



Begründung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 105 „Seniorenwohnanlage Sudhagen“ (B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)



Erstellt von
Hoffmann & Stakemeier
Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

Verfahrensschritt:

**Satzungsfassung
gem. § 10 BauGB**

03/16



INHALTSVERZEICHNIS

I. Begründung

1	Anlass und Ziele des Bebauungsplans.....	3
2	Räumlicher Geltungsbereich	3
3	Übergeordnete Planungen	3
4	Verfahren	5
5	Inhalte	5
5.1	Maß der baulichen Nutzung	5
5.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	6
5.3	Erschließung	6
5.4	Stellplätze	6
6	Sonstige Belange	6
6.1	Denkmalschutz und Denkmalpflege	6
6.2	Immissionsschutz.....	7
6.3	Altlasten	7
6.4	Ver- und Entsorgung/Niederschlagswasser.....	7
7	Umweltbelange und Artenschutz	8
8	Monitoring	9

II. Artenschutzprüfung

Anlage

Artenschutzprüfung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 105 „Seniorenwohnanlage Sudhagen“; Büro für Landschaftsplanung – Mestermann; November 2015

Gutachten – Baugrunderkundung/Gründungsberatung – Neubau von Wohngebäuden für altengerechtes Wohnen Schlinger Straße in 33129 Delbrück; Kleegräfe – Geotechnik GmbH; Oktober 2015



1 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Der Rat der Stadt Delbrück hat in seiner Sitzung am 10.12.2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 105 „Seniorenwohnanlage Sudhagen“ beschlossen.

Anlass der Aufstellung ist die planungsrechtliche Qualifizierung des Plangebiets für die Errichtung einer Seniorenwohnanlage an der Ecke Akazienweg/Schlinger Straße. Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, der Alterung der Gesellschaft und der Entwicklung zu kleineren Haushalten und kleineren Familien steigt der Bedarf an „Seniorenwohnen“. Die beschriebene Entwicklung zeichnet sich auch für die Stadt Delbrück ab, daher plant die Haus Hagen Immobilien GbR als Investor die Errichtung einer solchen Seniorenwohnanlage.

Um den gesellschaftlichen Entwicklungen Rechnung zu tragen, stellt die Stadt Delbrück diesen Bebauungsplan auf.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Bereich Akazienweg/Schlinger Straße im Ortsteil Hagen der Stadt Delbrück. Diese beiden Straßen sind tlw. Teil des Geltungsbereichs und stellen die östliche bzw. südliche Grenze des Plangebiets dar. Der Geltungsbereich umfasst 7271,5m². Nach Norden wird das Plangebiet durch die Rixelstraße und nach Westen durch die Flurstücke 259, 260 und 240 begrenzt. Das Plangebiet umfasst die folgenden Flurstücke: Flur 9, Flurstück 149 tlw. sowie Flur 11, Flurstücke 122 tlw., 124 tlw., 261.

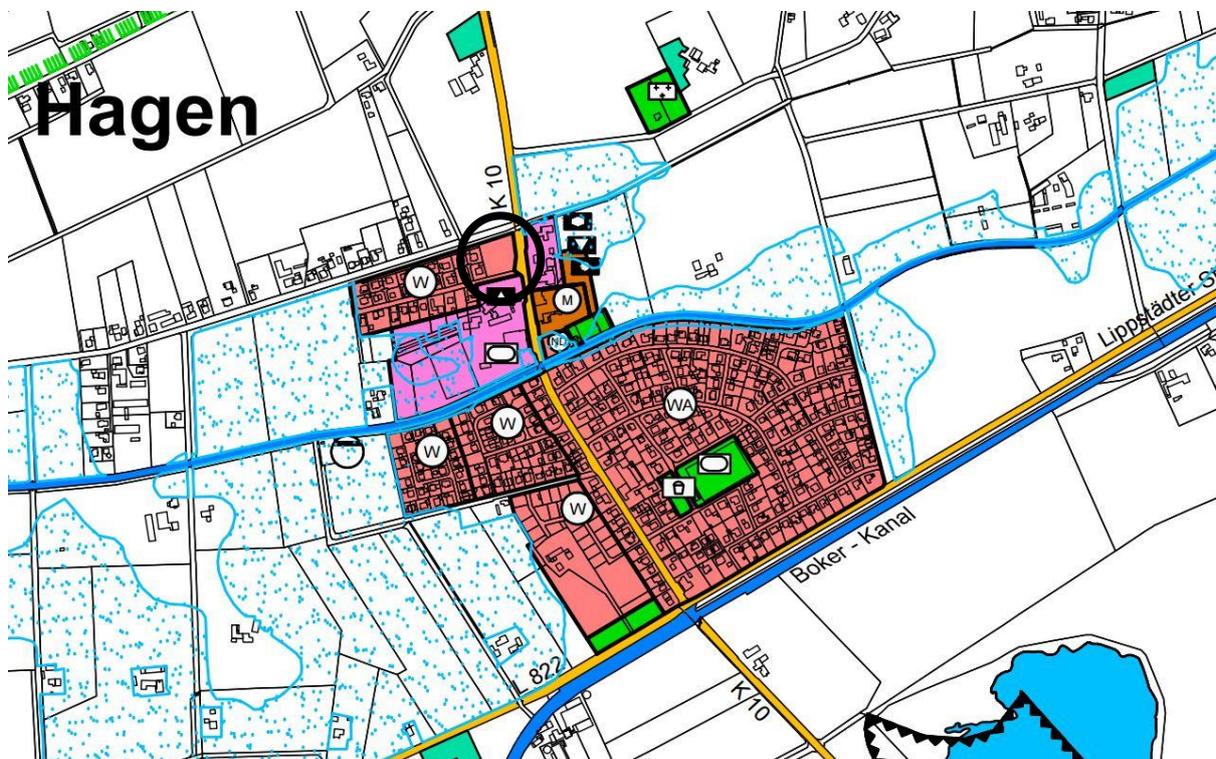
3 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan (Teilabschnitt Paderborn-Höxter, Blatt 5) stellt für das Plangebiet einen Überschwemmungsbereich dar. Weitere Aussagen hinsichtlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans enthält der Regionalplan nicht.



Ausschnitt Regionalplan (Teilbereich Paderborn-Höxter Blatt 5)

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delbrück stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar, sodass dieser Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.



Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen FNP

Hinsichtlich des im Regionalplan dargestellten Überschwemmungsgebiets lässt sich Folgendes festhalten:



Mit ordnungsbehördlicher Verordnung vom 06.01.2004 ist das gesetzliche Überschwemmungsgebiet des Haustenbaches neu festgesetzt worden. Das Plangebiet befindet sich im festgesetzten Überflutungsgebiet, jedoch nach neuen Berechnungen außerhalb des Überschwemmungsgebietes. Nach der aktuellen Hochwassergefahrenkarte ME 5 Paderborn (2784_Glenne_A02_B005; Stand: 12.05.2015) ist das Plangebiet nicht von dem Hochwasserszenario HQ extrem betroffen.

4 Verfahren

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

- der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
- eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird,
- durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden. Dass der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, ergibt sich daraus, dass das Plangebiet nach Westen, Osten und Süden von Bebauung umgeben ist. Durch die geplante Errichtung der Seniorenwohnanlage kann der Siedlungsrand nach Norden hin geschlossen werden. Zudem bleibt die Grundfläche des Geltungsbereichs hinter der in § 13a BauGB angegebenen Flächengröße zurück. Auch wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt, da keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB liegen nicht vor, da keine Ausdehnung in die Landschaft vorgesehen ist. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

5 Inhalte

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB gebunden. Im Rahmen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die nachfolgenden Festsetzungen getroffen.

5.1 Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung werden gem. den Bauplänen des Investors maximale Gebäudehöhen für die jeweiligen Gebäude von 92m, 94m und 95,5m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt die oberste Dachbegrenzungslinie.



5.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die mittels Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen sind so dimensioniert, dass sie eng die Gebäudeform der geplanten Seniorenwohnanlage aufnehmen.

Entlang der nördlichen Grenze des Bebauungsplans verläuft das oderirdische Fließgewässer Nr. 42 des Wasser- und Bodenverbandes „Haustenbach Delbrück“. In einem 3-Meter-Streifen zum vorhandenen Gewässer ist nach § 97 (6) Landeswassergesetz (LWG) die Errichtung von Anlagen jeglicher Art (auch Gartenhäuser, Schuppen, Treppen, Mauern) untersagt.

Die Anlage von Zäunen und Heckenpflanzungen ist nach § 99 Landeswassergesetz in Verbindung mit § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) genehmigungspflichtig.

5.3 Erschließung

Die Anbindung des Geltungsbereichs an das vorhandene Straßennetz ist über die Schlinger Straße im Osten und den Akazienweg im Süden bereits gewährleistet.

5.4 Stellplätze

In den festgesetzten Flächen für Stellplätze sind Stellplätze sowie überdachte Stellplätze/Carports zulässig. Weitere Stellplätze werden im Rahmen einer Tiefgarage geschaffen. Die Einfahrt hierfür ist in der Planzeichnung gekennzeichnet und führt auf den Akazienweg.

6 Sonstige Belange

6.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Wissensstand keine Baudenkmale oder sonstigen Denkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW.

Dennoch wird folgender Hinweis in die Planung mit aufgenommen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und /oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld (Tel. 0251/591-8961, Email: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.



Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) Denkmalschutzgesetz NRW).

6.2 Immissionsschutz

Durch die geplante Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für eine Seniorenwohnanlage ist nicht mit störenden Immissionen auf die Nachbarnutzungen (Wohnen, Gemeinbedarf) zu rechnen.

Nördlich des Plangebiets befindet sich eine Biogasanlage an der Schlinger Straße. Diese ist auch unter Berücksichtigung der nächstgelegenen Bebauung an der Rixelstraße genehmigt worden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt südlich der Rixelstraße und besitzt eine größere Entfernung zu der Biogasanlage, sodass diesbezüglich nicht mit störenden Immissionen auf das geplante Vorhaben zu rechnen ist.

6.3 Altlasten

Altlasten sind nach heutigem Kenntnisstand nicht bekannt. Dennoch wird folgender Hinweis in die Planung mit aufgenommen:

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Untere Abfallbehörde des Kreises Paderborn umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung der weiteren Vorgehensweise gesichert zu lagern.

6.4 Ver- und Entsorgung/Niederschlagswasser

Die Abwasser- und Abfallentsorgung sowie die Wasser-, Gas-, Stromversorgung und Versorgung durch Telekommunikation sind bereits sichergestellt. Erschließungsmaßnahmen sind rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

Für das Plangebiet wurde eine Baugrunderkundung durch die Kleegräfe - Geotechnik GmbH durchgeführt. Demnach lassen die Grundwasserverhältnisse Versickerungen innerhalb der Bodenschichten des Areals wasserrechtlich nicht zu. (Kleegräfe 2015)

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und der Tiefgaragenzufahrt soll daher an eine Regenwasserleitung angeschlossen und so dem nördlich gelegenen Vorfluter zugeleitet werden. Eine entsprechende wasserrechtliche Einleitungsgenehmigung sowie ein hydraulischer Nachweis für diese Einleitung sind für das nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren zu beantragen bzw. zu erbringen.

Die Stellplatzflächen und ihre Zufahrten und Wege sollen mit wasserdurchlässigen Materialien wie z. B. Öko-Pflaster befestigt werden, sodass diese nicht an die Entwässerung angeschlossen werden müssen. Innerhalb des Öko-Pflasters stellt sich nach einiger Zeit eine „belebte Bodenzone“ in den durchlässigen Bereichen ein, sodass eine ausreichende Vorreinigung gewährleistet wird. Bei der Verwendung von Öko-Pflaster erfolgt keine gezielte, punk-



tuelle Eingabe von Versickerungswässern. Es erfolgt gegenüber der ursprünglichen Situation keinerlei Eingabeerhöhung. Daher unterliegt diese Versickerungsart keiner wasserrechtlichen Erlaubnispflicht. Des Weiteren ist sicherzustellen, dass oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser im Bereich des Baugrundstücks nicht auf die angrenzenden Straßen gelangt.

Im Plangebiet liegen leichte Höhenunterschiede vor. Nach Osten hin fällt das Gebiet schwach ein. Für die geplante Entwässerung in den nördlich gelegenen Vorfluter sowie für die Herstellung einer Barrierefreiheit für die zukünftige Seniorenwohnanlage bedarf es einer Aufhöhung des Geländes. Die Aufschüttung sollte aus versickerungsfähigem Material bestehen, sodass eine Versickerung im Bereich der Stellplatzflächen, ihrer Zufahrten und Wege möglich ist.

7 Umweltbelange und Artenschutz

Da der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet, wird von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Artenschutzrechtliche Anforderungen bleiben hiervon unberührt.

Die Artenschutzprüfung für den vorliegenden Bebauungsplan wurde vom Büro für Landschaftsplanung Mestermann erstellt und ist Teil dieser Begründung.

Ergebnis der Artenschutzprüfung

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 105 „Seniorenwohnanlage Sudhagen“ hat keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf planungsrelevante Tierarten. Das geplante Vorhaben löst unter Berücksichtigung der in der Artenschutzprüfung genannten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotsbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG aus.

Daher wird folgender Hinweis mit in die Planung mit aufgenommen:

Die Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen ist auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1.3. bis 30.09.) zu beschränken. Fällungs-, Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Gehölzen und Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 01. 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, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von Quartiernutzung sind.



8 Monitoring

Nach § 13 a (2) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 (3) BauGB Satz 1 ist im beschleunigten Verfahren § 4 c BauGB nicht anzuwenden.

Überwachungsmaßnahmen sind demnach nicht notwendig.

Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

im März 2016

Dipl.-Ing. Markus Caspari

Gesehen:

Stadt Delbrück
Der Bürgermeister

Delbrück,

.....