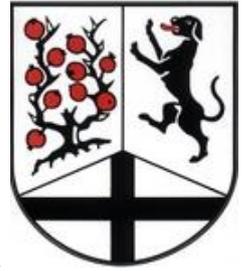


STADT DELBRÜCK



**Begründung zur Aufstellung des
Bebauungsplanes Nr. 114
„Gewerbepark Hagen“**

in der Stadt Delbrück, Ortsteil Hagen

Verfahrensstand: Satzung

Bearbeitung: Hempel + Tacke GmbH

Februar 2019

Inhaltsübersicht

1.....Allgemeines	3
2.....Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes	3
3.....Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisungen	5
4.....Ziele und Zwecke der Planung	7
4.1 Belange des Gewerbes	7
4.2 Belange des Verkehrs	8
4.3 Belange von Freizeit, Erholung und Sport	9
4.4 Belange des Gemeinbedarfes.....	9
4.5 Belange der Ver- und Entsorgung.....	9
4.6 Belange des Orts- und Landschaftsbildes	10
4.7 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	10
4.8 Belange des Umweltschutzes	10
4.9 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen	13
5.....Bodenordnung	14
6.....Flächenbilanz	14
7.....Kostenschätzung	14

Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Gewerbepark Hagen“ in Delbrück-Hagen.

1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) soll der Bebauungsplan Nr. 114 „Gewerbepark Hagen“ aufgestellt werden.

In der Stadt Delbrück ist ein stark expandierendes Unternehmen im Bereich der Automobilzulieferindustrie sowie im Bereich der Zukunftstechnologie Elektromobilität ansässig. Das Unternehmen verfügt in der Stadt über mehrere Standorte, an denen jedoch keine Expansionsmöglichkeit gegeben sind.

Westlich der Kernstadt von Delbrück liegt infolge der Insolvenz der Betriebsstandort einer ehemaligen Möbelfabrik mit einer Fläche von insgesamt ca. 12,75 ha brach. Dieses Areal ist das einzige, das in einem absehbaren Zeitrahmen für eine Neuansiedlung des Unternehmens zur Verfügung steht und entwickelbar ist, und das eine ausreichende Größe aufweist, um auf lange Sicht sämtliche Flächenbedarfe des Unternehmens abzudecken.

Mit der Wiedernutzung des bestehenden Gewerbestandortes wird der Entstehung einer Industriebrache vorgebeugt, eine Nachnutzung eines Teils der Bestandsgebäude, der Verkehrserschließung und der technischen Erschließung ermöglicht (z. B. Regenrückhalteanlage), sodass einmal getätigte Investitionen nicht verfallen, und die Inanspruchnahme von neuen Flächen im Freiraum wird vermieden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll insbesondere dem Ansiedlungs- bzw. Verlagerungsinteresse eines ansässigen Unternehmens Rechnung getragen werden. Zur Umsetzung dieser Planungsziele und zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Gewerbepark Hagen“ notwendig.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Gesamtfläche von ca. 12,75 ha vor und liegt ca. 2,5 km westlich der Kernstadt Delbrücks. Das Plangebiet ist durch die Gebäude einer ehemaligen Möbelfabrik gewerblich / industriell vorgeprägt. Das Areal weist eine überwiegend großdimensionierte Bebauung mit Produktionshallen (Produktionsstraße) und Lager- / Logistikhallen auf. Bei den kleineren Gebäuden handelt es sich um Büro- / Verwaltungsgebäude, ein Ausstellungs- und ein Messegebäude sowie eine Tankstelle und Werkstatt der Möbelfabrikation.

Die Freiflächen sind zu einem großen Teil durch Lagerflächen, Ladezonen, Verkehrsflächen, Parkplätze usw. versiegelt; die restlichen Freiflächen sind gärtnerisch gestaltet. Eine Ausnahme bildet eine Fläche im Südwesten des Planungsgebietes. Hier existiert eine Grünland-/Waldfläche, die Teil einer Biotopkatasterfläche ist. In dem Bereich sieht der Bebauungsplan keine Nachverdichtung vor.

Die angrenzende Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Einzelhöfe, die von größeren Ackerflächen umgeben sind, geprägt. Südwestlich an das Plangebiet grenzt eine Waldfläche an, nordwestlich befindet sich ein kleiner Gewerbebetrieb.

Weitere Einzelheiten sind dem Luftbild zu entnehmen.



Abb. 1: Luftbild derzeitige Situation (ohne Maßstab) mit Abgrenzung des Plangebietes
Quelle Luftbild: Land NRW - Kreis Paderborn (2017), Datenlizenz Deutschland - Namensnennung -
Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisungen

Regionalplan

Im Regionalplan, in dem für die Stadt Delbrück maßgeblichen Teilabschnitt Paderborn – Höxter, ist die Plangebietsfläche zurzeit als „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt; ein Teilbereich im Südosten ist mit der Darstellung „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ überlagert. Eine kleine Teilfläche am südwestlichen Rand der Vorhabenfläche ist als Waldbereich ausgewiesen. Das Planungsgebiet liegt innerhalb einer durch „Landwirtschaftliche Kernzonen“ geprägten Umgebung.

Die das Plangebiet im Norden begrenzende Westenholzer Straße (L 586) ist als „Straße für den vorwiegend überregionalen Verkehr“ dargestellt.

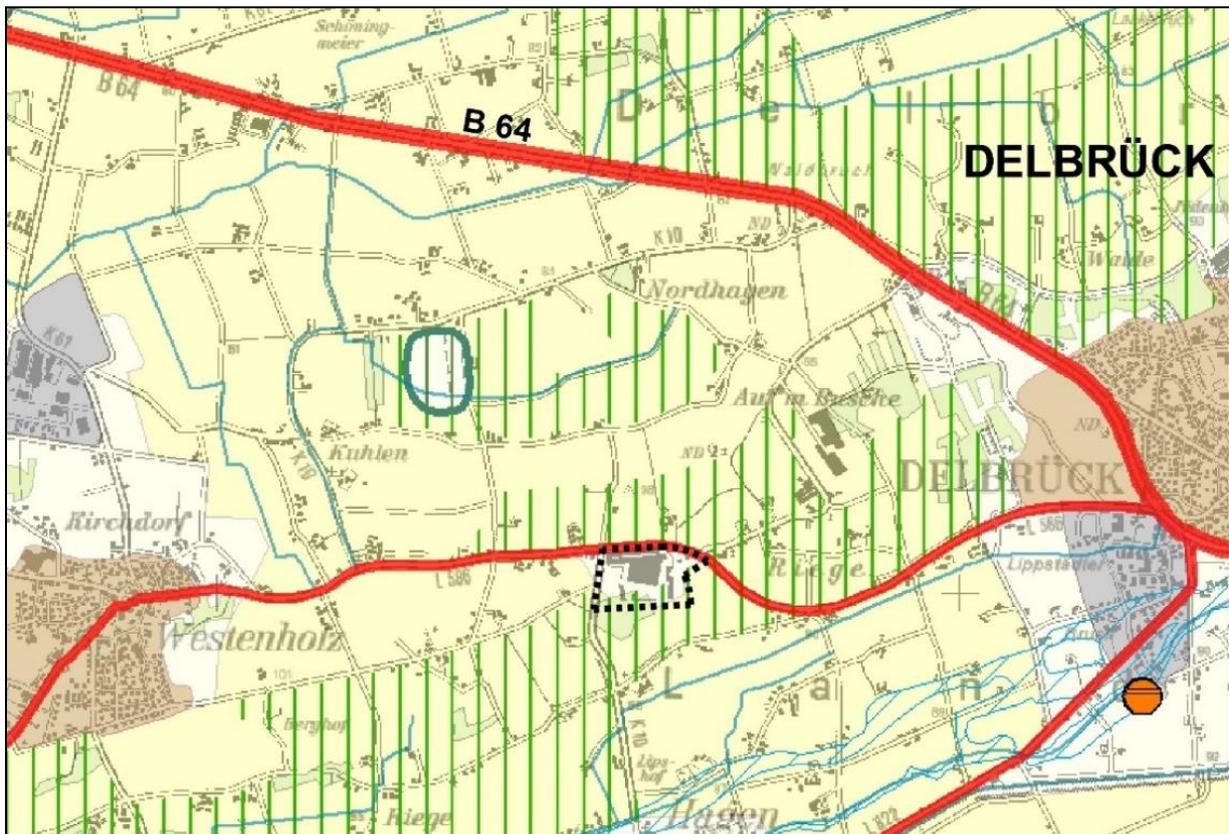


Abb. 2: Ausschnitt Regionalplan mit Abgrenzung des Plangebietes (ohne Maßstab)

Quelle Regionalplan: Bezirksregierung Detmold

Für die Flächen des Plangebietes wird der Regionalplan entsprechend geändert. Mit der Regionalplanänderung wird für das Plangebiet eine Änderung der derzeitigen Darstellung „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ in eine künftige Darstellung als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) verfolgt. Die Darstellung „Waldbereich“ am südwestlichen Rand des Änderungsbereiches bleibt erhalten.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delbrück stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Am südlichen Rand sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.



Abb. 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Plangebietes (ohne Maßstab)
Quelle FNP: Stadt Delbrück

Angrenzend an das Plangebiet sind überwiegend Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen, südwestlich ist eine Fläche für Forstwirtschaft dargestellt. Mit Ausnahme des Bereichs westlich des Plangebietes ist dessen Umfeld als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen.

Entsprechend der geplanten gewerblich / industriellen Nutzung ist für das Areal südlich der Westenholzer Straße eine Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) mit dem Ziel der Darstellung einer gewerblichen Baufläche erforderlich. Die Fläche im Südwesten des Plangebietes soll als Fläche für Wald dargestellt werden. Ebenfalls soll die Darstellung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie des Landschaftsschutzgebietes für die zukünftig als „gewerbliche Bauflächen“ dargestellten Bereiche zurückgenommen werden.

Die Änderung des FNPS wird als 61. Änderung durchgeführt und erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Gewerbepark Hagen“.

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Für die Vorhabenfläche liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor, da die bisher dort ansässige Möbelfabrik Nolte sich bereits 1932 an der Westenholzer Straße angesiedelt und noch vor der Einführung der Bauleitplanung gemäß des Bundesbaugesetzes (BBauG) 1960 bzw. des Baugesetzbuches (BauGB) 1971 erheblich vergrößert hat. Daher ist für die späteren, kleineren Erweiterungen der Möbelfirma die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht erfolgt. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuansiedlung des Unternehmens im Bereich der Automobilzulieferindustrie sowie der Elektromobilität ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, der Industrie- / Gewerbegebiet festsetzen soll.

Landschaftsplan /Landschaftsschutz

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Landschaftsplan vor. Es existiert eine Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Kreis Paderborn (Rechtskraft 20.05.1970). Im südlichen Bereich des Plangebietes liegt das Landschaftsschutzgebiet „Haustenbach“. Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes sind nicht zu erwarten, da im Bereich des Landschaftsschutzgebietes nur die Bereiche beansprucht werden, die in der aktuellen Nutzung bereits stark anthropogen überprägt sind. Für diese Flächen wird entsprechend ein Antrag auf Entlassung vom Landschaftsschutz gestellt.

4. Ziele und Zwecke der Planung

4.1 Belange des Gewerbes

In der Stadt Delbrück ist ein stark expandierendes Unternehmen im Bereich der Automobilzulieferindustrie sowie im Bereich der Zukunftstechnologie Elektromobilität ansässig. Das Unternehmen verfügt in der Stadt über mehrere Standorte, an denen jedoch keine Expansionsmöglichkeit gegeben sind.

Westlich der Kernstadt von Delbrück liegt infolge der Insolvenz der Betriebsstandort einer ehemaligen Möbelfabrik mit einer Fläche von insgesamt ca. 12,75 ha brach. Dieses Areal ist das einzige, das in einem absehbaren Zeitrahmen für eine Neuansiedlung des Unternehmens zur Verfügung steht und entwickelbar ist, und das eine ausreichende Größe aufweist, um auf lange Sicht sämtliche Flächenbedarfe des Unternehmens abzudecken.

Mit der Wiedernutzung des bestehenden Gewerbestandortes wird der Entstehung einer Industriebrache vorgebeugt, eine Nachnutzung eines Teils der Bestandsgebäude, der Verkehrserschließung und der technischen Erschließung ermöglicht, sodass einmal getätigte Investitionen nicht verfallen, und die Inanspruchnahme von neuen Flächen im Freiraum wird vermieden.

Die Flächen im nordöstlichen Plangebiet werden als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. In diesem Bereich ist die Firmenzentrale in einem besonderen Gebäudekörper (städtebaulicher Orientierungspunkt) geplant. Zur Vermeidung von möglichen Nutzungskonflikten bei einer potentiellen Nachtproduktion, werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen. Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes insbesondere dem Ansiedlungs- bzw. Verlagerungsinteresse eines ansässigen Unternehmens Rechnung getragen werden soll, sind ebenfalls Vergnügungsstätten sowie Einzelhandel ausgeschlossen. Ausnahmsweise kann jedoch Einzelhandel zugelassen werden, der in einem unmittelbar räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb steht. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Obergrenzen der geltenden BauNVO. Für das Gewerbegebiet werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie eine Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 festgesetzt. Hierdurch ist eine effektive und ökonomische Ausnutzung des Baugrundstückes möglich. Die Höhenentwicklung wird über die maximale Gebäudehöhe reglementiert. Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, wodurch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

Die übrigen Flächen im Plangebiet werden als Industriegebiete mit Nutzungsbeschränkung gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Auf diesen Flächen ist eine flexible Anordnung kleiner Büros als auch großflächiger Produktionsgebäude sowie die notwendigen Stellplatzanlagen vorgesehen. Zur Vermeidung von möglichen Nutzungskonflikten bei einer potentiellen Nachtproduktion, werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen. Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes

insbesondere dem Ansiedlungs- bzw. Verlagerungsinteresse eines ansässigen Unternehmens Rechnung getragen werden soll, sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausnahmsweise kann jedoch Einzelhandel zugelassen werden, der in einem unmittelbar räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb steht. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Obergrenzen der geltenden BauNVO. Für das Industriegebiet werden eine Grundflächenzahl von 0,8 sowie eine Baumassenzahl von 10,0 festgesetzt. Für das Industriegebiet wird die Höhenentwicklung der Gebäude durch die Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhe festgelegt. Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, wodurch auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

4.2 Belange des Verkehrs

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt unmittelbar über die nördlich verlaufende Landesstraße 586 (Westenholzer Straße). Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft die Kreisstraße 10 (Schlinger Straße).

Die zukünftige Zufahrt soll analog zur derzeitigen Bestandssituation über die Westenholzer Straße erfolgen. Eine Linksabbiegespur für Verkehre aus Richtung Osten ist im Bestand bereits vorhanden.

Darüber hinaus soll die bestehende Zufahrt über die Schlinger Straße weiterhin genutzt werden. Die Ausgestaltung und Anforderungen an diese Zufahrt werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Kreis Paderborn abgestimmt. Zur Steuerung der Zu- und Abfahrt in das Plangebiet werden die Ein- und Ausfahrtsbereiche entsprechend festgesetzt.

Durch die direkte Anbindung an die Landesstraße ist eine gute Einbindung des Plangebietes an das überörtliche Straßennetz gegeben. Die L 586 stellt in östlicher Richtung eine Verbindung zur B 64 (ca. 3 km) her. Über diese sind in östlicher Richtung die Autobahn A 33 (Bielefeld – Paderborn – A 44) mit der Anschlussstelle Paderborn – Schloß Neuhaus in ca. 15 km Entfernung sowie in nordwestlicher Richtung die Autobahn A 2 (Oberhausen – Berlin) mit der Anschlussstelle Kreuz Rheda-Wiedenbrück in ca. 25 km Entfernung schnell zu erreichen.

Ruhender Verkehr

Der benötigte Stellplatzbedarf soll auf zusammenhängenden Stellplatzanlagen kompensiert werden, die aus mikroklimatischen Gründen zu begrünen sind. Hierbei soll u.a. eine überwiegend flächensparende Errichtung (z.B. in Form von Parkdecks bzw. Parkhäusern) verfolgt werden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist über die Buslinie D 4 (Delbrück - Sudhagen – Westenhausen) an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Eine Haltestelle der Linie D 4, die auch eine Verbindung zum Busbahnhof Delbrück herstellt, befindet sich in Höhe des Plangebietes an der westlich verlaufenden Kreisstraße (Schlinger Straße). Die Buslinie verkehrt werktags zwischen 6 Uhr und 20 Uhr im 60-Minuten- und samstags im 120-Minuten-Takt.

Fußgänger und Radfahrer

Innerhalb des Plangebietes sind keine Wege für den öffentlichen Fuß- und Radverkehr geplant.

4.3 Belange von Freizeit, Erholung und Sport

Das Plangebiet erfüllt derzeit keine Funktion für die Belange von Freizeit, Erholung und Sport.

4.4 Belange des Gemeinbedarfes

Aufgrund der Festsetzungen von Gewerbegebieten gemäß § 8 BauNVO sowie Industriegebieten gemäß § 9 BauNVO wird kein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Infrastruktureinrichtungen (Schulen, Kindergärten) hervorgerufen.

4.5 Belange der Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Elektrizität kann durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden.

Die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von Photovoltaik-Anlagen wird vom Unternehmen angestrebt. Die Flachdächer der Produktionsgebäude bieten optimale Voraussetzungen für die Errichtung von individuell auszurichtenden Solarmodulen.

Entwässerungssystem

Die Beseitigung des Schmutzwassers aus dem Plangebiet erfolgt derzeit und auch zukünftig über ein vorhandenes, privat betriebenes Pumpwerk mit Anschluss an die Abwasserdruckrohrleitung zur Ableitung in die Kläranlage Delbrück.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt derzeit über zwei vorhandene Einleitungsstellen im Südosten sowie Nordwesten des Plangebietes. Beide genehmigten Einleitungsstellen weisen eine befristete Genehmigung bis zum 31.12.2023 auf. Der nordwestliche Bestand des Werksgeländes der ehemaligen Möbelfabrik entwässert an der Einleitungsstelle E1 über den Graben mit der Gewässernummer 143 in den Grubebach, der zum Vorflutsystem der Ems gehört. Die genehmigte Einleitungsmenge an der Einleitungsstelle E1 beträgt 250 l/s bzw. 225 m³/2h. Für den v.g. Bereich ist im Bestand keine Rückhaltung vorhanden.

Der südliche Teil des Werksgeländes entwässert an der Einleitungsstelle E3 über einen Graben mit der Gewässernummer 44 in den Haustenbach, der dem Einzugsgebiet der Lippe zuzuordnen ist. Die genehmigte Einleitungsmenge an der Einleitungsstelle E3 beträgt 111 l/s bzw. 801 m³/2h. Aufgrund des starken Gefälles im weiteren Verlauf des Grabens 44 durfte die genehmigte Einleitung lediglich gedrosselt erfolgen, wobei die v.g. Einleitungsmengen bereits die gedrosselten Mengen beschreiben.

Das Regenwasserentwässerungskonzept für den zu überplanenden Bereich sieht zukünftig vor, dass die Beseitigung des Niederschlagswassers ebenfalls über die beiden vorhandenen Einleitungsstellen erfolgen soll. Hierbei soll jedoch die Regenabflusspende an beiden Einleitungsstellen auf den natürlichen Landabfluss von 7l/s*ha gedrosselt werden. Hierzu ist im Plangebiet ein zentrales naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken (mit wassergefüllten Senken zur ökologischen Aufwertung) im Südwesten des Plangebietes vorgesehen. Ergänzend soll über weitere dezentrale Regenrückhaltebecken / -mulden, die miteinander verbunden werden sollen, das Regenwasser gesammelt und dann gedrosselt über die bestehenden Einleitungsstellen abgeführt werden. Die Regenrückhaltebecken sind für ein 5-jähriges Niederschlagsereignis zu bemessen.

Durch die Überplanung des Standortes wird somit insgesamt eine Verbesserung der bis zum 31.12.2023 genehmigten Niederschlagsentwässerungssituation herbeigeführt.

Brandschutz

Die technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V., insbesondere das Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“, sind zu berücksichtigen.

Durch den Versorgungsträger kann im Plangebiet eine Löschwassermenge von 96 m³/h für mindestens 2 Stunden bereitgestellt werden. Sofern sich im Einzelfalle für die jeweilige Nutzung ein erhöhter Bedarf an Löschwasser ergeben sollte, ist die notwendige Löschwasserbevorratung auf eigenem Grundstück vorzusehen. Im Genehmigungsverfahren ist die entsprechende Kapazität nachzuweisen.

4.6 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Das Plangebiet ist durch die Gebäude einer ehemaligen Möbelfabrik gewerblich / industriell vorgeprägt. Das Areal weist eine überwiegend großdimensionierte Bebauung mit Produktionshallen (Produktionsstraße) und Lager- / Logistikhallen auf. Bei den kleineren Gebäuden handelt es sich um Büro- / Verwaltungsgebäude, ein Ausstellungs- und ein Messegebäude sowie eine Tankstelle und Werkstatt der Möbelfabrikation.

Die Freiflächen sind zu einem großen Teil durch Lagerflächen, Ladezonen, Verkehrsflächen, Parkplätze usw. versiegelt; die restlichen Freiflächen sind gärtnerisch gestaltet. Eine Ausnahme bildet eine Fläche im Südwesten des Planungsgebietes. Hier existiert eine Grünland-/Waldfläche, die Teil einer Biotopkatasterfläche ist. In dem Bereich sieht der Bebauungsplan keine Nachverdichtung vor, die Waldfläche wird planungsrechtlich gesichert und entsprechend § 9 (1) Nr. 18 BauGB festgesetzt. Zur Eingrünung des Plangebietes soll entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen eine Rasterbepflanzung mit Bäumen erfolgen, ebenfalls sind PKW-Stellplatzanlagen zu begrünen.

Unter Berücksichtigung der Zielsetzung der Planung und der Vorprägung des Plangebietes sind Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes nicht zu erwarten.

4.7 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie im näheren Umfeld sind bis dato keine Denkmäler oder Denkmalbereiche gemäß §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW vorhanden.

4.8 Belange des Umweltschutzes

Umweltprüfung

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Gewerbepark Hagen“ Rechnung getragen. Hierzu erfolgte eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, sodass ein Umweltbericht¹ als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet wurde.

¹ Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Gewerbepark Hagen“ in der Stadt Delbrück, OT Hagen. Bertram Mestermann (Büro für Landschaftsplanung). Warstein-Hirschberg. November 2018.

Alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung in Bezug auf die Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien (Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima), die Landschaft sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter wurden dabei ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen.

Zusammenfassend wird deutlich, dass von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Gewerbepark Hagen“ keine relevanten Wirkungen auf die Schutzgüter Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser und Kulturgüter und sonstige Sachgüter ausgehen. Für die Schutzgüter Tiere sowie Landschaftsbild ergeben sich geringfügige Beeinträchtigungen durch den Abriss von Gebäuden (Schutzgut Tiere) sowie die Errichtung von Gebäuden bis zu ca. 34 m Höhe (Schutzgut Landschaft). Erhebliche Beeinträchtigungen werden für kein Schutzgut erwartet.

Für einzelne Schutzgüter werden spezifische Maßnahmen zur Minderung der Wirkungen des Vorhabens benannt. Auch nach deren Umsetzung verbleiben Eingriffe in Natur und Landschaft, für deren Ausgleich Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind (vgl. Kap. 4.9).

Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag² erarbeitet, der untersuchen sollte, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Messtischblattes 4217 „Delbrück“, Quadrant 1. Für dieses Messtischblatt wurde im Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) eine Abfrage der planungsrelevanten Arten für die im Untersuchungsgebiet anzutreffenden unmittelbar betroffenen sowie angrenzenden Lebensraumtypen durchgeführt. Es werden zwei Fledermausarten und 31 Vogelarten als potenziell vorkommend genannt. Hinweise zu planungsrelevanten Pflanzenarten werden nicht gegeben. Die Auswertung von Hinweisen auf planungsrelevante Arten in Informationen zu Schutzgebieten und schutzwürdigen Bereichen ergab keine zusätzlichen Nachweise. Im Rahmen der Ortsbegehung am 6. Juni 2018 erfolgte eine Plausibilitätskontrolle. Dabei wurde überprüft, ob die Arten der Artenliste am Planungsstandort bzw. im Untersuchungsgebiet hinsichtlich ihrer individuellen Lebensraumansprüche tatsächlich vorkommen bzw. vorkommen können und in welchem Umfang sie von dem geplanten Vorhaben betroffen sein könnten.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG der häufigen und verbreiteten Vogelarten wird, mit Ausnahme der gebäudebewohnenden Fledermaus- und Vogelarten unter Berücksichtigung der nachstehenden Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen:

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

² Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Gewerbepark Hagen“ in der Stadt Delbrück, OT Hagen. Bertram Mestermann (Büro für Landschaftsplanung). Warstein-Hirschberg. Juni 2018.

Eine Betroffenheit von nicht gebäudebewohnenden, planungsrelevanten Fledermaus- und Vogelarten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 BNatSchG wird nicht erwartet.

Zum Schutz der gebäudebewohnenden Fledermaus- und Vogelarten ist vor Abbruch der Gebäude eine Sichtkontrolle der Gebäude auf Spuren, Quartiere, Nester und Individuen von Fledermäusen und Vögeln durchzuführen. Sollten sich an den Gebäuden Quartiere von gebäudebewohnenden Fledermaus- oder Vogelarten befinden, sind diese Verluste im Umfeld vor Beginn der Abrissarbeiten zu kompensieren.

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Dementsprechend ergibt sich keine Relevanz des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG, wonach es verboten ist, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen werden als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bodenschutz

Die Flächen im Plangebiet sind in weiten Teilen fast vollständig versiegelt und sind ebenfalls größtenteils bereits baulich genutzt. Sie weisen daher nur eine geringe naturräumliche Wertigkeit auf. Eine Ausnahme bildet eine Fläche im Südwesten des Planungsgebietes. Hier existiert eine Grünland-/ Waldfläche, die Teil einer Biotopkatasterfläche ist. In dem Bereich sieht der Bebauungsplan keine Nachverdichtung vor. Somit sind keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten.

Kampfmittelbelastungen / Altlasten

Kampfmittelbelastungen sind im Geltungsbereich und dessen engeren Umfeld derzeit nicht bekannt.

Im Rahmen der geplanten Nutzungsänderung der Gewerbeflächen wurde eine Untersuchung der Altlastensituation im Plangebiet in Form einer Gefährdungsabschätzung Altlasten³ (Orientierende Untersuchung) durchgeführt sowie für die ehemals gewerblich genutzten Bestandsgebäude (Produktions-, Lager- und Versandhallen sowie die KFZ-Wartungshalle) ein Bau- und Schadstoffkataster mit Rückbau- und Entsorgungskonzept⁴ angefertigt.

Gemäß des Bau- und Schadstoffkatasters wurde an Gefahrstoffen im wesentlichen Asbest angetroffen. Dieser ist in Form von Welleternit und Faserzementplatten teilweise verdeckt unter Innenverkleidungen und Trapezblechabdeckungen eingebaut. Künstliche Mineralfasern (KMF) sind insbesondere in den niedrigeren Hallenanbauten als Dachdämmungen eingebaut. Des Weiteren sind vielfach Leitungen mit KMF-Ummantelungen vorhanden. Die Gußasphalte erwiesen sich als formal teerfrei, lediglich bereichsweise resultieren erhöhte Kohlenwasserstoff-Gehalte durch nutzungsbedingte Kontaminationen.

Die vorhandenen Bauschadstoffe sind beim Rückbau fachgerecht zu entsorgen.

Zusammenfassend wurden im Rahmen der orientierenden Altlastenuntersuchung keine sanierungsrelevanten Schadstoffbelastungen auf dem Standort festgestellt, so dass im Hinblick auf Altlasten aktuell kein Handlungsbedarf besteht.

³ Gefährdungsabschätzung Altlasten (Orientierende Untersuchung). Denker Umwelt. Consulting für Bauherren, Baufirmen, Planer und Behörden. Bielefeld, 21.08.2018

⁴ Bau- und Schadstoffkataster mit Rückbau- und Entsorgungskonzept. Denker Umwelt. Consulting für Bauherren, Baufirmen, Planer und Behörden. Bielefeld, 31.07.2018

Immissionsschutz

Das Plangebiet weist aufgrund seiner Lage direkt an der Landesstraße 586 eine Immissionsbelastung (Lärm, Schadstoffe) durch Straßenverkehr auf.

Immissionen aus einer Gewerbenutzung sind zzt. nicht vorhanden, da der Standort der ehemaligen Möbelfabrik gegenwärtig brach liegt. Durch die künftige gewerbliche Nutzung entstehen Schallemissionen, die auf die angrenzenden Flächen einwirken. Im engeren Umfeld (100 m) des Planungsgebietes befinden sich zwei Hofstellen.

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung⁵ durchgeführt, um die Auswirkungen der neuen gewerblichen Nutzung auf angrenzende Einzelhöfe zu ermitteln und um Beeinträchtigungen der Wohnfunktion auszuschließen. Diese haben hierbei ergeben, dass die Ausweisung des Gewerbegebietes im Nordosten des Plangebietes hinsichtlich des kritischsten Immissionsortes keine Einschränkungen zur Tages-/Nachtzeit bedingen. Bei den übrigen Flächen, die als Industriegebiet festgesetzt werden sollen, hat sich ergeben, dass lediglich nachts die Immissionsrichtwerte am kritischsten Immissionsort (mischgenutztes Gebäude) voraussichtlich überschritten werden. Demnach werden die Industriegebiete in ihren Nutzungen zur Nachtzeit beschränkt. Die Industriegebiete mit Nutzungsbeschränkung (GIN1 / GIN2) weisen somit nachts ein gegenüber typischen Industriegebieten nur eingeschränktes Geräuschemissionsvermögen auf.

Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis zur Nutzungsverträglichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Im angrenzenden Umfeld des Plangebietes findet eine tierhaltende landwirtschaftliche Nutzung statt, entsprechende Immissionseinwirkungen, insbesondere in Form von Gerüchen, auf die zukünftigen Nutzungen sind somit nicht auszuschließen. Diese sind allerdings als ortsübliche Vorbelastung hinzunehmen. Darüber hinaus sind schutzbedürftige Nutzungen (z.B. Wohnungen) im Plangebiet unzulässig. Dementsprechend sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine negativen Auswirkungen durch die im Umfeld vorhandenen, tierhaltenden landwirtschaftlichen Betriebe auf die vorgesehenen Nutzungen im Plangebiet zu erwarten.

4.9 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen

Gemäß § 1a des Baugesetzbuches sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf das notwendige Maß zu reduzieren (Minderung des Eingriffs) und die unvermeidbaren Eingriffe durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Kompensationsmaßnahmen) auszugleichen. Im Rahmen der Umweltprüfung wurden Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt. Insgesamt ergibt sich eine erforderliche Kompensation von 60.695 Biotopwertpunkten. Das Kompensationsdefizit in Höhe von 60.695 Biotopwertpunkten entspricht bei einem durchschnittlichen Aufwertungspotential geeigneter Kompensationsflächen einer Flächengröße von 15.173,55 m². Da keine Flächen für geeignete Biotopentwicklungsmaßnahmen zur Verfügung stehen, soll der Ausgleich durch Ersatzgeldzahlung gemäß § 15 (6) BNatSchG erbracht werden. Nach dem aktuellen Bemessungssatz des Kreises Paderborn sind dazu 5,90 € / m² anzusetzen. Somit ergibt sich ein Ersatzgeld in Höhe von 89.525,13 €. Das Ersatzgeld in Höhe von 89.525,13 € ist innerhalb von 2 Monaten nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, aber vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor Baubeginn, unter Verwendung der Rechnungsnummer „Ersatzgeld 61-19-20004“ auf eines der folgenden Konten der Kreiskasse des Kreises Paderborn zu zahlen:

- Sparkasse Paderborn-Detmold (BLZ 476 501 30) 1 034 081
IBAN: DE26 4765 0130 0001 0340 81 BIC WELADE3LXXX

⁵ Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens Nr. 114 „Gewerbepark Hagen“ der Stadt Delbrück. AKUS GmbH, Bielefeld, 07.09.2018

- Volksbank Paderborn-Höxter-Detmold (BLZ 472 601 21) 875 8000 000
IBAN: DE89 4726 0121 8758 0000 00 BIC DGPBDE3MXXX
- Postbank Dortmund (BLZ 440 100 46) 95 92 - 462
IBAN: DE13 4401 0046 0009 5924 62 BIC PBNKDEFF

Der entsprechende Ausgleich durch Ersatzgeldzahlung wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt.

5. Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

6. Flächenbilanz

<u>Gesamtfläche des Plangebietes</u>	ca. 12,75 ha
Gewerbegebiet	ca. 1,67 ha
Industriegebiet	ca. 10,33 ha
Fläche für Wald	ca. 0,46 ha
Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	ca. 0,29 ha

7. Kostenschätzung

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Projektentwickler hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen.

Delbrück, den 21.03.2019

gez. Peitz
Bürgermeister