

# STADT DELBRÜCK

**Bebauungsplan Nr. 19 "Am Haustenbach"**

**in Delbrück-Mitte,**

**2. Änderung**

## BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

**Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen**

**Verfahrensstand:**

Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke

sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung

gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB



# Inhaltsverzeichnis

<b>VORBEMERKUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>A) GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>3</b>
<b>B) ZWECK DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>C) PLANUNGSVORGABEN .....</b>	<b>5</b>
<b>D) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>6</b>
<b>E) ERSCHLIEßUNG.....</b>	<b>9</b>
<b>F) HINWEISE .....</b>	<b>10</b>
<b>G) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>10</b>
<b>H) STÄDTEBAULICHE DATEN.....</b>	<b>11</b>

## **VORBEMERKUNG**

Der Rat der Stadt Delbrück hat in seiner Sitzung am 09.09.2021 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 19 „Am Haustenbach“ in Delbrück-Mitte zu ändern. Der Änderungsbeschluss wurde am 11.11.2021 öffentlich bekannt gemacht.

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

- Gegenstand der Planung ist die Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit im Wege der Nachverdichtung,
- die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Änderungsbereiches liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>,
- durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000: FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden und
- es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind.

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

### **A) GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES**

Der Änderungsbereich mit einer Größe von 0,57 ha liegt in der Gemarkung Delbrück, Flur 1 und befindet sich, wie aus vorstehendem Lageplan ersichtlich, innerhalb des ursprünglichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 19 „Am Haustenbach“.

Bei dem Änderungsgebiet handelt es sich um eine derzeit als Reitplatz und Grünfläche genutzte Fläche mit Baumbestand im Randbereich zum Haustenbach. Weiterhin wird teilweise die derzeitige Zufahrt zum vorhandenen gewerblichen Betrieb überplant.

Der Planbereich wird im Norden durch den Haustenbach begrenzt. Im Osten befindet sich der bestehende gewerbliche Betrieb sowie Wohnbebauung. Im Westen und Süden grenzen überwiegend bebaute Bereiche mit Wohnbebauung an.

## **B) ZWECK DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**

Die Eigentümer der Flurstücke 335 (tlw.), 359 (tlw.), 580, 598 und 664 (tlw.) in der Flur 1, Gemarkung Delbrück, zur Größe von insgesamt 5.727 m<sup>2</sup> beantragen, zur besseren Ausnutzbarkeit ihrer Grundstücke folgende Änderungen des Bebauungsplanes vorzunehmen:

- a) Ausweisung einer überbaubaren Fläche auf dem Flurstück 664 zur Ermöglichung der Errichtung mehrerer Wohngebäude.
- b) Rücknahme der bisherigen Festsetzung „Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz“ und Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA) inkl. Festsetzung einer überbaubaren Fläche.
- c) Fortführung der öffentlichen Verkehrsfläche „Auf der Bleiche“ zur Erschließung der zukünftigen Wohnbauflächen
- d) Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz im Bereich des Flurstücks 359

Das Konzept zur Erstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 19 „Am Haustenbach“ sieht eine aufgelockerte Wohnbebauung vor. Die städtebauliche Orientierung erfolgte dabei an der Straße „Auf der Bleiche“. Zusätzlich war die Errichtung einer Spielplatzfläche geplant, die auf einer Privatfläche lag und deshalb bis heute nicht realisiert worden ist. Entsprechend der vorliegenden Planvorstellungen wird im Planbereich eine leicht verdichtete Bebauung mit Mehrfamilienhäusern geplant.

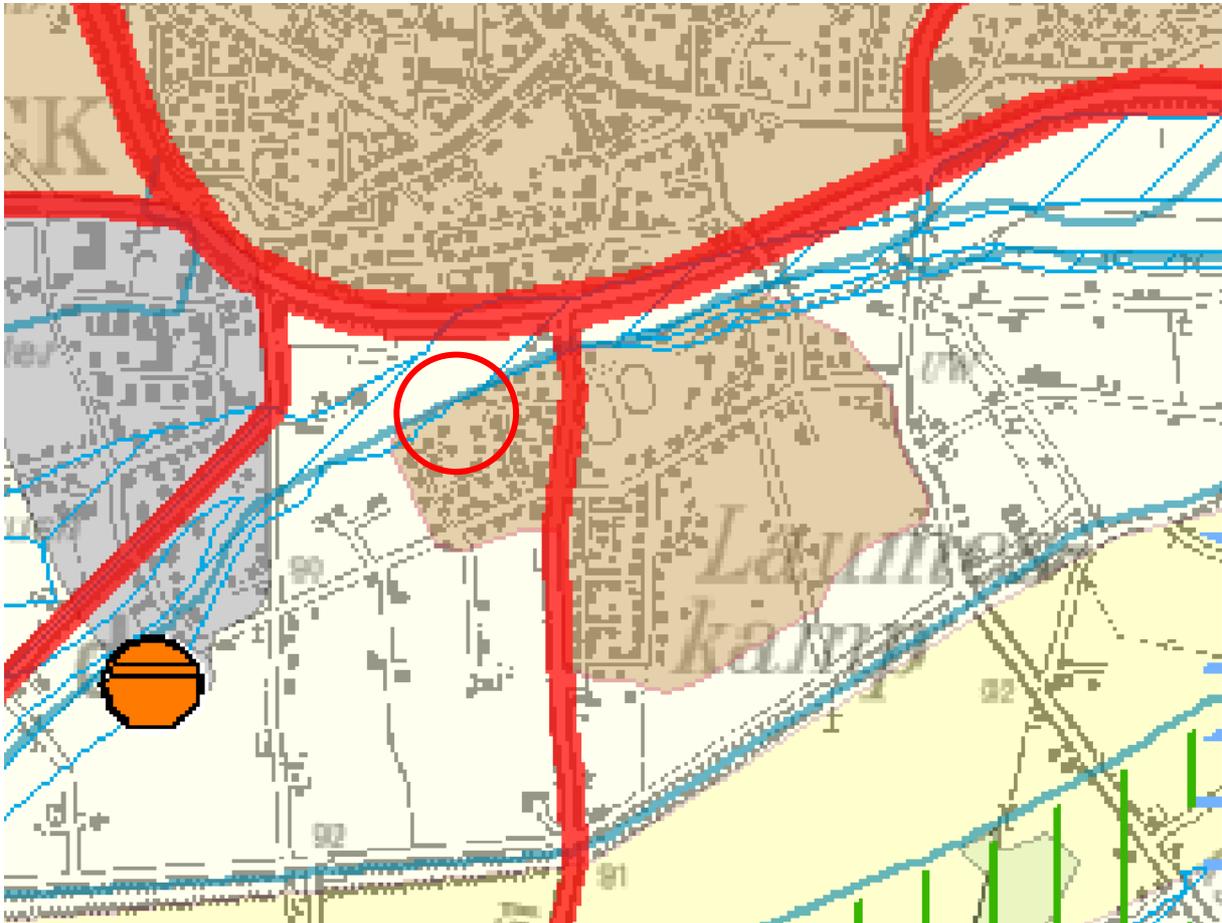
Aufgrund der großen Grundstücksfläche kann jedoch auch bei einer Verdichtung mit einer zusätzlichen Bebauung mit Mehrfamilienhäusern das Ziel einer aufgelockerten Bebauung gewährleistet werden. Die Erschließung dieser überbaubaren Flächen kann aufgrund des nördlich verlaufenden Haustenbachs ausschließlich über die Straße „Auf der Bleiche“ erfolgen. Eine alternative Erschließungsmöglichkeit besteht nicht.

Aus städtebaulicher Sicht bietet es sich an, den hier in Rede stehenden Planbereich als Wohnbaufläche auszuweisen und somit eine sinnvolle und angemessene Nachverdichtung großer Grundstücke herbeizuführen. Der Bedarf zusätzlicher Wohnungen in Delbrück ist gegeben. Ein Leerstand bei Wohnungen ist in Delbrück nicht bekannt. Aufgrund der prognostizierten positiven Bevölkerungsentwicklung ist weiterhin mit einer großen Nachfrage nach Wohnraum zu rechnen.

Dem vorgenannten Konzept entsprechend wird eine überbaubare Fläche ausgewiesen, die die geplante Bebauung einschließt und Entwicklungsmöglichkeiten bietet. Für die Fläche wird eine maximale Anzahl an Wohneinheiten pro Wohngebäude von acht festgesetzt. Zusätzlich wird eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt, die teilweise im Bebauungsplan Nr. 19 „Am Haustenbach“ in der 1. Änderung bereits vorgesehen war.

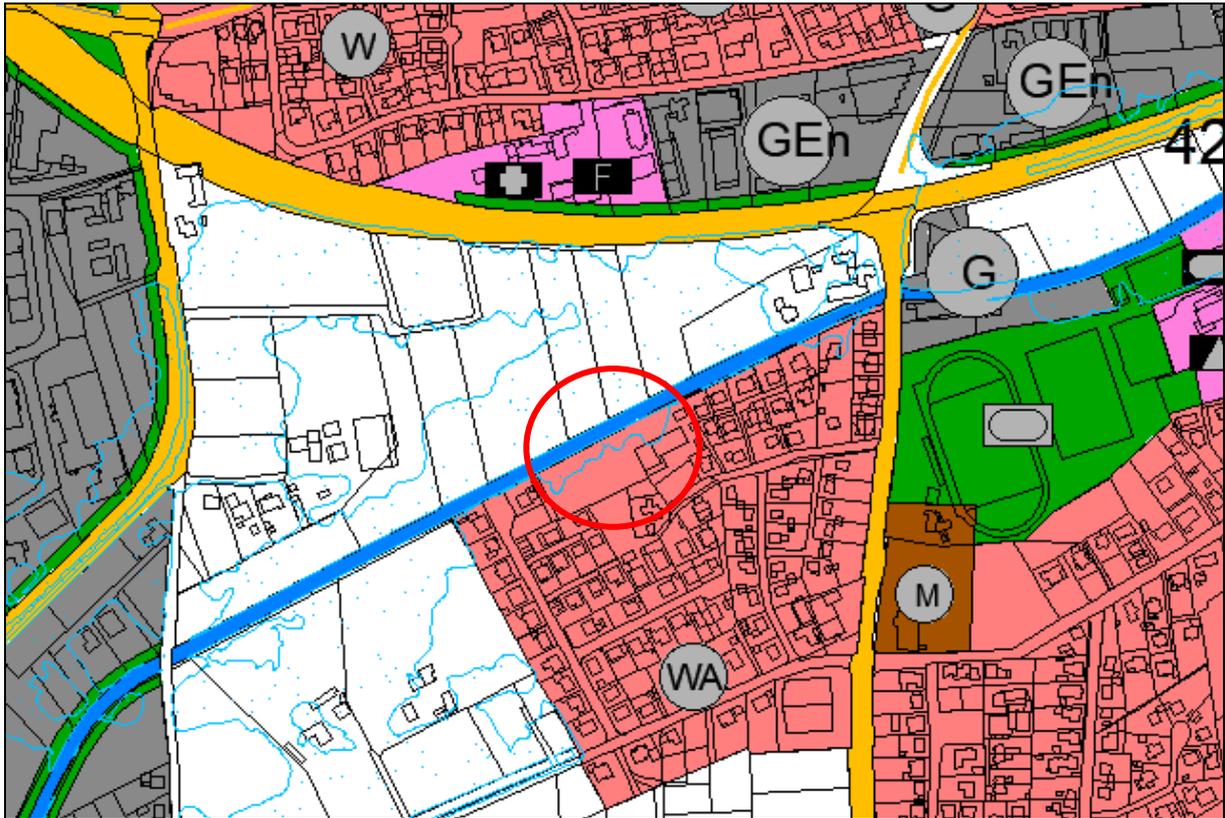
### C) PLANUNGSVORGABEN

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Paderborn – Höxter, Kreise Paderborn und Höxter, stellt den Planbereich als "Allg. Siedlungsbereich" (ASB) und in einem kleinen Teilbereich als Überschwemmungsbereich dar.



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

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Delbrück ist der Änderungsbereich als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt, so dass der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP der Stadt Delbrück, ohne Maßstab

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

#### D) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind folgende Nutzungen im „Allgemeinen Wohngebiet“ nach § 4 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO),
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO),
3. Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO),
4. Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO),
5. Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO).

Ziel dieser Festsetzung ist, die vorhandene Struktur des umliegenden Gebietes zu erhalten und keine von der städtebaulichen Zielsetzung eines Wohngebietes abweichende Nutzung zu ermöglichen. Die genannten Nutzungen entsprechen diesem Ziel nicht.

#### Maß der baulichen Nutzung

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes gilt eine max. zweigeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, so dass im Wesentlichen 40 % der Grundstücksfläche überbaut werden dürfen. Der Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird durch diese Festsetzung nachgekommen. Abweichend von der Regelung in § 19

Abs. 4 Satz 3 BauNVO dürfen bauliche Anlagen im festgelegten WA 1 die zulässige Grundflächenzahl um 80 % überschreiten. Begründet wird die Überschreitung damit, dass das Bauvorhaben eine sehr große Anzahl an Stellplätzen vorhalten muss, die gemäß der derzeit geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Delbrück erforderlich sind. Zusätzlich ist auf dem Grundstück die Erschließung der einzelnen Gebäude durch den Eigentümer selbstständig herzustellen. Das führt zu einer deutlichen Erhöhung des Versiegelungsgrads, da die normalerweise durch eine 100 prozentig versiegelte, öffentliche Straße bestehende Erschließung komplett auf privatem Grundstück hergestellt werden muss. In Abwägung der vorhandenen Bebauung und der Lage des Plangebiets sind durch die erhöhte Bebauung keinerlei negative Auswirkungen aus den Bereich des Ursprungsbebauungsplans zu erwarten.

Zur Förderung einheitlicher städtebaulicher Strukturen für den Änderungsbereich und zur Vermeidung unerwünschter Höhenentwicklungen wird das Maß der baulichen Nutzung durch folgende, Festsetzungen ergänzt:

Gem. §§ 16 und 18 BauNVO wird die Höhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante Rohdecke Erdgeschossfußboden bis oberstem Abschluss des Gebäudes, auf maximal 10,00 m festgelegt. Im weiteren Verfahren wird die genaue Höhe des Gebäudes über NHN ermittelt und die Festsetzung entsprechend angepasst.

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

Zusätzlich zu den bisher in diesem Bereich geltenden Vorgaben wird festgesetzt, dass **Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 BauGB in einem Abstand von mindestens 5,00 Metern zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten sind, um Sichtbeziehungen zu gewährleisten und durch die Entstehung zusätzlicher Stellplätze vor einer Garage oder einem Carport den Parkdruck aus dem Straßenraum zu reduzieren. Liegen diese gleichzeitig parallel zu einer zweiten Verkehrsfläche (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) so sind die so angeordneten Garagen, überdachten Stellplätze und Nebenanlagen mit einem Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Dieser Grundstücksbereich ist mit Gehölzen zu begrünen.

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die **zulässige Zahl der Wohnungen** pro Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude (Einzelhaus) und max. 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte festgesetzt. Für einen zweiten Teilbereich im Plangebiet wird für die Möglichkeit Mehrfamilienhäuser zu errichten die zulässige Zahl der Wohneinheiten auf 8 pro Wohngebäude festgesetzt. Mit der klaren Unterteilung wird das Ziel verfolgt die Bereiche für größere Mehrfamilienhäuser verträglich zur bestehenden Bebauung zu steuern und die Auswirkungen auf die Nachbarbebauung zu minimieren.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB werden zusätzlich zu den bisher in diesem Bereich geltenden Vorgaben Festsetzungen für **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** getroffen. Danach sind die Vorgärten 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.

Ziel der v.g. Festsetzungen ist, eine durchgrünte Gestaltung der Vorgartenbereiche zu erhalten sowie dem Entstehen monotoner Vorgärten durch den Ausschluss sog. Stein-/Schottergärten und Kunstrasenflächen 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 Wasserspeicherkapazität des Materials verdunstet das anfallende Niederschlagswasser jedoch rasch.

Es wird festgesetzt, dass pro 500m<sup>2</sup> private Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist. Die Festsetzung soll der Durchgrünung des Plangebiets dienen und der erhöhten Verdichtung Rechnung tragen.

Um die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche mit Parkplätzen und Anpflanzungen gewährleisten zu können, wird der **Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) pro Baugrundstück begrenzt. Es sind Zufahrten für Kraftfahrzeuge zur Erschließungsstraße auf einer Breite von höchstens 8 Metern anzulegen, gemessen entlang der Straßenbegrenzungslinie. Bei der Errichtung einer Doppelhaushälfte wird eine Breite von höchstens 4 Metern festgesetzt. Diese Festsetzung gilt auch für Zuwegungen.

Für die Erschließung und Entwässerung des Plangebiets sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB erforderlich. Konkret werden die festgesetzten Leitungsrechte zugunsten der Stadt Delbrück und für das mit WA bezeichnete Baugrundstück eingetragen. Mit dem unterirdischen Leitungsrecht für die Stadt Delbrück wird die Verlegung und Unterhaltung einer Schmutzwasserleitung gesichert. Weiterhin werden die Wasseranschlussleitungen zu den geplanten Gebäuden gesichert.

Mit dem festgesetzten Leitungsrecht für das mit WA bezeichnete Baugrundstück werden die Anschlussleitungen an den nördlich verlaufenden Schmutzwasserkanal und die Einleitung des Niederschlagswassers in den Haustenbach gesichert.

Eine Überbauung mit baulichen Anlagen (außer mit Stellplätzen, Zufahrten und Terrassen) und eine Bepflanzung mit Bäumen darf auf allen festgesetzten Leitungsrechten nicht erfolgen.

### **Örtliche Bauvorschriften nach § 89 Abs. 1 und Abs. 2 BauO NRW 2018 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**

Für die Dachgestaltung werden als Dachform geneigte Dächer, Flachdächer und Pultdächer zugelassen. Zur Unterscheidung zwischen geneigtem Dach und Flachdach wird festgelegt, dass ein Dach bis einschließlich einer Dachneigung von 5° als Flachdach gilt.

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

Bei der Ausführung eines einhöftigen Pultdaches darf der Versatz von obersten Gebäudeabschluss bis zweitem Wandabschluss 1,50 Meter nicht überschreiten. Ziel ist die Vermeidung von stark geneigten Dächern mit einer großen Wandhöhe und einer geringen. Städtebaulich würden sich diese Bauten nicht in die Umgebung einfügen und durch die große Dachfläche auch Probleme mit der direkt angrenzenden Nachbarbebauung nach sich ziehen.

Eine Sockelhöhe wird festgesetzt, um die Höhe eines Gebäudes über der Straßenverkehrsfläche zu steuern. Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens wird mit einer maximalen Höhe über NHN festgelegt. Diese Höhe wird im weiteren Verfahren ermittelt.

Zur Gestaltung der Oberfläche wird zusätzlich 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 auf bis zu 50 % der Grundstücksgrenze als lebende Hecken zulässig. Auf den verbleibenden 50 % der Grundstücksgrenze können alternativ auch Mauern und Zäune errichtet werden.

Die genannten planungsrechtlichen Festsetzungen gelten für den hier in Rede stehenden Änderungsbereich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der nicht von dieser 2. Änderung betroffen ist, behält weiterhin Gültigkeit.

## **E) ERSCHLIEßUNG**

### Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die östlich verlaufende Straße „Auf der Bleiche“. Eine anderweitige Zufahrtsmöglichkeit besteht nicht. Die überörtliche Anbindung ist über die Boker Straße und die B64 sichergestellt.

Zur Optimierung des Verkehrsflusses auf der Straße „Auf der Bleiche“ und der sicheren Beseitigung des Abfalls über ein Müllfahrzeug wird eine Wendemöglichkeit auf öffentlicher Straße geschaffen. Die weitere Anbindung der geplanten Mehrfamilienhäuser erfolgt über

eine innere, private Erschließung. Der Bereich mit 2 Wohneinheiten wird über die öffentliche Verkehrsfläche erschlossen. Für die verkehrliche Erschließung ist ein Wegerecht hier nicht erforderlich.

#### Ver- und Entsorgung/Niederschlagswasser

Die Wasserversorgung wird durch einen Anschluss an die vorhandene Leitung in der Straße „Auf der Bleiche“ hergestellt. Möglicherweise wird die öffentliche Leitung bis in den Wendehammer verlängert. Sonst besteht die Möglichkeit über Hausanschlussleitungen die Grundstücke zu erschließen.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über einen Anschluss an die im Plangebiet verlaufende Schmutzwasserleitung. Die Neuverlegung in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist nicht erforderlich. Das Niederschlagswasser wird in den Haustenbach eingeleitet.

Auch für das geplante Wohngebäude mit 2 Wohneinheiten wird der Anschluss an die vorhandene Schmutzwasserleitung auf Privatgrundstück erfolgen. Die Entsorgung des Niederschlagswassers wird ebenfalls durch eine Einleitung in den Haustenbach erfolgen. Hierzu werden entsprechende Leitungsrechte eingetragen.

#### 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.

#### **F) HINWEISE**

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

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

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

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

Gesetze und Verordnungen sowie die DIN-Normen und sonstigen Regelwerke, auf die im Bebauungsplan Bezug genommen wird, sind bei der Stadt Delbrück, Fachbereich Bauen und Planen, zu den üblichen Dienststunden einsehbar.

#### **G) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

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

### 1. Belange des Immissionsschutzes

Zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes wird aufgrund der Nähe zur nördlich verlaufenden Bundesstraße 64 bzw. zur nordöstlich verlaufenden „Boker Straße“ (L 751) im Verlauf des weiteren Verfahrens die Einholung einer schalltechnischen Stellungnahme erforderlich. Die Ergebnisse werden in die Planung integriert.

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

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

Artenschutzrechtliche Anforderungen bleiben hiervon unberührt. Das erforderliche Artenschutzgutachten wird im weiteren Planverfahren erstellt.

### 3. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

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

### 4. Belange des Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutzes

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

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

Belange des Grundwasser- und Gewässerschutzes sind durch die Planung berührt. Ein Teilbereich des Bebauungsplans entlang des Haustenbachs liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Haustenbachs. Im weiteren Verfahren wird geklärt, wie neuer Retentionsraum geschaffen werden kann bzw. muss und ob der erforderliche Eingriff auf der Plangebietsfläche ausgeglichen werden kann.

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

## **H) STÄDTEBAULICHE DATEN**

Gesamtfläche des Plangebietes ca.	5.727 m <sup>2</sup>
Anteilig betragen die	
überbaubaren Flächen ca.	1.695 m <sup>2</sup>
nichtüberbaubaren Flächen ca.	2.024 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	901 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	609 m <sup>2</sup>
Gewässerrandstreifen	498 m <sup>2</sup>

Delbrück, im November 2021

Der Bürgermeister

gez. Peitz