



STADT DELBRÜCK

Bebauungsplan Nr. 124 "Lipshof" in Delbrück-Hagen

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Verfahrensstand:

Satzungsfassung

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	i
Abkürzungsverzeichnis	ii
Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen.....	1
Vorbemerkung	1
A) Geltungsbereich des Bebauungsplans	1
B) Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung	2
C) Planungsvorgaben	3
D) Verfahren	5
E) Planungsrechtliche Festsetzungen	5
F) Erschließung	9
G) Grünflächen	12
H) Auswirkungen der Planung	12
I) Städtebauliche Daten	16
II. Umweltbericht.....	17

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO NRW 2018	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018
ca.	circa
DSchG NRW	Denkmalschutzgesetz NRW
gem.	gemäß
ggf.	gegebenenfalls
ha	Hektar
i.V.m.	in Verbindung mit
NHN	Normalhöhennull
Nr.	Nummer

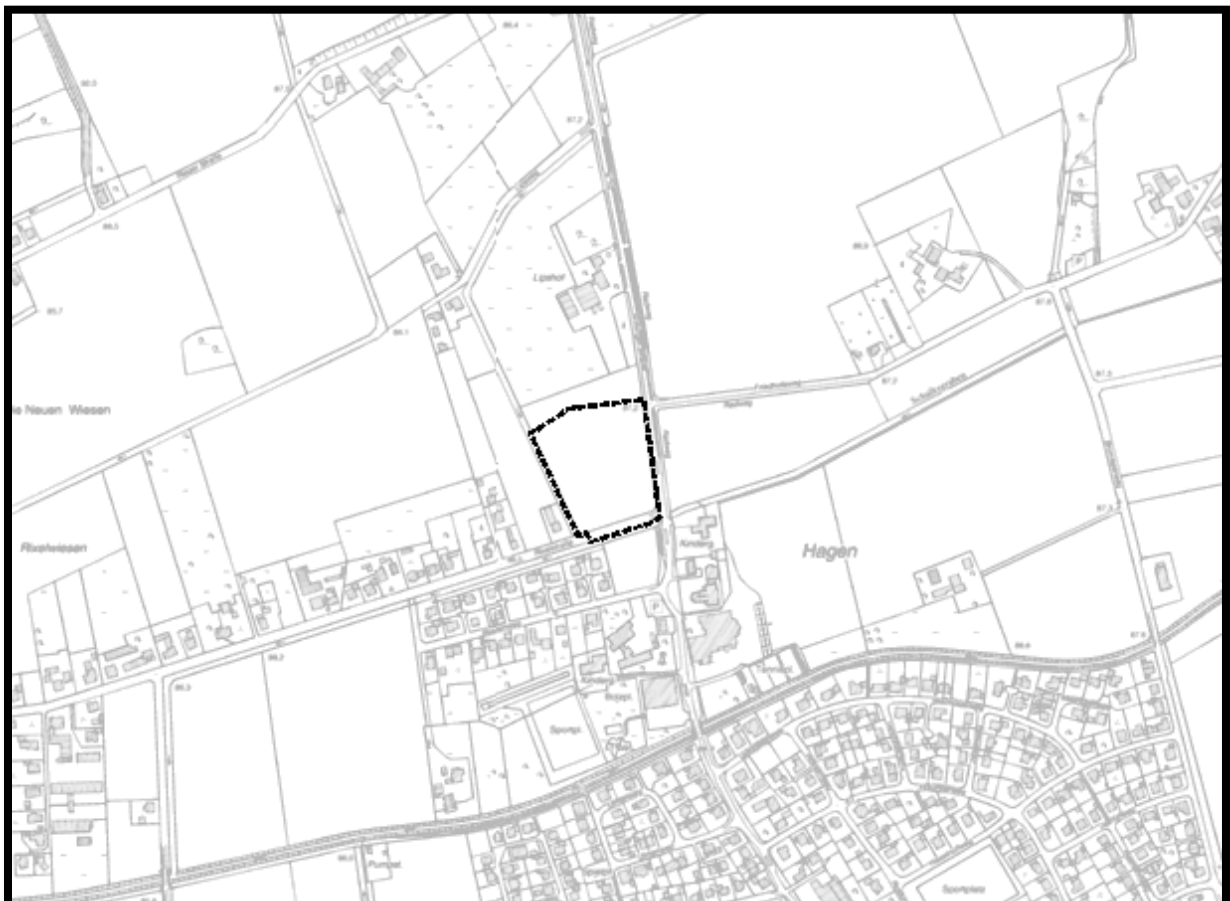
Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen

Vorbemerkung

Der Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss hat in seiner Funktion als Rat der Stadt Delbrück in seiner Sitzung am 25.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 „Lipshof“ in Delbrück-Hagen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.03.2021 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. Im Verlauf der weiteren Planung hat sich herauskristallisiert, dass eine marginale Anpassung des Geltungsbereiches sowie inhaltliche Modifizierungen notwendig wurden. Nach Fassung des Offenlagebeschlusses durch den Rat der Stadt Delbrück am 22.06.2022 wurden sowohl die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB als auch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.08.2022 bis zum 01.09.2022 einschließlich durchgeführt.

A) Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet mit einer Größe von 1,83 ha liegt in der Gemarkung Hagen, Flur 11, und ist aus nachstehendem Lageplan ersichtlich.



Nördlich des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle und eine Biogasanlage, westlich schließt die Bebauung der Außenbereichssatzung „Rixelstraße“ entlang der Rixelstraße an bzw. die freie Landschaft. Südlich befindet sich der „Schalksgraben“ und daran anschließend der Siedlungsbereich von Sudhagen mit seiner bestehenden Bebauung. Östlich angrenzend verläuft die Schlinger Straße, die das geplante Baugebiet von dem geplanten neuen Sportplatzgelände trennt. Für den Sportplatz, das geplante Vereinsheim und die geplanten Tennisplätze wurden im Rahmen der 65. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen.

Der überwiegende Teil des Plangebietes stellt sich derzeit als Ackerfläche mit vereinzeltem Baumbestand im Randbereich dar. Westlich, südlich und östlich befindet sich eine Verwallung, die für den Havariefall der Biogasanlage angelegt worden ist. Weiterhin befindet sich westlich eine Baumreihe, die als Ausgleichspflanzung angelegt worden ist.

B) Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

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 qm. 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.

Die Bebauung der im Jahre 2015 ausgewiesenen Wohnbauflächen, in zweiter Reihe zur Schlinger Straße, zur Schaffung von 27 Baugrundstücken ist zwischenzeitlich fast komplett realisiert bzw. geplant.

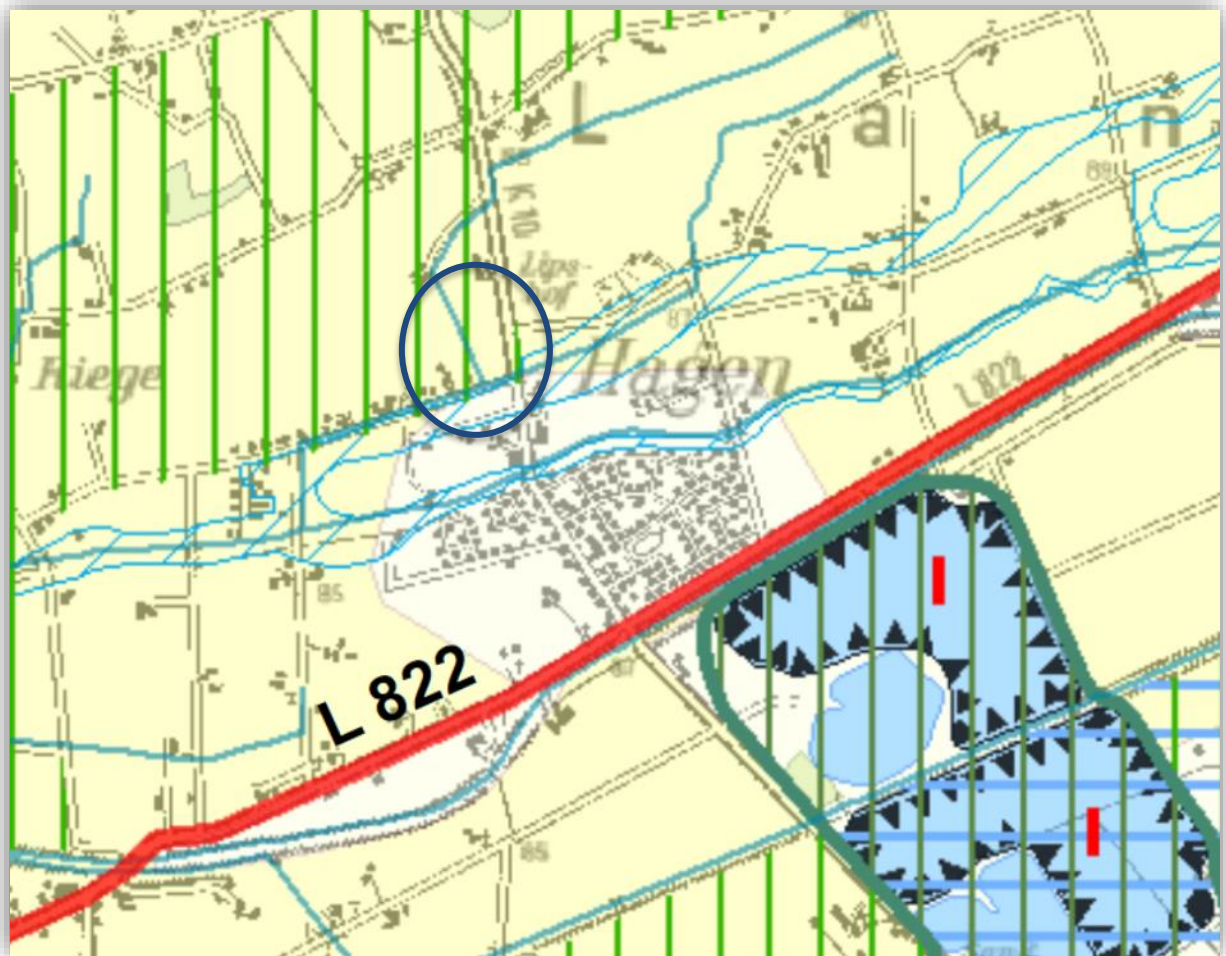
Als Erweiterung der bereits entlang der „Schlinger Straße“ entwickelten Wohnbauflächen bzw. als Arrondierung des nördlichen Siedlungsrandes bietet sich dieser Bereich städtebaulich an. In unmittelbarer Nähe zum geplanten Sportplatz, in fußläufiger Erreichbarkeit der Grundschule und des Kindergartens 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 festgesetzt, die eine Größe von ca. 2.200 m² aufweist.

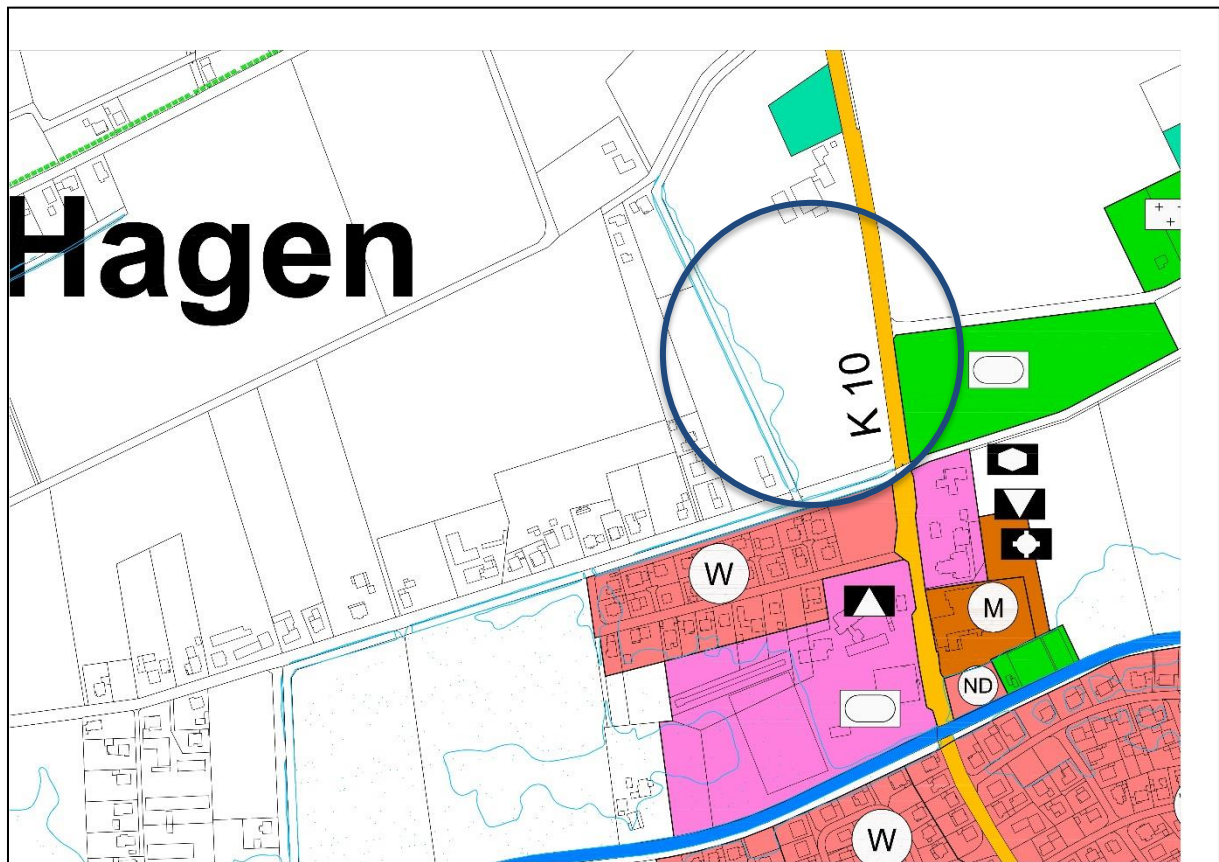
Nach Umsetzung der Maßnahme werden dem Grundstücksmarkt ca. 14 Bauplätze für Wohnhäuser zur Verfügung stehen.

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



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



Der Bebauungsplan weicht somit von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Im Parallelverfahren wird die Änderung des Flächennutzungsplans im Rahmen der 67. Änderung des Bebauungsplans erfolgen. Ziel ist die Darstellung einer Wohnbaufläche und einer Gemeinbedarfsfläche 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 14.01.2021 und 10.03.2021 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. 124 „Lipshof“ zum Tragen, sodass gleichzeitig die Änderung des Flächennutzungsplans durch die 67. 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 erfolgte nach Vorliegen aller erforderlichen Unterlagen und Gutachten die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

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 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse von „zwei“ festgesetzt. Zur Förderung einheitlicher städtebaulicher Strukturen wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung minimal bzw. maximal zulässiger Außenwand- und Gebäudehöhen ergänzt. Gemäß der §§ 16 und 18 BauNVO werden Höhen vorgegeben, die von einem in der Planzeichnung vorgegebenen Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Außenwand bzw. bis oberstem Abschluss des Gebäudes gemessen, ermittelt werden können. Der Höhenbezugspunkt ermittelt sich aus festgesetzten Höhen der zukünftigen endausgebauten Straße. Hierzu ist bereits zum aktuellen Planungsstand der Straßenendausbau geplant worden, sodass für die Höhenbezugspunkte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bereits verbindlichen Werte festgelegt werden können.

Die Festsetzungen zu Außenwand- und Gebäudehöhen unterscheiden zwischen Gebäuden mit geneigten Dachflächen über 25° und Gebäuden mit geneigten Dachflächen von 6° bis einschließlich 25°. Liegt die Dachneigung über 25°, so wird eine Außenwandhöhe von mindestens

3,25 Metern und höchstens 4,50 Metern sowie eine Gebäudehöhe von mindestens 7,50 Metern und höchstens 10,50 Metern festgesetzt. Bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 6° bis einschließlich 25° werden eine Außenwandhöhe von mindestens 3,25 Metern und höchstens 6,50 Metern sowie eine Gebäudehöhe von mindestens 6,00 Metern und höchstens 8,50 Metern festgesetzt. Ziel ist eine Durchmischung des Gebietes mit vielfältigen Gebäuden mit unterschiedlichen Dachformen, die aber durch die festgesetzten Höhen einen städtebaulichen Rahmen erhalten und zu einem homogenen Stadtbild beitragen sollen. Zur Erreichung dieser Zielsetzung wird zusätzlich festgesetzt, dass für Pult- und Flachdächer eine minimale Gebäudehöhe von 5,00 Metern und eine maximale von 7,50 Metern gelten.

Für die Bebaubarkeit der Grundstücke 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 Sudhagen 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) 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. Zu Straßenbegrenzungslinien entlang von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist ein Abstand von 1,00 m nicht erforderlich. Da es sich um Flächen für den Fuß- und Radweg handelt, ist der Abstand von 1,00 m nicht erforderlich, da durch die vorgegebene Breite des Weges eine ausreichende Einsehbarkeit in den Weg gegeben ist und nicht zu befürchten ist, dass durch eine nah am Weg stehende Garage oder Nebenanlage eine Art Angstraum geschaffen 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 des Bebauungsplanes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die **zulässige Zahl der Wohnungen** pro Wohngebäude mit 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und 2 Wohneinheit 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.

Zur Schlinger Straße wird ein Ein- und Ausfahrtverbot festgesetzt, da der Verkehr auf der Schlinger Straße durch ein- bzw. ausfahrenden Verkehr nicht zusätzlich beeinträchtigt werden soll. Eine Anbindung über die Rixelstraße ist für die Abwicklung des entstehenden motorisierten Verkehrs ausreichend.

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. 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. 0,50 Meter über der Straßenhöhe liegen. Gemessen wird die Straßenhöhe ab der im Mittel gemessenen, an das Baugrundstück angrenzenden und im Bebauungsplan festgelegten Endausbauhöhe der Erschließungsstraße.

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 errichtet werden. Die 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 „Schlinger Straße“ (K 10), die als Kreisstraße die direkte Anbindung an die südlich verlaufende Lippstädter Straße (L 822) darstellt. Über die Lippstädter Straße wiederum besteht die Erreichbarkeit der B64 als Anbindung an das überörtliche Straßennetz.

Die innere Erschließung erfolgt über eine von Süden nach Norden verlaufende Straßenverkehrsfläche mit einer Parzellenbreite von 8,00 Metern, die in einem Wendehammer mündet, der den Flächenbedarf für einen Wendekreis für ein 3-achsiges Müllfahrzeug berücksichtigt. In diesem Straßenraum werden Stellplätze, Versickerungsmulden, Baumpflanzungen und die eigentliche Straßenverkehrsfläche untergebracht.

Zur Sicherstellung einer reibungslosen Zu- und Abfahrt wird entlang der „Schlinger Straße“ ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt.

Die Anbindung der Gemeinbedarfsfläche kann auch über eine Zufahrt von der Rixelstraße erfolgen, während für die westlich gelegenen Wohnbaugrundstücke eine Zufahrt ausschließlich von der neuen Erschließungsstraße erfolgen kann.

Mit einem Fuß- und Radweg in einer Breite von 4,00 Metern, der im Wendehammer beginnt und in Richtung der Schlinger Straße verläuft, werden kurze Wege im Ortsteil gewährleistet. Die Erreichbarkeit des am Friedhofsweg gelegenen Friedhofs und des in absehbarer Zukunft dort zu errichtenden Sportplatzes wird somit sichergestellt.

2. Beseitigung Schmutz- und Niederschlagswasser

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

Zur Beurteilung, ob die Untergrundverhältnisse die Möglichkeit der Versickerung des Niederschlagswassers bieten, ist durch das Ingenieurbüro Kleegräfe, Lippstadt, ein entsprechendes Bodengutachten erstellt worden. Nach dem Gutachten bietet der Boden eine ausreichende Versickerungsfähigkeit. Aufgrund der ermittelten Grundwasserstände ist jedoch eine Erhöhung der zukünftigen Grundstücke und der Straßenverkehrsflächen erforderlich. Damit die Höhen eingehalten werden, sind im Bebauungsplan die Endausbauhöhen der zukünftigen Straße angegeben. Zusätzlich wird eine neue Geländeoberfläche festgelegt, die sich an den festgelegten Straßenhöhen orientiert. Wichtig ist dabei, dass das spätere Grundstück durch eine Abböschung zu den angrenzenden Grundstücken modelliert wird. Es ist nicht das Ziel, dass durch Winkelsteine treppenartige Formationen geschaffen werden. Deshalb ist die Errichtung von Winkelsteinen nur in Ausnahmefällen möglich.

Auf der Planzeichnung des Bebauungsplans befindet sich eine schematische Darstellung einer Versickerungsmulde. Sollten die angegebenen Mindestmaße eingehalten werden und bei der Einbringung eventuell erforderlichen Bodens ein ausreichender Wasserdurchlässigkeitsbeiwert berücksichtigt werden, kann auch eine abweichende Versickerungsmulde angelegt werden. Anderweitige Versickerungsanlagen sind ausgeschlossen.

3. Wasser-, Strom- und Gasversorgung, Telekommunikation

Die zu errichtenden Trinkwasseranlagen werden an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen.

Zur Versorgung des Baugebiets mit Strom wird eine Leitung verlegt. Zusätzlich ist geplant, dass zwei Trafostationen errichtet werden. Eine der beiden Trafostationen wird dabei im Bereich der Einfahrt zum zukünftigen Baugebiet errichtet werden, der andere im Bereich des Fuß- und Radwegs. Die genauen Standorte werden im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt. Sie werden, wenn möglich, auf öffentlichen Flächen errichtet.

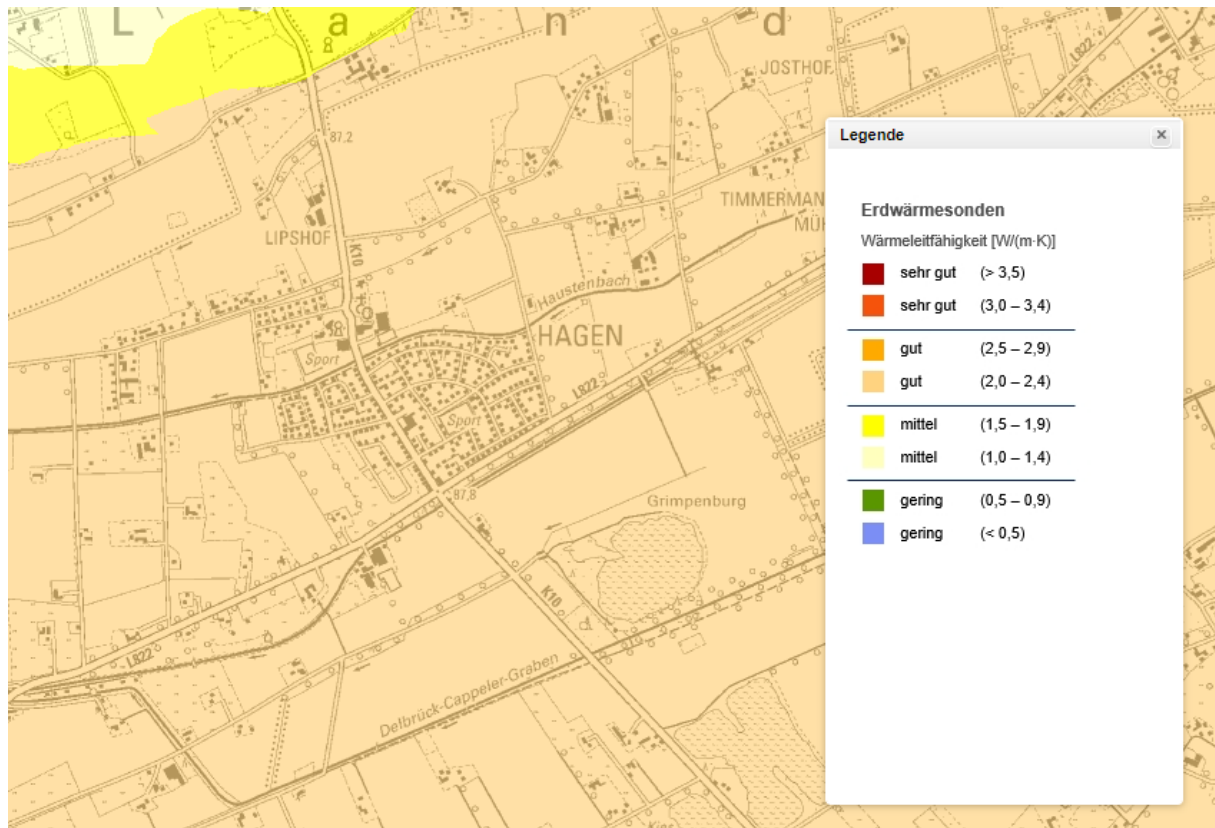
Bezüglich einer möglichen Gasversorgung ist durch Westfalen Weser Netz im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan darauf hingewiesen worden, dass die Verlegung einer Gasleitung im Baugebiet geplant ist. Aufgrund der derzeitigen geopolitischen Rahmenbedingungen ist aktuell nicht absehbar, ob sich die Verlegung einer Gasleitung wirtschaftlich darstellen lässt. Ob eine Gasleitung im Rahmen der Erschließungsarbeiten verlegt wird, kann deshalb erst zum Zeitpunkt der konkreten Ausführung entschieden werden.

Entlang der Schlinger Straße ist durch den angrenzenden Landwirt eine Wärmeleitung von seiner Biogasanlage bis zu einer südlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnnutzung verlegt worden. Durch das geplante Baugebiet ist eine Verlegung der Leitung erforderlich. Dafür wird im Bebauungsplan ein Leitungsrecht für den Alteigentümer des Plangebiets eingetragen.

Im westlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine Stromleitung eines Leitungsbetreibers. Die Stromleitung wird ebenfalls als Leitungsrecht im Bebauungsplan festgesetzt.

Beide Leitungsrechte sind durch ergänzende vertragliche bzw. grundbuchliche Regelungen zu sichern. Sie dürfen nicht mit baulichen Anlagen überbaut werden, außer es handelt sich um Stellplätze, Zufahrten und Terrassen. Auch eine Bepflanzung mit Bäumen ist ausgeschlossen, da sonst eine Beschädigung der Leitungen zu befürchten ist.

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 gut geeignet aus (s.u. Kartenausschnitt).



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

Erforderliche Genehmigungsverfahren bzw. Anzeigeverfahren sind weiterhin durchzuführen. Eine abschließende Beurteilung verbleibt bei den entsprechenden Fachbehörden bzw. Fachunternehmen.

4. 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.

Notwendige Straßen und Grundstückszufahrten, die als Feuerwehrezufahrt und somit auch gleichzeitig als Zufahrt für Rettungsdienstfahrzeuge dienen, weisen an keiner Stelle eine weniger als 3,00 Meter für Kraftfahrzeuge nutzbare Fahrbahnbreite auf. Die in der DIN 14090 festgelegten Kurvenradien für Feuerwehrfahrzeuge werden beachtet und eingehalten.

G) Grünflächen

Zur Eingrünung des geplanten Wohngebietes wird im Übergang zur Schlinger Straße in östlicher Richtung eine „Öffentliche Grünfläche“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Die im westlichen Teil des Geltungsbereiches vorhandenen, neugepflanzten Bäume werden durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche gesichert.

H) 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 Hagen stehen außer den in Anspruch genommenen Ackerflächen keine aus ökologischer Sicht geringwertigeren Flächen zur Verfügung.

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.

In westlicher Richtung außerhalb des Plangebietes verläuft das Gewässer 43. Da die Fläche direkt an das Plangebiet angrenzt wird ein Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5,00 Metern festgesetzt, der für die Bewirtschaftung und Entwicklung des Gewässers erforderlich ist. Belange des Grundwasser- und Gewässerschutzes sind durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand somit nicht berührt.

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

Teilflächen des Bebauungsplans liegen im, durch Verordnung vom 04.12.2017 bzw. am 08.01.2018 veröffentlichten, festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Haustenbachs. Durch erforderliche Erdbewegungen im Rahmen der Genehmigung der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Biogasanlage, ist die Überflutung des Plangebiets ausgeschlossen. Durch den Eigentümer sind die erforderlichen neuen Retentionsräume geschaffen worden. Eine Betroffenheit des Plangebiets durch ein Hochwasserereignis kann somit ausgeschlossen werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans kann die bisher genehmigte Fläche der Biogasanlage nicht länger vorgehalten werden. Für die Biogasanlage ist deshalb durch den Betreiber ein neuer Antrag gestellt worden, der die bisherige Verwallung für den Fall einer Havarie durch eine neue Planung ersetzt. Das erforderliche Volumen der neu zu erstellenden Verwallung und die entsprechenden Bodendurchlässigkeitswerte schützen das Gewässer, das Grundwasser und auch die geplante Bebauung vor negativen Einflüssen durch auslaufende Stoffe der Biogasanlage. Mit der geänderten Genehmigung für die Biogasanlage steht einer Entwicklung

des Baugebiets nichts mehr entgegen. Die neue Verwaltung inkl. aller Auflagen wird bzw. muss bis zum Beginn der Erschließungsarbeiten abgeschlossen sein.

2. Belange des Immissionsschutzes

Unter Berücksichtigung der östlich verlaufenden „Schlinger Straße“ hat die Stadt Delbrück zur Beurteilung der Belange des Immissionsschutzes das Büro AKUS GmbH, Bielefeld, mit der Erstellung einer Schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Im Ergebnis bestehen bei der Abwägung der ermittelten Ergebnisse gegen eine Entwicklung des Plangebiets keine Bedenken.

Gemäß der Untersuchung werden die Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß der DIN 18005 auf den geplanten Wohngebietsflächen sowohl tags als auch nachts teilweise überschritten. Allerdings werden die Grenzwerte für Wohnen entsprechend der 16. BImSchV sowohl tags als auch nachts auf allen Flächen des Allgemeinen Wohngebiets eingehalten.

Da auf der Gemeinbedarfsfläche eine Kindertageseinrichtung geplant ist, die nur tagsüber betrieben wird, sind die dort nachts vorherrschenden Geräusch-Immissionen nicht weiter zu betrachten. Tags wird der Orientierungswert der DIN 18005 teilweise überschritten. Der Grenzwert für ein Mischgebiet der 16. BImSchV wird jedoch 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.

Zusätzlich ist im Rahmen der 65. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Delbrück zur Errichtung einer Sportplatzfläche in Sudhagen östlich des Plangebiets, ebenfalls ein Schallgutachten erstellt worden. Dieses durch das Büro AKUS, Bielefeld erstellte Gutachten vom 06.02.2019 kommt ebenfalls zu dem Ergebnis, dass die zu erwartenden Geräuschimmissionen des Sportplatzes keine negativen Auswirkungen auf die Ausweisung eines Wohngebiets bzw. einer Gemeinbedarfsfläche an der geplanten Stelle haben. Demnach können auf den im Gutachten farblich gekennzeichneten Flächen aus schalltechnischer Sicht in Bezug auf den Sportbetrieb uneingeschränkt für Wohnbebauung mit Mischgebietswerten genutzt werden. In der Planung des Baugebiets und der Gemeinbedarfsfläche werden nur diese farblich markierten Bereiche einbezogen.

Die Flächen, die sich aus den beiden vorliegenden Gutachten nicht für die Entwicklung eines Wohngebiets oder einer Gemeinbedarfsfläche eignen, werden in der Planzeichnung als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Dort wären Nutzungen für Wohnen bzw. für eine Kindertagesstätte ausgeschlossen, sind allerdings durch die Nichtinanspruchnahme als unproblematisch für die Entwicklung des Baugebiets anzusehen.

Ein ebenfalls beauftragtes Geruchsgutachten durch das Büro 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.

3. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Durch das Büro Mestermann, Warstein, ist ein Artenschutzgutachten, ein landschaftspflegerischer Begleitplan und ein Umweltbericht erstellt worden. Unzumutbare Entwicklungen sind auf der Grundlage der Gutachten zunächst nicht zu erwarten. Trotzdem sind einige Maßnahmen zur Eingriffsminimierung festzulegen, die bei der Entwicklung und Bebauung zu berücksichtigen sind. Diese werden als Hinweise auf der Planzeichnung zum Bebauungsplan übernommen.

Grundsätzlich sollen Natur und Landschaft nicht mehr als nach den Umständen erforderlich beeinträchtigt werden. Zum Schutzgut Boden wird deshalb darauf hingewiesen, dass die Bau-tätigkeit der begleitenden Maßnahmen 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 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.

Zum Schutzgut Wasser werden Maßnahmen vorgegeben, die zu beachten sind, wie die Vermeidung der Lagerung wassergefährdender Stoffe außerhalb versiegelter Flächen, Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und –fahrzeugen. Das anfallende Grundwasser aus Wasserhaltung soll ggf. versickert werden.

Beim Schutzgut Pflanzen steht der Erhalt der vorhandenen Bäume im und angrenzend an das Baugebiet im Fokus. Während der Bauaktivitäten sollen Maßnahmen auf die zukünftig befestigten und überbauten Flächen beschränkt werden. Die DIN 18920 ist zu beachten, sodass im Bereich der Kronentraufen keine Baufahrzeuge oder –maschinen fahren oder geparkt werden, nichts gelagert wird und keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden.

Beim Schutzgut Tiere sind die Zeiten der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen zu beachten. Diese sollen außerhalb der Brutzeit (01.März bis 30. September) liegen. Aktivitäten sollen auch hier auf später versiegelte bzw. überbaute Flächen begrenzt werden.

Der Eingriff durch den Bebauungsplan ist anhand der nachfolgenden Tabelle ermittelt worden:

Bestandswert				
Code	Biotoptyp	Fläche in m²	Wert- faktor	Biotop- punkte
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugi- ges Pflaster, Mauern etc.)	306	0	0
1.3	Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflächen, (wassergebundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflä- chen) Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster	241	1	241
2.2	Straßenbegleitgrün, Straßenböschung ohne Gehölzbe- stand	26	2	52
2.3	Straßenbegleitgrün, Straßenböschung mit Gehölzbe- stand	832	4	3.328
3.1	Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend	15.303	2	30.606
7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzsteifen, Ufergehölz, Ge- büsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen $\geq 50\%$	94	5	470
	Bestandserhalt (Gewässerrandstreifen + Grünfläche)	1.506		
	Summe	18.308		34.697
Planwert				
Code	Biotoptyp	Fläche in m²	Wert- faktor	Biotop- punkte
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugi- ges Pflaster, Mauern etc.)	2.625	0	0
1.1 / 4.3	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugi- ges Pflaster, Mauern etc.) [40 % WA-Flächen]	4.460	0	0
	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit $< 50\%$ heimischen Gehölzen [60 % WA-Flächen]	6.689	2	13.378
1.1 / 4.3	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugi- ges Pflaster, Mauern etc.) [60 % Gemeinbedarfs-Flä- che]	1.292	0	0
	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit $< 50\%$ heimischen Gehölzen [40 % Gemeinbedarfs-Fläche]	861	2	1.722
4.7	Grünanlage, Friedhof, parkartiger Garten, struktureich mit Baumbestand	875	4	3.500
	Bestandserhalt (Gewässerrandstreifen + Grünfläche)	1.506		
	Summe	18.308		18.600
Differenz der Biotoppunkte vor und nach der geplanten Bebauungsplanänderung:				
34.697 – 18.600 = 16.097				

Die Ermittlung der Biotopwertpunkte im Plangebiet vor dem Eingriff ergibt einen Bestandswert von 34.697 Biotoppunkten. Für den Zustand nach der Realisierung der Planung rechnet sich der Planwert auf 18.600 Biotoppunkte. Zum Ausgleich der mit dem geplanten Vorhaben einhergehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist demnach im Zuge der Umsetzung der Kompensationsmaßnahme eine Biotopwertverbesserung um insgesamt 16.097 Biotoppunkte erforderlich.

Der ermittelte Kompensationsbedarf wird auf einer bereits anerkannten Ökokontofläche auf dem Flurstück 2, Flur 6 in der Gemarkung Anreppen nachgewiesen. Auf der insgesamt 9.207 m² großen Fläche erfolgte eine Umwandlung von Ackerland in extensives Grünland. Dabei wird mit einer Aufwertung von 4 Biotoppunkten pro m² gerechnet. Um den Ausgleich dieses Planvorhabens vollständig zu kompensieren, werden 4.024 m² dieser Fläche benötigt. Der Ausgleich gilt damit als vollständig erbracht.

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.

I) Städtebauliche Daten

Gesamtfläche des Plangebietes ca.	1,83 ha
-----------------------------------	---------

Anteilig betragen die:

überbaubaren Flächen ca.	0,33 ha
--------------------------	---------

nicht überbaubaren Flächen ca.	0,77 ha
--------------------------------	---------

öffentliche Grünfläche ca.	0,17 ha
----------------------------	---------

Gewässerrandstreifen	0,07 ha
----------------------	---------

Straßenverkehrsfläche ca.	0,24 ha
---------------------------	---------

Fuß- und Radweg ca.	0,03 ha
---------------------	---------

Gemeinbedarfsfläche	0,22 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 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 hier in Rede stehenden Bebauungsplan Nr. 124 „Lipshof“ als auch für die im Parallelverfahren verlaufende 67. Änderung des Flächennutzungsplanes erstellt.