



STADT DELBRÜCK

Bebauungsplan Nr. 126 "Kita Klosterweg" in Delbrück-Anreppen

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Verfahrensstand:

Satzungsfassung

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	i
Abkürzungsverzeichnis	ii
I. Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen.....	1
Vorbemerkung	1
A) Geltungsbereich des Bebauungsplans	2
B) Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung	3
C) Planungsvorgaben	3
D) Verfahren	5
E) Planungsrechtliche Festsetzungen.....	6
F) Erschließung	9
G) Auswirkungen der Planung	10
H) Städtebauliche Daten	14
II. Umweltbericht.....	16

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
ca.	circa
DSchG NRW	Denkmalschutzgesetz NRW
gem.	gemäß
ha	Hektar
i.V.m.	in Verbindung mit
NHN	Normalhöhennull
Nr.	Nummer

I. Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen

Vorbemerkung

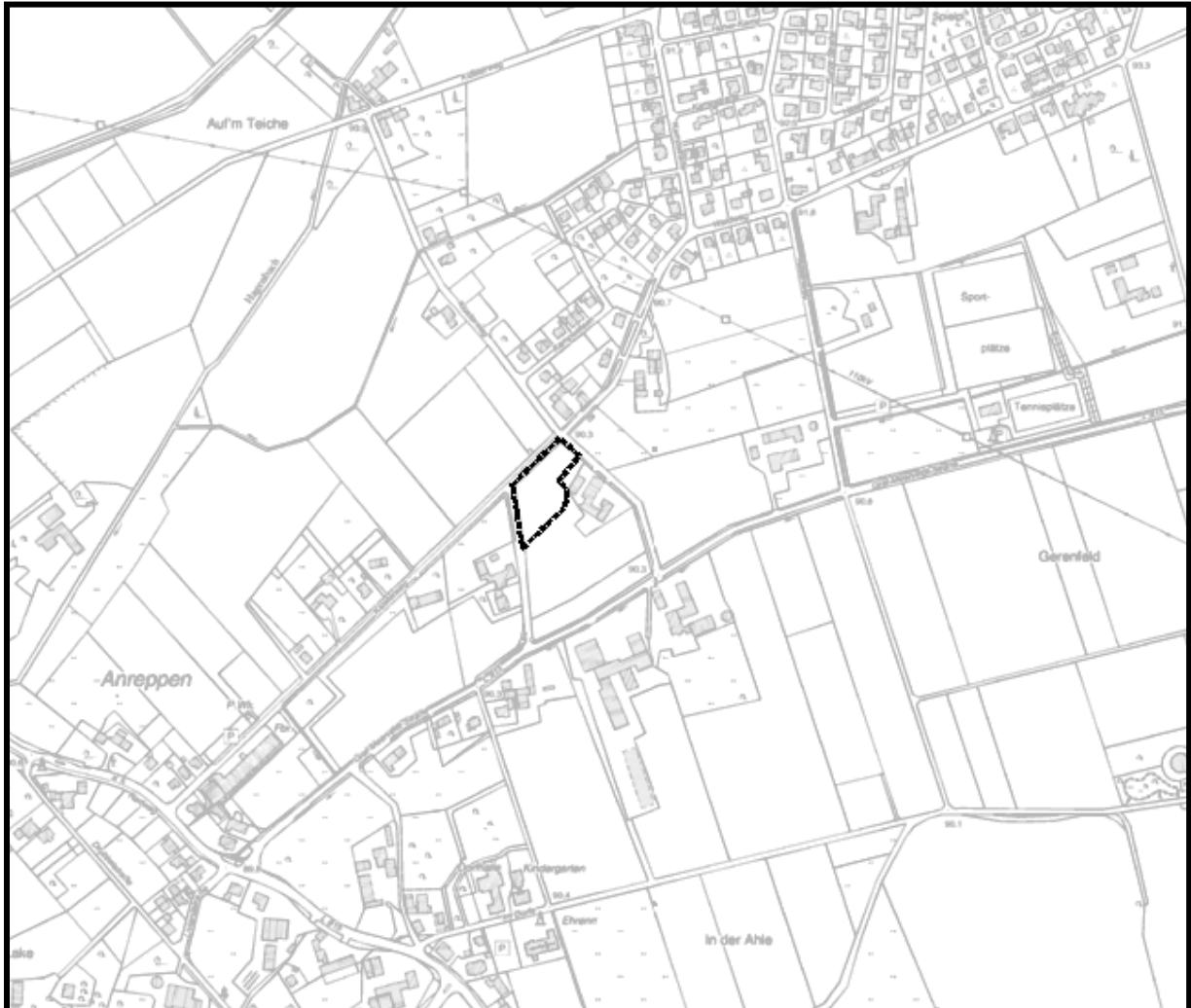
Der Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss (nach Übertragung der Entscheidungsbefugnisse des Rates der Stadt Delbrück) hat in seiner Sitzung am 29.04.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 126 „Kita Klosterweg“ in Delbrück-Anreppen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.05.2021 öffentlich bekannt gemacht. Im Anschluss daran wurde in der Zeit vom 21.05.2021 bis zum 21.06.2021 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. In seiner Sitzung am 09.09.2021 hat der Rat der Stadt Delbrück über die während der Beteiligungsphase vorgebrachten Stellungnahmen entschieden und den Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 126 „Kita Klosterweg“ in Delbrück-Anreppen gefasst.

Im Verlauf der weiteren Planung hat sich herauskristallisiert, dass vom zwischenzeitlich ermittelten Betreiber der Kindertagesstätte und dem Investor andere Anforderungen an die zur Umsetzung der Maßnahme erforderliche Flächengröße gestellt werden, die sich im Wesentlichen aus der Forderung nach einer größeren Außenspielfläche und einem zusätzlichen Sportraum innerhalb des Gebäudes ergeben. Darüber hinaus ist abweichend von den ersten Annahmen vorgesehen, dass pro Kindergartengruppe fünf Stellplätze nachzuweisen sind. Sämtliche Anforderungen führen zu einer Vergrößerung der erforderlichen „Fläche für den Gemeinbedarf“ von ca. 1.850 m² auf nunmehr ca. 3.000 m². Inklusive der „Wohnbaufläche“ zur Größe von ca. 900 m² ergibt sich somit eine Größe des Änderungsbereiches von ca. 3.900 m². Daraus ergab sich die Notwendigkeit zur Aufhebung des ursprünglichen Offenlegungsbeschlusses vom 09.09.2021 sowie zum Beschluss über die Änderung des Geltungsbereiches und über die Neufassung des Offenlegungsbeschlusses. Die Offenlage hat in der Zeit vom 21.02.2022 bis 22.03.2022 stattgefunden.

Der bereits erfolgte Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan vom 07.04.2022 ist in der Sitzung des Rates am 22.06.2022 aufgehoben worden. Änderungen am Zuschnitt der Wohnbaufläche und der Größe und Lage der überbaubaren Fläche haben diesen Schritt erforderlich gemacht. Ebenso ist die Anpassung des Umweltberichts erforderlich gewesen. Da der Umweltbericht auch für die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans erstellt worden ist, wurde auch für das Parallelverfahren eine erneute Offenlage erforderlich. Stellungnahmen im Rahmen der in der Zeit vom 10.08.2022 bis einschließlich 24.08.2022 durchgeführten erneuten Offenlage konnten sich entsprechend nur auf die Änderungen des Umweltberichts, die Anpassung der Fläche des Allgemeines Wohngebiets und die erforderlichen Änderungen dieser Begründung beziehen.

A) Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet mit einer Größe von 0,39 ha liegt in der Gemarkung Anreppen, Flur 4, und ist aus nachstehendem Lageplan ersichtlich.



Nördlich des Plangebietes befindet sich der Siedlungsbereich „Lesterberg“ des Ortsteils Anreppen. In den letzten Jahren sind in diesem Bereich weitere Wohngebiete entstanden. Die Einwohnerzahl von Lesterberg hat sich dementsprechend positiv entwickelt. Getrennt werden die neuen Baugebiete und das Plangebiet durch den Klosterweg, der mit einem Fuß- und Radweg die Verbindung des Dorfkerns zum Siedlungsbereich Lesterberg sicherstellt. Östlich und südlich schließen freie, landwirtschaftliche Flächen an. Teilweise befinden sich dort ehemalige, aber auch aktive landwirtschaftliche Betriebe mit Wohnnutzungen. Östlich verläuft ebenso eine Straße, die die Anbindung an die südlich verlaufende Graf-Meerveldt-Straße darstellt. Westlich befindet sich ebenfalls eine freie landwirtschaftliche Fläche. Geplant ist eine Weiterentwicklung von Wohnbauflächen für Anreppen nordwestlich des Plangebiets, nördlich des Klosterwegs.

Der überwiegende Teil des Plangebietes stellt sich derzeit als Ackerfläche mit vereinzeltem Baumbestand im Randbereich entlang des Klosterwegs dar.

B) Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

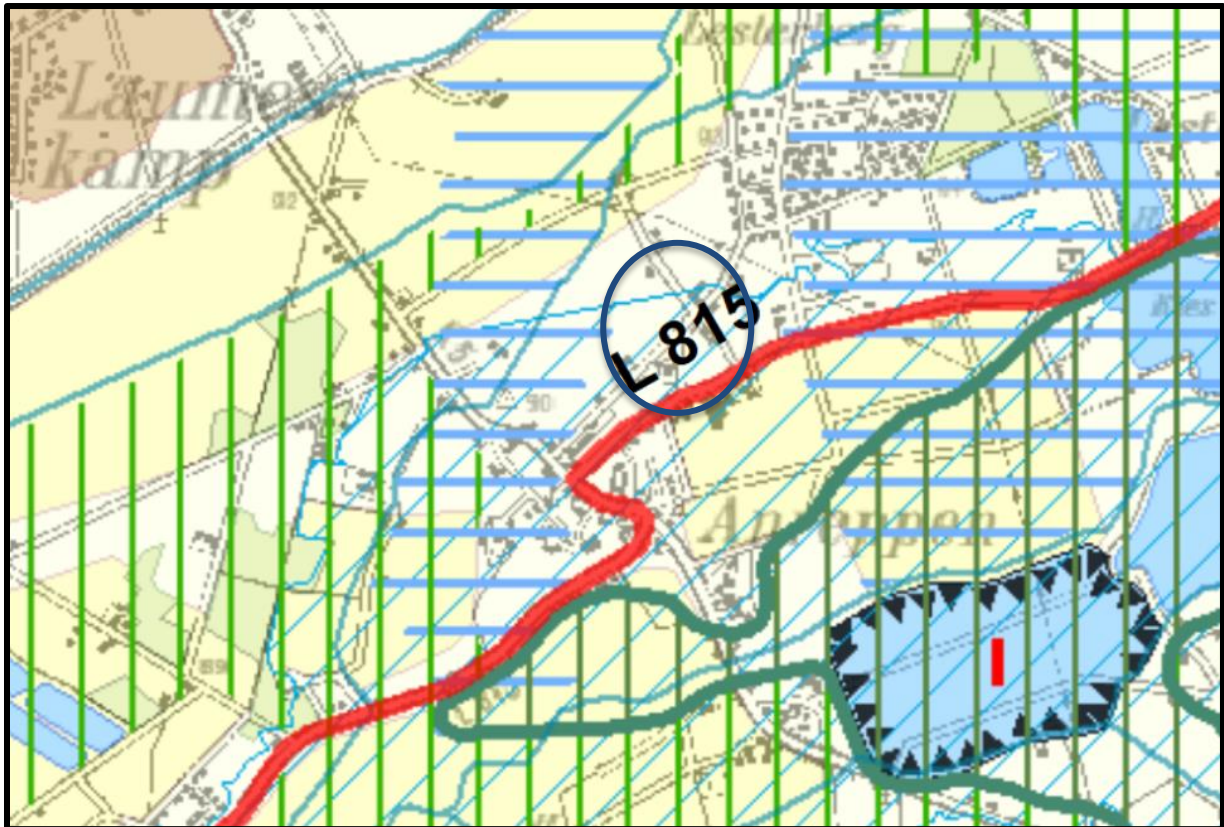
Anlass für die Planung ist die nach der Kindergartenbedarfsplanung des Jugendamts des Kreises Paderborn erforderliche Schaffung weiterer Plätze für Kleinkinder in Kindertagesstätten in Delbrück und im konkreten Fall für den Ortsteil Anreppen. An dem bestehenden Kindergartenstandort scheidet eine Erweiterungsmöglichkeit aufgrund der Gebäudestruktur und der besonderen äußeren Rahmenbedingungen aus. Eine Aktivierung alternativer Flächen für eine Kindertagesstätte konnte bisher nicht erreicht werden, so dass die Errichtung auf einer neuen Fläche im Siedlungsbereich „Lesterberg“ erforderlich ist. Ziel der Planung ist die Deckung des bestehenden Bedarfes einer zusätzlichen Kindertageseinrichtung. Hierzu erfolgt die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche, auf der die fehlenden Plätze zur Betreuung der Kinder bereitgestellt werden können. Im Rahmen eines Interessenbekundungsverfahrens wurde durch das Kreisjugendamt in Absprache mit der Stadt Delbrück ein Betreiber und Investor für die Flächen gesucht. Die Fläche wird dem wirtschaftlichsten Anbieter, der auch ein fundiertes pädagogisches Konzept vorgelegt hat, durch die Stadt Delbrück zur Verfügung gestellt.

Da entlang des Klosterwegs neben der Errichtung einer Kindertagesstätte noch eine Freifläche verbleibt, wird diese Freifläche zu einer Wohnbaufläche entwickelt. Nach wie vor besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortsteil Anreppen, die sich anhand der von der Stadt Delbrück geführten Liste der Bewerber für städtische Grundstücke belegen lässt. Für den Ortsteil Anreppen liegen der Stadt nachweislich etliche Bewerbungen ortsansässiger Bürger ohne Eigentum vor, die verbindlich einen Bedarf an Grundstücken in diesem Ortsteil angemeldet haben. Mit der im Plangebiet vorgesehenen Grundstücksfläche wird sich dieser Bedarf nicht decken lassen. Auch wird die Fläche voraussichtlich privat veräußert.

Als Erweiterung der bereits nördlich des „Klosterwegs“ entwickelten Wohnbauflächen bzw. als Arrondierung des südlichen Siedlungsrandes von Anreppen bietet sich dieser Bereich städtebaulich an. In unmittelbarer Nähe zur bestehenden Wohnbebauung, mit der fußläufigen Erreichbarkeit des geplanten Kindergartens, fügt sich das Plangebiet hervorragend in die Siedlungsstruktur ein und erfüllt die Ziele einer nachhaltigen Siedlungsflächenentwicklung. Neue, zusätzliche Verkehrswege sind nicht anzulegen, da über den Klosterweg eine ausreichende Erschließung für die Kindertagesstätte und die Wohnbaufläche besteht.

C) Planungsvorgaben

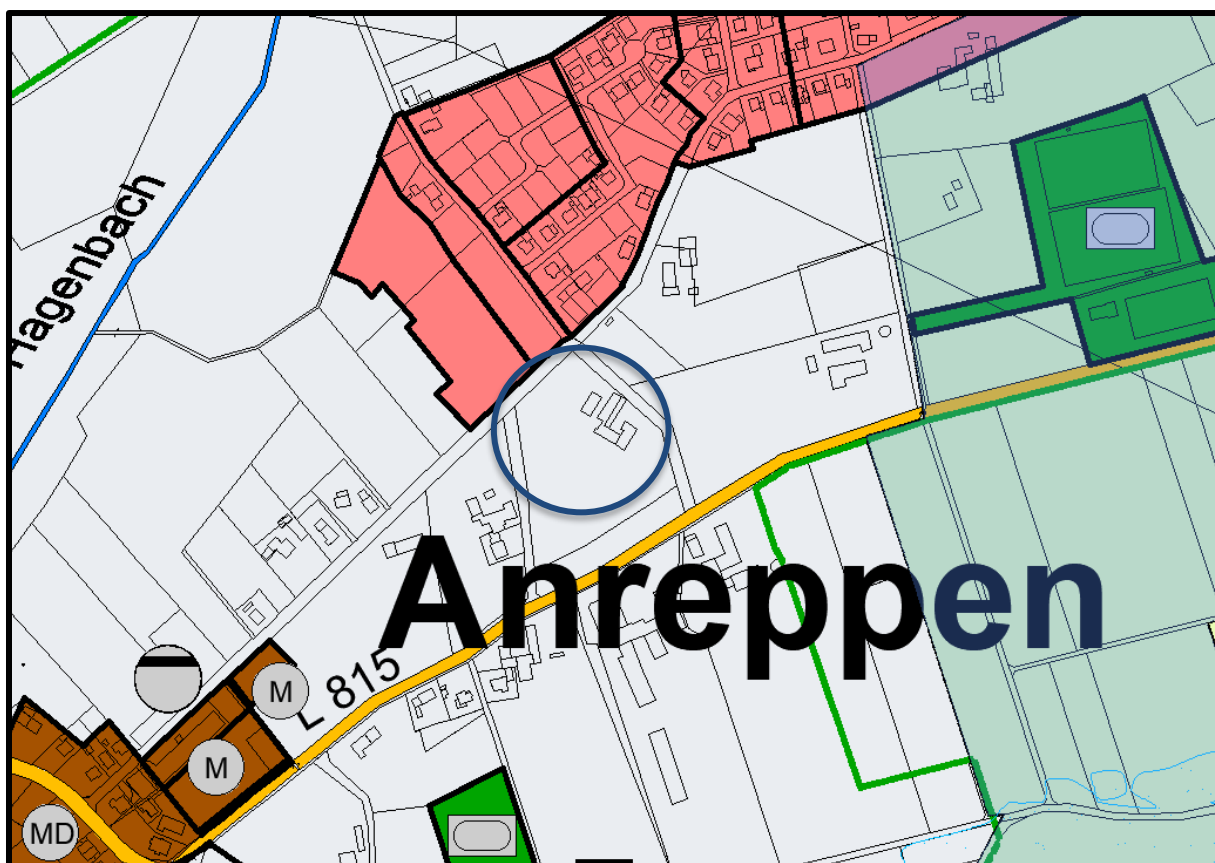
Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Paderborn – Höxter, Kreise Paderborn und Höxter, stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich“ und „Überschwemmungsbereich“ dar.



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

Im Entwurf zum Regionalplan OWL ist der Bereich laut den aktuellen Daten zum Hochwasserschutz nicht mehr als Überschwemmungsbereich dargestellt.

Der derzeit geltende Flächennutzungsplan der Stadt Delbrück stellt den Planbereich entsprechend nachfolgender Übersicht als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.



Ausschnitt aus dem derzeit geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Delbrück, ohne Maßstab

Der Bebauungsplan weicht somit von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Im Parallelverfahren wird die Änderung des Flächennutzungsplans im Rahmen der 68. Änderung erfolgen. Ziel ist die Darstellung einer „Wohnbaufläche“ und einer „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.

Vorab ist bei der Regionalplanungsbehörde anzufragen, welche Ziele für den Planungsbereich bestehen. Die Bezirksregierung Detmold hat im vorliegenden Planfall bereits mit Schreiben vom 24.03.2021 und 13.01.2022 mitgeteilt, dass gegen die Bauleitplanung keine Bedenken aus raumordnerischer Sicht bestehen.

Der Bebauungsplanentwurf sieht die Darstellung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA) bzw. einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ vor.

D) Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird gemäß § 4a BauGB durchgeführt. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB kann gleichzeitig zur Aufstellung eines Bebauungsplans die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen. Dieses Parallelverfahren kommt bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 126 „Kita Klosterweg“ zum Tragen, sodass gleichzeitig die Änderung des Flächennutzungsplans durch die 68. Änderung erfolgt.

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie

der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand die erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 10.08.2022 bis zum 24.08.2022 statt.

E) Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt als **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) fest. Einschränkend wird festgesetzt, dass gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO folgende Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Ziel dieser Festsetzung ist, die vorhandene Struktur des Gebietes zu erhalten und der städtebaulichen Zielsetzung einer Wohnnutzung Rechnung zu tragen. Die durch Festsetzung ausgeschlossenen Nutzungen entsprechen diesem Ziel nicht, können allerdings an anderen Stellen im Stadtgebiet realisiert werden, so dass ausreichend Flächen für Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zur Verfügung stehen.

Zum **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse von „zwei“ für die Wohnbaufläche festgesetzt. Für die Gemeinbedarfsfläche wird auf die Festlegung einer Geschosigkeit verzichtet. Zur Förderung einheitlicher städtebaulicher Strukturen wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe ergänzt. Gemäß der §§ 16 und 18 BauNVO wird für die Wohnbaufläche eine Gebäudehöhe vorgegeben, die bis zum oberstem Abschluss des Gebäudes gemessen wird. Aufgrund der für den Bereich vorliegenden Straßen- und Geländehöhen wird eine konkrete Höhe über NHN vorgegeben. Diese Höhe beträgt 98,50 m über NHN und entspricht ca. einer Gebäudehöhe von 8,00 m über der Straße. Für die Gemeinbedarfsfläche wird die Gebäudehöhe auf 99,00 m über NHN festgelegt, womit eine Höhe von ca. 8,50 m über der Straße erreicht wird. Zusätzlich wird für die Gemeinbedarfsfläche festgesetzt, dass die Dachform ein Pultdach oder ein Flachdach sein muss.

Für die Bebaubarkeit der Wohnbaufläche wird gemäß § 16 BauNVO und § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Demnach dürfen im Wesentlichen 40 % der jeweiligen Grundstücksflächen überbaut werden. Der Forderung nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden wird durch diese Festsetzung nachgekommen. Mit der Größe wird eine städtisch verdichtete Bebauung ermöglicht, die gerade bei der Errichtung von Doppelhäusern erforderlich ist. Trotzdem bietet die Grundflächenzahl von 0,4 die Möglichkeit einer ausreichenden, aufgelockerten Bebauung, so dass die städtebauliche Zielsetzung, in den einzelnen Ortsteilen verschiedene Wohnformen zu realisieren, erreicht werden kann. Eine über diesen Verdichtungsgrad hinausgehende Versiegelung soll unterbunden werden und ist in der Umgebung und den bestehenden Siedlungsbereichen in Anreppen auch nicht anzutreffen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird die **überbaubare Grundstücksfläche** durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Durch die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern sowie einer grundsätzlich offenen Bauweise (Errichtung von Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand) im Bereich der Wohnbaufläche wird die Voraussetzung für eine aufgelockerte Bebauung geschaffen und die Entwicklung unterschiedlicher Bauformen ermöglicht.

Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO sind im Zufahrtsbereich in einem Abstand von mindestens 5,00 Metern zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Mit dieser Festsetzung kann bereits im Bereich der Zufahrten der zweite notwendige Stellplatz nachgewiesen werden. Damit verfolgt die Stadt Delbrück das Ziel, den Parkdruck in bestehenden Wohngebieten zu reduzieren bzw. im neuen Baugebiet keinen Parkdruck entstehen zu lassen. Die erforderliche Anzahl der Parkplätze ist weiterhin im (Bau-)Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Bei einer Lage parallel zu einer zweiten Straßenverkehrsfläche sind die so angeordneten Garagen, überdachten Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen mit einem Mindestabstand von 1,00 Meter zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Dieser Grundstücksbereich ist mit Gehölzen zu begrünen, damit entlang der Straße eine offene Gestaltung erreicht wird.

Außerhalb des Zufahrtsbereiches mit einer Tiefe von 5,00 Metern sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen in eingeschossiger Bauweise (max. Traufhöhe 3,00 m) zulässig.

Im Geltungsbereich der Wohnbaufläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die **zulässige Zahl der Wohnungen** pro Wohngebäude mit 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte festgesetzt, um der Zielsetzung der Schaffung einer kleinteiligen Bebauung mit einer kleinteiligen Gebäudestruktur gerecht zu werden.

Für das städtebauliche Ziel, einen geordneten Straßenraum mit ausreichend Parkplatz- und Grünflächen mit Baumbestand zu schaffen, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB für den **Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** festgesetzt, dass pro Baugrundstück Zufahrten für Kraftfahrzeuge zur Erschließungsstraße höchstens auf einer Breite von 8 Metern, gemessen entlang der Straßenbegrenzungslinie, anzulegen sind. Bei der Errichtung einer Doppelhaushälfte wird eine Breite von höchstens 4 Metern festgesetzt. Klare Strukturen unterstützen den Aspekt der Sicherheit für schwache Verkehrsteilnehmer und tragen auch zu einer Reduzierung der Geschwindigkeit bei. Auch der klimatische Effekt durch Grünstrukturen im Straßenraum wird sich positiv auf die einzelnen Wohnquartiere auswirken und der sozialen Quartiersentwicklung zugutekommen. Aus den genannten Gründen wird auch der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen für die Gemeinbedarfsfläche auf 15,00 Meter festgesetzt. Die Anordnung der erforderlichen Stellplätze soll auf dem Grundstück erfolgen. Damit wird die oftmals schwierige Hol- und Bringsituation der Kinder der Kindertagesstätte entschärft und eine klare Regelung für die Stellplatzflächen geschaffen.

Zum westlich angrenzenden Verbindungsweg vom Klosterweg zur Graf-Meerveldt-Straße wird ein Ein- und Ausfahrtverbot festgesetzt, da der Verkehr zur und von der Gemeinbedarfsfläche ausschließlich über den nördlich angrenzenden Klosterweg abgewickelt werden soll.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 Abs. 1 und 2 BauO NRW 2018 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB werden wie folgt festgesetzt, um die baukulturellen, gestalterischen und ortstypischen Bauweisen zu unterstützen und die Identifikation der Anwohner mit dem Wohngebiet zu stärken:

Für die **Dachgestaltung** werden als Dachformen geneigte Dächer, Flachdächer und Pultdächer zugelassen. Die besondere Festsetzung für die Gemeinbedarfsfläche ist zu beachten. Aufgrund der fehlenden einheitlichen, allgemeingültigen Definition des Begriffes Flachdach wird zur deutlichen Unterscheidung eines Flachdaches zu einem geneigten Dach für ein Flachdach eine Dachneigung bis zu 5° einschließlich für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes festgesetzt.

Bei der Ausführung eines einhöftigen Pultdaches darf der Versatz von oberstem Gebäudeabschluss bis zweitem Wandabschluss 1,50 Meter nicht überschreiten, um ein einheitliches Erscheinungsbild des Siedlungszusammenhangs zu erhalten und gleichzeitig hohe Wände als Abschluss eines Gebäudes zu verhindern.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird konkret ein Flachdach bzw. ein Pultdach festgesetzt. Die entsprechenden Detailregelungen zu den Vorgaben zur Dachgestaltung der Wohnbauflächen gelten auch für die Gemeinbedarfsfläche.

Aus gestalterischen Gründen werden **Dachgauben** erst ab einer Dachneigung von mindestens 35° gestattet. Sie dürfen bei eingeschossiger Bauweise 1/2 der Trauflänge und bei zweigeschossiger Bauweise 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten, um eine ruhige Dachlandschaft zu gewährleisten.

Eine **Sockelhöhe** wird festgesetzt, um die Höhe eines Gebäudes über der Straßenverkehrsfläche zu steuern und ein einheitliches Straßenbild zu erhalten. Die Sockelhöhe darf max. 91,00 Meter m über NHN liegen.

Zur **Gestaltung der Oberfläche** wird 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.

Einfriedungen sind entlang öffentlicher Straßen sowie in den Zufahrtsbereichen zu Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen der angrenzenden Grundstücke bis zu einer Tiefe von 5,00 Metern von der Straßenbegrenzungslinie als lebende Hecken mit niedrigem Wuchs (max. 1,00 Meter) zulässig. Hiermit soll sichergestellt werden, dass in den Zufahrtsbereichen der Grundstücke eine ausreichende Sicht vorhanden ist. Weiterhin wird eine Eingrünung als sinnvolles gestalterisches Element des Siedlungsbildes angestrebt. Ausnahmsweise sind bauliche Einfriedungen hinter den lebenden Hecken in einem Abstand von mindestens 0,50 Metern zur Straßenbegrenzungslinie in höchstens gleicher Höhe möglich.

Grundstücke mit einer Straßenbegrenzungslinie entlang zweier Grundstücksgrenzen dürfen entlang einer dieser Grundstücksgrenzen Einfriedungen als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 Metern errichten. Auf bis zu 50 % der Länge können auch Mauern oder Zäune er-

richtet werden. V.g. Festsetzungen dienen der Sicherstellung, dass eine Abschirmung des privaten Bereichs gegenüber dem öffentlichen Bereich erfolgen kann. Sichtbeziehungen sind bei der Errichtung zu beachten.

Sollte der Garten und die Terrasse zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Wohngebäude liegen, so kann entlang der Straßenbegrenzungslinie eine lebende Hecke bis zu einer Höhe von 2,00 Metern errichtet werden. Auf bis zu 50 % der Länge können auch Mauern oder Zäune in gleicher Höhe errichtet werden.

Zur **Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke** wird festgesetzt, dass pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Abgängige Bäume sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen. Entsprechend einer Liste kann für die heimischen Laubbäume aus den folgenden Arten ausgewählt werden:

Feldahorn, Bergahorn, Spitzahorn, Vogelkirsche, Rotbuche, Stieleiche, Sandbirke, Hainbuche (als Hochstamm), Vogelbeere, Winterlinde.

Die Vorgärten sind 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. Dies 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 dieser Festsetzungen ist die Schaffung von Raum für Bepflanzungen und die Sicherstellung einer Durchgrünung des Baugebietes zum Erhalt der ländlichen Strukturen.

F) Erschließung

1. Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die westlich verlaufende „Anreppener Straße“ (K 5), die als Kreisstraße die Verbindung zwischen Delbrück-Mitte und Anreppen darstellt und die südlich verlaufende „Graf-Meerveldt-Straße“ (L815), die die Verbindung zwischen Boke, Anreppen und der B64 darstellt. Über beide Straßen ist somit die Anbindung an das überörtliche Straßennetz sichergestellt.

Die innere Erschließung erfolgt über den von Südwesten nach Südosten verlaufenden Klosterweg, der allerdings nicht Bestandteil des Plangebietes ist. Das Plangebiet grenzt allerdings direkt an die Straßenverkehrsfläche an.

Zur Sicherstellung einer reibungslosen Zu- und Abfahrt zur Gemeinbedarfsfläche wird entlang der westlichen Grenze des Plangebiets ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt, um die Zufahrt ausschließlich über den nördlich verlaufenden Klosterweg erfolgen zu lassen.

Mit einem Fuß- und Radweg entlang des Klosterwegs ist sichergestellt, dass eine fußläufige Erreichbarkeit aus den angrenzenden Baugebieten möglich ist. Kurze Wege sind somit gewährleistet.

2. Beseitigung Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an die in den angrenzenden Straßen vorhandene Schmutzwasserkanalisation.

Aus den Bodenuntersuchungen der angrenzenden Baugebiete ist bekannt, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der zu geringen Grundwasserflurabstände nicht erfolgen kann. Die Beseitigung des Niederschlagswassers muss deshalb über die an das Plangebiet angrenzenden Entwässerungsgräben des Klosterwegs erfolgen.

3. Wasser- und Stromversorgung, Telekommunikation

Die zu errichtenden Trinkwasseranlagen werden an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen.

Die Stromversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt durch Anschluss an die in der Umgebung vorhandenen Leitungen.

4. Brandschutz

Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes wird darauf hingewiesen, dass die Angaben des Arbeitsblattes „W 405“ des DVGW als Grundsatz zur Löschwasserversorgung beachtet und umgesetzt werden. Die Löschwassermenge in Höhe von 96 m³/h wird für einen Zeitraum von 2 Stunden sichergestellt.

Notwendige Straßen und Grundstückszufahrten, die als Feuerwehrezufahrt und somit auch gleichzeitig als Zufahrt für Rettungsdienstfahrzeuge dienen, weisen an keiner Stelle eine weniger als 3 Meter für Kraftfahrzeuge nutzbare Fahrbahnbreite auf. Die in der DIN 14090 festgelegten Kurvenradien für Feuerwehrfahrzeuge sind zu beachten.

G) Auswirkungen der Planung

1. Belange des Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutzes

Die Bodenversiegelung wird auf Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt. Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in Anreppen stehen außer den in Anspruch genommenen Ackerflächen keine aus ökologischer Sicht geringwertigeren Flächen zur Verfügung.

Der Planbereich liegt am nördlichen Rand eines kleinen (ca. 1,6 ha) Acker-Feldblocks. Durch den Zuschnitt der verbleibenden zu bewirtschaftenden Fläche wird eine wesentliche Beeinträchtigung agrarstruktureller Belange vermieden.

In dem Plangebiet sind nach heutigem Kenntnisstand Bodenbelastungen in Form von Altlasten oder Altstandorten nicht vorhanden.

Es wird als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen, dass für die Benutzung des Grundwassers (Entnahme, Einleitung, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ein Erlaubnis- bzw. Genehmigungsverfahren durchgeführt werden muss.

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

Ca. 900 m südlich des Planbereiches verläuft die „Lippe“. In alten Überschwemmungskarten und auch im Regionalplan ist dieser Bereich als Überschwemmungsgebiet bzw. -bereich dargestellt. Nach den neuesten Erkenntnissen der Bezirksregierung Detmold zum Überschwemmungsgebiet der Lippe liegt dieser Bereich allerdings nicht mehr in einem potentiellen Überschwemmungsgebiet.

2. Belange des Immissionsschutzes

Zur Beurteilung der Belange des Immissionsschutzes hat das Büro AKUS GmbH, Bielefeld, ein Gutachten (Stand 02.08.2021) erarbeitet, welches die durch die benachbarten, genehmigten landwirtschaftlichen Betriebe verursachten und auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsmissionen ermittelt und bewertet.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass auf den überbaubaren Flächen des Plangebietes Geruchsmissionen zwischen 7 % und 8 % der Jahresstunden verursacht werden. Der für Wohngebiete geltende Immissionswert i.H.v. 10 % der Jahresstunden wird somit im Plangebiet eingehalten.

Durch das Plangebiet werden die hier maßgeblichen landwirtschaftlichen Betriebe nicht in ihren Erweiterungsmöglichkeiten über ein heute schon bestehendes Maß eingeschränkt, da sich in deren unmittelbarer Nachbarschaft bereits Wohnnutzungen befinden. Das Plangebiet ist hingegen mindestens 200 m von den landwirtschaftlichen Betrieben entfernt. Zudem wird der Immissionswert für Wohnen in dem Plangebiet nicht ausgeschöpft, so dass aus Sicht des Plangebietes Erweiterungen der landwirtschaftlichen Betriebe durchaus möglich wären.

Im Rahmen einer durch das Büro AKUS GmbH, Bielefeld, erstellten Schalltechnischen Stellungnahme vom 30.07.2021 wurden die durch den landwirtschaftlichen Betrieb Graf-Meerveidt-Straße 20 verursachten und auf das Plangebiet einwirkenden Geräusch-Immissionen ermittelt und bewertet.

Im Ergebnis wird Folgendes festgehalten:

Tags beträgt der Beurteilungspegel an der geplanten Kita 53 dB(A) und in dem geplanten Wohngebiet 52 dB(A). Der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete i.H.v. 55 dB(A) tags wird somit sowohl an der geplanten Kita als auch in dem geplanten Wohngebiet eingehalten.

Nachts beträgt der Beurteilungspegel in dem geplanten Wohngebiet 40 dB(A). Der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete i.H.v. 40 dB(A) nachts wird somit eingehalten.

Bezüglich der Geräusch-Immissionen wird der landwirtschaftliche Betrieb Graf-Meerveldt-Straße 20 nicht über ein heute schon bestehendes Maß in seinen Erweiterungsmöglichkeiten eingeschränkt, da sich in dessen unmittelbarer Nachbarschaft bereits Wohnnutzungen befinden.

Mit ergänzender Stellungnahme vom 06.08.2021 wird gutachterlich festgehalten, dass der o.g. landwirtschaftliche Betrieb bezüglich der Geräusch-Immissionen durch das Plangebiet nicht in seinen Erweiterungsmöglichkeiten über ein heute schon bestehendes Maß eingeschränkt wird, da sich in dessen unmittelbarer Nachbarschaft bereits Wohnnutzungen befinden.

3. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Der durch die Planung vorgenommene Eingriff in Natur und Landschaft wird im Rahmen der durch das Büro Bölte, Paderborn, mit Datum vom 10.08.2021, geändert 18.01.2022/29.06.2022, erfolgten Erarbeitung des Umweltberichtes zu dieser Bebauungsplan-Aufstellung sowie der parallel verlaufenden Änderung des Flächennutzungsplanes ermittelt und bewertet. Die Ist-Situation und die Planungs-Situation stellen sich quantitativ und qualitativ entsprechend folgender tabellarischer Bilanzen dar:

A. Ausgangssituation Bebauungsplan Nr. 126 'Kita Klosterweg'							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächentyp lt. Bestands- /Bewertungs- plan	Code- nummer (Lt. Biotop- typenliste)	Biotoptyp	Fläche (m²)	Grundwert A (lt. Biotop- wertliste)	Korrekturfaktor	Gesamt- wert (Sp5 x Sp6)	Einzel- flächenwert (Sp4 x Sp7)
HA	3.1	Acker	3.675	2	---	2	7.350
BD	7.2/7.4	Lineare Gehölzstrukturen	165	5	---	5	825
Gesamtfläche			3.840				
Gesamtflächenwert			8.175				

B. Planungssituation Bebauungsplan Nr. 126 'Kita Klosterweg'							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächentyp lt. Bestands- /Bewertungs- plan	Code- nummer (Lt. Biotop- typenliste)	Biotoptyp	Fläche (m²)	Grundwert A (lt. Biotop- typenwertliste)	Korrektur- faktor	Gesamt- wert (Sp5 x Sp6)	Einzel- Flächen- wert (Sp4 x Sp7)
SB	1.1	Überbaubare Grundstücksfläche	1.764	0	---	0	0
HJ	4.4	Nicht überbaubare Grundstücksfläche	2.076	2	---	2	4.152
BF	7.4	Baumpflanzung (8 hochstämmige Laubbäume/Obstbäume)	120 *	5	---	5	600
Gesamtfläche			3.840				
Gesamtflächenwert			(ohne*)				
			4.752				

Das so festgestellte Kompensationsdefizit i.H.v. 3.423 Wertpunkten

C. Gesamtbilanz Bebauungsplan Nr. 126 'Kita Klosterweg'	
A. Gesamtwertzahl Bestand	8.175
B. Gesamtwertzahl Planung	4.752
Bilanz (B - A)	- 3.423

wird auf einer externen, vom Kreis Paderborn entsprechend anerkannten Fläche in der Gemarkung Anreppen, Flur 22, Flurstück 183 ausgeglichen. Bei einem durchschnittlichen Aufwertungspotenzial von geeigneten externen Maßnahmen i.H.v. 4 Wertpunkten je Quadratmeter entspricht das Defizit einer insgesamt 855,75 m² großen Fläche.

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

Nach den Angaben des FIS ‚planungsrelevante Arten‘ (LANUV, Stand 2021) sowie den Ergebnissen der Ortsbegehungen und der Auswertung vorhandener Datenquellen finden sich innerhalb des Geltungsbereichs des Planes keine Vorkommen planungsrelevanter Arten. Das Plangebiet selber wurde und wird nicht als Brutrevier genutzt.

Mit der Bauleitplanung zur Aufstellung des Bebauungsplanes zur Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche und eines Wohnbaugebietes (WA) einschließlich Nebenanlagen und Erschließung sind somit keine erkennbaren Auswirkungen auf planungsrelevante Arten zu erwarten. Die meisten planungsrelevanten Arten, die für das Messtischblatt 4217 - Quadrant 4 angegeben werden, besiedeln Lebensraumstrukturen, für die vorhabenbedingt Auswirkungen ausgeschlossen werden können.

Auch die Beurteilung für diejenigen Arten, deren Lebensraumansprüche auf Strukturen des Vorhabenbereiches (KIGehöelz / Aeck) ausgerichtet sind, lässt keine Beeinträchtigung der Art oder Verschlechterung der lokalen Population erkennen. Nach einer Auswertung des „Fachinformationssystems Geschützte Arten“ und weiterer Quellen ergibt sich, dass für die planungsrelevanten Arten keine Beeinträchtigungen nach § 44 BNatSchG festgestellt werden können. Für die Arten des zu beurteilenden LRT sind keine negativen Beeinträchtigungen der lokalen Populationen oder Individuen erkennbar.

Damit kann festgestellt werden:

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

Aufgrund des Bauvorhabens sind keine erheblichen Auswirkungen auf die besonders und streng geschützten Arten in NRW zu erwarten. Betroffen bzw. überplant sind weder Teile der Lebensräume noch findet ein Eingriff in die lokalen Populationen der Arten statt.

4. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

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

H) Städtebauliche Daten

Gesamtfläche des Plangebietes ca. 0,39 ha

Anteilig betragen die:

überbaubaren Flächen ca. 0,02 ha

nicht überbaubaren Flächen ca. 0,07 ha

Gemeinbedarfsfläche 0,30 ha

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 mit Datum vom 10.08.2021, geändert am 18.01.2022 und am 29.06.2022, wurde durch das Büro Bölte, Paderborn, 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 hier in Rede stehenden Bebauungsplan Nr. 126 „Kita Klosterweg“ als auch für die im Parallelverfahren erfolgende 68. Änderung des Flächennutzungsplanes erstellt.