STADT DELBRÜCK

Bebauungsplan Nr. 88 "Weststadt" in Delbrück-Mitte

BEGRÜNDUNG gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

I. Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen **II. Umweltbericht**

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

I. Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen

VORBEMERKUNG

Der Rat der Stadt Delbrück hat in seiner Sitzung am 14.06.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 "Weststadt" in Delbrück-Mitte beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.06.2007 öffentlich bekannt gemacht.

In seiner Sitzung am 19.03.2009 hat der Rat eine Änderung des Aufstellungsbeschlusses in Bezug auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gefasst. Der Beschluss wurde am 20.03.2009 öffentlich bekannt gemacht. In der Zeit vom 09.04.2009 bis zum 12.05.2009 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

In seiner Sitzung am 29.04.2010 hat der Rat der Stadt Delbrück erneut eine Änderung des Geltungsbereiches beschlossen. Der Beschluss wurde mit Amtsblatt vom 30.04.2010 bekannt gemacht. Die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange fanden in der Zeit vom 10.05.2010 bis zum 10.06.2010 statt. Über die vorgebrachten Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Delbrück in seiner Sitzung am 08.07.2010 entschieden. Der Beschluss zur Offenlage bzw. zur Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange wurde in der Ratssitzung am 09.09.2010 gefasst.

Nach Durchführung der Offenlage bzw. der Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 22.09.2010 bis zum 22.10.2010 hat der Rat der Stadt Delbrück in seiner Sitzung am 31.03.2011 den Satzungsbeschluss gefasst.

A) GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Delbrück, Flur 17, und wird nunmehr wie folgt begrenzt:

- Im Norden: Durch die südliche Grenze des Flurstückes 43 bis auf die um 14 m nach Westen versetzte östliche Grenze des Flurstückes 289. Die um 14 m versetzte Grenze entlang bis zur Verlängerung der südlichen Grenze des Flurstückes 19. Diese Grenze bis zur östlichen Grenze des Flurstückes 19, von dort verspringend auf die westliche Grenze des Flurstückes 786.
- Im Osten: Durch die westliche Grenze der Flurstücke 786 (tlw.), 593 (beide Flur 14) und 371 (tlw.) in der Flur 2.
- Im Süden: Durch die südliche Grenze des Flurstückes 291 tlw. bis zur Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstückes 294 auf die südliche Grenze des Flurstückes 291.
- Im Westen: Durch die Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstückes 294 und die westliche Grenze des Flurstückes 294.

B) ZWECK DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG

Ende 2007 wurde durch das Planungsbüro Drees und Huesmann, Bielefeld, die „Rahmenplanung Delbrück West – B 64“ aufgestellt, welche als Grundlage für das Anfang 2009 aufgestellte Plankonzept verwandt wurde. Mit diesem Bebauungsplanentwurf wurde bereits eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

Zwischenzeitlich geführte Gespräche mit den betreffenden Grundstückseigentümern sowie mit der Bezirksregierung Detmold über die bestehenden Möglichkeiten zur Ausweisung von Wohnbauflächen haben zu der Überlegung geführt, den nunmehr im Rahmen der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes als „Wohnbaufläche“ (W) ausgewiesenen Bereich in 3 Bauabschnitte zu untergliedern.

Der I. Bauabschnitt soll zur Deckung des aktuellen Bedarfes an Wohnbaufläche kurzfristig umgesetzt werden. Nach Planung und Erschließung dieses Teilbereiches könnten ca. 68 Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden.

Der Bebauungsplanentwurf weist nachrichtlich auch den II. und III. Bauabschnitt aus.

Die bereits im gültigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen „Gemischten Bauflächen“ nördlich der „Westenholzer Straße“ werden in diesem Plankonzept als „Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung“ dargestellt.

Der Gesamtbereich stellt für die Stadt Delbrück die einzige zusammenhängende größere Fläche für eine sinnvolle Siedlungserweiterung dar. Andere unbesiedelte Flächen im Stadtgebiet liegen entweder in Bereichen, die hochwassergefährdet sind oder die aufgrund der topographischen Situation schlechte Voraussetzungen für die Entwässerung mit sich bringen.

C) PLANUNGSVORGABEN

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

Bereits im Rahmen der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte eine Ausweisung als „Wohnbaufläche“ (W) sowie als „Gewerbliche Baufläche“ (G) und „Grünfläche“. Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches wurde die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Im Rahmen der im Parallelverfahren durchgeführten 37. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Ausweisung der Wohnbaufläche (W) erweitert sowie die Darstellung der Regenrückhaltebeckens (RRB) westlich der „Artegastraße“ modifiziert.

Der Bebauungsplanentwurf sieht die Darstellung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA) sowie eines „Gewerbegebietes mit Nutzungsbeschränkung“ (GEn) vor.

Bei der Wohnbaufläche, der westlich der „Artegastraße“ liegenden Gewerbefläche mit Nutzungsbeschränkung und dem überwiegenden Teil der Grünfläche sowie der an die B 64 grenzenden Gewerbefläche mit Nutzungsbeschränkung und der Grünfläche handelt es sich derzeit um Flächen, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten sind.

In dem als Gewerbefläche mit Nutzungsbeschränkung 1 bzw. 2 gekennzeichneten Bereich östlich der „Artegastraße“ wurde bereits ein Gewerbebetrieb errichtet, der in einem Teilbereich der Grünfläche westlich der Artegastraße eine eigene Regenrückhaltung betreibt.

D) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung

Als **Art der baulichen Nutzung** werden folgende Festsetzungen getroffen:

„Allgemeines Wohngebiet“ (WA)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) max. 2 Wohneinheiten zulässig.

„Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung“ (GEn 1 bzw. GEn 2)

Die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete (WA) i.H.v. 55/40 dB(A) tags/nachts sind in 15 m Entfernung zur nördlichen Grenze des Flurstückes 287 einzuhalten.

„Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung“ (GEn)

Zulässig sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. Für die Beurteilung der nicht wesentlich störenden Betriebe ist der Störgrad nach § 6 BauNVO maßgeblich.

Gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind im „GEn 1/GEn 2/GEn“ Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment ausgeschlossen.

Das sind:

1. Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren / Büroorganisation
2. Kunst / Antiquitäten
3. Baby- / Kinderartikel
4. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
5. Unterhaltungselektronik / Computer / Elektrohaushaltswaren
6. Foto / Optik
7. Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien
8. Bastelartikel, Kunstgewerbe
9. Musikalienhandel
10. Uhren / Schmuck
11. Spielwaren, Sportartikel
12. Lebensmittel, Getränke
13. Drogerie, Kosmetik, Haushaltsware

Bei parallel zur Erschließungsstraße angeordneten Garagen und Nebenanlagen ist ein Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Dieser Grundstücksbereich ist mit Laubgehölzen zu begrünen.

Maß der baulichen Nutzung

a) im allgemeinen Wohngebiet:

Es gilt eine zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 0,6.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Durch die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern, die Festsetzung einer grundsätzlich offenen Bauweise sowie einer Grundflächenzahl von 0,3 wird die Voraussetzung für eine aufgelockerte Bebauung geschaffen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung folgender minimal bzw. maximal zulässiger First- und Traufhöhen ergänzt:

Außenwandhöhe der Traufe:

Eingeschossigkeit	Zweigeschossigkeit
-------------------	--------------------

minimal 2,75 m	
----------------	--

maximal 4,00 m	maximal 6,00 m
----------------	----------------

gemessen von der Oberkante Rohdecke EG-Fußboden bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der Außenwand.

Eine Überschreitung der Außenwandhöhe ist auf max. 1/3 der Wandlänge (traufseitig) zulässig.

Firsthöhe:

Eingeschossigkeit	Zweigeschossigkeit
-------------------	--------------------

minimal 6,50 m	
----------------	--

maximal 9,50 m	maximal 9,50 m
----------------	----------------

gemessen von der Oberkante Rohdecke EG-Fußboden bis First.

Die Festsetzungen ermöglichen auch die Errichtung eines Flachdaches inkl. Staffelgeschoss (bei der zweigeschossigen Bauweise) sowie eines Pultdaches.

Gestaltungsfestsetzungen

Die Sockelhöhe darf max. 50 cm über Oberkante fertiger Straße bis Oberkante Rohdecke EG-Fußboden, gemessen mittig am Gebäude, betragen.

Dachgauben sind bei einer Dachneigung von mindestens 35 ° zulässig. Sie dürfen bei eingeschossiger Bauweise 1/2 der Trauflänge und bei zweigeschossiger Bauweise 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.

Einfriedungen an öffentlichen Straßen und an benachbarten Grundstücksgrenzen in den Zufahrtsbereichen der Garagen werden nicht zugelassen. Als Abgrenzung des Vorgartens sind lebende Hecken möglich. Grenzt eine nicht überbaubare Fläche – durch die Gebäudestellung und Grundrissaufteilung veranlasst (Terrassen, Hausgarten) – an eine öffentliche Verkehrsfläche, kann für den engeren Terrassenbereich ein Sichtschutz - 1,80 m hoch – z.B. mit Holzpalisaden oder Holzlamellen angelegt werden, die nach außen mit Sträuchern oder Hecken dicht oder Rank- und Kletterpflanzen flächendeckend zu bepflanzen sind.

Von einer Festsetzung der Firstrichtung und Dachneigung wird abgesehen. So wird dem Grundstückseigentümer bzw. späteren Bauherren die Möglichkeit eröffnet, die Nutzung regenerativer Energien individuell umzusetzen.

b) im GEn 1/GEn:

Es gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Baumassenzahl (BMZ) von 6,0. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung folgender maximal zulässiger First- und Traufhöhen ergänzt:

Die Außenwandhöhe der Traufe -Schnittpunkt Außenwand mit der OK Dachhaut- darf bei max. 105,00 m ü. NN betragen (auch zulässig: Flachdach).

Bei Ausführung eines geneigten Daches (Dachneigung $\leq 15^\circ$) darf die Firsthöhe max. 108,00 m ü. NN betragen.

Technisch bedingte Aufbauten wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungstechn. Anlagen, Antennenanlagen, dürfen die festgesetzte Firsthöhe überschreiten.

c) im GEn 2:

Es gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Baumassenzahl (BMZ) von 6,0. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung folgender maximal zulässiger First- und Traufhöhen ergänzt:

Die Außenwandhöhe der Traufe -Schnittpunkt Außenwand mit der OK Dachhaut- darf bei max. 101,50 m ü. NN betragen (auch zulässig: Flachdach).

Bei Ausführung eines geneigten Daches (Dachneigung $\leq 15^\circ$) darf die Firsthöhe max. 104,50 m ü. NN betragen.

Technisch bedingte Aufbauten wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungstechn. Anlagen, Antennenanlagen, dürfen die festgesetzte Firsthöhe überschreiten.

Zur Kontrolle der Höhenentwicklung wird in Bezug auf die Firstrichtung festgesetzt, dass Gebäude nur traufständig zur nördlichen Baugrenze zugelassen werden.

Sonstige Festsetzungen

Werbeanlagen auf Gebäuden an der nördlichen Baugrenze dürfen nur aus einzelnen Buchstaben bestehen.

Zu b) + c):

Hinweis: Oberkante vorhandener Hallenfußboden = 93 m ü. NN

Die Festsetzungen wurden im Zusammenhang mit dem winterlichen Stand der Sonne und der entsprechenden Schattenwirkung ermittelt. Durch die Staffelung der Gebäudehöhe werden die Belange der angrenzenden Wohnbebauung berücksichtigt.

E) ERSCHLIEßUNG

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt im südlichen Bereich über den vorhandenen Kreisverkehr an der Westenholzer Straße.

Da von der B 64 eine starke räumliche Trennung ausgeht, wird ein besonderes Augenmerk auf eine Anbindung über Fuß- und Radwege gelegt. Neben dem vorhandenen Radweg längs der Westenholzer Straße wird eine Untertunnelung der B 64 in Erwägung gezogen.

Die innere Erschließung erfolgt über die vorhandene Artegastraße, von der abknickend die westlich gelegene Gewerbefläche angedient wird.

Innerhalb des geplanten Wohngebietes ist eine ringförmig angelegte Haupterschließungsstraße mit einer Straßenparzellenbreite von 6,50 m sowie als Fuß- und Radweg vorgesehener Verbindungen mit einer Breite von 4 m geplant. Die Nutzung der an der östlichen Plangebietsgrenze von Norden nach Süden verlaufenden ebenfalls 4 m breiten Straßenverkehrsfläche ist auch als Fuß- und Radweg festgesetzt. Die Befahrbarkeit zum Zwecke der Straßenunterhaltung wird gewährleistet.

Kanalisation

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch die neu zu erstellende Kanalisation mit Anschluss an die vorhandenen Abwasserleitungen in der Artegastraße.

Es ist aufgrund des § 51 a Landeswassergesetz (LWG) vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser bei Eignung der Böden sowie der wasserrechtlichen Bestimmungen im Untergrund versickern zu lassen. U.a. zur Feststellung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes hat die Stadt Delbrück das Büro Kleegräfe, Lippstadt, mit der Erstellung eines Bodengutachtens beauftragt. Das Gutachten betrachtet den gesamten, in 3 Bauabschnitten zu entwickelnden Bereich und kommt zu folgendem Ergebnis:

Versickerungen innerhalb der Grundmoräne (3. BA und nördlicher 2. BA) sind bodenmechanisch nicht im ausreichenden Maße möglich und wasserrechtlich unzulässig. Dort werden Versickerungen grundsätzlich abgelehnt.

Innerhalb der südlichen Bereiche des Untersuchungsgebietes (südlicher 2. BA und gesamter 1. BA) werden Versickerungen aus nachfolgenden Gründen ebenfalls abgelehnt:

1. Die festgestellten Bodenschichten wechseln in horizontaler und vertikaler Richtung ständig ihre Zusammensetzung. Eine einheitliche Aussage zur Versickerungseignung ist über größere Strecken oder Flächen nicht möglich.
2. Die Möglichkeit von Rückstaubildungen und/oder Oberflächenabflüssen kann durch die deutlich ausgeprägte Morphologie in Verbindung mit der stark wechselnden Bodenschicht nicht ausgeschlossen werden, was ggfls. zu Vernässungen im Bereich der Unterlieger (Gewerbegrundstücke) führen kann.
3. Die jeweilige Versickerungseignung müsste unter hohem wirtschaftlichem Aufwand mit Einzeluntersuchungen für jedes Grundstück und äußerst engständig in den Trassenbereichen der Fahrwege erbracht werden. Eine solche Vorgehensweise lässt erhöhte finanzielle Belastungen Einzelner erwarten und wird gutachterlicherseits unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten daher nicht für durchführbar erachtet.

Hinweise zur Niederschlagswasserabführung:

Der Gutachter sieht keine Möglichkeit, die anfallenden Niederschlagsmengen durch Versickerung in den Untergrund einzuleiten. Von Versickerungen sollte nicht zuletzt aufgrund des davon ausgehenden Gefährdungspotenzials abgesehen werden. Vorfluter existieren nicht im unmittelbaren Nahbereich. Es wird daher vorgeschlagen, das anfallende Niederschlagswasser in ein entsprechend zu dimensionierendes Kanalsystem einzuleiten.

Die Stadt Delbrück hat sich daher für folgende Lösung entschieden:

Die Entsorgung des Niederschlagswassers erfolgt über eine neu zu erstellende Kanalisation sowie über zu errichtende Regenrückhaltebecken auf den beiden dafür vorgesehenen Flächen.

Der bereits vorhandene Gewerbebetrieb betreibt schon jetzt eine eigene Regenrückhaltung nordwestlich des Kreisverkehrs auf der ausgewiesenen Grünfläche.

Wasserversorgung

Die zu errichtenden Trinkwasseranlagen werden an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen.

Die Löschwassermenge in Höhe von 800 l/min für WA und 1.600 l/min für GEn wird gem. DVGW BI. 405 für einen Zeitraum von 2 Stunden sichergestellt.

F) GRÜNFLÄCHEN

Das Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung westlich der Artegastraße wird in nördlicher Richtung durch einen 15 m breiten Grüngürtel von der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche getrennt.

Eine entsprechende Abtrennung der Wohnbaufläche zur nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Fläche entfällt, da im Rahmen des 2. und 3. BA eine Weiterentwicklung des Wohngebietes vorgesehen ist.

Unter Berücksichtigung der Belange der angrenzenden Wohnbebauung wird auf der nördlichen Grenze des Flurstückes 287 eine 12,5 m breite „private Grünfläche“ festgesetzt.

Der Standort der mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ versehenen Grünfläche im südöstlichen Teilbereich des Bebauungsplanes ist nur vorübergehend. Im Rahmen der Planung des 2. und 3. BA wird in nördlicher Richtung eine größere Spieleinheit geschaffen.

Auf der in der südöstlichsten Ecke des Plangebietes und der westlich der Artegastraße ausgewiesenen Grünfläche ist neben der bereits vorhandenen Regenrückhaltung des bestehenden Gewerbebetriebes die Errichtung jeweils eines Regenrückhaltebeckens geplant.

G) HINWEISE

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfundamente, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.: 0521 / 5200250) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten. Bei abgängigen Gehölzen ist gleichartiger Ersatz zu schaffen.

Sollten bauliche Anlagen, Gebäude, Gebäudeteile, untergeordnete Gebäudeteile oder Aufbauten wie z.B. Antennenanlagen geplant werden, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen, ist eine Abstimmung mit der Wehrbereichsverwaltung West, 40470 Düsseldorf, Tel.: 0211-9590, als militärische Luftfahrtbehörde durchzuführen.

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

Etwaige Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedürfen in jedem Einzelfall der Zustimmung bzw. Genehmigung der Straßenbauverwaltung gem. § 9 FStrG bzw. § 25 StrWG NRW.

H) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Belange des Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutzes

Die Bodenversiegelung wird auf Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt.

Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in dem Teil des Stadtgebietes stehen außer den in Anspruch genommenen Ackerflächen keine aus ökologischer Sicht geringwertigeren Flächen zur Verfügung.

In dem Plangebiet sind nach heutigem Kenntnisstand Bodenbelastungen in Form von Altlasten oder Altstandorten nicht vorhanden. Kenntnisse über nicht zur Wirkung gelangte Kampfmittel liegen nicht vor.

Lt. oben erwähntem, durch das Büro Kleegräfe erstelltem Bodengutachten existieren die äußere Form und Gestalt betreffend deutliche Höhendifferenzen von rd. 16 m zwischen den Ansätzen, wobei der Süden den tiefer gelegenen Bereich darstellt. Die Höhenkote bewegt sich zwischen +92 und +108 m ü. NN.

Geologisch handelt es sich um ein zweigeteiltes Areal. Der höher gelegene nördliche Bereich (3. BA und Teile des 2. BA) wird von einer Grundmoräne (Ton-/Schluff-Gemisch) und der tiefer gelegene südliche Part (v.a. 1. BA) von Schmelzwasserablagerungen (Sand und Teile der Schluffe) geprägt. Im Mittelteil kommt es zu einer Verzahnung der Schichten (südlicher 2. BA).

Entlang der Artegastraße verläuft das Gewässer 51 sowie im südöstlichen Bereich des Plangebietes ein namenloser Entwässerungsgraben.

Der Nachweis zur hydraulischen Berechnung für das Gewässer 51 wird im Zuge der erforderlichen Genehmigungsverfahren erbracht.

Belange des Grundwasser- und Gewässerschutzes sind durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt.

2. Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens durch das Ing.-Büro AKUS GmbH, Bielefeld, wurde festgestellt, dass auf das als Wohnbaufläche ausgewiesene Plangebiet Geräusch-Immissionen einwirken, die durch den KFZ-Verkehr auf der angrenzenden Bundesstraße 64 sowie der L 586 „Westenholzer Straße“ erzeugt werden.

Das schalltechnische Gutachten zeigt, dass bei Errichtung der im Bebauungsplan dargestellten Lärmschutzwand entlang der Bundesstraße 64 (h = 4 m über Straßenniveau) im untersuchten Bereich gesundes Wohnen möglich ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass an der Ostseite der Lärmschutzwand eine hochabsorbierende Ausführung erfolgt, um Pegel erhöhende Reflexionen für die östlich der B 64 gelegene Wohnnachbarschaft zu vermeiden.

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. Das Büro WWK -Partnerschaft für Umweltplanung-, Warendorf, hat einen entsprechenden Plan erarbeitet.

Das Bebauungsplangebiet bezieht sich insgesamt auf eine Fläche von ca. 13,6 ha. Hierin sind mit dem Gelände des Gewerbebetriebes (ca. 3 ha) und dem Ausbaubereich der Westenholzer Straße (ca. 0,8 ha) bereits Flächen enthalten, die schon in anderen Verfahren einer Eingriffsbewertung unterlagen und somit als in sich ausgeglichen gelten. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass sich auf der Fläche des Gewerbebetriebes eine naturschutzrechtliche Kompensationsfläche befindet, die im Rahmen der Einzelgenehmigung für das Vorhaben festgesetzt wurde. Dieser Genehmigung folgend wird der Bereich als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Da insgesamt eine gewerbliche Nutzung an der Westenholzer Straße der städtischen Entwicklungsplanung entspricht, kann nach bereits erfolgter Rücksprache mit dem Kreis Paderborn einer Umwandlung dieser Kompensationsfläche in Gewerbefläche zugestimmt werden, sofern der potentielle Interessent für den dann erforderlichen ökologischen Ausgleich aufkommt.

Die nachfolgenden Tabellen stellen den ökologischen Wert der Bestands- und der Planungssituation dar. Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV, 2008).

Stadt Delbrück					
Eingriffsbilanzierung B-Plan Nr. 88 "Weststadt" / Bestandssituation					
Code	Kürzel	Biotoptyp	Fläche	Wertzahl	ökol. Gesamtwert
7.2	BA0	Feldhecke	710	5	3.550
7.3	BE0	Ufergehölz	1.390	5	6.950
3.4	EA0	Fettwiese	20	3	60
5.1	EE0	Grünlandbrache	440	4	1.760
8.2	FN0	Graben, bedingt naturfern	1.225	5	6.125
8.1	FN5	Graben, naturfern	160	2	320
9.3	FS0	Regenrückhaltebecken	1.380	4	5.520
3.1	HA0	Acker	81.890	2	163.780
2.4	HC0	Wegrain	285	4	1.140
2.2	HC4	Straßenbegleitgrün ohne Bäume	660	2	1.320
2.3	HC5	Straßenbegleitgrün mit Bäumen	2.010	4	8.040
4.5	HM4	Intensivrasen	235	2	470
1,3	HT5	Lagerfläche, gering versiegelt	2.450	1	2.450
1.1	VB0 / VA0, VB5	Straßen, Wege	5.645	0	0
1.3	VB2	Schotterweg	95	1	95
gesamt			98.595		201.580

Stadt Delbrück					
Eingriffsbilanzierung B-Plan Nr. 88 "Weststadt" / Planungssituation					
Code	Kürzel	Biotoptyp	Fläche	Wertzahl	ökol. Gesamtwert
1.1	HN0	versiegelte Fläche im GE bei GRZ 0,6	9.745	0	0
1.1	HN0	versiegelte Fläche im WA bei GRZ 0,3	14.655	0	0
1.1	VA0	versiegelte Verkehrsfläche	17.745	0	0
2.2	HC4	Straßenbegleitgrün ohne Bäume	655	2	1.310
2.3	HC5	Straßenbegleitgrün mit Bäumen	1.570	4	6.280
4.4	HJ0	Gartenfläche im WA bei GRZ 0,3	34.195	3	102.585
4.5	HW8	Grünfläche im GE bei GRZ 0,6	6.495	2	12.990
4.5	HM5	Baumscheiben	280	2	560
4.5	SP3	Spielplatz	1.345	2	2.690
4.6	CF0	Saum am RRB	630	4	2.520
7.2	BE0 / BA0	Erhalt Feldhecke / Ufergehölz	1.820	5	9.100
7.2	BA0	Feldhecke neu	5.100	5	25.500
8.2	FN0	Graben, bedingt naturfern	1.010	5	5.050
9.3	FS0	Regenrückhaltebecken	3.350	4	13.400
gesamt			98.595		181.985

Defizit					-19.595
Externe Kompensationsfläche in m ² bei angenommener Wertsteigerung von 4 Pkt/m ²					-4.900

Demzufolge ergibt sich ein Defizit von 19.595 Wertpunkten. Bei einer angenommenen Wertsteigerung von 4 Wertpunkten/m² ist somit eine externe Kompensation auf einer Fläche von 4.900 m² notwendig. In der Gemarkung Westenholz, Flur 23, Flurstücke 40 und 42, hat die Stadt Delbrück im Rahmen ihres Ökopools bereits Kompensationsflächen hergestellt, von denen noch ca. 10.000 m² verfügbar sind, so dass die vorhabensbedingten Wirkungen dort angemessen kompensiert werden können.

4. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

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

I) STÄDTEBAULICHE DATEN

Gesamtfläche des Plangebietes ca. 13,6 ha

Anteilig betragen die

überbaubaren Flächen (WA) ca.	1,9 ha
überbaubaren Flächen (GEn) ca.	2,5 ha
nicht überbaubaren Flächen ca.	3,5 ha
Grünfläche	1,6 ha
Kompensationsfläche	1,3 ha
Graben	0,2 ha
Straßenverkehrsfläche ca.	2,6 ha

II. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung 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 gem. 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. 88 „Weststadt“ in Delbrück-Mitte

Der Planbereich ist Teil einer in drei Bauabschnitten geplanten Gesamtmaßnahme zur Ausweisung einer größeren Fläche für eine sinnvolle Siedlungserweiterung. Andere unbesiedelte Flächen im Stadtgebiet liegen entweder in Bereichen, die hochwassergefährdet sind oder die aufgrund der topographischen Situation schlechte Voraussetzungen für die Entwässerung mit sich bringen.

Nach Planung und Erschließung dieses ersten Bauabschnittes entstehen einerseits ca. 68 Bauplätze, deren überwiegender Teil von der Stadt Delbrück als preisgünstiges Bauland angeboten werden kann. Andererseits werden Flächen für gewerbliche Nutzungen vorgesehen, die den bereits bestehenden Gewerbebetrieb östlich der „Artegastraße“ beinhalten und eine Schutzfunktion vor dem Verkehrslärm für die geplanten Wohnquartiere übernehmen.

Der Planbereich weist folgende Nutzungsformen auf:

- eine WA-Fläche mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 als Höchstmaß,
- GEn-Flächen mit einer GRZ von 0,6 und einer BMZ von 6,0,
- Verkehrsflächen in Form einer ringförmig verlaufenden Haupteerschließungsstraße,
- Grabenfläche
- Kompensationsflächen
- sowie öffentliche bzw. private Grünflächen.

Der sich ergebende Bedarf an Grund und Boden wird für die einzelnen geplanten Nutzungen durch die Angaben in der folgenden Tabelle aufgezeigt:

Geplante Nutzung	Flächengröße in m²
WA-Fläche	18.779
GEn-Fläche	25.423
Verkehrsfläche	25.791
Grünfläche	16.003
Kompensationsfläche	12.837
Gaben	2.151
Summe	100.984

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

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

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

- Immissionsschutz
- Natur- und Landschaftsschutz
- Bodenschutz.

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

Bereits im Rahmen der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte eine Ausweisung als „Wohnbaufläche“ (W) sowie als „Gewerbliche Baufläche“ (G) und „Grünfläche“. Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches wurde die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Im Rahmen der im Parallelverfahren durchgeführten 37. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Ausweisung der Wohnbaufläche (W) erweitert sowie die Darstellung der Regenrückhaltebeckens (RRB) westlich der „Artegastraße“ modifiziert.

Der Bebauungsplanentwurf sieht die Darstellung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA) sowie eines „Gewerbegebietes mit Nutzungsbeschränkung“ (GEn) vor.

Anderweitige Fachpläne sind nicht vorhanden.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Bei der Wohnbaufläche, der westlich der „Artegastraße“ liegenden Gewerbefläche mit Nutzungsbeschränkung und dem überwiegenden Teil der Grünfläche sowie der an die B 64 grenzenden Gewerbefläche mit Nutzungsbeschränkung und der Grünfläche handelt es sich derzeit um Flächen, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten sind.

In dem als Gewerbefläche mit Nutzungsbeschränkung 1 bzw. 2 gekennzeichneten Bereich östlich der „Artegastraße“ wurde bereits ein Gewerbebetrieb errichtet, der in einem Teilbereich der Grünfläche westlich der Artegastraße eine eigene Regenrückhaltung betreibt.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Der Bereich würde langfristig aufgrund der Lage, des Zuschnitts und der Größe als landwirtschaftliche Intensivfläche mit zusätzlichen Stoffzugaben weiter genutzt. Vor diesem Hintergrund würden sich keine Änderungen des Umweltzustandes ergeben.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.3.1 Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Umweltauswirkungen können sich grds. auf alle Schutzgüter erstrecken. Dabei sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a), c) und d) BauGB neben den Schutzgütern 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 gem. § 1 Abs. 6 S. 7 b), e) – i) BauGB und gem. § 1 a Abs. 2 und 3 BauGB zu untersuchen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

- Beeinträchtigung der Wohnfunktion durch Immissionen während der Bauphase, durch Lärm der Baumaschinen und durch Schwerlastverkehr
- zusätzliche gas- und staubförmige Immissionen durch Heiztätigkeit im Winter

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.

Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens durch das Ing.-Büro AKUS GmbH, Bielefeld, wurde festgestellt, dass auf das als Wohnbaufläche ausgewiesene Plangebiet Geräusch-Immissionen einwirken, die durch den KFZ-Verkehr auf der angrenzenden Bundesstraße 64 sowie der L 586 „Westenholzer Straße“ erzeugt werden.

Das schalltechnische Gutachten zeigt, dass bei Errichtung der im Bebauungsplan dargestellten Lärmschutzwand entlang der Bundesstraße 64 (h = 4 m über Straßenniveau) im untersuchten Bereich gesundes Wohnen möglich ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass an der Ostseite der Lärmschutzwand eine hochabsorbierende Ausführung erfolgt, um Pegel erhöhende Reflexionen für die östlich der B 64 gelegene Wohnnachbarschaft zu vermeiden.

Auswirkungen auf die Schutzgüter "Tiere 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. Der entsprechende Plan wurde durch das Büro WWK, Warendorf, erstellt. Nähere Ausführungen s. H) Auswirkungen der Planung, Nr. 3.

Berücksichtigung finden dabei besonders geschützte Gebiete, u.a. die potenziellen FFH- und Vogel-schutz-Gebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sowie die biologische Vielfalt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB.

Auswirkungen auf das Schutzgut "Boden"

In dem Planbereich sind nach heutigem Kenntnisstand Bodenbelastungen in Form von Altlasten oder Altstandorten nicht vorhanden. Kenntnisse über nicht zur Wirkung gelangte Kampfmittel liegen nicht vor.

Gem. Bodenkarte im Maßstab 1 : 50 000 von Nordrhein-Westfalen liegt das Plangebiet nicht im Bereich schutzwürdiger Böden. Die bisher als Acker- bzw. Weideland 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 Wohnsiedlungs- und Gewerbeentwicklung nicht möglich ist. Aufgrund der Begrenzung der Grundflächenzahl 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 soweit im Rahmen der bauleitplanerischen Ziele der Stadt Delbrück möglich oder vereinbar beachtet und eingehalten.

Auswirkungen auf das Schutzgut "Wasser"

Oberflächengewässer

Entlang der Artegastraße verläuft das Gewässer 51 sowie im südöstlichen Bereich des Plangebietes ein namenloser Entwässerungsgraben.

Der Nachweis zur hydraulischen Berechnung für das Gewässer 51 wird im Zuge der erforderlichen Genehmigungsverfahren erbracht.

Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Grundwasser

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch die neu zu erstellende Kanalisation mit Anschluss an die vorhandenen Abwasserleitungen in der Artegastraße.

Die Entsorgung des Niederschlagswassers erfolgt ebenfalls über eine neu zu erstellende Kanalisation sowie über zu errichtende Regenrückhaltebecken auf den beiden dafür vorgesehenen Flächen.

Der bereits vorhandene Gewerbebetrieb betreibt schon jetzt eine eigene Regenrückhaltung nordwestlich des Kreisverkehrs auf der ausgewiesenen Grünfläche. Nähere Ausführungen erfolgten bereits unter Punkt E) Erschließung „Kanalisation“.

Die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers ist sichergestellt, so dass eine Beeinträchtigung des Grundwassers aus dieser Hinsicht auszuschließen ist.

Grundsätzlich bleibt jedoch festzustellen, dass die Versiegelung der Böden mit einer Beeinträchtigung der Grundwasserschutz- und Abflussregulationsfunktion sowie einer Einschränkung der Grundwasserneubildung einhergeht.

Auswirkungen auf die Schutzgüter "Luft" und „Klima“

- Veränderung der Durchlüftungsfunktionen
- Beeinträchtigung der Luftreinigungsfunktion
- Beeinträchtigung der Wärmeregulationsfunktion

Frischluftminderung und ansteigende Temperaturen als Folge von großer, verdichteter Bebauung sind hier nicht zu erwarten.

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).

Im Rahmen der Umsetzung der Planung ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse zu rechnen.

Auswirkungen auf das Schutzgut "Kultur- und sonstige Sachgüter"

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 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.

2.3.2 Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Weststadt“ werden bis auf die Schutzgüter Wasser, Luft und Klima sowie Kultur- und Sachgüter alle Schutzgüter mehr oder weniger betroffen.

Die Erheblichkeit der Auswirkungen wird insbesondere durch die infolge von Überbauung und Versiegelung entstehenden Beeinträchtigungen sowie betriebsbedingte Faktoren bestimmt. Die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden und Landschaft werden teilweise erheblich betroffen.

Als erhebliche Auswirkungen mit Umweltrelevanz sind abschließend zusammenzufassen:

- Baubedingter Verlust von landwirtschaftlicher Intensivfläche durch Versiegelung, Überbauung und Inanspruchnahme
- Verlust von Biotopfunktionen durch Versiegelung, Überbauung und Inanspruchnahme
- Beeinträchtigung/Verlust der Grundwasserschutzfunktion der Böden durch Versiegelung
- Beeinträchtigung der Abflussregulationsfunktion der Böden durch Versiegelung
- Einschränkung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung
- Verlust von unversiegelter Fläche

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

Im vorliegenden Planfall wird ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt, in dem der Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ermittelt, beschrieben und bewertet wird. Das sich ergebende Kompensationsdefizit wird auf einer externen Kompensationsfläche ausgeglichen.

2.5 Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen im vorliegenden Planfall nicht in Betracht, da im Bereich Delbrück-Mitte keine größere zusammenhängende Fläche für eine sinnvolle Siedlungserweiterung zur Verfügung steht. Andere unbesiedelte Flächen im Stadtgebiet liegen entweder in Bereichen, die hochwassergefährdet sind oder die aufgrund der topographischen Situation schlechte Voraussetzungen für die Entwässerung mit sich bringen.

2.6 Beschreibung der u.U. verbleibenden erheblichen Auswirkungen

Die untersuchten Schutzgüter werden durch die Planung unterschiedlich stark beeinträchtigt. Im Rahmen der angesprochenen Gutachten wurden die Auswirkungen ermittelt und ein entsprechendes Konfliktvermeidungs- und Ausgleichsprogramm erarbeitet.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

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.

Die Festsetzung etwaiger Maßnahmen ist nicht erforderlich.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Planbereich ist Teil einer in drei Bauabschnitten geplanten Gesamtmaßnahme zur Ausweisung einer größeren Fläche für eine sinnvolle Siedlungserweiterung. Andere unbesiedelte Flächen im Stadtgebiet liegen entweder in Bereichen, die hochwassergefährdet sind oder die aufgrund der topographischen Situation schlechte Voraussetzungen für die Entwässerung mit sich bringen.

Nach Planung und Erschließung dieses ersten Bauabschnittes entstehen einerseits ca. 68 Bauplätze, deren überwiegender Teil von der Stadt Delbrück als preisgünstiges Bauland angeboten werden kann. Andererseits werden Flächen für gewerbliche Nutzungen vorgesehen, die den bereits bestehenden Gewerbebetrieb östlich der „Artegastraße“ beinhalten und eine Schutzfunktion vor dem Verkehrslärm für die geplanten Wohnquartiere übernehmen.

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Weststadt“ in Delbrück-Mitte ist einerseits die Bereitstellung weiterer Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau und andererseits die Darstellung von Flächen für gewerbliche Nutzungen, die den bereits bestehenden Gewerbebetrieb östlich der „Artegastraße“ beinhalten und eine Schutzfunktion vor dem Verkehrslärm für die geplanten Wohnquartiere übernehmen.

Im Rahmen der Umweltprüfung gem. § 1 Abs. 7 und § 1 a BauGB wurde ermittelt, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die untersuchten Schutzgüter unterschiedlich stark beeinträchtigt werden. Im Rahmen entsprechender Gutachten wurden die Auswirkungen ermittelt und ein entsprechendes Konfliktvermeidungs- und Ausgleichsprogramm erarbeitet.

Die während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen vorgebrachten Stellungnahmen wurden dem Umwelt-, Bau- und Planungsausschuss zur Beratung sowie dem Rat der Stadt Delbrück zur Entscheidung vorgelegt.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen im vorliegenden Planfall nicht in Betracht.

Delbrück, den 31.03.2011

Der Bürgermeister

gez. Peitz