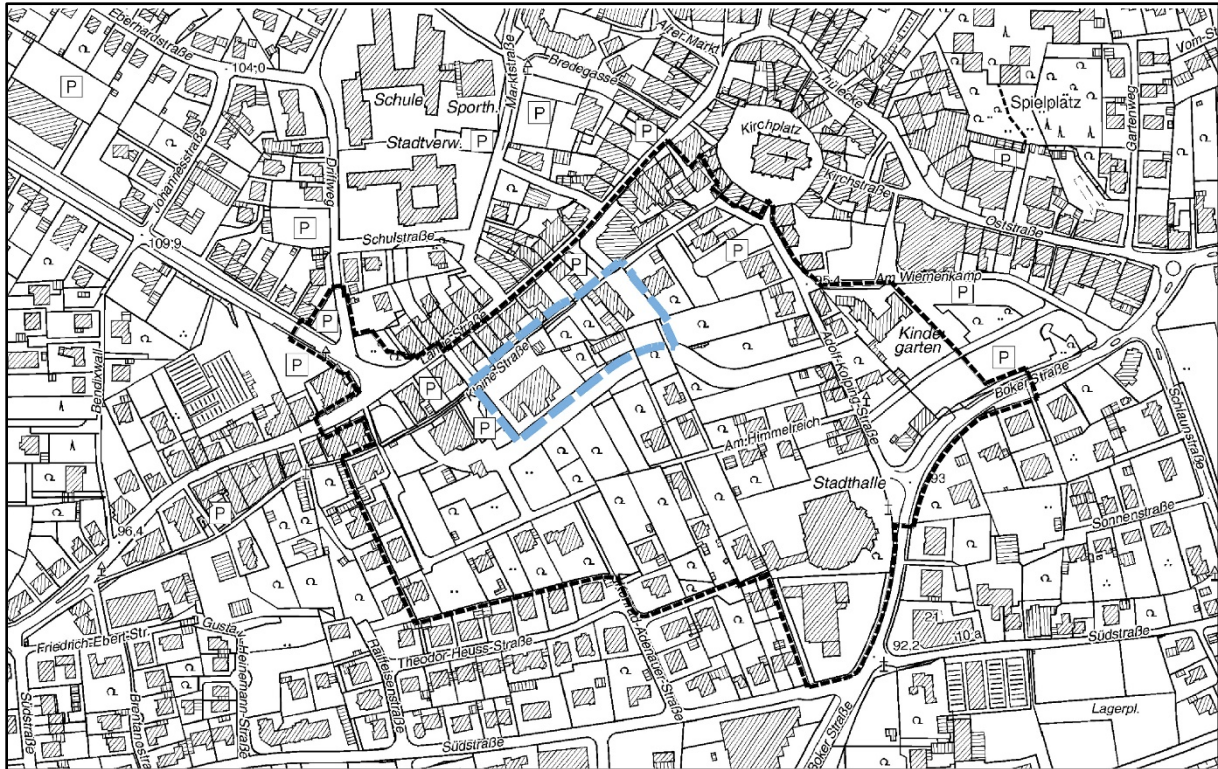


# STADT DELBRÜCK



## 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12a „Himmelreich“

**Stadtteil:** Delbrück-Mitte  
**Änderungsbereich:** Zwischen Lange Straße und Himmelreichallee



## Begründung

**Verfahrensstand:**  
Satzung gem. § 10 (1) BauGB

18.06.2020

**Verfasser:**



**Drees & Huesmann**  
**Stadtplaner PartGmbH**  
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld  
Tel 05205-72980; Fax -729822  
E-Mail: [info@dhp-sennestadt.de](mailto:info@dhp-sennestadt.de)

## Inhaltsverzeichnis

### Teil A: Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

|           |                                                                         |           |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Anlass und Ziele der Planung .....</b>                               | <b>1</b>  |
| <b>2</b>  | <b>Verfahren .....</b>                                                  | <b>2</b>  |
| <b>3</b>  | <b>Geltungsbereich und Bestandteile der Bebauungsplanänderung .....</b> | <b>2</b>  |
| <b>4</b>  | <b>Situationsbeschreibung .....</b>                                     | <b>3</b>  |
| <b>5</b>  | <b>Planungsrechtliche Vorgaben.....</b>                                 | <b>4</b>  |
| 5.1       | Ziele der Raumordnung .....                                             | 4         |
| 5.2       | Flächennutzungsplan .....                                               | 4         |
| <b>6</b>  | <b>Belange des Städtebaus / Konzeptbeschreibung.....</b>                | <b>6</b>  |
| <b>7</b>  | <b>Inhalte der Bebauungsplanänderung .....</b>                          | <b>8</b>  |
| 7.1       | Art der baulichen Nutzung / Flächen für den Gemeinbedarf .....          | 8         |
| 7.2       | Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksflächen .....        | 8         |
| 7.3       | Verkehrsflächen, Erschließung und Stellplätze.....                      | 9         |
| 7.4       | Grünflächen.....                                                        | 10        |
| <b>8</b>  | <b>Belange der Umwelt.....</b>                                          | <b>10</b> |
| 8.1       | Umweltprüfung / Umweltbericht.....                                      | 10        |
| 8.2       | Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....                           | 11        |
| 8.3       | Artenschutz .....                                                       | 11        |
| <b>9</b>  | <b>Auswirkungen der Planung.....</b>                                    | <b>12</b> |
| 9.1       | Immissionsschutz .....                                                  | 12        |
| 9.2       | Ver- und Entsorgung .....                                               | 13        |
| 9.3       | Verkehrliche Auswirkungen .....                                         | 13        |
| 9.4       | Belange des Klimaschutzes .....                                         | 14        |
| 9.5       | Belange des Denkmalschutzes .....                                       | 14        |
| 9.6       | Kampfmittel .....                                                       | 15        |
| 9.7       | Altlasten .....                                                         | 15        |
| <b>10</b> | <b>Flächenbilanz .....</b>                                              | <b>15</b> |

### Teil B: Umweltbericht (separat)

## **Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12a „Himmelreich“**

---

**Stadtteil:** Delbrück-Mitte  
**Änderungsbereich:** Zwischen Lange Straße und Himmelreichallee

---

**Verfahrensstand:** Satzung gem. § 10 (1) BauGB

---

### **1 Anlass und Ziele der Planung**

Die Stadt Delbrück beabsichtigt an der Himmelreichallee den Neubau eines Rathauses als Ersatz und Erweiterung für die bisherigen Verwaltungsgebäude. Der ursprüngliche Ansatz für diese Planung liegt bereits einige Jahre zurück und ist inhaltlich mit der Schulentwicklungsplanung verknüpft, um das heutige Rathaus in der Marktstraße 6 künftig der unmittelbar angrenzenden Gesamtschule zur Verfügung stellen zu können.

Die öffentlichen und politischen Diskussionen dieser Themen reichen bereits in das Jahr 2010 zurück, in dem der Ratsbeschluss zur Gründung einer Gesamtschule gefasst worden ist. 2011 sind bereits Teile der Verwaltung in einen angemieteten Neubau an der Langen Straße 45 gezogen, sodass die Stadtverwaltung an mehreren Standorten verteilt ansässig war und ist. Nachdem die Gründung der Gesamtschule 2013 von der Bezirksregierung genehmigt worden ist und 2016 vom Stadtrat die Räumung der Verwaltungsgebäude an der Marktstraße 6 durch die Verwaltung beschlossen worden ist, wurde der Planungsprozess für den Neubau eines Rathauses intensiviert. Hierzu erfolgte zunächst die Durchführung eines Realisierungswettbewerbes, um alternative und optimierte Konzepte zu ermitteln. 2017 wurde ein Entwurf für den Rathausneubau als Wettbewerbsgewinner ausgezeichnet, der Grundlage für die hier in Rede stehende Bauleitplanung ist. Im Nachgang des Wettbewerbes wurde im Februar 2019 in einem Ratsbürgerentscheid schließlich die Entscheidung für den Rathausneubau auf Grundlage des Realisierungswettbewerbes geschaffen.

Um für den ersten Preis des Realisierungswettbewerbes die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit zu schaffen, ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12a „Himmelreich“ erforderlich, da der geplante Standort des Rathauses darin als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist. Die öffentliche Grünfläche soll jedoch nicht ersatzlos entfallen, sondern im Rahmen der Neustrukturierung innerhalb des Plangebietes künftig westlich des Rathauses angeordnet werden. In diesem Zusammenhang soll die Bereitstellung von Parkplätzen ebenfalls neu strukturiert werden - einerseits unterirdisch durch eine Tiefgarage im direkten räumlichen Zusammenhang mit dem neuen Rathaus, andererseits oberirdisch westlich des Rathauses und der geplanten öffentlichen Grünfläche im äußersten Westen des Änderungsgebietes in Anknüpfung an den dort angrenzenden Parkplatz.

Wenngleich kein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden soll, da die Stadt Delbrück beim Rathausneubau selbst als Vorhabenträger auftritt, ist eine projektbezogene Durchführung in diesem Zusammenhang zwingend erforderlich.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Suche nach Standort- und Planungsalternativen somit nicht wie üblich zu führen. Planungsalternativen sind bereits bei der Durchführung des Realisierungswettbewerbes und der Auswertung und Bewertung der Wettbewerbsbeiträge berücksichtigt worden.

## 2 Verfahren

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im sog. Vollverfahren. Der Aufstellungsbeschluss hierfür wurde vom Rat der Stadt Delbrück am 04.07.2019 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom 06.09.2019 bis zum 07.10.2019 einschließlich stattgefunden. Die Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfes gem. § 3 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 06.03.2020 bis zum 06.04.2020 einschließlich durchgeführt. Bedingt durch die Coronaviruspandemie wurden die Dienststellen der Stadt Delbrück in der Zeit vom 17.03.2020 bis zum 19.04.2020 geschlossen, so dass die Durchführung einer Wiederholung der Offenlegung erforderlich wurde. Diese fand in der Zeit vom 28.04.2020 bis zum 28.05.2020 einschließlich statt.

Die Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 4 (1) und (2) BauGB haben ebenfalls in der Zeit vom 06.09.2019 bis zum 07.10.2019 einschließlich sowie vom 06.03.2020 bis zum 06.04.2020 einschließlich stattgefunden. Eine Wiederholung der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB war nicht erforderlich.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für das Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln sowie in einem Umweltbericht (**separater Teil B** der Begründung) zu beschreiben und zu bewerten sind. Gemäß des § 1a (3) i.V.m. § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe a BauGB sind die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Zudem ist eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorzunehmen.

Die Änderungsplanung ist im Sinne des § 8 (2) BauGB nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan abgeleitet. Der Flächennutzungsplan kann im Parallelverfahren zur Bebauungsplanänderung ebenfalls geändert werden (63. Änderung des Flächennutzungsplanes, siehe Kap. 5.2).

## 3 Geltungsbereich und Bestandteile der Bebauungsplanänderung

Der Änderungsbereich hat eine Größe von rd. 0,7 ha. Er liegt in der Gemarkung Delbrück und betrifft

in Flur 4 das Flurstück 261 und

in Flur 5 die Flurstücke 385, 387 tlw, 389 tlw, 429, 434, 442 tlw, 454 tlw und 497.

Der verbindliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist gemäß § 9 (7) BauGB im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt. Zum Entwurf der Bebauungsplanänderung erfolgt eine Änderung der Abgrenzung des Geltungsbereiches im Bereich zwischen dem geplanten Rathaus und der Langen Straße. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes sah in dem Bereich eine Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung vor, um dort Stellplätze für das Rathaus nachweisen zu können. Da die Bereitstellung von Parkplätzen für das Rathaus nunmehr an anderer Stelle geplant ist, soll der Geltungsbereich daher zum Bebauungsplanentwurf verkleinert und in nördliche Richtung mit dem geplanten Verlauf der Kleinen Straße abschließen.

Eine weitere Änderung erfährt der Geltungsbereich im Bereich des Flurstückes 429, das zum Vorentwurf nicht Gegenstand der Bebauungsplanänderung war. Dieses wird in den Änderungsbereich mit einbezogen, um eine mit dem Grundstückseigentümer abgestimmte Neuordnung der dort vorhandenen Stellplätze vornehmen zu können.

Die Bebauungsplanänderung besteht aus

- dem Nutzungsplan,
- den textlichen Festsetzungen mit Zeichenerklärungen, Anmerkungen, Hinweisen sowie
- Angabe der Rechtsgrundlagen und sonstigen Darstellungen zum Planinhalt.

Diese Begründung ist gemäß § 9 (8) BauGB beigelegt. Sie ist unterteilt in:

Teil A: Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

Teil B: Umweltbericht (Bertram Mestermann - Büro für Landschaftsplanung, Warstein, 02/2020)

Zusätzlich ist der Bebauungsplanänderung beigelegt:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Bertram Mestermann - Büro für Landschaftsplanung, Warstein, 02/2020)
- Verkehrsgutachten (SHP Ingenieure, Hannover, 02/2020)
- Schalltechnisches Gutachten (Akus GmbH, Bielefeld, 01/2020)

## 4 Situationsbeschreibung

### Städtebauliche Situation

Das heutige Rathaus der Stadt Delbrück verteilt sich auf 2 Standorte. Das Hauptgebäude in der Marktstraße 6 besteht aus einem ehemaligen Schulgebäude und einem Anbau. Es liegt im Umfeld mehrerer Schulen. Die Städtische Gesamtschule Delbrück, die mit ihrem ersten Jahrgang im Schuljahr 2014/15 gestartet ist, nutzt heute zum Teil schon Räume dieses Rathauses und benötigt in Zukunft noch weitere Räume. Die benachbarte Johann-Sporck Realschule läuft aus und soll in die Gesamtschule integriert werden. Der Rat der Stadt Delbrück hat beschlossen, der Gesamtschule ihr bestehendes Rathaus zur Schullnutzung zur Verfügung zu stellen und damit dort eine Campuslösung für die Gesamtschule zu ermöglichen. Als Ersatz ist ein Rathaus-Neubau an der Himmelreichallee geplant, der die Möglichkeit bietet, den Erweiterungsbedarf zu decken und alle Bereiche der Verwaltung unter einem Dach unterzubringen.

Das Plangebiet wird im Norden von der Kleinen Straße und im Süden von der Himmelreichallee begrenzt. Neben der Kleinen Straße selbst stellt sich das Plangebiet überwiegend als mindergenutzte Grün- / Rasenfläche dar. An der Stelle, an der das neue Rathaus entstehen soll besteht das abgängige eingeschossige Gebäude der Sparkasse und zentral im Geltungsbereich an der Kleinen Straße Garagen, die den Mischgebietsflächen zwischen Lange Straße und Kleine Straße zuzuordnen sind.

Nördlich / nordwestlich des Änderungsbereiches erstreckt sich die Einkaufsstraße entlang der Langen Straße mit einer mischgebietstypischen Nutzungsstruktur.

### Planungsrechtliche Situation

Die im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gelegenen Flächen sind als Mischgebiet, öffentliche Grünfläche und öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich) festgesetzt. Der geplante Rathausstandort betrifft dabei den als öffentliche Grünfläche festgesetzten Teilbereich, dem die Zweckbestimmung Parkanlage zugeordnet ist. Südwestlich dieser Fläche grenzen bislang Mischgebiete an, die sich zwischen der Kleinen Straße im Norden und der Himmelreichallee im Süden erstrecken und dort eine maximal 12,50 m hohe Bebauung ermöglichen. Die entsprechenden Baufenster sind für den Bereich zwischen der öffentlichen Grünfläche und Himmelreichallee bzw. Kleine Straße festgesetzt. Die Kleine Straße ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) festgesetzt. Darüber hinaus erfüllt die Kleine Straße aus westlicher Richtung von der Himmelreichallee die Erschließungsfunktion für die auf dem Flurstück 429 vorhandenen Garagen. Im Bebauungsplan sind diese Flächen daher als mit Fahrrechten zugunsten der Anlie-

ger und der Ver- und Entsorgungsträger zugunsten der technischen und verkehrlichen Grundstückserschließung zu belastende Flächen festgesetzt.

## 5 Planungsrechtliche Vorgaben

### 5.1 Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Der Änderungsbereich liegt im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Paderborn-Höxter, vollständig innerhalb des für Delbrück dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB). Die Voraussetzung für die Bebauungsplanänderung sind damit i.S. § 1 (4) BauGB gegeben.

Zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 (4) BauGB wurde bei der Bezirksplanungsbehörde der Bezirksregierung Detmold eine Anfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) gestellt. Mit Schreiben vom 05.08.2019 sowie 17.03.2020 teilt die Bezirksplanungsbehörde mit, dass gegen die Bauleitplanung aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken bestehen.

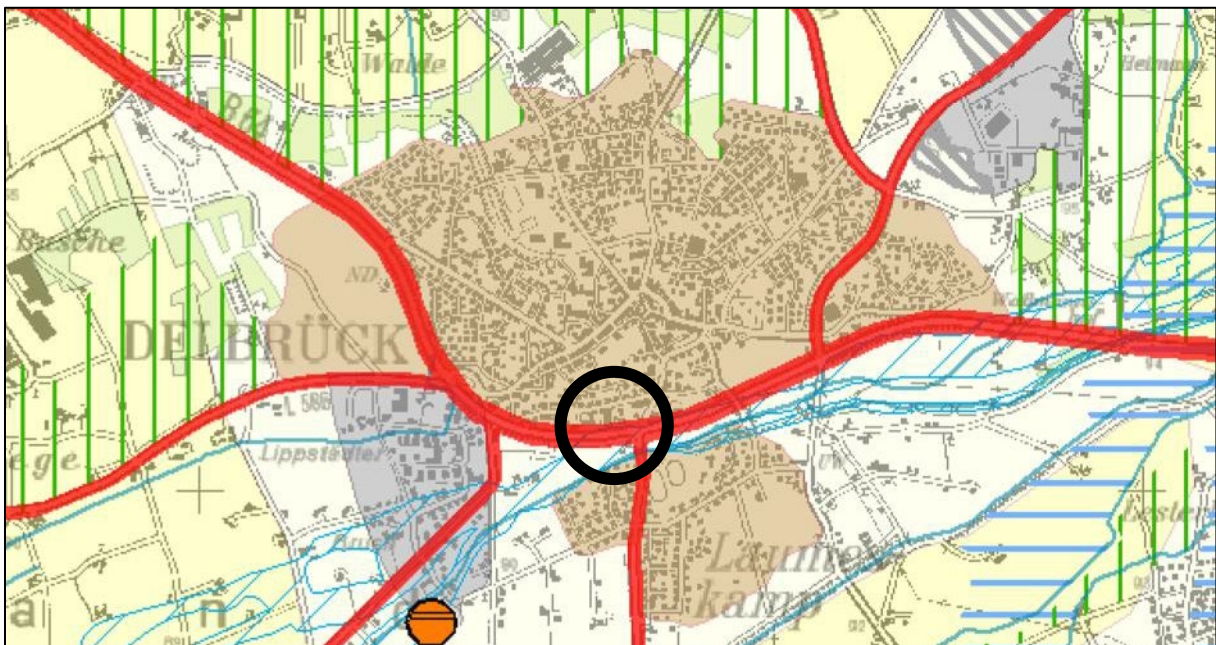


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan des Regierungsbezirkes Detmold, ohne Maßstab

### 5.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delbrück stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Teilen als gemischte Bauflächen sowie als öffentliche Grünflächen dar. Da die Darstellung nicht den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht, kann dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB nicht ohne weiteres entsprochen werden. Parallel zur in Rede stehenden 8. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt daher die 63. Änderung des Flächennutzungsplanes, in der die Darstellung der öffentlichen Grünfläche entsprechend der Bebauungsplanänderung nach Südwesten verschoben und der geplante Rathausstandort sowie die im Südwesten geplante Stellplatzanlage als Gemeinbedarfsfläche dargestellt werden soll.

Die rechtswirksame Darstellung des Flächennutzungsplanes sowie die Darstellung der geplanten 63. Änderung des Flächennutzungsplanes sind den beiden nachstehenden Abbildungen zu entnehmen.

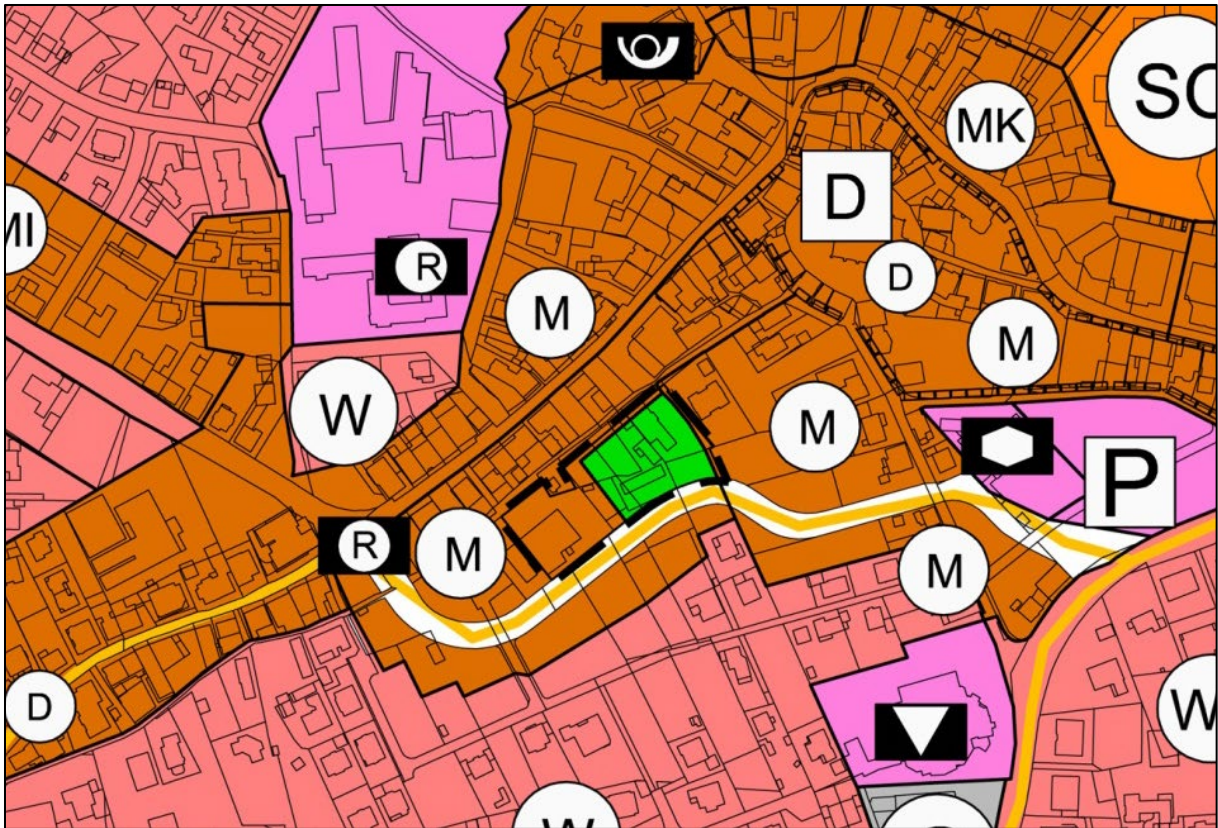


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Delbrück, rechtswirksame Darstellung

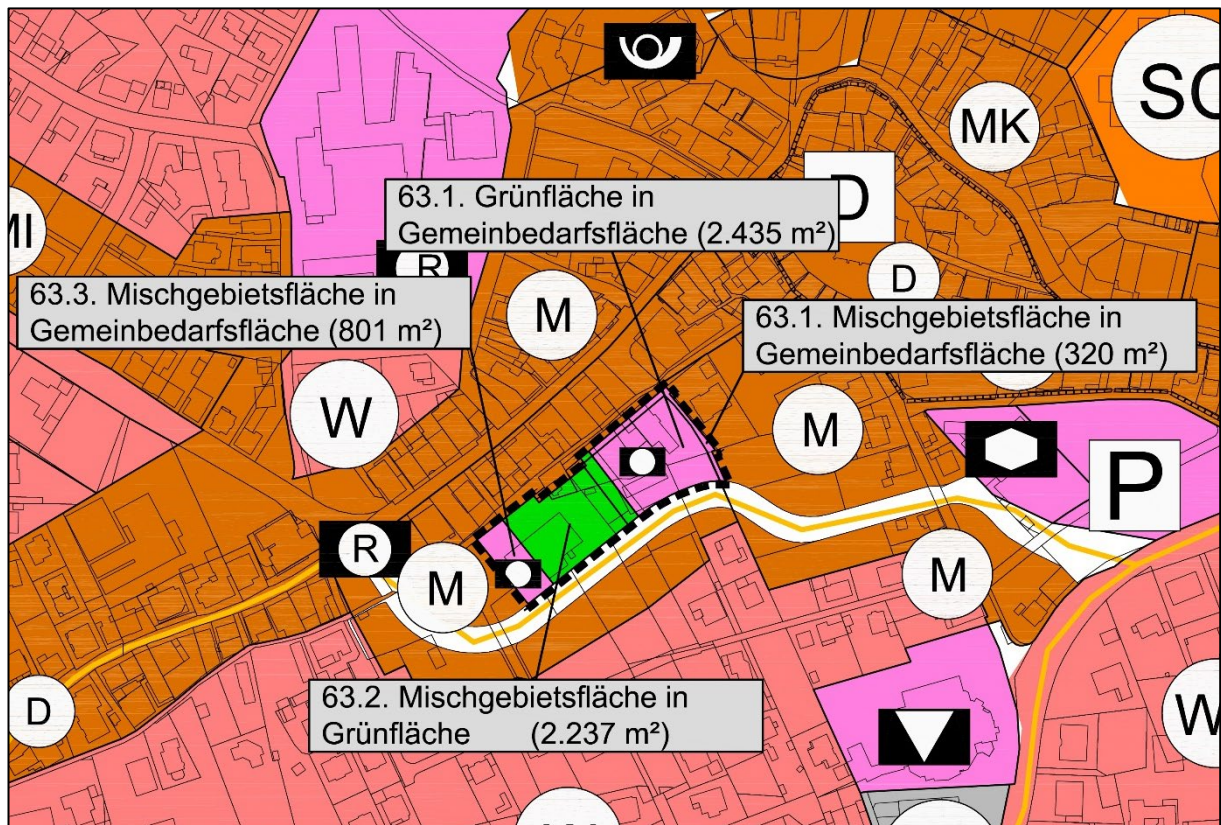


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Delbrück, geplante 63. Änderung

Mit der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB entsprochen.

## 6 Belange des Städtebaus / Konzeptbeschreibung

Der am 21.11.2017 mit dem 1. Preis ausgezeichnete Beitrag des Realisierungswettbewerbes sieht ein Solitärgebäude in Form eines kompakten Polygons auf dem Grundstück als eine Art Gelenk zwischen dem nördlich des geplanten Rathauses gelegenen Parkplatz der Sparkasse und dem neu entstehenden „grünen Platz“ vor. Die geplante Gebäudestellung erzeugt nach Norden zur Langen Straße den gewünschten Eingangsbereich im Sinne einer Platzsituation in Verbindung mit den dort vorhandenen Stellplätzen.

Die weiteren Gebäudekanten nehmen keinen Bezug zu anderen Gebäuden auf, durch die abgeschrägte Form wird man jedoch förmlich um das Gebäude geführt und es entstehen keine dunklen Gassen. Der Baukörper hat ein zur Langen Straße hin orientiertes abschließendes Nicht-Vollgeschoss, dass in südliche / südöstliche Richtung einen Gebäuderücksprung erhalten soll. Durch die Viergeschossigkeit (bei III Vollgeschossen) erhält der Baukörper eine dem Rathaus zustehende Präsenz. Der geplante Baukörper bildet mit seiner polygonen Form lediglich nach Süden zur Himmelreichallee eine klare Raumkante aus, was letztlich dazu führt, dass das geplante Gebäude keine Rückseite ausbildet. Die Gebäudestellung führt zudem dazu, dass die vorhandenen Wegeverbindungen nicht beeinträchtigt werden und die Fuß- und Radwegeverbindung durch die Kleine Straße weiter bestehen bleiben kann.

Die Freiräume, wie der Parkplatz der Sparkasse, der grüne Platz und die neue Parkplatzfläche, gehen ineinander über und bieten somit zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Der westlich des Rathauses geplante Grüne Platz schafft eine entsprechende Aufenthaltsqualität als auflockerndes Element neben dem Rathaus und erhält somit eine Grün- und Freifläche in direkter innerstädtischer Lage.

Die Zugänglichkeit des neuen Rathauses soll von Norden, Westen und Süden gewährleistet werden und damit eine offene städtebauliche Wirkung haben. Die Bereitstellung von Parkplätzen ist einerseits unterirdisch in einer Tiefgarage und andererseits oberirdisch im äußersten Westen des Änderungsgebietes in Anknüpfung an den dort angrenzenden Parkplatz geplant. Weitere Stellplatznachweise sollen außerhalb des Geltungsbereiches im Osten / Südosten des Plangebietes nachgewiesen werden. Die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage soll direkt südöstlich des Rathauses von der Himmelreichallee erfolgen und die Tiefgarage unter dem neuen Rathaus und westlich davon unter Teilen des grünen Platzes liegen.

Den beiden nachstehenden Abbildungen ist der 1. Preis des Realisierungswettbewerbes für den Rathausneubau zu entnehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass dieser Entwurf in weiten Teilen zur Umsetzung kommen soll, jedoch nicht jeder Planinhalt auch so in der aktuellen Planung wiederzufinden ist. Dies betrifft im Wesentlichen die Anordnung der Stellplätze, die in dem Siegerentwurf des Realisierungswettbewerbes im Wesentlichen in einer oberirdischen Stellplatzanlage an der Südseite des Grünen Platzes vorgesehen waren, wobei die aktuelle Planung wie vorstehend beschrieben eine Tiefgarage und oberirdische Stellplätze am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches vorsieht.



Abbildung 4: Lageplan des 1. Preises des Realisierungswettbewerbes, Architekt Alhäuser Elkenroth

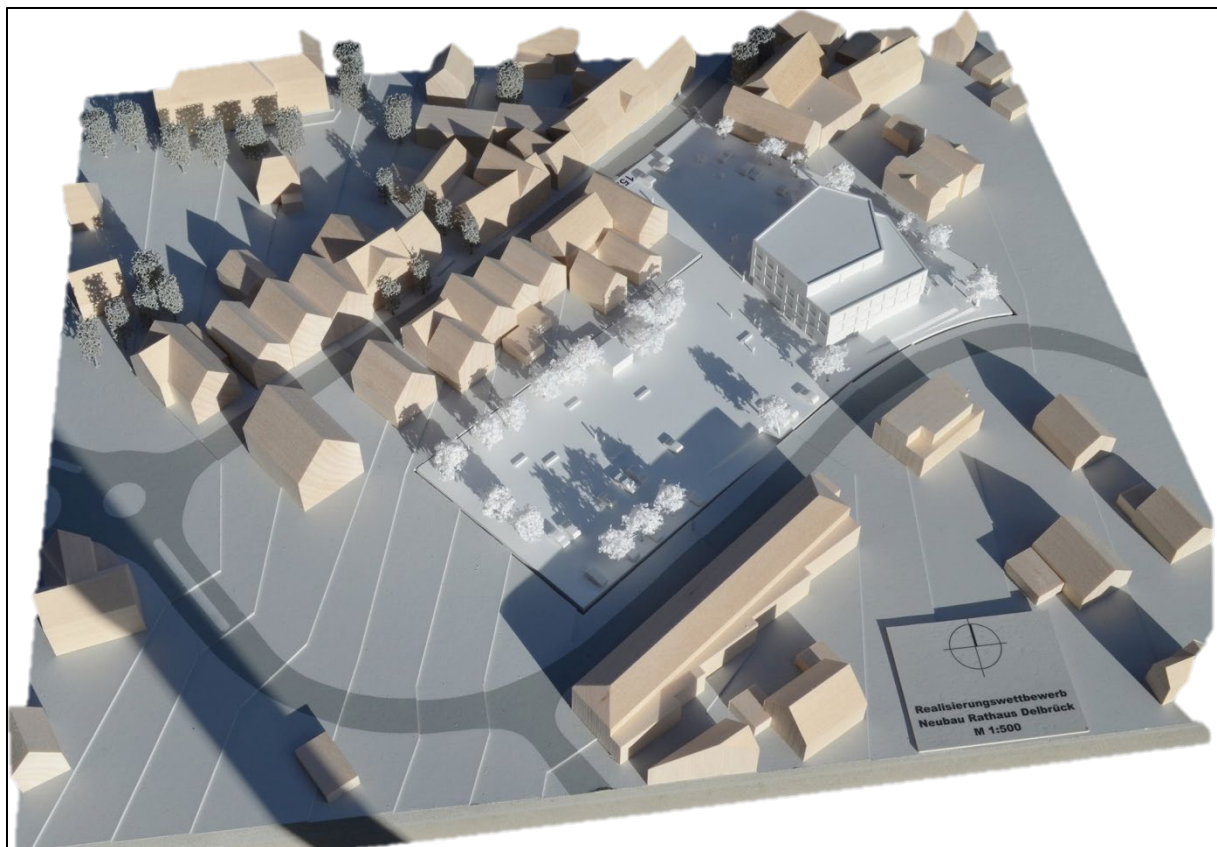


Abbildung 5: Modellansichten des 1. Preises des Realisierungswettbewerbes, Architekt Alhäuser Elkenroth

## 7 Inhalte der Bebauungsplanänderung

### 7.1 Art der baulichen Nutzung / Flächen für den Gemeinbedarf

Die als Mischgebiet festgesetzten Teilbereiche des Änderungsgebietes werden überwiegend zurückgenommen. Es verbleibt lediglich eine kleine als Mischgebiet festgesetzte Fläche an der Südseite der Kleinen Straße, da auf den betroffenen Flächen der Stellplatznachweis von Mischgebietsflächen zwischen Lange Straße und Kleine Straße erfolgt. In diesem Bereich wird jedoch keine überbaubare Grundstücksfläche, sondern entsprechend der tatsächlichen Nutzung lediglich eine Fläche für Stellplätze, Garagen und Carports festgesetzt.

Der geplante Standort des Rathausneubaus wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung (Rathaus)“ festgesetzt. Diese Fläche kann somit künftig ausschließlich für diesen Zweck genutzt werden. Gleiches gilt für die geplante Stellplatzanlage im Südwesten des Änderungsbereiches.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksflächen

Der geplante Rathausneubau soll sich eng an dem mit dem 1. Preis des Realisierungswettbewerbes ausgezeichneten Entwurf orientieren. Aus diesem Grund werden für die Flächen für den Gemeinbedarf Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zur maximalen Gebäudehöhe und der Geschossigkeit getroffen, die sich unmittelbar an dem geplanten Baukörper orientieren.

Die polygone Form des Baukörpers soll durch die Festsetzung einer entsprechenden Baulinie zwingend vorgegeben werden, wodurch die **überbaubaren Grundstücksflächen** definiert werden. Lediglich für das abschließende oberste Geschoss, das nicht als Vollgeschoss ausgebildet werden soll, wird eine ebenfalls an der konkreten Vorhabenplanung orientierte Baugrenze festgesetzt. Hier sind im Gegensatz zu den Außenwänden der darunter liegenden Geschosse geringfügige Abweichungen denkbar, da die städtebauliche Wirkung eines größeren Rücksprungs überschaubar wäre, da diese im Wesentlichen durch das über die unteren drei Geschosse aufgehende Polygon erzeugt wird. Die **Zahl der Vollgeschosse** wird entsprechend auf maximal III begrenzt. Die in der Zwischenzeit konkretisierten Planungen zum Rathausneubau sehen eine **Gebäudehöhe** von maximal 116,00 m ü. NHN vor. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens des neuen Rathauses soll eine Höhenlage von 99,45 m ü. NHN erhalten. Um diese NHN-Höhenlagen einordnen zu können, werden in den Bebauungsplan vorhandene Geländehöhen als Referenzpunkte eingetragen.

Der geplante Rathausneubau ist angesichts der geplanten Festsetzung der Baulinie in Kombination mit der maximalen Gebäudehöhe mit den nachbarlichen Belangen vereinbar. Die nach Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen erforderliche Abstandsfläche beträgt rd. 6,80 m bei einem Abstand der Baulinie zur Nachbargrenze von über 10 m an der geringsten Stelle. Ein Nachweis der Abstandsflächen ist problemlos auf dem Baugrundstück möglich. Dieses gilt sowohl für die neue Landesbauordnung (BauO NRW 2018) als auch für die zuvor gültige Fassung „BauO NRW 2000“, die (mit Ausnahme des sog. ‚Schmalseitenprivileges‘) größere Abstandsflächen erfordert hat. Die Ansprüche des östlich gelegenen Nachbarn hinsichtlich Belichtung, Besonnung, Belüftung und Sozialabstand können damit sichergestellt werden. Eine erdrückende Wirkung wird von dem Rathausneubau auf die Nachbarschaft nicht ausgehen.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen zugunsten der Errichtung von Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie um maximal 1,00 m überschritten werden.

### 7.3 Verkehrsflächen, Erschließung und Stellplätze

Die im Bebauungsplan vorhandene Festsetzung der Kleinen Straße als **Verkehrsfläche** besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ soll eine Änderung erfahren, da hier perspektivisch eine Öffnung für den Kfz-Verkehr im Sinne einer Fahrradstraße denkbar ist. Dies erfordert die Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche. Auf Grundlage dieser Festsetzung ist eine Nutzung der Kleinen Straße (Fuß- / Radweg oder Fahrradstraße) flexibel möglich.

Zum Entwurf der Bebauungsplanänderung erfolgt eine Änderung der Abgrenzung des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung im Bereich zwischen dem geplanten Rathaus und der Langen Straße. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes sah in dem Bereich eine Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung vor, um dort Stellplätze für das Rathaus nachweisen zu können. Die Bereitstellung von Parkplätzen ist nunmehr einerseits unterirdisch in einer Tiefgarage und andererseits oberirdisch im äußersten Westen des Änderungsgebietes in Anknüpfung an den dort angrenzenden Parkplatz geplant. Weitere Stellplatznachweise sollen außerhalb des Geltungsbereiches im Osten / Südosten des Plangebietes nachgewiesen werden. Der Geltungsbereich wird daher zum Bebauungsplanentwurf verkleinert und schließt in nördliche Richtung mit dem geplanten Verlauf der Kleinen Straße ab.

Der im Südwesten des Änderungsbereiches geplante Parkplatz soll der Rathausnutzung zugeordnet sein. Aus diesem Grund wird die Fläche ebenfalls als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Rathaus‘ festgesetzt – darin jedoch keine überbaubare Grundstücksfläche, sondern der geplanten Nutzung entsprechend ausschließlich eine Fläche für Stellplätze festgesetzt.

Entgegen des Ergebnisses des Realisierungswettbewerbes soll dieser Parkplatz jedoch nicht straßenbegleitend entlang der Himmelreichallee ausgerichtet werden, sondern parallel zu dem westlich an den Änderungsbereich angrenzenden Parkplatz anknüpfen. Dies bietet einerseits den Vorteil, dass die geplante Grünfläche von der Himmelreichallee aus erfahrbarer wird und andererseits die auf die südlich der Himmelreichallee gelegenen Wohnhäuser wirkenden Emissionen verringert werden können.

Darüber hinaus soll unter dem Rathaus eine Tiefgarage angelegt werden, die sich bis in die öffentliche Grünfläche erstreckt. Diese wird entsprechend als Fläche für Tiefgaragen festgesetzt. Die Erschließung der Tiefgarage und des südwestlich gelegenen Parkplatzes sollen von der Himmelreichallee erfolgen und die geplanten Zufahrten über die Festsetzung entsprechender Einfahrtsbereiche planungsrechtlich gesichert werden.

Eine weitere Änderung erfährt der Geltungsbereich im Bereich des Flurstückes 429, das zum Vorentwurf nicht Gegenstand der Bebauungsplanänderung war. Dieses wird in den Änderungsbereich mit einbezogen, um eine mit dem Grundstückseigentümer abgestimmte Neuordnung der dort vorhandenen Stellplätze / Garagen vornehmen zu können, da auf den betroffenen Flächen der Stellplatznachweis von Mischgebietsflächen zwischen Lange Straße und Kleine Straße erfolgt. Für das dort festgesetzte Mischgebiet wird für diesen Zweck ausschließlich eine Fläche für Stellplätze, Garagen und Carports festgesetzt. Die ausschließliche Zulässigkeit von Stellplätzen in einem Mischgebiet ist in diesem Fall planungsrechtlich möglich, da der Änderungsbereich in dem Gesamtzusammenhang des in Rede stehenden Bebauungsplanes Nr. 12a „Himmelreich“ steht und in diesem zwischen Kleine Straße und Lange Straße Mischgebiet festgesetzt ist. Für das darin liegende Flurstück 86 (Lange Straße Nr. 27) wird innerhalb des im Änderungsbereich gelegenen Mischgebietes der Stellplatznachweis geführt.

Die Sicherstellung der Grundstückerschließung des Wohngebäudes Kleine Straße Nr. 7 und der Garagen auf dem Flurstück 429 erfolgt durch die Festsetzung der Kleinen Straße als öffentliche Straßenverkehrsfläche. Die Festsetzung ergänzender Geh- und Fahrrechte ist vor dem Hintergrund dieser Festsetzung entbehrlich.

## 7.4 Grünflächen

Der geplante Rathausneubau beansprucht weite Teile der bislang festgesetzten öffentlichen Grünfläche. Der Entwurf für den Rathausneubau sieht allerdings keine ersatzlose Streichung der Grünfläche vor, sondern verlagert diese nach Westen zwischen die künftige Gemeinbedarfsfläche und die südwestlich gelegenen Parkplätze. Wie im vorstehenden Kapitel 7.3 beschrieben, ist in Verbindung mit dem Rathausneubau die Errichtung einer Tiefgarage geplant. Da diese auch im Bereich der Grünfläche liegen soll, überlagern sich die Festsetzungen der öffentlichen Grünfläche und der Fläche für Tiefgaragen gemäß der Tiefgaragenplanung.

## 8 Belange der Umwelt

### 8.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Für die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12a „Himmelreich“ im Vollverfahren ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen.

Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt im **Umweltbericht – separater Teil B der Begründung** (Bertram Mestermann - Büro für Landschaftsplanung, Warstein, 02/2020).

Entsprechend den Vorgaben des BauGB werden im Umweltbericht die vorhandene Umweltsituation und die zu erwartenden Auswirkungen auf die Belange des Menschen einschl. der menschlichen Gesundheit, der Tiere und Pflanzen, der Fläche und des Bodens, des Wasser, des Klimas und der Luft, der Landschaft, der Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen Belangen dargestellt.

Die Bebauungsplanänderung wird primär zu geringen Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Fläche und Boden führen, da mit dem geplanten Vorhaben der Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen sowie die dauerhafte Inanspruchnahme der Böden und eine Erhöhung des Versiegelungsgrades einhergeht. Durch die zusätzliche Versiegelung kann es ggf. zu Veränderungen der mikroklimatischen Bedingungen kommen. Diese Auswirkungen besitzen jedoch wegen ihrer Kleinflächigkeit für die Bewertung der Wechselwirkungen keine Relevanz. Auch wird der Verlust anstehender Biotopstrukturen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere nach sich ziehen.

### **Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die im Umweltbericht formulierten und festsetzungsrelevanten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen betreffen die Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung (siehe Kap. 8.2) und die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (siehe Kap. 8.3).

Im Umweltbericht werden zudem Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bezüglich durchzuführender Bau- und Erdarbeiten genannt, die in der Bauleitplanung nicht festsetzungsrelevant sind, da sie sich an die bauausführenden Firmen wenden und als dort bekannte Normen vorausgesetzt werden. Hierzu wird wie folgt auf den Umweltbericht verwiesen:

- Schutz vorhandener Gehölze nach DIN 18920, Umweltbericht Kap. 4.1.3 (Schutzgut Pflanzen)
- Bodenschutz bei Erdarbeiten nach DIN 18300 und Bodenarbeiten nach DIN 18915, Umweltbericht Kap. 4.1.5 (Schutzgut Boden)
- Gewässerschutz bei Bauarbeiten, Umweltbericht Kap. 4.1.6 (Schutzgut Wasser)

Für die Schutzgüter Mensch und menschliche Gesundheit, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind keine Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen erforderlich.

## **8.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Durch die Bauleitplanung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) sind in die Abwägung einzustellen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie die Ermittlung und Festsetzung geeigneter Flächen und Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

Die Ermittlung der Biotoppunkte im Änderungsbereich vor dem Eingriff ergibt einen Bestandswert von 11.672 Biotoppunkten. Für den Zustand nach Realisierung der Planung errechnet sich der Planwert auf 10.116 Biotoppunkte. Zum Ausgleich der mit dem geplanten Vorhaben einhergehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist demnach im Zuge der Umsetzung der Kompensationsmaßnahme eine Biotopwertverbesserung um insgesamt 1.556 Biotoppunkte erforderlich.

Für den Nachweis des Kompensationsbedarfs stehen zwei anerkannte Kompensationsflächen zur Verfügung. Dabei kann mit einer Aufwertung von 4 Biotoppunkten pro m<sup>2</sup> gerechnet werden. Um den Ausgleich von 1.556 Punkten vollständig zu erbringen wird also eine Fläche von 389 m<sup>2</sup> benötigt.

Im Bereich des Flurstücks 254 der Flur 22 in der Gemarkung Anreppen wird eine ehemals ackerbaulich genutzte Fläche in eine Streuobstwiese umgewandelt. Diese Kompensationsmaßnahme wurde mit dem Kreis Paderborn abgestimmt. Als Kompensationsmaßnahme wurde auf dieser Fläche u.a. die Umwandlung von Acker in extensiv genutzte Wiese und die Bestockung mit Obstbäumen umgesetzt.

Das Flurstück 254 besitzt eine Größe von 382 m<sup>2</sup>. Die demnach verbleibenden 7 m<sup>2</sup> werden auf der Sammelkompensationsfläche auf dem Flurstück 87, Flur 26 in der Gemarkung Westenholz nachgewiesen. Auf dieser wird ebenfalls eine Ackerfläche zu einer Streuobstwiese entwickelt.

## **8.3 Artenschutz**

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) BNatSchG, die bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung abgeprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW wurden in einem entsprechenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag untersucht (Bertram Mestermann - Büro für Landschaftsplanung, Warstein, 02/2020).

### Planungsrelevante Arten

Die Vorprüfung des Artenspektrums (Stufe I) hat ergeben, dass ein artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 (1) Ziffern 1 und 3 BNatSchG für gebäudebewohnende Fledermausarten nicht vollständig ausgeschlossen werden konnte. Generell können Gebäude eine Lebensraumeignung für gebäudebewohnende Fledermausarten besitzen. Daher kann es durch Abbruch-/Umbauarbeiten zu einem potenziellen Verlust von Zwischen-, Sommer- oder Ganzjahresquartieren für gebäudebewohnende Fledermäuse führen. Für diese Arten wurde

daher eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände nach BNatSchG durchgeführt (Stufe II).

Da eine Untersuchung der Gebäude methodisch erst kurz vor einem möglichen Gebäudeabbruch sinnvoll ist, muss zeitnah vor den Abbrucharbeiten eine Intensivkontrolle der zum Abbruch vorgesehenen Gebäude auf eine Quartiernutzung durch Fledermausarten durchgeführt werden. Es ist eine Sichtkontrolle der Gebäude bzw. Gebäudeteile auf Spuren, Quartiere, Nester und Individuen von Fledermäusen durchzuführen. Sollten sich an den Gebäuden Quartiere von gebäudebewohnenden Fledermausarten befinden, sind diese Verluste im Umfeld vor Beginn der Abrissarbeiten zu kompensieren. Die Bebauungsplanänderung wird um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.

#### Häufige und verbreitete Vogelarten

Im Rahmen der Konfliktanalyse (Stufe I) konnte eine Betroffenheit der häufigen und verbreiteten Vogelarten unter Einhaltung einer zeitlichen Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiträume außerhalb der Brutzeit (nur zulässig vom 01. Oktober bis 28. Februar) sowie einer räumlichen Beschränkung von Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) auf die im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gelegenen Flächen ausgeschlossen werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölz- und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigungen geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können. Entsprechende Hinweise werden in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.

Unter Beachtung der im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag benannten und als Hinweis in die Bebauungsplanänderung integrierten Vermeidungsmaßnahmen löst die Bebauungsplanänderung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG aus.

## **9 Auswirkungen der Planung**

### **9.1 Immissionsschutz**

Für die Bewertung der Belange des Immissionsschutzes sind die geplanten oberirdischen Stellplätze sowie die im Südosten des Änderungsbereiches vorgesehene Tiefgaragenzufahrt relevant. Hierfür wurde eine schalltechnische Untersuchung (Akus GmbH, Bielefeld, Fortschreibung vom 29.01.2020) erstellt, um die Belange des Lärmschutzes sachgerecht zu betrachten und die Auswirkungen der geplanten Stellplätze auf die umliegende Nachbarschaft zu überprüfen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass in dem Schallgutachten eine Tiefgarage mit 75 Stellplätzen betrachtet worden ist, was einem mittlerweile überholten Stand der Vorhabenplanung entspricht. Da nunmehr lediglich neun Stellplätze geplant sind, gelten die nachstehend beschriebenen Berechnungsergebnisse auch für die aktuelle Planung.

Die Ermittlung und Bewertung der von den geplanten Stellplätzen ausgehenden Geräusch-Immissionen erfolgt gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Die für das Bauleitplanverfahren relevanten Immissionsorte liegen rund herum um das Änderungsgebiet entlang der Himmelreichallee und der Langen Straße. Die Immissionsorte befinden sich gemäß dem hier in Rede stehenden Bebauungsplan Nr. 12a „Himmelreich“ in einem Mischgebiet, für das nach TA Lärm die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts in Ansatz zu bringen sind.

## Berechnungsergebnisse und Wertung

Tags betragen die Beurteilungspegel an allen betrachteten Immissionsorten in jeder Geschossebene  $\leq 52$  dB(A). Die Immissionsrichtwerte von Mischgebieten werden eingehalten und um mindestens 8 dB(A) unterschritten.

Nachts betragen die Beurteilungspegel an allen betrachteten Immissionsorten in jeder Geschossebene  $\leq 45$  dB(A). Die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete werden eingehalten.

Hinsichtlich zulässiger Spitzenpegel gilt nach TA Lärm ein Zuschlag von 30 dB(A) zusätzlich zum täglichen Immissionsrichtwert und ein Zuschlag von 20 dB(A) zusätzlich zum nächtlichen Immissionsrichtwert. Damit gelten hinsichtlich zulässiger Spitzenpegel in Mischgebieten maximal 90 dB(A) tags bzw. 65 dB(A) nachts. Diese zulässigen Spitzenpegel werden angesichts des Türeenschlagen von Pkw bei MI-Schutzrechten in einer Entfernung von 1 dB(A) tags bzw. 17 dB(A) nachts eingehalten. Tags ist diese Entfernung zu allen Immissionsorten gegeben. Die nachts nötige Entfernung von 17 m ist von der im Mischgebiet geplanten Fläche für Stellplätze zur nächstgelegenen Wohnbebauung nicht gegeben.

Für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete hinsichtlich der Spitzenpegel ist festzuhalten, dass der nächtliche Zeitraum relevant ist. Bedenken bestehen daher nur dann, wenn die Stellplätze im Nachtzeitraum nach 22 Uhr zu gewerblichen Zwecken genutzt werden. Sofern die Stellplatznutzung wohnungsbezogen erfolgt, bestehen gegen die Zumutbarkeit der Spitzenpegel keine Bedenken, da derartige Richtwertüberschreitung nach der einschlägigen Rechtsprechung hinzunehmen sind. Somit ist festzustellen, dass eine Konfliktlösung konkret bauordnungsrechtlich bzw. ordnungsbehördlich möglich ist. Die in dem Mischgebiet vorgesehenen Stellplätze dürfen im Nachtzeitraum lediglich wohnungsbezogen genutzt werden. Hierauf kann mit einer entsprechenden Beschilderung hingewiesen werden.

Hinsichtlich anlagenbezogenem Kfz-Verkehr auf öffentlichen Straßen sind keine organisatorischen Maßnahmen zur Minderung der Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Straßen erforderlich.

## 9.2 Ver- und Entsorgung

Die Bebauungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgungssituation des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12 a „Himmelreich“. Der Anschluss an die Ver- und Entsorgung ist auch weiterhin problemlos im Sinne der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 a möglich.

## 9.3 Verkehrliche Auswirkungen

Die verkehrliche Anbindung der im Zusammenhang mit dem Rathausneubau geplanten Stellplätze ist von der Himmelreichallee vorgesehen. Da die Vorhabenplanung eine Nutzungsintensivierung innerhalb des Änderungsbereiches bewirken wird, wurde die geplante verkehrliche Anbindung fachgutachterlich bewertet (SHP Ingenieure, Hannover, Januar 2020).

Gegenstand der Untersuchung ist eine Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen infolge der Vorhabenplanung. Hierzu wurde die bisherige Verkehrssituation untersucht, der vorhabenbedingte Neuverkehr prognostiziert und die Leistungsfähigkeit der Anbindung ermittelt und bewertet.

Die Untersuchungen zur Verkehrsqualität an den Knotenpunkten zeigen, dass der Verkehr leistungsfähig abgewickelt werden kann. An allen relevanten Knotenpunkten sind Leistungsfähigkeitsreserven vorhanden. Zwar wurden nicht die Spitzenstunden des Knotenpunktes Boker Straße / Himmelreichallee betrachtet, jedoch sind ausreichend Leistungsfähigkeitsreserven vorhanden, sodass der Kreisverkehr auch in diesen Zeitbereichen leistungsfähig ist.

Die Parkraumbemessung zeigt, dass ein maximaler zeitgleicher Bedarf von 88 Stellplätzen zu erwarten ist. Mit einer Reserve von 10 % wird die Errichtung von 96 Stellplätzen empfohlen. Derzeit sind neun Stellplätze in der Tiefgarage sowie 32 Stellplätze auf dem südwestlichen Parkplatz vorgesehen. Das Defizit von 40 Stellplätzen wird außerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen.

#### **9.4 Belange des Klimaschutzes**

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches vom 22.07.2011 wurden die Ziele des Klimaschutzes durch eine klimagerechte Stadtentwicklung als Gesetzesgrundlage aufgenommen. Dieses kann mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung erreicht werden.

In dem Plangebiet sind bauliche Grundsätze des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EnEV) bzw. des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) bei den Gebäuden ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie.

Gemäß § 14 (1) BauNVO sind Anlagen für erneuerbare Energien als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (im Zusammenhang mit baulichen Anlagen) allgemein zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser einschließlich der Anlagen für erneuerbare Energien dienenden Nebenanlagen sind in dem Bebauungsplan zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 14 (2) BauNVO).

Gemäß Energieatlas NRW des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen ([www.energieatlas.nrw.de](http://www.energieatlas.nrw.de)) liegt an den Bestandsgebäuden im Umfeld des Änderungsbereiches eine Eignung für die Nutzung der Sonnenenergie (Solarthermie und Photovoltaik) vor. Da dies in der Regel auch für Flachdächer gilt, wird der Bebauungsplan eine Möglichkeit zur Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen um bis zu 1,00 m zum Zweck der Errichtung aufgeständerter Solarmodule ermöglichen.

Stadtklimatische Veränderungen sind lediglich auf mikroklimatischer Ebene zu erwarten. Eine besondere Relevanz des Plangebietes für stadtklimatische Prozesse, wie z. B. Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen liegt nicht vor.

#### **9.5 Belange des Denkmalschutzes**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt. Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege sind daher nicht erforderlich.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Mauerwerk, Tonscherben, Metallfunde, Veränderungen oder Verfärbungen des Bodens, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt Delbrück oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/5918961; E-Mail: [lw-archaeologie-bielefeld@lw.org](mailto:lw-archaeologie-bielefeld@lw.org), anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

## 9.6 Kampfmittel

Eine Kampfmittelbelastung liegt im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

Allgemein gilt, dass, sofern bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, die Arbeiten sofort einzustellen sind und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen ist.

## 9.7 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Bereich des Plangebietes keine Altlasten vorhanden.

## 10 Flächenbilanz

| Nutzung                                                           | in m <sup>2</sup> | Anteil in % |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------|
| Mischgebiet                                                       | 248               | 3,5         |
| Flächen für den Gemeinbedarf:<br>Öffentliche Verwaltung (Rathaus) | 3.545             | 50,3        |
| Öffentliche Straßenverkehrsflächen                                | 724               | 10,3        |
| Öffentliche Grünflächen:<br>Parkanlage / Spielplatz               | 2.529             | 35,9        |
| <b>Gesamt:</b>                                                    | <b>7.046</b>      | <b>100</b>  |

Bielefeld / Delbrück, Juni 2020

### Verfasser:

**Drees & Huesmann**  
**Stadtplaner PartGmbB**  
Vennhofallee 97  
33689 Bielefeld  
Tel. 05205-72980; Fax -729822  
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

---

Peitz  
Bürgermeister