

STADT DELBRÜCK

Bebauungsplan Nr. 119 "Austenfeld"

in Delbrück-Mitte,

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. § 13b BauGB i.V.m. 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB



Inhaltsverzeichnis

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

VORBEMERKUNG

Der Rat der Stadt Delbrück hat in seiner Sitzung am 07.04.2022 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 119 „Austenfeld“ in Delbrück-Mitte aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.04.2022 öffentlich bekannt gemacht.

Im Rahmen des am 23.06.2021 in Kraft getretenen Baulandmobilisierungsgesetzes hat der Gesetzgeber mit der Wiedereinführung des § 13b BauGB eine Regelung getroffen, mit der vor dem Hintergrund der drängenden Wohnungsbauerfordernisse für Wohngebiete bis zu einer Grundfläche von 10.000 m² die Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren ermöglicht wird. Damit wird die Außenentwicklung im Sinne einer Arrondierung des Siedlungsbereiches erleichtert; die Anwendbarkeit dieses beschleunigten Verfahrens ist nur für solche Flächen gegeben, die sich unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Wie bereits bei der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB entfallen auch in diesem Verfahren gem. § 13b BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung bzw. die Erstellung eines Umweltberichtes sowie die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. Die Abwägung der Umweltbelange muss jedoch weiterhin erfolgen.

Da die v.g. Zulässigkeitsvoraussetzungen in dem hier in Rede stehenden Planfall gegeben sind, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes unter Anwendung des § 13b BauGB im Wege des beschleunigten Verfahrens.

Der Öffentlichkeit wird nun in der Zeit vom 25.05.2022 bis zum 08.06.2022 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.

A) GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Der Geltungsbereich mit einer Größe von 0,67 ha liegt in der Gemarkung Delbrück, Flur 12 und befindet sich, wie aus vorstehendem Lageplan ersichtlich, am südlichen Rand der Stadt Delbrück.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine derzeit als Grünfläche genutzte Fläche mit Baumbestand. Weiterhin befinden sich alte Siloanlagen sowie kleine Nebengebäude auf der Fläche.

Der Planbereich wird im Norden durch Wohnbebauung des angrenzenden Bebauungsplangebiets begrenzt. Südlich befindet sich eine ehemalige Hofstelle, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird. Im Osten grenzt die Danziger Straße, eine Wohnsammelstraße, an das Plangebiet und im Westen die Boker Straße (L751).

B) ZWECK DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

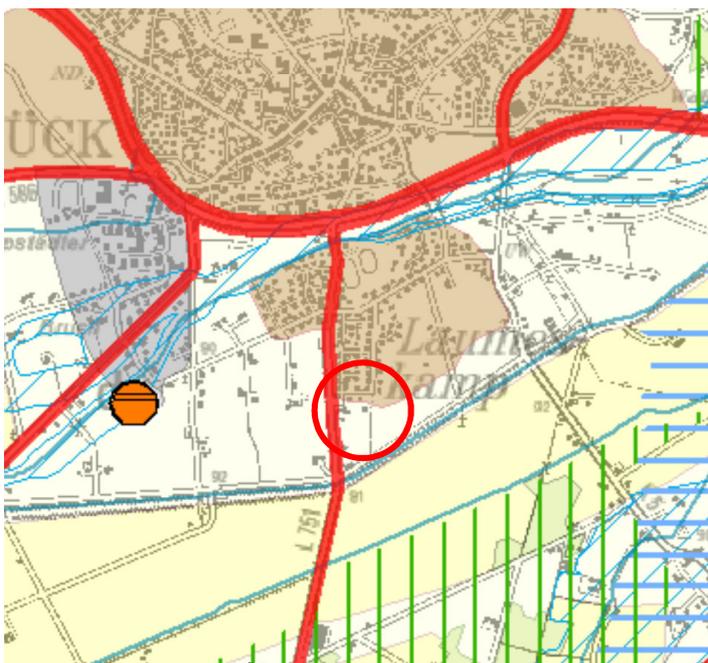
Der Eigentümer des südlich an das Plangebiet angrenzenden ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebs ist an die Stadt Delbrück mit der Frage herangetreten, ob eine weitere Wohnbebauung zwischen der Hofstelle und der Görlitzer Straße realisiert werden könnte. Nach langen Gesprächen konnte durch die Stadt Delbrück eine weitere Fläche in dem Bereich erworben werden, sodass insgesamt eine Arrondierung des südlichen Siedlungsbereichs von Delbrück erreicht werden kann. Die Planung umfasst daher Flächen des Privateigentümers und städtische Flächen. Das Plangebiet wird aus den Flurstücken 102, 104, 1463 und 1464 gebildet. Alle liegen in der Gemarkung Delbrück, Flur 12.

Das Plankonzept sieht eine verkehrliche Erschließung über die Breslauer Straße und Danziger Straße vor. Die zuletzt genannte Straße erschließt dabei zwei Grundstücke im östlichen Plangebiet. Eine Erschließung über eine einzige Straße kann aufgrund der engen Grundstücksbreite im östlichen Plangebiet nicht realisiert werden. Im Westen ist ein Mehrfamilienhaus geplant, welches nach Realisierung bis zu 18 Wohneinheiten aufweisen wird. Zusätzlich werden vier Grundstücke über die Breslauer Straße erschlossen. Dort sind Ein- oder Zweifamilienhäuser geplant.

Aus städtebaulicher Sicht bietet es sich an, den hier in Rede stehenden Planbereich als Wohnbaufläche auszuweisen und somit eine sinnvolle und angemessene Nachverdichtung großer, direkt an vorhandene Wohnbebauung angrenzende Grundstücke herbeizuführen. Der Bedarf zusätzlicher Wohnungen in Delbrück ist gegeben. Dieses lässt sich durch andere erforderliche Bebauungsplanverfahren in der letzten Zeit belegen. Ein Leerstand bei Wohnungen ist im gesamten Stadtgebiet Delbrück nicht bekannt. Aufgrund der prognostizierten positiven Bevölkerungsentwicklung in den kommenden Jahren ist weiterhin mit einer großen Nachfrage nach Wohnraum zu rechnen.

C) PLANUNGSVORGABEN

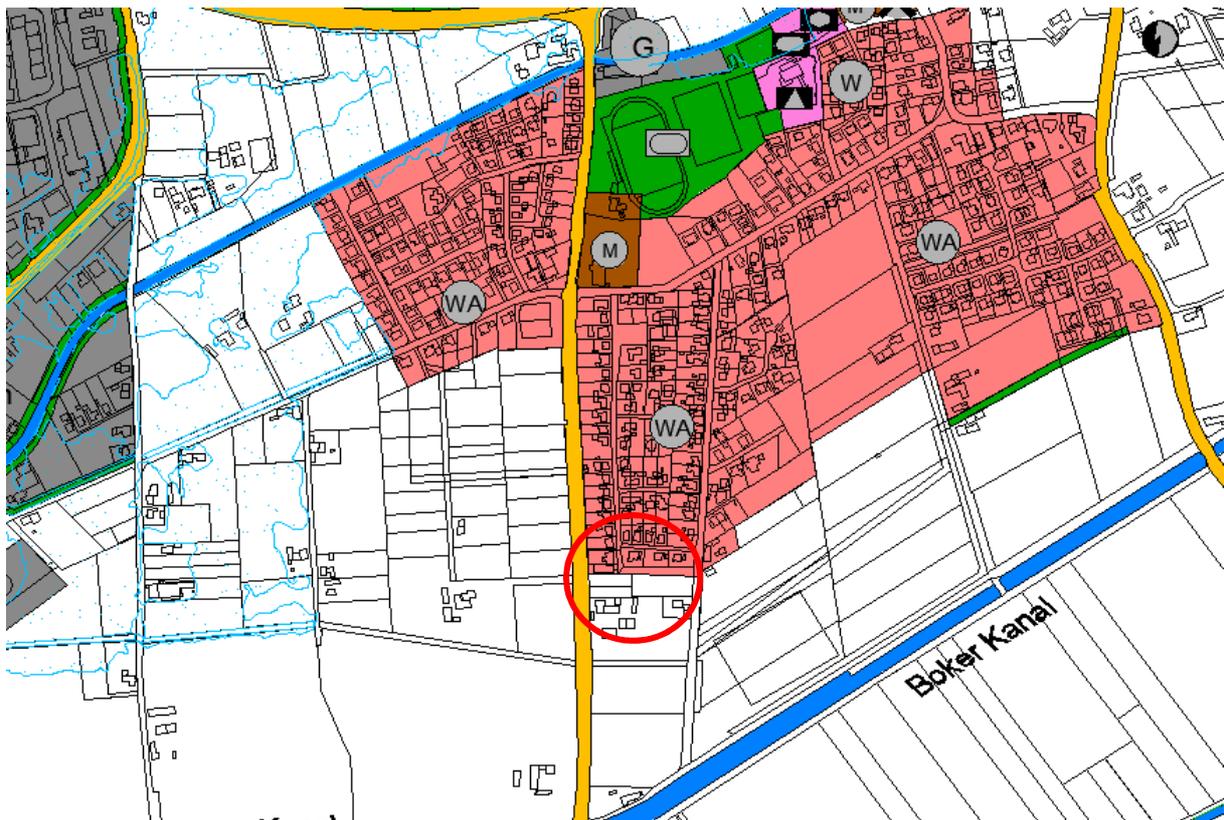
Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Paderborn – Höxter, Kreise Paderborn und Höxter, stellt den Planbereich als "Allg. Siedlungsbereich" (ASB) dar.



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

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Delbrück ist der Änderungsbereich als „Landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt, so dass der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Im Nachgang zum Planverfahren nach § 13b BauGB ist deshalb die nachrichtliche Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Die Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz NRW ist bereits erfolgt. Bedenken gegenüber der Planung bestanden nicht, sodass die Bezirksregierung Detmold aus raumordnerischer Sicht einer Änderung des Flächennutzungsplans zustimmt.



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.

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

Gem. §§ 16 und 18 BauNVO wird die Außenwandhöhe der Traufe, gemessen von der Oberkante Rohdecke Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachfläche, auf maximal 6,50 m festgelegt. Im weiteren Verfahren wird die genaue Höhe ermittelt und der Höhenbezugspunkt eventuell neu festgelegt. Die Festsetzungen würden entsprechend angepasst. Im Bereich des vorgesehenen Mehrfamilienhauses gilt eine maximale Traufhöhe von 7,00 m. Diese Gebäude sollen eine höhere Ausnutzbarkeit in der dritten Wohnebene erhalten, sodass der mögliche Drempel durch die Festsetzung höher errichtet werden kann.

Gem. §§ 16 und 18 BauNVO wird die Höhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante Rohdecke Erdgeschossfußboden bis oberstem Abschluss des Gebäudes, auf maximal 8,00 m festgelegt. Im weiteren Verfahren wird die genaue Höhe des Gebäudes über NHN ermittelt und der Höhenbezugspunkt eventuell neu festgelegt. Die Festsetzungen würden entsprechend angepasst. Für das geplante Mehrfamilienhaus gilt auch hier eine abweichende Festsetzung auf der Planzeichnung. Danach darf das Gebäude eine Höhe von 12,50 m aufweisen. Ebenso wie bei der Außenwand der Traufe wird die Festsetzung getroffen, um eine höhere Ausnutzbarkeit der dritten Wohnebene zu ermöglichen. Auswirkungen auf die Nachbarbebauung sind nicht zu erwarten, da die Gebäude ebenfalls zweigeschossig errichtet worden sind und durch ein Satteldach ähnliche Höhen aufweisen.

Für Pultdächer und Flachdächer wird eine minimale Gebäudehöhe von 5,00 Metern und eine maximale Gebäudehöhe von 7,50 Metern festgesetzt. Unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung soll sich jeder Gebäudekörper einfügen und nicht unter den Höhenentwicklungen zurückbleiben. Deshalb wird eine konkrete Mindesthöhe vorgegeben, die diese Entwicklung steuern soll. Durch die Begrenzung auf 7,50 m wird weiterhin gewährleistet, dass die Gebäude nicht über die vorhandene Bebauung hinausragen. Bei Pultdächern und Flachdächern gilt dabei die Traufhöhe als Maßstab für die angrenzende Bebauung.

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.

Zu **Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports)** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 BauGB wird festgesetzt, dass diese in einem Abstand

von mindestens 1,00 Meter zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten sind. Dieser Grundstücksbereich ist mit Gehölzen zu begrünen.

Nebenanlagen sind 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 vorgegeben. Dabei wird für den Bereich des geplanten Doppelhauses die Anzahl mit max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude 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 über die Grundstücksgröße und ein Verhältnis zur Grundstücksgröße festgesetzt. Danach sind bei Grundstücken über 1.000 m² pro angefangene 125 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. 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, wasser-durchlässigen 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 Festsetzungen ist, eine durchgrünte Gestaltung der Vorgartenbereiche zu erhalten sowie dem Entstehen monotoner Vorgärten durch den Ausschluss sogenannter 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 wasser-durchlässig; aufgrund der eingeschränkten Wasserspeicherefähigkeit des Materials verdunstet das anfallende Niederschlagswasser jedoch rasch.

Es wird festgesetzt, dass pro 500m² 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 (Westenholzer Straße) 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. Werden mehr als zwei Wohneinheiten realisiert, kann eine Breite von 15,00 m als Zufahrt genutzt werden. Diese Festsetzung gilt auch für Zuwegungen.

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. 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. Da ein Anschluss an die öffentliche Regenwasserkanalisation erforderlich ist, wird festgelegt, dass das Niederschlagswasser mittels entsprechender Entwässerungseinrichtungen der öffentlichen Kanalisation zuzuführen ist.

Entlang der Grundstücksgrenze sind Einfriedungen als lebende Hecken zulässig. Ausnahmsweise können Einfriedungen auf einer Länge von bis zu 50 % entlang der Grundstücksgrenze als Mauern und Zäune errichtet werden. Eine Überschreitung dieser 50 % ist ausgeschlossen. Ziel ist eine Eingrünung der Gärten zu ermöglichen und gleichzeitig das Bedürfnis nach dauerhaftem Sichtschutz durch die Aufstellung fester, blickdichter Elemente zu unterstützen.

Grundstücke mit einer Straßenbegrenzungslinie entlang zweier Grundstücksgrenzen dürfen entlang einer dieser Grundstücksgrenzen Einfriedungen ab dem Abschluss des Gebäudes als lebende Hecken bzw. zu 50 % Zäune oder Mauern bis zu einer Höhe von 2,00 Metern errichten. Sichtbeziehungen sind bei der Errichtung zu beachten.

E) ERSCHLIEßUNG

Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die nördlich verlaufende Breslauer Straße. Eine anderweitige Zufahrtmöglichkeit besteht nicht. Die überörtliche Anbindung ist über die Boker Straße in Richtung der B64 sichergestellt.

Der westliche Planbereich wird über einen verkehrsberuhigten Bereich erschlossen. Da keine weitere Erschließungsfunktion durch die Straße geplant ist, reicht der verkehrsberuhigte Bereich für die Erschließung aus. Der östliche Planbereich wird über die Danziger Straße erschlossen. Aufgrund der Länge der Straße und der Erschließungsfunktion für den angrenzenden Sportplatz scheidet hier eine Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich aus.

Ver- und Entsorgung/Niederschlagswasser

Die Wasserversorgung wird durch einen Anschluss an die vorhandene Leitung in der „Breslauer Straße“ hergestellt.

Die Entsorgung des Schmutzwassers und des Niederschlagswassers wird über eine neu anzulegende Kanalisation in der Görlitzer Straße entwässert. Neben Erschließungsarbeiten im Bereich der Görlitzer Straße sind auch Arbeiten im Bereich der Breslauer Straße und der Danziger Straße erforderlich. Das Ziel ist die Erschließung des Baugebiets und weitere Flächen in der Umgebung zukunftssicher zu gestalten.

Brandschutz

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

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 Boker Straße und des südöstlich angrenzenden Sportplatzes 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 nicht berührt.

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

H) STÄDTEBAULICHE DATEN

Gesamtfläche des Plangebietes ca.	6.709 m ²
Anteilig betragen die	
überbaubaren Flächen ca.	2.056 m ²
nichtüberbaubaren Flächen ca.	3.799 m ²
Verkehrsfläche	854 m ²

Delbrück, im Mai 2022

Der Bürgermeister

gez. Peitz