



STADT DELBRÜCK

67. 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	5
D) Immissionsschutz	5
E) Entsorgung Schmutz- und Niederschlagswasser, Wasserversorgung	6
F) Boden- und Gewässerschutz	6
G) Brandschutz	7
H) Verkehrliche Erschließung	7
II. Umweltbericht.....	8

I. Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen

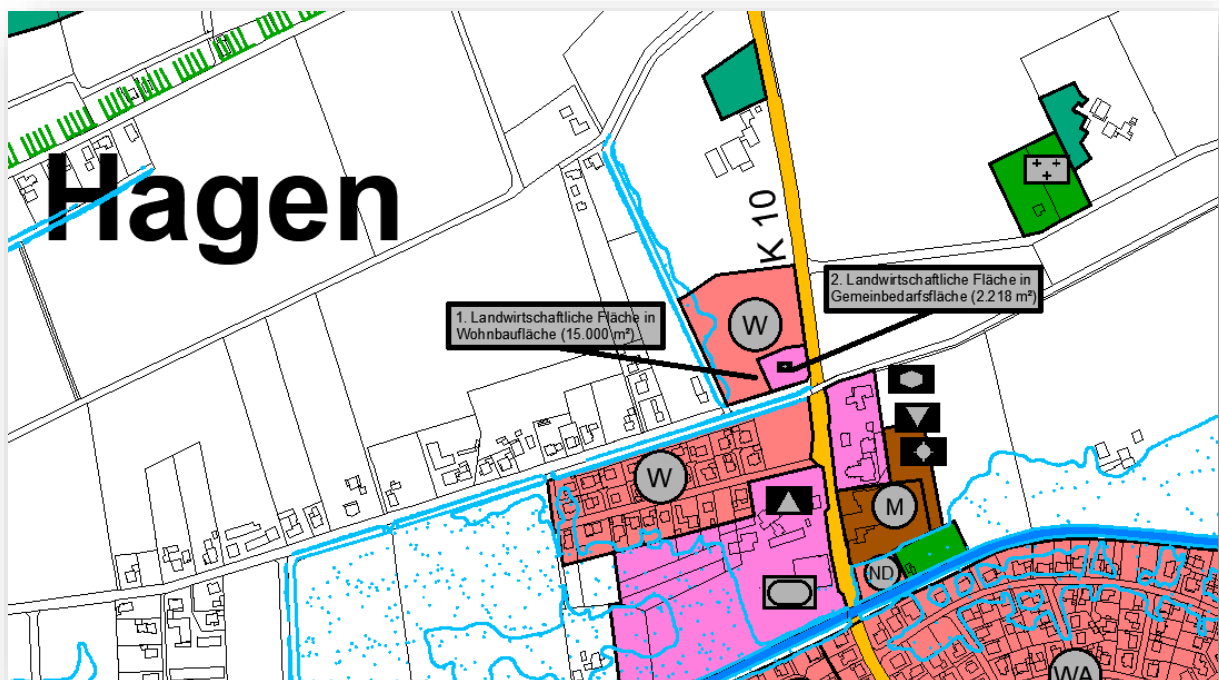
Vorbemerkung

Der Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss hat in seiner Funktion als Rat der Stadt Delbrück in der Sitzung am 25.03.2021 die Durchführung des 67. Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes der Stadt Delbrück beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 29.03.2021 im Amtsblatt der Stadt Delbrück öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB haben in der Zeit vom 21.04.2021 bis 21.05.2021 stattgefunden. In seiner Sitzung am 22.06.2022 hat der Rat der Stadt Delbrück über die während der Beteiligungsphase vorgebrachten Stellungnahmen entschieden und den Beschluss zur Offenlage des Entwurfes der 67. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Die Durchführung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fanden in der Zeit vom 01.08.2022 bis zum 01.09.2022 einschließlich statt.

A) Geltungsbereich, bisherige Darstellung, übergeordnete Planung

Der Bereich der 67. Änderung zur Größe von ca. 1,83 ha befindet sich in der Gemarkung Hagen, Flur 11 und ist aus nachstehender Übersicht ersichtlich:



Ausschnitt aus dem Entwurf der 67. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Delbrück, ohne Maßstab

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Paderborn – Höxter, Kreise Paderborn und Höxter, stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Allgemeinen

Freiraum und Agrarbereich“ dar. Weiterhin befindet sich der Bereich in einem Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung sowie in einem Überschwemmungsgebiet.



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

Mit Verfügung vom 10.03.2021 wurde die landesplanerische Anfrage gemäß § 34 LPlG positiv beschieden.

B) Planungsanlass

Anlass für die Planung ist die nach wie vor anhaltende Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortsteil Hagen, die sich anhand der von der Stadt Delbrück geführten Liste der Bewerber für städtische Grundstücke belegen lässt. Für den Ortsteil Hagen liegen der Stadt nachweislich etliche Bewerbungen ortsansässiger Bürger ohne Eigentum vor, die verbindlich einen Bedarf an Grundstücken in diesem Ortsteil angemeldet haben.

Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind nicht vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung. Laut städtischem Baulückenkataster befinden sich in Hagen zum jetzigen Zeitpunkt 34 Baulücken in einer Größenordnung von ca. 24.000 m². Eine Aktivierung dieser Flächen konnte bisher nicht erreicht werden, so dass aufgrund der ausgeschöpften Möglichkeiten der Innenentwicklung nunmehr eine Erweiterung der Wohnbauflächen unter Einbeziehung des Außenbereiches unumgänglich ist.

Als Erweiterung der bereits entlang der „Schlinger Straße“ entwickelten Wohnbauflächen bzw. als Arrondierung des nördlichen Siedlungsrandes bietet sich dieser Bereich städtebaulich an. In unmittelbarer Nähe zum geplanten Sportplatz, in fußläufiger Erreichbarkeit der Grundschule und des Kindergartens gelegen, fügt sich das Plangebiet hervorragend in die Siedlungsstruktur ein und erfüllt die Ziele einer nachhaltigen Siedlungsflächenentwicklung. Mit dem gleichzeitig zu realisierenden Kindergarten im Plangebiet wird die Fläche nochmals mehr in den Ort eingebunden.

Ziel der Planung ist größtenteils die Bereitstellung von Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau zur Deckung des unabweisbaren Baulandbedarfes für die Eigenentwicklung von Hagen. Zur Deckung des ebenfalls bestehenden Bedarfes einer zusätzlichen Kindertageseinrichtung wird eine Gemeinbedarfsfläche dargestellt, die die fehlenden Plätze zur Betreuung der Kinder bereitstellen wird. Im Rahmen eines Interessenbekundungsverfahrens ist durch das Kreisjugendamt in Absprache mit der Stadt Delbrück ein Betreiber und Investor für die Flächen gesucht worden. Die Fläche wird kurzfristig dem wirtschaftlichsten Anbieter durch die Stadt Delbrück zur Verfügung gestellt.

C) Natur- und Artenschutz, Landschaftspflege

Bei dem hier in Rede stehenden Änderungsbereich handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche mit Gehölzbestand in den Randbereichen.

Die Würdigung der Belange des Artenschutzes ist im Rahmen dieses Flächennutzungsplanänderungsverfahrens mit der Erstellung eines entsprechenden Gutachtens erfolgt. Erforderliche Vermeidungsmaßnahmen sind im Rahmen des Bebauungsplans aufgenommen und dort als Hinweis aufgeführt. Für die Darstellung der Wohnbaufläche und der Gemeinbedarfsfläche sind keine Anhaltspunkte ermittelt worden, die eine entsprechende Plandarstellung verhindern würden. Auch der erst durch die Realisierung des Bebauungsplans entstehende Eingriff in Natur und Landschaft ist ermittelt und bewertet worden. Der durch die Planung vorgenommene Eingriff in Natur und Landschaft wurde im Rahmen des parallel erfolgenden Bebauungsplanverfahren Nr. 124 „Lipshof“ ermittelt, bewertet und wird auf einer Kompensationsfläche in der Gemarkung Anreppen, Flur 6, Flurstück 2 kompensiert.

Laut Hinweis der Bezirksregierung Detmold liegt der Änderungsbereich im Biotopverbund und soll erhalten bleiben. Durch den landschaftspflegerischen Begleitplan nachgewiesen, sind die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft minimal. Auch wenn die Kompensationsfläche in Anreppen liegt, kann von einem schonenden Einfügen des Plangebiets in die Umgebung gesprochen werden. Eine Schädigung des Biotopverbundes ist nicht das Ziel des Änderungsverfahrens und wird durch die Realisierung der späteren Bauvorhaben auch nicht erwartet. Schutzwürdige Flächen entlang des Gewässers verbleiben in städtischem Besitz und werden durch die Stadt Delbrück gepflegt.

D) Immissionsschutz

Zur Würdigung der Belange des Immissionsschutzes wurde das Büro AKUS GmbH, Bielefeld, mit der Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Das Gutachten vom 06.02.2019 ermittelt und bewertet die vom geplanten Sportbetrieb sowie von der beabsichtig-

ten Durchführung von Feierlichkeiten im Sportheim ausgehenden bzw. einwirkenden Geräuschimmissionen. Gemäß dem Gutachten kann sichergestellt werden, dass auf den geplanten Wohnbauflächen und auf der Gemeinbedarfsfläche keine Immissionen einwirken, die eine Entwicklung der Fläche verhindern würden.

Auch die Beurteilung der Immissionen durch die angrenzende „Schlinger Straße“ ist durch das Büro AKUS GmbH, Bielefeld erstellt worden. Das Gutachten vom 22.03.2021 kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß der DIN 18005 auf der geplanten Wohngebietsfläche sowohl tags als auch nachts teilweise überschritten werden. Allerdings werden die Grenzwerte für Wohnen entsprechend der 16. BImSchV sowohl tags als auch nachts auf der Wohnbaufläche eingehalten.

Da auf der Gemeinbedarfsfläche eine Kindertageseinrichtung geplant ist, die nur tagsüber betrieben wird, sind die dort vorherrschenden Geräusch-Immissionen nicht weiter zu betrachten. Tags werden die Orientierungswerte der DIN 18005 teilweise überschritten. Der Grenzwert für ein Mischgebiet der 16. BImSchV wird auf der gesamten Fläche eingehalten und um mindestens 3 db(a) unterschritten.

Entsprechend der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes sind gemäß dem Gutachten gesunde Wohnverhältnisse bis hin zu den Mischgebietswerten der 16. BImSchV gegeben. Hieraus folgt, dass sowohl auf allen geplanten Flächen des Allgemeinen Wohngebiets tags und nachts als auch auf der Gemeinbedarfsfläche tags gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

Ein ebenfalls beauftragtes Geruchsgutachten des Büros AKUS vom 12.01.2022 kommt zu dem Ergebnis, dass in dem gesamten Plangebiet keine negativen Auswirkungen durch angrenzende landwirtschaftliche Betriebe und die Biogasanlage in dem Plangebiet zu erwarten sind. Die Immissionswerte für Wohngebiete werden im Plangebiet nicht ausgeschöpft und somit unterschritten. Ebenso sind die landwirtschaftlichen Betriebe durch das Baugebiet nicht in ihrer Entwicklung eingeschränkt.

E) Entsorgung Schmutz- und Niederschlagswasser, Wasserversorgung

Zur Regelung der Entsorgung des Niederschlagswassers ist ein Bodengutachten erstellt worden, um u.a. die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu klären. Demnach ist eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich, wenn eine entsprechende Aufhöhung des Grundstücks erfolgt. Die erforderlichen Rahmenbedingungen werden im Bebauungsplan Nr. 124 „Lipshof“ festgesetzt, sodass eine Bebauung des Gebietes inkl. der erforderlichen Niederschlagswasserbeseitigung möglich ist.

Für die Beseitigung des Schmutzwassers bzw. zur Sicherstellung der Wasserversorgung erfolgt ein Anschluss an die vorhandenen Leitungen in den angrenzenden Straßen.

F) Boden- und Gewässerschutz

In dem Planbereich sind nach heutigem Kenntnisstand und auf der Grundlage des beauftragten Bodengutachtens keine Bodenbelastungen in Form von Altlasten oder Altstandorten vorhanden.

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.

In westlicher Richtung außerhalb des Plangebietes verläuft das Gewässer 43. Ebenfalls außerhalb des Plangebiets verläuft südlich das Gewässer 42. Belange des Grundwasser- und Gewässerschutzes sind durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt. Die vorhandene Verwallung innerhalb des Plangebiets zum Schutz des angrenzenden Gewässers im Falle einer Havarie der Biogasanlage wird durch den Betreiber angepasst und außerhalb des Plangebiets neu angelegt. Der Schutz des Gewässers und des Grundwassers ist somit auch weiterhin gewährleistet.

Ca. 250 m südlich des Änderungsbereiches verläuft der „Haustenbach“. Nach der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes „Haustenbach/Glenne“ per Ordnungsbehördlicher Verordnung vom 04.12.2017 befindet sich der Planbereich teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Da durch den nördlich angrenzenden Landwirt im Rahmen der Genehmigung der vorhandenen Biogasanlage eine Vorsorge für den Havariefall getroffen werden musste, ist das Plangebiet durch eine Verwallung eingedeicht, sodass eine Überflutung der Fläche nicht mehr möglich ist. Der erforderliche Retentionsausgleich für das Überschwemmungsgebiet ist durch den Landwirt bereits erfolgt. Retentionsmaßnahmen aufgrund der anstehenden Bauleitplanverfahren sind deshalb nicht mehr erforderlich.

G) Brandschutz

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

Für den Änderungsbereich kann eine Löschwassermenge in Höhe von 96 m³/h bereitgestellt werden.

H) Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des hier in Rede stehenden Änderungsbereiches erfolgt über die südlich verlaufende „Rixelstraße“.

Der östlich angrenzende, entlang der „Schlinger Straße“ verlaufende Fuß- und Radweg gewährleistet eine optimale Erreichbarkeit des Plangebietes auch für Fußgänger und Fahrradfahrer. Durch die direkte Anbindung an die Schlinger Straße ist auch die Erreichbarkeit des Ortskerns gewährleistet.

Die Anbindung an den ÖPNV ist durch nahegelegene Haltestellen der Buslinien R41, De4 und Dy4 sichergestellt.

Delbrück, den 29.09.2022

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 aus dem März 2022 wurde durch das Büro Mestermann, Warstein, 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 Bebauungsplan Nr. 124 „Lipshof“ als auch für die hier in Rede stehenden im Parallelverfahren verlaufende 67. Änderung des Flächennutzungsplanes erstellt.