STADT DELBRÜCK

Bebauungsplan Nr. 30 "Heisterkamp" in Delbrück-Ostenland, 5. Änderung

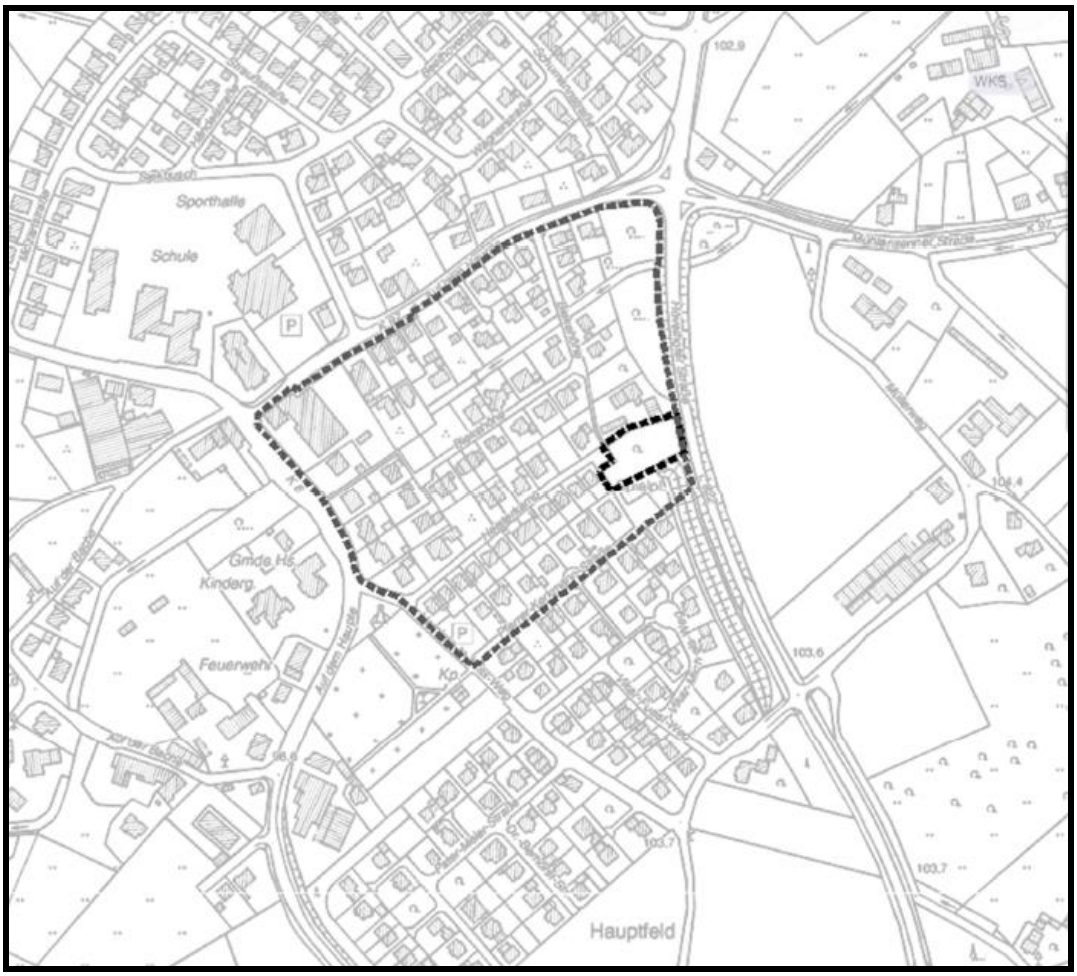
BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen

Verfahrensstand:

Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 2 BauGB



Inhaltsverzeichnis

VORBEMERKUNG 3

A) GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES 3

B) ZWECK DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG 3

C) PLANUNGSVORGABEN 4

D) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 5

E) ERSCHLIEßUNG 6

F) LÄRMSCHUTZWALL 7

G) HINWEISE 7

H) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 7

I) STÄDTEBAULICHE DATEN 10

VORBEMERKUNG

Der Rat der Stadt Delbrück hat seine Entscheidungsbefugnisse für die Dauer der Feststellung einer epidemischen Lage von landesweiter Tragweite auf den Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss übertragen. In dieser Funktion hat der Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss in seiner Sitzung am 18.06.2020 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 30 „Heisterkamp" in Delbrück-Ostenland zu ändern. Der Änderungsbeschluss wurde am 22.06.2020 öffentlich bekannt gemacht.
Die Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung fand in der Zeit vom 23.11.2020 bis zum 07.12.2020 einschließlich statt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Abgabe ihrer Stellungnahmen gebeten.
Im Rahmen dessen wurden Stellungnahmen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht, die im weiteren Verfahrensverlauf abgewogen werden. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

- die Planung dient der Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit im Wege der Nachverdichtung,
- die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Änderungsbereiches liegt unter 20.000 m²,
- durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000: FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden und
- es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind.

Es sind darüber hinaus keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Änderungsbereiches für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der bislang in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB relevant.

A) GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Der Änderungsbereich mit einer Größe von 0,18 ha liegt in der Gemarkung Ostenland, Flur 8 und befindet sich, wie aus nachstehendem Lageplan ersichtlich, innerhalb des ursprünglichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 30 „Heisterkamp“.

Der Änderungsbereich wird im Norden durch eine Hofstelle, im Osten durch die Hövelhofer Straße (L 822), im Süden durch einen Lärmschutzwall und eine als Kinderspielplatz genutzte Grünfläche sowie im Westen durch eine Straßenverkehrsfläche und einen Fuß- und Radweg begrenzt.

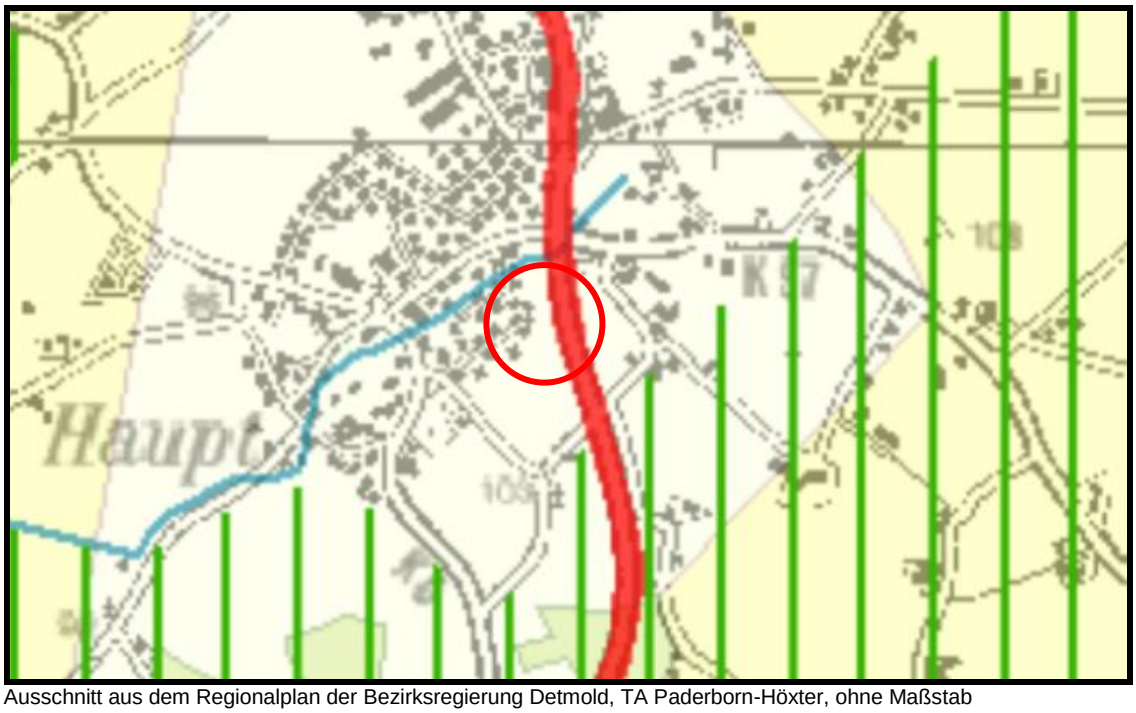
B) ZWECK DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Die Eigentümerin des Flurstückes 208 in der Flur 8, Gemarkung Ostenland, zur Größe von 1.832 m² strebt eine wohnbauliche Entwicklung dieses im derzeit geltenden Bebauungsplan als „Öffentliche Grünfläche“ bzw. als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten Bereiches an.

Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich um eine sinnvolle Arrondierung des angrenzenden Siedlungsbestandes.
Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Bauvorhabens wird als Art der baulichen Nutzung künftig die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA) vorgesehen.

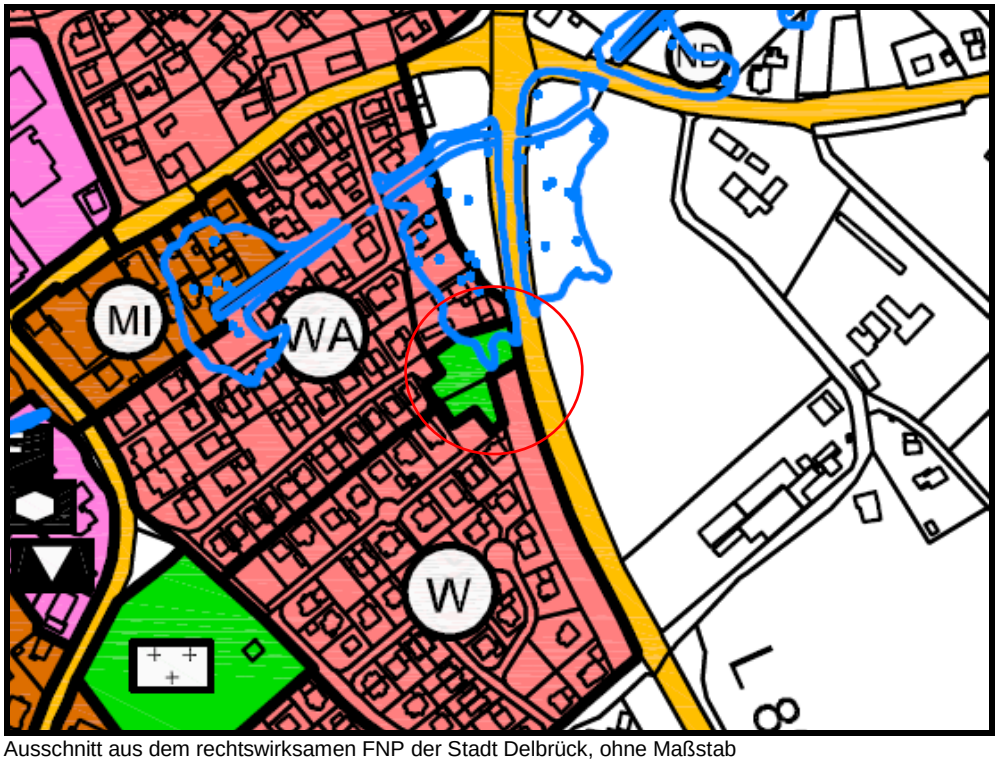
C) PLANUNGSVORGABEN

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



Ausschnitt aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, TA Paderborn-Höxter, ohne Maßstab

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Delbrück stellt den Planbereich derzeit als „Öffentliche Grünfläche“ dar. Der Bebauungsplan weicht somit von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.
Gemäß entsprechender Regelung im Baugesetzbuch kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP der Stadt Delbrück, ohne Maßstab

Der Änderungsbereich befindet sich teilweise in einem per ordnungsbehördlicher Verordnung vom 09.01.2019 durch die Bezirksregierung Detmold als Überschwemmungsgebiet des Grubebaches festgesetzten Bereich.

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

D) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Als **Art der baulichen Nutzung** wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung
Entsprechend der Festsetzung für die umliegenden Wohnbauflächen gilt im Änderungsbereich des Bebauungsplanes eine max. eingeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.

Zur Förderung einheitlicher städtebaulicher Strukturen und zur Vermeidung unerwünschter Höhenentwicklungen wird das Maß der baulichen Nutzung analog zu den umliegend geltenden Möglichkeiten durch folgende Festsetzungen ergänzt:

Gem. §§ 16 und 18 BauNVO wird die Außenwandhöhe, gemessen zwischen der festgesetzten Oberkante des Fertigfußbodens und dem Schnittpunkt der Unterkante Dachsparren mit der Außenwand, auf minimal 3,50 m und maximal 4,00 m festgesetzt. Eine Überschreitung auf max. 1/3 der Wandlänge (traufseitig) ist zulässig.

Gem. §§ 16 und 18 BauNVO wird die Firsthöhe, gemessen zwischen der festgesetzten Oberkante des Fertigfußbodens und dem obersten Abschluss des Gebäudes, auf minimal 9,50 m und maximal 10,50 m festgesetzt.

Die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) wird aus hochwasserrechtlichen Gründen (s.u. H) 4. Belange des Boden-, Grundwasser-, Gewässer- und Hochwasserschutzes) auf 101,50 m NHN festgesetzt.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Durch die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern sowie einer grundsätzlich offenen Bauweise (Errichtung von Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand) werden die Vorgaben für eine der Umgebung angepassten Bebauung getroffen.

Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 BauGB sind mit einem Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Dieser Grundstücksbereich ist mit Gehölzen zu begrünen.
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen in eingeschossiger Bauweise (max. Traufhöhe 3,00 m) zulässig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die **zulässige Zahl der Wohnungen** pro Wohngebäude auf 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte begrenzt, um der Errichtung von Mehrfamilienhäusern entgegenzusteuern, da dieses nicht Ziel der städtebaulichen Planung ist.

Für den **Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird festgesetzt, dass pro Baugrundstück Zufahrten für Kraftfahrzeuge zur Erschließungsstraße höchstens auf einer Breite von 8 Metern anzulegen sind, gemessen entlang der Straßenbegrenzungslinie. Bei der Errichtung einer Doppelhaushälfte wird eine Breite von höchstens 4 Metern festgesetzt. Die festgesetzten Maße gelten auch für Zuwegungen.
Städtebauliches Ziel ist, eine durchgehende Nutzung der gesamten Grundstücksbreite für Stellplätze bzw. Zufahrten zu vermeiden, um einen geordneten Straßenraum sicherzustellen.

Örtliche Bauvorschriften nach § 89 Abs. 1 und Abs. 2 BauO NRW 2018 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB werden im Wesentlichen entsprechend der Umgebungsbebauung wie folgt festgesetzt:

Für die Dachgestaltung werden als Dachformen das Sattel- und das Krüppelwalmdach zugelassen. Die Dachneigung darf 33° bis 38° betragen.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind ab einer Dachneigung von mindestens 35° gestattet. Sie dürfen 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten und müssen mittig auf der Hauptdachfläche angeordnet werden. Die Höhe der Dachgauben darf max. 1,25 m von der Oberkante Dachansatz bis Traufkante der Dachgaube bzw. des Dacheinschnittes betragen.

Die Firstrichtung der Wohngebäude muss parallel oder senkrecht zur vorderen Baugrenze verlaufen. In speziellen Fällen (z.B. bei Eckgrundstücken) ist sie sinngemäß der übrigen Bebauung anzupassen.

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

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 nichtüberbaubare Fläche, durch Gebäudestellung und Grundrissaufteilung verursacht (Terrassen, Hausgarten), an eine öffentliche Verkehrsfläche, kann für den engeren Terrassenbereich ein Sichtschutz -1,80 m hoch- mit Holzpalisaden oder Holzlamellen angelegt werden, die nach außen mit Sträuchern oder hecken dicht zu bepflanzen ist.

Zur Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke wird festgesetzt, dass pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum aus nachfolgender Liste oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist:
Feldahorn, Bergahorn, Spitzahorn, Vogelkirsche, Rotbuche, Stieleiche, Sandbirke, Hainbuche (als Hochstamm), Vogelbeere, Winterlinde.
Abgängige Bäume sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.
Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Eine Versiegelung von mehr als 70 % des Vorgartenbereiches für Stellplätze oder Zuwegungen ist unzulässig.
Ziel dieser Festsetzungen ist die Schaffung von Raum für Bepflanzungen und die Sicherstellung einer Durchgrünung der Fläche zum Erhalt der ländlichen Strukturen.

Die v.g. planungsrechtlichen Festsetzungen gelten für den hier in Rede stehenden Änderungsbereich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der nicht von dieser 5. Änderung betroffen ist, behält weiterhin Gültigkeit.

E) ERSCHLIEßUNG

Verkehrsflächen
Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die westlich verlaufende Straße „Heisterkamp“.

Ver- und Entsorgung/Niederschlagswasser
Die Wasserversorgung sowie die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers mithilfe der in der angrenzenden Straße „Heisterkamp“ vorhandenen Kanalisation sind sichergestellt.

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

Fahrrecht
Im nördlichen Änderungsbereich wird zur Sicherstellung der Erreichbarkeit des östlich gelegenen Lärmschutzwalles gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein Fahrrecht zugunsten der Stadt Delbrück festgesetzt.

F) LÄRMSCHUTZWALL

Bei dem aus immissionsschutzrechtlicher Sicht entlang der Hövelhofer Straße (L 822) zu errichtenden Lärmschutzwall (s.u. H) 1. Belange des Immissionsschutzes) handelt es sich um die Fortführung eines bestehenden Walles. Vor diesem Hintergrund wird die max. Höhe des aktiven Lärmschutzes auf 105,50 m NHN begrenzt.
Bei der Aufschüttung des Lärmschutzwalles werden erforderliche Abstände zur Grundstücksgrenze eingehalten. Am Böschungsfuß wird eine ausreichend breite Mulde angelegt, so dass kein Oberflächenwasser auf das Straßenflurstück gelangt bzw. dorthin abgeleitet wird. Die Böschung des Walles wird nicht steiler als 1 : 1,5 ausgeführt.
Die notwendigen Unterhaltungsarbeiten können sowohl über den nördlichen Bereich des Flurstückes 208 als auch über das Flurstück 229 und ausgehend vom südlich gelegenen „Müllerweg“ durchgeführt werden.

G) HINWEISE

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.

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.

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

Große Glasflächen an baulichen Anlagen sind zum Vogelschutz so auszuführen, dass Kollisionen vermieden werden.

H) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Gem. § 13a Abs. 2 Zf. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB kann auf eine Darstellung der nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (**Umweltprüfung**) verzichtet werden.
Dennoch sind die wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die durch die Planung betroffenen Umweltbelange darzustellen.

1. <u>Belange des Immissionsschutzes</u>

Auf das Plangebiet wirken Geräusch-Immissionen durch den Straßenverkehr der östlich des Plangebietes verlaufenden Hövelhofer Straße (L 822) ein. Zur Beurteilung der Belange des Immissionsschutzes hat das Büro AKUS GmbH, Bielefeld, im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes mit Datum vom 17.06.2020 eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt.
Diese Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass der zur Schaffung von gesunden Wohnverhältnissen sowohl im EG als auch im 1. OG erforderliche aktive Schallschutz eine Höhe von 107 m NHN entlang der Hövelhofer Straße aufweisen müsste.

Da es sich jedoch bei dem zu errichtenden Lärmschutzwall um die Fortführung eines bestehenden Walles handelt sowie zur Sicherstellung der größtmöglichen Ausnutzbarkeit der zu schaffenden Wohnbaufläche wurde die max. Höhe des aktiven Lärmschutzes auf 105,50 m NHN begrenzt.

Im Rahmen der unter Berücksichtigung v.g. Vorgabe erstellten Schalltechnischen Untersuchung vom 30.09.2020 wurde festgestellt, dass durch die Lärmschutzanlage in der Ebene EG auf der gesamten Plangebietsfläche gesunde Wohnverhältnisse erzeugt werden. In der Ebene 1. OG herrschen nicht auf der gesamten Fläche gesunde Wohnverhältnisse. Als Konfliktlösung werden im Bebauungsplan für das 1. OG Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 ausgewiesen und somit passiver Schallschutz festgesetzt.

Eine derartige Festsetzung bedeutet für deren Vollzug in Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren, dass gemäß den Rechenverfahren der DIN 4109 bei Neubauten passiver Schallschutz, zugeschnitten auf die jeweilige Nutzung der Räume (Wohnen, Büros, etc.) vom Bauherrn zu dimensionieren und zu realisieren sind.

Zusätzlich zu der in der Planzeichnung ausgewiesenen Fläche für den Lärmschutzwall und den Lärmpegelbereichen wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen:

Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzes unberührt bleiben (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aktiver Schallschutz:
Der erforderliche Lärmschutzwall zur Hövelhofer Straße muss eine Höhe von 105,50 m über NHN aufweisen.

Passiver Schallschutz:
Für Teilbereiche des Plangebietes entlang der Hövelhofer Straße können durch aktiven Lärmschutz gesunde Wohnverhältnisse im 1. OG nicht sichergestellt werden.
Es sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen, die gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe November 1989, Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) bemessen sein müssen. In den in der Planzeichnung festgelegten Lärmpegelbereichen sind zum Schutz vor Lärmimmissionen bei der Errichtung, Nutzungsänderung oder baulichen Änderung von Räumen im 1. OG, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Es wird empfohlen, im Rahmen der Planung lärmempfindliche Nutzungen abgewandt von der Hövelhofer Straße anzulegen.
Die baulichen Schutzvorkehrungen sind entsprechend dem resultierenden Schalldämmmaß R´w.res der DIN 4109 vorzunehmen. Für die Lärmpegelbereiche I, II und III reichen i.d.R. die ortsüblichen Bauweisen und handelsüblichen Baumaterialien aus.

Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB (A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume u.ä.
		erf. R`w res des Außenbauteils in dB	
IV	66 bis 70	40	35

Eine Ausnahme kann zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen ein entsprechender Nachweis geführt wird, der die Anforderungen des zum Bebauungsplan gehörenden Schallgutachtens der Firma AKUS, Bielefeld, vom 30.09.2020 erfüllt.

2. Belange des Natur- und Landschafts- bzw. Artenschutzes

Eingriffe in Natur und Landschaft gelten auf der Grundlage des § 13a Abs. 2 Zf. 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Daher entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1 a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Davon unberührt bleibt die Kompensation des durch den Wegfall der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ entstehende Eingriff in Natur und Landschaft, da diese Fläche im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes als Ausgleichsfläche herangezogen wurde.
Der Kompensationsbedarf wird wie folgt ermittelt:

BESTAND				
Code	**Fläche in m²**	**Punkte**	**Abwertung**	**Gesamt Punkte**
4.7	1.832	5	- 1	7.328

	7.328

Abwertung des Grundwertes A um 1 Punkt, da es sich hier um eine strukturarme Fläche mit wenig Baumbestand handelt.

SOLL				
Code	**Fläche in m²**	**Punkte**	**Abwertung**	**Gesamt Punkte**
7.1	403	3		1.209
4.3	911	2		1.822
1.1	518	0		0
				3.031

Bestand	7.328 Punkte
./. Soll	3.031Punkte
Kompensationsbedarf	**4.297 Punkte**

Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Brakendiek“ in Delbrück-Lippling vorgenommene Eingriffsbewertung hat einen Kompensationsüberschuss von 7.821 Wertpunkten ergeben, der lt. Umweltbericht zum Bebauungsplan Büro Bölte, PB-Schloß Neuhaus, vom 01.07.2020 für sonstige Kompensationserfordernisse genutzt werden kann.
Der im hier in Rede stehenden Planfall entstehende Kompensationsbedarf in Höhe von 4.297 Punkten wird mit Hilfe des oben beschriebenen Kompensationsüberschusses ausgeglichen; dem Ökokonto verbleiben somit 3.524 Wertpunkte.

Der mit dem Planvorhaben verbundene Eingriff in Natur und Landschaft ist somit als hinreichend kompensiert anzusehen und es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes.

Darüber hinaus sind die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Das in diesem Zusammenhang erforderliche Artenschutzgutachten wurde durch das Büro Mestermann, Warstein-Hirschberg, im Oktober 2020 erstellt.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Heisterkamp“ der Stadt Delbrück löst unter Berücksichtigung nachstehend genannter Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG aus:

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände muss eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) erfolgen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen dürfen dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf vorhandene befestigte Flächen oder auf zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

3. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

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

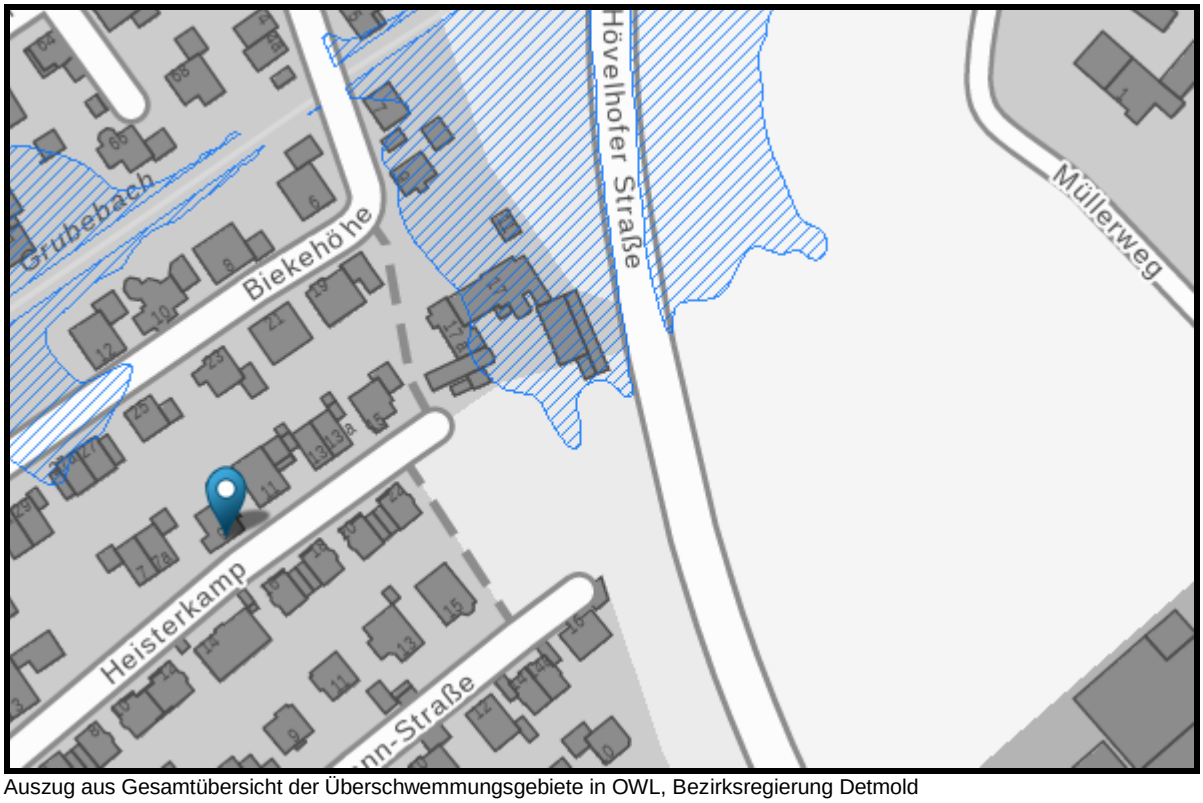
4. Belange des Boden-, Grundwasser-, Gewässer- und Hochwasserschutzes

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 Flächen keine aus ökologischer Sicht geringwertigeren Flächen zur Verfügung.
In dem Plangebiet sind nach heutigem Kenntnisstand Bodenbelastungen in Form von Altlasten oder Altstandorten nicht vorhanden.

Belange des Grundwasser- und Gewässerschutzes sind durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt. Das Plangebiet befindet sich weder in einem bereits festgesetzten noch in einem derzeit geplanten Wasserschutzgebiet.

Aufgrund der teilweisen Lage im per ordnungsbehördlicher Verordnung vom 09.01.2019 durch die Bezirksregierung Detmold festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Grubebaches ist eine Berücksichtigung der hochwasserrechtlichen Belange erforderlich.
Der Planbereich liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet des Grubebaches. Die Wasserspiegellage HW_{100} liegt bei 101,18 m NHN. Durch die geplante Bebauung wird der Fließweg des Hochwassers entlang des Straßenkörpers Hövelhofer Straße nicht verändert. Die geplante Bebauung befindet sich im Fließschatten der benachbarten Bebauung. Das Hochwasser wird durch Anlage einer Retentionsfläche zur Hövelhofer Straße von der geplanten Bebauung ferngehalten. Der unwesentliche Verlust an Rückhalteraum von ca. 5 cbm wird auf der festgesetzten Grünfläche kompensiert. Das Bauvorhaben wirkt sich damit nicht nachteilig auf den Hochwasserstand und den Hochwasserabfluss aus. Die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) ist mindestens auf 101,50 m NHN zu legen.



Auszug aus Gesamtübersicht der Überschwemmungsgebiete in OWL, Bezirksregierung Detmold

I) STÄDTEBAULICHE DATEN

Gesamtfläche des Plangbebietes ca.	1.832 m²
Anteilig betragen die	
überbaubaren Flächen ca.	518 m²
nichtüberbaubaren Flächen ca.	911 m²
Lärmschutzwall ca.	403 m²

Delbrück, im Februar 2021

Der Bürgermeister

gez. Peitz