

STADT DELBRÜCK

Bebauungsplan Nr. 27 "Schöning" in Delbrück-Schöning, 6. Änderung

BEGRÜNDUNG

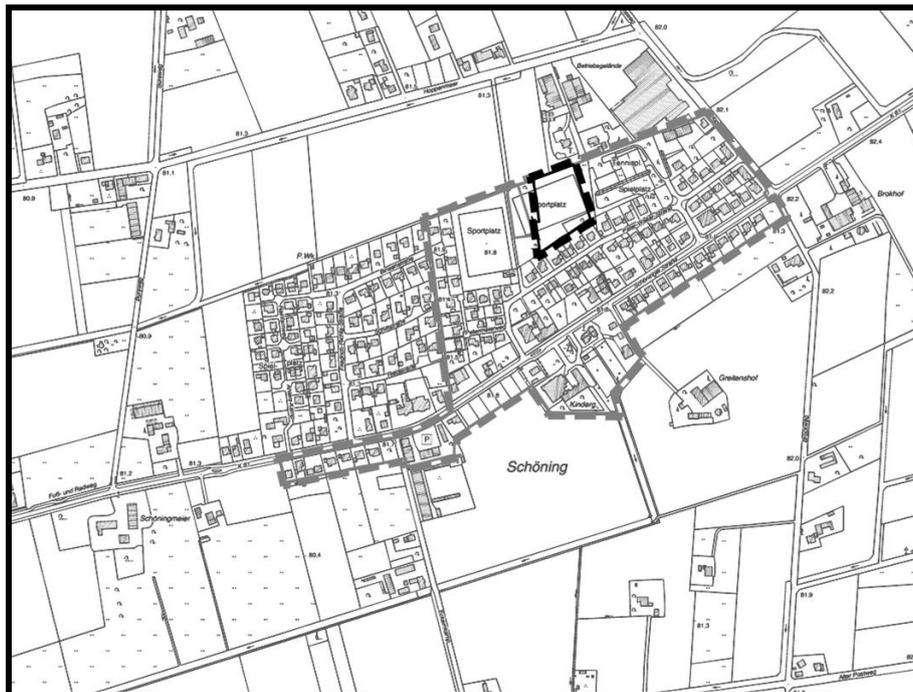
gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

I. Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen

II. Umweltbericht

Verfahrensstand:

Satzungsfassung



Inhaltsverzeichnis

I. Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen.....	3
VORBEMERKUNG	3
A) GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES	3
B) ZWECK DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG.....	3
C) PLANUNGSVORGABEN	3
D) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	4
E) ERSCHLIEßUNG	6
F) HINWEISE.....	7
G) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	7
H) STÄDTEBAULICHE DATEN	10
II. UMWELTBERICHT.....	11
1. Einleitung.....	11
1.1 Inhalt und Ziele der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Schöning“ in Delbrück-Schöning	11
1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes	11
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	11
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes.....	11
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).....	12
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	12
2.4 Aufzeigen der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	14
2.5 Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten.....	14
2.6 Beschreibung der unter Umständen verbleibenden erheblichen Auswirkungen.....	14
3. Zusätzliche Angaben	15
3.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	15
3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	15
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	15

I. Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen

VORBEMERKUNG

Der Rat der Stadt Delbrück hat in seiner Sitzung am 25.02.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 27 „Schöning“ in Delbrück-Schöning zu ändern. Der Änderungsbeschluss wurde am 29.02.2016 öffentlich bekannt gemacht.

Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 08.03.2016 bis zum 08.04.2016 einschließlich statt.

Nach Beschluss über die Offenlage am 27.04.2016 wurde diese in der Zeit vom 10.05.2016 bis zum 10.06.2016 einschl. durchgeführt.

A) GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Der Änderungsbereich mit einer Größe von 0,84 ha liegt in der Gemarkung Westerloh, Flur 5, und befindet sich, wie aus vorstehendem Lageplan ersichtlich, innerhalb des ursprünglichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 27 „Schöning“.

B) ZWECK DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Anlass für die Planung ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortsteil Schöning. Die Stadt Delbrück führt eine Liste, in der sich Bewerber für städtische Grundstücke notieren lassen. Für den Ortsteil Schöning liegen der Stadt nachweislich etliche Bewerbungen ortsansässiger Bürger vor, die verbindlich einen Bedarf an Grundstücken in diesem Ortsteil angemeldet haben.

Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind nicht vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung.

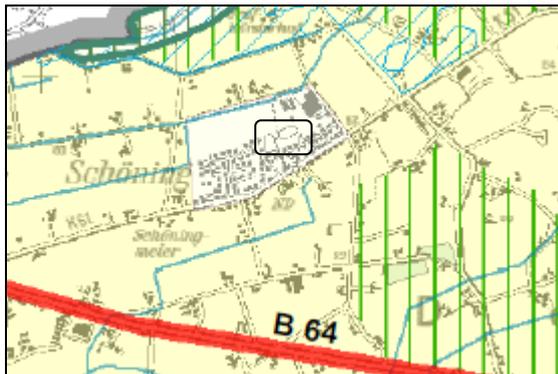
Die im Jahre 2012 ausgewiesene, westlich der Straße „Am Alten Sportplatz“ gelegene Wohnbaufläche mit einer Größe von ca. 1,2 ha ist zwischenzeitlich komplett bebaut, die im Jahre 2015 zusätzlich bereitgestellten fünf Bauplätze zur Größe von insgesamt ca. 0,53 ha sind ebenfalls bereits entsprechend vermarktet.

Der ca. 0,84 ha große, im Eigentum der Stadt Delbrück befindliche Bereich dient der Erweiterung dieser angrenzenden Wohnbebauung im Bebauungsplangebiet Nr. 27 „Schöning“. Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Bauflächen einerseits für den individuellen Wohnungsbau, andererseits für die dringend notwendige Errichtung eines Doppelhauses als Flüchtlingsunterkunft durch die Stadt Delbrück.

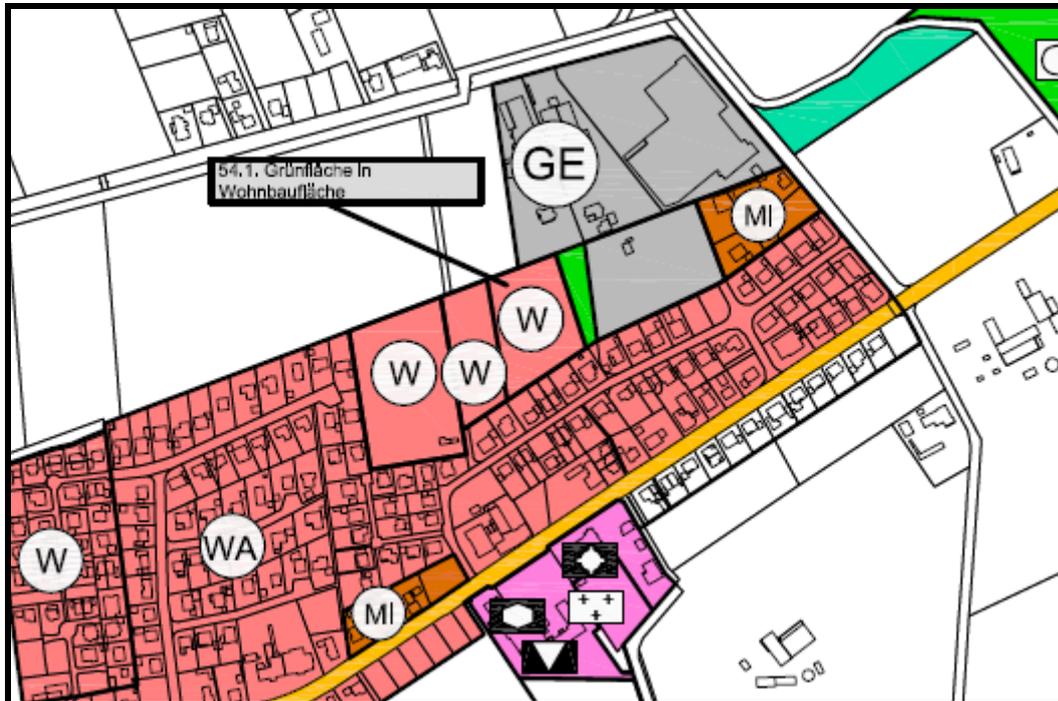
Nach Planung und Durchführung werden dem Grundstücksmarkt ca. 10 zusätzliche Baugrundstücke zur Verfügung stehen.

C) PLANUNGSVORGABEN

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Paderborn – Höxter, Kreise Paderborn und Höxter, stellt den Planbereich als "Allg. Freiraum- und Agrarbereich" dar.



Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist daher die Durchführung einer entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, welche im Parallelverfahren (54. Änderung) erfolgt.



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

D) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung

Als **Art der baulichen Nutzung** wird die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO getroffen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind folgende Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr.3 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr.4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO).

Ziel dieser Festsetzung ist, die vorhandene Struktur des Gebietes zu erhalten und keine von der städtebaulichen Zielsetzung eines Wohngebietes abweichende Nutzung zu ermöglichen. Die genannten Nutzungen entsprechen diesem Ziel nicht.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die **zulässige Zahl der Wohnungen** pro Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude sowie max. 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte festgesetzt. Ziel ist die Schaffung eines städtebaulichen Überganges von bestehender zu neuer Bebauung mit einer kleinteiligen Gebäudestruktur.

Maß der baulichen Nutzung

Im Planbereich gilt eine zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.

Zur Förderung einheitlicher städtebaulicher Strukturen wird das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes durch die Festsetzung folgender minimal bzw. maximal zulässiger Trauf- und Firsthöhen definiert:

Gem. §§ 16 und 18 BauNVO wird die Außenwandhöhe der Traufe, gemessen von der Oberkante der Rohdecke des Erdgeschoss-Fußbodens bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der Außenwand, wie folgt festgesetzt:

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

Bei Flachdächern ist die Traufhöhe die Oberkante Attika bzw. Brüstung. Bei einhüftigen Pultdächern bildet die Traufhöhe den obersten Abschluss des Gebäudes.

Gem. §§ 16 und 18 BauNVO wird die Firshöhe, gemessen von der Oberkante der Rohdecke des Erdgeschoss-Fußbodens bis oberstem Abschluss des Gebäudes, wie folgt festgesetzt:

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

Durch v.g. Vorgaben, die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern sowie die Festsetzung einer grundsätzlich offenen Bauweise wird die vorhandene Siedlungsstruktur der angrenzenden Wohnbebauung überwiegend 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 Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,4 entsprochen. Aufgrund der verhältnismäßig groß geschnittenen Grundstücke bleibt somit gewährleistet, dass sich die Gebäudestruktur kleinteilig gestaltet.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO

Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind im Zufahrtsbereich in einem Abstand von mindestens 5,00 Metern zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Mit dieser Festsetzung können bereits im Bereich der Zufahrten 2 Stellplätze nachgewiesen werden. Damit verfolgt die Stadt Delbrück das Ziel, den Parkdruck in bestehenden Wohngebieten zu reduzieren bzw. in neuen Baugebieten Parkdruck nicht entstehen zu lassen. Die erforderliche Anzahl der Parkplätze ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Bei einer gleichzeitigen Lage parallel zu einer zweiten Verkehrsfläche sind die so angeordneten Garagen, überdachten Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen mit einem Mindestabstand von 1,00 Meter zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Dieser Grundstücksbereich ist mit Gehölzen zu begrünen.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen in eingeschossiger Bauweise (max. Traufhöhe 3,00 m) zulässig (außer im v.g. Zufahrtsbereich).

Für den **Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird festgesetzt, dass pro Baugrundstück Zufahrten für Kraftfahrzeuge zur Erschließungsstraße höchstens auf einer Breite von 8 Metern, gemessen entlang der Straßenbegrenzungslinie, anzulegen sind. Bei der Errichtung einer Doppelhaushälfte wird eine Breite von höchstens 4 Metern festgesetzt. Städtebauliches Ziel ist die Schaffung eines geordneten Straßenraums mit ausreichend Parkplatz- und Grünflächen mit Baumbestand.

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

Dachgestaltung

Als Dachformen sind geneigte Dächer, Flach- und Pultdächer zulässig. Als Flachdach gilt ein Dach mit einer Dachneigung bis zu 5 ° einschließlic.

Dachgauben

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

Die **Sockelhöhe** (Oberkante Rohdecke Erdgeschoss-Fußboden) darf max. 0,60 m über Oberkante fertiger Straße bzw. 0,70 m über Oberkante Baustraße, gemessen mittig am Gebäude, betragen.

Oberflächengestaltung

Potentielle Stell- und Bewegungsflächen sind mit einem sickerfähigen Material auszuführen, so dass die Neigung dieser Flächen nicht dazu führt, dass eventuell abfließendes Niederschlagswasser in den öffentlichen Straßenraum gelangt.

Einfriedungen

an öffentlichen Straßen und an benachbarten Grundstücksgrenzen in den Zufahrtbereichen der Garagen werden nicht zugelassen. Als Abgrenzung des Vorgartens sind lebende Hecken möglich. Grenz eine nichtüberbaubare Fläche -durch die Gebäudestellung und Grundrissaufteilung veranlasst (Terrassen und Hausgärten)- 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.

E) ERSCHLIEßUNG

Die verkehrliche Erschließung des Planbereiches erfolgt über die von der vorhandenen Straße „Am Alten Sportplatz“ abknickende, s-förmig verlaufende Erschließungsstraße mit einem Regelquerschnitt von 8,00 m bzw. im weiteren Verlauf von 7,50 m. Die Erreichbarkeit der nördlich gelegenen Grünfläche inkl. des Gewässers sowie des daran angrenzenden Grundstückes wird über eine Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 5,00 m sichergestellt.

Notwendige Straßen und Grundstückszufahrten, die als Feuerwehrezufahrt und somit auch gleichzeitig als Zufahrt für Rettungsdienstfahrzeuge dienen, dürfen an keiner Stelle weniger als 3 m für Kraftfahrzeuge nutzbare Fahrbahnbreite aufweisen. Die in der DIN 14090 festgelegten Kurvenradien für Feuerwehrfahrzeuge werden beachtet und entsprechend eingehalten.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Im Zuge der Erschließung der geplanten Wohnbaufläche erfolgt die Ver- und Entsorgung durch Anschluss an die öffentlichen Einrichtungen, die bereits zur Erschließung des Umgebungsbereiches errichtet wurden.

Kanalisation:

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch eine entsprechende Erweiterung der vorhandenen Kanalisation und Anschluss an das bestehende Kanalnetz.

Gem. § 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.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur Ausweisung der westlich der Straße „Am Alten Sportplatz“ gelegenen Wohnbaufläche (4. Änderung) hat die Stadt Delbrück das Büro Kleegräfe, Lippstadt, mit der Erstellung eines Gutachtens zur Untersuchung der Untergrundverhältnisse auch für den hier in Rede stehenden Planbereich beauftragt. Dieses Gutachten vom 16.02.2012 kommt zu dem Ergebnis, dass grds. eine Versickerung über die belebt bewachsene Bodenzone (flachgründige Muldenversickerung) möglich ist.

Zur Klärung weiterer Rahmenbedingungen sowie zur Konkretisierung der zu treffenden Festsetzungen wurde auf Grundlage dieses Gutachtens im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Schöning“ eine ergänzende gutachterliche Stellungnahme vom 22.04.2015 erarbeitet.

Diese beinhaltet, dass entsprechend des Ergebnisses des Gutachtens auf sämtlichen Grundstücken im Geltungsbereich der 5. Änderung und auch der hier in Rede stehenden 6. Planänderung eine Geländehöhe von mindestens 82,20 m üNN durch aufzubringendes sickerfähiges Material herzustellen

ist, um den notwendigen Mindestabstand der geplanten Versickerungsanlagen (= 20 cm tiefe Mulden) zum vom IB Kleegräbe ermittelten maßgebenden Grundwasserstand sicherzustellen.

Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend in den Bebauungsplan aufgenommen, verbunden mit dem Verweis auf das einschlägige Gutachten und dem Hinweis, dass dieses bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen ist. Damit wird die Umsetzung der Anforderungen sichergestellt.

Um Höhendifferenzen zu den Nachbargrundstücken bzw. zur öffentlichen Verkehrsfläche auszuschließen, wird zusätzlich festgesetzt, dass die mindestens herzustellende Geländehöhe von 82,20 m üNN in einem Abstand von 1,00 m zu den Grundstücksgrenzen auch die maximale Höhe darstellt.

Zur Niederschlagswasserbeseitigung der Straßenverkehrsflächen sind ebenfalls die vom Gesetzgeber vorgegebenen Richtlinien zur Erhaltung der Mindestmächtigkeit der ungesättigten Bodenzone von 1,0 m einzuhalten. Zur Herstellung der wasserrechtlich zulässigen Rahmenbedingungen wird daher die lt. gutachterlicher Stellungnahme erforderliche Geländeaufhöhung vorgenommen.

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

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) HINWEISE

Für die Benutzung des Grundwassers (Entnahme, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) muss ein Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren durchgeführt werden.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfundamente, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.: 0521 / 5200250) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten. Bei abgängigen Gehölzen ist gleichartiger Ersatz zu schaffen.

Große Glasflächen an baulichen Anlagen sind zum Vogelschutz so auszuführen, dass Kollisionen vermieden werden.

G) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Belange des Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutzes

Die Bodenversiegelung für die neu ausgewiesene Wohnbaufläche wird auf Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt.

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

Nördlich angrenzend verläuft ein namenloses Gewässer inkl. stockenden Gehölzbestandes, dessen Bestand durch die Festsetzung einer Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie Gewässern gesichert wird (§ Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Eine Betroffenheit dieses Schutzgutes wird nicht erwartet.

2. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Durch die Neuausweisung einer Wohnbaufläche im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Schöning“ wird ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG vorbe-

reitet, woraus sich die Forderung nach der Lösung des so hervorgerufenen Nutzungskonfliktes ableitet.

Nach § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB ist die Erarbeitung einer entsprechenden Eingriffs- und Ausgleichsermittlung und -bewertung erforderlich. Die entsprechenden Unterlagen wurden durch das Büro Bölte, Paderborn, erarbeitet.

Die Eingriffsbewertung erfolgt auf der Grundlage des vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes NRW veröffentlichten Bewertungsverfahrens (Lanuv NRW: Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung; Recklinghausen, 2008). Bei dem gewählten Verfahren werden den betroffenen Biotoptypen je nach Ausprägung qualitativ differenziert Wertstufen (Skala von 0 - 10) zugeordnet, welche der Bedeutung der Habitatfunktion des Biotops entsprechen. Die jeweiligen Wertstufen werden mit der Flächengröße der betroffenen Biotoptypen multipliziert und zu einem Gesamtwert addiert.

Nach dieser Vorgehensweise lässt sich sowohl die bestehende Biotopstruktur als auch die geplante Nutzungs- und Biotopstruktur mit einer Gesamtwertzahl erfassen. Die Ist-Situation und Planungssituation stellen sich quantitativ und qualitativ entsprechend den beigefügten tabellarischen Bilanzen dar.

A. Bestandssituation 6. Änderung Bebauungsplan Nr. 27 'Schöning'							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Typ (siehe Bestandsplan)	Code- nummer (Lt. Bio- top- typenliste)	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert A (lt. Biotop- typenwertliste)	Korrekturfaktor	Gesamt- wert (Sp5 x Sp6)	Einzel- flächenwert (Sp4 x Sp7)
BD	7.2	Gehölzstreifen, Hecke, Ge- büsch mit le- bensraumtyp. Arten > 50 %	421	5		5	2.105
HM	4.5	Intensivrasen Bolzplatz	8.029	2		2	16.058
Gesamtfläche			8.450				
Gesamtflächenwert			18.163,00				

B. Planungssituation 6. Änderung Bebauungsplan Nr. 27 'Schöning'							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Typ (siehe Bewer- tungsplan)	Code- nummer (Lt. Bio- top- typenliste)	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert A (lt. Biotop- typenwertliste)	Korrekturfaktor	Gesamt- wert (Sp5 x Sp6)	Einzel- flächenwert (Sp4 x Sp7)
	1.2	Überbaubare Grund- stücksfläche (Versiegelte Fläche mit Regenversicke- rung)	2.788,8	0,5		0,5	1.394,4
	4.3	Nicht überbaubare Grundstückfläche (Zier- und Nutzgar- ten)	4.183,2	2		2	8.366,4

	1.1	Straßenfläche, Pflaster (versiegelte Fläche)	1.057	0		0	0
	7.2	Gehölzstreifen, Hecke, Gebüsch mit lebensraumtyp. Arten > 50 %	421	5		5	2.105
Gesamtfläche			8.450				
Gesamtflächenwert			11.865,80				

C. Gesamtbilanz	
A. Gesamtwertzahl Bestand	18.163,00
B. Gesamtwertzahl Planung	11.865,80
Bilanz (B - A)	- 6.297,20

Ausgehend von den Flächen- und Wertansätzen im Ist-Zustand ergibt sich nach der gewählten Bewertungsmethodik für die Bestandssituation eine Gesamtwertzahl von 18.163 Wertpunkten. Für die zukünftige Situation entsprechend der städtebaulichen Planung kann ein Gesamtwert von 11.865,80 Wertpunkten ermittelt werden. Im Vergleich zur Ist-Situation ergibt sich damit im Vorhabenbereich ein Kompensationsdefizit von 6.297,20 Wertpunkten. Ausgehend von und im Vergleich zur Ist-Situation kann damit auf dem Gelände keine vollständige Kompensation erzielt werden; die Eingriffsbilanz ist negativ.

Daher soll das Kompensationsdefizit in Höhe von 6.297,20 Wertpunkten im Bereich einer Sammelkompensationsfläche ausgeglichen werden. Es handelt sich bei der externen Ausgleichsfläche um einen Teil Flurstücks 50 (tlw.) der Flur 2 in der Gemarkung Westerloh. Die Fläche ist dem Kreis Paderborn bekannt und die mit Schreiben vom 11.10.2006 anerkannte Kompensationsmaßnahme wurde bereits durchgeführt.

Aufwertungspotential der externen Kompensationsfläche zur 6. Änderung des Bebauungsplangebietes BP Nr. 27 „Schöning“				
BIOTOPTYP	FLÄCHE (m ²)	WERT	CODE	GESAMTWERT
Planung Obstwiese (bis 30 Jahre)	1.574,30	6	3.8	9.445,80
Bestand Acker	1.574,30	2	3.1	3.148,60
AUFWERTUNG	1.574,30			+ 6.297,20

In Verbindung mit der insgesamt 1.574,30 m² großen externen Kompensationsflächen wird für die Planungssituation eine Gesamtwertzahl von 18.163 Wertpunkten erzielt, die der Bestandssituation gleichwertig gegenübersteht. Nach Umsetzung aller dargestellten landschaftspflegerischen Maßnahmen sind die vorhabenbedingten Eingriffe vollständig kompensiert und es ist sichergestellt, dass keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des LG NW verbleiben.

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.

Die durch das Büro Bölte, Paderborn, durchgeführte Artenschutzrechtliche Beurteilung kommt zu dem Ergebnis, dass eine Beeinträchtigung dieser Belange im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung nicht erwartet wird.

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.

4. Belange des Immissionsschutzes

Zur Beurteilung der Belange des Immissionsschutzes hat die Stadt Delbrück im Rahmen des 5. Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 27 „Schöning“ in Delbrück-Schöning das Büro AKUS GmbH, Bielefeld, mit der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens beauftragt, in dem zum Einen gemäß TA Lärm der auf das Plangebiet einwirkende Gewerbelärm durch das nordöstlich bzw. östlich gelegene Gewerbe- bzw. Mischgebiet und zum Anderen gemäß Sportanlagenlärmschutzverordnung der auf das Plangebiet einwirkende Sportlärm durch die benachbarte Tennisanlage ermittelt und bewertet wurden.

Zur entsprechenden Würdigung der Belange des Immissionsschutzes wurde im Rahmen dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Schöning“ in Delbrück-Schöning eine Ergänzung des v.g. Gutachtens beauftragt.

Das ergänzende Gutachten vom 11.03.2016 kommt zu folgenden Ergebnissen:

Sportlärm

In dem Plangebiet sind Geräusch-Immissionen ≤ 45 dB(A) zu verzeichnen, so dass die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung für allgemeine Wohngebiete tags sowohl in der Normalzeit als auch in den Ruhezeiten eingehalten werden.

Gewerbelärm

In dem Plangebiet werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete überwiegend eingehalten. Nur auf der nordöstlichen überbaubaren Fläche wird der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete tags überschritten. Der Immissionsrichtwert für Mischgebiete wird dort aber eingehalten, so dass gesunde Wohnverhältnisse i.S.d. Baugesetzbuches gegeben sind. Diese WA-untypische Belastung wird in der Planzeichnung kenntlich gemacht.

Insgesamt ist somit festzustellen, dass in dem geplanten WA-Gebiet sowohl in Bezug auf den Sport- als auch auf den Gewerbelärm gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind.

Zur Ermittlung der Immissionsschallpegel wurde das gesamte schalltechnische Nutzungspotenzial berücksichtigt. Des Weiteren wird in der Planzeichnung durch entsprechende Kennzeichnung auf die zu berücksichtigende Vorbelastung durch Gewerbebetriebe hingewiesen. Einschränkungen für das angrenzende Gewerbegebiet sind somit auszuschließen

H) STÄDTEBAULICHE DATEN

Gesamtfläche des Plangebietes 8.450 qm

Anteilig betragen die

überbaubaren Flächen ca.	2.590 qm
nicht überbaubaren Flächen ca.	4.382 qm
Straßenverkehrsflächen ca.	1.057 qm
Fläche zum Erhalt von Pflanzen und Gewässern bzw. öffentliche Grünfläche	421 qm

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 der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Schöning“ in Delbrück-Schöning**

Anlass für die Planung ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortsteil Schöning. Die Stadt Delbrück führt eine Liste, in der sich Bewerber für städtische Grundstücke notieren lassen. Für den Ortsteil Schöning liegen der Stadt nachweislich etliche Bewerbungen ortsansässiger Bürger vor, die verbindlich einen Bedarf an Grundstücken in diesem Ortsteil angemeldet haben.

Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind nicht vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung.

Die im Jahre 2012 ausgewiesene, westlich der Straße „Am Alten Sportplatz“ gelegene Wohnbaufläche mit einer Größe von ca. 1,2 ha ist zwischenzeitlich komplett bebaut, die im Jahre 2015 zusätzlich bereitgestellten fünf Bauplätze zur Größe von insgesamt ca. 0,53 ha sind ebenfalls bereits entsprechend vermarktet.

Der ca. 0,84 ha große, im Eigentum der Stadt Delbrück befindliche Bereich dient der Erweiterung dieser angrenzenden Wohnbebauung im Bebauungsplangebiet Nr. 27 „Schöning“. Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Bauflächen einerseits für den individuellen Wohnungsbau, andererseits für die dringend notwendige Errichtung eines Doppelhauses als Flüchtlingsunterkunft durch die Stadt Delbrück.

Nach Planung und Durchführung werden dem Grundstücksmarkt ca. 10 zusätzliche Baugrundstücke zur Verfügung stehen.

Der Geltungsbereich weist folgende Nutzungsformen auf:

Geplante bzw. vorhandene Nutzung	Flächengröße in m²
Allgemeines Wohngebiet ca.	2.590
Straßenverkehrsfläche	1.057
Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern bzw. öffentliche Grünfläche	421

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 Landschafts- und Naturschutzes erforderlichen Fachgesetze zu berücksichtigen.

Für das Umfeld des Plangebietes existieren relevante Ziele von Fachplänen in Form eines Regionalplanes sowie eines Flächennutzungsplanes. Anderweitige Fachpläne sind nicht vorhanden.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 **Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes**

Es handelt sich hier um eine derzeit als Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche sowie in geringfügigem Umfang als Garten genutzte Grünfläche. Im Norden angrenzend verläuft ein namenloses Gewässer mit stockendem Gehölzbestand.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung für die Erweiterung der Wohnbaufläche würde dringend notwendiger Wohnraum für die Bevölkerung der Stadt Delbrück verloren gehen. Die Nutzung als Grünfläche würde weiter fortgeführt.

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.

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.

Zur Beurteilung der Belange des Immissionsschutzes hat die Stadt Delbrück im Rahmen des 5. Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 27 „Schöning“ in Delbrück-Schöning das Büro AKUS GmbH, Bielefeld, mit der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens beauftragt, in dem zum Einen gemäß TA Lärm der auf das Plangebiet einwirkende Gewerbelärm durch das nordöstlich bzw. östlich gelegene Gewerbe- bzw. Mischgebiet und zum Anderen gemäß Sportanlagenlärmschutzverordnung der auf das Plangebiet einwirkende Sportlärm durch die benachbarte Tennisanlage ermittelt und bewertet wurden.

Zur entsprechenden Würdigung der Belange des Immissionsschutzes wurde im Rahmen dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Schöning“ in Delbrück-Schöning eine Ergänzung des v.g. Gutachtens beauftragt.

Die Ergebnisse sind unter Punkt G) 4. Belange des Immissionsschutzes zusammengefasst.

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

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

Nach § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB ist die Erarbeitung einer entsprechenden Eingriffs- und Ausgleichsermittlung und -bewertung erforderlich. Die entsprechenden Unterlagen wurden durch das Büro Bölte, Paderborn, erstellt.

Die Ergebnisse sind unter Punkt G) 2. Belange des Landschafts- und Naturschutzes zusammengefasst

Auswirkungen auf das Schutzgut "Boden"

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht im Bereich schutzwürdiger Böden.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass eine vollständige Vermeidung der Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden bei gleichzeitiger Realisierung der dringend benötigten, städtebaulich sinnvollen Wohnsiedlungsentwicklung nicht möglich ist. Aufgrund der Begrenzung der Grundflächenzahl wird es infolge

der Änderung 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

Nördlich angrenzend verläuft ein namenloses Gewässer inkl. stockenden Gehölzbestandes, dessen Bestand durch die Festsetzung einer Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie Gewässern gesichert wird (§ Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Grundwasser

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch eine entsprechende Erweiterung der vorhandenen Kanalisation und Anschluss an das bestehende Kanalnetz.

Gem. § 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.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur Ausweisung der westlich der Straße „Am Alten Sportplatz“ gelegenen Wohnbaufläche (4. Änderung) hat die Stadt Delbrück das Büro Kleegräfe, Lippstadt, mit der Erstellung eines Gutachtens zur Untersuchung der Untergrundverhältnisse auch für den hier in Rede stehenden Planbereich beauftragt. Dieses Gutachten vom 16.02.2012 kommt zu dem Ergebnis, dass grds. eine Versickerung über die belebt bewachsene Bodenzone (flachgründige Muldenversickerung) möglich ist.

Zur Klärung weiterer Rahmenbedingungen sowie zur Konkretisierung der zu treffenden Festsetzungen wurde auf Grundlage dieses Gutachtens im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Schöning“ eine ergänzende gutachterliche Stellungnahme vom 22.04.2015 erarbeitet.

Diese beinhaltet, dass entsprechend des Ergebnisses des Gutachtens auf sämtlichen Grundstücken im Geltungsbereich der 5. Änderung und auch der hier in Rede stehenden 6. Planänderung eine Geländehöhe von mindestens 82,20 m üNN durch aufzubringendes sickerfähiges Material herzustellen ist, um den notwendigen Mindestabstand der geplanten Versickerungsanlagen (= 20 cm tiefe Mulden) zum vom IB Kleegräfe ermittelten maßgebenden Grundwasserstand sicherzustellen.

Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend in den Bebauungsplan aufgenommen, verbunden mit dem Verweis auf das einschlägige Gutachten und dem Hinweis, dass dieses bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen ist. Damit wird die Umsetzung der Anforderungen sichergestellt.

Um Höhendifferenzen zu den Nachbargrundstücken bzw. zur öffentlichen Verkehrsfläche auszuschließen, wird zusätzlich festgesetzt, dass die mindestens herzustellende Geländehöhe von 82,20 m üNN in einem Abstand von 1,00 m zu den Grundstücksgrenzen auch die maximale Höhe darstellt.

Zur Niederschlagswasserbeseitigung der Straßenverkehrsflächen sind ebenfalls die vom Gesetzgeber vorgegebenen Richtlinien zur Erhaltung der Mindestmächtigkeit der ungesättigten Bodenzone von 1,0 m einzuhalten. Zur Herstellung der wasserrechtlich zulässigen Rahmenbedingungen wird daher die lt. gutachterlicher Stellungnahme erforderliche Geländeaufhöhung vorgenommen.

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

Das Plangebiet befindet sich weder in einem bereits festgesetzten noch in einem derzeit geplanten Wasserschutzgebiet.

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.

Auswirkungen auf die Schutzgüter "Luft" und „Klima“

Aufgrund der geringen Flächengröße der geplanten Wohnbebauung und der Höhe der geplanten Gebäude kommt es zu keinen negativen Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse. Frischluftmin-

derung und ansteigende Temperaturen als Folge von großer, verdichteter Bebauung sind hier nicht zu erwarten, da sich die geplante Bebauung in der Höhe und im Volumen den benachbarten Gebäuden anpasst.

In Bezug auf die Vermeidung von Emissionen, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung der Energie und die Aspekte des Immissionsschutzes ist anzumerken, dass alle diese Maßnahmen im Sinne einer allgemeinen Luftreinhaltung auszulegen sind. Es geht hier insbesondere um die Vermeidung und Verringerung des Ausstoßes sowohl klimabelastender Stoffe (z.B. CO₂) als auch solcher Stoffe, die darüber hinaus die menschliche Gesundheit gefährden können (z.B. Ruß).

Auswirkungen auf das Schutzgut "Kultur- und sonstige Sachgüter"

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

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

2.3.2 Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen erfolgt 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

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf sieht Festsetzungen vor, die der Grünordnung dienen. Nach Lage und Flächenart sind dabei folgende Festsetzungen anzuführen:

- Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9, (1), Nr. 25 b BauGB

Die im Bereich der entsprechend festgesetzten Fläche stockenden Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9, (1), Nr. 20 BauGB

Es handelt sich bei der externen Ausgleichsfläche um ein 1.574,30 m² großes Teilstück des Flurstücks 50 (tlw.) der Flur 2 in der Gemarkung Westerloh. Diese Ausgleichsfläche wurde mit dem Kreis Paderborn abgestimmt; diesbezüglich wird auf das Schreiben des Kreises, FB 61 vom 11.10.2006 hingewiesen. Als Kompensationsmaßnahme wurde auf dieser Fläche u.a. die Umwandlung von Acker in extensiv genutzte Wiese und die Bestockung mit Obstbäumen umgesetzt. Die Festsetzung dient der Eingriffskompensation und wird in vorgenannter Größenordnung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 zugeordnet.

Damit verbleiben im vorliegenden Planfall keine nachteiligen Auswirkungen.

2.5 Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen im vorliegenden Planfall nicht in Betracht.

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 nach Durchführung der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben, werden keine Überwachungsmaßnahmen seitens der Stadt Delbrück geplant bzw. festgelegt oder entsprechende Modalitäten bestimmt.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass für die Planung ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortsteil Schöning. Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind nicht vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung.

Die im Jahre 2012 ausgewiesene, westlich der Straße „Am Alten Sportplatz“ gelegene Wohnbaufläche mit einer Größe von ca. 1,2 ha ist zwischenzeitlich komplett bebaut, die im Jahre 2015 zusätzlich bereitgestellten fünf Bauplätze zur Größe von insgesamt ca. 0,53 ha sind ebenfalls bereits entsprechend vermarktet.

Der ca. 0,84 ha große, im Eigentum der Stadt Delbrück befindliche Bereich dient der Erweiterung dieser angrenzenden Wohnbebauung im Bebauungsplangebiet Nr. 27 „Schöning“. Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Bauflächen einerseits für den individuellen Wohnungsbau, andererseits für die dringend notwendige Errichtung eines Doppelhauses als Flüchtlingsunterkunft durch die Stadt Delbrück.

Nach Planung und Durchführung werden dem Grundstücksmarkt ca. 10 zusätzliche Baugrundstücke zur Verfügung stehen.

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

Delbrück, den 07.07.2016

Der Bürgermeister

gez. Peitz

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Anlass für die Planung ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortsteil Schöning. Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind nicht vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung.

Die im Jahre 2012 ausgewiesene, westlich der Straße „Am Alten Sportplatz“ gelegene Wohnbaufläche mit einer Größe von ca. 1,2 ha ist zwischenzeitlich komplett bebaut, die im Jahre 2015 zusätzlich bereitgestellten fünf Bauplätze zur Größe von insgesamt ca. 0,53 ha sind ebenfalls bereits entsprechend vermarktet.

Der ca. 0,84 ha große, im Eigentum der Stadt Delbrück befindliche Bereich dient der Erweiterung dieser angrenzenden Wohnbebauung im Bebauungsplangebiet Nr. 27 „Schöning“. Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Bauflächen einerseits für den individuellen Wohnungsbau, andererseits für die dringend notwendige Errichtung eines Doppelhauses als Flüchtlingsunterkunft durch die Stadt Delbrück.

Nach Planung und Durchführung werden dem Grundstücksmarkt ca. 10 zusätzliche Baugrundstücke zur Verfügung stehen.

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

Über die im Rahmen der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen wurde im Umwelt-, Bau- und Planungsausschuss beraten und im Rat entschieden. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen im vorliegenden Planfall nicht in Betracht.

Delbrück, den 07.07.2016
Der Bürgermeister

gez. Peitz