STADT DELBRÜCK

Bebauungsplan Nr. 103
"Horstfeld"
in
Delbrück-Ostenland

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Verfahrensstand:

Satzungsfassung

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis ..... **i**
Abkürzungsverzeichnis ..... **ii**
Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen **1**
Vorbemerkung 1
A) Geltungsbereich des Bebauungsplans 2
B) Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung 3
C) Planungsvorgaben 5
D) Verfahren 6
E) Planungsrechtliche Festsetzungen 8
F) Erschließung 11
G) Grünflächen 14
H) Auswirkungen der Planung 14
I) Städtebauliche Daten 20

Abkürzungsverzeichnis

16. BImSchV	Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Abs.	Absatz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO NRW 2018	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018
BBodSchV	Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
ca.	circa
DSchG NRW	Denkmalschutzgesetz NRW
gem.	gemäß
ha	Hektar
i.H.v.	in Höhe von
i.V.m.	in Verbindung mit
LBodSchG NRW	Landesbodenschutzgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen
Nr.	Nummer

Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen

Vorbemerkung

Im Rahmen der kurzfristigen Wohnbauflächenentwicklung in Ostenland sind eine Vielzahl potentieller Flächen auf ihre Realisierbarkeit hin geprüft worden. Bei dem überwiegenden Teil der Flächen waren die Grundstückseigentümer nicht bereit die Flächen zur Verfügung zu stellen bzw. der Erschließungsaufwand hätte in keinem Verhältnis zu der erschlossenen Fläche gestanden.

Damit trotzdem zur Deckung der großen Nachfrage weitere Wohnbauflächen in Ostenland entwickelt werden können, ist im Rahmen der Überprüfung auch eine Fläche nochmals betrachtet worden, für die bereits ein Bebauungsplan aufgestellt und beschlossen worden ist. Dieser Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. 54 „Horstfeld“ ist jedoch niemals rechtskräftig geworden. Am 16.12.1999 hat der Rat der Stadt Delbrück die in diesem Zusammenhang gefassten Beschlüsse per Beschluss aufgehoben.

Hauptgrund für die Nichtrealisierung der Planung war die unklare Untergrundsituation der sich dort befindenden ehemaligen Sandgrube. Im Vorfeld der Aufstellung des neuen Bebauungsplanes Nr. 103 „Horstfeld“ ist ein weiteres Gutachten eingeholt worden, auf dessen Grundlage eine Entwicklung der Fläche möglich ist. Die Einhaltung sämtlicher Vorgaben für den Kanal- und Straßenbau zur Erschließung des Plangebietes kann sichergestellt werden. Die chemische Untersuchung der Auffüllung konnte als unkritisch beurteilt werden, ein Austausch der Auffüllung ist nicht erforderlich und eine Wohnbebauung ist unter Berücksichtigung der gutachterlichen Empfehlungen möglich.

Der Rat der Stadt Delbrück hat in seiner Sitzung am 05.10.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 "Horstfeld" in Delbrück-Ostenland zur Größe von ca. 3,26 ha beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.10.2017 öffentlich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden in der Zeit vom 17.10.2017 bis zum 17.11.2017 einschl. durchgeführt.

Aufgrund während dieser Beteiligung vorgebrachter Bedenken der Bezirksregierung Detmold wurde es erforderlich, die bisher vorhergesehene Größe des Plangebietes zu verringern. Unter Einbeziehung der zu dem Zeitpunkt vorliegenden Ergebnisse aus den von der Stadt Delbrück in Auftrag gegebenen Gutachten zur Berücksichtigung sämtlicher Belange wurde ein modifizierter Geltungsbereich zur Größe von ca. 2,21 ha erarbeitet. Die Bezirksregierung Detmold hat dazu mit Schreiben vom 18.01.2018 mitgeteilt, dass gegen die vorgelegte Bauleitplanung keine Bedenken aus raumordnerischer Sicht bestehen.

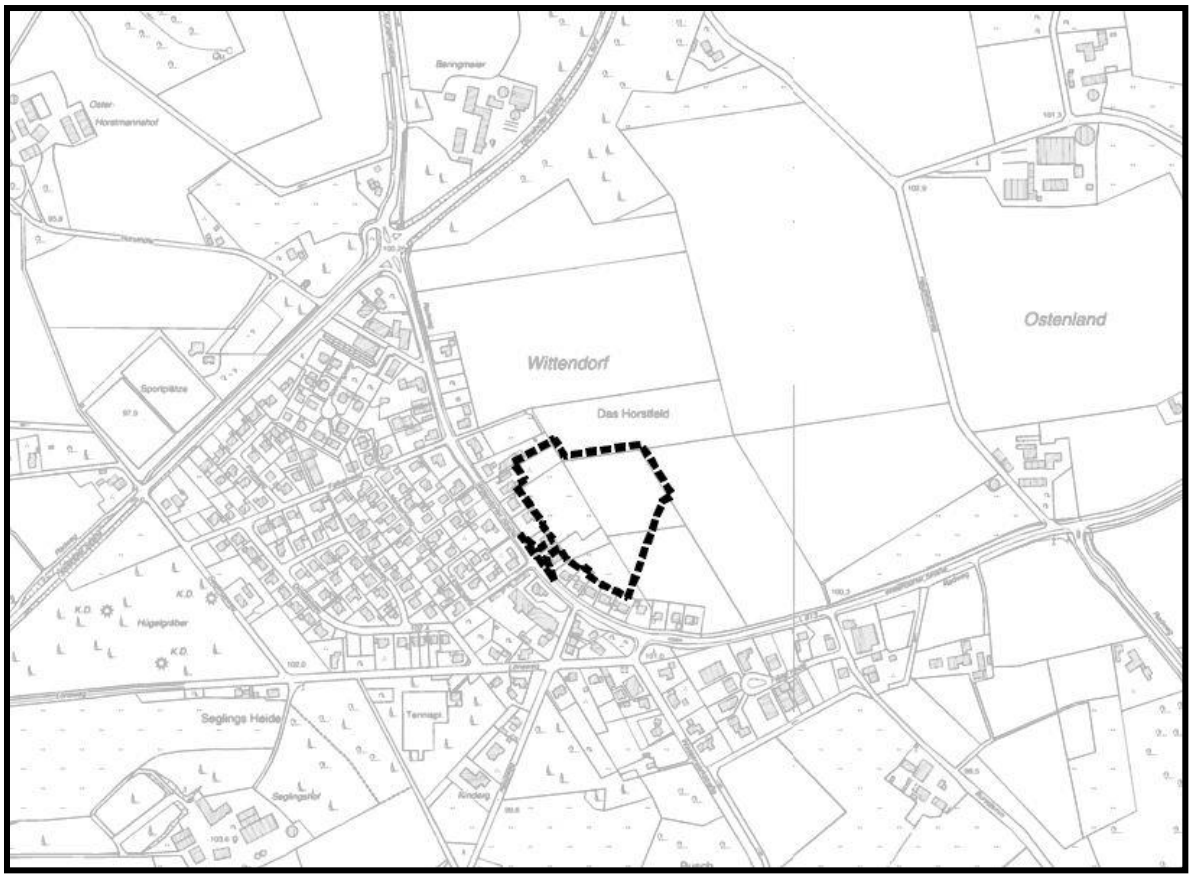
Im Rahmen der am 13.05.2017 in Kraft getretenen Städtebaurechtsnovelle hat der Gesetzgeber mit dem § 13b BauGB die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren ermöglicht. Da die Zulässigkeitsvoraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB in dem hier in Rede stehenden Planfall gegeben sind, wird der Bebauungsplan im Wege des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB aufgestellt, um die Vorteile dieser Verfahrensart nutzen zu können.

Dazu war es erforderlich, den ursprünglich gefassten Beschluss des Rates vom 05.10.2017 aufzuheben und einen neuen Aufstellungsbeschluss zu fassen. Nach Beschlussfassung des Rates über die Aufstellung des Bebauungsplanes am 26.04.2018 mit entsprechender Bekanntmachung des Beschlusses am 03.05.2018 wurde der Öffentlichkeit in der Zeit vom 30.05.2018 bis zum 14.06.2018 gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und entsprechend zu äußern. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Abgabe ihrer Stellungnahmen gebeten. Im Rahmen dessen wurden Stellungnahmen sowohl aus der Öffentlichkeit als auch von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht, die im weiteren Verfahrensverlauf abgewogen werden.

Die Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgten in der Zeit vom 19.02.2019 bis zum 20.03.2019 einschließlich. Aus formalen Gründen wurde die Durchführung einer Wiederholung der Offenlage bzw. der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 04.04.2019 bis zum 06.05.2019 einschließlich sowie einer nochmaligen Wiederholung der Offenlage in der Zeit vom 14.05.2019 bis zum 14.06.2019 einschließlich erforderlich.

A) Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Ostenland, Flur 14, und ist aus nachstehendem Lageplan ersichtlich.



Westlich des Plangebiets liegen der Siedlungsbereich Wittendorf sowie die Wittendorfer Straße mit beidseitiger Bebauung. Südlich angrenzend verläuft ebenfalls die Wittendorfer Straße sowie ein gewerblicher Ansatz im Übergang zum Außenbereich. Nördlich und östlich schließen sich freie Ackerflächen an, die den Übergang zu Natur und Landschaft bilden.

B) Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Ziel der vorliegenden Planung ist die Bereitstellung von Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau. Der geplante Bereich mit einer Größe von 2,21 ha dient der Fortsetzung der vorhandenen Wohnbebauung des Siedlungsbereichs Wittendorf. Nach Realisierung der Planung werden ca. 27 Grundstücke zur Verfügung stehen. Die Anzahl der Baugrundstücke wurde aufgrund einer veränderten inneren Erschließung des Plangebietes von bisher 28 auf nunmehr 27 reduziert.

Die Stadt Delbrück führt eine Liste, in der sich Bewerber für städtische Grundstücke eintragen lassen. Für den Ortsteil Ostenland liegen der Stadt nachweislich 184 Bewerbungen ortsansässiger Bürger vor, die einen Bedarf an Grundstücken in diesem Ortsteil angemeldet haben. Von diesen 184 Bewerbern haben sich allein in den Jahren 2015 bis 2018 64 in die Bewerberliste eintragen lassen und erklärt, dass sie in dem Ort, in dem sie wohnen, einen Bauplatz kaufen möchten.

Da in den letzten Jahren (seit 2008) keine Ausweisung neuer Wohnbauflächen erfolgen konnte, ist die große Nachfrage nach Bauplätzen in keinster Weise zu decken gewesen. Seitens des zuständigen Fachbereiches Zentrale Dienste wurden immer wieder Gespräche mit

aus Datenschutzgründen nicht namentlich genannten Grundstückseigentümern geführt, um adäquate Flächen erwerben zu können, die jedoch aufgrund mangelnder Verkaufsbereitschaft ergebnislos verliefen. Als einzige Alternative wurde im Jahre 2015 geplant, gegenüber dem Siedlungsschwerpunkt „Haupt“ im Bereich Hövelhofer Straße/Mühlensenner Straße eine ca. 2,57 ha große Wohnbaufläche auszuweisen. Im Zuge der konkretisierenden Planung traten jedoch Problemstellungen insbesondere in Bezug auf die wasserwirtschaftliche Erschließung und den Hochwasserschutz auf, die weitere Untersuchungen zur Schaffung von Lösungsansätzen erforderlich machten. Aufgrund der sodann eingetretenen Option des Erwerbs der hier in Rede stehenden Flächen, der direkt an den Siedlungszusammenhang anschließenden Lage und der wirtschaftlich günstigeren Erschließungsmöglichkeiten wurde von einer Weiterentwicklung des ursprünglich geplanten Bereiches Abstand genommen.

Die vorhandenen Reserven an Baugrundstücken sind aufgrund der fehlenden Neuentwicklung von Flächen überwiegend bebaut worden, so dass kein nennenswerter Umfang an potentiellen Bauflächen anzutreffen ist. Laut städtischem Baulückenkataster befinden sich in Ostenland aktuell 17 Baulücken in einer Größenordnung von 13.000 qm. Das Leerstandskataster weist in dem laut Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten Bereich fünf leerstehende Gebäude aus. Dieses entspricht einer normalen Marktsituation, in der Wohnungen und Gebäude im Rahmen der Veräußerungsabsichten eines Eigentümers für eine gewisse Zeit dem Wohnungsmarkt entzogen sind. Eine Aktivierung dieser Flächen bzw. Gebäude konnte bisher nicht erreicht werden, so dass aufgrund der ausgeschöpften Möglichkeiten der Innenentwicklung nunmehr eine Erweiterung der Wohnbauflächen unter Einbeziehung des Außenbereiches unumgänglich ist.

Prognosen für die Bevölkerungsentwicklung Delbrücks sehen einen Anstieg der Einwohnerzahl von derzeit knapp 32.000 auf etwa 34.000 für das Jahr 2040 vor (IT.NRW). In den letzten zehn Jahren ist die Einwohnerzahl bereits von ca. 30.000 auf fast 32.000 angestiegen. Es ist davon auszugehen, dass diese Wachstumsdynamik in den nächsten Jahren anhalten wird. Eine Fortschreibung dieser Entwicklung über den Planungszeitraum würde dementsprechend eine Steigerung auf sogar 36.000 Einwohner der Stadt Delbrück bedeuten. Diese positive Bevölkerungsprognose ist analog auf die Entwicklung der Einwohnerzahlen in den Ortsteilen Delbrücks, hier Ostenland, zu übertragen, so dass es dringend erforderlich ist, gemäß der großen Nachfrage zusätzliche Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen. Damit verbunden ist auch die Zielsetzung, den im Einzelhandelskonzept der Stadt Delbrück als Nahversorgungszentrum eingeordneten Standort einiger Einzelhandelsbetriebe im Bereich „Haupt“ zu erhalten bzw. zu stärken.

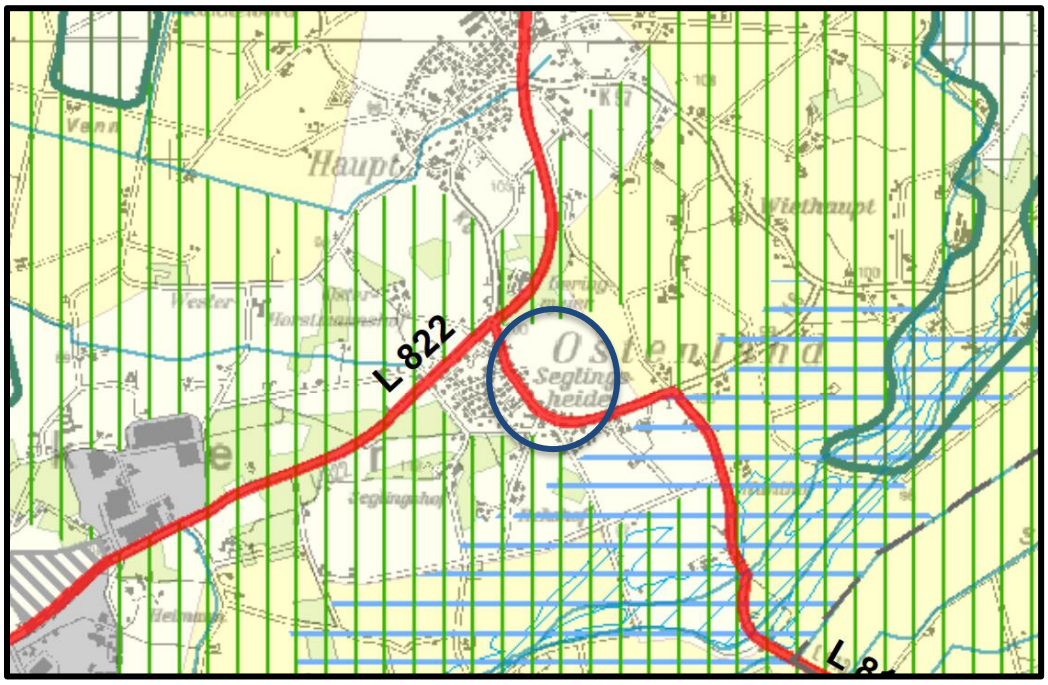
Die verkehrliche Anbindung des Baugebietes „Horstfeld“ erfolgt aus städtebaulichen Gründen über die bereits vorhandene Erschließungsstraße zwischen den Häusern Wittendorfer Straße Nr. 25 und Nr. 27. Im Falle eventuell möglicher Baugebietserweiterungen würde deren Erschließung zum überwiegenden Teil über zusätzliche Anschlusspunkte erfolgen, um eine verträgliche Aufteilung des motorisierten Verkehres zu gewährleisten.

Die vorliegende Entwurfsplanung berücksichtigt einen Standort einer mit der entsprechenden Zweckbestimmung versehenen „Öffentlichen Grünfläche“ zur Schaffung einer für die Größe des gesamten Siedlungsbereichs angemessenen Spielfläche. Diese kann nach Realisierung

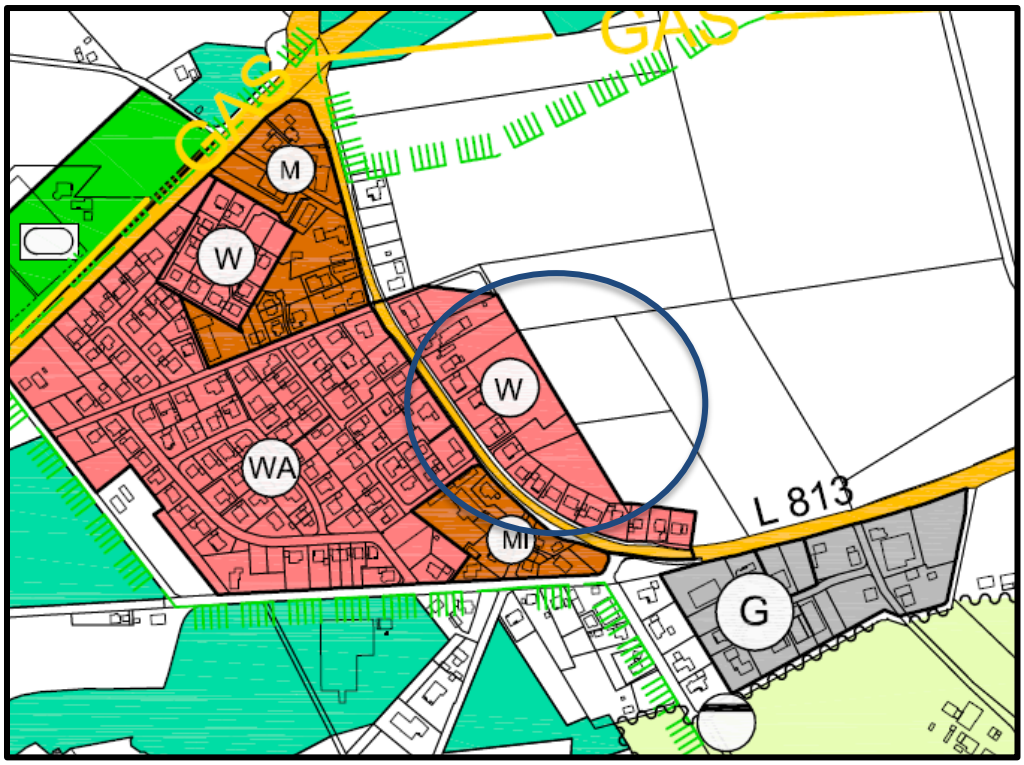
eventuell möglicher Erweiterungen des derzeitigen Baugebietes ebenfalls als zentrale Quartiersfläche genutzt werden.

C) Planungsvorgaben

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Paderborn – Höxter, Kreise Paderborn und Höxter, stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich“ dar.



Der derzeit geltende Flächennutzungsplan der Stadt Delbrück stellt den Planbereich entsprechend nachfolgender Übersicht als „Wohnbaufläche“ (W) sowie als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.



Der Bebauungsplan weicht somit zumindest teilweise von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.

Im hier angewandten beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Zu beachten ist jedoch, dass auch bei Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren vorab bei der Regionalplanungsbehörde anzufragen ist, welche Ziele für den Planungsbereich bestehen. Im vorliegenden Planfall hat die Bezirksregierung Detmold mit Verfügung vom 18.01.2018 mitgeteilt, dass gegen die Bauleitplanung keine Bedenken aus raumordnerischer Sicht bestehen.

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

D) Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) durchgeführt. Für die Anwendung des § 13b BauGB gilt bis zum 31. Dezember 2019 § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 13b BauGB kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Die gem. §§ 13b, 13a Abs. 1 S. 2 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO zu berücksichtigende Grundfläche beträgt weniger als 10.000 qm. Sie wurde aufgrund der Grundflächenzahl, die im Bebauungsplan Nr. 103 „Horstfeld“ festgesetzt sind, wie folgt ermittelt:

Gesamtgröße des Plangebietes:	22.058 qm
Allgemeines Wohngebiet:	17.388 qm
Festgesetzte Grundflächenzahl:	0,4
Zulässige Grundfläche:	6.955 qm

Zu beachten ist, dass gem. § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Im vorliegenden Fall liegt der Planung ein Gesamtkonzept zugrunde, das erst langfristig eine Erweiterung des hier in Rede stehenden Plangebietes beinhaltet. Es handelt sich somit um eine im Städtebau übliche abschnittsweise Planung und Realisierung von Maßnahmen, bei denen ein zeitlicher Zusammenhang nicht vorliegt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 103 „Horstfeld“ in Delbrück-Ostenland schließt ohne einen neuen, selbstständigen Siedlungsansatz entstehen zu lassen an den vorhandenen Siedlungsbereich „Wittendorf“ an, welcher den südlichen Siedlungsschwerpunkt von Ostenland bildet und ist im derzeit geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Delbrück bereits teilweise als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Weiterhin begründet der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Bebauungsplan erfüllt damit die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gelten über § 13a Abs. 2 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, das heißt u.a., dass von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. Zudem gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig. Die Abwägung der Umweltbelange muss jedoch weiterhin erfolgen.

Da mit dem § 13b BauGB der § 13 a BauGB für entsprechend anwendbar erklärt wird, entfällt wie zuvor genannt insbesondere die Umweltprüfung. Unter dem Gesichtspunkt des EU-Rechts und mit Berücksichtigung des EuGH-Urteils vom 21.12.2016 und die dort enthaltene Auslegung der „kleinen Gebiete auf lokaler Ebene“, bei denen die Mitgliedstaaten nach Art. 3 Abs. 5 der Richtlinie 2001/42 bestimmen können, dass mit keinen erheblichen Auswirkungen auf

die Umwelt zu rechnen ist und die deshalb von einer Umweltprüfung freigestellt werden können, ist die Regelung des § 13b BauGB mit den europarechtlichen Vorgaben vereinbar (vgl. Beschl. VGH Bayern v. 09.05.2018, Az.: 2 NE 17.2528).

In Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13b BauGB kann von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde jedoch nach Beschlussfassung des Rates über die Aufstellung des Bebauungsplanes der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und entsprechend zu äußern. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Abgabe ihrer Stellungnahmen gebeten. Im Anschluss daran wird nun die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

E) Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt als **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) fest. Einschränkend wird festgesetzt, dass gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO folgende Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Ziel dieser Festsetzung ist, die vorhandene Struktur des Gebietes zu erhalten und der städtebaulichen Zielsetzung einer Wohnnutzung Rechnung zu tragen. Die durch Festsetzung ausgeschlossenen Nutzungen entsprechen diesem Ziel nicht, können allerdings an anderen Stellen im Stadtgebiet realisiert werden, so dass ausreichende Flächen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zur Verfügung stehen.

Zum **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse von „zwei“ festgesetzt. Zur Förderung einheitlicher städtebaulicher Strukturen wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung minimal bzw. maximal zulässiger Außenwand- und Gebäudehöhen ergänzt. Gemäß der §§ 16 und 18 BauNVO werden Höhen vorgegeben, die von dem zu bestimmenden Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der Außenwand bzw. obersten Abschluss des Gebäudes gemessen werden.

Die Festsetzung von Außenwand- und Gebäudehöhen ermöglichen die Errichtung von Gebäuden mit geneigten Dachflächen über 25° und Gebäuden mit geneigten Dachflächen von 6° bis einschließlich 25°. Liegt die Dachneigung über 25°, so wird eine Außenwandhöhe von mindestens 3,25 Metern und höchstens 4,50 Metern sowie eine Gebäudehöhe von mindestens

7,50 Metern und höchstens 10,50 Metern festgesetzt. Bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 6° bis einschließlich 25° werden eine Außenwandhöhe von mindestens 3,25 Metern und höchstens 6,50 Metern sowie eine Gebäudehöhe von mindestens 6,00 Metern und höchstens 8,00 Metern festgesetzt. Ziel ist eine Durchmischung des Gebietes mit vielfältigen Gebäuden mit unterschiedlichen Dachformen, die aber durch die festgesetzten Höhen einen städtebaulichen Rahmen erhalten, zu einem homogenen Stadtbild beitragen sollen und die bestehende Wohnbebauung entlang der Wittendorfer Straße nicht einschränken. Zur Erreichung dieser Zielsetzung wird zusätzlich festgesetzt, dass für einhüftige Pultdächer sowie für Flachdächer eine minimale Gebäudehöhe von 5,00 Metern und eine maximale von 7,00 Metern gelten.

Der zur Ermittlung der v.g Höhen der baulichen Anlagen erforderliche Höhenbezugspunkt wird gem. §§ 16 und 18 BauNVO wie folgt bestimmt: Als Bezugspunkt wird die im Mittel gemessene Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden, im Bebauungsplan festgelegten Endausbauhöhen der Erschließungsstraße bestimmt. Bei Eckgrundstücken ist der Bezugspunkt über die im Mittel gemessene Höhe der festgelegten Endausbauhöhen der beiden an das Baugrundstück angrenzenden Straßen zu ermitteln.

Für die Bebaubarkeit der Grundstücke wird gemäß § 16 BauNVO und § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Demnach dürfen im Wesentlichen 40 % der jeweiligen Grundstücksflächen überbaut werden. Der Forderung nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden wird durch diese Festsetzung nachgekommen. Mit der Größe wird eine städtisch verdichtete Bebauung ermöglicht, die gerade bei der Errichtung von Doppelhäusern erforderlich ist. Trotzdem bietet die Grundflächenzahl von 0,4 die Möglichkeit einer ausreichenden, aufgelockerten Bebauung, so dass die städtebauliche Zielsetzung, in den einzelnen Ortsteilen verschiedene Wohnformen zu realisieren, erreicht werden kann. Eine über diesen Verdichtungsgrad hinausgehende Versiegelung soll unterbunden werden und ist in der Umgebung auch nicht anzutreffen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird die **überbaubare Grundstücksfläche** durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Durch die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern sowie einer grundsätzlich offenen Bauweise (Errichtung von Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand) wird die Voraussetzung für eine aufgelockerte Bebauung geschaffen und die Entwicklung unterschiedlicher Bauformen ermöglicht.

Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 sind im Zufahrtsbereich in einem Abstand von mindestens 5,00 Metern zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Mit dieser Festsetzung kann bereits im Bereich der Zufahrten der zweite Stellplatz nachgewiesen werden. Damit verfolgt die Stadt Delbrück das Ziel, den Parkdruck in bestehenden Wohngebieten zu reduzieren bzw. im neuen Baugebiet keinen Parkdruck entstehen zu lassen. Die erforderliche Anzahl der Parkplätze ist weiterhin im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Bei einer Lage parallel zu einer zweiten Straßenverkehrsfläche 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, damit entlang der Straße eine offene Gestaltung erreicht wird.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die **zulässige Zahl der Wohnungen** pro Wohngebäude mit 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte festgesetzt. Um der Zielsetzung der Schaffung einer neuen Bebauung mit einer kleinteiligen Gebäudestruktur gerecht zu werden, wurde die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Doppelhaushälfte von ursprünglich „2“ auf nunmehr „1“ reduziert.

Für das städtebauliche Ziel, einen geordneten Straßenraum mit ausreichend Parkplatz- und Grünflächen mit Baumbestand zu schaffen, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB für den **Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** 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. Klare Strukturen unterstützen den Aspekt der Sicherheit für schwache Verkehrsteilnehmer und tragen auch zu einer Reduzierung der Geschwindigkeit bei. Auch der klimatische Effekt durch Grünstrukturen im Straßenraum wird sich positiv auf die einzelnen Wohnquartiere auswirken und der sozialen Quartiersentwicklung zugutekommen.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 Abs. 1 und 2 BauO NRW 2018 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB werden wie folgt festgesetzt, um die baukulturellen, gestalterischen und ortstypischen Bauweisen zu unterstützen und die Identifikation der Anwohner mit dem Wohngebiet zu stärken:

Für die **Dachgestaltung** werden als Dachformen geneigte Dächer, Flachdächer und Pultdächer zugelassen. Aufgrund der fehlenden einheitlichen, allgemeingültigen Definition des Begriffes Flachdach wird zur deutlichen Unterscheidung eines Flachdaches zu einem geneigten Dach für ein Flachdach eine Dachneigung bis zu 5° einschließlich für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes festgesetzt.

Bei der Ausführung eines einhüftigen Pultdaches darf der Versatz von oberstem Gebäudeabschluss bis zweitem Wandabschluss 1,50 Meter nicht überschreiten, um ein einheitliches Erscheinungsbild des Siedlungszusammenhangs zu erhalten und gleichzeitig hohe Wände als Abschluss eines Gebäudes zu verhindern.

Aus gestalterischen Gründen werden **Dachgauben** erst 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, um eine ruhige Dachlandschaft zu gewährleisten. Aus denselben Gründen sind **Dacheinschnitte** erst ab einer Dachneigung von mindestens 35° auf einem Drittel der Trauflänge gestattet.

Eine **Sockelhöhe** wird festgesetzt, um die Höhe eines Gebäudes über der Straßenverkehrsfläche zu steuern und ein einheitliches Straßenbild zu erhalten. Die Sockelhöhe darf deshalb maximal 0,50 Meter zwischen dem Höhenbezugspunkt und der Oberkante Rohdecke Erdgeschoss-Fußboden betragen.

Zur **Gestaltung der Oberfläche** wird festgesetzt, dass die Neigung der Stell- und Bewegungsflächen nicht dazu führen darf, dass abfließendes Niederschlagswasser der Grundstücke in den öffentlichen Straßenraum gelangt. Eine teilweise durchlässige Befestigung (z.B. Sickerpflaster, etc.) ist nicht ausreichend.

Für die Grundstücke, deren Niederschlagswasserbeseitigung über die öffentliche Regenwasserkanalisation zu erfolgen hat gilt: Das Niederschlagswasser ist mittels entsprechenden Entwässerungseinrichtungen (z.B. Entwässerungsrinnen, etc.) der öffentlichen Regenwasserkanalisation zuzuführen.

Einfriedungen sind entlang öffentlicher Straßen sowie in den Zufahrtsbereichen zu Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen der angrenzenden Grundstücke bis zu einer Tiefe von 5,00 Metern von der Straßenbegrenzungslinie als lebende Hecken mit niedrigem Wuchs (max. 1,00 Meter) zulässig. Hiermit soll sichergestellt werden, dass in den Zufahrtsbereichen der Grundstücke eine ausreichende Sicht vorhanden ist. Weiterhin wird eine Eingrünung als sinnvolles gestalterisches Element des Siedlungsbildes angestrebt. Ausnahmsweise sind bauliche Einfriedungen hinter den lebenden Hecken in einem Abstand von mindestens 0,50 Metern zur Straßenbegrenzungslinie in höchstens gleicher Höhe möglich.

Grundstücke mit einer Straßenbegrenzungslinie entlang zweier Grundstücksgrenzen dürfen entlang einer dieser Grundstücksgrenzen ab Abschluss des Gebäudes Einfriedungen als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 Metern errichten, um sicherzustellen, dass eine Abschirmung des privaten Bereichs gegenüber dem öffentlichen Bereich erfolgen kann. Sichtbeziehungen sind bei der Errichtung zu beachten.

F) Erschließung

1. Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Wittendorfer Straße, die als Landesstraße (L 813) die direkte Anbindung an die Bundesstraße 64 (B 64) bildet. Über die B 64 besteht der unmittelbare Anschluss an das überörtliche Straßennetz. Das Plangebiet wird über eine bereits vorhandene, 6,00 Meter breite Anbindung an die Wittendorfer Straße angeschlossen. Über diese Trasse wird sowohl der motorisierte Verkehr als auch der Fuß- und Radverkehr abgewickelt. Die Dimensionierung dieser Straßenverkehrsfläche ist ausreichend für den Begegnungsfall PKW-Müllfahrzeug und stellt eine ordnungsgemäße Erschließung des Plangebietes sicher. Entlang der Wittendorfer Straße steht ein Fuß- und Radweg zur Verfügung, der die direkte Verbindung nach Ostenland bzw. Delbrück oder zu anderen Orten in der Umgebung gewährleistet. An der Wittendorfer Straße liegt eine Haltestelle des ÖPNV, womit eine Verbindung in Richtung Delbrück sichergestellt ist.

Die innere Erschließung erfolgt über eine ringförmig verlaufende Haupterschließungsstraße mit einer Straßenparzellenbreite von 8,00 Metern. In diesem Straßenraum werden Stellplätze, Versickerungsmulden (bei entsprechender Voraussetzung), Baumpflanzungen und die eigentliche Straßenverkehrsfläche untergebracht.

Für eine potenzielle Weiterentwicklung des Wohngebietes werden im nördlichen sowie nordöstlichen Bereich Erweiterungsmöglichkeiten der Straßenverkehrsfläche sowie im südöstlichen Bereich die Anlage eines Fuß- und Radweges vorgesehen.

2. Beseitigung Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch eine neu zu erstellende Kanalisation mit Anschluss an die in der Wittendorfer Straße vorhandene Abwasserleitung, welche über eine dazu ausreichende Dimensionierung verfügt.

Zur Beurteilung, ob die Untergrundverhältnisse die Möglichkeit der Versickerung des Niederschlagswassers bieten, hat die Stadt Delbrück im Rahmen des Verfahrens ein entsprechendes Gutachten in Auftrag gegeben. Diese Untersuchung (Büro PTM, Arnsberg, vom 01.10.2018) kommt zu dem Ergebnis, dass der westliche Teil des Geltungsbereiches (Flurstücke alt 157, 159 und 160, neu 226 bis 231) aufgrund nur schwach durchlässiger Böden für die dezentrale Versickerung als ungeeignet einzustufen ist. Demzufolge erfolgt die Entsorgung des Niederschlagswassers gemäß nachstehendem Entwässerungskonzept durch eine neu zu erstellende Kanalisation mit Anschluss an die in der Wittendorfer Straße vorhandenen Leitungen.

Diese Kanalisation grenzt an geringfügige Teilbereiche der Flurstücke 131 und 54 und verläuft bis zu dem nördlich gelegenen Flurstück 170. Diese Flächen sind trotz bodentechnischer Geeignetheit einer Versickerung entsprechend der Entwässerungssatzung der Stadt Delbrück an die öffentliche Kanalisation anzuschließen; das anfallende Niederschlagswasser ist in diese einzuleiten (Anschluss- und Benutzungszwang).

Für den östlichen Geltungsbereich (Flurstücke 54 tlw. und 131 tlw.) wird festgestellt, dass der Untergrund für die Versickerung geeignet ist. Für die Baugrundstücke, auf denen das Niederschlagswasser dem Entwässerungskonzept der Stadt Delbrück für das hier in Rede stehende Plangebiet entsprechend zu versickern ist, wird festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser vollständig auf dem Grundstück über die Oberfläche zu versickern ist. Das Niederschlagswasser ist über dezentrale Muldenversickerungsanlagen mit einer belebten Bodenzone von 0,2 m Mächtigkeit und einer Einstautiefe von maximal 0,2 m zu versickern. Zur Verdeutlichung enthält der Bebauungsplan eine schematische Darstellung einer möglichen Ausführung einer Versickerungsmulde. Die Versickerungsanlagen haben einen Mindestabstand von 3,00 m zu Gebäuden und Kellern bzw. 2,00 m zu Nachbargrenzen einzuhalten. Tiefreichende Versickerungsanlagen wie Schächte und Rigolen sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können dezentrale Versickerungsmulden für die befestigten Flächen der Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und der Zugänge zu den Wohngebäuden an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche auch mit geringeren Abständen angelegt werden.

Sollten Änderungen an den im Bebauungsplan gekennzeichneten „geplanten Grundstücken“ vorgenommen werden, so richtet sich die Entscheidung, ob eine Versickerung oder ein Anschluss an den Regenwasserkanal erforderlich ist, nach der zum Zeitpunkt der Entscheidung geltenden Entwässerungssatzung der Stadt Delbrück. Die Erkenntnisse des Baugrundgutachtens vom 01.10.2018 sind in jedem Fall zu berücksichtigen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung der Straßenverkehrsflächen innerhalb des gemäß Entwässerungskonzept zu versickernden Bereiches erfolgt über Versickerungsmulden mit einer Tiefe von 20 cm inkl. der Vorreinigung über eine belebte Bodenzone in einer Mächtigkeit von 20 cm. Das außerhalb dieses Bereiches anfallende Niederschlagswasser wird in die öffentliche Regenwasserkanalisation eingeleitet. Die Straßenführung ist so angelegt, dass das anfallende Niederschlagswasser im Falle eines Starkregenereignisses einerseits auf das östlich angrenzende Flurstück 52 geleitet und andererseits über die Erschließungsstraße der Wittendorfer Straße zugeleitet wird.

In Bezug auf eine mögliche Vernässung der tiefer liegenden Grundstücke durch die geplante Versickerung auf den höher liegenden Flächen hat das Büro PTM mit Stellungnahme vom 02.08.2018 festgestellt, dass eine Vernässung von unterirdischen Bauteilen der bestehenden Häuser entlang der Wittendorfer Straße bzw. der neuen Gebäude im Auffüllungsbereich nicht zu befürchten ist.

3. Wasser-, Strom- und Gasversorgung, Telekommunikation

Die zu errichtenden Trinkwasseranlagen werden an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen.

Laut Mitteilung der Westfalen Weser Netz GmbH wird das geplante Baugebiet in die örtliche Strom- und Gasversorgung eingegliedert. Zur Erhöhung der Versorgungssicherheit ist es notwendig, zwei Kabelverteilerschränke in dem Baugebiet aufzustellen.

Die Telekom macht darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei

Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Das kann bedeuten, dass der Ausbau der Telekommunikationslinien im Plangebiet aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer Bauweise erfolgt.

Die Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.

4. Brandschutz

Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes wird darauf hingewiesen, dass die Angaben des Arbeitsblattes „W 405“ des DVGW als Grundschutz zur Löschwasserversorgung beachtet und umgesetzt werden. Die Löschwassermenge in Höhe von 800 l/min wird für einen Zeitraum von 2 Stunden sichergestellt.

Notwendige Straßen und Grundstückszufahrten, die als Feuerwehrzufahrt und somit auch gleichzeitig als Zufahrt für Rettungsdienstfahrzeuge dienen, weisen an keiner Stelle eine weniger als 3 Meter für Kraftfahrzeuge nutzbare Fahrbahnbreite auf. Die in der DIN 14090 festgelegten Kurvenradien für Feuerwehrfahrzeuge werden beachtet und eingehalten.

G) Grünflächen

Zentral im Plangebiet gelegen wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festgesetzt, um Kindern auf einer für die Größe der geplanten und der bereits vorhandenen Bebauung angemessen dimensionierten Spieleinheit die Möglichkeit zu geben, ihre geistigen und körperlichen Fähigkeiten zu entwickeln und um soziales Verhalten zu fördern. Diese Spielplatzfläche soll auch bei einer evtl. angedachten Erweiterung der Siedlungsflächen den zentralen Anlaufpunkt darstellen. Die vorliegende Planung nimmt hierauf bereits dahingehend Rücksicht, dass eine Fuß- und Radwegeverbindung in südöstlicher Richtung vorgesehen ist.

H) Auswirkungen der Planung

1. Belange des Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutzes

Die Bodenversiegelung wird auf Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt. Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in Ostenland stehen außer den in Anspruch genommenen Ackerflächen keine aus ökologischer Sicht geringwertigeren Flächen zur Verfügung.

In dem Plangebiet liegt eine ehemalige Sandabgrabungsstätte, die mit Böden verfüllt worden ist. Nach heutigem Kenntnisstand sind Bodenbelastungen in Form von Altlasten oder Altstandorten nicht vorhanden. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu diesem Bebauungsplan

wurde ein Baugrundgutachten (Büro PTM, Arnsberg, vom 01.10.2018) erstellt. Die gutachterliche Bewertung der Untersuchungsergebnisse hat ergeben, dass

- unter Berücksichtigung entsprechender Vorgaben für den Kanal- und Straßenbau die Erschließung des Plangebietes sichergestellt werden kann,
- das chemische Inventar der Auffüllung unkritisch ist und es keinen Anlass gibt, der einen Austausch der gesamten Auffüllung erfordert,
- unter Berücksichtigung der gutachterlichen Empfehlungen eine Wohnbebauung möglich ist.

Zu beachten ist, dass für die Realisierung der Maßnahmen mit einem erhöhten Kostenaufwand zu rechnen ist, der jedoch unter Berücksichtigung aller Umstände als verhältnismäßig erachtet wird und sich im Vergleich zu ursprünglich angedachten Planungen als wirtschaftlich günstiger darstellt. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass aufgrund des Untersuchungsergebnisses seitens der Stadt Delbrück von einem Bodenaustausch abgesehen wird. Die künftigen Bauherren sind gehalten, die Gründungsempfehlungen des Gutachters zu beachten. Darüber hinaus wird diesen empfohlen, Baugrunduntersuchungen für die Einzelobjekte ausführen zu lassen, da somit im Bereich der Auffüllung speziell auf das Objekt abgestimmte Gründungslösungen entwickelt werden können. Darüber hinaus wird für den Bereich, der nicht in der Auffüllung liegt, ebenfalls die Durchführung von Baugrunduntersuchungen für die Einzelobjekte empfohlen.

Im Rahmen der Bewertung der chemischen Untersuchungsergebnisse, hier Bewertung der Ergebnisse nach den Vorsorgewerten der BBodSchV, wurden die Ergebnisse der Mischproben den Vorsorgewerten für die Bodenart „Sand“ gegenübergestellt. Diese Gegenüberstellungen zeigen, dass die Vorsorgewerte immer eingehalten werden. In einer Mischprobe wurden PAK mit 3,08 mg/kg nachgewiesen. Der entsprechende Vorsorgewert beträgt hier 3,00 mg/kg. Im Vergleich zu den anderen PAK-Ergebnissen zeigt sich jedoch, dass diese Überschreitung nicht systematisch ist. Außerdem beträgt sie mit 0,8 mg/kg nur rd. 3% des Vorsorgewertes und ist damit äußerst geringfügig. Diese geringfügige Überschreitung wird nicht gewertet. Damit ist der Boden, sofern er als Abtragsboden anfällt, an anderen Stellen wieder auftragbar. Die Einhaltung der Vorsorgewerte der BBodSchV bedeutet gleichzeitig, dass die entsprechenden Prüfwerte, auch für die besonders sensible Nutzungsart „Kinderspielflächen“ eingehalten werden. Wird der Boden vor Ort belassen, ist er also für die Anlage von Hausgärten geeignet.

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

2. Belange des Immissionsschutzes

Zur Beurteilung der Belange des Immissionsschutzes hat die Stadt Delbrück das Büro AKUS GmbH, Bielefeld, mit der Erstellung eines **Geruchsimmissionsgutachtens** beauftragt. Das Gutachten vom 20.03.2018 ermittelt und bewertet die von den sich in einem Abstand von ≤ 600 m von den Plangebietsgrenzen befindenden landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung verursachte und auf das Plangebiet einwirkende Gesamt-Geruchsbelastung entsprechend der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL).

Die Angaben zu den Tierbeständen basieren auf den jeweiligen Bauakten. Für die Hofstelle V4 (Sander Straße 8) werden in der Bauakte keine Tierzahlen genannt. Die in der Bauakte befindlichen Pläne sind zudem „uralt". D.h., dass in den letzten Jahren auch keine Veränderungen / Erweiterungen der landwirtschaftlichen Nutzungen, sofern diese überhaupt noch ausgeübt werden, beantragt / genehmigt wurden. Betrachtet man die Luftbilder der letzten Jahre, so scheint es auf dieser Hofstelle allenfalls noch eine Hobbytierhaltung zu geben. Die in dem o.g. Gutachten zu Grunde gelegten Tierbestände konnten daher nur auf der Grundlage des Gebäudebestandes abgeschätzt werden können. Die Geruchemissionen wurden dabei mit dem tierspezifischen Bewertungsfaktor f = versehen. Durch diese Annahme liegt man bzgl. der Tierart Schweine (f = 0,75) und Milchvieh (f = 0,5) auf der sicheren Seite. Der in Ansatz gebrachte Geruchsstoffstrom von 500 GE/s deckt weiterhin das Halten von 3.500 Legehennen ab. Hierfür müsste eine Nettostallfläche von mindestens 390 m^2 zur Verfügung stehen, was nach Ansicht des Gutachters aber nicht gegeben ist, so dass auch diese Annahme auf der sicheren Seite liegt.

Die Berechnung der Geruchs-Gesamtbelastung erfolgt mit dem bei Genehmigungsbehörden und Landesumweltämtern anerkannten Ausbreitungsmodell LASAT, das den Anforderungen der TA Luft und der Geruchsimmissions-Richtlinie genügt.

Der Beurteilung sind tierspezifische Gewichtungsfaktoren zugrunde zu legen. Im vorliegenden Planfall werden die Gewichtungsfaktoren berücksichtigt, die dem in Ansatz zu bringenden Tierbestand der zu berücksichtigenden Betriebe entsprechen.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass in dem Plangebiet eine Geruchs-Gesamtbelastung zwischen 10 % und 12 % der Jahresstunden auftritt. Der idealtypische Immissionswert der GIRL für Wohngebiete i.H.v. 10 % der Jahresstunden wird im nordwestlichen Plangebiet eingehalten und im übrigen Geltungsbereich überschritten. Die Geruchs-Gesamtbelastung liegt in dem höher belasteten Bereich in einer Größenordnung, wie sie als typisch für Dorfgebiete bzw. für Wohngebiete im Übergang zum landwirtschaftlich genutzten Außenbereich gilt und für derart gelegene Wohngebiete allgemein als zulässig erachtet wird. Gesunde Wohnverhältnisse sind dort gegeben.

Vor dem Hintergrund der aufgrund der großen Nachfrage dringend erforderlichen Wohnbauflächenentwicklung in Ostenland und dem Umstand, dass außer in dem hier in Rede stehenden Bereich kein nennenswerter Umfang an potentiellen Bauflächen anzutreffen ist, werden die höher als idealtypischen Immissionswerte als vertretbar erachtet mit der Folge, dass die zukünftigen Bewohner des Plangebietes keine idealtypischen Wohngebietswerte (= 10 % der Jahresstunden) einfordern können, sondern nur Werte bis zu 15 % der Jahresstunden. Dieses bedeutet, dass die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe keine Einschränkungen in Bezug auf ihr Geruchs-Immissionsverhalten durch die neue Wohnbebauung erfahren, so dass deren Interessen angemessen berücksichtigt sind. Zur Kenntlichmachung wird folgender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen:

Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben ist auf den Baugrundstücken im Plangebiet mit höheren als baugebietstypischen Geruchsimmissionen (= 10 % der Jahresstunden)

zu rechnen (vgl. Geruchsgutachten des Büros AKUS GmbH, Jöllenbecker Straße 536, 33739 Bielefeld, vom 20.03.2018).

Neben der Geruchsbelastung im Plangebiet wurde im Rahmen des Gutachtens ebenfalls untersucht, ob die landwirtschaftlichen Betriebe durch das geplante Wohngebiet in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt werden. Dazu wurde Folgendes festgestellt:

- Die südlich der Wittendorfer Straße gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe werden bereits durch dort vorhandene, näher gelegene Wohngebiete, Gewerbegebiete oder Wohnnutzungen im Außenbereich in ihren Erweiterungsmöglichkeiten eingeschränkt. Durch das hinzukommende Wohngebiet werden diese Betriebe nicht in ihren Entwicklungsmöglichkeiten über das heute bereits bestehende Maß eingeschränkt.
- Bezüglich der beiden nördlich gelegenen Betriebe liegt das Plangebiet außerhalb der Hauptwindrichtung und außerhalb des sekundären Windrichtungsmaximums, so dass diese Betriebe ebenfalls nicht durch das Plangebiet in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt werden. Bei der im Rahmen der Information der Öffentlichkeit angeführten Erweiterung des Betriebes V7 (Auf dem Haupte 2) auf 3.000 Mastschweine würde es sich um einen immissionsschutzrechtlich zu genehmigenden Betrieb handeln, für den entsprechende Regelungen zur Abluftreinigung einzuhalten wären.
- Bei dem östlich gelegenen Betrieb wurde die geplante Betriebserweiterung bereits berücksichtigt.

Zur Ermittlung und Bewertung der auf das Plangebiet einwirkenden **Geräusch-Immissionen** des KFZ-Verkehrs (**Verkehrslärm**) auf der Landesstraße L 813 (Wittendorfer Straße) und der Landesstraße L 822 (Hövelhofer Straße) sowie der Gewerbeflächen im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 49 „Gewerbegebiet Wittendorf“ (**Gewerbelärm**) wurde durch das Büro AKUS GmbH mit Datum vom 22.03.2018 ein entsprechendes Schalltechnisches Gutachten erstellt. Dieses Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

- <u>Verkehrslärm:</u>
  Im gesamten Plangebiet werden die idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete tags und nachts eingehalten.
- <u>Gewerbelärm:</u>
  Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete werden tags und nachts eingehalten.

Die Zufahrt in das Plangebiet soll von der Wittendorfer Straße aus erfolgen. Die bereits vorhandene Erschließungsstraße führt zwischen den Häusern Wittendorfer Straße Nr. 25 und Nr. 27 in das Plangebiet. Im Rahmen der Erstellung des Schalltechnischen Gutachtens wurde ergänzend eine Stellungahme zur Beantwortung der Frage, welche **Geräusch-Immissionen** durch den KFZ-Verkehr auf dieser **Erschließungsstraße** an den Wohnhäusern Wittendorfer Straße 25 und 27 erzeugt werden, eingeholt. Diese gutachterliche Stellungnahme (Büro AKUS GmbH, 26.03.2018) kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV i.H.v. 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts eingehalten und im Falle einer Bebauung mit

der (zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens) max. zulässigen Anzahl von 112 Wohneinheiten (aktuelle Planung: 54) um 4 dB(A) sowie im Falle einer Bebauung mit der (zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens) minimal möglichen Anzahl von 28 Wohneinheiten (aktuelle Planung: 27) um 10 dB(A) unterschritten werden.

Aufgrund einer im Rahmen der Information der Öffentlichkeit vorgebrachten Stellungnahme wurde mit Datum vom 07.02.2019 eine weitere Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens durch das Büro AKUS GmbH vorgenommen. Diese beschäftigt sich mit der Fragestellung, welche Geräusch-Immissionen durch den KFZ-Verkehr auf der Wittendorfer Straße und auf der Erschließungsstraße an den Wohnhäusern Wittendorfer Straße 25 (Immissionsorte I1 und I2) und 27 (Immissionsorte I3 und I4) erzeugt werden. Das Gutachten bewertet die Verkehrsgeräusche wie folgt:

Vergleich mit den Orientierungswerten der DIN 18005

Der Vergleich mit den Orientierungswerten der DIN 18005 ergibt, dass die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) in Höhe von 55 / 45 dB(A) tags / nachts an den beiden hier betrachteten Wohnhäusern überschritten werden.

Die Orientierungswerte für Mischgebiete (MI) werden am Wohnhaus Wittendorfer Straße 25 tags und nachts sowohl bei 27 Wohneinheiten als auch bei 54 Wohneinheiten eingehalten.

Am Wohnhaus Wittendorfer Straße 27 werden die MI-Orientierungswerte an der Nordwestfassade (Immissionsort I3) tags und nachts eingehalten. An der Südwestfassade (Immissionsort I4) wird der MI-Orientierungswert tags eingehalten, nachts überschritten.

Vergleich mit den Grenzwerten der 16. BImSchV

Der Wohngebietswert der 16. BImSchV in Höhe von 59 dB(A) tags wird an beiden Wohnhäusern eingehalten.

Der Wohngebietswert nachts (49 dB(A)) wird am Wohnhaus Wittendorfer Straße 25 eingehalten.

Am Wohnhaus Wittendorfer Straße 27 wird dieser Wohngebietswert an der Nordwestfassade (Immissionsort I3) eingehalten, an der Südwestfassade (Immissionsort I4) überschritten. Dort wird aber der Mischgebietswert (54 dB(A)) eingehalten.

Gesunde Wohnverhältnisse

Gesunde Wohnverhältnisse sind bis hin zu den Mischgebietswerten der 16 BImSchV (64 / 54 dB(A) tags / nachts) gegeben. Diese Mischgebietswerte werden eingehalten.

Insgesamt zeigt sich somit, dass an den Wohnhäusern Wittendorfer Straße 25 und 27 weiterhin gesunde Wohnverhältnisse sowohl bei hier geplanten 27 als auch bei bis zu 54 Wohneinheiten gegeben sein werden. Darüber hinaus werden an diesen beiden Wohnhäusern die Wohngebietswerte der 16. BImSchV tags insgesamt und nachts mit Ausnahme der Südwestfassade des Wohnhauses Wittendorfer Straße 27 eingehalten.

Sofern über diese Erschließungsstraße zukünftig weitere Baugebiete erschlossen werden sollen, wäre eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Wittendorfer Straße und der Erschließungsstraße zu berücksichtigen. Das Verkehrsaufkommen auf der Wittendorfer Straße würde sich - nach derzeitigem Kenntnisstand - aber nicht verdoppeln, so dass die Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche um ≤ 3 dB(A) ansteigen werden. Die Mischgebietswerte der 16. BImSchV würden weiterhin eingehalten werden, so dass auch gesunde Wohnverhältnisse weiterhin gegeben wären. Voraussetzung hierfür wäre allerdings, dass am Einmündungsbereich Wittendorfer Straße / Erschließungsstraße keine Ampelanlagen installiert werden.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV entsprechen der Zumutbarkeitsschwelle, die ohne weitere Vorkehrungen erreicht werden kann, und erfüllen somit die Planungs- und Abwägungsgrundsätze gem. § 1 Abs. 5 BauGB. Vor diesem Hintergrund kommt die Stadt Delbrück im Rahmen der Abwägung zu dem Ergebnis, dass die beabsichtigte Planung vertretbar ist.

3. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB 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 durch das Büro Bölte, Paderborn, mit Datum vom 24.04.2018 erstellte Artenschutzrechtliche Beurteilung kommt zu folgendem Ergebnis:

Mit dem Vorhaben sind keine erkennbaren Auswirkungen auf planungsrelevante Arten zu erwarten. Die planungsrelevanten Arten, die im Fundortkataster des LANUV angegeben werden, nutzen Fortpflanzungs-, Brut- und Ruhestätten, die vorhabenbedingt nicht betroffen sind. Das Plangebiet hat ggf. eine Lebensraumfunktion als Nahrungshabitat, die jedoch nicht essentiell ist, so dass negative Auswirkungen ausgeschlossen werden können. Nach einer Auswertung des „Fachinformationssystems Geschützte Arten“ und weiterer Quellen ergibt sich somit, dass für planungsrelevante Arten keine Beeinträchtigungen nach § 44 BNatSchG festgestellt werden können. Auch für sonstige Arten des betrachteten Lebensraumes sind keine negativen Beeinträchtigungen der lokalen Populationen oder von Individuen erkennbar.

Damit kann festgestellt werden:

- Durch das Vorhaben werden keine Lebensräume von streng geschützten Arten zerstört (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).
- Eine Beeinflussung der Arten durch Verfolgung, Entnahme, Verletzung oder Tötung besonders geschützter Arten sowie bei Tieren die Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG) ist nicht erkennbar.

Aufgrund der Bauleitplanung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die besonders und/oder streng geschützten Arten in NRW zu erwarten; ein Eingriff in die lokalen Populationen der Arten oder deren Lebensräume erfolgt vorhabenbedingt nicht.

4. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gemäß §§ 3 bis 5 DSchG 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.

Darüber hinaus wird folgender Hinweis vermerkt:

Im Planungsgebiet können nach den Erfahrungen der LWL-Archäologie für Westfalen archäologische Fundplätze nicht ausgeschlossen werden. Ihre Entdeckung bzw. Untersuchung erst zum Zeitpunkt der laufenden Erschließungs- und Bebauungsarbeiten werden den weiteren Ausbau im Planungsgebiet erschweren, verzögern oder möglicherweise gar verhindern.

Um dieser o.g. Situation vorzubeugen und um Planungssicherheit zu schaffen, ist eine archäologische Untersuchung notwendig. Diese sollte sinnvollerweise auf den Straßentrassen durchgeführt werden. Dadurch entstehen kaum zusätzliche Kosten, da der Humusboden für den Ausbau der Straßen und Versorgungsleitungen in jedem Fall entfernt werden muss. Hierzu ist in Abstimmung und in Anwesenheit der LWL-Archäologie für Westfalen der Humus-/Oberboden mit einem Bagger mit Grabenschaufel abzutragen. Die Baggerkosten gehen zu Lasten des Bauträgers. Zur Vermeidung von Verzögerungen bei der Erschließung sollte diese Maßnahme mindestens 8 Wochen vor Beginn der eigentlichen Erschließungsarbeiten stattfinden.

I) Städtebauliche Daten

Gesamtfläche des Plangebietes ca.	2,21 ha
Anteilig betragen die:	
überbaubaren Flächen ca.	0,76 ha
nicht überbaubaren Flächen ca.	0,98 ha
öffentliche Grünfläche ca.	0,07 ha
Straßenverkehrsfläche ca.	0,39 ha
Fuß- und Radweg ca.	0,01 ha

Delbrück, den 04.07.2019

Der Bürgermeister

gez. Peitz