukturen auf.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die dringend benötigte Fläche nicht zur Verfügung stehen. Der noch nicht bebaute Bereich würde weiter landwirtschaftlich genutzt.

Die bereits bestehende Bauzeile entlang der Jakobstraße 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 grundsätzlich 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.

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 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.

Auswirkungen auf die Schutzgüter "Tiere 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 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 Büro für Landschaftsplanung „Bertram Mestermann“, Warstein, im Februar 2013 erstellt (vgl. Kapitel F – Nummer 2).

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes.
Die geforderte Untersuchung wurde durch das Büro für Landschaftsplanung „Bertram Mestermann“, Warstein, im Februar 2013 erstellt (vgl. Kapitel F – Nummer 2).

Im Zusammenhang mit dem Faktor Vegetation sollen die folgenden Minderungsmaßnahmen Berücksichtigung finden:
Beachtung der DIN 18920, Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronentraufen zzgl. 1,50 m
- keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren oder geparkt werden
- nichts gelagert wird
- keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden.

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) sollten auf die Vorhabensfläche und die vorhandenen, befestigten Flächen beschränkt bleiben.

Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit. 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.

Auswirkungen auf das Schutzgut "Boden"
In dem Planbereich sind nach heutigem Kenntnisstand Bodenbelastungen in Form von Altlasten oder Altstandorten nicht vorhanden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes steht ein Typischer Gley mit der Ausprägung Naßgley und stellenweise Podsol-Gley an. Eine besondere Schutzwürdigkeit des Bodens liegt nicht vor.
Grundsätzlich ist festzustellen, dass eine vollständige Vermeidung der Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden bei gleichzeitiger Realisierung der städtebaulich sinnvollen Wohnsiedlungsentwicklung 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.

Zum Schutz des Bodens gelten grundsätzlich die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten):

- Getrenntes Lagern und Wiedereinbauen von Ober- und Unterboden
- Verzicht auf alle Bodenarbeiten während und direkt nach niederschlagsreichen Perioden. Hierzu zählt auch das Befahren der Vorhabensfläche
- Ausreichend tiefe Lockerung zur Beseitigung aller baubedingten Verdichtungen auf künftigen Vegetationsflächen

Auswirkungen auf das Schutzgut "Wasser"
Oberflächengewässer
Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Fließgewässer.
Südöstlich des Plangebietes verläuft das Gewässer „BH-53“, in das das Niederschlagswasser über die anzulegenden Entwässerungsgräben eingeleitet wird. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Grundwasser
Zur 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 ist eine Versickerung des Wassers auf den Grundstücken nicht uneingeschränkt möglich. Für die Beseitigung des Niederschlagswassers im neu zu bebauendenden Teilbereich des Bebauungsplanes werden Entwässerungsgräben angelegt.

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.

Vorzusehende Maßnahmen sind:

- Vermeidung der Lagerung Grundwasser gefährdender Stoffe außerhalb versiegelter Flächen
- Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit Wasser gefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und –fahrzeugen

Auswirkungen auf die Schutzgüter "Luft" und „Klima“
Aufgrund der relativ geringen Flächengröße und der festgesetzten Höhenentwicklung 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 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 grundsätzlich 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

Gemäß § 14 BNatSchG stellt das geplante Vorhaben einen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Das weitere landschaftsplanerische Vorgehen ergibt sich daher aus den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 18 bis 21 BNatSchG) sowie des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen (§§ 4 bis 6 LG NRW). Im vorliegenden Planfall wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt, in dem der Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ermittelt, beschrieben und bewertet wird.
Die erforderliche Kompensation mit einem Bedarf von 8.934 Biotopwertpunkten wird mit einer Umwandlung von Acker in Obstwiese vollzogen. Die Kompensationsfläche befindet sich in der Gemarkung Westerloh, Flur 2, Flurstück 50 und ist Bestandteil des Ökokontos der Stadt Delbrück. Auf einer Fläche von 2.235 m² wird durch die Erhöhung um den Wertfaktor 4 ein Ausgleich von 8.940 Biotoppunkten erzielt.

2.5 Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen im vorliegenden Planfall nicht in Betracht, da diese Fläche ein erster Schritt für die gewünschte Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur darstellt und derzeit keine Flächen zur Verfügung stehen, auf denen ein Eingriff mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter realisiert werden könnte.

2.6 Beschreibung der u.U. verbleibenden erheblichen Auswirkungen

Im vorliegenden Planfall ergeben sich 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 nach aktuellem Stand keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind, werden zunächst 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 durch die Arrondierung bestehende Siedlungsbereiche in Delbrück-Mitte.
In den jeweiligen Schutzbereichen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen durch das Planvorhaben.

Delbrück, den 23.05.2013

Der Bürgermeister

gez. Peitz

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Anlass für die Planung ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnbauflächen in Delbrück-Mitte. Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind nicht vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung. Ebenso besteht aktuell wenig Leerstand in bereits entwickelten Baugebieten. Ausreichend Alternativen für den Erwerb von Wohneigentum sind nicht vorhanden.

Der zu überplanende Bereich ermöglicht die weitere Arrondierung vorhandener Siedlungsstrukturen unter Einbeziehung einer bereits bestehenden Bauzeile entlang der Jakobstraße. Mit der Überplanung der bestehenden Bauzeile wird den Grundstückseigentümern eine Bebauung auf den sogenannten Hinterliegergrundstücken ermöglicht. Aufgrund der vorhandenen Grundstücksgrößen ist dies ein Ziel der Stadtentwicklung, da hiermit Flächenpotentiale aktiviert werden, die sonst dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung stehen würden. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen kann somit verringert werden.

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und den planungsrechtlichen Festsetzungen werden städtebaulich gewünschte Strukturen geschaffen, die sich in die umliegende Bebauung einfügen. Nach Planung und Erschließung werden ca. 18 neue Bauplätze zur Verfügung stehen. Das weitere Ziel der Nachverdichtung wird entlang der Jakobstraße verfolgt und über die Bereitstellung überbaubarer Flächen gesichert.

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 23.05.2013
Der Bürgermeister

gez. Peitz