



STADT DELBRÜCK

Bebauungsplan Nr. 102 "Lerchenweg" in Delbrück-Mitte

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Verfahrensstand:

Satzungsfassung

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	i
Abkürzungsverzeichnis	ii
I. Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen.....	1
Vorbemerkung	1
A) Geltungsbereich des Bebauungsplans	2
B) Zweck der Bebauungsplanaufstellung	2
C) Planungsvorgaben	4
D) Planungsrechtliche Festsetzungen.....	5
E) Erschließung	8
F) Grünflächen.....	10
G) Gemeinbedarfsfläche.....	10
H) Fläche für Wald.....	10
I) Auswirkungen der Planung	11
J) Städtebauliche Daten.....	16
II. Umweltbericht.....	17
1. Einleitung.....	17
2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	19
3. Zusätzliche Angaben	28

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO NRW	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
B 64	Bundesstraße 64
DIN	Deutsches Institut für Normung
DSchG NRW	Denkmalschutzgesetz NRW
DVGW	Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.- Technisch-wissenschaftlicher Verein
ha	Hektar
i.V.m.	in Verbindung mit
LBodSchG NRW	Landesbodenschutzgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen
LNatSchG NRW	Landesnaturschutzgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen
Nr.	Nummer

I. Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen

Vorbemerkung

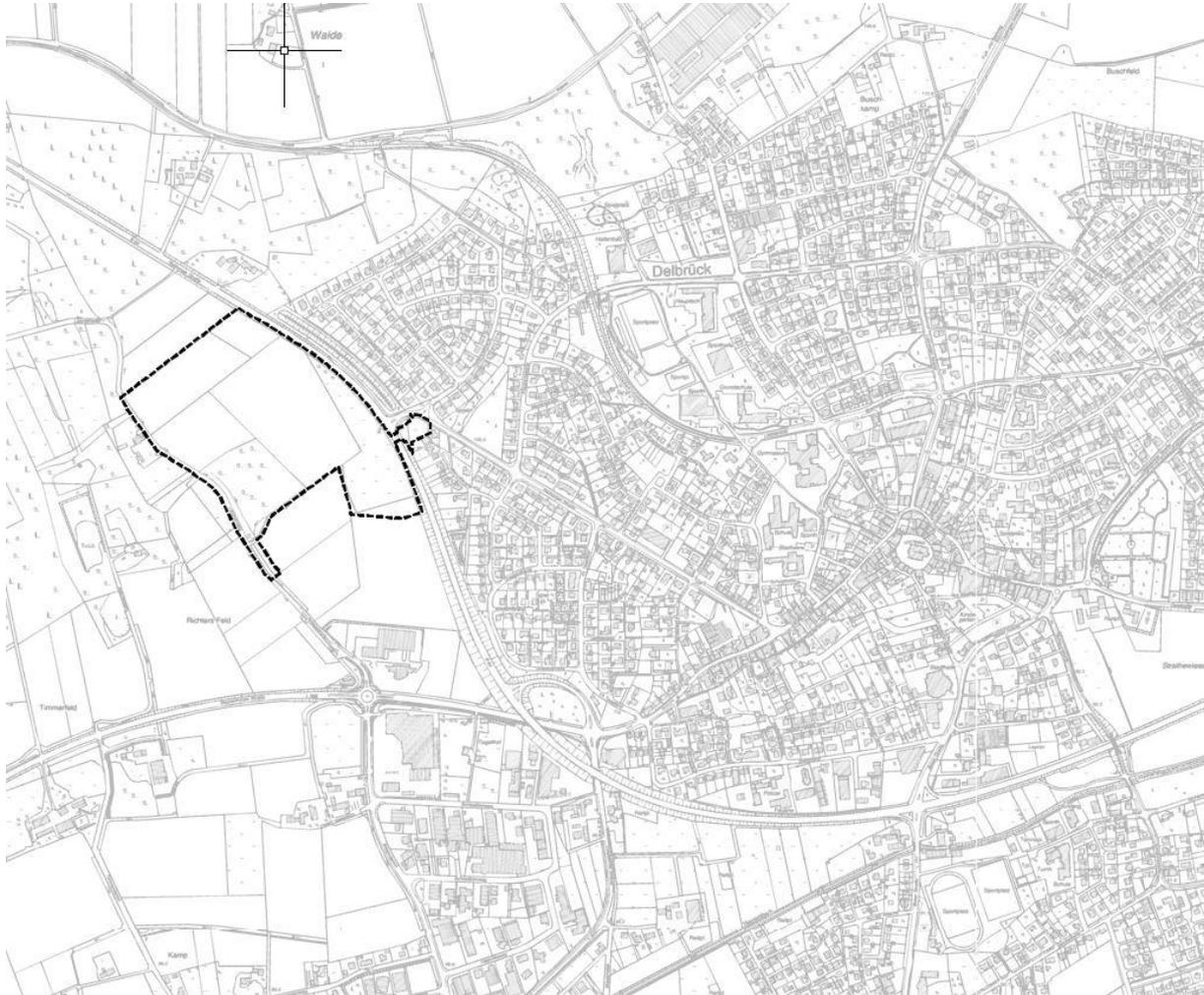
Der Rat der Stadt Delbrück hat in seiner Sitzung am 29.01.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 "Lerchenweg" in Delbrück-Mitte beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.02.2015 öffentlich bekannt gemacht. Nach der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 10.02.2015 bis zum 10.03.2015 sind die vorgebrachten Anregungen und Hinweise geprüft worden.

Ein Hauptaspekt der Stellungnahmen lag auf der Frage der zukünftigen verkehrlichen Erschließung des Baugebietes. Hierzu ist ein gesondertes Gutachten durch das Verkehrsplanungsbüro SHP erstellt worden, welches seit Januar 2016 vorliegt. Unter Abwägung der Vorschläge des Planungsbüros und der sonstigen Anregungen ist ein überarbeiteter Bebauungsplanentwurf erstellt worden, der in der Sitzung des Umwelt-, Bau- und Planungsausschusses am 23.03.2017 und in der Sitzung des Rates am 30.03.2017 vorgestellt worden ist. Der Rat hat schließlich die geänderte Entwurfsfassung und die Durchführung einer erneuten frühzeitigen Beteiligung für den Bebauungsplan beschlossen. Die vorgesehene erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 02.05.2017 bis zum 02.06.2017 erfolgt.

Auch die in diesem Verfahrensschritt eingegangenen Stellungnahmen konnten bewertet und entsprechend in den überarbeiteten Plan eingebracht werden. Zusätzlich konnte die im Verfahren festgestellte Altlastenfläche saniert werden, sodass die Werte einer Wohnbauflächenentwicklung nicht mehr entgegenstehen. Aus diesem Grund wurden für den Bebauungsplan in der Zeit vom 07.01.2019 bis zum 07.02.2019 einschließlich die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

A) Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Delbrück, Flur 17, und ist aus nachstehendem Lageplan ersichtlich.



B) Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Mit der Realisierung der Bebauungspläne Nr. 88 „Weststadt“ und Nr. 98 „Speits Kamp“ sind zwei neue Baugebiete in der Stadt Delbrück entwickelt worden. Das Baugebiet „Weststadt“ ist mittlerweile überwiegend bebaut, sodass der Straßenendausbau bereits erfolgt ist. Im Baugebiet „Speits Kamp“ ist ebenfalls eine Vielzahl der von der Stadt Delbrück verkauften Grundstücke bebaut.

Trotz der Entwicklung dieser Bauflächen liegen der Stadt Delbrück nach wie vor zahlreiche Bewerbungen für den Erwerb eines Bauplatzes in Delbrück-Mitte vor. Eine starke Nachfrage nach Wohnbauflächen ist somit nachweislich weiterhin vorhanden. Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang finden sich nicht bzw. stehen dem Grundstücksmarkt aktuell nicht zur Verfügung.

Ziel der vorliegenden Planung ist die Bereitstellung von weiteren Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau sowie den Geschosswohnungsbau. Der geplante Bereich mit einer Größe

von 15,5 ha dient der Fortsetzung der Wohnbebauung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Weststadt“. Diese direkte Fortführung orientiert sich an den bereits geplanten verkehrlichen Anschlüssen und auch die erforderlichen Abwasser- und Niederschlagswassereinrichtungen sind bereits für die Weiterführung des Plangebietes dimensioniert.

Für die verkehrliche Anbindung des Baugebietes „Weststadt“ sowie der Erweiterung „Lerchenweg“ ist eine zweite verkehrliche Anbindung neben dem Kreisverkehr an der Westenholzer Straße aus städtebaulichen Gründen zwingend erforderlich. Nicht nur der motorisierte Verkehr soll auf diese Weise auf die beiden Anschlusspunkte verteilt werden, sondern auch die Entfernung für Radfahrer und Fußgänger zu den Schulen in Delbrück, den Einkaufsmöglichkeiten der Innenstadt und den angrenzenden Wohngebieten soll minimiert werden. Mit der Festsetzung der entsprechenden Verkehrsflächen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Unterführung geschaffen.

Des Weiteren wurde im Rahmen der Kindergartenbedarfsplanung für das Stadtgebiet Delbrück der Bedarf einer dreigruppigen Kindertageseinrichtung festgestellt. Die Standortwahl fiel auf den Geltungsbereich des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wird der entsprechende Bereich als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen.

Zur Deckung des Parkplatzbedarfes der entstehenden Kindertageseinrichtung, des vorgesehenen Spielplatzes sowie der Bewohner des geplanten Baugebietes wird in unmittelbarer Nähe zu dem Kindergarten eine „Verkehrsfläche“ mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Parkplatzfläche“ dargestellt.

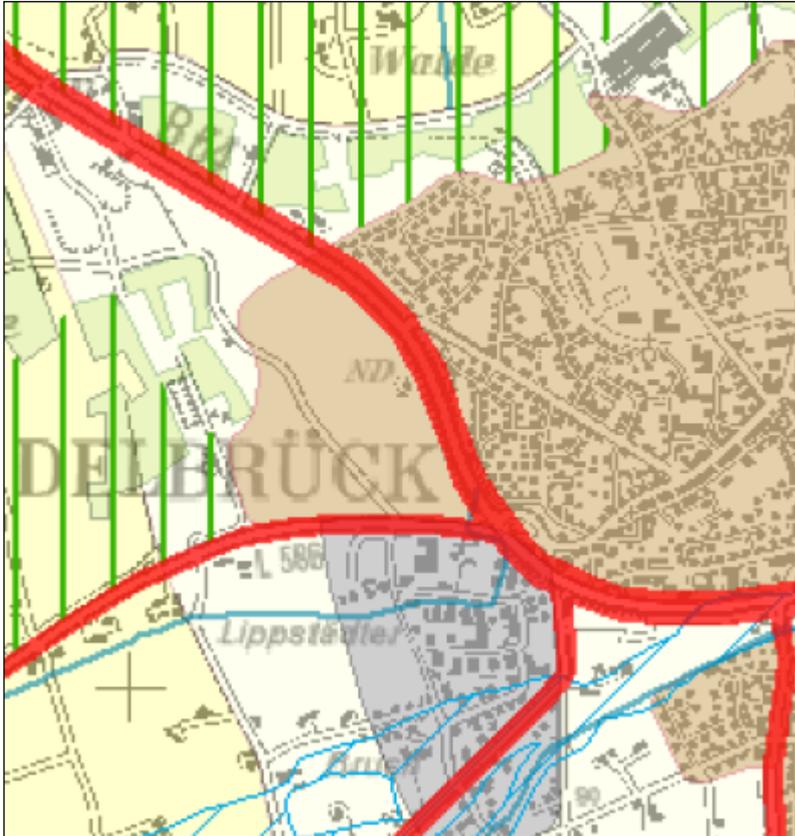
Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Weststadt“ wurde ein Kinderspielplatz ausgewiesen, der bis zur Weiterentwicklung der Wohnbauflächen nur als vorübergehend angedacht war. Die vorliegende Entwurfsplanung berücksichtigt nunmehr einen Standort einer mit der entsprechenden Zweckbestimmung versehenen „Öffentlichen Grünfläche“ zur Schaffung einer für die Größe des gesamten Siedlungsbereichs angemessenen Spielfläche. Eingeplant sind hierbei auch mögliche zukünftige Siedlungsflächenentwicklungen westlich des Lerchenwegs.

Die vorhandene, direkt angrenzende Waldfläche wird aufgrund seiner Lage in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes integriert. Eine Nutzung durch die Kinder der geplanten Kindertagesstätte, die auf diese Weise die Nähe zur Natur erleben können, wird nicht ausgeschlossen.

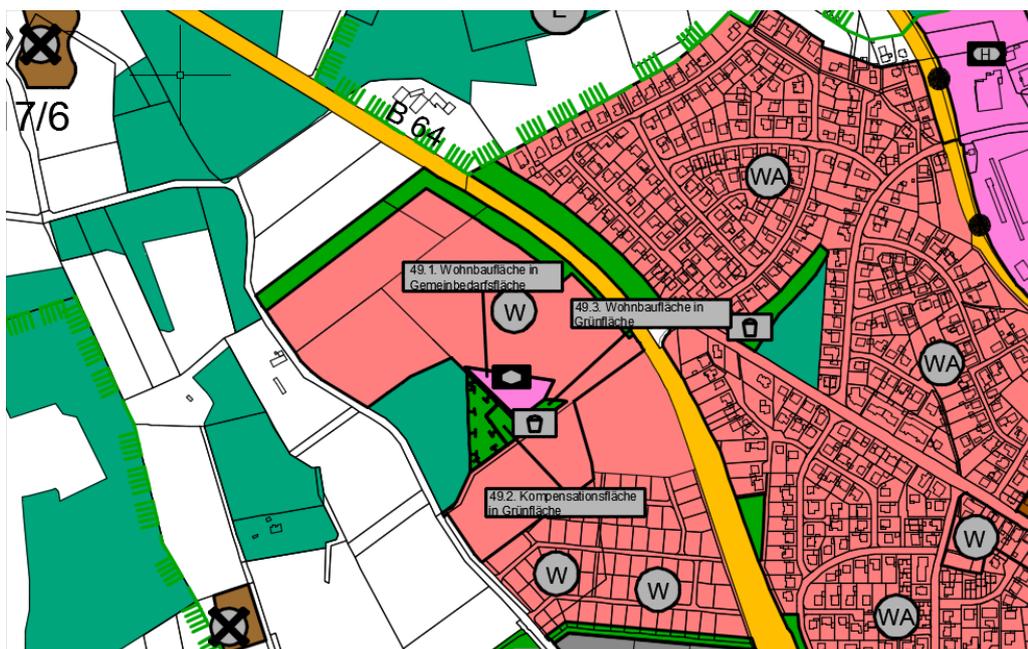
Aufgrund von Bodenuntersuchungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sind Bodenverunreinigungen entdeckt worden, die einer Sanierung bedurften. Die erforderliche Beseitigung des belasteten Bodens ist mittlerweile abgeschlossen, sodass eine Entwicklung der gesamten Fläche für eine Wohnbaunutzung erfolgen kann.

C) Planungsvorgaben

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



Zur Erfüllung des Entwicklungsgebotes von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB erfolgt die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen des 49. Änderungsverfahrens gemäß nachfolgender Übersicht:



D) Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt als **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)** ein „Allgemeines Wohngebiet“ 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:

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

Ziel dieser Festsetzung ist, die vorhandene Struktur des Gebietes zu erhalten und keine von der städtebaulichen Zielsetzung eines Wohngebietes abweichende Nutzung zu ermöglichen. Die genannten Nutzungen entsprechen diesem Ziel nicht, können allerdings an anderen Stellen im Stadtgebiet realisiert werden, sodass ausreichende Flächen für 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 Trauf- und Gebäudehöhen ergänzt. Gemäß der §§ 16 und 18 BauNVO werden Höhen vorgegeben, die von der Oberkante Rohdecke Erdgeschoss-Fußboden bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der Außenwand bzw. bis oberstem Abschluss des Gebäudes, gemessen werden. Zur Verdeutlichung wird bei Flachdächern die Traufhöhe als die Oberkante Attika bzw. Brüstung festgesetzt. Die Gebäudehöhe für die Bereiche, in denen bis zu sechs Wohneinheiten realisiert werden können, wird auf 10,00 Meter festgesetzt. Mit dieser Höhe können drei Wohnebenen geschaffen werden und die die Gebäudekubatur fügt sich harmonisch in den restlichen Planbereich ein. Mit den Festsetzungen der Gebäudehöhe von 10,00 Meter für die Bereiche, in denen mehr als vier Wohneinheiten geschaffen werden können, wird das Ziel eines homogenen Stadtbildes verbunden.

Die Festsetzung von Trauf- und Gebäudehöhen ermöglichen die Errichtung von Gebäuden mit geneigten Dachflächen über 25° und Gebäuden mit geneigten Dachflächen unter 25°. Liegt die Dachneigung über 25° wird eine Traufhöhe von mindestens 3,25 Meter und höchstens 4,50 Meter festgesetzt und für die Gebäudehöhe eine Mindesthöhe von 7,50 Meter und eine Höchstgrenze von 9,50 Meter. Bei Gebäuden mit einer Dachneigung bis einschließlich 25° wird eine Traufhöhe von mindestens 3,25 Meter und höchstens 6,50 Meter festgesetzt sowie für die Gebäudehöhe eine Mindesthöhe von 6,00 Meter und Höchstgrenze von 8,00 Meter. Für Pultdächer gilt ausschließlich eine Gebäudehöhe von minimal 5,00 Meter und maximal 7,00 Meter. Ziel ist eine Durchmischung des Gebietes mit vielfältigen Gebäuden, mit unterschiedlichen Dachformen, die aber durch die festgesetzten Höhen einen städtebaulichen Rahmen erhalten und ebenfalls zu einem homogenen Stadtbild beitragen sollen.

Die Bezugshöhe für das Maß der baulichen Nutzung wird durch die vorgegebene Sockelhöhe erreicht, die sich an den Höhen der Baustraße bzw. bei späterer Errichtung oder Neubau an der fertiggestellten Straße orientiert. Hierbei wird ein Aufbau über der Baustraße von 10 cm

angenommen. Dieser Wert entspricht der jahrelangen Praxis der Stadt Delbrück und stellt einen klar definierten Bezugspunkt für die Festlegung der Höhen dar.

Für die Bebaubarkeit der Grundstücke wird gemäß § 16 BauNVO und § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Der Forderung nach dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird durch die 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 eine ausreichende, aufgelockerte Bebauung, sodass die städtebauliche Zielsetzung, am Rand der Stadt Delbrück verschiedene Wohnformen zu realisieren, erreicht werden kann. Eine über diesen Verdichtungsgrad hinausgehende Versiegelung soll unterbunden werden, damit ausreichend Grünflächen auf den Grundstücken verbleiben.

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 wird die Voraussetzung für eine aufgelockerte Bebauung geschaffen und die Entwicklung unterschiedlicher Bauformen ermöglicht.

Im südwestlichen Quartier wird ein Bereich mit ausschließlich Einzelhäusern festgesetzt. Aufgrund der verhältnismäßig groß geschnittenen Grundstücke kann in diesem Bereich eine aufgelockerte Bebauung entstehen. Im Hinblick auf die Zielsetzung eines durchmischten Gebietes wird deshalb in den anderen Wohnquartieren an der Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern festgehalten.

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.

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

Im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die **zulässige Zahl der Wohnungen** pro Wohngebäude mit 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus und 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte festgesetzt. Ziel ist die Schaffung einer neuen Bebauung mit einer kleinteiligen Gebäudestruktur. Zur Deckung des bestehenden Bedarfes an Mehrfamilienhäusern mit Wohnungen werden auf einem Grundstück im östlichen Planbereich 4 Wohneinheiten pro Einzelhaus und 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte festgesetzt sowie darüber hinaus im östlichen Geltungsbereich nördlich sowie im westlichen Bereich südlich der Planstraße 6 Wohneinheiten pro Wohngebäude ermöglicht.

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 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB werden 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 einhöftigen 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. Gleichzeitig dient die Sockelhöhe durch ihre Verknüpfung mit der Straßenhöhe als Bezugspunkt für die Höhenentwicklung der Außenwand und der Gebäudehöhe, die sich auf die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens beziehen. Die **Sockelhöhe** darf deshalb maximal 0,50 m über Oberkante fertiger Straße bzw. 0,60 m über Baustraße bis Oberkante Rohdecke Erdgeschoss-Fußboden, gemessen mittig am Gebäude, betragen.

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 m) 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.

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

E) Erschließung

1. Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt im Osten über die B 64 und die Rietberger Straße. Über die B 64 besteht der unmittelbare Anschluss an das überörtliche Straßennetz. Von der Rietberger Straße wird eine neue Anbindung an das Baugebiet erstellt. Hierzu wird eine Unterführung der B 64 gebaut, sodass sowohl der motorisierte Verkehr als auch Fahrradfahrer und Fußgänger die B 64 barrierefrei unterqueren können. Mit der Unterführung wird auch das bereits bestehende Baugebiet „Weststadt“ optimiert an die Kernstadt angebunden. Die geplante Erschließung mit einem Fußgängertunnel unter der B 64, wie im Bebauungsplan Nr. 88 „Weststadt“ als Hinweis übernommen, wird nicht weiterverfolgt. Im Süden erfolgt die Erschließung des Plangebietes über den Kreisverkehr an der Westenholzer Straße. Die vom südlichen Kreisverkehrsplatz abgehende „Artegastraße“ bildet die Erschließungsstraße des Baugebiets „Weststadt“ und des direkt angrenzenden geplanten Baugebiets „Lerchenweg“. Zukünftig wird der „Artegastraße“ bzw. deren Verlängerung „Lerchenweg“ auch die Erschließungsfunktion für eine potentielle Wohnbauflächenentwicklung in westlicher Richtung zukommen.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Haupteerschließungsstraße mit einer Straßenparzellenbreite von 14,00 m. Vom Lerchenweg bis zur geplanten Unterführung erhält die Straße eine Breite von 13,00 m. Direkt an dieser Straße liegt eine Fläche für Geschosswohnungsbau mit bis zu sechs Wohneinheiten sowie eine Zeile mit möglicher Einzel- und Doppelhausbebauung. Es ist geplant den Straßenausbau so vorzunehmen, dass eine eigenständige Führung des Fußverkehrs erfolgt und der Radfahrer auf der Straße geführt wird. Zusätzlich ist jeweils ein breiter Streifen für die Anlage von Stellplätzen bzw. das Anpflanzen von Bäumen vorgesehen, um eine gelungene gestalterische Lösung für die Straßen zu finden, aber auch um den zeitweilig vorhandenen Parkdruck in den Wohnsammelstraßen zu minimieren.

Die weitere innere Erschließung erfolgt über Wohnsammelstraßen. So wird das bereits bestehende Baugebiet „Weststadt“ mit einer Anbindung an die Haupteerschließungsstraße versehen. Die nördlich der Haupteerschließungsstraße liegenden Wohnbauflächen werden über zwei ringförmig verlaufende Straßen mit einer Breite von 6,50 m erschlossen. Im östlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein kleiner verkehrsberuhigter Bereich, der der Erschließung der angrenzenden Wohnbaufläche dient.

Der gesamte Geltungsbereich wird durch die Anlage von Fuß- und Radwegen sowie von öffentlichen Grünflächen durchzogen, um eine attraktive, bepflanzte Wegeverbindung innerhalb

des Baugebietes zu gewährleisten. Das Ziel sind kurze Wege, die zu Fuß und mit dem Fahrrad zurückgelegt werden können. Auch die Verbindung von bestehenden Wohngebieten mit dem geplanten Wohngebiet wird hergestellt und die umliegenden Wirtschaftswege können über diese Wege erreicht werden. Der Ausbau der Fuß- und Radwege soll über wassergebundene Decken erfolgen, damit die Versiegelung auf das erforderliche Maß beschränkt wird und durch keine Flächen entstehen, die im Sommer zur Aufheizung des gesamten Gebietes führen. Die bauliche Ausführung wird zur besseren klimatischen Situation im Plangebiet beitragen.

Zur Verfolgung des Zieles, in neuen Baugebieten den Parkdruck zu minimieren, ist die Anlage eines größeren Parkplatzes direkt angrenzend an die Gemeinbedarfsfläche vorgesehen. Erfahrungen in anderen Baugebieten haben gezeigt, dass derartige Flächen bereits über eine konkrete Festsetzung im Bebauungsplan gesichert werden sollten, damit ausreichend Parkraum für die Bewohner, aber auch für Besucher, besteht. Die Realisierung von Parkplätzen im Zuge des Endausbaus der Erschließungsstraßen wird, wie oben bereits beschrieben, parallel verfolgt.

2. Beseitigung Abwasser und Niederschlagswasser

Im Zuge der Erschließung des Baugebietes erfolgt die Ver- und Entsorgung durch Anschluss an die öffentlichen Einrichtungen, die in der angrenzenden Straße vorhanden sind. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch eine neu zu erstellende Kanalisation mit Anschluss an die vorhandenen Abwasserleitungen im „Lerchenweg“.

Zur Beurteilung, ob die Untergrundverhältnisse die Möglichkeit der Versickerung des Niederschlagswassers bieten, hat die Stadt Delbrück im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Weststadt“ die Erstellung eines entsprechenden Gutachtens in Auftrag gegeben, welches auch den Geltungsbereich des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes umfasst.

Das Gutachten des Büros Kleegräfe, Lippstadt, kommt darin zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung innerhalb der Grundmoräne bodenmechanisch nicht im ausreichenden Maße möglich und wasserrechtlich unzulässig ist. Versickerungen werden grundsätzlich abgelehnt. Daher ist geplant, die Entsorgung des Niederschlagswassers über eine neu zu erstellende Regenwasserkanalisation sowie über ein bereits südlich gelegenes Regenrückhaltebecken vorzunehmen. Das Regenrückhaltebecken berücksichtigt das anfallende Niederschlagswasser des geplanten Baugebiets und muss deshalb für die vorliegende Planung nicht erweitert werden.

3. Wasserversorgung

Die zu errichtenden Trinkwasseranlagen werden an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen.

Die Löschwassermenge in Höhe von 800 l/min wird gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 für einen Zeitraum von 2 Stunden sichergestellt.

F) Grünflächen

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

Durch seine Lage neben der Waldfläche, auf einer aufgewerteten Grünfläche, sind vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten gegeben, die bei der Gestaltung des Spielplatzes einbezogen werden können. Der vorhandene Baum- bzw. Strauchbestand soll beim Entwurf eines Spielplatzes berücksichtigt werden. Da dieser Spielplatz auch Kinder aus den angrenzenden Wohngebieten ansprechen soll, besonders aus dem Baugebiet „Weststadt“, erfüllt die nunmehr vorgesehene Lage alle Anforderungen an die zentrale Erreichbarkeit. Unterstützt wird diese durch die Ausweisung von Grünflächen und Fußwegen, so dass über kurze Verbindungen die Spielfläche sicher zu erreichen ist.

Die Kompensationsfläche östlich des Waldes soll erhalten bleiben und sich in seinem Erscheinungsbild der Waldfläche angleichen. Eine öffentliche Nutzung kann erfolgen, ist aber nicht Ziel der Planung.

Die Verbindung des bestehenden Baugebiets „Weststadt“ mit den geplanten Wohnbereichen im südlichen Plangebiet erfolgt teilweise ebenfalls über Grünflächen. In diesen Grünflächen werden Wege angelegt.

Im Bereich der Rietberger Straße befindet sich eine weitere öffentliche Grünfläche, die am Rand der Unterführung liegt. Diese dient als Abgrenzung zu den angrenzenden Gärten der Meinolfstraße. Eine konkrete Nutzung der Fläche ist nicht vorgesehen.

G) Gemeinbedarfsfläche

Im Rahmen der Kindergartenbedarfsplanung für das Stadtgebiet Delbrück wurde der Bedarf an einer dreigruppigen Kindertageseinrichtung festgestellt. Die Standortwahl fiel auf den Geltungsbereich des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wird der entsprechende Bereich als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen.

H) Fläche für Wald

Die vorhandene Waldfläche wird der Nutzung entsprechend in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes integriert. Möglich ist hier eine Nutzung durch die Kinder der geplanten Kindertagesstätte, die auf diese Weise die Nähe zur Natur erleben könnten. Eine Einschränkung der Nutzung ist nicht vorgesehen.

I) 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 dem Teil des Stadtgebietes stehen außer den in Anspruch genommenen Ackerflächen keine aus ökologischer Sicht geringwertigeren Flächen zur Verfügung.

In dem Plangebiet sind bei einer Bodenuntersuchung belastete Flächen entdeckt worden. Auf dieser Teilfläche hat in den 1920er Jahren eine Ziegelei gestanden. Zusätzlich, und somit wahrscheinlich für die Funde verantwortlich, ist eine Unterhaltungsmaßnahme an der alten B64, wo eine Teermischanlage auf der Fläche gestanden hat. Wahrscheinlich sind die Restmaterialien der Arbeiten über die Fläche verteilt worden, sodass heute erhöhte Werte für PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) nachgewiesen werden konnten.

Zur Lösung der Problematik ist ein Sanierungsplan erstellt worden, der einen Lösungsweg skizziert. Mit der Erteilung der Verbindlichkeitserklärung des Kreises Paderborn zum Sanierungsplan vom 19.04.2018 konnte mit den erforderlichen Arbeiten begonnen werden. Mit Ausnahme eines höher belasteten Bereichs, der auf einer Bodendeponie entsorgt worden ist, sind die geringer belasteten Bodenbereiche in ein Sicherungsbauwerk, welches als Lärmschutzwall zur B 64 fungiert, eingebaut worden.

Durch eine intensive Beprobung des Bodens im Rahmen der Durchführung der Sanierungsmaßnahme ist belegt, dass kein belasteter Boden mehr in den Bereichen vorhanden ist, auf denen eine Entwicklung von Wohnbauflächen stattfindet, und auch nicht auf der Fläche für den Gemeinbedarf.

Der gesamte Bereich, der von der Bodenbelastung betroffen war, wird vom Kreis Paderborn als sanierte Altlastenfläche (Landesregistrier-Nr.: 410677) im Altlastenkataster geführt. In der Planzeichnung des Bebauungsplans wird die Teilfläche, auf der sich das Sanierungsbauwerk befindet als Altlastenfläche gekennzeichnet, um zu verdeutlichen, dass in diesem Bereich belasteter Boden liegt und kein Eingriff erfolgen sollte.

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.

Entlang der Artegastraße verläuft innerhalb des Plangebietes das Gewässer 51. Mit Errichtung der Baustraße ist eine Verlagerung der Gewässerparzelle erforderlich. Der erforderliche Querschnitt wird wiederhergestellt und die entsprechende Genehmigung beim Kreis Paderborn beantragt.

2. Belange des Immissionsschutzes

Zur Beurteilung und Würdigung der Belange des Immissionsschutzes hat die Stadt Delbrück das Ing.-Büro AKUS GmbH, Bielefeld, mit der Erstellung eines Schalltechnischen Gutachtens beauftragt. Bereits auf der Grundlage des ersten Planentwurfs aus dem Jahr 2015 ist durch das Büro eine erste Einschätzung bezüglich möglicher Immissionen erstellt worden. Dieses

Gutachten wurde im Rahmen der Konkretisierung der Planungsziele weiter überarbeitet und auf die geplanten Vorgaben des Bebauungsplans angepasst.

Inhalt dieser Untersuchung sind die rechnerische Ermittlung der vom KFZ-Verkehr auf den relevanten öffentlichen Straßen ausgehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Geräusch-Immissionen, die Dimensionierung von aktivem oder passivem Schallschutz zum Schutz des geplanten Wohnens vor KFZ-Lärm und die Ermittlung des Lärms durch den geplanten Kindergarten-Parkplatz.

Aufgrund der durch die B 64 zu erwartenden Immissionen im Plangebiet wird im vorliegenden Bebauungsplan eine Fläche für einen Lärmschutzwall bzw. ein Bereich für eine Lärmschutzwand festgesetzt. Aus dem vorliegenden Schallgutachten ergeben sich Höhen, die bei der Errichtung erreicht werden müssen, um das Plangebiet vor Immissionen zu schützen.

Als Fortführung der Lärmschutzwand für das Baugebiet „Weststadt“, wird eine Lärmschutzwand errichtet, die analog zur bestehenden Lärmschutzwand eine Höhe von mindestens 4,00 Metern über der Straßenverkehrsfläche der B 64 aufweisen muss. Die Lärmschutzwand wird über die noch zu erstellende Unterführung der B 64 geführt und nördlich davon in den anschließenden Lärmschutzwall verschwenkt. Da die Lärmschutzwand teilweise auf der Fläche der B 64 liegt, erfolgt in der Planzeichnung des Bebauungsplans ausschließlich eine Darstellung der Wand auf den Flächen, die innerhalb des Plangebiets liegen.

Für den Lärmschutzwall sind auf der Grundlage des Gutachtens zunächst Höhenangaben in Metern über NHN (Normalhöhennull) getroffen worden, da das vorhandene Gelände größere Höhenunterschiede aufweist und mit einer absoluten Höhe der erforderliche Lärmschutz sichergestellt werden kann. Für einen Bereich des nordwestlich verlaufenden Lärmschutzwalls bis zur Artegastraße ist wiederum nur eine Höhe von 4,50 Meter über der vorhandenen Geländeoberfläche festgesetzt worden, da grundsätzlich ein Lärmschutz in diesem Bereich nicht mehr erforderlich ist. Um den zukünftigen Anwohner das Gefühl eines aktiven Schutzes vor dem Verkehrslärm der B 64 zu vermitteln, wird der Lärmschutzwall bis zur Artegastraße geführt und somit komplett um das Baugebiet geschlossen. In westlicher Richtung sind keine Schallschutzmaßnahmen zur Artegastraße bzw. dem Lerchenweg erforderlich.

Da im Bereich der Unterführung planungsrechtlich Flächen geschaffen werden, wo Gebäude mit einem 2. Obergeschoss möglich sind, ist die Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß der DIN 4109 erforderlich, um die Anforderungen an den städtebaulichen Lärmschutz nach der DIN 18005-1 zu erfüllen. Diese Bereiche sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

Durch den geplanten zentralen Parkplatz im Plangebiet sind keine Immissionen zu erwarten, die einen besonderen Lärmschutz erfordern, da es sich bei dem Parkplatz nicht um eine öffentliche Verkehrsfläche handelt.

3. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Durch den geplanten Bebauungsplan wird ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG vorbereitet, woraus sich die Forderung nach der Lösung des so hervorgerufenen Nutzungskonfliktes ableitet. Nach § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB ist die Erarbeitung eines landschaftspflegerischen Begleitplanes, welcher Art und Umfang des Eingriffes detailliert erfasst und die Eingriffsfolgen bewertet, erforderlich.

Aus der nachfolgenden Grafik ist zu entnehmen, wie sich die derzeitige Bestandssituation im Plangebiet darstellt. Eine ausführliche Darstellung findet sich im landschaftspflegerischen Begleitplan, der Bestandteil des Bebauungsplans ist.

A. Bestandssituation Bebauungsplan Nr. 102 'Lerchenweg'							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Typ (siehe Bestandsplan)	Code-nummer (Lt. Biotop-typenliste)	Biototyp	Fläche (m ²)	Grundwert A (Lt. Biotop-typenwertliste)	Korrektur-faktor	Gesamt-wert (Sp5 x Sp6)	Einzel-flächenwert (Sp4 x Sp7)
HA	3.1	Acker	123.870	2		2	247.740
AG	6.4	Laubmischwald	19.030	6		6	114.180
BB,BD	7.2	Gehölzfläche	1.860	5		5	9.300
KB 1	4.6	Ruderalflur	2.340	4	1,5	6	14.040
HM	4.6	Extensivrasen	1.460	4		4	5.840
FN, HC	2.4	Straßenrain, Graben	2.330	4		4	9.320
VB 7	1.4	Unversiegelte Wegefläche	1.170	3		3	3.510
VF 0	1.1	Versiegelte Wegeflächen	2.940	0		0	0
BF	7.4	Einzelbäume (34 x 30 qm)	1.020*	5		5	5.100
Gesamtfläche			155.000				
			(*ohne BF)				
Gesamtflächenwert			409.030				

Die Grafik auf der folgenden Seite zeigt die Flächenbilanzierung nach Abschluss der Planung.

B. Planungssituation Bebauungsplan Nr. 102 'Lerchenweg'							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Typ (siehe Bewertungsplan)	Code-nummer	Biotoptyp	Fläche (m²)	Grundwert A	Korrekturfaktor	Gesamt-wert (Sp5 x Sp6)	Einzel-flächenwert (Sp4 x Sp7)
	1.2	Überbaubare Grundstücksfläche	32.348	0		0	0
	4.3	Nicht überbaubare Grundstücksfläche (Zier- und Nutzgarten)	48.522	2		2	97.044
	1.2	Straßenfläche, Pflaster (versiegelte Fläche ohne Regenwasserversickerung)	29.410	0		0	0
	2.3	Straßenböschung mit Gehölzbestand	11.600	4		4	46.400
	2.2	Straßenböschung ohne Gehölzbestand	6.300	2		2	12.600
	6.4	Waldfläche und Fläche zur Waldentwicklung	19.900	6		6	119.400
	4.7	Grünanlagen	6.300	4		4	25.200
	8.1	Graben	620	2		2	1.240
	7.4	Einzelbäume 18 x 30 qm	540*	5		5	2.700
Gesamtfläche			155.000 (ohne BF*)				
Gesamtflächenwert			304.584				

Gemäß dem landschaftspflegerischen Begleitplan wird nach der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ein Minderwert von 104.446 Punkten erreicht. Im Bestand liegt der Wert derzeit bei 409.030. Nach der Umsetzung der Planung ist nur noch von einer Wertigkeit von 304.584 Punkten auszugehen.

Der erforderliche Ausgleich wird auf drei externen Flächen vorgenommen.

- Fläche 1 befindet sich in der Gemarkung Anreppen, Flur 6, Flurstücke 132, 138 und 139. Diese Fläche in einer Größenordnung von 18.859 m² wird zu Extensivgrünland entwickelt. Der Aufwertungsfaktor beträgt 4, sodass auf dieser Fläche 75.436 Punkte ausgeglichen werden können.
- Fläche 2 befindet sich ebenfalls in der Gemarkung Anreppen, Flur 22, Flurstück 254. Diese Fläche in einer Größenordnung von 7.238,5 m² wird zu einer Streuobstwiese entwickelt. Der Aufwertungsfaktor beträgt 4, sodass auf dieser Fläche 28.954 Punkte ausgeglichen werden können.

- Fläche 3 befindet sich in der Gemarkung Westerloh, Flur 2, Flurstück 3. Diese Fläche soll erstaufgeforstet werden. Die Flächengröße beträgt 56 m² und gleicht 56 Punkte aus.

Durch diese 26.153,5 m² große Kompensationsfläche wird für die Planungssituation eine Gesamtwertzahl von 104.446 erreicht, die der Bestandssituation gleichwertig gegenübersteht. Mit der Umsetzung der gesamten Maßnahmen ist der vorhabenbedingte Eingriff vollständig kompensiert und es ist sichergestellt, dass keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des LNatSchG NW verbleiben.

Eine zusätzliche grünordnerische Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Es verbleibt in dieser Hinsicht bei der Festsetzung der bestehenden Kompensationsfläche im Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Besonders zu berücksichtigen sind die Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG. Tiere und Pflanzen sind als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Die Würdigung dieser Belange ergibt sich aus der artenschutzrechtlichen Beurteilung im Zusammenhang mit dem Landschaftspflegerischen Begleitplan.

Artenschutzrechtlich sind durch das Vorhaben die planungsrelevanten Arten, die im Fundortkataster des LANUV angegeben werden nicht betroffen, da sie Fortpflanzungs-, Brut-, Ruhestätten nutzen, die vorhabenbedingt nicht beeinträchtigt werden. 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 kann. 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 (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.

J) Städtebauliche Daten

Gesamtfläche des Plangebietes ca. 15,57 ha

Anteilig betragen die:

überbaubaren Flächen ca. 3,25 ha

nicht überbaubaren Flächen ca. 4,60 ha

öffentliche Grünfläche / Grabenparzelle ca. 1,08 ha

Fläche für Wald ca. 1,59 ha

Straßenverkehrsfläche ca. 2,77 ha

Gemeinbedarfsfläche ca. 0,40 ha

Lärmschutzwall ca. 1,81 ha

II. Umweltbericht

1. Einleitung

Das Baugesetzbuch sieht vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in dem nachfolgenden Umweltbericht gemäß der gesetzlichen Anlage 1 nach § 2 a S. 2 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB festgehalten und bewertet worden.

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes Nr. 102 „Lerchenweg“ in Delbrück-Mitte

Trotz der Entwicklung neuer Baugebiete in der Stadt Delbrück besteht nach wie vor eine große Nachfrage nach Wohnraum für Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern. Für den Erwerb eines Bauplatzes in Delbrück-Mitte liegen zahlreiche Bewerbungen vor. Die Nachfrage nach Wohnbauflächen ist somit nachweislich vorhanden und es ist davon auszugehen, dass das Baugebiet kurzfristig komplett bebaut sein wird. Weitere Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang finden sich nicht bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung.

Der geplante Bereich mit einer Größe von 15,57 ha dient der Fortsetzung der Wohnbebauung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Weststadt“. Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Bauflächen, um die genannte Nachfrage befriedigen zu können.

Des Weiteren wurde im Rahmen der Kindergartenbedarfsplanung für das Stadtgebiet Delbrück der Bedarf an einer dreigruppigen Kindertageseinrichtung festgestellt. Die Standortwahl fiel auf den Geltungsbereich des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wird der entsprechende Bereich als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

Zur Deckung des Parkplatzbedarfes der entstehenden Kindertageseinrichtung wird in unmittelbarer Nähe zur Einrichtung eine „Verkehrsfläche“ mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Parkplatzfläche“ festgesetzt. Diese Parkplatzfläche wird allerdings auch den Bewohnern und Besuchern des geplanten Baugebietes zur Verfügung stehen und den in anderen Baugebieten entstehenden Parkdruck mindern. Im Rahmen des Straßenendausbaus werden weitere Stellflächen vorgesehen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Weststadt“ wurde ein Kinderspielplatz ausgewiesen, der bis zur Weiterentwicklung der Wohnbauflächen nur als vorübergehend angedacht war. Die vorliegende Entwurfsplanung berücksichtigt nunmehr einen Standort einer mit der entsprechenden Zweckbestimmung versehenen „Öffentlichen Grünfläche“ zur Schaffung einer für die Größe des Gesamtbereiches angemessenen Spieleinheit.

Die vorhandene, direkt angrenzende Waldfläche wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes integriert. Möglich ist hier eine Nutzung durch die Kinder der geplanten Kindertagesstätte, die auf diese Weise die Nähe zur Natur erleben können.

Im Planbereich werden Flächen für Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, die dafür erforderlichen Verkehrsflächen in Form einer Haupteinfahrtsstraße, Fuß- und Radwegen sowie einer Fläche für das Parken von Fahrzeugen. Weiterhin wird eine Fläche für Wald, eine Fläche für den Gemeinbedarf, eine Fläche für einen Lärmschutzwall und öffentliche Grünflächen, teilweise mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“, festgesetzt.

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0.4 wird der Versiegelungsgrad für die Allgemeinen Wohngebiete festgelegt. Aufgrund der Größe der Grundstücke verbleiben große Bereiche für Grünflächen. Öffentliche Grünflächen sollen teilweise eine Wegeführung erhalten, da sie neben der Unterteilung des gesamten Baugebiets auch eine Verbindungsfunktion für den Rad- und Fußverkehr erfüllen.

Die Straßenverkehrsflächen werden selbstredend größtenteils versiegelt. Im Rahmen der Ausbauplanung soll trotzdem berücksichtigt werden, dass auch Grünstrukturen zu einer Auflockerung des Straßenraums beitragen und diese Grünstrukturen auch einen Beitrag zum Quartiersklima leisten. Auf der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche wird neben dem Gebäude der Kindertagesstätte ein großzügiger Außenbereich entstehen, der vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes

Grundsätzlich sind innerhalb der Fachgesetze für die Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der relevanten Schutzgüter Berücksichtigung finden müssen.

1.2.1 Fachgesetze

Im vorliegenden Planfall sind über die Vorschriften des Baugesetzbuches hinaus für folgende Bereiche Fachgesetze zu berücksichtigen:

- Immissionsschutz
- Natur- und Landschaftsschutz
- Bodenschutz
- Klimaschutz
- Gewässerschutz.

1.2.2 Fachpläne

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Paderborn – Höxter, Kreise Paderborn und Höxter, stellt den Planbereich als "Allgemeinen Siedlungsbereich" dar.

Zur Erfüllung des Entwicklungsgebotes von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfolgt die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen des 49. Änderungsverfahrens. Der Flächennutzungsplan der Stadt Delbrück sieht aktuell für den Bereich bereits eine Darstellung einer Wohnbaufläche vor. Zusätzlich erfolgt

eine Darstellung als Waldfläche sowie als Grünfläche. Anderweitige Fachpläne sind nicht vorhanden.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose über die Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich derzeit überwiegend um Flächen, die einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten sind und einen Baumbestand in den Randbereichen aufweisen. Zusätzlich findet sich ein Laubmischwaldbestand mit einer grasreichen Ruderalflur zur Waldentwicklung, Verkehrsflächen und Grünflächen mit Gehölzen im Plangebiet.

Im westlichen Teilbereich befindet sich eine ca. 1,5 ha große Fläche für Wald. Daran angrenzend liegt ein derzeit als Kompensationsfläche genutzter Bereich mit Baumbestand. Im südlichen Bereich des Waldes verläuft ein Feldweg.

Im südwestlichen Bereich des Geltungsbereichs befindet sich ein schutzwürdiges Biotop (BK-4217-085), welches als Eichenbirkengehölz mit Gebüsch geführt wird. Angrenzend an diese Biotopfläche liegt die Kompensationsfläche DE 018 des Kreises Paderborn, die dem Ziel der Waldentwicklung dient und entsprechend bepflanzt worden ist. Weitere geschützte Biotope bzw. Hinweise zu Vorkommen von geschützten Arten sind nicht vorhanden.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die landwirtschaftlichen Flächen weiterhin als solche genutzt werden. Die mit einer Wohnbauflächenentwicklung verbundene Versiegelung weiterer Flächen und des Bodens würden ausgeschlossen und die aus städtebaulichen Gründen erforderliche Anbindung des geplanten Baugebiets an die Rietberger Straße könnte unterbleiben. Die Waldfläche würde seine isolierte Lage behalten, eine Wohnbebauung würde sich nicht annähern. Eine Entwicklung der Fläche könnte mit einer geringen anthropogenen Beeinflussung erfolgen.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Gemäß Anlage 1 zum BauGB sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a) bis i) BauGB zu beschreiben, u.a. infolge

- aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,

- dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
- gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe;

die v.g. Beschreibung soll sich auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstrecken; sie soll zudem den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele Rechnung tragen.

2.2.1 Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Umweltauswirkungen können sich grundsätzlich auf alle Schutzgüter erstrecken. Dabei sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis j BauGB die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, die Landschaft, die biologische Vielfalt, der Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt, die Kultur- und sonstigen Sachgüter auch die sonstigen Belange gemäß § 1 Abs. 6 S. 7 b), e) – i) BauGB und gem. § 1 a Abs. 2, 3 und 5 BauGB zu untersuchen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Beeinträchtigungen des Wohnumfelds durch Immissionen während der Bauphase, durch Lärm der Baumaschinen und durch Schwerlastverkehr können auftreten.

Mit der Entwicklung des Baugebietes wird der motorisierte Individualverkehr zunehmen und somit eine höhere Lärmbelastung der angrenzenden Baugebiete entstehen. Auch zusätzliche gas- und staubförmige Immissionen durch Heitztätigkeit im Winter sind zu erwarten. Diese Auswirkungen werden aber der üblichen Größenordnung in einem Allgemeinen Wohngebiet entsprechen.

Insgesamt sind aber die betriebs-, anlage- und baubedingten Prozesse in ihren umweltrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch so gering, dass für die Bevölkerung und insbesondere deren Gesundheit keine negativen Konsequenzen zu erwarten sind.

Zur Beurteilung und Würdigung der Belange des Immissionsschutzes hat die Stadt Delbrück das Ing.-Büro AKUS GmbH, Bielefeld, mit der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens beauftragt. Inhalte dieser Untersuchung sind die rechnerische Ermittlung der vom KFZ-Verkehr auf den relevanten öffentlichen Straßen ausgehenden und auf das Plangebiet ein-

wirkenden Geräuschimmissionen, die Dimensionierung von aktivem oder passivem Schallschutz zum Schutz des geplanten Wohnens vor KFZ-Lärm sowie die Ermittlung des Lärms durch den geplanten öffentlichen Parkplatz im Bereich der Gemeinbedarfsfläche.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Nacht-Pegel der Immissionen im 2. Obergeschoss im Bereich der Wohnnutzung über 54 dB(A) liegen und damit teilweise die Richtwerte überschritten werden.

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

Durch den geplanten Bebauungsplan wird ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG vorbereitet, woraus sich die Forderung nach der Lösung des so hervorgerufenen Nutzungskonfliktes ableitet. Nach § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB ist die Erarbeitung eines landschaftspflegerischen Begleitplanes, welcher Art und Umfang des Eingriffes detailliert erfasst und die Eingriffsfolgen bewertet, erforderlich.

Durch die Nähe der zukünftigen Wohnbebauung zu der Waldfläche im Plangebiet, aber auch den Waldflächen und Freiflächen außerhalb des Plangebiets kann es zu Einschränkungen für Tiere und Pflanzen kommen. Gerade die Waldfläche bietet sich als Spiel- und Erkundungsort für Kinder an. Da nicht geplant ist, den Wald einzuzäunen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Nutzung erfolgt. Mit der Planung ist aber ein Eingriff in den Wald verbunden.

Aus der nachfolgenden Grafik ist zu entnehmen, wie sich die derzeitige Bestandssituation im Plangebiet darstellt. Eine ausführliche Herleitung der Ergebnisse und eine Darstellung findet sich im landschaftspflegerischen Begleitplan, der Bestandteil des Bebauungsplans ist.

A. Bestandssituation Bebauungsplan Nr. 102 'Lerchenweg'							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Typ (siehe Bestandsplan)	Code-nummer (Lt. Biotop-typenliste)	Biototyp	Fläche (m ²)	Grundwert A (lt. Biotop-typenwertliste)	Korrektur-faktor	Gesamt-wert (Sp5 x Sp6)	Einzel-flächenwert (Sp4 x Sp7)
HA	3.1	Acker	123.870	2		2	247.740
AG	6.4	Laubmischwald	19.030	6		6	114.180
BB,BD	7.2	Gehölzfläche	1.860	5		5	9.300
KB 1	4.6	Ruderalflur	2.340	4	1,5	6	14.040
HM	4.6	Extensivrasen	1.460	4		4	5.840
FN, HC	2.4	Straßenrain, Graben	2.330	4		4	9.320
VB 7	1.4	Unversiegelte Wegefläche	1.170	3		3	3.510
VF 0	1.1	Versiegelte Wegeflächen	2.940	0		0	0
BF	7.4	Einzelbäume (34 x 30 qm)	1.020*	5		5	5.100
Gesamtfläche			155.000				
			(*ohne BF)				
Gesamtflächenwert			409.030				

Besonders zu berücksichtigen sind die Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG. Tiere und Pflanzen sind als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen.

Artenschutzrechtlich sind durch das Vorhaben die planungsrelevanten Arten, die im Fundortkatalog des LANUV angegeben werden nicht betroffen, da sie Fortpflanzungs-, Brut-, Ruhestätten nutzen, die vorhabenbedingt nicht beeinträchtigt werden. 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 kann. 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 (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.

Auswirkungen auf das Schutzgut "Boden"

Die Fläche des Planbereiches liegt nicht im Bereich schutzwürdiger Böden. Die bisher als Ackerland genutzten Böden können jedoch noch als weitgehend naturnah und somit unter diesem Gesichtspunkt als schutzwürdige Böden angesehen werden.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass eine vollständige Vermeidung der Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden bei gleichzeitiger Realisierung der dringend benötigten, städtebaulich sinnvollen, Wohnsiedlungsentwicklung nicht möglich ist. Aufgrund der Begrenzung der Grundflächenzahl innerhalb des Plangebietes wird es infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes zwar zu einer partiellen Minderung der betreffenden Bodenteilfunktion, nicht aber zu einem völligen Verlust kommen.

Durch die vorgenannten Rahmenbedingungen der Planung werden die Maßgaben der §§ 1 Abs. 1 und 2 sowie 4 Abs. 1 und 2 LBodSchG NRW soweit im Rahmen der bauleitplanerischen Ziele der Stadt Delbrück möglich oder vereinbar beachtet und eingehalten.

In dem Planbereich sind im Rahmen von Baugrunduntersuchungen Bodenbelastungen in Form von PAK (PTM-Gutachten vom 02.06.2017) aufgefunden worden. Diese sind im Rahmen eines Sanierungsplans überprüft und eingegrenzt worden. Neben einer Beurteilung der Befunde nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) war auch eine abfalltechnische Beurteilung Gegenstand der Begutachtung.

Um eine Entwicklung der Fläche für Wohnbebauung bzw. für die Gemeinbedarfsfläche zu ermöglichen, ist der belastete Boden im Rahmen des Sanierungsplans in ein Sicherungsbauwerk entlang der B 64 eingebracht worden. Dieses Sanierungsbauwerk dient als Lärmschutzwand zur B 64. Es darf nicht bepflanzt werden, damit die vorgenommene Abdeckung nicht zerstört wird.

Mit der Verbindlichkeitserklärung des Kreises Paderborn vom 19.04.2018 konnte die Umsetzung der Maßnahme erfolgen, die durch den Abschlussbericht des Büros Dr. Kerth und Lampe aus dem Oktober 2018 erfolgreich beendet werden konnte.

Auswirkungen auf das Schutzgut "Wasser"

Zur Beurteilung, ob die Untergrundverhältnisse die Möglichkeit der Versickerung des Niederschlagswassers bieten, hat die Stadt Delbrück im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des

Bebauungsplanes Nr. 88 „Weststadt“ die Erstellung eines entsprechenden Gutachtens in Auftrag gegeben, welches auch den Geltungsbereich des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes umfasst. Das Gutachten des Büros Kleegräfe, Lippstadt, kommt zu dem Ergebnis, dass Versickerungen innerhalb der Grundmoräne bodenmechanisch nicht im ausreichenden Maße möglich und wasserrechtlich unzulässig sind. Versickerungen werden grundsätzlich abgelehnt.

Entlang der Artegastraße verläuft innerhalb des Plangebietes das Gewässer 51. Mit Errichtung der Baustraße ist eine Verlagerung der Gewässerparzelle erforderlich. Der notwendige Querschnitt wird wiederhergestellt. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen werden rechtzeitig beim Kreis Paderborn beantragt.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch eine neu zu erstellende Kanalisation mit Anschluss an die vorhandenen Abwasserleitungen im „Lerchenweg“.

Auswirkungen auf die Schutzgüter "Luft" und „Klima“

Aufgrund der relativ geringen Flächengröße und der Höhe der geplanten Gebäude kommt es zu keinen negativen Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse. Frischluftminderung und ansteigende Temperaturen als Folge von großer, verdichteter Bebauung sind hier nicht zu erwarten, da sich die geplante Bebauung in der Höhe und im Volumen den benachbarten Gebäuden anpasst. Auch die festgesetzte Grundflächenzahl und der geplante Ausbauquerschnitt der Straßenverkehrsflächen werden die unvermeidbaren Auswirkungen auf die Luft und das Klima minimieren.

In Bezug auf die Vermeidung von Emissionen, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung der Energie und die Aspekte des Immissionsschutzes ist anzumerken, dass alle diese Maßnahmen im Sinne einer allgemeinen Luftreinhaltung auszulegen sind. Es geht hier insbesondere um die Vermeidung und Verringerung des Ausstoßes sowohl klimabelastender Stoffe (z.B. CO₂) als auch solcher Stoffe, die darüber hinaus die menschliche Gesundheit gefährden können (z.B. Ruß). Planerische Festsetzungen sind zu diesem Themenbereich nicht vorgesehen, allerdings werden zukünftige Bauherren und mögliche öffentliche Bauten auf die dringende Vermeidung von Emissionen, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung der Energie hingewiesen bzw. bei Fragen durch die Stadtverwaltung unterstützt.

Auswirkungen auf das Schutzgut "Kultur- und sonstige Sachgüter"

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter vorhanden. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass die Entdeckung von Bodendenkmälern den entsprechenden Behörden anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ist.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

2.2.2 Bewertung der Umweltauswirkungen

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

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

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

B. Planungssituation Bebauungsplan Nr. 102 'Lerchenweg'							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Typ (siehe Bewertungsplan)	Code-nummer	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert A	Korrekturfaktor	Gesamt-wert (Sp5 x Sp6)	Einzel-flächenwert (Sp4 x Sp7)
	1.2	Überbaubare Grundstücksfläche	32.348	0		0	0
	4.3	Nicht überbaubare Grundstücksfläche (Zier- und Nutzgarten)	48.522	2		2	97.044
	1.2	Straßenfläche, Pflaster (versiegelte Fläche ohne Regenwasserversickerung)	29.410	0		0	0
	2.3	Straßenböschung mit Gehölzbestand	11.600	4		4	46.400
	2.2	Straßenböschung ohne Gehölzbestand	6.300	2		2	12.600
	6.4	Waldfläche und Fläche zur Waldentwicklung	19.900	6		6	119.400
	4.7	Grünanlagen	6.300	4		4	25.200
	8.1	Graben	620	2		2	1.240
	7.4	Einzelbäume 18 x 30 qm	540*	5		5	2.700
Gesamtfläche			155.000				
			(ohne BF*)				
Gesamtflächenwert			304.584				

Die vorstehende Grafik zeigt die Flächenbilanzierung nach Abschluss der Planung.

Gemäß dem landschaftspflegerischen Begleitplan wird nach der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ein Minderwert von 104.446 Punkten erreicht. Im Bestand liegt der Wert derzeit bei 409.030. Nach der Umsetzung der Planung ist nur noch von einer Wertigkeit von 304.584 Punkten auszugehen.

Der erforderliche Ausgleich wird auf drei externen Flächen vorgenommen.

- Fläche 1 befindet sich in der Gemarkung Anreppen, Flur 6, Flurstücke 132, 138 und 139. Diese Fläche in einer Größenordnung von 18.859 m² wird zu Extensiv Grünland entwickelt. Der Aufwertungsfaktor beträgt 4, sodass auf dieser Fläche 75.436 Punkte ausgeglichen werden können.
- Fläche 2 befindet sich ebenfalls in der Gemarkung Anreppen, Flur 22, Flurstück 254. Diese Fläche in einer Größenordnung von 7.238,5 m² wird zu einer Streuobstwiese entwickelt. Der Aufwertungsfaktor beträgt 4, sodass auf dieser Fläche 28.954 Punkte ausgeglichen werden können.
- Fläche 3 befindet sich in der Gemarkung Westerloh, Flur 2, Flurstück 3. Diese Fläche soll Erstaufgeforstet werden. Die Flächengröße beträgt 56 m² und gleicht 56 Punkte aus.

Durch diese 26.153,5 m² große Kompensationsfläche wird für die Planungssituation eine Gesamtwertzahl von 104.446 erreicht, die der Bestandssituation gleichwertig gegenübersteht. Mit der Umsetzung der gesamten Maßnahmen ist der vorhabenbedingte Eingriff vollständig kompensiert und es ist sichergestellt, dass keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des LNatSchG NW verbleiben.

Bezüglich der Beurteilung der Einwirkungen der Immissionen durch den Verkehr der B 64 auf das geplante Wohngebiet und den geplanten Kindergarten ist ein Schallgutachten durch die Fa. AKUS GmbH, Bielefeld, erstellt worden. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Nacht-Pegel der Immissionen im 2. Obergeschoss im Bereich der Wohnnutzung über 54 dB(A) liegen und damit teilweise die Richtwerte überschritten werden.

Als Vermeidungsmaßnahme der negativen Folgen für das Wohnen sind Lärmpegelbereiche gemäß der DIN 4109 für das 2. Obergeschoss festgesetzt worden. Mit den darin erforderlichen Schallschutzmaßnahmen, wie dem Einbau entsprechender Fenster oder der Anordnung der Nutzungen, kann eine Wohnung im 2. Obergeschoss errichtet werden.

In den Lärmpegelbereichen I, II und III reichen in der Regel ortsübliche Bauweisen und handelsübliche Baumaterialien aus, um innerhalb von geplanten Wohnhäusern die idealtypischen Innenpegel von 40 / 30 dB(A) tags / nachts sicherzustellen. In höheren Lärmpegelbereichen werden auch höhere Anforderungen an die Bauweisen und Baumaterialien gestellt.

Als aktive Schallschutzmaßnahme aufgrund der durch die B 64 zu erwartenden Immissionen im Plangebiet wird im vorliegenden Bebauungsplan eine Fläche für einen Lärmschutzwall bzw. ein Bereich für eine Lärmschutzwand festgesetzt. Aus dem vorliegenden Schallgutachten ergeben sich Höhen, die bei der Errichtung erreicht werden müssen, um gesundes Wohnen im Plangebiet umfänglich zu ermöglichen.

Als Fortführung der Lärmschutzwand für das Baugebiet „Weststadt“, wird eine Lärmschutzwand errichtet, die analog zur bestehenden Lärmschutzwand eine Höhe von mindestens 4,00 Metern über der Straßenverkehrsfläche der B 64 aufweisen muss. Die Lärmschutzwand wird über die noch zu erstellende Unterführung der B 64 geführt und nördlich davon in den anschließenden Lärmschutzwall verschwenkt. Da die Lärmschutzwand teilweise auf der Fläche der B 64 liegt, erfolgt in der Planzeichnung des Bebauungsplans ausschließlich eine Darstellung der Wand auf den Flächen, die innerhalb des Plangebiets liegen.

Für den Lärmschutzwall sind auf der Grundlage des Gutachtens zunächst Höhenangaben in Metern über NHN (Normalhöhennull) getroffen worden, da das vorhandene Gelände größere Höhenunterschiede aufweist und mit einer absoluten Höhe der erforderliche Lärmschutz sichergestellt werden kann.

Die Entsorgung des Niederschlagswassers wird über eine neu zu erstellende Kanalisation sowie über ein südlich gelegenes, bereits ausreichend dimensioniertes Regenrückhaltebecken vorgenommen.

Die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers wird sichergestellt, so dass eine Beeinträchtigung des Schutzgutes auszuschließen ist. Auch eine Beeinträchtigung des Gewässers 51 wird durch die Wiederherstellung ausgeschlossen, voraussichtlich wird die Situation leicht verbessert.

2.4 Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Andere Planungsalternativen sind geprüft worden, weisen nach überschlägiger Prüfung allerdings keine geringeren Umweltauswirkungen auf. Die alternativen Flächen, die einen geringeren Eingriff erfordern könnten, stehen nicht zur Verfügung, wobei selbst wenn diese Flächen zur Verfügung stünden, wären für die meisten Schutzgüter ähnliche Auswirkungen zu erwarten, die typisch für die Entwicklung eines Wohngebietes sind. Deshalb stehen anderweitige Planungsmöglichkeiten, besonders in der Größenordnung, nicht zur Verfügung, da in Delbrück-Mitte derzeit keine weiteren Flächen zur Verfügung stehen. Die dringend notwendigen Wohnflächen für die Entwicklung der Stadt Delbrück könnten nicht geschaffen werden.

Bei der zu entwickelnden Fläche handelt es sich um eine der letzten zusammenhängenden Flächen für Wohnbau, die im Flächennutzungsplan dargestellt sind. Aus diesem Grund ist die vorliegende Plangebietsfläche weiterentwickelt worden.

2.5 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt oder auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, sind aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben nicht zu erwarten. Es steht nicht zu befürchten, dass schwere Unfälle oder Katastrophen auftreten, die dazu führen, dass die genannten Schutzgüter oder Schutzkategorien betroffen sein könnten. Auch eine Wechselwirkung ist nicht zu befürchten. Durch die Festsetzung von Wohnbauflächen und einer Gemeinbedarfsfläche werden keine Nutzungen ermöglicht, die eine entsprechende Gefährdung verursachen.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die Methodik einer Umweltprüfung beinhaltet die Überlagerung der Schutzgüter und ihrer Bewertungen mit den jeweiligen vorhabenspezifischen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität. Die daraus resultierenden Konflikte werden ausgewertet, bewertet und dargestellt. Die Konflikte wiederum steuern die Art, die Lage und den Umfang der zu entwickelnden Maßnahmen (Vermeidung, Verringerung und Ausgleich), die die zu erwartenden Probleme und damit auch deren Erheblichkeit zu entschärfen haben. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben haben sich nicht ergeben.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Gem. § 4 c BauGB soll nach Abschluss des Planverfahrens eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Plandurchführung zur frühzeitigen Ermittlung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen zwecks Ergreifung geeigneter Abhilfemaßnahmen erfolgen.

Da mit der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind, werden keine Überwachungsmaßnahmen seitens der Stadt Delbrück geplant bzw. festgelegt oder entsprechende Modalitäten bestimmt.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass der Planung ist im Wesentlichen die Bereitstellung von Wohnbauflächen für die weitere Entwicklung der Stadt Delbrück. Zusätzlich wird eine Fläche für die Errichtung eines Kindergartens entwickelt bzw. die vorhandene, großflächige Waldfläche festgesetzt.

Es ist nach den vorliegenden Untersuchungen und Hinweisen davon auszugehen, dass abgesehen von den unvermeidbaren Randbedingungen einer Flächenentwicklung, in den jeweiligen Schutzbereichen keine erheblichen Beeinträchtigungen durch das Planvorhaben verbleiben.

3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

- Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Paderborn – Höxter, Kreise Paderborn und Höxter, 2008
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 102 „Lerchenweg“ in Delbrück-Mitte, Dipl. Ing. Reinhard J. Bölte, 2018
- Flächennutzungsplan der Stadt Delbrück, in seiner 57. Änderung (Stand Dez. 2018)
- Stellungnahme des Kreises Paderborn im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- Orientierende Baugrunderkundung /orientierende Gründungsberatung und Hydrogeologische Untersuchung, Büro Kleegräfe, Lippstadt, 05/2010

- Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 102 „Lerchenweg“ der Stadt Delbrück, AKUS GmbH, Bielefeld, Nov. 2018
- Baugebiet Lerchenweg Delbrück – Abschlussbericht zur Sanierung – Dr. Kerth + Lampe, Detmold, Oktober 2018
- Verbindlichkeitserklärung – Baugebiet Lerchenweg Sanierungsplan - Kreis Paderborn, 19.04.2018
- Baugrundgutachten mit chemischer Untersuchung, Ingenieurbüro PTM, Arnsberg, 06/2017

Delbrück, den 21.03.2019

Der Bürgermeister

gez. Peitz