



STADT DELBRÜCK

70. Änderung des Flächennutzungsplanes

BEGRÜNDUNG

mit Umweltbericht

gem. § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch

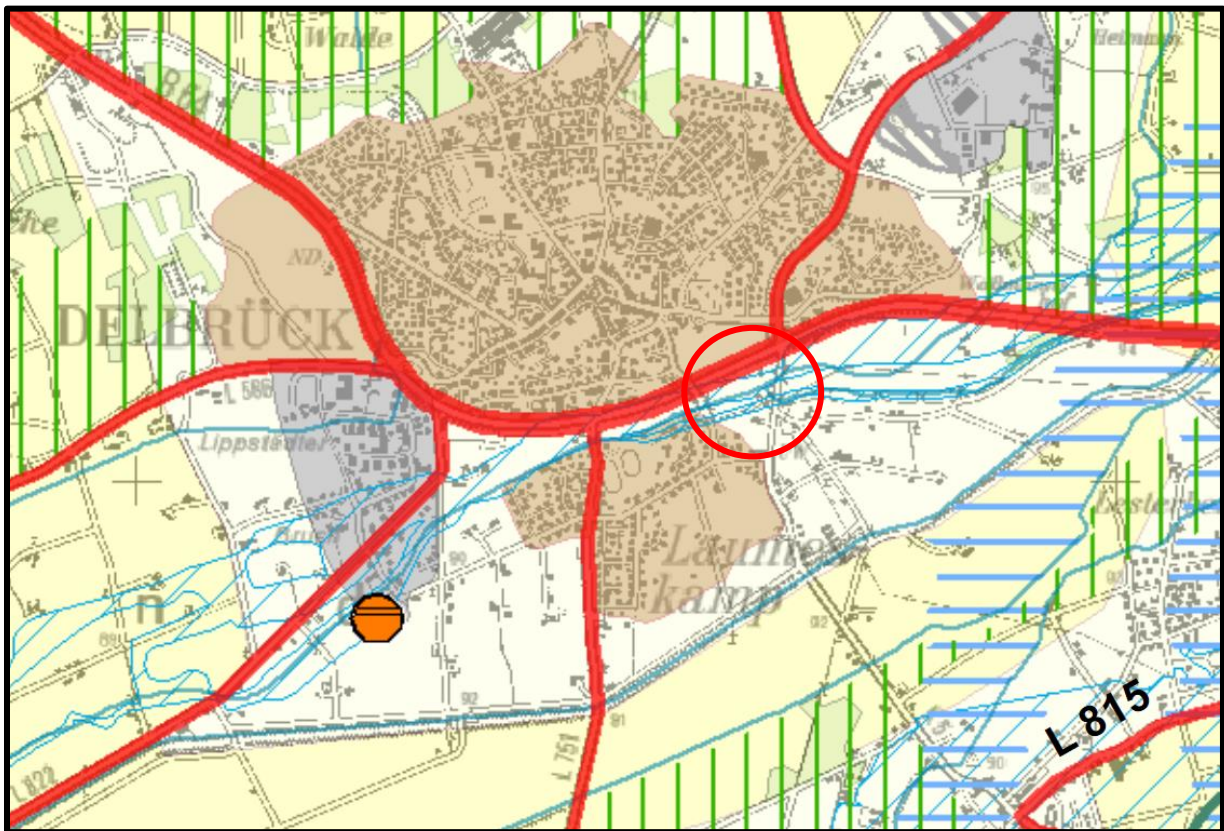
Verfahrensstand:

Feststellungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

I. Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen.....	3
Vorbemerkung	3
A) Geltungsbereich, bisherige Darstellung, übergeordnete Planung	3
B) Planungsanlass	4
C) Natur- und Artenschutz, Landschaftspflege	4
D) Immissionsschutz	5
E) Entsorgung Schmutz- und Niederschlagswasser, Wasserversorgung	5
F) Boden- und Gewässer- bzw. Hochwasserschutz	6
G) Brandschutz	6
H) Verkehrliche Erschließung	7
I) Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	7
II. Umweltbericht.....	8

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



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

Mit Verfügung vom 28.09.2021 wurde die landesplanerische Anfrage gemäß § 34 LPlG positiv beschieden.

B) Planungsanlass

Anlass für die Planung ist die Realisierung eines Schnellrestaurants auf einer mittlerweile nicht mehr genutzten gewerblichen Fläche im Kreuzungsbereich der Anreppener Straße und der B 64 in Delbrück. Aufgrund der nicht mehr vorhandenen Nutzung der Gesamtfläche ergibt sich ein städtebaulicher Missstand, der im Rahmen der geplanten neuen Nutzung beseitigt werden kann. Eine Neuordnung des Geländes inklusive einer neuen Zufahrtsituation verbessert das Erscheinungsbild an einer für Delbrück bedeutenden Einfahrtssituation.

C) Natur- und Artenschutz, Landschaftspflege

Bei dem hier in Rede stehenden Änderungsbereich handelt es sich um eine Brachfläche mit Wiesenflächen in den Randbereichen zum Haustenbach bzw. zur B 64.

Der durch die Planung vorgenommene Eingriff in Natur und Landschaft wird im Rahmen der durch das Büro Brendebach Ingenieure GmbH, Wissen, mit Datum vom 30.11.2021 erfolgten Erarbeitung des Umweltberichtes zu dieser Flächennutzungsplan-Änderung sowie dem paral-

Im laufenden Bebauungsplanverfahren ermittelt und bewertet. Durch Festsetzung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen wird die Beeinträchtigung der Schutzgüter möglichst geringgehalten. Die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen, bedingt insbesondere durch den Biotopverlust, werden durch die innerhalb des Änderungsbereiches geplanten Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Die Würdigung der Belange des Artenschutzes erfolgt ebenfalls im Rahmen des v.g. Umweltberichtes. Die durchgeführte artenschutzrechtliche Betrachtung kommt zu folgendem Ergebnis:

Da von den in der Liste für Quadrant 1 auf dem MTB 4217 Delbrück genannten planungsrelevanten Arten keine im Planungsbereich festgestellt wurden bzw. diese auch innerhalb des massiv anthropogen überprägten, strukturarmen Eingriffsbereichs nicht zu erwarten sind 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.

D) Immissionsschutz

Zur Würdigung der Belange des Immissionsschutzes wurde das Büro Graner + Partner Ingenieure, Bergisch-Gladbach, mit der Erstellung eines schalltechnischen Prognosegutachtens beauftragt. Das Gutachten vom 14.09.2021 untersucht die zu erwartenden Geräuschimmissionen, 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.

E) Entsorgung Schmutz- und Niederschlagswasser, Wasserversorgung

Zur Beurteilung der Beseitigungsmöglichkeit des Niederschlagswassers wurde das Büro Borchert Ingenieure, Essen, mit der Erstellung eines Baugrundgutachtens beauftragt. Das Gutachten vom 17.09.2020 kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes (GW-max: ca. -0,50 m) eine Versickerung des Niederschlagswassers im Änderungsbereich nicht möglich ist. Aufgrund dessen wird das Niederschlagswasser gedrosselt in den angrenzenden Haustenbach eingeleitet. Entsprechende Wasserrechtsanträge werden im sich anschließenden Baugenehmigungsverfahren mit der zuständigen Behörde abgestimmt.

Da die projektbezogene Parzelle nicht an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen ist, wird die Ableitung des Schmutzwassers in den Freispiegelkanal in die nördlich des Änderungsbereiches 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.

Zur Sicherstellung der Wasserversorgung erfolgt ein Anschluss an die angrenzend vorhandenen Leitungen.

F) Boden- und Gewässer- bzw. Hochwasserschutz

In dem Planbereich sind nach heutigem Kenntnisstand Bodenbelastungen in Form von Altlasten oder Altstandorten nicht vorhanden. Im Rahmen des v.g. Baugrundgutachtens wurde ermittelt, dass die gewachsenen Böden keine Kontaminationshinweise aufweisen.

Die Maßgaben der §§ 1 Abs. 1 und 2 sowie 4 Abs. 1 und 2 LBodSchG werden soweit im Rahmen der bauleitplanerischen Ziele der Stadt Delbrück möglich oder vereinbar beachtet und eingehalten.

Der Änderungsbereich liegt teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet und wird bei einem hundertjährigen Hochwasser (HW100) durch das südlich angrenzende Gewässer „Haustenbach“ überflutet. Die in diesem Zusammenhang von dem fachspezifischen Büro IWUD, Höxter, 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 vorhandenen 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. Geländeanfüllung 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.

G) Brandschutz

Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes wird darauf hingewiesen, dass die Angaben des Arbeitsblattes „W 405“ des DVGW als Grundschutz zur Löschwasserversorgung zu beachten und umzusetzen sind.

H) Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des hier in Rede stehenden Änderungsbereiches erfolgt über die östlich verlaufende „Anreppener Straße“. Darüber besteht der direkte Anschluss an die B64.

Zur Berechnung des mit dem Vorhaben verbundenen Neuverkehrsaufkommens sowie Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen im angrenzenden Straßenraum und Prüfung der Verkehrserschließung an die Anreppener Straße wurde mit Datum vom 24.09.2021 ein Verkehrsgutachten durch das Büro Brilon Bondzio Weiser, Bochum, erstellt.

Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Funktionsfähigkeit der geplanten Grundstücksanbindung an die Anreppener Straße im Prognose-Planfall „McDonald's Restaurant“ gewährleistet ist. Unter Berücksichtigung der maßgebenden Verkehrsstärken der Linksabbieger und des Hauptstroms kann somit auf eine bauliche Maßnahme in Form eines Aufstellbereiches oder Linksabbiegefahrstreifens verzichtet werden. Die mit dem Neubau des McDonald's Restaurants verbundenen Neuverkehre führen im angrenzenden Straßennetz gegenüber heute zu keiner spürbaren Veränderung der Verkehrsqualität.

Der ebenfalls östlich angrenzende, entlang der „Anreppener Straße“ verlaufende Fuß- und Radweg gewährleistet eine Erreichbarkeit des Plangebietes für Fußgänger und Fahrradfahrer sowie auch die Erreichbarkeit des Ortskerns von Delbrück.

Die Anbindung an den ÖPNV aus Richtung Paderborn ist durch eine Haltestelle „Oststraße“ der Buslinie R 41 sichergestellt. Weiterhin befindet sich die Haltestelle „Lange Kamp“ an der Anreppener Straße, womit auch aus südlicher Richtung eine Erreichbarkeit des Plangebiets sichergestellt ist.

I) Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gem. §§ 3 bis 5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Boden- und Gartendenkmale sind nicht bekannt. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege nicht erforderlich.

Delbrück, den 07.04.2022

Der Bürgermeister

gez. Peitz

II. Umweltbericht

Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2a BauGB), in dem die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Der so erforderliche Umweltbericht mit Datum vom 30.11.2021 wurde durch das Büro Brendebach Ingenieure GmbH, Wissen, erstellt und ist der Begründung als eigenständiges Dokument beigelegt.

Zur Vermeidung überflüssiger Doppelprüfungen wird i.S.d. Abschichtungsregelung des § 2 Abs. 4 S. 5 BauGB ein Umweltbericht sowohl für den im Parallelverfahren aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 128 „McDonalds“ als auch für die hier in Rede stehende 70. Änderung des Flächennutzungsplanes erstellt.