STADT DELBRÜCK

Bebauungsplan Nr. 109 "Brakendiek" in Delbrück-Lippling

BEGRÜNDUNG

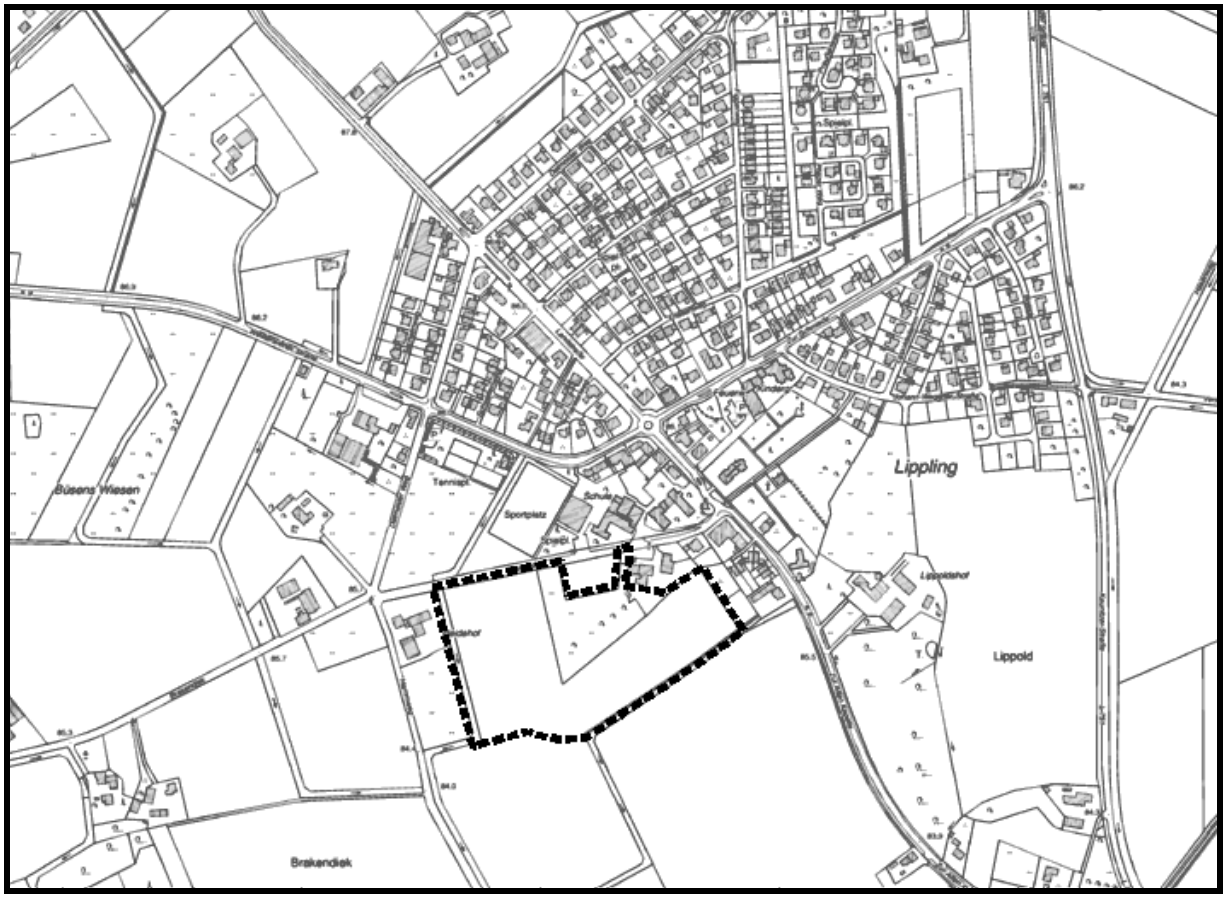
gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

I. Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen

II. Umweltbericht

Verfahrensstand:

Satzungsfassung



Inhaltsverzeichnis

I. ZIELE UND ZWECKE SOWIE WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN 3

VORBEMERKUNG 3
A) GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES 4
B) ZWECK DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG 4
C) PLANUNGSVORGABEN 5
D) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 6
E) ERSCHLIEßUNG 10
F) GRÜNFLÄCHE 13
G) FLÄCHE FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT 13
H) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 14
1. BELANGE DES BODEN-, GRUNDWASSER- UND GEWÄSSERSCHUTZES SOWIE DER AGRARSTRUKTUR 14
2. BELANGE DES LANDSCHAFTS- UND NATURSCHUTZES 15
3. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE 16
4. BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES 17
I) STÄDTEBAULICHE DATEN 19

II. UMWELTBERICHT 20

I. Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen

VORBEMERKUNG

Der Rat der Stadt Delbrück hat in seiner Sitzung am 15.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 "Brakendiek" in Delbrück-Lippling beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.12.2016 öffentlich bekannt gemacht. Im Anschluss daran wurde in der Zeit vom 07.02.2017 bis zum 07.03.2017 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Im Zuge der Konkretisierung der Planung wurde die Erstellung einer gutachterlichen Untersuchung der auf das Plangebiet einwirkenden Geruchs-Immissionen erforderlich. Im Anschluss daran wurde eine Verlagerung bzw. Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorgenommen.

In seiner Sitzung am 05.10.2017 hat der Rat der Stadt Delbrück die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 15.12.2016 sowie einen erneuten Aufstellungsbeschluss mit modifiziertem Geltungsbereich gefasst. Die Beschlüsse wurden im Amtsblatt der Stadt Delbrück vom 09.10.2017 öffentlich bekannt gemacht.

Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB bzw. der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 17.10.2017 bis zum 17.11.2017 einschließlich statt.

Im Verlauf der weiteren Planung hat sich herauskristallisiert, dass nochmals eine marginale Anpassung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie inhaltliche Modifizierungen notwendig sind. Die Änderungen gegenüber dem im Oktober 2017 beschlossenen Planentwurf stellen sich im Wesentlichen wie folgt dar:

1. Erweiterung des Geltungsbereiches um die westlich verlaufende Gewässerparzelle, da diese Bestandteil des als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ausgewiesenen Bereiches ist,
2. geringfügige Verlegung des nördlich gelegenen, zur Straße „Brakendiek“ führenden Fuß- und Radweges unter Hinzunahme einer „Öffentlichen Grünfläche“ zum Schutz der vorhandenen Baumstandorte,
3. Verschiebung der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches in südlicher Richtung und Reduzierung der Flächenausweisung „Private Grünfläche“ zur Optimierung des Zuschnittes des nördlich gelegenen Grundstückes,
4. Ausweitung der Zulässigkeit von sechs Wohneinheiten auf den Flächen entlang der Straße „Brakendiek“ zur Deckung des Bedarfes nach Grundstücken, die für eine Bebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern geeignet sind,
5. Kenntlichmachung der baugebietsuntypischen Geruchsbelastung auf den nordwestlich überbaubaren Flächen zur angemessenen Berücksichtigung der Interessen der landwirtschaftlichen Betriebe,

6. Festsetzung von zur Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen erforderlicher Bezugspunkte,
7. zur Sicherstellung eines ausreichenden Grundwasserflurabstandes sowie der Funktionsfähigkeit der Schmutzwasserkanalisation werden Anhöhungen des Geländes von min. ca. 0,25 m bis hin zu max. ca. 1,25 m erforderlich, welche über die Festsetzung einer Geländeoberfläche definiert werden,
8. Konkretisierung der Festsetzungen zur Niederschlagswasserversickerung,
9. zur Berücksichtigung des Überflutungsschutzes wird im südlichen Geltungsbereich die Festsetzung „Fläche zur Regelung des Wasserabflusses“ (Notwasserweg) aufgenommen,
10. zur Gewährleistung der Erreichbarkeit des südöstlich an das Plangebiet grenzenden Gewässers 183 ist die Anlage eines 5 Meter breiten Gewässerrandstreifens vorgesehen,
11. Ergänzung der textlichen Festsetzungen um Vorgaben für „Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ zur Sicherstellung einer durchgrünten und einheitlichen Gestaltung der Vorgartenbereiche.

Nach entsprechender Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Delbrück am 08.10.2020 wurden sowohl die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB als auch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.10.2020 bis zum 26.11.2020 einschließlich durchgeführt.

A) GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Westerloh, Flur 12, und ist aus vorstehendem Lageplan, der keine Planaussagen enthält, ersichtlich.

Der Geltungsbereich betrifft die Flurstücke 16 tlw., 140, 142 tlw., 143, 144 und 145 und wird im Norden durch die Straße „Brakendiek“ sowie durch ein Pflegeheim und eine landwirtschaftliche Hofstelle, im Osten durch mischgenutzte Flächen, im Süden durch eine Grabenparzelle mit Gehölzbestand sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Osten durch einen landwirtschaftlichen Betrieb begrenzt.

B) ZWECK DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG

Anlass für die Planung ist die nach wie vor anhaltende Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortsteil Lippling. Die Stadt Delbrück führt eine Liste, in der sich Bewerber für städtische Grundstücke notieren lassen. Für den Ortsteil Lippling liegen der Stadt zum jetzigen Zeitpunkt nachweislich 64 Bewerbungen ortsansässiger Bürger vor, die verbindlich einen Bedarf an Grundstücken in diesem Ortsteil angemeldet haben.

Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind nicht vorhanden. Laut städtischem Baulückenkataster befinden sich in Lippling aktuell 27 Baulücken in einer Größenordnung von ca. 2,5 ha. Eine Aktivierung dieser Flächen konnte bisher nicht erreicht werden, so dass aufgrund der ausgeschöpften Möglichkeiten der Innenentwicklung nunmehr eine Erweiterung der Wohnbauflächen unter Einbeziehung des Außenbereiches unumgänglich ist.

Der ca. 5,45 ha große Bereich dient der kurzfristigen Bereitstellung von Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau zur Deckung des Baulandbedarfes für die Eigenentwicklung von Lippling. Zur Deckung des ebenfalls bestehenden Bedarfes nach Grundstücken, welche für eine Bebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern geeignet sind, werden im nördlichen Geltungsbereich entlang der Straße „Brakendiek“ entsprechend zu nutzende Flächen ausgewiesen. Als Erweiterung des Ortskerns und in unmittelbarer Nachbarschaft der vorhandenen Einrichtung für Menschen mit Pflegebedürftigkeit jeden Alters bietet sich die geplante Fläche städtebaulich an.

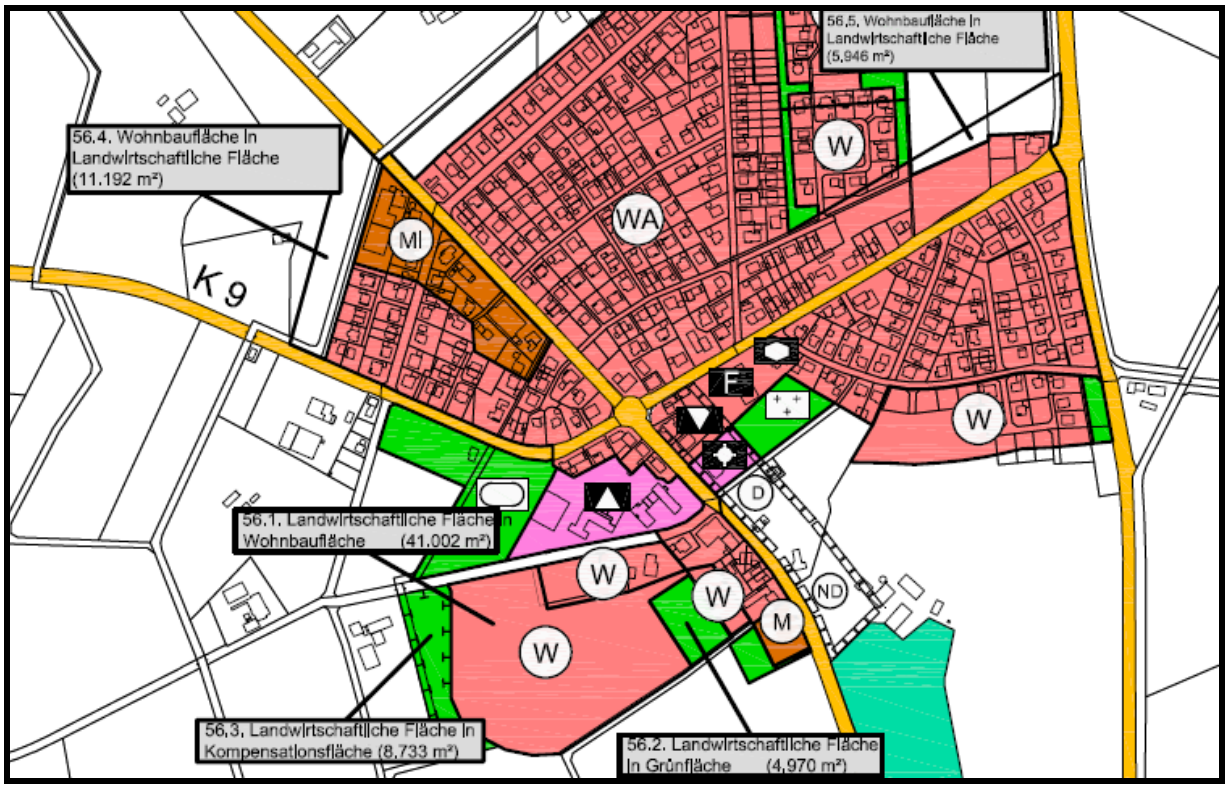
Nach Umsetzung der Maßnahme werden dem Grundstücksmarkt ca. 46 Bauplätze zur Verfügung stehen.

C) PLANUNGSVORGABEN

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Paderborn – Höxter, Kreise Paderborn und Höxter, stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ dar.

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

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist daher die Durchführung einer entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, welche im Parallelverfahren (56. Änderung) erfolgt.



Ausschnitt aus dem Entwurf der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Delbrück, ohne Maßstab

Die Bezirksregierung Detmold mit Verfügungen vom 09.10.2017 bzw. 19.10.2020 mitgeteilt, dass gegen die Bauleitplanung keine Bedenken aus raumordnerischer Sicht bestehen.

D) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Als **Art der baulichen Nutzung** wird die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) vorgenommen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind folgende Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig:

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

- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr.4 BauNVO)

- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

Ziel dieser Festsetzung ist, die vorhandene Siedlungsstruktur auf das neue Baugebiet zu übertragen und keine von der städtebaulichen Zielsetzung eines Wohngebietes abweichende Nutzung zu ermöglichen. Die genannten Nutzungen entsprechen diesem Ziel nicht.

Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt eine max. zweigeschossige Bauweise. Zur Förderung einheitlicher städtebaulicher Strukturen und zur Vermeidung unerwünschter Höhenentwicklungen wird das Maß der baulichen Nutzung durch folgende Festsetzungen ergänzt:

Gemäß der §§ 16 und 18 BauNVO werden Höhen vorgegeben, die von dem zu bestimmenden Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der Außenwand bzw. obersten Abschluss des Gebäudes gemessen werden.

Die Festsetzungen für die Bestimmung der Außenwand- und Gebäudehöhen werden unterteilt in Vorgaben für die Errichtung von Gebäuden mit geneigten Dachflächen über 25° und Gebäuden mit geneigten Dachflächen bis einschließlich 25°. Liegt die Dachneigung über 25°, so wird eine Außenwandhöhe von mindestens 3,25 Metern und höchstens 4,50 Metern sowie eine Gebäudehöhe von mindestens 7,50 Metern und höchstens 10,50 Metern festgesetzt. Bei Gebäuden mit einer Dachneigung bis einschließlich 25° werden eine Außenwandhöhe von mindestens 3,25 Metern und höchstens 6,50 Metern sowie eine Gebäudehöhe von mindestens 6,00 Metern und höchstens 8,00 Metern festgesetzt. Ziel ist eine Durchmischung des Gebietes mit vielfältigen Gebäuden mit unterschiedlichen Dachformen, die aber durch die festgesetzten Höhen einen städtebaulichen Rahmen erhalten und zu einem homogenen Stadtbild beitragen. Zur Erreichung dieser Zielsetzung wird zusätzlich festgesetzt, dass für einhüftige Pultdächer sowie für Flachdächer eine minimale Gebäudehöhe von 5,00 Metern und eine maximale von 7,00 Metern gelten.

Abweichend von den v.g. Festsetzungen zur Gebäudehöhe wird zur Realisierung von Mehrfamilienwohnhäusern entlang der Straße „Brakendiek“ eine von der Dachneigung oder –form unabhängige maximale Gebäudehöhe von 10,00 Metern bzw. mangels Bezug zur geplanten Erschließungsstraße von 96,00 m ü. NHN für den östlich gelegenen Bereich festgesetzt. Diese Höhenvorgaben ermöglichen die Schaffung von drei Wohnebenen unter Anpassung der Gebäudekubatur an die umgebende Bebauung.

Der zur Ermittlung der v.g Höhen der baulichen Anlagen erforderliche Höhenbezugspunkt wird gem. §§ 16 und 18 BauNVO wie folgt bestimmt:

Als Bezugspunkt wird die im Mittel gemessene Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden, im Bebauungsplan festgelegten Endausbauhöhen der öffentlichen Verkehrsfläche in Meter über Normalhöhennull (NHN) bestimmt. Der Bezugspunkt ist durch eine lineare Interpolation zwischen den benachbarten, in der Planzeichnung dargestellten Straßenausbauhöhen über NHN zu ermitteln. Gemessen wird die Höhe mittig an der an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzende Grundstücksgrenze. Doppelhäuser sind als eine bauliche Einheit zu betrachten. Bei Eckgrundstücken ist der Bezugspunkt über die im Mittel gemessene Höhe der festgelegten Endausbauhöhen der beiden an das Baugrundstück angrenzenden Straßen zu ermitteln.

Für die Bebaubarkeit der Grundstücke wird gemäß §§ 16 und 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Demnach dürfen im Wesentlichen 40 % der jeweiligen Grundstücksflächen überbaut werden. Der Forderung nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden wird durch diese Festsetzung nachgekommen. Mit der Größe wird eine städtisch verdichtete Bebauung ermöglicht, die gerade bei der Errichtung von Doppelhäusern erforderlich ist. Trotzdem bietet die Grundflächenzahl von 0,4 die Möglichkeit einer ausreichenden, aufgelockerten Bebauung, so dass die städtebauliche Zielsetzung, in den einzelnen Ortstei-

len verschiedene Wohnformen zu realisieren, erreicht werden kann. Eine über diesen Verdichtungsgrad hinausgehende Versiegelung soll unterbunden werden.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird für das Bebauungsplangebiet je Wohngebäude (Einzel- und Doppelhaus) die Errichtung einer bestimmten Anzahl an **Wohneinheiten** festgelegt. Zur Schaffung einer kleinteiligen Gebäudestruktur wird eine maximale Anzahl von 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude sowie pro Doppelhaushälfte festgesetzt. Davon abweichend wird die zulässige Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude für die nördlich im Geltungsbereich gelegenen, entlang der Straße „Brakendiek“ verlaufenden Grundstücke auf 6 festgesetzt, um die Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern zu ermöglichen. Bei der Errichtung von Doppelhäusern gilt die Begrenzung auf max. 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die dafür sorgen, dass die Bebauung entlang der Erschließungsstraße realisiert wird. Durch die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern sowie einer grundsätzlich offenen Bauweise (Errichtung von Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand) wird die Voraussetzung für eine aufgelockerte Bebauung geschaffen und die Entwicklung unterschiedlicher Bauformen ermöglicht.

Für **Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie §§ 12, 14 und 23 BauNVO) wird festgesetzt, dass Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Zufahrtsbereich in einem Abstand von mindestens 5 Metern zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten sind. Liegen diese gleichzeitig parallel zu einer zweiten Verkehrsfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB), sind die so angeordneten Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätze mit einem Mindestabstand von 1,00 Meter zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Dieser Grundstücksbereich ist mit Gehölzen zu begrünen. Mit v.g. Festsetzung können bereits im Bereich der Zufahrten 2 Stellplätze nachgewiesen werden, da es Ziel der Stadt Delbrück ist, den Parkdruck in bestehenden Wohngebieten zu reduzieren bzw. in neuen Baugebieten Parkdruck nicht entstehen zu lassen. Die erforderliche Anzahl der Parkplätze ist im entsprechenden Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Außerhalb des Zufahrtsbereiches mit einer Tiefe von 5 Metern sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen in eingeschossiger Bauweise (max. Traufhöhe 3,00 m) zulässig.

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 die Schaffung eines geordneten Straßenraums mit ausreichend Parkplatz- und Grünflächen mit Baumbestand. Dieses Ziel soll nicht durch eine Vielzahl von Zufahrten zu den Grundstücken erschwert werden.

Für die beiden nordwestlich gelegenen Grundstücke wird entlang der Straße „Brakendiek“ ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um eine geordnete Erschließung über die Planstraße im Baugebiet zu gewährleisten.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB werden **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bebauungsplan** festgesetzt. Die Vorgärten sind je Grundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen sind befestigte Flächen (z.B. Hauseingänge, Flächen für bewegliche Müllbehälter, Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie überdachten Stellplätzen). Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dieses gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen sind unzulässig. Die Vorgartenbereiche definieren sich als der Bereich zwischen der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche und der Gebäudefront. Die Tiefe der Vorgartenbereiche ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend bis zur tatsächlich realisierten Gebäudefront zu erweitern. In Anlehnung an die im Ortsbild vorhandenen und straßenraumprägenden Vorgartenbereiche wird diese durchgrünte und einheitliche Gestaltung aufgegriffen und innerhalb des gesamten Plangebietes fortgeführt.

Ziel der v.g. Festsetzungen ist auch der Ausschluss von sog. Stein-/Schottergärten und Kunstrasenflächen, um dem Entstehen von monotonen Vorgartenbereichen vorzubeugen. Durch die gärtnerische Gestaltung werden sowohl die ökologische Vielfalt und die Artendiversität positiv beeinflusst, indem neue Lebensräume beispielsweise für Insekten geschaffen werden als auch klimatische Vorteile dadurch erzielt, dass sich diese Flächen in heißen Sommern nicht so stark aufheizen wie versiegelte Flächen und somit positiv auf das Mikro- und Stadtklima auswirken. Darüber hinaus wird durch die geringere Flächenversiegelung die Retention von Niederschlagswasser verbessert. Auch dieser Umstand trägt zur Klimagunst bei. Kunstrasenflächen hingegen sind zwar grundsätzlich wasserdurchlässig; aufgrund der eingeschränkten Wasserspeicherfähigkeit des Materials verdunstet das anfallende Niederschlagswasser jedoch rasch.

Aufgrund der vorhandenen Geländestruktur wird für die Herstellung der Verkehrsflächen und der Entsorgungseinrichtungen eine Auffüllung des Geländes erforderlich. Hierzu erfolgt die **Festsetzung der Geländeoberfläche** (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauO NRW 2018 sowie § 9 Abs. 1 Nr. 11, 14 und 20 BauGB) im Plangebiet. Als festgelegte Geländeoberfläche nach § 2 Abs. 4 BauO NRW 2018 gilt die im Mittel gemessene Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden, im Bebauungsplan festgelegten Endausbauhöhen der öffentlichen Verkehrsfläche in Meter über Normalhöhennull (NHN). Die Geländeoberfläche ist durch eine lineare Interpolation zwischen den benachbarten, in der Planzeichnung dargestellten Straßenausbauhöhen über NHN zu ermitteln. Diese Bezugshöhe ist auch für die Bemessung der Abstandsflächen heranzuziehen.

Zum Anschluss an die festgesetzte Straßenverkehrsfläche sowie zur Sicherstellung eines ausreichenden Grundwasserflurabstandes für die Versickerungsmulden sind die nicht überbauten Grundstücksflächen auf die Höhe der jeweils ermittelten neuen Geländeoberfläche anzufüllen. Die Auffüllung darf nur mit Boden erfolgen, der für eine Versickerung geeignet ist und einen entsprechenden Wasserdurchlässigkeitsbeiwert (kf-Wert) aufweist.

Alle Übergänge von dem eigenen Grundstück zu den angrenzenden privaten Grundstücksflächen und zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind durch Abböschung herzustellen. In Ausnahmefällen sind Stützmauern zulässig.

Als **örtliche Bauvorschriften** gem. § 89 Abs. 1 und 2 BauO NRW 2018 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB werden folgende Festsetzungen getroffen:

Zur Dachgestaltung sind im Geltungsbereich geneigte Dächer, Flach- und Pultdächer zulässig. Als Flachdach gilt ein Dach bis zu einer Dachneigung von einschließlich 5°. Sollte das Dach als einhüftiges Pultdach errichtet werden, darf der Versatz von oberstem Gebäudeabschluss bis zweitem Wandabschluss 1,50 Meter nicht überschreiten, um ein einheitliches Erscheinungsbild des Siedlungszusammenhangs zu erhalten und gleichzeitig hohe Gebäudewände als Abschluss eines Gebäudes zu verhindern.

Aus gestalterischen Grünen sind Dachgauben erst ab einer Dachneigung von mindestens 35° gestattet. Sie dürfen bei eingeschossiger Bauweise 1/2 Trauflänge und bei zweigeschossiger Bauweise 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten, um eine ruhige Dachlandschaft zu gewährleisten.

Eine Sockelhöhe wird festgesetzt, um die Höhe eines Gebäudes über der Straßenverkehrsfläche zu steuern und ein einheitliches Straßenbild zu erhalten. Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf deshalb maximal 0,50 Meter über der Straßenhöhe liegen. Gemessen wird die Straßenhöhe ab der im Mittel gemessenen, an das Baugrundstück angrenzenden und im Bebauungsplan festgelegten Endausbauhöhe der Erschließungsstraße.

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

Einfriedungen sind entlang öffentlicher Straßen sowie in den Zufahrtsbereichen zu Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen der angrenzenden Grundstücke bis zu einer Tiefe von 5,00 Metern von der Straßenbegrenzungslinie als lebende Hecken mit niedrigem Wuchs (max. 1,00 m) zulässig. Hiermit soll sichergestellt werden, dass in den Zufahrtsbereichen der Grundstücke eine ausreichende Sicht vorhanden ist. Weiterhin wird eine Eingrünung als sinnvolles gestalterisches Element des Siedlungsbildes angestrebt. Ausnahmsweise sind bauliche Einfriedungen hinter den lebenden Hecken in einem Abstand von mindestens 0,50 Metern zur Straßenbegrenzungslinie in höchstens gleicher Höhe möglich. Grundstücke mit einer Straßenbegrenzungslinie entlang zweier Grundstücksgrenzen dürfen entlang einer dieser Grenzen Einfriedungen ab dem Abschluss des Gebäudes als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 Metern errichten. Sichtbeziehungen sind bei der Errichtung zu beachten.

E) ERSCHLIEßUNG

Die **verkehrliche Erschließung** des Plangebietes erfolgt im Nordwesten über eine Anbindung an die vorhandene Straße „Brakendiek“. Geplant ist eine von Nordwesten nach Südosten ringförmig verlaufende Straßenverkehrsfläche mit einer Parzellenbreite von 7,50 Metern.

Im Zuge des Endausbaus der Straße wird hier eine ca. 4,00 Meter breite Fahrgasse verbleiben, deren Oberfläche mit einer Asphaltdecke versehen wird. Die Erschließung des Flurstückes 140 im nordöstlichen Plangebiet erfolgt über eine direkte Anbindung an die Straße „Brakendiek“. Für eine potenzielle spätere Erweiterung des Wohngebietes wird im weiteren Verlauf der Haupterschließungsanlage in südöstlicher Richtung eine Fortführung der Straßenverkehrsfläche vorgesehen.

Ausgehend von der geplanten Erschließungsanlage wird ein Fuß- und Radweg mit einer Breite von 4,00 Metern vorgesehen, der auf die Straße „Brakendiek“ führt, so dass vor dem Hintergrund der Verkürzung der Wegelängen die täglichen Wege zu Fuß bzw. mit dem Rad erleichtert werden. Über diese Wegeverbindung ist auch die kurze Anbindung an die Spiel- und Sportflächen im Bereich der Schule gewährleistet. Dort befinden sich Spielgeräte für kleine und größere Kinder, die die Anlage einer separaten Spielplatzfläche im Plangebiet entbehrlich machen.

Notwendige Straßen und Grundstückszufahrten, die als Feuerwehrzufahrt und somit auch gleichzeitig als Zufahrt für Rettungsdienstfahrzeuge dienen, weisen an keiner Stelle eine weniger als 3,00 Meter für Kraftfahrzeuge nutzbare Fahrbahnbreite auf. Die in der DIN 14090 festgelegten Kurvenradien für Feuerwehrfahrzeuge werden beachtet und entsprechend eingehalten.

Die Entsorgung des **Schmutzwassers** erfolgt durch Anschluss an die in der nördlich gelegenen Straße „Brakendiek“ bereits vorhandene und entsprechend zu erweiternde Schmutzwasserkanalisation.

Gem. § 44 Landeswassergesetz (LWG) i.V.m. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll das **Niederschlagswasser** von neu bebauten oder befestigten Grundstücken ortsnah versickert, verrieselt oder in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Zur Beurteilung, ob die Untergrundverhältnisse die Möglichkeit der Versickerung des Niederschlagswassers bieten, wurde das Büro PTM Geotechnik Arnsberg GmbH, Arnsberg, mit der Erstellung eines entsprechenden Bodengutachtens beauftragt. Die Untersuchung vom 18.01.2017 kommt zu dem Ergebnis, dass der Untergrund für die dezentrale Versickerung als geeignet einzustufen ist. Aufgrund der hohen Grundwasserspiegellage muss jedoch berücksichtigt werden, dass nur solche Versickerungseinrichtungen in Frage kommen, deren Sohlen mindestens 1 Meter über dem Grundwasserspiegel liegen. Es muss die reinigende Wirkung der ungesättigten 1 Meter dicken Bodenzone sichergestellt sein. Daher wird für die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser vollständig auf dem Grundstück über die Oberfläche zu versickern ist. Das Niederschlagswasser ist über dezentrale Muldenversickerungsanlagen mit einer belebten Bodenzone von 0,2 m Mächtigkeit und einer Einstautiefe von maximal 0,2 m zu versickern. Zur Verdeutlichung enthält der Bebauungsplan eine schematische Darstellung einer möglichen Ausführung einer Versickerungsmulde. Die Versickerungsanlagen haben einen Mindestabstand von 3,00 m zu Gebäuden und Kellern bzw. 2,00 m zu Nachbargrenzen ein-

zuhalten. Tiefreichende Versickerungsanlagen wie Schächte und Rigolen sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können dezentrale Versickerungsmulden für die befestigten Flächen der Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und der Zugänge zu den Wohngebäuden an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche auch mit geringeren Abständen angelegt werden.

Die textlichen Festsetzungen enthalten einen Verweis auf das o.g. Bodengutachten inkl. des dazugehörigen Bauherrenmerkblattes, welches bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen ist. Im Rahmen der Erstellung dieses Bodengutachtens wurden Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte ermittelt, die innerhalb des nach DWA-A 138 zulässigen Wertespektrums liegen, weshalb der Untergrund als geeignet für die dezentrale Versickerung einzustufen ist. Zur Dimensionierung der Versickerungsanlagen ist es den jeweiligen Bauherren überlassen, den schlechtesten Bemessungswert anzunehmen oder eine objektbezogene Baugrunduntersuchung zur Klärung der individuellen Baugrundsituation durchzuführen. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass sich im Rahmen der erforderlichen Anhöhung des Geländes eine Änderung des Bemessungswertes ergeben kann.

Die Niederschlagswasserbeseitigung der Straßenverkehrsflächen erfolgt über Versickerungsmulden mit einer Tiefe von 20 cm inkl. der Vorreinigung über eine belebte Bodenzone in einer Mächtigkeit von 20 cm. Zur Berücksichtigung des Überflutungsschutzes wird im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Festsetzung „Fläche zur Regelung des Wasserabflusses“ (Notwasserweg) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 b) BauGB aufgenommen, über die das bei Starkregenereignissen anfallende Niederschlagswasser abgeleitet wird.

Wie oben ausgeführt, werden u.a. zur Sicherstellung eines ausreichenden Grundwasserflurabstandes Anhöhungen des Geländes von min. ca. 0,25 m bis hin zu max. ca. 1,25 m erforderlich. Diese werden über die Festsetzung einer Geländeoberfläche definiert.

Die **Wasserversorgung** wird durch den Anschluss zu errichtender Trinkwasseranlagen an die zentralen Versorgungsanlagen 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.

Bezüglich der **Versorgung mit Strom, Gas und Telekommunikationseinrichtungen** erfolgt laut Mitteilung der Westfalen Weser Netz GmbH eine Eingliederung des geplanten Baugebiets in die örtliche Stromversorgung. Zur Erhöhung der Versorgungssicherheit ist es notwendig, drei Kabelverteilerschränke in dem Baugebiet aufzustellen. Eine Erschließung mit Erdgas ist durch keinen Versorger vorgesehen.

Die Telekom macht darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Das kann bedeuten, dass der Ausbau der Telekommunikationslinien im Plangebiet aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer Bauweise erfolgt. Die Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftli-

chen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.

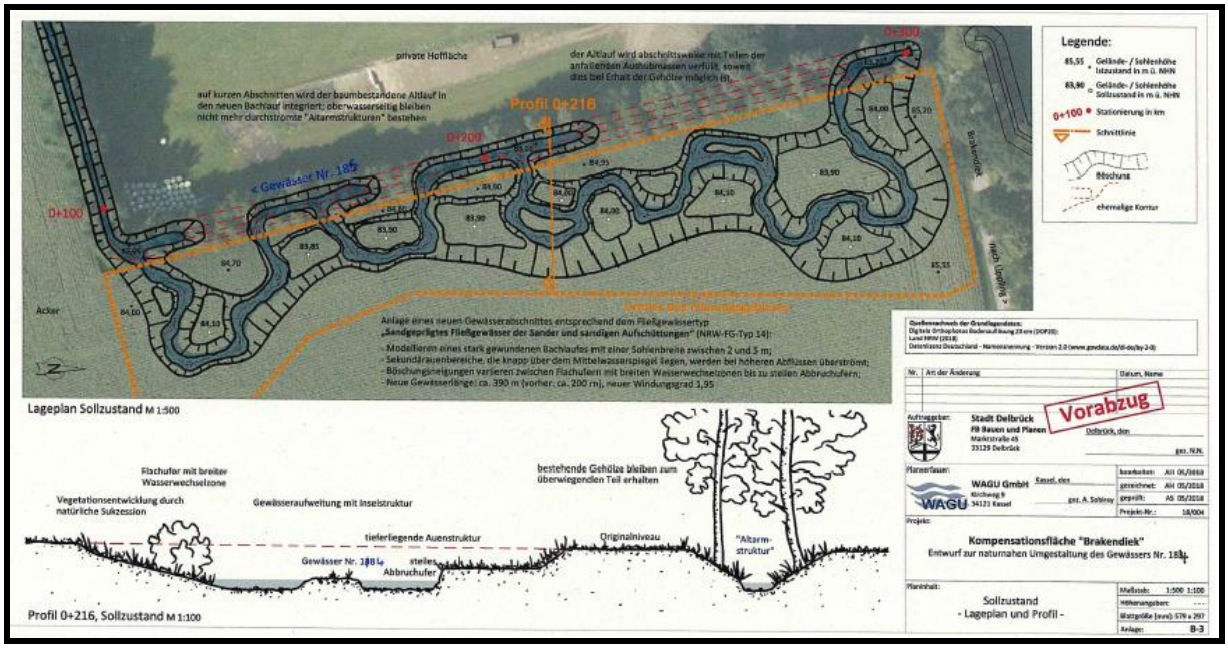
F) GRÜNFLÄCHE

Im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung zur Ermittlung der auf das Plangebiet einwirkenden Geräusch-Immissionen der östlich gelegenen Druckerei (AKUS GmbH, 09.05.2016) wurde der zur Einhaltung der Immissionswerte erforderliche Abstand zwischen Druckerei und geplanten Wohnhäusern berechnet. Zur Wahrung dieses notwendigen Abstandes wird der entsprechende Bereich zur Größe von ca. 0,46 ha als „Private Grünfläche“ ausgewiesen und trägt so zur Durchgrünung des Plangebietes bei. Aufgrund der privaten Nutzung entzieht sich eine darüberhinausgehende Festsetzung des städtischen Einflusses.

G) FLÄCHE FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Zur Wahrung des sich aus dem u.g. Gutachten zu den landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen ergebenden erforderlichen Abstandes der geplanten Wohnbebauung zu dem westlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb wird dieser ca. 0,87 ha große Bereich als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ausgewiesen.

Wie im separat durch das Büro Bölte erstellten Umweltbericht vom 21.09.2020 unter Punkt 2.3 ausgeführt, werden Festsetzungen zur Entwicklung des entlang der westlichen Grenze des Plangebietes verlaufenden Gewässers Nr. 184 und seiner Randstrukturen getroffen. Die vorgesehenen Maßnahmen orientieren sich am ‚Entwurf zur naturnahen Umgestaltung des Gewässers Nr. 184‘, [Planverfasser: WAGU, Projekt-Nr. 18/04, Plan B-3 Sollzustand, Kassel Mai 2018] und sind konzeptionell im nachfolgend abgebildeten Plan B-3 dargestellt:



Die konkrete Ausführungsplanung wird im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren erarbeitet; dabei wird die Stadt Delbrück sicherstellen, dass die durchgeführte Eingriffsbewertung und Kompensationsermittlung vollumfänglich in die Ausführungsplanung einfließen.

Durch die Nutzung dieses Bereiches einerseits als Kompensations- und andererseits als Gewässerrenaturierungsfläche wird nicht nur der Forderung nach Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des betreffenden Plangebietes Genüge getan, sondern auch eine Gestaltung des vorhandenen Gewässerabschnittes vorgenommen, die sich am regionaltypischen Leitbild orientiert und eine landschaftsästhetische Aufwertung mit sich bringt.

H) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Belange des Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutzes sowie der Agrarstruktur

Die Bodenversiegelung wird auf Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt. Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in Lippling stehen außer den in Anspruch genommenen Ackerflächen keine aus ökologischer Sicht geringwertigeren Flächen zur Verfügung. Die Stadt Delbrück ist sich dessen bewusst, dass agrarstrukturelle Erfordernisse bei der Abwägung konkurrierender Nutzungen zu berücksichtigen sind. Bei der in Anspruch genommenen Fläche handelt es sich derzeit um einen großen, im Zusammenhang zu bewirtschaftenden Feldblock. Eine besondere Bedeutung für die Landwirtschaft, die einer Wohnbauentwicklung an dieser Stelle entgegenstehen würde, wird hier jedoch aufgrund der Lage in einer ländlich geprägten Region mit einem hohen Anteil an landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht gesehen. Vielmehr kommt der geplanten, städtebaulich sinnvollen Siedlungsentwicklung aufgrund des bestehenden Wohnraumbedarfes im Ortsteil Lippling eine hohe Bedeutung zu. Zur Deckung dieses Bedarfes stehen dem Grundstücksmarkt in Lippling außer der hier in Rede stehenden keine adäquaten Flächen zur Verfügung, so dass die Standortwahl alternativlos ist. Eignungsmerkmal einer landwirtschaftlichen Fläche ist u.a. der Zuschnitt derselben. Im Planfall wird die verbleibende Restfläche wie bisher auch schon überwiegend von Gewässerparzellen begrenzt. Die durch das nordwestlich verlaufende Gewässer definierte Grenze wird bei geradem Verlauf um 60 m in östliche Richtung verlängert, um dann über eine Distanz von ca. 70 m in leichter Rundung auf die östlich gelegene Gewässerparzelle zu treffen. Eine wesentliche Beeinträchtigung der agrarstrukturellen Belange wird durch diesen Flächenzuschnitt nicht gesehen.

In dem Plangebiet sind nach heutigem Kenntnisstand Bodenbelastungen in Form von Altlasten oder Altstandorten nicht vorhanden. Zur Überprüfung, ob in dem Plangebiet Verunreinigungen des Oberbodens vorhanden sind, wurde das Büro Dr. Kerth + Lampe, Detmold, mit der Durchführung von Oberbodenuntersuchungen beauftragt. Das Gutachten aus Dezember 2017 kommt zu dem Ergebnis, dass keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vorliegen.

Im Rahmen der Erstellung des o.g. Bodengutachtens wird darauf hingewiesen, dass davon auszugehen ist, dass mindestens in gut 3 Metern Tiefe eine wenige Dezimeter dicke, organische Sandschicht und stellenweise sogar mächtigere und in größerer Tiefe anstehende organische Schichten zu erwarten sind. Die organischen Böden sind aufgrund ihrer stark ausgeprägten Kompressibilität als äußerst setzungsempfindlich und deshalb schlecht tragfähig

einzustufen. Bauwerkslasten dürfen nicht in diese Schichten eingeleitet werden, da dann mit bauwerksunverträglich hohen Setzungen zu rechnen wäre. Vor dem Hintergrund v.g. Erkenntnisse enthält das Gutachten Gründungsempfehlungen für Wohngebäude mit und ohne Keller. Es wird darauf hingewiesen, dass die gutachterlichen Aussagen als orientierende Angaben zu verstehen sind, die durch objektbezogene ergänzende Baugrunduntersuchungen zu verifizieren sind.

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

An der südlichen Grenze des Plangebietes verläuft das Fließgewässer 183. Daran angrenzend ist die Anlage eines 5 Meter breiten Gewässerrandstreifens vorgesehen. In Absprache mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Paderborn ist dieser Bereich zur Gestaltung der Übergänge von den angrenzenden Grundstücken zu nutzen. Zur Sicherstellung dieser Maßnahme sowie zur Gewährleistung der Erreichbarkeit des Gewässers ist beabsichtigt, diesen Streifen entlang der Wohnbauflächen im Eigentum der Stadt Delbrück zu belassen. Folgende Festsetzungen werden in den Bebauungsplan übernommen:

- Die Errichtung von weiteren Anlagen jeglicher Art (u.a. Zäune, Wege, Überfahrten etc.) innerhalb des Gewässerrandstreifens ist nach § 22 Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) genehmigungspflichtig.
- Der Zugang zum Gewässer ist für den Gewässerunterhaltungspflichtigen jederzeit freizuhalten. Gemäß § 41 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind Handlungen zu unterlassen, die die Unterhaltung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würden.
- Bepflanzungen der Ufer sind mit dem Wasser- und Bodenverband Grubebach Delbrück als Gewässerunterhaltungspflichtigem abzustimmen.

Entlang der westlichen Plangrenze verläuft das Fließgewässer 184, welches wie oben beschrieben als Kompensationsmaßnahme naturnah umgestaltet wird.

Das Plangebiet befindet sich weder in einem bereits festgesetzten noch in einem derzeit geplanten Wasserschutzgebiet.

2. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Durch den 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 in Verbindung mit § 1a BauGB ist es erforderlich, Art und Umfang des Eingriffes detailliert zu erfassen und die Eingriffsfolgen zu bewerten.

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes durch das Büro Bölte, Paderborn-Schoß Neuhaus, vom 21.09.2020 wurde eine entsprechende Eingriffsbewertung vorgenommen. Danach ergibt sich ausgehend von den Flächen- und Wertansätzen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach der gewählten Bewertungsmethodik für die Aus-

gangssituation eine Gesamtwertzahl von 115.243 Wertpunkten. Für die zukünftige Situation entsprechend der städtebaulichen Planung bzw. den Festsetzungen der Änderungserweiterung des Bauleitplanes kann ein Gesamtwert von 123.064 Wertpunkten ermittelt werden. Im Vergleich zur Ist-Situation ergibt sich damit beurteilungsrelevant ein Kompensationsüberschuss von 7.821 Wertpunkten. Der sich aus dem Vergleich zur Ist-Situation ergebende Kompensationsüberschuss kann einem Ökokonto zugerechnet und für sonstige Kompensationserfordernisse genutzt werden. Die mit dem Planvorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind damit naturschutzrechtlich als hinreichend kompensiert anzusehen und es verbleiben keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen im Sinne des BNatSchG / LNatSchG.

Besonders zu berücksichtigen sind die Belange des Artenschutzes gem. *§* 44 BNatSchG. Tiere und Pflanzen sind als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Eine Beurteilung dieser Belange erfolgte ebenfalls im Rahmen der Erstellung des v.g. Umweltberichtes. Danach kann Folgendes festgestellt werden:

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

Aufgrund des Bauvorhabens sind keine erheblichen Auswirkungen auf die besonders und streng geschützten Arten in NRW zu erwarten. Betroffen bzw. überplant sind weder Teile der Lebensräume noch findet ein Eingriff in die lokalen Populationen der Arten statt.

3. 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.

Im Bereich der Hofstelle „Brakendiek 3“ befindet sich ein seit 1993 in der Denkmalliste (Nr. 64) der Stadt Delbrück eingetragenes Wegekreuz, welches aber nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt.

Ein Hinweis auf die Verpflichtung zur Benachrichtigung der entsprechenden Behörde im Falle eines Bodenfundes bei den Bauarbeiten ist in den „Hinweisen“ zum Planinhalt des Bebauungsplanes aufgenommen. Darüber hinaus wird auf Folgendes hingewiesen:

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

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

4. Belange des Immissionsschutzes

In der Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung. Die durch diese Betriebe verursachten Geruchs- und Geräuschimmissionen wirken auf das Plangebiet ein. Darüber hinaus befindet sich der Planbereich westlich zu der an der Straße „Zur Alten Kapelle“ gelegenen Druckerei sowie gegenüber einer als Sportplatz genutzten Fläche am „Brakendiek“.

Zur Berücksichtigung der entsprechenden Belange wurde das Ing.-Büro AKUS GmbH, Bielefeld, mit der Erstellung eines Gutachtens zu den durch landwirtschaftliche Tierhaltung verursachten Geruchs-Immissionen sowie der Durchführung Schalltechnischer Untersuchungen beauftragt.

Das **Geruchsgutachten** vom 21.06.2017 inkl. Ergänzung vom 08.11.2017 kommt zu dem Ergebnis, dass der für Wohngebiete idealtypische Immissionswert der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) in Höhe von 10 % der Jahresstunden überwiegend eingehalten wird. Nur auf den nordwestlichen überbaubaren Flächen erreicht die Geruchs-Gesamtbelastung Werte von bis zu 14 % der Jahresstunden. Dort liegt die Geruchs-Gesamtbelastung in einer typischen Größenordnung für an den landwirtschaftlich genutzten Außenbereich angrenzende Wohngebiete.

Da hier jedoch nach wie vor gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind und aufgrund der angespannten Grundstücksmarktsituation nicht auf die Entwicklung dieses Bereiches als Wohnbaufläche verzichtet werden soll, werden die Geruchsimmissionen von bis zu 14% der Jahresstunden als zulässig erachtet. In der Planzeichnung selbst wird die baugebietsuntypische Geruchsbelastung kenntlich gemacht; darüber hinaus wird folgender Hinweis übernommen:

Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben ist auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen mit höheren als baugebietstypischen Geruchsimmissionen (= 10 % der Jahresstunden) zu rechnen. Gesundes Wohnen i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB ist auf den entsprechenden Flächen weiterhin gegeben (vgl. Geruchsgutachten des Büros AKUS GmbH, Jöllenbecker Straße 536, 33739 Bielefeld, vom 21.06.2017 sowie Ergänzung vom 08.11.2017).

Die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe werden in ihren derzeit bestehenden Entwicklungsmöglichkeiten durch die Planungen der Stadt Delbrück nicht eingeschränkt.

Der Inhaber des östlich gelegenen Gewerbebetriebes hat die Erstellung einer Schalltechnischen Untersuchung zur Ermittlung der **Geräuschimmissionen** des bestehenden Nachtbetriebes der Druckerei durch das Büro AKUS GmbH (09.05.2016) veranlasst. Der zur Einhaltung der Immissionswerte erforderliche Abstand zwischen Druckerei und geplanter Wohnbebauung wird im Bebauungsplan als „Private Grünfläche“ ausgewiesen.

Nördlich der Straße „Brakendiek“ befindet sich eine Sportanlage mit einem Fußball-Spielfeld, Tennisplätzen und einem Mini-Spielfeld (Fußball). Durch diese Sportanlage werden Geräuschimmissionen (Sportlärm) verursacht, die auf das Plangebiet einwirken. Zu den von der Sportanlage verursachten und auf die Wohnnachbarschaft einwirkenden Geräuschimmissionen wurde das vorliegende Gutachten vom 13.06.2017 durch das Büro AKUS GmbH erarbeitet. Die Ermittlung und Bewertung der Geräuschimmissionen erfolgte entsprechend der Sportanlagenlärmschutzverordnung.

Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

a. Während des Trainingsbetriebes in der Normalzeit und in der abendlichen Ruhezeit werden die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten.

b. Während des Spielbetriebes in der Normalzeit und in der mittäglichen bzw. abendlichen Ruhezeit werden die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete ab einer Entfernung von X = 15 m von der Straße Brakendiek eingehalten.

c. Die zulässigen Spitzenpegel werden im gesamten Plangebiet eingehalten.

Unter schalltechnischen Aspekten wird empfohlen, den unter b. genannten, höher belasteten Bereich von einer Wohnnutzung freizuhalten. Zur Deckung des dringenden Bedarfes an Wohnbauflächen im Ortsteil Lippling und unter Berücksichtigung des bereits vorhandenen Gebäudes wird jedoch auf die Einhaltung des empfohlenen Abstandes der Wohnbebauung zur Straße „Brakendiek“ verzichtet. In der Planzeichnung werden die Flächen mit einer möglichen Überschreitung der idealtypischen Orientierungswerte entsprechend gekennzeichnet. Darüber hinaus wird folgender Hinweis übernommen:

Aufgrund der Nähe zu einer Sportanlage ist auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen mit höheren als baugebietstypischen Lärmimmissionen zu rechnen (vgl. Schallgutachten des Büros AKUS GmbH, Jöllenbecker Straße 536, 33739 Bielefeld, vom 13.06.2017).

Im Nachgang zu dem Gutachten vom 13.06.2017 wurde das Plangebiet in westliche Richtung vergrößert. Daher hat der Gutachter die Geräusch-Immissionen für den Trainingsbetrieb in der abendlichen Ruhezeit und für den Spielbetrieb in der mittäglichen Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen bzw. in der abendlichen Ruhezeit unter Berücksichtigung der veränderten Plangebietsgrenzen überprüft. Die ergänzende Stellungnahme vom 02.07.2020 kommt zu dem Ergebnis, dass der für die Ruhezeiten in Allgemeinen Wohngebieten (WA) geltende Immissionsrichtwert i.H.V. 55 dB(A) auf den hinzugekommenen überbaubaren Flächen eingehalten wird.

Zur Beurteilung der Frage, in welchem Maße durch den unmittelbar westlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb Geräusch-Immissionen (i.W. tags Betriebsgeräusche landwirtschaftlicher Maschinen und nachts Tiergeräusche) in dem Plangebiet verur-

sacht werden, kommt eine weitere ergänzende gutachterliche Stellungnahme des Büros AKUS GmbH, Bielefeld, vom 27.07.2020 zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete (WA) i.H.v. 55 / 40 dB(A) tags / nachts auf den überbaubaren Flächen des Plangebietes eingehalten werden.

I) STÄDTEBAULICHE DATEN

Gesamtfläche des Plangebietes ca.	5,45 ha
Anteilig betragen die:	
überbaubaren Flächen ca.	1,30 ha
nicht überbaubaren Flächen ca.	2,17 ha
Verkehrsfläche ca.	0,55 ha
Kompensationsfläche ca.	0,87 ha
Private Grünfläche ca.	0,46 ha
Gewässerrandstreifen ca.	0,10 ha

Delbrück, den 15.12.2020

Der Bürgermeister

gez. Peitz

II. Umweltbericht

Der Umweltbericht wurde durch das Büro Bölte, Paderborn-Schloß Neuhaus, mit Datum vom 21.09.2020 separat erstellt und ist den Unterlagen als gesondertes Dokument beigefügt.