

STADT DELBRÜCK

Bebauungsplan Nr. 29 "Töllen Linde" in Delbrück-Boke 1. Änderung

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

I. Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen

II. Umweltbericht

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

I. Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen

VORBEMERKUNG

Der Rat der Stadt Delbrück hat in seiner Sitzung am 14.12.2006 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Töllen Linde" in Delbrück-Boke beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 14.12.2006 öffentlich bekannt gemacht.

A) GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die nördl. Grenze der Flurstücke 71 und 67 in der Flur 4, und der Flurstücke 299, 404, 403, 415, 303 und 312 in der Flur 12.

Im Osten: durch die westl. Grenze des Flurstückes 414 in der Flur 12, verlängert auf die südl. Grenze des Flurstückes 413.

Im Süden: durch die nördl. Grenze der Flurstücke 14, 76 und 75 in der Flur 13, die östl. Grenze des Flurstückes 75 und die Verlängerung der südl. Grenze des Flurstückes 75 (Flur 13) bis zur westl. Grenze des Flurstückes 66 (Flur 12) über die westl. Grenze des Flurstückes 66 (tlw.) bis zur südl. Grenze des Flurstückes 66, durch die südl. und östl. Grenzen des Flurstückes 66; von hier ausgehend in östl. Richtung bis zur nördl. Grenze der Flurstücke 195, 397, 396, 78 in der Flur 12.

Im Westen: durch die östl. Grenze des Flurstückes 35 in der Flur 4.

B) ZWECK DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG

Zur Abrechnung von Erschließungskosten und zur Anpassung an vorhandene Verhältnisse wurde per Ratsbeschluss vom 11.07.1991 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Töllen Linde“ in Delbrück-Boke beschlossen.

Die Rechtsverbindlichkeit dieser damaligen Planung wurde bis heute nicht hergestellt, so dass nach wie vor der Ursprungsplan vom 22.06.1987 Gültigkeit besitzt.

Da sich die tatsächlichen Verhältnisse im Laufe der Zeit geändert haben, ist nunmehr eine Neudarstellung insbesondere der Straßenverkehrsflächen sowie des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erforderlich.

C) PLANUNGSVORGABEN

Der Gebietsentwicklungsplan für den Oberbereich Paderborn/Höxter (GEP 1995) stellt den Bereich des bisher geltenden Bebauungsplanes als "Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich" und die Erweiterungsfläche im Süden des Plangebietes als „Agrarbereich“ dar.

Der gültige Flächennutzungsplan sieht für die bestehende Planung „Gewerbliche Bauflächen“ (G) und für die Erweiterung „Fläche für die Landwirtschaft“ vor. Eine entsprechende Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Der Bebauungsplanentwurf sieht im überwiegenden Teil die Darstellung eines „Industriegebietes“ (GI), im südöstlichen und im Erweiterungsbereich eines „Gewerbegebietes“ (GE) und für eine kleine Teilfläche im Süden „Sonderbaufläche“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Justiz“ vor.

Es handelt sich hier um ein bereits bestehendes Gewerbe- und Industriegebiet mit geringfügigen Freiflächen.

D) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung

Als **Art der baulichen Nutzung** wird wie bisher im überwiegenden Teil des Bebauungsplanes „Industriegebiet“ (GI) festgesetzt.

Folgende Änderungen werden vorgenommen:

Der im südöstl. Bereich des ursprünglichen Plangebietes liegende Teilbereich der „Sonderbaufläche“, das angrenzende „Industriegebiet“ (GI) sowie die Erweiterungsfläche des Bebauungsplanes werden als „Gewerbegebiet“ (GE) ausgewiesen.

Als **Maß der baulichen Nutzung** werden folgende Festsetzungen getroffen:

für das „Industriegebiet“:	die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8, die Baumassenzahl (BMZ) auf 9,0 begrenzt (wie bisher), die Traufhöhe darf max. 12,50 m, die Firsthöhe 15,50 m betragen,
für das „Gewerbe“- und „Sondergebiet“:	die Grundflächenzahl wird auf 0,8, die Baumassenzahl auf 6,0 begrenzt, die Traufhöhe darf max. 9,50 m, die Firsthöhe 12,50 m betragen.

Technisch bedingte Aufbauten wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungstechn. Anlagen, Antennenanlagen, dürfen die festgesetzte Firsthöhe überschreiten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Gestaltungsfestsetzungen

Die Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss darf max. 50 cm über der Straßenoberkante liegen.

Garagen und Nebenanlagen

Bei parallel zur Erschließungsstraße angeordneten Garagen und Nebenanlagen ist ein Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Dieser Grundstücksbereich ist zu begrünen.

E) ERSCHLIEßUNG

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt im nördlichen Bereich über eine Anbindung an die „Mantinghauser Straße“ (L 815) und im südlichen Bereich über eine Zufahrt vom „Römerweg“.

Die innere Erschließung erfolgt über eine vorhandene Haupteerschließungsstraße („Töllen Linde“), deren Regelquerschnitt 10,00 m beträgt.

Der Grünstreifen entlang des Wirtschaftsweges „Waterkamp“ darf für Zu- und Abfahrten durch PKW bis zur max. Breite von 6 m unterbrochen werden.

Kanalisation:

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch die bereits bestehende Kanalisation.

Das anfallende Niederschlagswasser im Bereich der Firma Bussemas wird über eine bereits bestehende private Regenwasserkanalisation entsorgt.

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser im übrigen Bereich ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Hierfür ist eine Erlaubnis bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

Wasserversorgung

Die Trinkwasseranlagen wurden an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen.

Die Löschwassermenge in Höhe von 1.600 l/min für die Dauer von 2 Stunden kann nur mit der Entnahme aus zwei Unterflurhydranten sichergestellt werden.

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.

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

Oberflächengewässer in Form von Fließgewässern existieren im Westen des Plangebietes in Form eines Grabens.

Es wird als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen, dass für die Benutzung des Grundwassers (Entnahme, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ein Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren durchgeführt werden muss.

Belange des Grundwasser- und Gewässerschutzes sind durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt. Das Plangebiet befindet sich weder in einem bereits festgesetzten noch in einem derzeit geplanten Wasserschutzgebiet.

2. Belange des Immissionsschutzes

Der aufgestellte Planentwurf beinhaltet keine Änderung der Lärmsituation für die Wohnnachbarschaft, so dass keine Mehrbelastung entsteht.

3. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Da die bisherigen Festsetzungen zur Grundflächenzahl durch die Planung nicht verändert werden, wird kein Eingriff in Natur und Landschaft vorgenommen.

4. 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.

G) STÄDTEBAULICHE DATEN

Gesamtfläche des Plangebietes	17,90 ha
-------------------------------	----------

Anteilig betragen die

überbaubaren Flächen ca.	13,97 ha
nicht überbaubaren Flächen ca.	1,88 ha
Fläche zur Anpflanzung	1,12 ha
Straßenverkehrsfläche ca.	0,93 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 nach § 2 a S. 2 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB festgehalten und bewertet worden.

1.1 **Inhalt und Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Töllen Linde“ in Delbrück-Boke**

Da sich die tatsächlichen Verhältnisse im Laufe der Zeit geändert haben, ist nunmehr eine Neudarstellung insbesondere der Straßenverkehrsflächen sowie des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erforderlich.

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 keine Fachgesetze zu berücksichtigen.

Der Gebietsentwicklungsplan für den Oberbereich Paderborn/Höxter (GEP 1995) stellt den Bereich des bisher geltenden Bebauungsplanes als "Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich" und die Erweiterungsfläche im Süden des Plangebietes als „Agrarbereich“ dar.

Der gültige Flächennutzungsplan sieht für die bestehende Planung „Gewerbliche Bauflächen“ (G) und für die Erweiterung „Fläche für die Landwirtschaft“ vor. Eine entsprechende Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Der Bebauungsplanentwurf sieht im überwiegenden Teil die Darstellung eines „Industriegebietes“ (GI), im südöstlichen und im Erweiterungsbereich eines „Gewerbegebietes“ (GE) und für eine kleine Teilfläche im Süden „Sonderbaufläche“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Justiz“ vor.

Anderweitige Fachpläne sind nicht vorhanden.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 **Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes**

Es handelt sich hier um ein bereits bestehendes Gewerbe- und Industriegebiet mit geringfügigen Freiflächen.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würde weiterhin eine nicht den tatsächlichen Verhältnissen entsprechende Darstellung Gültigkeit besitzen.

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 Ge-

sundheit 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 und 3 BauGB zu untersuchen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Der aufgestellte Planentwurf beinhaltet keine Änderung der Lärmsituation für die Wohnnachbarschaft, so dass keine Mehrbelastung entsteht.

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

Da die bisherigen Festsetzungen zur Grundflächenzahl durch die Planung nicht verändert werden, wird kein Eingriff in Natur und Landschaft vorgenommen.

Auswirkungen auf das Schutzgut "Boden"

Bodenbelastungen in Form von Altlasten oder Altstandorten sind nicht bekannt.

Auswirkungen auf das Schutzgut "Wasser"

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer in Form von Fließgewässern existieren im Westen des Plangebietes in Form eines Grabens.

Belange des Grundwasser- und Gewässerschutzes sind durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt. Das Plangebiet befindet sich weder in einem bereits festgesetzten noch in einem derzeit geplanten Wasserschutzgebiet.

Grundwasser

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch die bereits bestehende Kanalisation.

Das anfallende Niederschlagswasser im Bereich der Firma Bussemas wird über eine bereits bestehende private Regenwasserkanalisation, im übrigen Bereich des Plangebietes im Wege der Versickerung auf dem Baugrundstück entsorgt. Für die Versickerung ist eine Erlaubnis bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

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

Auswirkungen auf das Schutzgut "Luft"

Beeinträchtigungen durch Schadstoffe sind auszuschließen.

Auswirkungen auf das Schutzgut "Klima"

Beeinträchtigungen des Luftaustausches liegen nicht vor. Eine Überplanung klimatisch wichtiger Nutzungen findet nicht statt.

Auswirkungen auf das Schutzgut "Kultur- und sonstige Sachgüter"

Bau- und Bodenkümmen im oder im Umgebungsbereich des Plangebietes sind nicht vorhanden.

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 nicht.

2.3.2 Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen erfolgt grds. über eine Einschätzung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen.

Da im vorliegenden Fall keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind, erübrigt sich deren Bewertung.

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

Im vorliegenden Planfall ergeben sich 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 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 keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind, werden keine Überwachungsmaßnahmen seitens der Stadt Delbrück geplant bzw. festgelegt oder entsprechende Modalitäten bestimmt.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass der Planung ist die Aktualisierung der Darstellung eines vorhandenen Gewerbe- und Industriegebietes.

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Töllen Linde“ in Delbrück-Boke werden zur Anpassung an die tatsächlichen Verhältnisse insbesondere die Straßenverkehrsflächen und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes neu dargestellt.

Im Rahmen der Umweltprüfung gem. § 1 Abs. 7 und § 1 a BauGB wurde ermittelt, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben.

Die während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen wurden dem Umwelt-, Bau- und Planungsausschuss zur Beratung sowie dem Rat der Stadt Delbrück zur Entscheidung vorgelegt.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen im vorliegenden Planfall nicht in Betracht.

Delbrück, den 14.06.2007

Der Bürgermeister

gez. Oelsmeier