

# STADT DELBRÜCK

Bebauungsplan Nr. 80 "Böckmanns Feld"

in Delbrück-Westenholz,

2. Änderung

## BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen

Verfahrensstand:

Satzungsfassung



# 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>12</b>
<b>H) STÄDTEBAULICHE DATEN.....</b>	<b>14</b>

## **VORBEMERKUNG**

Der Rat der Stadt Delbrück hat in seiner Sitzung am 12.05.2022 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 80 „Böckmanns Feld“ in Delbrück-Westenholz zu ändern. Der Änderungsbeschluss wurde am 17.05.2022 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.

Die frühzeitige Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB hat in der Zeit vom 25.05.2022 bis 08.06.2022 stattgefunden. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Abgabe ihrer Stellungnahmen gebeten. Die Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgten in der Zeit vom 01.08.2022 bis zum 01.09.2022 einschließlich.

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

Der Änderungsbereich mit einer Größe von 0,44 ha liegt in der Gemarkung Westenholz, Flur 28 und befindet sich, wie aus vorstehendem Lageplan ersichtlich, innerhalb des ursprünglichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 80 „Böckmanns Feld“.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine derzeit als Grünfläche genutzte Fläche mit Baumbestand. Weiterhin befindet sich ein Wohngebäude mit einem Nebengebäude auf der Fläche.

Der Planbereich wird im Norden durch bereits realisierte Wohnbebauung des Ursprungsbebauungsplans begrenzt. Gleiches gilt für die westliche und südliche Grenze. Im Osten befindet sich die Westenholzer Straße, die als Erschließungsstraße für die Fläche dient.

## **B) ZWECK DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**

Die Eigentümer der Flurstücke 177 in der Flur 28, Gemarkung Westenholz, zur Größe von insgesamt 4.417 m<sup>2</sup> beantragen, zur besseren Ausnutzbarkeit ihrer Grundstücke folgende Änderungen des Bebauungsplanes vorzunehmen:

- a) Ausweisung neuer überbaubarer Flächen zur Errichtung mehrerer Wohngebäude.
- b) Änderung der Anzahl der Wohneinheiten auf acht, um insgesamt vier Mehrfamilienhäuser zu errichten.

Das Konzept zur Erstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 80 „Böckmanns Feld“ sieht eine aufgelockerte Wohnbebauung vor. Für das Flurstück dieser Änderung wurde hauptsächlich der vorhandene Baubestand planerisch gesichert. Die verbleibenden Grundstücksteile sind als nicht überbaubare Flächen festgesetzt worden. Entsprechend der vorliegenden Planvorstellungen wird im Planbereich eine leicht verdichtete Bebauung mit Mehrfamilienhäusern bzw. einem Doppelhaus geplant.

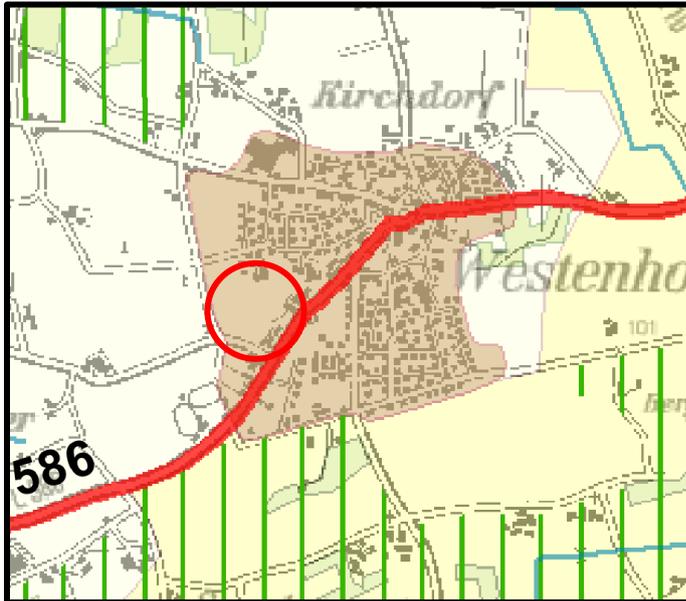
Aufgrund der großen Grundstücksfläche kann jedoch auch bei einer Verdichtung mit einer zusätzlichen Bebauung mit Mehrfamilienhäusern das Ziel einer aufgelockerten Bebauung gewährleistet werden. Die Erschließung dieser überbaubaren Flächen kann aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung ausschließlich über die „Westenholzer Straße“ 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, zentral im Ortsteil liegender Grundstücke herbeizuführen. Der Bedarf zusätzlicher Wohnungen in Delbrück, und insbesondere auch in Westenholz, 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.

Dem vorgenannten Konzept entsprechend werden weitere überbaubare Flächen ausgewiesen, die die geplante Bebauung einschließen und Entwicklungsmöglichkeiten bieten. Das Bestandsgebäude wird nicht gesichert und erhält somit einen passiven Bestandsschutz. Dieses Ziel ergibt sich aus den geplanten Bauvorhaben der Eigentümer. Für eine Teilfläche wird eine maximale Anzahl an Wohneinheiten pro Wohngebäude von acht festgesetzt, weiterhin wird eine Teilfläche mit maximal vier Wohneinheiten sowie für das Doppelhaus eine maximale Anzahl der Wohneinheiten von zwei festgesetzt.

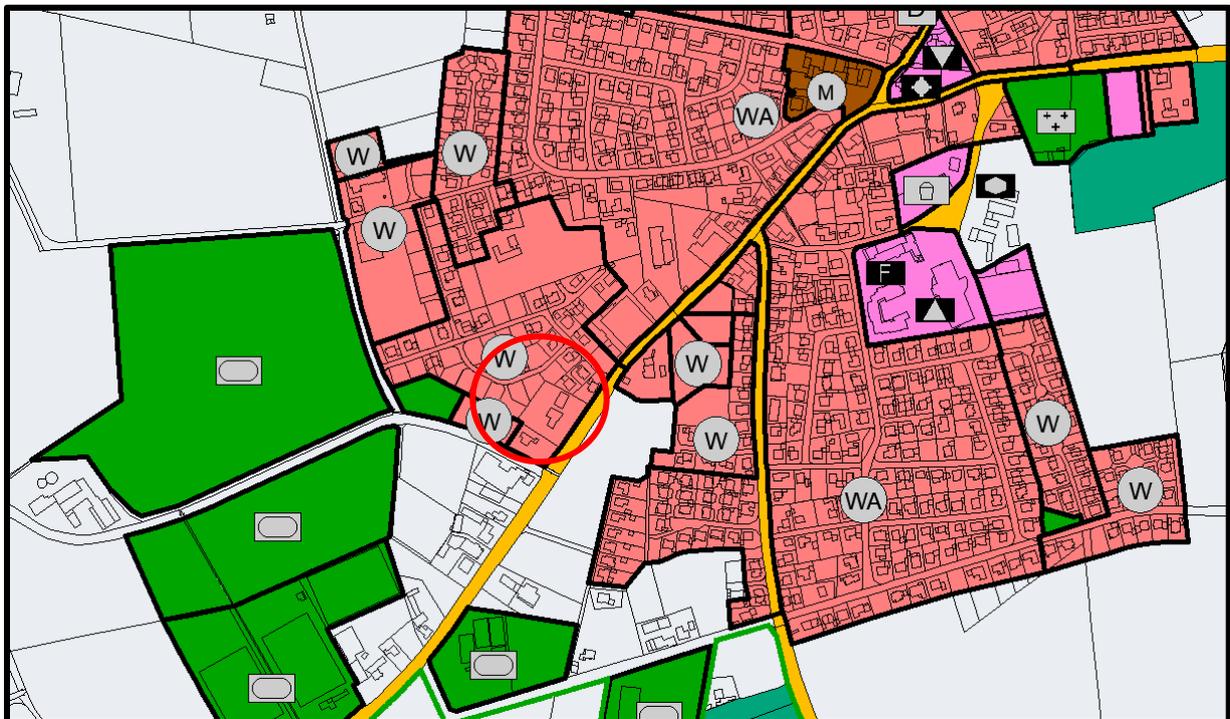
### C) PLANUNGSVORGABEN

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Paderborn – Höxter, Kreise Paderborn und Höxter, stellt den Planbereich als "Allgemeinen 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 „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. Die ausgeschlossenen Nutzungen können im Ortsteil Westenholz auf anderen Flächen realisiert werden, sodass grundsätzlich keine Nutzung komplett verhindert wird.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes gilt eine max. zweigeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, so dass im Wesentlichen 30 % der Grundstücksfläche überbaut werden dürfen. Der Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird durch diese Festsetzung nachgekommen. Zusätzlich ist auf dem Grundstück die Erschließung der einzelnen Gebäude durch den Eigentümer selbstständig herzustellen.

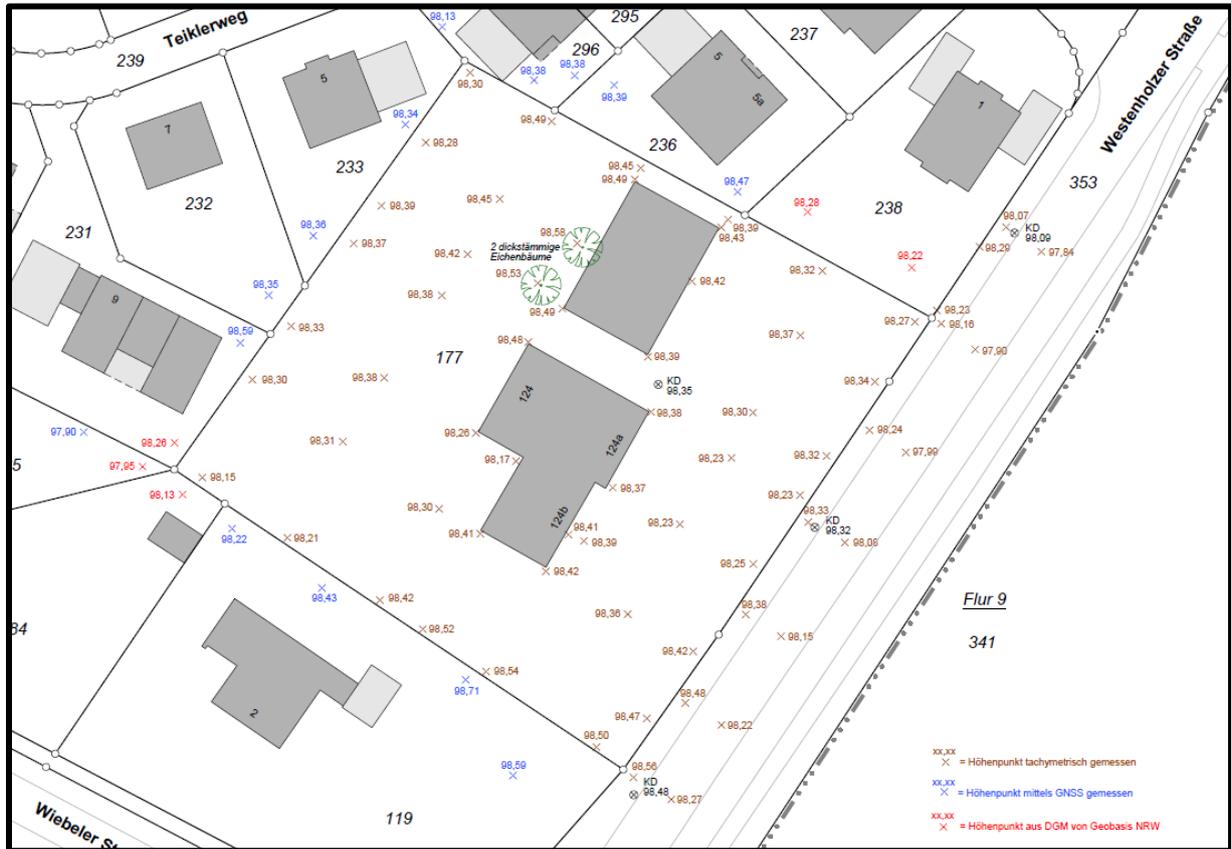
Zur Förderung einheitlicher städtebaulicher Strukturen für den Änderungsbereich und zur Vermeidung unerwünschter Höhenentwicklungen wird das Maß der baulichen Nutzung durch folgende, Festsetzungen ergänzt:

Gem. §§ 16 und 18 BauNVO wird die Außenwandhöhe der Traufe, gemessen von der Oberkante Rohdecke Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachfläche, für drei Teilbereiche mit maximalen Höhenangaben in Metern über NHN festgesetzt. Die entsprechenden Höhen sind auf der Planzeichnung des Bebauungsplans eingetragen. Diese Höhen orientieren sich an der vorhandenen Bebauung und dem vorhandenen Gelände und ermöglichen jeweils eine Höhe von ca. 6,50 m.

Gem. §§ 16 und 18 BauNVO wird die Höhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante Rohdecke Erdgeschossfußboden bis oberstem Abschluss des Gebäudes, für drei Teilbereiche mit maximalen Höhenangaben in Metern über NHN festgesetzt. Diese Höhen sind ebenfalls auf der Planzeichnung des Bebauungsplans eingetragen. Sie orientieren sich an der vorhandenen Bebauung und dem vorhandenen Gelände und ermöglichen jeweils eine Höhe von ca. 8,00 m.

Für Pultdächer und Flachdächer wird die Höhe auf die festgesetzte Traufhöhe begrenzt. Demnach sind Gebäude mit einer Höhe von ca. 6,50 m möglich. 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.

Die Höhen sind unter Berücksichtigung der aktuellen Geländehöhen und der Höhen der angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke festgelegt worden, damit bei der Entwicklung der Bebauung im Änderungsbereich keine negativen Auswirkungen auf Nachbargrundstücke entstehen. Ein Ausschnitt aus der beauftragten Vermessung inkl. der ermittelten Höhen ist der Begründung beigefügt und steht unterhalb dieses Absatzes.



Ausschnitt aus der Vermessung durch das Vermessungsbüro Aldejohann, ohne Maßstab

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. 1 Wohneinheit 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 bzw. 4 pro Doppel-

haushälfte festgesetzt. Im letzten Bereich wird die Anzahl der Wohneinheiten auf 4 pro Wohngebäude bzw. 2 pro Doppelhaushälfte 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 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 wasserdurchlässig; aufgrund der eingeschränkten Wasserspeicherfähigkeit 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 (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. 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 einhüftigen Pultdaches darf der Versatz von oberstem 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 darf höchstens 0,50 m über dem vorhandenen Gelände, gemessen an der Rohdecke Erdgeschoss-Fußboden, liegen.

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.

Entlang der Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen als lebende Hecken zulässig. Ausnahmsweise können Einfriedungen auf einer Länge von bis zu 50 % entlang der Grundstücksgrenzen 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.

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 südöstlich verlaufende Westenholzer Straße. Eine anderweitige Zufahrtsmöglichkeit besteht nicht. Die überörtliche Anbindung ist über die Westenholzer Straße bzw. die Grubebachstraße in Richtung der B64 sichergestellt.

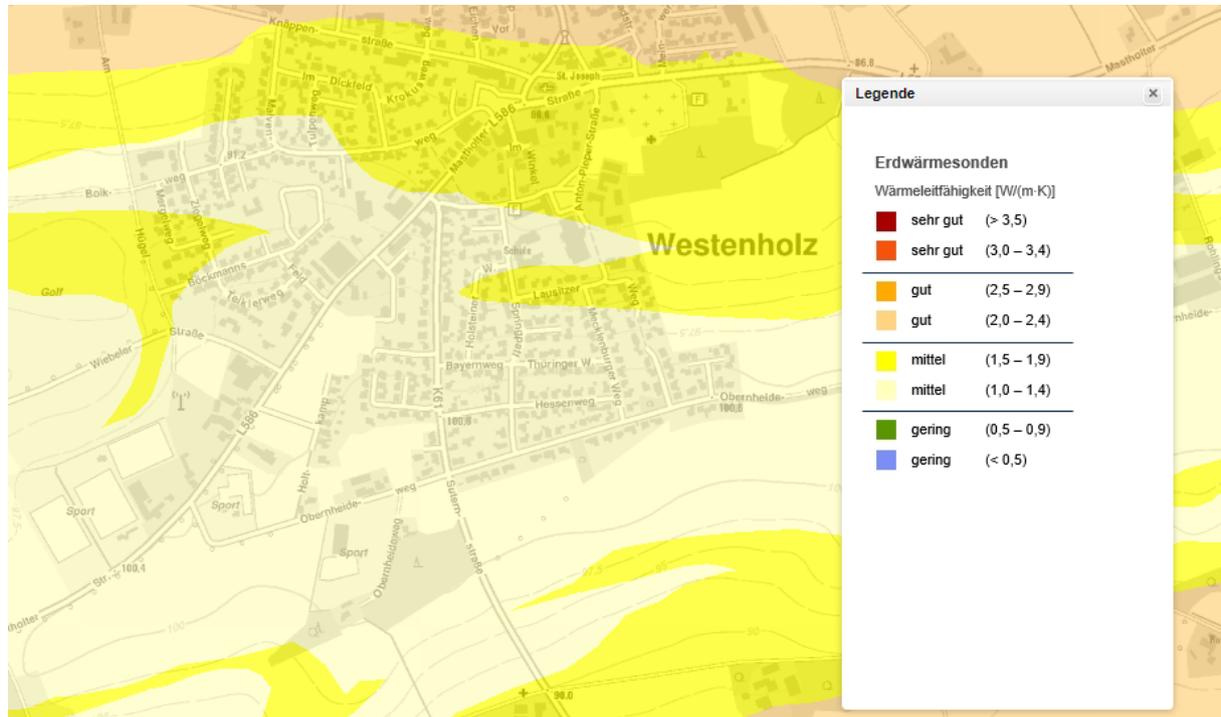
Die Anbindung der geplanten Mehrfamilienhäuser erfolgt über eine innere, private Erschließung. Der Bereich mit 2 Wohneinheiten wird ebenfalls über eine private Verkehrsfläche erschlossen.

### Ver- und Entsorgung/Niederschlagswasser

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

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über einen Anschluss an die in der „Westenholzer Straße“ verlaufende Schmutzwasserleitung. Das Niederschlagswasser wird an den in der Westenholzer Straße verlaufenden Regenwasserkanal angeschlossen.

Die Versorgung des Plangebiets mit Wärme kann auch über Erdwärme erfolgen. Der Standortcheck des Geologischen Dienstes des Landes Nordrhein-Westfalen weist den Bereich für Erdwärmesonden mit 40 m Sondenlänge als mittel geeignet aus (s.u. Kartenausschnitt).



Ausschnitt aus „Geothermie in NRW – Standortcheck“ des Geologischen Dienstes NRW, ohne Maßstab

## 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 Bauungsplan Bezug genommen wird, sind bei der Stadt Delbrück, Fachbereich Bauen und Planen, zu den üblichen Dienststunden einsehbar.

### **Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen**

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) notwendig. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. / 29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraumes ist durch eine umweltfachliche Baubegleitung sicherzustellen, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten etc.) sind auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig als Lagerfläche genutzte Bereiche zu beschränken. Damit wird sichergestellt, dass zu erhaltende Gehölz- und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) sollten auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt bleiben. Die an das Plangebiet angrenzenden Gehölze sind während der Baumaßnahmen zu schützen.

Weiterhin ist die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - zu beachten. Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronentraufen zzgl. 1,50 m

- keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren oder geparkt werden
- nichts gelagert wird
- keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden.

Eine Beeinträchtigung natürlicher Böden in den Randbereichen außerhalb des Plangebiets wird zuverlässig verhindert, indem im Rahmen der Bautätigkeit die begleitenden Maßnahmen im Umfeld (z.B. Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Materialtransport) auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt werden. Es gelten grundsätzlich die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten).

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwertung zu lagern und später wieder einzubauen.

Vermeidung der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Schmier-, und Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungsmittel, Dichtmaterialien etc.) außerhalb versiegelter Flächen.

Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen.

Gegebenenfalls Versickerung von anfallenden Grundwasser aus Wasserhaltung.

## **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 ist aufgrund der Nähe zur Westenholzer Straße sowie der Nähe zu einem gewerblichen Betrieb, der südwestlich des Plangebiets liegt, ein Schallgutachten erstellt worden.

Beim Verkehrslärm konnte festgestellt werden, dass die beiden überbaubaren Flächen in zweiter Reihe zur Westenholzer Straße gelegen, die WA-Werte der 16. BImSchV sowohl tags als auch nachts einhalten. Für die beiden Flächen längs der Westenholzer Straße werden die Mischgebietswerte der 16. BImSchV teilweise überschritten. Zur Konfliktlösung scheidet die Errichtung eines aktiven Schallschutzes aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit aus. Die beiden Alternativlösungen sehen einmal ein Verschieben der Baugrenze in Richtung Westen vor und zum anderen die Sicherstellung über die Festlegung von Lärmpegelbereichen gemäß der DIN 4109.

Im Rahmen der Abwägung der besten Alternative steht die Verschiebung des Baufensters in Richtung Westen den geplanten Bauvorhaben im Plangebiet nicht entgegen. Deshalb wird entgegen des Entwurfs aus der frühzeitigen Information der Öffentlichkeit die Baugrenze jeweils so verschoben, dass ein Abstand von 6,00 Metern zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird. Die Festsetzung von Lärmpegelbereichen ist deshalb nicht erforderlich.

Beim Gewerbelärm werden die Werte des Allgemeinen Wohngebiets eingehalten bzw. teilweise deutlich unterschritten. Schallschutzmaßnahmen sind ausgehend von dieser Lärmquelle nicht erforderlich.

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

Eingriffe in Natur und Landschaft gelten auf der Grundlage des § 13a Abs. 2 Nr. 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 kommt zu dem Ergebnis, dass bei einer stichprobenartigen Geländebegehung keine planungsrelevanten Arten oder Hinweise auf planungsrelevante Arten festgestellt werden konnten. Im Vorhabenbereich werden keine Habitatstrukturen beeinträchtigt, die Brutvorkommen planungsrelevanter Arten erwarten lassen. Durch das Planvorhaben ist deshalb nicht von erkennbaren Auswirkungen auf planungsrelevante Arten auszugehen. Die planerische Sicherung des vorhandenen Baumbestands durch eine leicht verdichtete Bebauung trägt dazu bei, dass keine erkennbaren Auswirkungen auf planungsrelevante Arten zu erwarten sind. Die planungsrelevanten Arten, die im Fundortkataster des LANUV angegeben werden, nutzen vorwiegend Fortpflanzungs-, Brut- und 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 § 44 BNatSchG sind keine Beeinträchtigungen für planungsrelevante Arten zu erwarten:

- Durch das Vorhaben werden keine Lebensräume von streng geschützten Arten zerstört (§ 44 Abs. 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.

Als Hinweis werden in der Planzeichnung des Bebauungsplans Maßnahmen und Verhaltensregeln übernommen, die der Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen dienen.

### 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.

Aufgrund historischer Aufnahmen rät die LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld zu einer frühzeitigen Kontaktaufnahme, um bereits vor Baubeginn Planungssicherheit zu gewinnen. Hierbei kann durch den Vorhabenträger mit dem LWL durch gezielte Baggerschürfe geklärt werden, ob bzw. inwieweit Belange des Bodendenkmalschutzes den jeweiligen Planungen entgegenstehen und eine planerische Rücksichtnahme und/oder weitergehende Ausgrabungen, die ggfs. aufgrund des Verursacherprinzips gem. § 27 Abs. 1 DSchG NRW zu Lasten des Vorhabenträgers gehen würden, erforderlich sind.

Da derzeit geplant ist, zunächst nur eine Teilfläche direkt zu bebauen, gilt der Hinweis für alle zukünftigen Bauvorhaben im Geltungsbereich der Änderung.

### 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 Plangbietes ca.	4.417 m <sup>2</sup>
Anteilig betragen die	
überbaubaren Flächen ca.	1.225 m <sup>2</sup>
nichtüberbaubaren Flächen ca.	3.192 m <sup>2</sup>

Delbrück, den 29.09.2022

Der Bürgermeister

gez. Peitz