



Stadt Delbrück

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Mc Donald´s“
in Delbrück-Mitte**

- **Begründung**

30.11.2021



Stadt Delbrück

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Mc Donald´s“
in Delbrück-Mitte**

Begründung

Auftraggeber:

**Stadt Delbrück
Sprinpatt 3
33129 Delbrück**

Auftragnehmer:

**BRENDEBACH INGENIEURE GmbH
Ingenieure im Bauwesen
Beratende Ingenieure VBI, VSVI, DWA**

**Frankenthal 16
57537 Wissen**

www.brendebach.de

Bearbeitung:

**Dipl.-Ing. Jörg Kleine
Dipl.-Biol. Elisabeth Emmert
Michael Stinner**

30.11.2021

Inhaltsverzeichnis

1	LAGE DES PLANGEBIETS	5
2	RÄUMICHER GELTUNGSBEREICH	5
3	PLANERISCHE VORGABEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH	5
4	PLANUNGSANLASS	7
5	VERFAHREN	7
6	BESTANDSSITUATION	7
6.1	Städtebauliche Situation	7
6.2	Infrastrukturelle Situation	8
6.2.1	Verkehr	8
6.2.2	Ver- und Entsorgung	8
6.3	Immissionen	8
6.4	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	8
7	ZIELE UND ZWECKE DER AUFSTELLUNG	9
7.1	Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	9
7.2	Vorhabenbeschreibung	9
8	INHALT DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS	10
8.1	Sondergebiet	10
8.2	Maß der baulichen Nutzung im Sondergebiet (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB)	10
8.3	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§§ 12, 14 BauNVO)	11
8.4	Bauweise, überb. und nicht überb. Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	11
8.5	Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)	11
8.6	Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	11
8.7	Infrastruktur	11
8.7.1	Verkehr	11
8.7.2	Ver- und Entsorgung	13
8.8	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Lärmimmissionen	13
9	WEITERE UMWELTBEZOGENE BELANGE	14
9.1	Immissionen	14
9.1.1	Geruchsmissionen	14
9.1.2	Lichtmissionen	14
9.2	Weitere Umweltbelange	15
9.2.1	Umweltbericht mit artenschutzrechtlicher Einschätzung	15
9.2.2	Bau- und Bodendenkmalpflege	16
9.2.3	Boden, Ablagerungen, Altlasten sowie Kampfmittel	16
9.2.4	Baugrund	16
9.2.5	Wasserschutzgebiet	18
9.2.6	Erdbebenzone	18
9.2.7	Überschwemmungsgebiet	18
10	HINWEISE	18
11	AUSWIRKUNGEN / PLANUNGSRELEVANTE BELANGE	19

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 128
„Mc Donald's“
in Delbrück – Mitte

11.1	Bodenordnung	19
11.2	Fachgutachten	19
11.3	Flächenbilanz	19

1 LAGE DES PLANGEBIETS

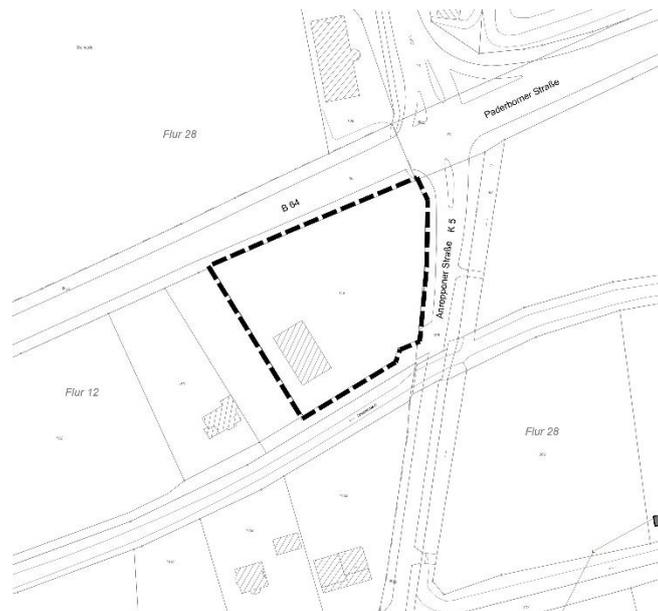
Das Baugebiet befindet sich im südöstlichen Bereich der Stadt Delbrück auf einem Eckgrundstück im Kreuzungsbereich der B 64 (Paderborner Straße) nördlich gelegen und K 5 (Anreppener Straße) östlich gelegen.

2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 128 „Mc Donald´s“ in Delbrück-Mitte umfasst das nachfolgend aufgeführte Flurstück in der Gemarkung Delbrück der Stadt Delbrück und ist in der Anlage beigefügten Planzeichnung durch die gestrichelte schwarze Linie dargestellt:

Gemarkung Delbrück, Flur 12, Flurstück 116 (teilweise).

Der Geltungsbereich weist eine Fläche von ca. 6.137 m² auf und ist in der Planzeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 128 „Mc Donald´s“ in Delbrück-Mitte durch Kennzeichnung mit einer schwarz gestrichelten Planzeichenlinie eindeutig festgesetzt.



3 PLANERISCHE VORGABEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

Ein Bebauungsplan muss aus den Inhalten und Darstellungen des übergeordneten Flächennutzungsplanes, der für das ganze Stadtgebiet die langfristige Siedlungs- und Freiraumentwicklung aufzeigt, entwickelt werden. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan weicht gem. den nachfolgenden Abbildungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab.

Das oben beschriebene Grundstück liegt derzeit außerhalb eines gültigen Bebauungs- und Flächennutzungsplans. Die in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Sondergebietsfläche (Zweckbestimmung „Drive-In-Schnellrestaurant“) wird im Parallelverfahren im Flächennutzungsplan der Stadt Delbrück geändert. Die entsprechende Flächennutzungsplanänderung ist die 70. Änderung.

FNP –Bestand-

(Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 128 „McDonald´s“ in Delbrück-Mitte , Rot gestrichelte Planzeichenlinie“)



FNP –Planung- (Änderungsbereich)



4 Planungsanlass

Die Mc Donald`s GmbH beabsichtigt den Neubau eines Drive-In-Schnellrestaurants auf dem Grundstück 116 (teilweise), Flur 12, Gemarkung Delbrück der Stadt Delbrück. Abstimmungen bezüglich der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans haben mit der Stadt Delbrück am 27.10.2020 in einem Ortstermin stattgefunden.

5 Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Delbrück hat am 24.06.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 128 "Mc Donald`s" Delbrück-Mitte gefasst sowie den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gebilligt.

Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am 28.06.2021 im Amtsblatt der Stadt Delbrück.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der benachbarten Gemeinden

Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 16.08.2021 bis 16.09.2021 bei der Stadtverwaltung Delbrück, im Fachbereich VI Bauen und Planen, Verwaltungsgebäude Springpatt 3, 33129 Delbrück-Westenholz statt. Es bestand die Gelegenheit, die Planunterlagen einzusehen bzw. mit fachkundigen Vertretern des Fachbereichs Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung zu erörtern. Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am 03.08.2021 im „Amtsblatt Nr. 13“ der Stadt Delbrück.

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die benachbarten Gemeinden gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 13.08.2021 beteiligt, um Äußerungen zum Planvorhaben innerhalb eines Monats in der Zeit vom 16.08.2021 bis 16.09.2021 vorzulegen.

Es sind 13 Stellungnahmen eingegangen.

6 BESTANDSSITUATION

6.1 Städtebauliche Situation

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 128 "Mc Donald`s" der Stadt Delbrück befindet sich im südöstlichen Bereich der Stadt Delbrück auf einem Eckgrundstück im Kreuzungsbereich der B 64 (Paderborner Straße) nördlich gelegen und K 5

(Anreppener Straße) östlich gelegen und umfasst in der Flur 12 Gemarkung Delbrück die Parzelle 116 (teilweise).

Für die Planung wird eine Fläche von ca. 0,6 ha in Anspruch genommen.

Auf dem Grundstück befindet sich ein gewerblich genutztes Gebäude, ehemals Garten- und Landschaftsbaubetrieb. Auf der westlichen Nachbarparzelle (Parzellennummer 163) steht zurzeit noch das dazugehörige Betriebsleiterwohnhaus, welches eventuell abgebrochen werden soll. Im Süden grenzt das Baugebiet an das Gewässer „Haustenbach“.

6.2 Infrastrukturelle Situation

6.2.1 Verkehr

Individualverkehr

Das Plangebiet wird durch die östlich angrenzende K 5 „Anreppener Straße“ erschlossen. Durch die direkte Lage an der nördlich verlaufenden B 64 „Paderborner Straße“ ist die Anbindung an das überörtliche Straßennetz gegeben.

Ruhender Verkehr

Stellplätze sind im Plangebiet teilweise auf dem privaten Grundstück vorhanden.

Radwege

Radwege sind im gesamten Plangebiet nicht vorhanden.

Angrenzend an das Plangebiet verläuft entlang der Anreppener Straße (K 5) ein Radweg, der die nördlich und südlich liegenden Siedlungsbereiche miteinander verbindet und somit auch die Erreichbarkeit mit dem Fahrrad sicherstellt.

6.2.2 Ver- und Entsorgung

Angrenzend an sowie im Randbereich des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 128 "Mc Donald`s" der Stadt Delbrück verlaufen Versorgungsleitungen der fernmeldetechnischen Versorgung, der Strom- und Gasversorgung sowie Wasserleitungen. Schmutz- und Regenwasserkanäle sind im weiteren Umfeld vorhanden.

6.3 Immissionen

Eine schalltechnische Untersuchung wurde im weiteren Verfahren durch ein fachspezifisches Ingenieurbüro erstellt und unter Punkt 8.8 dieser Begründung erläutert.

6.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück des Plangebietes befindet sich zurzeit noch im Privatbesitz bzw. Eigentum.

7 ZIELE UND ZWECKE DER AUFSTELLUNG

7.1 Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

- Abbruch des vorhandenen Gebäudes
- die Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Realisierung eines Drive-In-Schnellrestaurants mit Stellplätzen, Garagen und Außengastronomie sowie Elektrotankanlagen (Stromladesäulen) für einen Betrieb an 7 Tagen in der Woche
- Berücksichtigung der Landespflege mit Artenschutz, des Baugrundes, des Lärmschutzes, der verkehrstechnischen Untersuchung sowie des Überflutungsbereiches
- ansprechende Außengestaltung durch Begrünung und Architektur

7.2 Vorhabenbeschreibung

Städtebau / Architektur

Die Vorhabenträgerin, Mc Donald`s GmbH, plant die Errichtung eines Drive-In-Schnellrestaurants mit Außengastronomie und Stellplatzanlage auf dem Flurstück 116 (tlw.), Flur 12 in der Gemarkung Delbrück. Das Grundstück 116 weist eine Gesamfläche von ca. 8.008 m² auf. Das spätere Mc Donald`s-Gelände wird eine Fläche von ca. 6.137 m² in Anspruch nehmen (davon sind 1.972 m² nicht überbaubare Fläche durch Anbauverbotszone der Bundesstraße 64 (Paderborner Straße)).

Bei dem geplanten Mc Donald`s Restaurant, handelt es sich um einen eingeschossigen Baukörper mit einer Außenabmessung von ca. 35,5 x 13 m. Es wird zentral und gut sichtbar auf dem Grundstück platziert, welches über etwa 31 Besucherstellplätze verfügt, von denen einer behindertengerecht ausgeführt wird. Zudem besteht eine Ausbaureserve von ca. 18 Stellplätzen. Die Erschließung erfolgt über die Zufahrt von der Anreppener Straße. Alternativ zum Verzehr im Restaurant oder auf der Terrasse, werden zwei separate Drive In Spuren ausgebaut, die um das Gebäude herumführen.

Der Hauptzugang des Gebäudes liegt auf der dem Parkplatz zugewandten Seite.

Der Gastraum verfügt über einen zweiten Eingang, welcher über die Terrasse führt. Diese verfügt über eine Fläche von ca. 72 m². Weiterhin befindet sich auf der Terrasse ein Nebeneingang, der zu den Funktionsbereichen führt und über den Anlieferungsbereich seitlich erfolgt. Hier befindet sich außerdem ein kleines Nebengebäude von ca. 3,00 x 9,00 m.

Das Gebäude verfügt umlaufend über ein Vordach, welches als Wetterschutz und als optisches Element fungiert, sowie über Lamellenvordächer in Teilbereichen.

Große Bereiche des Gastraums sind bodentief verglast. Die Nebenräume verfügen über funktional und nutzungsabhängig angeordnete Fensteröffnungen.

Auf der Gebäuderückseite befinden sich der Bestell- und der Abholschalter.

Auf dem Dach, nicht direkt vorrangig sichtbar, wird die Lüftungsanlage platziert.

Angrenzend an den Gastbereich, mit ca. 70 Sitzplätzen, befinden sich die Küche mit offenem Bestell- und Abholbereich, sowie die Kunden WCs (Damen-, Herren-, und Beh.-WC) und ein Mülltrennraum.

Im Bereich der Nebenräume, verfügt das Gebäude dahinter über Lagerräume, TK und PK Zellen, ein Abrechnungsbüro, sowie die Personalumkleiden und einen Personalaufenthaltsraum. Die Räume werden über einen zentralen Flur erschlossen.

Des Weiteren ist auf der Fläche des Sondergebietes eine Garage von ca. 6 m x 6 m sowie Elektrotankanlagen (Stromladesäulen) vorgesehen.

Werbeanlagen

Als Aufmerksamkeit erzeugende Werbeanlage für das Schnellrestaurant ist ein Werbepylon an der Anreppener Straße vorgesehen, welcher nicht in der 20 m Bauverbotszone zur B 64 errichtet und auch nicht hineinragen darf.

Umspannstation

Innerhalb der Sondergebietsfläche des Plangebiets wird in Absprache mit dem Versorgungsunternehmen eine kleine Umspannstation bei noch nicht feststehender Lage angeordnet, die für die Versorgung des Restaurants mit Elektrizität erforderlich ist.

8 INHALT DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS

8.1 Sondergebiet

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO: Sondergebiet (§ 1 Abs. 2 Nr. 12 i.V.m. § 11 Abs. 1 u. 2 BauNVO)

Innerhalb des Plangebietes ist nur ein „Drive-In Schnellrestaurant“ mit Autoschalter(n) zwecks Bestellung und Servierung, Außenbewirtung, dazugehörige Stellplätze und Garagen, ein Werbepylon sowie Elektrotankanlagen (Stromladesäulen) zulässig.

8.2 Maß der baulichen Nutzung im Sondergebiet (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB)

Das Plangebiet mit der Nutzung „Sondergebiet“, welches nach §§ 16, 17 und 18 BauNVO für das ausgewiesene Plangebiet wie folgt begrenzt wird:

	SO
Grundflächenzahl (GRZ):	0,80
Zahl der Vollgeschosse:	I
Max. Gebäudehöhe (GH max.) in m ü. NHN:	100,00

(Die Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO ist unter Punkt 8.5 dieser Begründung geregelt).

8.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§§ 12, 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind gem. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätze sowie Garagen unter Beachtung des Bauordnungsrechts auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

8.4 Bauweise, überb. und nicht überb. Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Ist die im Plan dargestellte überbaubare Fläche eines jeweiligen Grundstückes größer als 80% der Gesamtgrundstücksfläche, darf dennoch nur maximal eine Teilfläche von 80% bebaut werden. Ist die überbaubare Fläche kleiner als 80% ausgewiesen, so gilt die ausgewiesene Fläche.

8.5 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet darf die maximale Gebäudehöhe (GH max.) 100,00 m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull) nicht überschritten werden. Als oberer Bezugspunkt gilt für die Bemessung der in Meter über Normalhöhennull festgesetzten maximalen Gebäudehöhe der obere Abschluss der Attika inklusive der dazugehörigen Brüstungen. Die festgesetzte Höhe der Gebäudeoberkante darf durch haustechnische Anlagen oder sonstige untergeordnete Dachaufbauten um bis zu 1,50 m überschritten werden, um beispielsweise auch die Nachrüstung einer Solaranlage zu ermöglichen.

Die maximale Höhe des Werbepylons beträgt 103,00 m ü. NHN.

8.6 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden als private Grünflächen festgesetzt.

8.7 Infrastruktur

8.7.1 Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes für den Kfz-Verkehr ist durch die Lage unmittelbar am Knotenpunkt der B 64 Paderborner Straße und K 5 Anreppener Straße gesichert. Zur Sicherstellung des betriebsbedingten verkehrlichen Ablaufs ist an der K 5 Anreppener Straße eine Ein- und Ausfahrt vorgesehen.

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt.

Das Verkehrsgutachten vom 24.09.2021 kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Das McDonald's Restaurant erzeugt ein tägliches Verkehrsaufkommen von etwa 2.500 Kfz-Fahrten / 24 h (Summe aus Quell- und Zielverkehr).
- Unter Berücksichtigung allgemeiner Tagesganglinien für den Beschäftigten, Kunden und Güterverkehr ergeben sich für die verkehrstechnisch maßgebenden Stunden das folgende Neuverkehrsaufkommen (jeweils Summe aus Quell- und Zielverkehr):
 - Morgenspitzenstunde: 31 Kfz/h
 - Nachmittagsspitzenstunde: 157 Kfz/h
- Aufgrund der Lage des Planungsgrundstücks an einer Hauptverkehrsstraße (B 64) ist zu erwarten, dass ein nennenswerter Anteil der zukünftigen Kunden aus Kraftfahrern besteht, die heute bereits auf der Paderborner Straße (B 64) anzutreffen sind („gebrochener Verkehr“). Dieser Anteil wird in der vorliegenden Untersuchung mit 50 % angenommen, sodass jeder zweite Kunde ein Kraftfahrer ist, der bereits heute auf der B 64 unterwegs ist.
- Die vorhandene Verkehrsbelastung im umliegenden Straßennetz kann derzeit in den Hauptverkehrszeiten leistungsfähig abgewickelt (Stufe D) werden. Bei einer ungünstigen Richtungsverteilung der Verkehrsströme kommt es in einzelnen Signalumläufen zu einer Überstauung der Linksabbiegefahrstreifen im Zwischenbereich des Knotenpunktsystems B 64 / Anreppener Straße und Hövelhofer Straße / Oststraße. Durch die enge signaltechnische Koordinierung der beiden Teilknotenpunkte ist es jedoch gewährleistet, dass die vorhandene Verkehrsnachfrage bei der nächsten Grünzeit systematisch abgewickelt und die Funktionsfähigkeit des Gesamtsystems nicht eingeschränkt wird
- Die vorliegende Untersuchung zeigt, dass sich die zukünftige Verkehrssituation gegenüber der heutigen Situation (Analysefall) nicht spürbar verändert. Die mit dem Restaurant verbundenen Fahrten können an dem Knotenpunktsystem B 64 / Anreppener Straße und Hövelhofer Straße / Oststraße sowohl in der Morgen- als auch in der Nachmittagsspitzenstunde leistungsfähig und mit einer ausreichenden Verkehrsqualität (Stufe D) abgewickelt werden
- Darüber hinaus zeigen die Berechnungen, dass die Anbindung des Schnellrestaurants an die Anreppener Straße ohne zusätzliche bauliche Maßnahmen auf der Anreppener Straße leistungsfähig möglich ist. Aufgrund des vergleichsweise geringen Verkehrsaufkommens kann die Grundstücksanbindung vorfahrtgeregelt betrieben werden. Unter Berücksichtigung der Verkehrsbelastungen im Prognose-Planfall 2030 bietet die Anbindung in den Spitzenstunden eine sehr gute Verkehrsqualität (Stufe A).

Die Funktionsfähigkeit der geplanten Grundstücksanbindung an die Anreppener Straße ist im Prognose-Planfall „McDonald's Restaurant“ gewährleistet. Die mit dem Neubau des

McDonald's Restaurants verbundenen Neuverkehre führen im angrenzenden Straßennetz gegenüber heute zu keiner spürbaren Veränderung der Verkehrsqualität.

8.7.2 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der Lage und der bereits vorhandenen Bebauung auf dem Grundstück sowie angrenzenden öffentlichen Versorgungsleitungen kann die Versorgung des Plangebietes mit den allgemeinen Versorgungsmedien gewährleistet werden. Zur Sicherstellung der Stromversorgung ist nach Auskunft des Versorgers eine neue Umspannstation, welche innerhalb der Sondergebietsfläche bei noch nicht feststehender Lage erforderlich ist.

Da die projektbezogene Parzelle nicht an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen ist, wird die Ableitung des Schmutzwassers in den Freispiegelkanal in die nördlich des Plangebietes liegende „Oststraße“ mittels Druckleitung erfolgen. Zur Realisierung dieser Trasse ist die Querung der Bundesstraße 64 notwendig. Detaillierte Planunterlagen werden im Baugenehmigungsverfahren mit der zuständigen Behörde abgestimmt. Die erforderlichen Anschlussleitungen werden durch den Vorhabenträger durchgeführt.

Das Niederschlagswasser wird gedrosselt in den Haustenbach eingeleitet, da aufgrund des geringen Grundwasser-Flurabstandes (GW-max: ca. -0,50 m) eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich ist. Entsprechende Wasserrechtsanträge werden im Baugenehmigungsverfahren mit der zuständigen Behörde abgestimmt.

8.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Lärmimmissionen

Im vorliegenden Schalltechnischen Prognosegutachten vom 14.09.2021 wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionen untersucht, die im Zusammenhang mit dem Betrieb des geplanten McDonald's-Restaurants entstehen.

Die durchgeführten Prognoseberechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass die gemäß TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte im Bereich der nächsten schutzbedürftigen Nutzungen deutlich unterschritten, also eingehalten werden. Darüber hinaus wurde dokumentiert, dass auch das Maximalpegelkriterium gemäß TA Lärm tags und nachts erfüllt wird.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Plangebietes sind darüber hinaus keine relevanten Veränderungen der Verkehrslärmsituation auf den öffentlichen Straßen zu erwarten.

Insofern ergibt sich zusammenfassend die Schlussfolgerung, dass der Betrieb des geplanten McDonald's-Restaurants unter Berücksichtigung der angesetzten Randbedingungen im Einklang mit den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz erfolgt.

9 WEITERE UMWELTBEZOGENE BELANGE

9.1 Immissionen

9.1.1 Geruchsimmissionen

Die Lüftungsgeräte werden auf dem Dach des eingeschossigen Gebäudes in wetterfester Ausführung aufgestellt.

Es sind für die Küche und den Gastraum inkl. den Nebenräumen 2 getrennte kompakte Zu- und Abluftgeräte vorgesehen. Die WC- und Nassräume werden mit über die Abluftanlage Gastraum entlüftet.

Lüftungsgeräte:

Mechanische Be- und Entlüftungsanlagen mit Luftfiltrierung, Lufterwärmung und Luftkühlung. Ventilatoren für Zu- und Abluft mit drehzahlregulierten Antrieben für konstanten Volumenstrom. Ventilatoren für Zu- und Abluft sind mit Frequenzumformern ausgestattet.

Fortluft:

Die Fortluft des Objektes wird mittels Fortluftdüse in den freien Luftraum ausgeblasen. Bedingt durch die hohe Luftaustrittsgeschwindigkeit ($> 10 \text{ m/s}$) wird eine Geruchsbelästigung nahezu ausgeschlossen.

Filtrierung der Küchenabluft:

Die Küchenabluft wird an den Stationen direkt mittels Hauben abgesogen. Hier sind Flamm-durchschlagfilter und Aerosolabscheider eingebaut. Oberhalb der Hauben, vor dem Eintritt in den Hauptkanal ist eine weitere Filterstufe (Labyrinthfilter o. ä.) eingesetzt. Hierdurch wird eine Verfettung des Kanalnetzes sowie des Gerätes minimiert.

Da die Anlagen nach den einschlägigen Richtlinien gefertigt werden und den DIN-Normen entsprechen, sind aufgrund dieser Aussagen keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Verwendung entsprechender Anlagen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

9.1.2 Lichtimmissionen

Für das Bauvorhaben sind neben üblicher baulicher Objektbeleuchtung auch Beleuchtungsanlagen für Verkehrswege, Parkplatzflächen sowie für die Terrassenfläche erforderlich.

Für diese Beleuchtungsanlagen sind die Empfehlungswerte des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) aus 2012 für die zulässige Raumaufhellung und Blendung für den Immissionsort Gewerbegebiet (Gebietsart nach BauNVO) mit der Beleuchtungsstärke EF in lx (Beurteilungsgröße für die Raumaufhellung am Immissionsort in der Fensterebene) einzuhalten.

9.2 Weitere Umweltbelange

9.2.1 Umweltbericht mit artenschutzrechtlicher Einschätzung

Ein Umweltbericht nach § 2a in Verbindung mit Anlage 1 BauGB mit artenschutzrechtlicher Einschätzung wurde durch ein fachspezifisches Ingenieurbüro erstellt.

Umweltbericht:

Die im vorhandenen Bestand erfassten Biotope sind:

- Versiegelte Fläche durch Gebäude und mit engfugigem Pflaster versehenem Umgriff
- Unversiegelte Betriebsfläche Schotter
- Straßenbegleitvegetation ohne Gehölze
- Dauerkultur Erwerbsgartenbau
- 2 Laubbäume

Der Eingriffsbereich ist jedoch in jeder Hinsicht stark anthropogen überformt, die Böden sind aufgrund der gewerblichen Nutzung als Garten- und Landschaftsbaubetrieb großflächig versiegelt oder zumindest befestigt. Naturnahe Vegetationselemente finden sich, ausgenommen der beiden Bäume an der Ostgrenze des Plangebietes, nicht.

Die im Wesentlichen anlagebedingten Wirkfaktoren durch die Errichtung des Gebäudes und der Park- und Zufahrtsflächen tragen zu einer Beseitigung von Biotopstrukturen, Neuversiegelung von Flächen und Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes bei.

Die Beeinträchtigungen können durch Vermeidungsmaßnahmen möglichst geringgehalten werden. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen, insbesondere durch den Biotopverlust, werden durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausgeglichen.

Alternative Standorte zur Umsetzung des Vorhabens mit einer geringeren Betroffenheit von Natur und Umwelt existieren in der näheren Umgebung nicht.

Da der Landesbetrieb Straßenbau NRW Regionalniederlassung Sauerland-Hochstift, Außenstelle Paderborn für die Zukunft eine Planung zur Erweiterung der B 64 um eine weitere Fahrspur (Geradeaus) im Bereich der Knoten (Fahrtrichtung A33, AS Paderborn-Schloß Neuhaus) vorsieht, wird parallel zur B 64 innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein 2,75 m breiter Streifen (Restfläche für Bankett, Böschungen und Entwässerungsgraben für die geplante Erweiterung der B 64) der Grünfläche nur eingesät und von weiterer Bepflanzung freigehalten, er wird nicht als Kompensationsfläche berechnet.

Artenschutz:

Da von der in der Liste für Quadrant 1 auf dem MTB 4217 Delbrück genannten planungsrelevanten Arten (s. Umweltbericht) keine im Planungsbereich festgestellt wurde und auch innerhalb des massiv anthropogen überprägten, strukturarmen Eingriffsbereichs nicht zu erwarten ist und es sich bei den Verlustflächen um lediglich geringwertige Biotoptypen und -strukturen handelt, ersetzt die artenschutzrechtliche Betrachtung eine formelle Artenschutzprüfung nach den §§ 44 und 45 BNatSchG. Das Vorliegen von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

9.2.2 Bau- und Bodendenkmalpflege

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

9.2.3 Boden, Altablagerungen, Altlasten sowie Kampfmittel

Boden

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 sowie DIN 4020, DIN EN 19.97-1 und -2, DIN 1054 zu berücksichtigen.

Altablagerungen/ Altlasten

Nach den derzeitigen Erkenntnissen sind Altablagerungen bzw. Altlasten im Planbereich nicht vorhanden.

Sollten bei Erdarbeiten jedoch Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Untere Abfallbehörde des Kreises Paderborn (Ansprechpartner: Herr Schröder, Tel.: 05251/308-6639) umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. der verunreinigte Boden sind bis zur Klärung der weiteren Vorgehensweise gesichert zu lagern.

Kampfmittel

Für zukünftige Baumaßnahmen im Geltungsbereich ist die Prüfung der Kampfmittelfreiheit anzuraten.

9.2.4 Baugrund

Es liegt ein geotechnischer Bericht für den Baugrund von dem Ingenieurbüro BORCHERT INGENIEURE GmbH & Co.KG, Essen vom 17.09.2020 vor. Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Vorh. Bodenaufbau: Auffüllungen mit unterschiedlichen Zusammensetzungen, bindiger Boden, nicht bindiger Boden (Sand).
- Bodenschichten unterhalb der Anschüttung sind schwach organisch.
- Es wird empfohlen, am Standort eine Grundwassermessstelle einzurichten, um den Grundwasserspiegel im Vorfeld der Erdarbeiten beobachten zu können.
- Der maximale Grundwasserstand kann mit $GW_{max} = 0,5 - 1,0$ m unter Geländeoberkante abgeschätzt werden.
- Während der Baumaßnahme kann eine Grundwasserabsenkung erforderlich sein.
- Im frostsicheren Gründungsbereich des geplanten Restaurants liegen Anschüttungen mit einer mindestens mitteldichten Lagerung an, die ausreichende Tragfähigkeiten aufweisen, so dass das Gebäude in einem frostsicheren Gründungsniveau von 80 cm unter Geländeoberkante gegründet werden kann mit zusätzlicher Schottertragschicht von ca. 30 cm unter den Streifenfundamenten.
- Für die Errichtung des Werbepylons zeigt das Gründungsniveau bei ca. 2,0 m unter Geländeoberkante ausreichende Tragfähigkeitseigenschaften auf. Unter dem Fundament ist zur Aufnahme von Horizontallasten eine Schottertragschicht von $d \geq 50$ cm vorzusehen.
- Für den Pylon und eventuell auch für die Leitungsgräben wird eine geschlossene Wasserhaltung erforderlich.
- Da das Pylonfundament im Grundwasser steht, wird empfohlen, eine Grundwasserprobe auf Beton- und Stahlaggressivität zu überprüfen.
- Zur Herstellung der Baugruben muss die DIN 4124:2002 beachtet werden.
- Die Tragschichten sollen aus Hartnatursteinschotter der Körnung 0/45 oder 0/56 hergestellt werden. Beim Einbau von RC-Schotter ist ein umweltverträgliches, güteüberwachtes Material heranzuziehen sowie eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das Aushubplanum ist nachzuverdichten, der Schotteraufbau lagenweise einzubauen, wobei die einzelnen Lagen zu verdichten sind.
- Das Bauwerk ist gem. DIN 18533-1 abzudichten.
- Der frostsichere Straßenaufbau soll 45 cm für die Belastungsklasse 0,3 und 55 cm für die Belastungsklasse 3,2 – 1,0 betragen.
- Aufgrund des geringen Grundwasser-Flurabstandes (GW_{max} ca. -0,50 bis -1,0 m) ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich.
- Die gewachsenen Böden weisen keine Kontaminationshinweise auf und können als Z0-Material entsorgt werden.

9.2.5 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 128 „Mc Donald´s“ in Delbrück-Mitte liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

9.2.6 Erdbebenzone

Gemäß DIN EN 1998-1 „Erdbebengerechte Baunorm“ ist der Bereich der Stadt Delbrück keiner Erdbebenzone zugeordnet.

9.2.7 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt teilweise in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet und wird bei einem hundertjährigen Hochwasser (HW100) durch das südlich an das Plangebiet angrenzende Gewässer „Haustenbach“ überflutet. Die von einem fachspezifischen Büro erstellte hydraulische Untersuchung vom 13.11.2021 erbringt den Nachweis, dass durch die geplante Bebauung keine Nachteile für die Anlieger im Hinblick auf den Hochwasserschutz entstehen sowie dass die geplante überbaubare Fläche am Rand des tatsächlich berechneten und nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet vorgesehen ist.

Durch den Bau des geplanten Gebäudes nebst Nebenanlagen und Auffüllung des vorh. Geländes bezogen auf das festgesetzte Überschwemmungsgebiet entsteht ein Retentionsraumverlust von 27 m³.

Des Weiteren wurde in der Untersuchung eine geplante Gewässermaßnahme berechnet, welche zeigt, dass der Hochwasserspiegel trotz neuer Bebauung bzw. Geländeauffüllung gegenüber dem Istzustand gleichbleibt oder minimal abgesenkt wird und somit zu keiner Verschlechterung der Hochwassersituation für die Anlieger führt. Durch die geplante Maßnahme entsteht ein Abgrabungsvolumen von 740 m³. Der Retentionsraumverlust wird also mehr als ausgeglichen. Somit stehen für den Ausgleich anderer Maßnahmen im näheren Umfeld mit Retentionsraumverlusten noch 713 m³ zur Verfügung.

10 HINWEISE

Ergänzend zu den sonstigen Inhalten des vorhabenbez. Bebauungsplans Nr. 128 „Mc Donald´s“ in Delbrück-Mitte werden Hinweise zu folgenden Punkten in die Planurkunde aufgenommen:

- Entdeckung und Meldepflicht von Bodendenkmälern
- Entdeckung und Meldepflicht von Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen
- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
- Benutzung des Grundwassers
- Beteiligung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers
- Vorgaben bei Bodenarbeiten

- Prüfung der Kampfmittelfreiheit
- Bereitstellung von gesetzlichen und anderen Normen

11 AUSWIRKUNGEN / PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

11.1 Bodenordnung

Die Mc Donald's GmbH als Vorhabenträger wird mit dem Eigentümer einen Erbbaurechtsvertrag abschließen.

11.2 Fachgutachten

Fachgutachten und Untersuchungen, die durch fachspezifische Ingenieurbüros erstellt wurden:

- Umweltbericht mit artenschutzrechtlicher Einschätzung vom 27.11.2021
- Baugrundgutachten / orientierende Gefährdungsabschätzung vom 17.09.2020
- Schalltechnisches Prognosegutachten vom 14.09.2021
- Verkehrsgutachten vom 24.09.2021
- Hydraulische Untersuchung vom 13.11.2021

11.3 Flächenbilanz

Sondergebiet	=	ca. 0,386 ha	~	62,87 %
(davon überbaubar 0,089 ha ~23,06 %)				
(nicht überbaubar 0,297 ha ~76,94 %)				

Umgrenzung von Flächen zum Anpfl. von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepfl. hier: private Grünflächen	=	ca. 0,228 ha	~	37,13 %
--	---	--------------	---	---------

Plangebietsgröße	=	ca. 0,614 ha	~	100,00 %
		=====		