

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 124 „Lipshof“ in Delbrück-Hagen

Planungsanlass

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 „Lipshof“ in Delbrück-Hagen ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer zusätzlichen Kindertageseinrichtung sowie die Bereitstellung von Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau für den Ortsteil Hagen. Dafür wird im Rahmen der Bauleitplanung eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen.

Verfahrensablauf

Der Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss (nach Übertragung der Entscheidungsbefugnisse des Rates der Stadt Delbrück) hat 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 im Amtsblatt der Stadt Delbrück öffentlich bekannt gemacht. Im Anschluss daran wurde in der Zeit vom 21.04.2021 bis zum 21.05.2021 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Im Verlauf der weiteren Planung hat sich herauskristallisiert, dass eine marginale Anpassung des Geltungsbereiches sowie inhaltliche Modifizierungen notwendig wurden. Nach Beschluss des Rates vom 22.06.2022 und entsprechender Bekanntmachung im Amtsblatt vom 24.06.2022 erfolgte die Durchführung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.08.2022 bis zum 01.09.2022 einschließlich. In seiner Sitzung am 29.09.2022 hat der Rat der Stadt Delbrück über die während der Beteiligungsphasen vorgebrachten Stellungnahmen beraten und entschieden sowie den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht als gesondertem Teil der Begründung darzulegen sind. Der Umweltbericht aus März 2022, erarbeitet durch das Büro Mestermann, Warstein-Hirschberg, wurde der Begründung zum Bebauungsplan als eigenständiges Dokument beigelegt.

Natur- und Artenschutz, Landschaftspflege

Durch das Büro Mestermann, Warstein-Hirschberg, wurden ein Artenschutzgutachten und ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (jeweils Stand März 2022) erstellt. 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 wurden als Hinweise auf die Planzeichnung zum Bebauungsplan übernommen.

Der durch die Planung vorgenommene Eingriff in Natur und Landschaft wird im Rahmen der Erarbeitung des Landschaftspflegerischen Begleitplanes ermittelt und bewertet. Das so festgestellte Kompensationsdefizit i.H.v. 16.097 Wertpunkten wird auf einer externen, vom Kreis Paderborn entsprechend anerkannten Fläche in der Gemarkung Anreppen, Flur 6, Flurstück 2 ausgeglichen. 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 von 16.097 Punkten vollständig zu erbringen, werden 4.024 m² dieser Fläche benötigt.

Die Würdigung der Belange des Artenschutzes erfolgt im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages. Die v.g. Untersuchung kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 124 „Lipshof“ in Verbindung mit der 67. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Delbrück unter Berücksichtigung der genannten allgemeinen Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auslöst.

Immissionsschutz

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 (Stand 22.03.2022) beauftragt. Im Ergebnis bestehen bei der Abwägung der ermittelten Ergebnisse gegen eine Entwicklung des Plangebiets keine Bedenken.

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, erarbeitete Gutachten vom 06.02.2019 kommt 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.

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.

Bodenschutz-, Grundwasser- und Gewässerschutz

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.

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 Verwallung inkl. aller Auflagen wird bzw. muss bis zum Beginn der Erschließungsarbeiten abgeschlossen sein.

Denkmalschutz und -pflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gem. §§ 3 bis 5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Boden- und Gartendenkmale sind nicht bekannt.

Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Über die während der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen wurde im Umwelt-, Bau- und Planungsausschuss am 21.09.2022 beraten sowie im Rat der Stadt Delbrück am 29.09.2022 entschieden.

Während der Öffentlichkeitsbeteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen im vorliegenden Planfall vor dem Hintergrund der genannten Zielsetzung nicht in Betracht.