



# **STADT DELBRÜCK**

## **Bebauungsplan Nr. 118 "Remmerts Kamp" in Delbrück-Boke**

### **BEGRÜNDUNG**

**gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch**

**Verfahrensstand:**

**Satzungsfassung**

# Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>i</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis .....</b>	<b>ii</b>
<b>Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen.....</b>	<b>1</b>
Vorbemerkung .....	1
A) Geltungsbereich des Bebauungsplans .....	2
B) Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung .....	3
C) Planungsvorgaben .....	5
D) Verfahren .....	6
E) Planungsrechtliche Festsetzungen .....	8
F) Erschließung .....	13
G) Grünflächen .....	16
H) Auswirkungen der Planung .....	16
I) Städtebauliche Daten .....	19

# Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO NRW 2018	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018
ca.	circa
cm	Zentimeter
gem.	gemäß
ha	Hektar
i.V.m.	in Verbindung mit
m	Meter
NHN	Normalhöhennull
Nr.	Nummer
vgl.	vergleiche

# Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen

## Vorbemerkung

Im Rahmen der kurzfristigen Wohnbauflächenentwicklung in Boke stehen keine freien Flächen innerhalb der Ortslage zur Verfügung. Eine Entwicklung des Ortsteils kann aus diesem Grund nur in den Außenbereich erfolgen. Hierbei sind verschiedene, potentielle Flächen auf ihre Realisierbarkeit hin geprüft worden. Im Ergebnis bietet sich die Entwicklung des Ortsteils auf der in Rede stehenden Fläche an. Sie grenzt unmittelbar an die vorhandenen Siedlungsflächen an und wird durch das Neubaugebiet im Norden und die Waldfläche im Nordosten räumlich gefasst. Optimalere Flächen unter Berücksichtigung siedlungsstruktureller Gesichtspunkte sind nicht zu erkennen.

Freiflächen bzw. Baulücken sind im Siedlungsbereich nur in geringer Anzahl vorhanden. Laut Baulückenkataster der Stadt Delbrück sind derzeit 28 Grundstücke in Boke sofort bebaubar. Teilweise liegen hierfür bereits Bauanträge bzw. Anzeigen für Freistellungsverfahren vor. Die weiteren Flächen können nicht erworben werden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung, da die Grundstücke als Garten genutzt oder in absehbarer Zeit bebaut werden sollen.

Der Rat der Stadt Delbrück hat in seiner Sitzung am 23.05.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 "Remmerts Kamp" in Delbrück-Boke zur Größe von ca. 1,66 ha beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.05.2019 öffentlich bekannt gemacht.

Im Rahmen der am 13.05.2017 in Kraft getretenen Städtebaurechtsnovelle hat der Gesetzgeber mit dem § 13b BauGB die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren ermöglicht. Da die Zulässigkeitsvoraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB in dem hier in Rede stehenden Planfall gegeben sind, wird der Bebauungsplan im Wege des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB aufgestellt, um die Vorteile dieser Verfahrensart nutzen zu können.

Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 11.06.2019 bis zum 25.06.2019 gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und entsprechend zu äußern. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Abgabe ihrer Stellungnahmen gebeten.

Im Verlauf der weiteren Planung hat sich herauskristallisiert, dass eine marginale Anpassung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie inhaltliche Modifizierungen notwendig wurden. Die Änderungen gegenüber dem im Mai 2019 beschlossenen Planentwurf stellen sich im Wesentlichen wie folgt dar:

1. Verschiebung der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches in nordwestlicher Richtung und Entfall des ursprünglich im nördlichen Bereich ausgewiesenen Baugrundstückes durch Verlagerung der überbaubaren Fläche zur Errichtung des geplanten Wohnprojektes (Verringerung Plangebietsgröße von ca. 1,66 ha auf ca. 1,59 ha),

2. Verlegung des im mittleren Teilbereich geplanten Fuß- und Radweges durch v.g. Änderung,
3. Konkretisierung der verkehrlichen Erschließung der nordöstlich gelegenen Grundstücke durch Festsetzung einer privaten Straßenverkehrsfläche sowie entsprechender Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit (das Fahrrecht begrenzt auf die Befahrbarkeit mit einem Fahrrad),
4. Ergänzung der Festsetzung zum Leitungsrecht um eines zugunsten der Telekom,
5. Ausweitung der Zulässigkeit von einer Wohneinheit auf zwei Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte entsprechend den derzeit üblichen Festsetzungen,
6. Ausweisung von zwei Flächen für die Rückhaltung von auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche anfallendem Niederschlagswasser im nordwestlichen bzw. südlichen Geltungsbereich zur Sicherstellung der Niederschlagswasserbeseitigung,
7. Festsetzung von zur Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen erforderlicher Bezugspunkte sowie Definition einer Geländeoberfläche,
8. Erhöhung der Grundflächenzahl für das im Nordosten des Geltungsbereiches gelegene Baugrundstück von 0,3 auf 0,4 entsprechend der im übrigen Bereich geltenden Festsetzung,
9. Konkretisierung der Festsetzung zur Gebäudehöhe für das geplante Wohnprojekt auf 101 m ü. NHN entsprechend der Hochbauplanung des Vorhabenträgers,
10. Festsetzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Sicherstellung einer Durchgrünung des Baugebietes sowie zum Ausschluss von sog. Stein-/Schottergärten.

Nach entsprechender Beschlussfassung durch den Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss (nach Übertragung der Entscheidungsbefugnisse des Rates der Stadt Delbrück) am 29.04.2021 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 21.05.2021 bis zum 21.06.2021 einschließlich durchgeführt.

## **A) Geltungsbereich des Bebauungsplans**

Das Plangebiet zur Größe von 1,59 ha liegt in der Gemarkung Boke, Flur 7, und ist aus nachstehendem Lageplan ersichtlich.



Westlich des Plangebiets liegt der bestehende Siedlungsbereich von Boke mit seiner vorhandenen Bebauung. Nördlich angrenzend wird derzeit das Neubaugebiet „Hölzermannweg Süd“ entwickelt. Der überwiegende Teil der Fläche ist bereits bebaut bzw. die Bauvorhaben befinden sich in der Umsetzung. Südlich grenzen der Kindergarten Boke und zwei einzelne Wohngebäude an das Plangebiet an. Der östliche Rand des Plangebiets wird durch die Straße Diebeskämpen und das dortige Wohnhaus gebildet. Nordöstlich wird das Plangebiet durch eine Waldfläche begrenzt.

## **B) Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung**

Ziel der vorliegenden Planung ist die Bereitstellung von Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau sowie für eine Wohneinrichtung mit größtenteils öffentlich gefördertem Wohnraum. Der geplante Bereich mit einer Größe von 1,59 ha dient der Fortsetzung und Arrondierung der vorhandenen Wohnbebauung in Boke. Mit der Realisierung der Planung werden ca. 14 Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau zur Verfügung stehen. Zusätzlich soll auf einem größeren Grundstück mit ca. 4.000 m<sup>2</sup> eine Wohneinrichtung eines privaten Investors in Kooperation mit dem DRK Ostwestfalen-Lippe realisiert werden. Diese Wohnanlage im nordöstlichen Bereich des Plangebietes wird alten- und behindertengerecht mit größtenteils öffentlich gefördertem Wohnraum sowie frei finanzierten Wohnungen sein.

Die Stadt Delbrück führt eine Liste, in der sich Bewerber für städtische Grundstücke eintragen lassen. Trotz der Ausweisung neuer Wohnbauflächen konnte die große Nachfrage nach Bauplätzen in keinsten Weise gedeckt werden. Seitens des zuständigen Fachbereiches Zentrale Dienste konnten durch frühzeitige Gespräche Flächen für eine Wohnbauflächenentwicklung gesichert werden. Für den Ortsteil Boke liegen der Stadt weiterhin nachweislich 33 Bewerbungen ortsansässiger Bürger vor, die einen Bedarf an Grundstücken in diesem Ortsteil angemeldet haben. Mit der Vergabe der Bauplätze für das Baugebiet „Hölzermannweg Süd“ konnte die Zahl der Nachfragenden reduziert werden. Druck, weitere Baugrundstücke zur Verfügung zu stellen, wird durch die verbleibenden 33 Bewerber weiterhin ausgeübt.

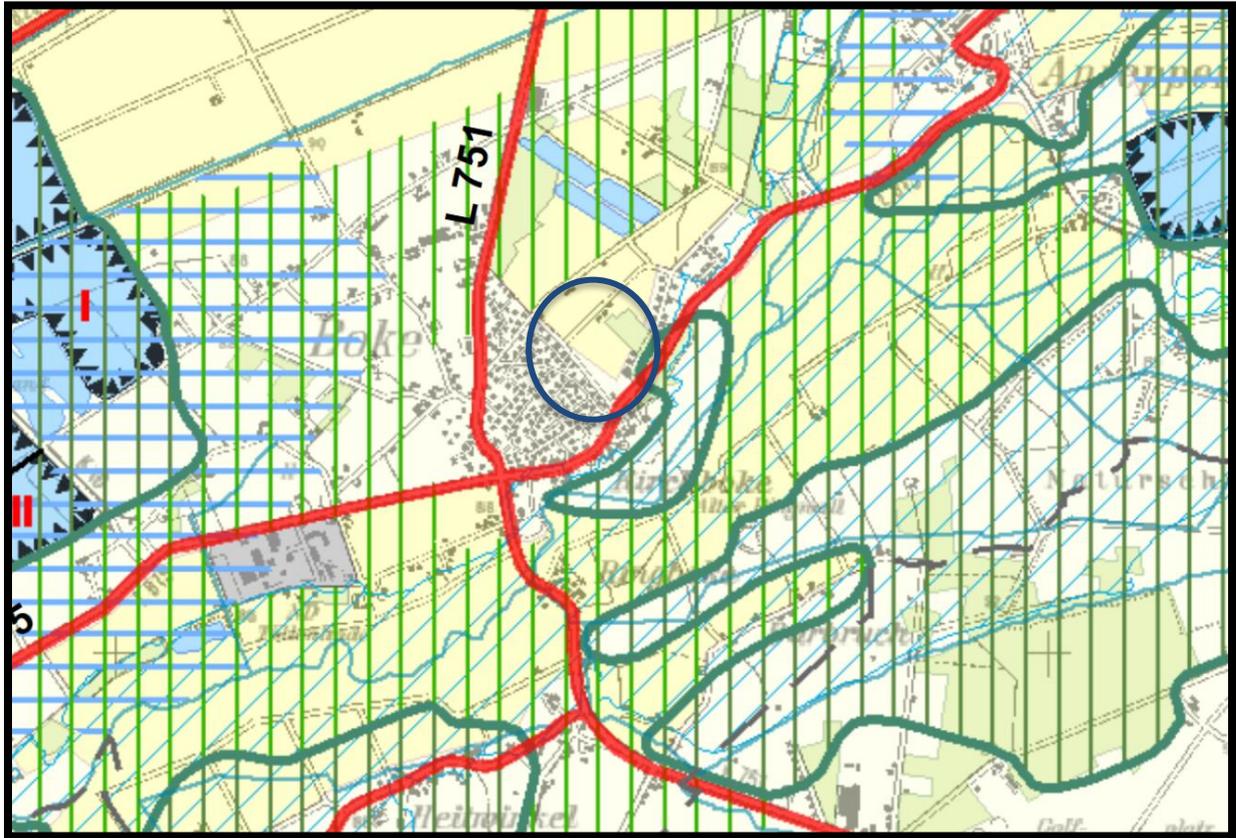
Auch die vorhandenen Reserven an Baugrundstücken im Ortsteil sind aufgrund der geringen Neuentwicklung von Wohnbauflächen überwiegend bebaut worden, so dass kein nennenswerter Umfang an potentiellen Bauflächen anzutreffen ist. Laut städtischem Baulückenkataster befinden sich in Boke aktuell 28 Baulücken in einer Größenordnung von 21.000 m<sup>2</sup>. Für einen Teil dieser Flächen liegen bereits Bauanträge vor oder die Flächen stehen aufgrund von anderen Nutzung bzw. Zielen der Eigentümer nicht zur Verfügung.

Das Leerstandskataster weist in dem laut Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten Bereich sechs leerstehende Wohnungen aus. Dieses entspricht einer normalen Marktsituation, in der Wohnungen und Gebäude im Rahmen der Veräußerungsabsichten eines Eigentümers für eine gewisse Zeit dem Wohnungsmarkt entzogen sind. Eine Aktivierung dieser Flächen bzw. Gebäude konnte bisher nicht erreicht werden, so dass aufgrund der ausgeschöpften Möglichkeiten der Innenentwicklung nunmehr eine Erweiterung der Wohnbauflächen unter Einbeziehung des Außenbereiches unumgänglich ist.

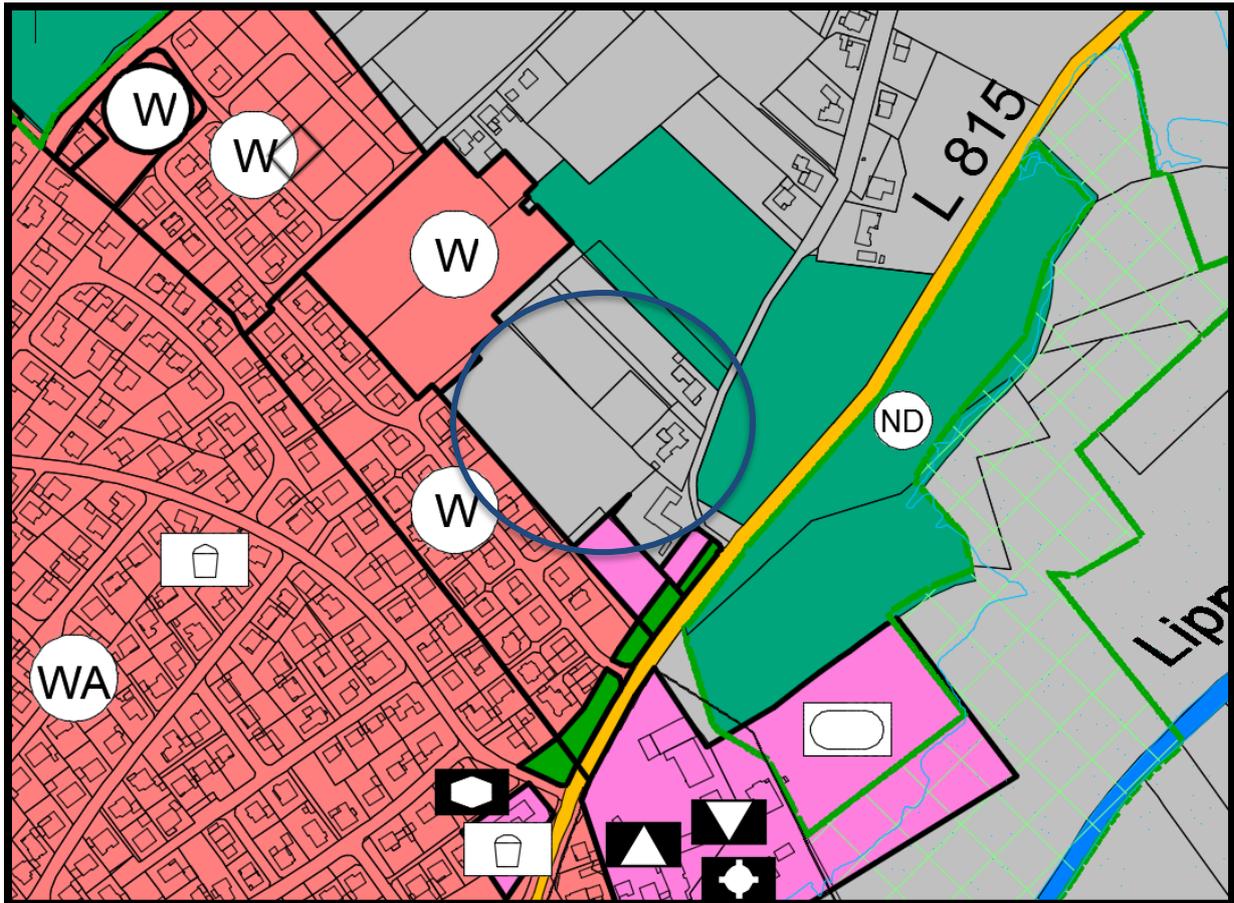
Prognosen für die Bevölkerungsentwicklung Delbrücks sehen einen Anstieg der Einwohnerzahl von derzeit knapp 32.000 auf etwa 34.000 für das Jahr 2040 vor (IT.NRW). In den letzten zehn Jahren ist die Einwohnerzahl bereits von ca. 30.000 auf fast 32.000 angestiegen. Es ist davon auszugehen, dass diese Wachstumsdynamik in den nächsten Jahren anhalten wird. Eine Fortschreibung dieser Entwicklung über den Planungszeitraum würde dementsprechend eine Steigerung auf sogar 36.000 Einwohner der Stadt Delbrück bedeuten. Diese positive Bevölkerungsprognose ist analog auf die Entwicklung der Einwohnerzahlen in den Ortsteilen Delbrücks, hier Boke, zu übertragen, so dass es dringend erforderlich ist, gemäß der großen Nachfrage zusätzliche Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen.

## C) Planungsvorgaben

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



Der derzeit geltende Flächennutzungsplan der Stadt Delbrück stellt den Planbereich entsprechend nachfolgender Übersicht als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.



Der Bebauungsplan weicht somit von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.

Im hier angewandten beschleunigten Verfahren kann 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.

Zu beachten ist jedoch, dass auch bei Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren vorab bei der Regionalplanungsbehörde anzufragen ist, welche Ziele für den Planungsbereich bestehen. Im vorliegenden Planfall hat die Bezirksregierung Detmold mit Verfügung vom 18.06.2019 mitgeteilt, dass gegen die vorgelegte Planung keine Bedenken aus raumordnerischer Sicht bestehen.

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

## D) Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) durchgeführt. Für die Anwendung des § 13b BauGB gilt bis zum 31. Dezember 2019 § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an

im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 13b BauGB kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Die gem. §§ 13b, 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO zu berücksichtigende Grundfläche beträgt weniger als 10.000 qm. Sie wurde aufgrund der Grundflächenzahl, die im Bebauungsplan Nr. 118 „Remmerts Kamp“ festgesetzt ist, wie folgt ermittelt:

Gesamtgröße des Plangebietes:	15.910 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet:	13.561 m <sup>2</sup>
Festgesetzte Grundflächenzahl:	0,4
Zulässige Grundfläche:	$13.561 * 0,4 = 5.424 \text{ m}^2$

Zu beachten ist, dass gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Im vorliegenden Fall liegt der Planung ein Gesamtkonzept zugrunde, welches langfristig umgesetzt werden sollte. Mit dem hier in Rede stehenden Plangebiet wird der letzte Abschnitt realisiert. Es handelt sich somit um eine im Städtebau übliche abschnittsweise Planung und Realisierung von Maßnahmen, bei denen ein zeitlicher Zusammenhang nicht vorliegt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 118 „Remmerts Kamp“ in Delbrück-Boke schließt ohne einen neuen, selbstständigen Siedlungsansatz entstehen zu lassen an den vorhandenen Siedlungsbereich an und stellt somit eine sinnvolle Arrondierung der angrenzenden Wohnbebauung dar.

Weiterhin begründet der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Bebauungsplan erfüllt damit die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gelten über § 13a Abs. 2 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, das heißt u.a., dass von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. Zudem gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig. Die Abwägung der Umweltbelange muss jedoch weiterhin erfolgen.

Da mit dem § 13b BauGB der § 13a BauGB für entsprechend anwendbar erklärt wird, entfällt wie zuvor genannt insbesondere die Umweltprüfung. Unter dem Gesichtspunkt des EU-Rechts und mit Berücksichtigung des EuGH-Urteils vom 21.12.2016 und die dort enthaltene Auslegung der „kleinen Gebiete auf lokaler Ebene“, bei denen die Mitgliedstaaten nach Art. 3 Abs. 5 der Richtlinie 2001/42 bestimmen können, dass mit keinen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist und die deshalb von einer Umweltprüfung freigestellt werden können, ist die Regelung des § 13b BauGB mit den europarechtlichen Vorgaben vereinbar (vgl. Beschluss VGH Bayern v. 09.05.2018, Az.: 2 NE 17.2528).

In Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13b BauGB kann von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wird jedoch nach Beschlussfassung des Rates über die Aufstellung des Bebauungsplanes der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und entsprechend zu äußern. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Abgabe ihrer Stellungnahmen gebeten. Nach anschließender Überarbeitung des Plankonzeptes und entsprechender Beschlussfassung wurde die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

## E) Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt als **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) fest. Einschränkend wird festgesetzt, dass gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO folgende Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Ziel dieser Festsetzung ist, die vorhandene Struktur des Gebietes zu erhalten und der städtebaulichen Zielsetzung einer Wohnnutzung Rechnung zu tragen. Die durch Festsetzung ausgeschlossenen Nutzungen entsprechen diesem Ziel nicht, können allerdings an anderen Stellen im Stadtgebiet realisiert werden, so dass ausreichende Flächen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zur Verfügung stehen.

Zum **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse von „zwei“ festgesetzt. Zur Förderung einheitlicher städtebaulicher Strukturen und zur Vermeidung unerwünschter Höhenentwicklungen wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung minimal bzw. maximal zulässiger Außenwand- und Gebäudehöhen ergänzt. Gemäß der §§ 16 und 18 BauNVO werden Höhen vorgegeben, die von dem zu bestimmenden Höhenbezugspunkt bis

zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Außenwand bzw. obersten Abschluss des Gebäudes gemessen werden. Für den Teilbereich, auf dem die Wohneinrichtung mit öffentlich geförderten Wohnungen und freifinanzierten Wohnungen geplant ist, wird entsprechend der Hochbauplanung des Vorhabenträgers eine absolute Gebäudehöhe von 101,00 m über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Hierbei sind die Belange des nordöstlich liegenden Nachbarn dahingehend geprüft worden, dass durch die mögliche Gebäudehöhe eines Baukörpers keine negativen Auswirkungen durch Verschattung entstehen. Auch erforderliche Abstandsflächen können auf dem geplanten Grundstück nachgewiesen werden. Die gewählte Höhe erfüllt somit die Voraussetzungen, um ein den Vorgaben des Bebauungsplans entsprechendes Vorhaben zu ermöglichen.

Die Festsetzung von Außenwand- und Gebäudehöhen ermöglichen 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 m und höchstens 4,50 m sowie eine Gebäudehöhe von mindestens 7,50 m und höchstens 10,50 m festgesetzt. Bei Gebäuden mit einer Dachneigung bis einschließlich 25° werden eine Außenwandhöhe von mindestens 3,25 m und höchstens 6,50 m sowie eine Gebäudehöhe von mindestens 6,00 m und höchstens 8,00 m festgesetzt. Ziel ist eine Durchmischung des Gebietes mit vielfältigen Gebäuden mit unterschiedlichen Dachformen, die aber durch die festgesetzten Höhen einen städtebaulichen Rahmen erhalten, zu einem homogenen Stadtbild beitragen sollen und die bestehende Wohnbebauung entlang der Straße Diebeskämpe, der Von-der-Recke-Straße und des Baugebiets „Hölzermannweg Süd“ nicht einschränken. Zur Erreichung dieser Zielsetzung wird zusätzlich festgesetzt, dass für Pultdächer sowie für Flachdächer eine minimale Gebäudehöhe von 5,00 m und eine maximale von 7,00 m gelten.

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 BauNVO 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

Ortsteilen verschiedene Wohnformen zu realisieren, erreicht werden kann. Eine über diesen Verdichtungsgrad hinausgehende Versiegelung soll unterbunden werden und ist in der Umgebung auch nicht anzutreffen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO dürfen bauliche Anlagen im als WA 1 bezeichneten Teilbereich des Bebauungsplans die zulässige Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu 80 % überschreiten. Diese Festsetzung erfolgt aufgrund des zu erwartenden höheren Stellplatzbedarfs bzw. Stellplatznachweises für die Einrichtungen in dem Bereich. Mit der Errichtung von öffentlich geförderten und freifinanzierten Wohnungen werden Flächen versiegelt, die zunächst im Rahmen der „Grundflächenzahl I“ realisiert werden können. Ausschließlich die baulichen Anlagen nach der „Grundflächenzahl II“ werden zu einer Überschreitung führen, die mit dieser abweichenden Festsetzung ermöglicht wird.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird die **überbaubare Grundstücksfläche** durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Durch die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern sowie einer grundsätzlich offenen Bauweise (Errichtung von Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand) wird die Voraussetzung für eine aufgelockerte Bebauung geschaffen und die Entwicklung unterschiedlicher Bauformen ermöglicht.

**Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze** (Carports) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 sind im Zufahrtsbereich in einem Abstand von mindestens 5,00 Metern zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Mit dieser Festsetzung kann bereits im Bereich der Zufahrten der zweite notwendige Stellplatz nachgewiesen werden. Damit verfolgt die Stadt Delbrück das Ziel, den Parkdruck in bestehenden Wohngebieten zu reduzieren bzw. im neuen Baugebiet keinen Parkdruck entstehen zu lassen. Die erforderliche Anzahl der Parkplätze ist weiterhin im (Bau-)Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Bei einer Lage parallel zu einer zweiten Straßenverkehrsfläche sind die so angeordneten Garagen, überdachten Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen mit einem Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Dieser Grundstücksbereich ist mit Gehölzen zu begrünen, damit entlang der Straße eine offene Gestaltung erreicht wird.

Außerhalb des Zufahrtsbereiches sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO 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 mit 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte festgesetzt, um der Zielsetzung der Schaffung einer kleinteiligen Bebauung mit einer kleinteiligen Gebäudestruktur gerecht zu werden. In dem Bereich des Bebauungsplans, für den keine Eintragung zu der zulässigen Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude in der Planzeichnung erfolgt, wird keine Begrenzung vorgenommen. Städtebauliches Ziel für diesen Bereich ist die Bereitstellung von mehreren Wohnungen, die Verträglichkeit mit der angrenzenden Bebauung wird über das Maß der baulichen Nutzung gesichert.

Für das städtebauliche Ziel, einen geordneten Straßenraum mit ausreichend Parkplatz- und Grünflächen mit Baumbestand zu schaffen, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB für den **Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** festgesetzt, dass pro Baugrundstück

Zufahrten für Kraftfahrzeuge zur öffentlichen Erschließungsstraße höchstens auf einer Breite von 8 m, gemessen entlang der Straßenbegrenzungslinie, anzulegen sind. Bei der Errichtung einer Doppelhaushälfte wird eine Breite von höchstens 4 m festgesetzt. Klare Strukturen unterstützen den Aspekt der Sicherheit für schwache Verkehrsteilnehmer und tragen auch zu einer Reduzierung der Geschwindigkeit bei. Auch der klimatische Effekt durch Grünstrukturen im Straßenraum wird sich positiv auf die einzelnen Wohnquartiere auswirken und der sozialen Quartiersentwicklung zugutekommen.

Zugunsten der Stadt Delbrück wird ein Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt. Mit dem unterirdischen Leitungsrecht wird die Verlegung und Unterhaltung einer Schmutzwasserleitung gesichert, die von der Straße Diebeskämpfen in Richtung Hölzermannweg führt. Eine Überbauung mit baulichen Anlagen (außer Stellplätze und Zufahrten) und Bepflanzung mit Bäumen darf nicht erfolgen. Darüber hinaus wird zur Sicherstellung der Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom festgesetzt.

Zur Schaffung einer rad- und fußläufigen Verbindung zwischen der Straße Diebeskämpfen und Wiekenbergstraße einerseits sowie eines Anschlusses von dem südwestlich gelegenen Fuß- und Radweg an die private Straßenverkehrsfläche andererseits werden ein Geh- sowie ein Fahrrecht, begrenzt auf die Befahrbarkeit mit einem Fahrrad, zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

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.

Zusätzlich wird zur Sicherstellung einer Durchgrünung der Fläche festgesetzt, dass pro angefangene 500 m<sup>2</sup> 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.

Aufgrund der vorhandenen Geländestruktur und unter Berücksichtigung der Höhen der angrenzenden, bereits endausgebauten Straßen sowie der bebauten Grundstücke 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.

**Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 Abs. 1 und 2 BauO NRW 2018 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB** werden wie folgt festgesetzt, um die baukulturellen, gestalterischen und ortstypischen Bauweisen zu unterstützen und die Identifikation der Anwohner mit dem Wohngebiet zu stärken:

Für die **Dachgestaltung** werden als Dachformen geneigte Dächer, Flach- und Pultdächer zugelassen. Aufgrund der fehlenden einheitlichen, allgemeingültigen Definition des Begriffes Flachdach wird zur deutlichen Unterscheidung eines Flachdaches zu einem geneigten Dach für ein Flachdach eine Dachneigung bis zu 5° einschließlich für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes festgesetzt.

Bei der Ausführung eines einhüftigen Pultdaches darf in dem Bereich WA2 der Versatz von oberstem Gebäudeabschluss bis zweitem Wandabschluss 1,50 m nicht überschreiten, um ein

einheitliches Erscheinungsbild des Siedlungszusammenhangs zu erhalten und gleichzeitig hohe Wände als Abschluss eines Gebäudes zu verhindern.

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

Eine **Sockelhöhe** wird festgesetzt, um die Höhe eines Gebäudes über der Straßenverkehrsfläche zu steuern und ein einheitliches Straßenbild zu erhalten. Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf deshalb maximal 0,50 m 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 Zufahrtbereichen zu Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen der angrenzenden Grundstücke bis zu einer Tiefe von 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie als lebende Hecken mit niedrigem Wuchs (max. 1,00 m) zulässig. Hiermit soll sichergestellt werden, dass in den Zufahrtbereichen 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 m zur Straßenbegrenzungslinie in höchstens gleicher Höhe möglich.

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

## **F) Erschließung**

### **1. Verkehrliche Erschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Boker Straße (L 751) und die Paradiesstraße (L 815), die als Landesstraßen die direkte Anbindung an die Bundesstraße 64 (B 64) bilden. Über die B 64 besteht der unmittelbare Anschluss an das überörtliche Straßennetz.

Der westliche Teil des Plangebietes wird über das bereits bestehende Straßennetz, Von-der-Recke-Straße und Wiekenbergstraße, angebunden. Die Erschließung der östlichen Teilfläche erfolgt im Süden über die Straße Diebeskämpfen und im Norden über die Wiekenbergstraße. Über diese Zuwegungen wird sowohl der motorisierte Verkehr als auch der Fuß- und Radverkehr abgewickelt.

Die innere Erschließung des westlichen Bereiches erfolgt über eine im Halbkreis verlaufende Haupteerschließungsstraße mit einer Straßenparzellenbreite von 7,50 m. In diesem Straßenraum werden Stellplätze, Versickerungsmulden, Baumpflanzungen und die eigentliche Straßenverkehrsfläche untergebracht. Die im östlichen Bereich gelegenen Grundstücke werden über eine von Norden nach Süden verlaufende private Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 7,50 m bzw. überwiegend 4,50 m erschlossen.

Über die Festsetzung eines 4,00 m breiten Fuß- und Radweges wird eine rad- und fußläufige Verbindung des westlichen mit dem östlichen Teilbereich geschaffen.

## **2. Beseitigung Schmutz- und Niederschlagswasser**

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch eine neu zu erstellende Kanalisation mit Anschluss an die in der Von-der-Recke-Straße bzw. im Hölzermannweg vorhandene Abwasserleitung, welche über eine dazu ausreichende Dimensionierung verfügt.

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, hat die Stadt Delbrück im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 100 „Hölzermannweg Süd“ ein entsprechendes Gutachten in Auftrag gegeben. Diese Untersuchung (Büro Kleegräfe, Lippstadt, vom 07.03.2016) kommt zu dem Ergebnis, dass der Untergrund für eine Versickerung geeignet ist. Für die Baugrundstücke wird 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 einzuhalten. 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.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Grundwasserflurabstandes sind sämtliche Grundstücke bis zu einer Mindesthöhe von 89,25 m ü. NHN aufzufüllen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen erfolgt über Versickerungsmulden mit einer Tiefe von 20 cm inkl. der Vorreinigung über eine belebte Bodenzone in einer Mächtigkeit von 20 cm.

Die Beseitigung des auf den privaten Straßenverkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers ist durch den Grundstückseigentümer entsprechend v.g. Vorgaben sicherzustellen.

Aufgrund der topographischen Situation des Plangebiets, der Höhen der angrenzenden, bereits endausgebauten Straßen sowie der bebauten Grundstücke ist es erforderlich, Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB in Form von zwei dezentralen Regenrückhaltebecken für die Beseitigung des auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche anfallenden Niederschlagswassers anzulegen. Eine Ableitung über die Straßenoberfläche ist nicht möglich, sodass an zwei Stellen im Plangebiet besondere Vorkehrungen für eine sichere Beseitigung des Niederschlagswassers getroffen werden müssen. Eine der zusätzlichen Regenrückhalteflächen befindet sich im Süden des Plangebiets und nimmt eine Fläche von 115 m<sup>2</sup> ein. Sollte im Falle eines Starkregenereignisses die Aufnahmefähigkeit der Versickerungsmulden im Straßenraum nicht mehr ausreichen, wird zunächst diese Rückhaltefläche das Niederschlagswasser aufnehmen. Sollte diese Kapazität nicht ausreichen, erfolgt eine Ableitung über das südlich angrenzende Grundstück des städtischen Kindergartens. Die zweite, nordwestlich gelegene 145 m<sup>2</sup> große Regenrückhaltefläche wird ebenso erst in Anspruch genommen, sobald die Aufnahmefähigkeit der Versickerungsmulden im Straßenraum nicht mehr ausreicht. Mit der Größe der Regenrückhaltefläche soll sichergestellt werden, dass auch bei einem Starkregenereignis eine ausreichende Rückhaltung erfolgen kann.

### **3. Wasserversorgung, Telekommunikation**

Die zu errichtenden Trinkwasseranlagen werden an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen.

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 wirtschaftlichen 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.

### **4. Brandschutz**

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

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

## **G) Grünflächen**

Im Übergang zum vorhandenen Kindergarten wird eine Grünfläche festgesetzt. Diese Grünfläche soll die Trennung der Straßenfläche zum angrenzenden, vorhandenen Wohnhaus und teilweise dem Kindergarten verdeutlichen. Sie ist mit Sträuchern zu bepflanzen.

## **H) Auswirkungen der Planung**

### **1. Belange des Boden- und Grundwasserschutzes sowie der Agrarstruktur**

Die Bodenversiegelung wird auf Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt. Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in Boke stehen außer den in Anspruch genommenen Ackerflächen keine aus ökologischer Sicht geringwertigeren Flächen zur Verfügung.

Das Plangebiet liegt größtenteils im Bereich einer im Regionalplan ausgewiesenen landwirtschaftlichen Kernzone. Die betroffene Fläche ist relativ klein und befindet sich in einer „Insel-lage“ umgeben von Wohnbebauung und Wald, so dass die Ertragsfähigkeit als gering eingestuft wird; eine wesentliche Beeinträchtigung agrarstruktureller Belange wird aus v.g. Gründen nicht gesehen.

In dem Plangebiet sind nach heutigem Kenntnisstand Bodenbelastungen in Form von Altlasten oder Altstandorten nicht vorhanden.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. 100 „Hölzermannweg Süd“ wurde ein Baugrundgutachten (Büro Kleegräfe, Lippstadt, vom 07.03.2016) erstellt. Die gutachterliche Bewertung der Untersuchungsergebnisse hat ergeben, dass

- unter Berücksichtigung entsprechender Vorgaben für den Kanal- und Straßenbau die Erschließung des Plangebietes sichergestellt werden kann,
- unter Berücksichtigung der gutachterlichen Empfehlungen eine Wohnbebauung möglich ist.

Die künftigen Bauherren sind gehalten, die Gründungsempfehlungen des Gutachters zu beachten. Darüber hinaus wird diesen empfohlen, Baugrunduntersuchungen für die Einzelobjekte ausführen zu lassen.

Zur Überprüfung, ob im Planbereich Verunreinigungen des Oberbodens vorhanden sind, die ggf. eine Gefährdung für die geplante Wohnbebauung darstellen, wurden durch das Büro Dr. Kerth + Lampe, Detmold, im Dezember 2017 entsprechende Oberbodenuntersuchungen durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vorliegen und aus gutachterlicher Sicht keine Bedenken gegen die geplante Wohnbebauung bestehen.

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

## **2. Belange des Immissionsschutzes**

Zur Beurteilung der Belange des Immissionsschutzes hat die Stadt Delbrück eine überschlägige Prüfung der angrenzenden Emissionsorte vorgenommen. Demnach befinden sich in unmittelbarer Umgebung keine landwirtschaftlichen Betriebe, die eine Einschränkung der geplanten Nutzungen erwarten lässt. Auch bei den Schallemissionen sind keine Orte identifiziert worden, die eine Beeinträchtigung der geplanten Nutzungen erwarten lassen. Gesunde Wohnverhältnisse sind demnach auf den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen gegeben.

## **3. Belange des Landschafts- und Naturschutzes**

Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Artenschutzrechtliche Anforderungen bleiben hiervon unberührt. Das erforderliche Artenschutzgutachten wurde mit Datum vom 24.06.2019 durch das Büro Bölte, Paderborn-Schloß Neuhaus, erstellt und kommt zu folgendem Ergebnis:

Bei der stichprobenartigen Geländebegehung wurden keine planungsrelevanten Arten oder Hinweise auf planungsrelevante Arten festgestellt. Es ist festzustellen, dass im Vorhabenbereich, der vorwiegend als Acker und im südlichen Teilbereich als Wiese vorliegt, keinerlei Habitatstrukturen ausgebildet sind, die Brutvorkommen planungsrelevanter Arten erwarten lassen. Mit dem Planvorhaben ist auch aufgrund der Umfeldstrukturen, die überwiegend aus vorhandenen Wohngebieten bestehen, daher nicht von erkennbaren Auswirkungen auf planungsrelevante Arten auszugehen. Im Ergebnis führt dies zu folgender artenschutzrechtlicher Beurteilung: Mit dem Vorhaben sind keine erkennbaren Auswirkungen auf planungsrelevante Arten zu erwarten.

Die planungsrelevanten Arten, die im Fundortkataster des LANUV angegeben werden, nutzen Fortpflanzungs-, Brut-, Ruhestätten die vorhabenbedingt nicht betroffen sind. Das Plangebiet hat ggf. eine Lebensraumfunktion als Nahrungshabitat, die jedoch nicht essentiell ist, so dass negative Auswirkungen ausgeschlossen werden können. Nach einer Auswertung des „Fachinformationssystems Geschützte Arten“ und weiterer Quellen ergibt sich somit, dass für planungsrelevante Arten keine Beeinträchtigungen nach § 44 BNatSchG festgestellt werden kann.

Auch für sonstige Arten des betrachteten Lebensraumes sind keine negativen Beeinträchtigungen der lokalen Populationen oder von Individuen erkennbar. Damit kann festgestellt werden:

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

Aufgrund der Bauleitplanung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die besonders und/oder streng geschützten Arten in NRW zu erwarten; ein Eingriff in die lokalen Populationen der Arten oder deren Lebensräume erfolgt vorhabenbedingt nicht.

In Bezug auf mögliche Konflikte der geplanten Wohngebietsausweisung mit der östlich angrenzenden Waldnutzung lässt sich Folgendes ausführen:

Nach Aufhebung der grundsätzlichen Abstandsregelungen im Landesforstgesetz und Waldabstandserlass sind feststehende Regelungen in Bebauungsplänen nicht anwendbar.

Eine Verschärfung von Verkehrssicherungspflicht und Haftungsrisiko wird nicht gesehen, da unabhängig von der Flächenausweisung auch zum jetzigen Zeitpunkt die Pflicht des Waldeigentümers besteht, den Zustand des Waldes regelmäßig zu kontrollieren und etwaigen Beeinträchtigungen vorzubeugen.

Die Tatsache, dass das Plangebiet vom Wald aus gesehen in westlicher Richtung liegt, rechtfertigt die Annahme, dass aufgrund der Hauptwindrichtung „West“ eine Gefahr durch Windwurf unwahrscheinlich ist.

Aufgrund der angespannten Grundstücksmarktsituation stehen für die Entwicklung von Wohnbauflächen, besonders in den Ortsteilen der Stadt Delbrück, wenige bis gar keine Flächen zur Verfügung. Unter Abwägung der Risiken, die möglicherweise mit einer Ausweisung von Bauflächen in der Nähe zu Waldflächen verbunden sind, wird an der festgesetzten Wohnbaufläche festgehalten, da weitere Flächen nur schwer zu aktivieren sind.

#### **4. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

Die LWL-Archäologie für Westfalen hat darauf hingewiesen, dass südlich des Planungsgebietes der Fundplatz DKZ 4217,0036 A mit unbekannter Ausdehnung liegt. Auf größerer Fläche wurden jungsteinzeitliche Geräte, Urnen eines Gräberfeldes und Siedlungskeramik des frühen und hohen Mittelalters gefunden.

Die topographischen Gegebenheiten wie Nähe zur Lippe, hochwasserfreie Talterrasse und die Funddichte von vorgeschichtlichen Fundplätzen entlang der Lippe, die auf dieser Fläche ein Bodendenkmal vermuten lassen, machen eine Prospektion mittels Suchschnitten unumgänglich. Der erforderliche Erdatrag in den geplanten (öffentlichen) Straßentrassen erfolgt nach entsprechender Absprache unter fachlicher Begleitung eines Mitarbeiters der LWL-Archäologie.

Die Durchführung des anderen Suchschnittes (ca. 40 - 50 m weiter nordöstlich im Bereich der geplanten Bebauung) wird zu einem späteren Zeitpunkt vorgenommen und muss als Auflage in die Baugenehmigung aufgenommen werden.

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. 1,59 ha

Anteilig betragen die:

überbaubaren Flächen ca. 0,55 ha

nicht überbaubaren Flächen ca. 0,81 ha

öffentliche Grünfläche ca. 0,01 ha

Straßenverkehrsfläche öffentlich ca. 0,13 ha

Straßenverkehrsfläche privat ca. 0,06 ha

Fuß- und Radweg ca. 0,01 ha

Regenrückhaltebecken ca. 0,02 ha

Delbrück, den 09.09.2021

Der Bürgermeister

gez. Peitz